

REPUBLIQUE DU BENIN

*_*_*_*_*_*



MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES

*_*_*_*_*_*

UNITE DE GESTION DE LA REFORME DU SYSTEME DE GESTION DES FINANCES PUBLIQUES

ACTUALISATION DU REFERENTIEL DES PRIX DE CESSION /LOCATION DES IMMEUBLES DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT.



RAPPORT DEFINITIF

Présenté Par :



05 BP 514 Tél/fax : (229) 21 33 72 31

E-mail : ecoplann@yahoo.fr

COTONOU, République du Bénin

MARS 2020.

Edition	Nom	Date	Changements / Commentaires
Préparé	Jean Bosco TODJINOU et Jean-Luc KOUTCHORO	<i>07 au 18 Mars 2020</i>	<i>Correction et complément du rapport final version corrigée et complétée suivant les observations de l'atelier de validation du 06 mars 2020.</i>
Révisé	Naomi ADJIBI FASSINOU et Florentin Essè DISSOU	<i>19 Mars 2020</i>	
Approuvé	Jean Bosco TODJINOU	<i>20 Mars 2020</i>	

L'original du document technologique que nous vous transmettons a été authentifié et sera conservé par ECOPLAN pour une période minimale de dix ans. Etant donné que le fichier transmis n'est plus sous le contrôle d'ECOPLAN et que son intégrité n'est pas assurée, aucune garantie n'est donnée sur les modifications ultérieures qui peuvent y être apportées.

TABLE DES MATIERES

0.	INTRODUCTION	3
0.1.	Le contexte de la mission d'actualisation du référentiel des prix	3
0.2.	La consistance de la mission.....	4
0.3.	Les résultats attendus	4
0.4.	La démarche méthodologique adoptée.....	4
0.4.1.	Les activités de la phase 1 : Recherche documentaire et enquêtes de terrain...	5
0.4.2.	Les activités de la phase 2 : Traitement et analyse des données.....	5
0.4.3.	Les activités de la phase 3 : Construction du référentiel foncier et immobilier ...	6
1.	LES ENQUETES FONCIERES DANS LES DOUZE DEPARTEMENTS.....	7
1.1.	Démarche utilisée pour réaliser les enquêtes foncières	7
1.1.1.	Identification des détenteurs d'information et prise de contact	7
1.1.2.	Méthode de collecte des informations.....	7
1.2.	Compte-rendu des enquêtes foncières	7
1.2.1.	Département de l'Alibori	7
1.2.2.	Département du Borgou	8
1.2.3.	Département de l'Atacora.....	8
1.2.4.	Département de la Donga.....	9
1.2.5.	Départements du Zou et des Collines.....	9
1.2.6.	Département du Littoral	9
1.2.7.	Département Ouémé/Plateau.....	10
1.2.8.	Département Mono/Couffo	10
1.2.9.	Département Atlantique	10
2.	TRAITEMENT ET ANALYSE DES DONNEES RECUEILLIES.....	11
2.1.	Traitement des données recueillies	11
2.2.	Analyse des valeurs des transactions foncières.....	11
2.2.1.	Analyse des valeurs foncières du Département de l'Alibori	12
2.2.2.	Valeurs moyennes de référence : Département de l'Atacora	14
2.2.3.	Valeurs moyennes de référence : Département de l'Atlantique	19
2.2.4.	Valeurs moyennes de référence : Département du Borgou.....	24
2.2.5.	Valeurs moyennes de référence : Département des Collines.....	27
2.2.6.	Valeurs moyennes de référence : Département du Couffo	30
2.2.7.	Valeurs moyennes de référence : Département de la Donga	33
2.2.8.	Valeurs moyennes de référence : Département du Littoral.....	35
2.2.9.	Département du Mono	38
2.2.10.	Valeurs moyennes de référence : Département de l'Ouémé	42
2.2.11.	Valeurs moyennes de référence : Département du Plateau.....	50
2.2.12.	Valeurs moyennes de référence : Département du Zou	54
3.	PROPOSITION DES PRIX DE CESSION ET DE LOCATION.....	59
3.1.	Les prix de cession	59
3.1.1.	Méthode générale de détermination des valeurs de cession proposées.....	59
3.1.2.	Pondérations liées aux facteurs de valorisation foncière.....	60
3.2.	Les prix de location.....	62
4.	PROPOSITION DE REFERENTIEL DE PRIX DE CESSION ET DE LOCATION.....	65
4.1.	Contenu du référentiel de la loi de finances exercice 2019	65
4.2.	Proposition de valeurs pour le nouveau référentiel	68
5.	MODALITES DE MISE EN VALEUR FONCIERE ET D'ACTUALISATION DES PRIX	233
5.1.	Modalités de mise en valeur foncière	234
5.2.	Modalités d'actualisation des prix.....	235
	ANNEXES.....	237

INTRODUCTION

0.1. Le contexte de la mission d'actualisation du référentiel des prix

La présente mission est destinée à actualiser le référentiel des prix de cession et des prix de location des immeubles du domaine privé de l'Etat au Bénin. Elle intervient après trois années de publication d'un référentiel des prix officiels à l'occasion des lois de finances (rectificative 2016 pour Cotonou et environs, exercice 2017, exercice 2018, exercice 2019 pour tout le territoire national).

La publication d'un référentiel est prévue par le code foncier et domanial en son article 313 qui dispose : « *Hormis les conditions particulières auxquelles elle peut être soumise, l'aliénation des biens immeubles de l'Etat et des collectivités territoriales donne lieu au paiement de droits et taxes prévus par les textes en vigueur et conformément au référentiel des prix. Un référentiel des prix de cession des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales est établi par les ministres en charge du foncier et des finances et adopté par loi de finances.*

Le référentiel des prix visé à l'alinéa précédent se fait suivant le zonage de chaque commune établi par l'ANDF et est actualisé tous les trois ans

En tout état de cause, toute aliénation des biens immeubles de l'Etat et des collectivités territoriales sur la base d'un référentiel de prix datant de plus de trois ans est nulle et de nul effet. »

En conséquence, le référentiel des prix doit être actualisé tous les trois ans au plus par une loi de finances. Le besoin d'un référentiel des prix s'explique par la grande variabilité et le caractère fantaisiste des prix observés par le passé en matière de cession du patrimoine privé de l'Etat. Cet objectif ne sera véritablement atteint que si la périodicité d'actualisation triennale est respectée. C'est donc pour respecter la périodicité triennale que la présente mission a été initiée en vue de l'utiliser pour la loi de finances exercice 2020. Actualiser les valeurs du référentiel signifie que de nouvelles valeurs seront retenues par l'Etat, compte tenu de la situation actuelle des valeurs du marché foncier et du marché de la location immobilière. Pour disposer de ces données qui varient selon chaque partie du territoire national, il importe de réaliser une enquête foncière et immobilière globale couvrant tout le pays et donc tous les départements et si possible toutes les communes.

EXTRAIT DU CODE FONCIER ET DOMANIAL (Loi 2017-15 modifiant et complétant la loi, 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin)

Article 284 nouveau : Le domaine privé immobilier de l'Etat comprend des terres et des biens immeubles situés à l'intérieur des limites du territoire national ainsi qu'à l'étranger. Il est composé :

- des terres et biens immeubles disposant de titre foncier au nom de l'Etat ou d'un titre de propriété ;
- des terres et biens immeubles acquis par l'Etat ou à lui transmis selon les règles de droit commun en vigueur ;
- des terres et biens immeubles acquis par l'Etat selon la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ou par l'exercice du droit de préemption ;
- du domaine forestier de l'Etat ;
- des dépendances du domaine pastoral ou minier ayant fait l'objet d'un déclassement ;
- des terres et biens immeubles confisqués ;
- des terres et biens immeubles acquis par l'Etat à l'étranger

Dans la pratique, les premiers référentiels ont été appliqués de façons diverses selon qu'il s'agit des services de l'Etat ou des professionnels de l'immobilier. Après trois années d'utilisation à travers des ajustements parfois peu adaptés aux contextes changeants du marché immobilier, le moment est venu de procéder à une actualisation plus précise et mieux adaptée d'une part aux fluctuations du marché foncier et immobilier national et d'autre part aux orientations de l'Etat concernant la gestion de son patrimoine foncier.

0.2. La consistance de la mission

La mission consiste à :

- Réaliser des enquêtes foncières dans tous les départements du Bénin pour collecter des données concernant les transactions foncières et les loyers d'immeubles ;
- Analyser et traiter les données recueillies, les corriger ou les compléter avant de les classer en toute cohérence par zones foncières homogènes ;
- Présenter les résultats au commanditaire accompagné des perspectives d'évolution desdites valeurs au cours des trois prochaines années dans l'espace et dans le temps;
- Proposer les modalités d'utilisation du répertoire, en particulier les modes de calcul, les facteurs de pondération et d'extrapolation, les charges de mise en valeur, etc. ;
- Soumettre à l'ANDF un rapport provisoire qui sera amendé puis corrigé en vue de devenir le rapport définitif.

En principe, les résultats de cette mission devraient être disponibles le plus tôt possible afin qu'ils puissent être utilisés dans le projet de loi de finances exercice 2020.

0.3. Les résultats attendus

Ces résultats se présentent par ordre chronologique comme suit :

- Les actes sur les transactions foncières sont collectés auprès des services domaniaux des communes et des offices notariaux ;
- Les transactions dans le temps et l'espace sont analysées ;
- Les zones de valeurs foncières dans les douze chefs-lieux de département sont cartographiées ;
- Des enquêtes complémentaires aux fins de faire des recoupements sont réalisées ;
- Un modèle de détermination du prix unitaire applicable par zone aussi bien pour la cession définitive que pour la location est proposé ;
- Le référentiel des prix est élaboré ;
- Une projection de l'évolution des prix fonciers sur une période de 10 ans est faite.

L'étude va couvrir l'ensemble des douze (12) départements étant donné que la gestion optimale du domaine privé de l'Etat et des communes conformément aux dispositions légales et réglementaires nécessite une couverture de l'entièreté du territoire national.

0.4. La démarche méthodologique adoptée

La réalisation de cette activité nécessite la collecte des données de terrain, l'analyse et la cartographie des données recueillies et l'élaboration du référentiel proprement dit accompagné de ses annexes techniques. C'est pour cela que la mission s'est déroulée en trois phases successives, chacune d'elles comportant des étapes spécifiques.

- Phase 1 : Recherche documentaire et enquêtes de terrain ;
- Phase 2 : Traitement et analyse des données ;
- Phase 3 : Construction du référentiel foncier et immobilier.

0.4.1. Les activités de la phase 1 : Recherche documentaire et enquêtes de terrain

Cette phase a permis de collecter des données foncières auprès de différents acteurs immobiliers, par recherche documentaire complétée par une enquête foncière nationale. Les différentes étapes suivies se présentent comme ci-après :

- Etape 1.1. : recherche documentaire ;
- Etape 1.2. : préparation des enquêtes de terrain ;
- Etape 1.3. : déroulement des enquêtes de terrain.

La recherche documentaire s'est faite auprès des personnes publiques et privées détentrices d'informations foncières et immobilières. Il s'agit en l'occurrence des acteurs ci-après :

- Les services de l'Etat en charge du foncier et de l'immobilier (DGI, ANDF, etc.) ;
- Les services des communes en charge du foncier et de l'immobilier ;
- Les professionnels de l'immobilier (notaires, géomètres, agents immobiliers, etc.) ;
- Les autres sources d'information (propriétaires terriens, chefs de quartier, etc.).

Cette recherche a permis de faire une première catégorisation des valeurs selon les localités et les zones spécifiques et de préparer les enquêtes de terrain. Celles-ci ont été préparées à travers les activités ci-après :

- Classement des données issues de la recherche documentaire ;
- Prise de contact et concertation préalable avec les acteurs communaux ;
- Elaboration des fiches d'enquêtes et transmission aux acteurs officiels des communes ;
- Formation des enquêteurs et programmation des enquêtes dans le temps et dans l'espace.

Les enquêtes se sont déroulées de façon simultanée après une semaine concentrée sur Cotonou et Parakou. Les principales tâches accomplies dans ce sens sont :

- Récupération des fiches d'enquête envoyées aux acteurs deux (02) semaines plus tôt ;
- Discussions avec les fournisseurs d'informations écrites ;
- Interviews de divers acteurs formels et non formels ;
- Classement des données recueillies.

0.4.2. Les activités de la phase 2 : Traitement et analyse des données

Le traitement et l'analyse des données recueillies ont été réalisés selon trois étapes que sont :

- Traitement des données recueillies ;
- Cartographie foncière et immobilière selon les différentes zones ;
- Analyse et estimation des valeurs dérivées des valeurs principales ;

Les données recueillies ont été traitées selon les tâches ci-après :

- Définition des modules de traitement manuel et informatique ;
- Saisie des informations ;
- Classement des informations selon les catégories et les zones géographiques.

Les données traitées ont été cartographiées par zones spécifiques à travers les tâches ci-après :

- Cartographie foncière des chefs-lieux des douze départements ;
- Cartographie spécifique aux grandes agglomérations, notamment les villes d'Abomey-Calavi, de Ouidah, Malanville, Kétou, Comè, Dogbo, Nikki, Savalou, Savè et Tanguéta ;

L'analyse des valeurs foncières collectées a permis de calculer pour chaque zone, les valeurs dérivées selon des paramètres spécifiques et comprend les tâches ci-après :

- Définition des paramètres d'interpolation et d'ajustement tenant compte des minima et des maxima ;
- Proposition de valeurs dérivées à partir des valeurs moyennes calculées ;
- Récapitulation et synthèse des valeurs foncières et immobilières.

0.4.3. Les activités de la phase 3 : Construction du référentiel foncier et immobilier

La construction du référentiel des prix fonciers et immobiliers est l'opération la plus importante de la mission. Fruit des autres phases, elle s'est déroulée en trois étapes à savoir :

- Proposition de deux formes de présentation à soumettre à l'ANDF ;
- Détermination des critères de pondération des valeurs ;
- Détermination des paramètres de mise à jour.

Au total, les activités menées pendant ces trois phases ont permis de :

- Analyser et traiter les données recueillies ;
- Déterminer les zones homogènes des valeurs foncières dans chacune des localités ;
- Définir les critères de détermination de la valeur vénale actuelle des terres au Bénin ;
- Proposer des prix de vente des terres du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales dans chacune des localités ;
- Proposer des prix de location des terres du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales dans chacune des localités ;
- Proposer de nouvelles charges de mise en valeur au mètre-carré des terres suivant les zones ;
- Proposer un mécanisme d'actualisation des prix dans le temps et l'espace.

Au terme de la mission, de nouveaux prix de vente, de location au mètre carré du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales ont été proposés suivant les zones de valeurs foncières dans les principales localités du Bénin.

Des rapports d'étape ont été soumis à l'ANDF pour l'informer de l'évolution de la mission et des difficultés rencontrées sur le terrain. Un rapport provisoire a été livré et présenté lors d'une réunion. C'est en prenant en compte les différentes observations et suggestions issues de l'atelier de validation du 6 mars 2020 que le présent rapport définitif a été préparé.

1. LES ENQUETES FONCIERES DANS LES DOUZE DEPARTEMENTS

1.1. *Démarche utilisée pour réaliser les enquêtes foncières*

1.1.1. Identification des détenteurs d'information et prise de contact

L'enquête foncière s'est appuyée principalement sur les services communaux chargés des affaires domaniales ; en effet, les services interviennent dans la formalisation des transactions foncières à travers des titres fonciers, des conventions de vente et autres documents. Pour cette raison, tous les responsables des services domaniaux des 12 communes concernées ont pris part à l'enquête foncière. Bien entendu, les responsables des administrations communales, (maires et secrétaires généraux) ont été informés du déroulement de cette enquête.

Les responsables des services déconcentrés de l'ANDF ont été également interviewés et ont fourni les informations en leur possession.

1.1.2. Méthode de collecte des informations

La collecte a été effectuée en quatre (04) étapes :

- Conception de fiches d'enquêtes adaptées à chaque détenteur d'information ;
- Envoi des fiches par mail pour qu'elles soient remplies ;
- Visite en vue de récupérer les fiches remplies et de discuter des spécificités propres à chaque commune.
- Interviews de certains acteurs fonciers non formels pour complément d'information.

1.2. *Compte-rendu des enquêtes foncières*

1.2.1. Département de l'Alibori

Dans le Département de l'Alibori, toutes les communes ont été visitées. La collecte des données a été réalisée sur les fiches d'enquêtes conçues pour les Mairies. Les fiches d'enquête ont été remplies par les Chefs du Service en charge des Affaires Domaniales de chaque commune.

Seules les informations de la Commune de Karimama n'ont pu être fournies par le C/SADE de la Commune. La raison évoquée par le C/SADE est que le Maire de la Commune de Karimama a interdit toute transaction foncière sur son territoire. Cependant, bien qu'il existe des ventes de parcelles dans la commune, ces opérations se font clandestinement, entre des

particuliers. En conséquence, la mairie de Karimama ne dispose pas dans ses archives, de conventions de vente/location de parcelles.

Au niveau des autres communes du Département de l'Alibori, les prix de vente des parcelles ont été enregistrés sur les fiches d'enquête. Cependant dans presque toutes les communes, la vente des terres est limitée à quelques arrondissements comme c'est le cas par exemple à Kandi où les opérations de vente ne sont enregistrées que pour les arrondissements urbains et périurbains.

Quant aux locations de terres agricoles, elles se font dans quelques arrondissements des communes visitées, mais elles ne sont pas enregistrées.

Au cours de la mission dans le Département de l'Alibori, le représentant du Régisseur ANDF Borgou/Alibori a été visité à Kandi.

1.2.2. Département du Borgou

Toutes les Communes du Département du Borgou ont été visitées au cours de la mission. Le Régisseur de l'ANDF à Parakou a permis aux enquêteurs d'avoir les contacts de quelques notaires en service à Parakou, et a donné quelques conseils pratiques pour la collecte des données dans le Département du Borgou.

Toutes les données des communes du Borgou ont été obtenues grâce à la collaboration des Chefs service en charge des affaires domaniales des communes respectives. Cependant à l'instar des communes de l'Alibori, la vente des terres est limitée à quelques arrondissements. Dans les autres arrondissements, les opérations de vente ne sont pas formellement autorisées par les autorités locales. En ce qui concerne les locations de terres agricoles, elles se font dans quelques arrondissements des communes visitées, mais elles échappent au contrôle des mairies. Etant donné qu'on est en milieu Bariba, les locations de terre sont gratuites dans la plupart des Communes Borgou, car selon le C/SADE de Pèrèrè, « *le vrai Bariba ne vend ni ne loue la terre* ». Dans certains arrondissements où les ventes de terres ne sont pas enregistrées, les prix de vente ont été obtenus en questionnant des personnes ressources. C'est le cas par exemple à Biro, dans la Commune de Nikki où les informations sur les prix de vente des parcelles ont été obtenues auprès d'un directeur d'école.

1.2.3. Département de l'Atacora

Dans le Département de l'Atacora, les informations sur les prix de vente des parcelles ont été obtenues au niveau des C/SADE des mairies concernées. Les conventions enregistrées dans les communes du département ne concernent que les opérations de vente de terrains car il

n'est pas de coutume de louer des terres agricoles dans l'Atacora. Dans l'ensemble du département, les opérations de vente de terres sont beaucoup plus développées dans les arrondissements urbains et périurbains.

1.2.4. Département de la Donga

Dans le Département de la Donga, les informations sur les prix de vente des parcelles ont été obtenues au niveau des C/SADE des mairies concernées. Par ailleurs certaines informations ont également été obtenues chez un notaire à Djougou. Dans la Donga, il n'existe pas d'opération de location de terres agricoles. Les conventions enregistrées dans les communes du département ne concernent que les opérations de vente de terrains. Cependant, les opérations de vente ne se font que dans quelques arrondissements, notamment dans les arrondissements urbains et périurbains.

1.2.5. Départements du Zou et des Collines

Dans les Départements du Zou et des Collines, les informations recueillies concernent aussi bien les opérations de vente et de location de terres / terres agricoles. A l'instar des autres départements, la vente des terres se fait beaucoup plus dans les arrondissements urbains et périurbains des communes concernées. Quant à la location de terre agricole, elle concerne notamment les arrondissements ruraux ou ceux qui n'ont pas encore bénéficiés de lotissement.

1.2.6. Département du Littoral

Dans le Département du littoral, les enquêtes ont été menées au niveau du service des affaires domaniales de la mairie de Cotonou d'une part, et au niveau du siège de l'ANDF d'autre part.

Les informations obtenues au niveau de la mairie de Cotonou ont pour source les conventions de vente d'une part et les actes notariés d'autre part. Presque tous les arrondissements ont été couverts, à l'exception du cinquième arrondissement où il a été difficile de trouver des conventions de vente dans les archives de la mairie. Lors du dépouillement, il a été constaté que sur un grand nombre de conventions, il n'était pas mentionné la superficie des parcelles ou d'autres informations relatives au lot/parcelle, quartier, et date de la transaction. Ces insuffisances observées sur les conventions et actes notariés ont rendu difficile la mission de collecte des données aussi bien au niveau de la mairie de Cotonou qu'au niveau de l'ANDF.

1.2.7. Départements de l'Ouémé et du Plateau

Les enquêtes se sont déroulées auprès des services affaires domaniales des communes concernées. On note globalement que dans la plupart des communes, les transactions foncières se déroulent comme le témoignent les conventions enregistrées à la mairie.

Il faut mentionner que dans la commune des Aguégoués, on ne vend pas la terre. La terre est concédée gratuitement pour l'usage.

Enfin, certaines communes ont mis du temps à fournir les informations, ce qui a impacté les délais de réalisation de la mission.

1.2.8. Départements du Mono et du Couffo

Dans les communes concernées par ces départements, les enquêtes se sont bien déroulées. On note que dans certains arrondissements surtout en milieu rural, les transactions foncières ne se déroulent pas encore. L'équipe a pu rencontrer un notaire qui a laissé son contact afin de nous faire parvenir des informations. Tous les appels à son endroit par la suite sont restés sans suite.

1.2.9. Département Atlantique

Les enquêtes se sont bien déroulées dans le département. On note cependant dans les données collectées, une fluctuation importante du coût des transactions. Les ventes s'opèrent dans toutes les communes et les arrondissements sauf le cas de la commune de Sô-Ava où des restrictions ont été imposées à cause de la protection des zones humides. C'est ce qui explique le nombre très limité de données collectées dans cette commune.

2. TRAITEMENT ET ANALYSE DES DONNEES RECUEILLIES

2.1. *Traitement des données recueillies*

Les prix de vente des terrains pendant la période allant de 2014 à 2019 ont été traités par commune et par arrondissement, et parfois par village ou quartier de ville ; ces prix proviennent des actes de cession de terrains disponibles dans chaque commune.

Certains prix de location ont été mentionnés lorsqu'ils existent.

2.2. *Analyse des valeurs des transactions foncières*

L'analyse des valeurs a permis de constater ce qui suit :

Tableau : Analyse préliminaire des valeurs foncières collectées : cas des chefs-lieux de département

	Département	Ville chef-lieu	Observations
1	Alibori	Kandi	Valeur mini au m ² = 500 Valeur maxi au m ² = 2000
2	Atacora	Natitingou	Aucune information sur Kotapounga, Perma et Tchoumi Tchoumi ; Valeur mini au m ² = 197 Valeur maxi au m ² = 4338
3	Atlantique	Allada	Valeur mini au m ² = 72 Valeur maxi au m ² = 14.000
4	Borgou	Parakou	Valeur mini au m ² = 2881 Valeur maxi au m ² = 89.888
5	Collines	Dassa Zoumé	Pas d'information sur Akofodjoulé et sur Lèma, Paouignan, Tré et Soclogbo Valeur mini au m ² = 365 Valeur maxi au m ² = 19.950
6	Couffo	Aplahoué	Pas d'information sur Dékpo, Godohou et Lonkly Valeur mini au m ² =12 Valeur maxi au m ² = 7857
7	Donga	Djougou	Pas d'information sur Barei, Bariénou, Bougou, Bellefoungou, Kolokonde, Onklou, Partago et Pelebina Valeur mini au m ² = 50 Valeur maxi au m ² = 19.379
8	Littoral	Cotonou	Valeur mini au m ² = 3.077 Valeur maxi au m ² = 174.877
9	Mono	Lokossa	Valeur mini au m ² = 105 Valeur maxi au m ² = 9.537
10	Ouémé	Porto-Novo	Valeur mini au m ² =147 Valeur maxi au m ² = 107.914
11	Plateaux	Pobé	Valeur mini au m ² = 4 Valeur maxi au m ² = 9.153
12	Zou	Abomey Bohicon	Valeur mini au m ² = 664 Valeur maxi au m ² = 17.937

2.2.1. Analyse des valeurs foncières du Département de l'Alibori

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres-villes comme à Malanville (5.000 f le m²) et les plus faibles se trouvent dans les zones rurales (2f le m² à Goumori et Gomparou dans la commune de Banikoara et 1f à Sokotindji dans la commune de Ségbana).

BANIKOARA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
FOUNOUGO	20	267	144	<i>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (2 francs le m2 soit 20.000 francs l'hectare);</i>
GOMPAROU	2	2	2	
GOUMORI	2	267	135	<i>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (2.000 f le m2 à Banikoara ville).</i>
KOKEY	2	2	2	
KOKIBOROU	20	20	20	<i>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux (1.000f le m2) et les chefs-lieux d'arrondissement (267 francs à Founougo, Goumori, OUNET et Toura).</i>
OUNET	2	267	135	
SOMPEREKOU				<i>Aucune valeur pour Soroko et Sompérékou, mais on pourrait les aligner sur celles des autres chefs-lieux d'arrondissement (267 francs)</i>
SOROKO				
TOURA	20	267	144	
BANIKOARA	2	2000	1001	
	167			
	303			
	400			
	533			
GOGOUNOU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Valeurs proposées
	Min	Max		
BAGOU	1,5	778	390	<i>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (1,5 francs le m2 soit 15.000 francs l'hectare) ;</i>
	167			
	600			<i>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (1.111 f le m2 à Gogounou ville).</i>
GOUNAROU	200	1 000	600	
	500			<i>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux (583 f à Gogounou) et les chefs-lieux d'arrondissement (778 francs à Bagou et Sori, 833 f à Wara, 500 f à Zougou-Pantrossi et 1.000 f à Goumarou).</i>
WARA	1,5	833	417	
	123			<i>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées entre 500 f et 800 f.</i>
	133			
	500			
SORI	1,5	778	390	
	2,0			
	200			
	217			
ZOUNGOU-PANTROSSI	1,8	500	251	
	100			
	116			
	1,5	1111	556	
	2	1000		
	167			
	286			
	329			
	333			
	417			
	500			
	583			

KANDI				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ANGARADEBOU				<p>Les valeurs minimales des terres rurales ne sont pas disponibles. Elles seront proposées après enquête complémentaire.</p> <p>Les plus fortes valeurs sont celles de la ville de Kandi (les trois arrondissements pour 2.000 francs).</p> <p>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement peuvent être comparées aux plus faibles valeurs de la ville de Kandi, soit de 500f à 750 francs.</p>
BENSEKOU				
DONWARI				
KASSAKOU				
SAAH				
SAM				
SONSORO				
KANDI I	571	1400	986	
	600	1333		
	800			
KANDI II	750	2000	1375	
	750	1 167		
	833	1040		
KANDI III	500	1500	1000	
		1167		

KARIMAMA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
				<p>Aucune donnée collectée car la commune aurait suspendue les transactions foncières depuis 2015.</p>

MALANVILLE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
GAROU	47	225	136	<p>Les valeurs minimales des terres rurales ne sont pas disponibles. Elles seront proposées par comparaison ou après enquête complémentaire.</p> <p>Les plus fortes valeurs sont celles de de la ville de Malanville (5.000 francs et 3.000 francs).</p> <p>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement peuvent être comparées aux plus faibles valeurs de la ville de Malanville, soit 221 f à 712 francs sauf à Madekali où une pointe de 1.437 francs s'observe).</p>
	75			
	63			
MADECALI	200	1 437	819	
		202		
MALANVILLE	221,0	5 000	2611	
	712	3 000		
	867	1617		
		1600		
		1345		

SEGBANA					
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Valeurs proposées	Observations
	Min	Max			
LIBOUSSOU	29	29	29		<i>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (1 franc et 2 francs le m² soit 10.000 à 20.000 francs l'hectare).</i>
LOUGOU	2	2	2		
SOKOTINDJI	1	2	2		
SEGBANA	2	1667	835		<i>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (1.667 f le m² à Ségbana centre-ville).</i>
	20	1250			
	29	1167			<i>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux (800f à Ségbana) et les chefs-lieux d'arrondissement (729 francs à Liboussou mais 2 francs à Lougou et Sokotindji).</i>
	118	1083			
	167	1000			
	222				
	247				
	250				
	300				
	333				
	367				
	400				
	421				
	428				
	500				
	533				
583					
600					
625					
667					
800					

2.2.2. Valeurs moyennes de référence : Département de l'Atacora

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres villes comme à Natitingou (5.000 f le m²) et le plus faible se trouve dans les zones rurales (42f le m² à Toucountouna banlieue).

BOUKOUMBE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
DIPOLI				<i>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales mais elles ne sont pas disponibles.</i>
KORONTIERE				
KOSSOUCOINGOU				<i>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (1.143 f le m² à Boukoumbe centre-ville).</i>
MANTA		400	400	
NATTA				

TABOTA					<p>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Boukoumbé (111 f à 711 francs) et les chefs-lieux d'arrondissement (400 francs à Manta).</p> <p>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 400 francs le m2.</p>
BOUKOUMBE	111	1143	627		
	126	833			
	157	800			
	169				
	200				
	333				
	355				
	400				
	448				
	473				
	550				
	600				
	643				
	692				
	700				
711					

COBLY				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
DATORI				Les valeurs minimales sont celles des terres rurales mais elles ne sont pas disponibles.
KOUNTORI				
TAPOGA				
COBLY	375	625	500	Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (625 f le m2 à Cobly centre-ville).
	385	600		
	395	500		Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Cobly (375f à 481 francs).
	400			
	408			
	417			
	433			
	450			
481			Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement devraient se situées autour de 300 francs le m2.	

KEROU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
BRIGNAMARO	600	600	600	Les valeurs minimales sont celles des terres rurales mais elles ne sont pas disponibles.
KEROU	133	1090	611	
	200	1090		Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (1.090 f le m2 à Kérou centre-ville).
	267	1000		
	315			
	400			Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les
401				

	420			<i>quartiers non centraux de Kérou (133 f à 800 f) et les chefs-lieux d'arrondissement (600 francs à Brignamaro).</i> <i>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 300 francs le m2.</i>
	420			
	540			
	595			
	600			
	800			

KOUANDE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
KOUANDE	600	833	717	<i>Quelques données sur la ville de Kouandé (600 f et 833 f le m2)</i>
				<i>Aucune valeur disponible pour les arrondissements.</i> <i>La tradition princière ne favorise pas la vente de terres rurales, mais plutôt la cession temporaire de droits d'usage.</i>

MATERI				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
DASSARI	378	2222	1300	<i>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales mais elles ne sont pas disponibles.</i> <i>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (1.800 f le m2 à Matéri centre-ville et 2.222 francs à Dassari centre-ville).</i> <i>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Matéri (107 f à 745 francs) et les chefs-lieux d'arrondissement 180 francs à Tantéga).</i> <i>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 300 francs le m2.</i>
	438	1400		
	467	1250		
	600	1000		
	627			
	652			
	667			
	778			
	800			
	889			
	889			
	900			
	933			
TANTEGA	180	180	180	
MATERI	107	1800	953	
	150	1500		
	282	1500		
	300	1400		
	364	1333		
	380	1040		
	397			
	400			
	409			
	431			
	437			
	450			
	470			
	500			
	520			
521				
527				
538				
553				

	554		
	560		
	570		
	600		
	620		
	640		
	640		
	664		
	667		
	700		
	708		
	745		
	926		

NATITINGOU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
KOTAPOUNGA				<p>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales mais elles ne sont pas disponibles.</p> <p>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (4.338 f le m² à Natitingou centre-ville).</p> <p>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Natitingou (197 f à 1.200 francs) et les chefs-lieux d'arrondissement (470 francs à Natitingou IV).</p> <p>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 500 francs le m².</p>
KOUABA				
KOUANDATA	2 136	2 136	2 136	
PERMA				
TCHOUMI-TCHOUMI				
NATITINGOU I	1 260	4 338	2 799	
	1 875	4 000		
	2 174	3 750		
	2 500			
NATITINGOU II	1 000	1 000	1 000	
NATITINGOU III	197	5 000	2 599	
	299	4 005		
	300	3 000		
	400	2 833		
	450	2 600		
	500	2 353		
	671	2 022		
	800	2 000		
	806	1 976		
	1 000	1 676		
1 200	1 611			
	1 600			
NATITINGOU IV	300	470	385	
PEHUNCO				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
GNIMASSON	182	240	211	Les valeurs minimales sont celles des terres rurales mais elles ne sont pas disponibles.
	184	231		Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (505 f le m ² à Pehunco)
	187	201		

TOBRE	175	256	215,5	<i>centre-ville).</i> <i>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Pehunco (202 f à 421 francs) et les chefs-lieux d'arrondissement 182 francs à 250 francs).</i>
	187	240		
	189	221		
PEHUNCO	202	505	353,5	<i>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 200 francs le m2.</i>
	208	500		
	250	492		
	333	483		
	340	480		
	362	466		
	368	464		
	387	461		
	410	459		
	417	450		
	421	421		

TANGUIETA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
COTIACOU				<i>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales mais elles ne sont pas disponibles.</i> <i>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (2.500 f le m2 à Tanguieta centre-ville).</i>
N'DAHONTA				
TAIAKOU				
TANOUGOU				
TANGUIETA	333	2 500	1 417	<i>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Tanguieta (333 f à 833 francs) et les chefs-lieux d'arrondissement.</i> <i>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 250 francs le m2.</i>
	400	1 833		
	500	1 667		
	800	1 500		
	833	1 333		
	1 000	1 167		

TOUCOUNTOUNA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
KOUARFA				<i>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales mais elles ne sont pas disponibles.</i>
TAMPEGRE				
TOUCOUNTOUNA	42	2 400	1 221	<i>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (2.400 f le m2 à Toucountouna centre-ville).</i> <i>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Toucountouna (42f à 500 francs) et les chefs-lieux d'arrondissement.</i> <i>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 250 francs le m2.</i>
	50	2 068		
	200	1 192		
	208	1 167		
	250	1 116		
	271	1 060		
	292	950		
	300	900		

	308	781	
	309	750	
	320	700	
	325	667	
	333	614	
	340	600	
	360	583	
	367	581	
	370	570	
	375	560	
	378	552	
	386	550	
	400	540	
	417	500	

2.2.3. Valeurs moyennes de référence : Département de l'Atlantique

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres-villes comme à Godomey (46.440 f le m2) dans la commune d'Abomey-Calavi et le plus faible se trouve dans les zones rurales (35f le m2 à Agonkanmè dans la commune de Kpomassè).

ABOMEY-CALAVI				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AKASSATO	1 786	14 692	8 239	<i>Dans cette banlieue nord de la ville d'Abomey-Calavi, les valeurs ne cessent de grimper à cause de son urbanisation rapide. Fortes valeurs en bordure de la route nationale inter-Etats n°2 (14.692 francs le m2) et faibles valeurs dans les parties non encore loties (1.786 francs) La moyenne de 8.500 francs traduit cette situation.</i>
	5 000	13 072		
	7 339	12 844		
	9 524	12 698		
	10 972	12 579		
		12 544		
		11 905		
GODOMEY	1 786	46 440	24 113	<i>Arrondissement de plus de 100.000 habitants en banlieue ouest de Cotonou qui influence les valeurs foncières : de 20.000 francs à 46.440 au centre-ville ; de 1780 f à 20.000 francs par ailleurs selon la proximité des centres et des grandes routes (RNIE 1 et RNIE 2) ;</i>
	1 786	42 857		
	2 143	42 781		
	2 725	36 563		
	2 993	30 641		
	5 759	28 125		
	5 896	26 178		
	7 600	25 074		
	7 692	23 881		
	9 294	23 136		
	9 501	21 145		
9 907				

	10 020			
	10 753			
	11 628			
	12 579			
	15 714			
	16 667			
	17 188			
	18 141			
	18 817			
	20 900			
	560	14 286	7 423	
GLO-DJIGBE	588			<i>Grande banlieue nord d'Abomey-Calavi au-delà de Akassato, influencé par les enjeux fonciers du périmètre aéroportuaire, valeurs élevées en bordure de la RNIE 2 et en partie sud proche de Akassato. De 6.000 f à 14.286 francs avec une partie rurale de valeur 560 à 2.600 francs.</i>
	2 600			
	3 137			
	3 400			
	3 920			
	4 200			
	5 313			
	5 813			
HEVIE	60	5 330	2 695	<i>Hévié, loin du centre-ville d'Abomey-Calavi, avec un centre-ville en urbanisation (5.330 francs) et ses alentours immédiats (2.200 f à 3.937 francs) ; une petite partie rurale (60 f le m2 soit 600.000 f l'hectare).</i>
	2 200			
	2 660			
	3 055			
	3 937			
KPANROUN	1 152	1 152	1 152	<i>Ouèdo se situe à mi-chemin entre Togba et Hévié, avec des valeurs atteignant 3.758 f le m2 et des quartiers entre 1.702 et 2.667f le m2.</i>
OUEDO	1 702	3 750	2 726	<i>Togba en proche banlieue ouest d'Abomey-Calavi centre, avec des pointes de 18.000 f le m2 au centre en bordure de la route en chantier. Les parties semi-rurales sont entre 1002 f et 4.000 f.</i>
	2 400	3 000		
	2 667			
	2 889			
TOGBA	1 002	18 817	9 910	<i>Zinvié et Kpanroun sont éloignés d'Abomey-Calavi centre et sont à dominance rurale ; Zinvié-centre à 3.000 francs et Kpanroun à 1.152 francs. Les valeurs foncières rurales pourraient avoisiner 400 f le m2 soit 4.000.000 l'hectare.</i>
	4 000	18 033		
	8 436	15 487		
	11 429	15 000		
	12 085			
	14 881			
	14 925			
ZINVIE	3 000	3 000	3 000	
	2 083	32 836	17 460	<i>Ville dortoir de Cotonou, en forte et rapide urbanisation, avec un centre-ville le long de la RNIE 2 et dans les zones d'habitat groupé comme ZOCA et ZOPAH avec des valeurs</i>
	2 500	26 936		
	3 329	25 532		
	5 000	25 042		

ABOMEY-CALAVI	5 000	25 000		entre 20.000 et 32.836 francs. Valeurs entre 12.000 f et 20.000 francs dans les quartiers non centraux et plus faibles dans les quartiers périphériques (2.083 f à 6.000 f).
	6 000	25 000		
	12 012	24 862		
	12 848	24 024		
	13 846	22 388		
	14 000	20 000		
	15 000			
	16 332			
	16 768			
	17 467			
	17 751			
	19 355			

ALLADA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGBANOU	463	992	728	Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (72 francs à Long Agonme et 115 francs à Tokpa Avagoudo). Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (14.000 f à Allada centre-ville). Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux d'Allada (5.000 francs) et les chefs-lieux d'arrondissement. Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 600 francs sauf Tokpa-Avagoudo et Lon-Agonme (115f et 72f) et Attogon, Ayou et Hinvi (1200, 1600 et 3813 francs).
	662	941		
AHOUANNOZOUN	644	644	644	
ATTOGON	800	1 200	1 000	
AVAKPA	483	483	483	
AYOU	162	1 600	881	
	1 199	1 292		
HINVI	600	3 817		
LISSEGAZOUN	303	638	471	
	320	585		
LON-AGONMEY	72	72		
SEKOU	235	516	376	
	257	294		
TOKPA-AVAGOUDO	115	115	115	
ALLADA	123	14 000	7 062	
		8 986		
		5 000		
TOGOUDO	188	997	593	
	543	727		

KPOMASSE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGANMALOME	240	240	240	Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (35 f à Agonkanme rural, 50 francs à Sègbèya et 80 francs à Dékanme). Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations
AGBANTO	93	12 000	6 047	
	362			
	433			
	880			
AGONKANME	35	1 600	818	
	657	1 300		
	800			

	800			<p>(1900 à Kpomasse ville, 2.128 f à Dekanme et 12.000 à Agbanto ville).</p> <p>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Kpomassè (400 f à 1.000 f) et les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 500 francs sauf Agalomè et Dédome (240f et 374f) et Tokpa-Dome, Segbeya, Dekanme, Segbohoue et Agonkanme (valeurs supérieures à 1200 francs).</p>
	1 000			
DEDOME	135	374	255	
	211	370		
	250			
	297			
DEKANME	80	2 128	1 104	
		861		
SEGBEYA	50	1700	875	
	350			
SEGBOHOUE	427	1 400	914	
	821	1 136		
TOKPA-DOME	396	3 554	1 975	
	640			
	768			
KPOMASSE	400	1 900	1 150	
	500	1 800		
	600	1 120		
		1 080		
		1 000		

OUIDAH				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AVLEKETE	5 208	6 810	6 009	<p>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (200 f à Gakpé rural et 300 f à Savi rural).</p> <p>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (9.881 f à Pahou, 6545 à Ouidah III et 6.810 à Avlékété).</p> <p>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Ouidah (2.148 à 4.167f) et les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont variables : Pahou est une extension de Godomey (4.000 f à 6.080 francs) ; Avlékété (5.000 francs) et Gakpé, Houakpe Daho et Savi (580 à 1.000 francs).</p>
	5 400			
DJEGBADJI				
GAKPE	200	397	299	
OUAKPE-DAHO	250	889	570	
PAHOU	2 350	9 881	6 116	
	4 000	8 125		
	4 000	8 000		
	4 400	8 000		
	4 600	6 986		
SAVI	300	5 600	2 950	
	580			
	831			
OUIDAH I	2 148	5 000	3 574	
	3 600			
OUIDAH II	4 464	4 464	4 464	
OUIDAH III	4 167	6 545	5 356	
OUIDAH IV	892	3 731	2 312	

TOFFO				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGUE	97	1 500	799	<p>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (48 f à Coussi rural, 23 francs à Toffo Agué).</p> <p>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations 2417 à Ouègbo ville,</p>
	90			
COLLI-AGBAME	145	145	145	
COUSSI	48	616	332	
	129			
DAME	130	170	150	

DJANGLANME	159	592	376	1500 f à Agué et 1.597 f à Sèhouè ville).
OUEGBO	125	2 417	1 271	
	192			
	403			
	746			
KPOME	230	230	230	
SE	291	1 179		
SEHOUE	58	1 597	827	
	465			
	978			
TOFFO-AGUE	23	542	282	Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 500 francs sauf Dame, Kpome, Colli Agbame (170 à 230 f)

TORI-BOSSITO				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AVAME	116	1 253	684	Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (116 f à Avamé rural, 137 francs à Azohoué Aliho rural et 143 à Tori Cada). Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (6346 à Tori Bossito ville, 2.200 f à Tori-Cada ville). Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Tori Bossito (1.132 f à 1.900 f) et les chefs-lieux d'arrondissement. Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées au-delà de 1200 f sauf Azohoué Cada (750 francs)
	220	978		
	262	969		
	644			
	700			
AZOHOUE-ALIHO	137	2 404	1 270	
	639			
AZOHOUE-CADA	198	750	474	
	199			
	237			
	302			
TORI-CADA	143	2 200	1 171	
	259			
	293			
	300			
	366			
TORI-GARE	243	1 700	972	
	837	1 200		
	900	1 200		
		1 196		
TORI-BOSSITO	184	6 356	3 270	
	200	4 204		
	220			
	798			
	1 133			
	1 200			
	1 375			
	1 900			
2 844				

ZE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ADJAN				Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (311 f à Yokpo rural, 493 f à Sédjé Dénou).
DAWE				
DJIGBE				
DODJI-BATA 1	714	800	757	Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (5.000 f à Tangbo Djèvié, 4.609 f à Sédjé Houegoudo et 2.291 F à
HEKANME				
KOUNDOKPOE				
SEDJE-DENOUE	493	493	493	

SEDJE-HOUEGOUDO	2 000	4 609	3 305	Zé ville).
TANGBO-DJEVIE	512	5 000	2 756	<i>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Zè (795f à 1.600 f) et les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
YOKPO	311	1 450	881	
		1 200		
ZE		1 000		<i>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont situées autour de 600 à 800 francs sauf Sedje Houegoudo, Tangbo Djevié, Yokpo, Zè (plus de 1400 francs).</i>
	285	2 291	1 288	
	795	1 606		
		1 000		

SO-AVA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
				<i>Aucune donnée collectée car la commune est lacustre et il n'y a pas de transaction foncière.</i>

2.2.4. Valeurs moyennes de référence : Département du Borgou

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres-villes comme à Parakou centre-ville (89.888 f le m²) et les plus faibles se trouvent dans les zones rurales (10f le m² à Bouka et Derassi dans la commune de Kalalé et 15 f à Sanson dans la commune de Tchaourou.

BEMBEREKE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
BEROUBOUAY				<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural et ne sont pas disponibles à cause de la rareté des transactions en milieu rural.</i>
BOUANRI				
GAMIA				
INA				
BEMBEREKE	500	2 065	1282,5	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Bembéréké ville (2065 francs le m²) ;</i>
	1 083	1 200		
				<i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 500 francs.</i>

KALALE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
BASSO	334	334	334	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (10 f à Bouka et Derassi).</i>
BOUKA	10	10	10	
DERASSI	10	10	10	
DUNKASSA	133	9 167	4 650	
PEONGA				
KALALE	250	1 666	958	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Kalale centre-ville (1.666 francs le m2) et Dunkassa centre-ville (9.167 francs) ;</i>
	267	1 200		
	333	500		<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Kalale (350 f à 500f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
	350	440		

PARAKOU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
1 ^{er} Arrondissement,	3 647	12 531	8089	<i>Commune majoritairement urbaine, Parakou possède des valeurs foncières disparates mais qui varient selon le degré d'urbanisation et d'équipement de chaque quartier.</i> <i>Les valeurs les plus faibles se trouvent dans les quartiers périphériques non encore lotis (2.881 francs dans le 3^e arrondissement)</i> <i>Les valeurs les plus élevées se trouvent au centre-ville (89.888 francs dans le 3^e arrondissement et 12.531 dans le 1^{er} arrondissement.</i> <i>Les valeurs moyennes varient selon l'éloignement à partir du centre-ville et de la RNIE 2.</i>
	5 000	9 091		
	6 012	7 000		
2 ^e ème Arrondissement	5 000	11 589	8294,5	
	6 036	10 000		
	6 667	6 721		
3 ^e ème Arrondissement	2 881	89 888	46384,5	
	6 734	12 245		
	10 000	12 000		

N'DALI				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
BORI				<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural et ne sont pas disponibles à cause de la rareté des transactions en milieu rural.</i> <i>La valeur la plus élevée se trouve à N'dali ville (2.632 francs le m2) ;</i>
GBEGOUROU				
OUENOU				
SIRAROU				
N'DALI	525	2 632	1 579	
	667	2 517		
	704	1 046		

	752	1 020		<p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de N'dali (704 f à 1020f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 500 francs.</p>
	918	1 000		

NIKKI				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
BIRO				<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural et ne sont pas disponibles à cause de la rareté des transactions en milieu rural.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Nikki centre-ville (3.000 francs le m²) ;</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Nikki (400f à 1500f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 560 francs.</p>
GNONKOURAKALI				
OUENOU	560	560	560	
SEREKALE				
SUYA				
TASSO				
NIKKI	200	3 000	1 600	
	214	2 900		
	275	1 500		
	400	1 000		

PERERE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
GNINSY				<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural et ne sont pas disponibles à cause de la rareté des transactions en milieu rural.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Pèrèrè (917 francs le m² et Guinagourou (1333 francs le m²) ;</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Pèrèrè (417 f à 730 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 500 francs.</p>
GUINAGOUROU	1 333	1 333	1333	
KPANE				
PEBIE				
SONTOU				
PERERE	250	917	583,5	
	333	730		
	417	575		

SINENDE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
FO-BOURE				<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural et ne sont pas disponibles à</p>
SEREKE	247	333	290	

SIKKI	433	433	433	cause de la rareté des transactions en milieu rural.
SINENDE 3	24	1 000	512	
	395	667		
	417	533		
	429	521		La valeur la plus élevée se trouve à Sinende ville (1.000 francs le m ²) ; Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Sinende (429f à 533f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement. Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 433 francs.

TCHAOUROU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ALAFIAROU				Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (15 f à Sanson rural soit 150.000 f l'hectare).
BETEROU				
GORO				
KIKA	273	273	273	La valeur la plus élevée se trouve à Tchatchou centre-ville (1.566 francs le m ²) et Tchaourou centre (1566 f le m ²) ;
SANSON	15	70	42,5	
TCHATCHOU	15	1 566	790,5	Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Tchatchou et Tchaourou (333 à 1000f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.
	35	1 494		
	120	1 333		
	154	1 000		
	180	333		
TCHAOUROU	120	1566	843	Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 500 francs sauf Tchatchou.
	178	1333		
	200	1000		
	333			
	556			

2.2.5. Valeurs moyennes de référence : Département des Collines

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres-villes comme à Dassa Zoumé (19.950 f le m²) et les plus faibles se trouvent dans les zones rurales (2f le m² à Logozohè dans la commune de Savalou, 5f et 6f à Koko et Bobé dans la commune de Bantè).

BANTE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGOUA	100	400	250	Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (5 f à Koko rural soit 50.000 f l'hectare et 6f à Bobe soit 60.000 f l'hectare).
	222	370	296	
AKPASSI	400	480	440	La valeur la plus élevée se trouve à Atokoligbé centre-ville (1.267 francs le m ²) et à Bantè centre (1.240 francs le m ²) ;
ATOKOLIGBE	1 267	1 267	1 267	
BOBE	6	6	6	

GOUKA	480	480	480	<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Banté (320 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
KOKO	5	42	24	
LOUGBA	248	248	248	
PIRA	269	667	468	<i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 500 francs (480 f à Gouka).</i>
BANTE	192	1 240	716	
	320	1 200		

DASSA-ZOUME				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AKOFODJOULE				
GBAFFO	365	365	365	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles ne sont pas disponibles.</i>
KERE	700	700	700	
KPINGNI	600	2400	1 500	
	1000	1667		
LEMA				
PAOINGNAN				
SOCLOGBO				
TRE				
DASSA I	452	19 950	10 201	
	1 500	2 333		
	1 597			
DASSA II	370	4 106	2 238	
	667	2 000		
	700	1 920		
	800	1 311		
		1 111		

La valeur la plus élevée se trouve à Dassa1 centre-ville (19.950 francs le m2) et à Dassa 2 centre (4.240 francs le m2) ;

Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Dassa (800f à 1311f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.

Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 700 francs sauf à Kpingni (1667f et plus)

GLAZOUE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AKLANKPA	25	460	243	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles ne sont pas disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
	160	333		
ASSANTE				
GOME				
KPAKPAZA	140	422	281	
MAGOUMI	102	385	244	
OUEDEME				
SOKPONTA	149	607	378	
THIO	40	102	71	
ZAFFE	303	1 200	752	
	526	1 100		
	583	696		
GLAZOUE	333	5 279	2 806	

La valeur la plus élevée se trouve à Glazoué centre-ville à 5279 francs le m2 ;

Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Glazoué (1.429f à 2.000f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.

Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 600 francs sauf à Zaffé (1200f).

	351	4 076	
	417	3 713	
	507	2 000	
	583	1 429	

OUESSE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
CHALLA-OGOI	15	22	19	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (15 f à Challa-Ogoi soit 150.000 f l'hectare) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
DJEGBE				
GBANLIN				
KEMON				
KILIBO	417	667	542	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Odougba centre-ville à 4541 francs le m2, Laminou (2907f) et Ouèssè (1733 f).</i>
LAMINOUE	111	2 907		
	192	400		<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Ouèssè (667f à 875 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i> <i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 600 francs sauf à Laminou et Odougba (2907f et 4541 f).</i>
ODOUGBA	4 541	4 541	4 541	
TOUI	200	466	333	
OUESSE	67	1 733	900	
	133	1 667		
	222	875		
	267	667		
	333	648		

SAVALOU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
DJALOUKOU				<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (2f à Logozohè rural, 10 f à Savalou rural).</i>
DOUME				
GOBADA				
KPATABA				
LAHOTAN	15	15	15	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Glazoué centre-ville à 2.200 francs le m2.</i>
LEMA				
LOGOZOHE	2	2	2	<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Savalou (500 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i> <i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 600 francs.</i>
MONKPA				
OUESSE				
OTTOL				
TCHETTI				
SAVALOU-AGA	10	2 208	1 109	
	11	500		
	13	15		
SAVALOU-AGBADO	13	4 146	2 080	
SAVALOU-ATTAKE				

SAVE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
BESSE				<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles ne sont pas disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
KABOUA				
OFFE	300	300	300	
OKPARA				
SAKIN				<i>La valeur la plus élevée se trouve à Savè Plateau centre-ville à 8.929 francs le m² ;</i>
ADIDO	476	176	326	<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Savè (1.333 f à 3.520f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
BONI	571	1 600	1 086	
PLATEAU	100	8 929	4 515	<i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 600 francs sauf à Boni (1600f).</i>
	383	4 016		
	762	3 520		
	1 333	1 980		

2.2.6. Valeurs moyennes de référence : Département du Couffo

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres-villes comme à Azové-centre (7857 f le m²), Tota (6410 f le m²) et Klouékanmè centre (6557 f le m²) et les plus faibles se trouvent dans les zones rurales (2f le m² à Tohou dans la commune de Lalo, 3f le m² à Tchikpé dans la commune de Klouékanmè et 12f le m² à Atomè, commune d'Aplahoué et Gnizoumè dans la commune de Lalo).

APLAHOUE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ATOME	12	12	12	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (12f à Atomè) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
AZOVE	868	7857	4 363	
	941	7435		
	1573	5063		
	2332	4261		
DEKPO				<i>La valeur la plus élevée se trouve à Azové centre-ville à 7.857 francs le m² et à Aplahoué centre à 2787n francs le m².</i>
GODOHOU				<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux d'Azové (1.573 f à 3.595 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
KISSAMEY	357	357	357	
LONKLY				<i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 800 francs sauf à Azové.</i>
APLAHOUE	32	2 787	1 410	

DJAKOTOME				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ADJINTIMEY	1 944	1944	64 056	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (63f à Gohome soit 630.000 f l'hectare) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Djakotomey 2 (3405f le m²) et Djakotomey 1 (2.990 f le m²).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Djakotomey (190 f à 1500 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 750 francs sauf à Gohomey (1320f) et Kpoba (331f).</p>
BETOUMEY	187	758	473	
	217	598		
GOHOMEY	63	1 320	692	
	483	901		
HOUEGAMEY	150	752	451	
	183	244		
KINKINHOUE	243	2 167	1 205	
	455	1 736		
KOKOHOUE	152	663	408	
KPOBA	128	331	230	
SOKOHOUE	109	842	476	
	164	813		
	181	225		
DJAKOTOMEY I	82	2 990	1 536	
	225	2 822		
	284	2 597		
	693	2 214		
DJAKOTOMEY II	260	3 405	1 833	
	639	1 500		
	690	772		

DOGBO				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AYOMI	179	733	456	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (59f à Lokogohoué soit 590.000 f l'hectare) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Dogbo Tota à 6410 f le m²</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Dogbo Tota (640 f à 1250f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 750 francs sauf à Totchangni (263f).</p>
		217	434	
DEVE	248	694	471	
HONTON	92	633	363	
LOKOGOHOUE	59	560	310	
	182	400		
MADJRE	87	724	406	
	160	500		
TOTCHANGNI	226	263	245	
TOTA	87	6 410	3 249	
	139	3 750		
	152	2 760		
	275	1 250		
	463	875		
	560	640		

KLOUEKANME				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ADJAHONME	357	1 241	799	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (3f à Tchikpè soit 30.000 f l'hectare) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
AHOGBEYA	61	235	148	
AYA-HOHOUE	860	1 079	970	
DJOTTO	186	199	193	
HONDJI	725	725	725	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Klouekanme (6557f le m2)</i>
LANTA				<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Klouekanme (19000 f à 2407 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
TCHIKPE	3	285	144	
	9	9		
KLOUEKANME	771	6 557	3 664	<i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 750 francs sauf à Adjahonme (1241f) et Tchikpè (285 f) Ahogbeya et Djotto (235f et 199 f).</i>
	1 000	5 125		
	1 198	3 475		
	1 520	2 407		

LALO					
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations	
	Min	Max			
ADOUKANDJI	26	936	481		
	35	868			
	49	101			
	61	72			
AHODJINNAKO				<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (2 f à Tohou rural et 12 f à Gnizoume rural)</i>	
AHOMADEGBE					
BANIGBE					
GNIZOUNME	12	31	22		
HLASSAME	77	987	532		<i>La valeur la plus élevée se trouve à Lalo centre-ville (1705 francs le m2).</i>
	91	972			
	112	868			
	128	695			
	141	571			
LOKOGBA	189	334			<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Lalo (520 f à 800 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
	30	609	320	<i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 600 francs sauf à Gnizoume, Tchitto, Tohou et Zalli (31f, 30f, 2f, et 181 f).</i>	
	58	319			
	61	234			
	84	168			
	97	159			
104	146				
TCHITO	26	30	28		
TOHOU	2	2	2		
ZALLI	169	184	177		
LALO	63	1 705	884		
	100	1 200			

	105	833	
	108	556	
	110	520	
	116	308	
	165	237	

TOVIKLIN				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ADJIDO				<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (97 F à Tannou- Gola) Mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
AVEDJIN	158	193	176	
DOKO	694	861	778	
HOUEDOGLI	104	1 000	552	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Toviklin centre-ville (2229 francs le m2).</i>
MISSINKO	108	249	179	
	243	246		<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Toviklin (694f à 1136f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
TANNOU-GOLA	97	97	97	
TOVIKLIN	280	2 229	1 255	
	625	1 136		
	694	877		<i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 750 francs sauf à Avedjin, Missiko, Tonou-Gola (176f, 249 f, 97 f).</i>

2.2.7. Valeurs moyennes de référence : Département de la Donga

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres villes comme à Djougou-centre (19.373 f le m2). Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.

BASSILA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ALEDJO	250	250	250	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
MANIGRI	167	500	334	
PENESSOULOU	250	267	259	
BASSILA	583	833	708	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Bassila (833f le m2)</i> <i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Bassila et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i> <i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 500 francs le m2 sauf à Aledjo et Penessoulou (250f et 267f).</i>

COPARGO				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ANANDANA	113	146	130	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
PABEGOU	210	638	424	
	274	500	387	
SINGRE				<i>La valeur la plus élevée se trouve à Copargo (1635 f le m2)</i>
COPARGO	209	1 635	922	<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Copargo (500 f à 667 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement. Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 500 francs sauf à Anandana (146f le m2).</i>
	250	667		
	260	500		

DJOUGOU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
BAREI				<i>Valeurs non disponibles mais les chefs-lieux d'arrondissement ont des valeurs semblables à celles des quartiers périphériques de Djougou (833f à 1333 f)</i>
BARIENOU				
BELLEFOUNGOU				
BOUGOU				
KOLOKONDE				
ONKLOU				
PATARGO				
PELEBINA				
SEROU	364	5 076		<i>Moyenne entre 833f et 2.000 f le m2.</i>
	417	2 000		
	833	1 667		
DJOUGOU I	50	19 373		<i>Valeurs élevées au centre-ville de Djougou, surtout à proximité des routes principales (RNIE 3, RNIE 6, RN 7, etc), 19.373 à Djougou 1.</i>
	419	9 167		
	500	8 319		
	829	2 500		
	833	1 667		
DJOUGOU II		1 250		<i>Valeurs moyennes dans les quartiers non centraux de Djougou (1333 à 8319 f) et les chefs -lieux d'arrondissement.</i>
	500	8 319		
DJOUGOU III	1 333	5 000		
	333	4 167		
	417	2 500		
	500	2 000		
	500	1 667		
	1 000	1 167		

OUAKE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
BADJOUDE	521	700	611	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
	570	684		
KONDE	479	800	640	
SEMERE I				
SEMERE II				
TCHALINGA				
OUAKE	333	1 500	917	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Ouaké (1500 f le m2)</i>
	471	800		
	480	780		
	500	672		
	516	640		
	536	570		

2.2.8. Valeurs moyennes de référence : Département du Littoral

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent au centre-ville de Cotonou dans la zone commerciale de Ganhi ainsi que dans la zone administrative partant de Ganhi vers l'aéroport. Viennent ensuite le nouveau centre constitué par la zone limitée par les avenues Delorme, Steinmetz et le boulevard St Michel qui délimite bien à partir du nouveau pont jusqu'à la Bourse du Travail, avec un prolongement jusqu'à l'ancienne Radio (carrefour SONEB). Les autres valeurs décroissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du Boulevard St Michel.

Les zones d'Akpakpa combinent la logique de la polarisation autour de Ganhi et Dantokpa avec celle de la proximité des principaux axes routiers. Plus un terrain est proche de Ganhi ou de Dantokpa, plus il coûte cher, surtout si c'est en bordure d'une rue principale (route de Porto-Novo par exemple).

Les zones marécageuses ou inondables enclavées ou en bordure de la lagune sont dépréciées par rapport aux valeurs foncières limitrophes sur sites viabilisés.

Trente-trois zones de valeurs foncières seront proposées pour traduire le cas particulier de Cotonou.

COTONOU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
1er Arrondissement	3 077	86 634	44 855	<i>Les valeurs les plus faibles dans cette métropole sont dans le 1^{er} et le 2^e arrondissement (Akpakpa Donaten et Kowegbo) ; les plus élevées sont dans le 11^e et le 12^e arrondissement (130.952 f et</i>
	8 418	77 882		
	16 000	53 779		
	17 668	53 640		

	21 333	42 522		134.320 f le m2).
	22 727			Les valeurs moyennes varient selon les arrondissements de 44.000 à 110.823 f le m2.
	23 460			
	24 260			
	24 691			
	25 455			
	26 786			
	27 493			
	30 093			
	32 051			
	7 333	120 773	64 053	
2ème Arrondissement	18 239	79 156		
	28 302	74 074		
	28 455	72 639		
	33 333	69 948		
	42 216	65 934		
	44 974	61 425		
	47 170	60 185		
	48 711	60 000		
	58 140			
		24 911	174 877	99 894
3ème Arrondissement	26 525	118 454		
	28 256	90 592		
	32 258	88 028		
	33 766	81 433		
	34 056	65 359		
	34 800	63 401		
	39 370			
	40 708			
	51 118			
	51 587			
	52 632			
		56 818	103 270	80 044
4ème Arrondissement	71 795	100 806		
	93 023			
5ème Arrondissement				
	11 000	83 705	47 353	Valeurs foncières moyennes entre 71.795 et 100.806 francs le m2.
6ème Arrondissement	11 628	79 051		
	15 000	77 369		
	40 373	59 603		
	46 000	59 242		
		50 725		
	102 599	119 048	110 823	Valeurs foncières moyennes entre 40.373 et 59.603 francs le m2.
7ème Arrondissement	111 675			
				Valeurs foncières moyennes entre 80.000 et 110.000 francs le m2.

8ème Arrondissement	10 000	101 156	55 578	<i>Valeurs foncières moyennes entre 56.000 et 73.710 francs le m2.</i>
	13 423	100 865		
	34 130	73 710		
		65 000		
9ème Arrondissement	9 091	138 889	73 990	<i>Valeurs foncières moyennes entre 43.532 et 77.855 francs le m2.</i>
	9 726	77 855		
	10 000	68 862		
	23 585	60 000		
	23 729	57 078		
	25 696	55 921		
	29 777	54 636		
	29 851	53 731		
	32 573			
	42 857			
	43 668			
	45 732			
10ème Arrondissement	14 085	82 192	48 138	<i>Valeurs foncières moyennes entre 45.045 et 63.500 francs le m2.</i>
	15 625	63 776		
	25 478	62 500		
	29 197	59 259		
	29 499	53 528		
	40 146			
	41 009			
	45 045			
46 322				
11ème Arrondissement	21 672	130 952	76 312	<i>Valeurs foncières moyennes entre 44.444 et 83.933 francs le m2.</i>
	33 333	104 651		
	43 333	83 933		
	44 444			
	68 027			
12ème Arrondissement	4 601	134 328	69 465	<i>Valeurs foncières moyennes entre 60.4740 et 80.275 francs le m2.</i>
	8 982	103 806		
	9 302	98 148		
	10 000	80 275		
	12 000	74 941		
	20 050	71 839		
	24 465	60 440		
	25 194	59 172		
	25 559	58 511		
	26 042			
	28 736			
	30 172			
	31 553			
	33 742			
33 962				

	37 037			
	38 168			
	43 478			
	44 715			
	45 016			
	47 809			
13ème Arrondissement	6 000	108 262	57 131	<i>Valeurs foncières moyennes entre 32.051 et 53.640 francs le m2.</i>
	8 621	103 627		
	8 746	93 537		
	9 259	71 856		
	12 000	64 407		
	12 104	61 920		
	12 579			
	22 044			
	24 145			
	24 390			
	25 157			
	28 090			
	29 851			
	36 364			
	36 900			
	44 665			
47 085				
50 998				

2.2.9. Département du Mono

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres-villes comme à Grand-Popo et Comè (respectivement 14.327 f le m2 et 8000f le m2) et les plus faibles se trouvent dans les zones rurales (13f le m2 à Atchannou dans la commune d'Athiémé et 17f à Dédékpoé et Gbakpodji respectivement dans les communes d'Athiémé et de Bopa).

ATHIEME				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ADOHOUN	60	5 415	2 738	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (13 f à Atchannou rural, 17f à Dedekpoe, 37f à Athiémé rural et 39 f à Kpinnou rural) Mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé. La valeur la plus élevée se trouve à Athiémé (8673 f le m2) et Kpinnou (16.000 f le m2). Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux d'Athiémé (807 f à 1604f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
	80	1 724		
	131	1 361		
	145	1 202		
	184	1 034		
	200	1 000		
	369	962		
	382	712		
	417	658		

	429	500		<i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 1.500 francs sauf à Dedekpoe (69 f le m2).</i>
	448			
	451			
ATCHANNOU	13	1 840	927	
	39	926		
	47	759		
	49	538		
	57			
	61			
	62			
	77			
	100			
	158			
	170			
	215			
	277			
	283			
296				
DEDEKPOE	17	69	43	
	37	65		
KPINNOU	39	16 000	8 019	
	80	7 759		
	83	2 222		
	86	2 172		
	87	1 736		
	89	1 563		
	95			
	148			
	186			
	291			
	370			
	666			
	667			
	691			
	889			
948				
ATHIEME	37	8 673	4 355	
	153	3 024		
	198	2 076		
	389	1 799		
	417	1 604		

	469	1 471	
	469	1 302	
	570	1 300	
	571	1 145	
	599	1 051	
	704	1 000	
	827		
	917		
	940		

BOPA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGBODJI	576	576	576	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (17 f à Gbakpodji rural) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Bopa (1093f le m2) et Possotome (1444 f le m2).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Bopa et de Possotome) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 500 francs sauf à Badazouin et Gbakpodji (32 f et 29 f le m2).</p>
BADAZOUI	32	32		
GBAKPODJI	17	29		
LOBOGO	174	1 930		
	223	1 053		
	313	1 000		
POSSOTOME	160	1 444	802	
	448	972		
	606			
YEGODOE	1 093	1 093	1 093	
BOPA	667	1 600		
		1 280		

COME				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGATOGBO	977	977	977	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Comé (8.000 f le m2).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Comé (667 f à 2600 f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 800 francs sauf à Akodéha (1366 f le m2).</p>
AKODEHA	260	1 366	813	
OUEDEME-PEDAH	211	211	211	
OUMAKO	167	888		
COME	320	8 000	4 160	
	444	6 320		
	556	6 207		
	667	6 061		
		4 755		
		4 237		
		4 000		
		3 400		
	2 600			
	2 427			

GRAND-POPO				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ADJAHA	274	723	499	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Grand Popo (14327 f le m2) et Agoué (14898 f le m2).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Grand Popo et Agoué (800 f à 3000 f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 800 francs sauf à Agoué (14898f).</p>
AGOUE	750	14 898	7 824	
	800	10 969		
	1 011	7 000		
	1 105	6 494		
1 600	6 000			
AVLOH				
DJANGLANMEY				
GBEHOUE	311	693	502	
SAZOUÉ				
GRAND-POPO	1 440	14 327	7 883	
	2 778	6 623		
		3 385		
		3 000		

HOUEYOGBE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
DAHE	83	225	154	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (66f à Doutou rural et 83f à Dahe rural) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Zoungbonou (3250 f le m2).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Zoungbonou (466 f à 761 f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 800 francs sauf à Dahe et Honhoue (225f et 367f).</p>
		144		
DOUTOU	66	1 493	779	
	68	1 040		
	141			
HONHOUE	367	367	367	
ZOUNGBONOU	193	3 250	1 721	
	444			
	466			
HOUEYOGBE	1 022	1 022	1 022	
SE	180	761	471	
	199	383		

LOKOSSA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGAME	152	1 923	1 038	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Lokossa (9537 f le m2).</p>
	233	1 620		
	264			
	686			
	896			

HOUIN	125	361	243	<p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Lokossa (806f à 3861f le m²) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 900 francs sauf à Agame (1923f), Houin, Koudo et Ouedeme (361f, 446f, 105f le m²).</p>
	131			
	174			
KOUDO	249	446	348	
OUEDEME	105	105	105	
LOKOSSA	154	9 537	4 845	
	159	7 645		
	230	7 601		
	450	6 527		
	624	6 000		
	667	5 500		
	729	5 435		
	806	5 211		
	1 199	4 717		
	1 282	3 861		
	2 112			
	2 190			
	2 400			
2 407				
2 761				

2.2.10. Valeurs moyennes de référence : Département de l'Ouémé

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres villes comme à Porto-Novo (107.914 f le m²), Sèmè-Podji et Akpro-Misséréti (19.000f le m²) et les plus faibles se trouvent dans les zones rurales (28f le m² à Atchonsa et Bonou dans la commune de Bonou).

ADJARRA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGLOGBE	2 951	8 654	5 802	<p>Dans cette commune banlieue de Porto-Novo et en urbanisation rapide, les valeurs foncières sont en relation avec l'éloignement par rapport à Porto-Novo et selon la proximité avec les routes principales et les équipements structurants. Le foncier rural a simplement disparu.</p>
	3 049	7 656		
	5 248	7 000		
	5 780	6 443		
	6 000			
HONVIE	6 263	14 245	10 254	<p>Les valeurs les plus élevées se trouvent à Adjarra II (14354 f le m²), Honvié (14245f le m²) et Malanhoui (16190f le m².)</p>
	6 711	13 021		
	7 605	10 215		
	7 955			
	8 225			
	8 271			
MALANHOUI	5 291	16 190	10 741	<p>Les moyennes des valeurs dans les chefs-lieux d'arrondissement sont entre 6000f et 9000f le m².</p>
	6 333	15 541		
	7 126	12 397		
	8 244			

	9 091		
	9 191		
	9 429		
MEDEDJONOU	2 778	10 656	6 717
	2 778	8 741	
	3 333	8 333	
	4 184	7 692	
	6 333	7 456	
ADJARRA I	5 000	9 622	7 311
	7 143	9 259	
	7 407	9 231	
	7 692	8 889	
	7 762	8 000	
ADJARRA II	5 417	14 354	9 885
	5 709	13 287	
	6 000	12 222	
	7 556	11 204	
	7 754		
	8 289		

ADJOHOUN				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AKPADANOU	137	746	441	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (67f et 81f à Azowlisse rural et Adjohoun rural) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Adjohoun (4688 f le m2) et Azowlisse (2222f le m2).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux d'Adjohoun (900f à 1300f le m2) et Azowlisse (676f à 1000f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 800 francs sauf à Awonou, Gangban, Kode, Togbota (200f, 444f, 142f et 171f).</p>
		739		
		643		
		568		
AWONOU	189	200	195	
AZOWLISSE	67	2 222	1 145	
	146	1 281		
	160	1 000		
	324			
	511			
	514			
	676			
DEME	137	1 326	731	
	299			
	533			
GANGBAN	444	444	444	
KODE	104	142	123	
	132			
TOGBOTA	170	170	170	
ADJOHOUN	81	4 688	2 384	
	133	2 600		
	412	1 300		
	711			
	853			

	900		
	1 000		

AKPRO-MISSERETE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
GOME-SOTA	960	2 568	1 764	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (482f le m² à Katagon) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Vakon (19608f le m²) et Akpro-Misserete (14527f le m²).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Vakon et Misserete (4000f à 7264f le m²) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 2000 f sauf à Katagon et Zongbome (1625f le m²).</p>
	833	2 500		
	839	1 801		
	926	1 687		
	953	1 300		
	1 000	1 285		
	1 143			
KATAGON	482	1 625	1 053	
	600	1 360		
	667	1 204		
	740	1 200		
	809	1 000		
VAKON	1 017	19 608	10 312	
	1 083	16 997		
	1 133	12 729		
	1 500			
	2 060			
	2 222			
	2 370			
	3 876			
	4 000			
	4 400			
	4 967			
5 867				
6 849				
6 926				
7 264				
ZOUNGBOME				
AKPRO-MISSERETE	1 000	14 527	7 764	
	1 500	10 174		
	1 662	9 202		
	1 667	6 061		
	1 800	5 837		
	1 951	5 751		
	2 000	4 688		
	2 016	4 432		
	2 333	4 276		
	3 000	4 000		
	3 364	3 643		

AVRANKOU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ATCHOUKPA	5 333	17 333	11 333	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (494f à Djomon rural) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Atchoukpa, Ouanho et Avrankou (17333 f, 10.000 f, 8929 f).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de ces trois localités centres (7000f à 9000f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 7000 francs sauf à Djomon Kouty et Gbezounme (846f, 1000f).</p>
	5 714	15 707		
	6 944	15 667		
	8 000	15 667		
	9 160	14 881		
		11 009		
DJOMON	494	1 198	846	
	588			
	729			
GBOZOUNME	873	1 000	936	
	976			
KOUTY				
OUANHO	6 897	10 000	8 448	
	8 997	24 306		
	9 009	11 351		
	9 346	10 274		
	9 434			
SADO	908	7 527	4 217	
	1 227			
AVRANKOU	3 704	8 929	6 316	
	4 630	8 418		
	5 571	7 258		
	6 667			

BONOU				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AFFAME	63	860	461	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (28 f à Atchonsa et Bonou rural), mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Atchonsa et Hounvigue (1349 f et 1193 f le m2).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Affame et Atchonsa (316f à 595f le m2) et</p>
	71	722		
	149	630		
	150	600		
	295			
	316			
	332			
	384			
	431			
	541			
	563			
ATCHONSA	28	1 349	689	

	68			<i>dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i> <i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 800 francs le m2.</i>
	96			
	100			
	101			
	107			
	109			
	115			
	119			
	129			
	614			
DAME-WOGON	72	944	508	
	78			
	79			
	80			
	123			
	297			
	352			
	480			
	539			
	544			
HOUINVIGUE	600			
	114	1 193	654	
	119			
	138			
	175			
	194			
	287			
	433			
BONOU	449			
	28	952	490	
	34			
	39			
	73			
	80			
	95			
	109			
	137			
	190			
	221			
323				
477				

DANGBO				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
DEKIN				<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural, mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
GBEKO				
HOUEDOMEY				
HOZIN	737	2 000	1 369	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Dangbo et Hozin (2190 f et 2000 f le m2.</i>
	768	1 800		
	897	1 645		
	1 000	1 500		
	1 007			
	1 033			<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Dangbo et Hozin (1000 f à 1600 f le m2) et dans les</i>

	1 040			<i>chefs-lieux d'arrondissement.</i> <i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 1.000 francs le m2 sauf à Dedin, Kessounou, Gbéko et Houndomey (plus faibles).</i>
	1 060			
	1 100			
	1 167			
	1 250			
	1 253			
	1 300			
	1 303			
	1 333			
KESSOUNOU				
ZOUNGUE	495	974	735	
	571			
	704			
DANGBO	725	2 190	1 457	
	800			
	889			
	1 000			
	1 000			
	1 000			
	1 053			
	1 100			
	1 167			
	1 353			
	1 600			

SEME-KPODJI				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGBLANGANDAN	2 028	37 293	19 661	<i>Les valeurs minimales sont celles des terres rurales (488 f à Ekpè rural et 771 f à Tohouè rural).</i>
	3384	27778		
	7273	20672		
AHOLOUYEME	8000	11494		<i>Les plus fortes valeurs sont celles des agglomérations (37.293 f à Agblangandan, 19.002 à Sèmè-Podji, 9585 f à Ekpè, 8000 f à Tohouè et 6.303 à Djèrègbé).</i>
	1743	4286		
	2091			
DJEREGBE	2124			<i>Entre ces deux extrêmes, des valeurs moyennes s'observent notamment dans les quartiers non centraux de Sèmè-Podji (10.373 f à 4.152 f) et les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
	2892			
	2000	6303	4 152	
EKPE	2918	5112		<i>Les valeurs des chefs-lieux d'arrondissement sont variables : Agblangandan est une extension de Cotonou PK 6 (8.000 f à 30.000 francs) ; Djèrègbé, Tohouè (4.000 francs).</i>
	3412	5000		
	488	9585		
788				
1800				
	1839			
	2551			

	5618		
	5728		
	6557		
TOHOUE	771	8000	4 386
	1822		
	1837		
	2000		
	2000		
	3500		
	5199		
	6769		
SEME-KPODJI	1744	19002	10 373
	1818	17500	
	2600	15337	
	3900		
	7500		
	9129		

PORTO-NOVO				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
1er Arrondissement	20 270	20 270	20 270	
2ème Arrondissement	2 424	75 949	39 187	<p><i>Commune entièrement urbanisée sans aucune terre agricole, les valeurs foncières dépendent de la position par rapport aux centres villes et aux principales rues et équipements structurants.</i></p> <p><i>La valeur la plus élevée est dans le 3^e arrondissement (107.914 francs le m2).</i></p> <p><i>Les valeurs foncières varient par zones géographiques autour du centre originel ; Leurs valeurs moyennes s'étendent selon les arrondissements (de 15328 à 33333 dans le 4^e arrondissement, 17202 à 46636 dans le 3^e arrondissement, 11152 à 18519 f dans le 5^e arrondissement, 14000 f à 22109 f pour le 2^e arrondissement, 20270 f pour le 1^{er} arrondissement).</i></p>
	2 656	45 147		
	3 436	40 000		
	4 298	40 000		
	4 811	40 000		
	5 141	36 866		
	5 502	29 412		
	7 500	28 169		
	8 108	24 079		
	8 642	22 109		
	9 412	21 845		
	9 524	21 569		
	9 709	20 161		
	9 772	19 718		
	10 169	18 868		
	10 185	17 442		
10 185	17 308			
10 915	16 393			
11 798	14 286			
12 143	14 000			
13 158	13 287			

3ème Arrondissement	5 731	107 914	56 823
	17 202	44 053	
		43 636	
4ème Arrondissement	147	47 985	24 066
	4 607	44 715	
	7 426	41 322	
	8 750	36 096	
	9 009	35 000	
	10 000	33 937	
	10 526	33 333	
	11 538	29 412	
	13 089	28 333	
	13 500	22 624	
	13 825	21 239	
	15 328	21 053	
	15 399	20 942	
	15 942		
	16 667		
	16 667		
	17 361		
	17 632		
	18 182		
19 139			
5ème Arrondissement	6 734	66 667	36 700
	6 818	55 046	
	7 599	23 148	
	9 169	21 040	
	9 231	18 519	
	9 524	17 045	
	11 152	16 360	
	11 429	16 187	
	11 818	15 733	
	14 948	15 294	
		15 33	

AGUEGUES			
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes
	Min	Max	
			<i>Aucune donnée collectée car la commune est lacustre et il n'y a pas de transaction foncière</i>

2.2.11. Valeurs moyennes de référence : Département du Plateau

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres-villes comme à Tchaada (9288 f le m²) dans la commune d'Ifangni et les plus faibles se trouvent dans les zones rurales (4f le m² à Igana dans la commune de Pobè, 10f le m² à Lagbé, commune d'Ifangni et 17f le m² à Towé et Okpométa respectivement dans les communes de Pobè et de Kétou).

ADJA-OUERE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
IKPINLE	1 120	1 360	1 240	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (59f à Kpoulou), mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Oko akare et Ikpindle (2.000 f et 1360 f le mp²).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Oko akare et Ikpindle (700f à 1200f le m²) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 800 francs le m² sauf à Kpoulou, Masse et Tatonnonkon (plus faibles).</p>
			1 250	
KPOULOU	59	99	79	
	70			
MASSE	94	813	454	
		399		
OKO-AKARE	929	2 000	1 465	
		1 027		
TATONNOUKON	119	521	320	
	131			
	180			
ADJA-OUERE	70	984	527	
	101	706		

IFANGNI				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
BANIGBE	171	1 762	966	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (10f à Lagbe rural) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Tchaada et Ifangni (9288 f et 5400 f le m²).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux d'Ifangni et Tchaada (1000 f à 2000 f le m²) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 2.000 francs le m² sauf à Lagbe (640 f).</p>
	175	1 560		
	195	1 414		
	226	1 297		
	248	1 120		
	283	1 100		
	315	920		
	339	837		
	351	826		
	462	810		
	463	800		
	493	778		
	514	743		
	515			
	533			
559				
DAAGBE	167	1 383	775	
	168	753		
	261	727		

	297	539	
	352	523	
	375		
	465		
KO-KOUMOLOU	225	8 183	4 204
	315	1 600	
	375	1 300	
	870	1 081	
	911		
	919		
LAGBE	10	640	325
	114	600	
	117	577	
	134	576	
	197	560	
	480	520	
IFANGNI	86	5 405	2 746
	98	5 000	
	130	2 231	
	230	2 158	
	302	1 934	
	433	1 574	
	452	1 449	
	466	1 400	
	498	1 181	
	539	1 124	
	559	1 120	
	595	1 010	
	600	1 000	
	633		
	640		
	642		
	646		
	647		
	660		
	750		
	768		
	800		
	865		
914			
966			
TCHAADA	115	9 288	4 702
	418	3 000	
	475	2 662	
	477	2 000	
	502	1 600	
	582	1 400	
	583	1 200	
	635	1 067	
	663	1 040	
	700	1 000	
	720		
	736		
	750		
	768		
	803		
928			

KETOUE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ADAKPLAME	125	125	125	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (17 f à Okpometa), mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Kétou centre-ville (7000 f le m2).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Kétou (1063 f à 2353 f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 1.000 francs le m2 sauf pour Adakplame, Okpometa et Odometa (plus faibles).</p>
IDIGNY	100	1 000	550	
	209	784		
	347			
KPANKOU	123	889	506	
	128	696		
	375	649		
	417			
ODOMETA	651	651	651	
OKPOMETA	17	17	17	
KETOUE	39	7 000	3 520	
	89	5 000		
	160	2 708		
	208	2 353		
	327	1 800		
	352	1 677		
	363	1 643		
	400	1 600		
	429	1 598		
	478	1 411		
	480	1 174		
	481	1 071		
	510	1 067		
	526	1 042		
	555	1 027		
	560			
	593			
601				
709				
774				
800				
946				
991				

POBE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Valeurs proposées
	Min	Max		
AHOYEYE	27	382	205	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (4 F à Igana et 17f à Towe) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Pobé (9153 f le m2)</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non</p>
	38	68		
	57	58		
IGANA	4	278	141	
	28	278		
	39			
ISSABA	43			
	25	438	232	
	35	400		

TOWE	17	152		centraux de Pobé (1144f à 1348 f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement. Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 400 francs le m2.
	20			
	27			
	30			
	40			
POBE	902	9 153	5 028	
	1 144			
	1 348			

SAKETE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGUIDI	70	217	143	Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (18 f à Sakété 1 et 47 f à Ita-Djèbou) Les valeurs les plus élevées se trouvent à Sakété 1 (4882 f le m2) et Sakété 2 (3611 f le m2)
	100	212		
	103			
	105			
	120			
	140			
	146			
ITA-DJEBOU	47	714	381	Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Sakété (1855 f à 2450 f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement. Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 300 francs le m2.
	91			
	99			
	105			
	144			
	155			
	159			
	160			
	178			
TAKON	225	1 002	614	
	272	724		
	273	714		
	405	675		
	472	675		
	481	552		
YOKO	88	739	414	
	102			
	118			
	147			
	206			
	254			
	255			
	277			
SAKETE I	18	4 882	2 450	

	100	4 752	
	112	4 630	
	248	2 747	
	300	2 362	
		2 280	
		1 267	
		1 177	
		1 000	
SAKETE II	99	3 611	1 855
	379	3 527	
	420	3 333	
	520	3 175	
	550	3 000	
	592	2 076	
	879		

2.2.12. Valeurs moyennes de référence : Département du Zou

Constat général

Les valeurs les plus élevées se trouvent dans les centres villes comme dans la commune de Bohicon (17.937f le m²) et les plus faibles se trouvent dans les zones rurales (6f le m² à Ouinhi, 7f le m² à Tanvè dans la commune d'Agbangnizoun, 8f le m² à Sèto dans la commune de Djidja et Sagon, commune de Ouinhi et 9f le m² à Kinta dans la commune d'Agbangnizoun).

AGBANGNIZOUN				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ADAHONDJIGON				<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (7 f à Tanve et 9 f à Kinta) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
ADINGNINGON	113	113	113	
KINTA	9	9	9	
LISSAZOUNME	400	400	400	
SAHE	199	480	340	
KPOTA				
SIWE				
TANVE	7	50	28	
		46		
ZOUNGOUDO				
AGBANGNIZOUN	188	960		<i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux d'Agbangnizoun (400f à 560 f le m²) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i>
	320	560		
	333	560		
	387	560		
	400	524		
	480			<i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 400 francs le m².</i>
	480			

ABOMEY				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGBOKPA	295	295	295	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (25 f à Détohou).</p> <p>Les valeurs les plus élevées se trouvent à Djègbé (10.833 f le m2) et Zounzonmè (10.054 f le m2)</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent à Détohou (2412 f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 600 francs le m2.</p>
DETOHOU	25	2 412		
	50	164		
	93			
SEHOUN				
ZOUNZONME	5 625	10 054	7839	
DJEGBE	336	10 833	5585	
	868	5 833		
	1 400	4 167		
		2 786		
		2 407		
		2 407		
		2 000		
		2 000		
HOUNLI	581	581	581	
VIDOLE				

BOHICON				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGONGOINTO	664	4 358	2 511	<p>Bohicon, ville carrefour avec une faible partie rurale (664 f le m2 à Agongointo rural)</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Bohicon II (17.937 f le m2).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Bohicon (4283 f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 400 francs le m2.</p>
		3 981		
AVOGBANA	2 667	2 667	2 667	
GNIDJAZOUN	1 000	1 000	1 000	
LISSEZOUN	1 920	13 333	7 627	
OUASSAHO	907	1 600	1 254	
PASSAGON				
SACLO	1 600	1 600	1 600	
SODOHOME	932	2 423	1 677	
		1 667		
BOHICON I	1 984	5 495	3 739	
		4 167		
		4 032		
BOHICON II	4 038	17 937	10 988	
	4 283			

COVE				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
HOUKO	596	2 694	1 645	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (42 f à Naogon rural) mais elles sont peu disponibles à cause d'un</p>
ADOGBE	480	1 700	1 090	

	700	1 200		<i>foncier rural peu commercialisé.</i> <i>La valeur la plus élevée se trouve à Houen-Hounso et Houeko (2694 m2)</i> <i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Cové sont de l'ordre de 400 francs le m2.</i>
	893	1 050		
GOUNLI	440	440	440	
HOUEN-HOUNSO	2 659	2 659	2 659	
LAINTA-COGBE				
NAOGON	42	1 565	803	
	600	1 200		
	787	967		
SOLI	1 354	1 354	1 354	
ZOGBA	884	1 157	1 020	
		1 014		

DJIDJA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGONDJI	335	563	449	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (8f à Setto et 9f à Djidja rural) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i> <i>La valeur la plus élevée se trouve à Djidja centre-ville (1.124francs le m2)</i> <i>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Djidja (222f à 563 f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.</i> <i>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 500 francs le m2.</i>
	375	480		
AGOUNA				
DAN				
DOHOUIME				
GOBE				
OUNGBEGAME				
MONSOUROU				
MOUGNON				
OUTO				
SETTO	8	263	135	
	50			
ZOUKOU				
DJIDJA	9	1 124	567	
	10	933		
	12	480		
	19	372		
	20	320		
	22	222		
	30			
	37			

QUINHI				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
DASSO	32	728	380	<i>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (8 F à Sagon et 6f à Quinhi et 8F à Sagon). Mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.</i>
	48	698		
	86	585		
	94	195		
		160		
SAGON	8	8	8	<i>La valeur la plus élevée se trouve à Dasso (544f le m2)</i>
TOHOUE				
	0	544	272	

OUINHI	6	480		<p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Ouinhi, (256f à 698 f) et dans les chefs-lieux d'arrondissement ;</p> <p>Les moyennes des valeurs foncières dans les chefs-lieux d'arrondissement est sont de l'ordre de 400 francs le m2</p>
	14	327		
	24	256		
	33			
	40			
	48			
	56			
	71			
80				

ZAGNANADO				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AGONLI-HOUEGBO	19	35	27	Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (10f à Don-Tan et 15f à Baname).
	20			
BANAME	15	629	322	La valeur la plus élevée se trouve à Kpedekpo (1250f le m2)
	28	250		
DON-TAN	10	17	14	
	11			
DOVI				
KPEDEKPO	25	1 250	637	Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Zagnanado (493f à 600f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.
		520		
		363		
ZAGNANADO	79	829	454	Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 400 francs le m2 sauf à Kpedekpo (1250) et Dovi, Don-Tan (valeurs plus faibles).
		600		
		500		
		493		

ZA-KPOTA				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
ALLAHE	24	167	95	Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (24f à Allahe) mais elles sont peu disponibles à cause d'un foncier rural peu commercialisé.
	71			
ASSALIN	590	1 280	935	La valeur la plus élevée se trouve à Assalin (720f à 880f le m2)
	720			
	880			
HOUNGOMEY	119	1 280	699	
	194	560		
KPAKPAME	275	473	374	
KPOZOUN	164	1 026	595	Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux de Za-Kpota à (100f à 400f le m2) et dans les chefs-lieux d'arrondissement.
	834			
	877			
ZA-TANTA 2	200	200	200	
ZEKO	275	275	275	
ZA-KPOTA	100	800	450	Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 300 francs le m2.
	400			
	416			
	465			

ZOGBODOMEY				
Arrondissements	Valeurs terrains		Valeurs moyennes	Observations
	Min	Max		
AKIZA	35	150	93	<p>Les valeurs les plus faibles sont celles du foncier rural (35 F à Akiza rural et 30f à Avlame rural).</p> <p>La valeur la plus élevée se trouve à Avlame (700 f le m2).</p> <p>Les valeurs foncières moyennes se trouvent dans les quartiers non centraux d'Avlame (150f à 500f)</p> <p>Les moyennes des chefs-lieux d'arrondissement sont de l'ordre de 300 francs le m2.</p>
	45	120		
	60			
	80			
AVLAME	30	700	365	
	60			
	100			
	150			
CANA I	600	600	600	
CANA II	150	450	300	
DOMÉ				
KOUSSOUKPA	60	60	60	
KPOKISSA				
MASSI	70	250	160	
		200		
TANWE-HESSOU	60	350	205	
ZOUKOU	70	70	70	
ZOGBODOMEY	200	200	200	

3. PROPOSITION DES PRIX DE CESSION ET DE LOCATION

3.1. Les prix de cession

Les prix de cession ont été déterminés par une démarche comparative qui repose sur trois éléments que sont :

- La valeur du marché foncier traduite par une moyenne des valeurs constatées dans les actes de vente puis corrigées après élimination des valeurs trop faibles ou trop fortes non justifiables ;
- La position géographique du terrain par rapport soit au centre-ville, à une route principale ou secondaire, à un équipement structurant d'intérêt international, national, régional ou communal ;
- Le degré de viabilisation et le niveau d'équipement et de services socio-collectifs ;
- La qualité de vie et la sécurité foncière et immobilière dans le quartier, notamment en ce qui concerne les opérations d'habitat groupé (OHE à Porto-Novo, Les Cocotiers à Cotonou, etc.).

3.1.1. Méthode générale de détermination des valeurs de cession proposées

Les valeurs proposées pour la cession sont déterminées de la façon suivante :

- Les valeurs du marché obtenues à partir des enquêtes ont été synthétisées de façon à disposer d'une valeur moyenne par zone géographique (village, quartier de ville, chef-lieu d'arrondissement, etc.) de même que les valeurs minima et les valeurs maxima ;
- Pour les agglomérations (chefs-lieux de commune ou d'arrondissement), la valeur maxima est considérée comme étant une valeur moyenne à laquelle s'ajoute une pondération liée à la particularité du terrain (+30%), ce qui permet de calculer la valeur moyenne en divisant cette valeur maximale par 1,30 ; ainsi, pour une valeur maximale de 13.000 f, la valeur moyenne proposée est de 10.000 francs ;
- En l'absence de données de l'enquête dans certains chefs-lieux d'arrondissement, une valeur de référence est proposée selon chaque commune par comparaison aux valeurs des quartiers non centraux du chef-lieu de commune ou dans certains cas, de la ville la plus importante.

- Pour les quartiers non centraux ou périurbains, les valeurs proposées correspondent à la moitié des valeurs des centres villes, que ce soit pour les chefs-lieux de commune que pour les chefs-lieux d'arrondissement.
- Pour les milieux ruraux (agglomérations habitées), les valeurs proposées correspondent à un quart ($\frac{1}{4}$) de la valeur du foncier urbain qui lui est rattaché ; ainsi, les terres rurales habitées d'un foncier urbain de 4000 f le m² sont proposées à 1000 francs, celles d'un chef-lieu d'arrondissement de 500 f le m² sont proposées à 125 francs le m².
- Pour les terres rurales, les valeurs proposées correspondent à $\frac{1}{5}$ des valeurs du milieu rural habité qui lui est attaché ; ainsi, pour une valeur foncière de 125f le m² dans un village (milieu rural), la terre agricole qui lui est rattachée sera cédée à 25 francs le m² soit 250.000 f l'hectare.
- Lorsque les données du foncier rural existent, celles-ci sont simplement présentées sans pour autant faire modifier les rapports quadruples et quintuples établis entre chef-lieu d'arrondissement de référence, milieu rural habité (villages) et terres agricoles.
- Les grandes villes comme Cotonou sont traitées de façon particulière, n'ayant ni de milieu rural, ni de chef-lieu d'arrondissement distinct du tissu urbain en continu.

3.1.2. Pondérations liées aux facteurs de valorisation foncière

Les prix déterminés constituent des valeurs minima auxquelles il faudrait ajouter des pondérations liées principalement à la proximité d'infrastructures et d'équipements structurants. Ainsi, les compléments de valeur proposés se présentent comme ci-après :

Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

- Proximité d'une route principale = + 0,3V.
- Proximité d'une route secondaire = + 0,2V ;
- Proximité d'un centre commercial ou faisant partie d'une zone commerciale = 0,2V ;
- Proximité d'un équipement structurant (centres administratifs nationaux, départementaux, centres commerciaux et marchés communaux, marchés locaux, etc.) = + 0,15 V ;
- Proximité d'une aménité (plan d'eau, colline, espace boisé, etc.) = +0.15V.

Définition des éléments de pondération et modes d'appréciation

ELEMENTS VALORISANTS	DEFINITION	MODE D'APPRECIATION
Route principale	<p><i>Routes nationale inter-Etats ;</i></p> <p><i>Routes nationales ;</i></p> <p><i>Voies urbaines structurant les grandes villes ;</i></p>	<p><i>0,3 en bordure de la route ;</i></p> <p><i>0,35 après 25 m ;</i></p> <p><i>0,25 après 50m ;</i></p> <p><i>0,20 après 75m</i></p> <p><i>0,15 après 100m ;</i></p> <p><i>0,10 et 0,5 après 125 et 150m.</i></p>
Route secondaire	<p><i>Routes régionales ou communales de desserte des chefs-lieux de commune ou d'arrondissement ;</i></p> <p><i>Voie urbaines secondaires dérivées des voies urbaines structurantes.</i></p>	<p><i>0,2 en bordure de la route ;</i></p> <p><i>0,15 après 25 m ;</i></p> <p><i>0,10 après 50m ;</i></p> <p><i>0,05 après 75m</i></p> <p><i>0,00 après 100m ;</i></p>
Centre commercial ou zone	<p><i>Zone d'activités commerciales avec boutiques, établissements financiers ;</i></p> <p><i>Marchés, supermarchés.</i></p>	<p><i>0,2 au cœur de la zone ou à proximité immédiate ;</i></p> <p><i>0,15 après 25 m ;</i></p> <p><i>0,10 après 50m ;</i></p> <p><i>0,05 après 75m</i></p> <p><i>0,00 après 100m ;</i></p>
Equipement structurant	<p><i>Equipement structurant de la ville concernée : lieux de culte, terrains de sport et de loisirs, hôtel, gare routière, port, aéroport, etc.</i></p>	<p><i>0,15 en bordure de l'équipement ;</i></p> <p><i>0,10 après 50 m ;</i></p> <p><i>0,05 après 100m ;</i></p> <p><i>0,00 après 150 m ;</i></p>
Aménités	<p><i>Elément naturel ou culturel particulier à valeur artistique, patrimonial qui attire la sensibilité et l'Imagination des gens/plage, cirque, plan d'eau particulier, place publique ou monument, etc.</i></p>	<p><i>0,15 en bordure de l'équipement ;</i></p> <p><i>0,10 après 50 m ;</i></p> <p><i>0,05 après 100m ;</i></p> <p><i>0,00 après 150 m ;</i></p>

3.2. Les prix de location

Les valeurs locatives du foncier sont déterminées sur la base d'un calcul économique qui distingue d'une part le bail emphytéotique et le bail à construction d'autre part.

Cette distinction en pratique fait appel aussi au foncier rural et au foncier urbain.

Dans le cas du présent référentiel qui concerne en particulier des villes chefs-lieux de département, on pourrait considérer qu'il s'agit en majorité de terres urbaines destinées à être louées en vue de leur mise en valeur par des constructions. Il s'agit donc de baux à construction dont le principe est édicté par la loi portant code foncier et domanial (Article 68 du code foncier et domanial).

Article 68. Le bail à construction est celui par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. L'obligation de construire mise à la charge du preneur constitue une obligation de résultat. Le bail est consenti pour une période ne pouvant excéder quarante (40) ans. Il ne peut être prorogé par tacite reconduction.

Le bail à construction est un bail à long terme qui consiste pour le preneur à édifier des constructions sur le terrain du bailleur. C'est presque un bail emphytéotique en raison de sa durée qui s'explique par l'importance des investissements, mais il s'en distingue par des caractéristiques spécifiques, notamment une obligation essentielle, celle d'édifier des constructions sur le terrain et de les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Cette obligation constitue, aux termes du présent article, une obligation de résultat. Il s'agit d'une obligation pour le débiteur de parvenir à un résultat déterminé de telle sorte que la responsabilité du débiteur de cette obligation est engagée sur la seule preuve que le fait n'est pas réalisé, sauf à se justifier, s'il le peut, en prouvant que le dommage vient d'une cause étrangère. Elle s'oppose à l'obligation de moyens qui consiste pour le débiteur, non de parvenir à un résultat déterminé mais d'y appliquer ses soins et ses capacités. La responsabilité de ce débiteur ne sera engagée que si le créancier prouve, de la part de celui-ci, un manquement à ces devoirs de prudence et de diligence. (Gérard CORNU, "Vocabulaire Juridique", op.cit., pp 627 et 628).

Le bail à construction est confiné dans un délai de 40 ans. Sa durée ne peut être prorogée pour dépasser la limite des 40 ans.

C'est à partir de cette considération que le mode de calcul des valeurs locatives s'appuie sur les éléments ci-après.

- L, loyer annuel à coût constant ;
- V0, valeur du terrain au départ du bail et Vn, valeur actualisée au terme du bail ;
- N, durée du bail ;
- T, taux annuel d'intérêt, de rente ou de placement.

Loyer = (Val vénale à T0 – Val résiduelle des constructions à Tn) x Taux de rendement selon marché locatif foncier.

Taux de placement et rente immobilière à terme.

Taux de placement	10ans	15	20	25	30	40	50	100ans
1%	1,105	1,161	1,220	1,282	1,348	1,489	1,645	2,705
2%	1,219	1,346	1,486	1,641	1,811	2,208	2,692	7,245
3%	1,344	1,558	1,806	2,094	2,427	3,262	4,384	19,219
4%	1,480	1,801	2,191	2,666	3,243	4,801	7,107	50,505
5%	1,629	2,079	2,653	3,386	4,322	7,040	11,467	131,501
6%	1,791	2,397	3,207	4,292	5,743	10,286	18,420	339,302

Le tableau des intérêts composés applicables aux placements permet de constater que :

- A un taux de 1%, il faudra attendre 100 années avant de récupérer un loyer total équivalant à la valeur du terrain loué ;
- A un taux de 2%, ce délai d'attente est de 40 ans ; voir doubler la valeur du terrain.

En somme, tout dépend du taux de placement à retenir. Cependant, il importe de s'inspirer du marché immobilier afin que le loyer puisse être véritablement favorable aux deux parties, à savoir l'Etat et l'investisseur et cela avec pragmatisme et souplesse : définir des valeurs en rapport avec celles du foncier et ajuster périodiquement lesdites valeurs en fonction de l'évolution des valeurs foncières.

Le tableau des intérêts composés ci-dessus montre que :

- Avec un, taux de 1%, il faudra attendre 100 ans pour récupérer un loyer équivalant à la valeur du terrain loué ;
- Avec un taux de 2%, le temps d'attente est de 40 ans soit exactement la durée maximale prévue pour le bail à construction au Bénin ;
- Avec un taux de 4% (pratiqué généralement en France), le temps d'attente est de 20 ans ;
- Avec un taux de 6% (proche de celui prévu par la Conférence Interafricaine du Marché des Assurances (CIMA), le temps d'attente n'est que de 15 ans, ce qui correspond environ à la durée optimale des crédits pour le logement économique et social.

En conséquence, et pour favoriser les investissements dans une perspective de bail à construction, nous proposons un taux minimum de 2% ; ce taux pourrait atteindre 4% lorsqu'il s'agit d'immeubles urbains à forte valeur foncière (zone commerciale de

métropoles, domaine public maritime en centre-ville, zones d'intérêt touristique particulier, etc.).

Exemple :

En considérant que les valeurs foncières vont doubler après une période de 10 ans (cas de certains quartiers de Cotonou), on peut en déduire que les loyers fonciers suivront la même tendance et conclure que :

- Le rapport entre le loyer et le prix du terrain reste inchangé ;
- Ce rapport de départ est fixé à 1% pour les baux ruraux de 99 ans et à 2% pour les baux urbains de 50 ans ou les baux à construction.

En utilisant le rapport de 2% pour un terrain de valeur foncière actuelle 200.000 francs le m², (Cotonou-centre), le loyer annuel devrait être 4.000 f, ce qui correspond pour un terrain de 500 m², à 2.000.000 f par an ou 167.000 f par mois.

Ce serait la moitié si l'on appliquait un rapport de 1%.

Reste alors à savoir si cette valeur est attractive pour un investisseur dans le contexte économique et financier.

Loyers immobiliers et taux de placement ou de capitalisation

Sur la base d'une analyse du marché des investissements immobiliers, des taux de capitalisation seront estimés mais ces taux doivent être conformes aux directives de la Conférence Interafricaine du Marché des Assurances (CIMA).

Le taux de capitalisation d'un immeuble, c'est le pourcentage de la valeur marchande de cet immeuble que représente son revenu actuel ou sa valeur locative.

$$\text{Taux de capitalisation net} = \frac{\text{Revenu net} \times 100}{\text{Valeur marchande}}$$

Il reste donc à déterminer le revenu ou la valeur locative de chaque immeuble en se référant aux loyers en cours dans le quartier où se situe l'immeuble concerné.

$$\text{La valeur vénale du bien sera : Valeur vénale} = \frac{\text{Revenu net} \times 100}{\text{Taux de capitalisation net}}$$

Il convient de rappeler que la CIMA a recommandé l'utilisation des taux de capitalisation de 6,5% pour le Bénin, le Burkina, le Togo, la Guinée Conakry, la Guinée Bissau et la Mauritanie, de 6% pour le Mali, le Niger, le Tchad et de 7,5% pour le Sénégal.

Exemple : soit un immeuble de 500 m² de valeur vénale ou de cession 100.000.000 francs ; ses revenus annuels nets selon la recommandation de la CIMA (6,5%) sont :

$$\text{Revenus annuels nets} = \frac{100.000.000 \times 6,5}{100} = 6.500.000 \text{ f soit } 13.000 \text{ f le m}^2$$

En utilisant le taux proposé minimum de 2%, le loyer annuel est : 2.000.000 francs.

4. PROPOSITION DE REFERENTIEL DE PRIX DE CESSION ET DE LOCATION

A partir des données collectées et des analyses effectuées, des valeurs foncières de base seront proposées par commune et par arrondissement en distinguant les milieux ruraux et urbains ainsi que les terres agricoles. Dans les chefs-lieux de département et d'autres villes importantes, des valeurs foncières de base ont été proposées par zones géographiques de valeurs foncières. Il revient à l'Etat d'apprécier ces valeurs et de les pondérer pour obtenir les valeurs foncières de référence.

Par ailleurs, les valeurs foncières telles que définies peuvent servir à plusieurs usages. En effet, l'Etat pourrait s'en servir comme prix de base pour définir les prix de cession sur son domaine privé.

Ces valeurs foncières proposées sont présentées par département après un rappel du référentiel de la loi des finances 2019.

4.0. *Rappel du contenu du référentiel de la loi de finances exercice 2019*

Le contenu du référentiel 2019 faisant l'objet de cette actualisation se présente selon le tableau ci-après :

Article 19 : Les dispositions de l'article 19 de la loi n° 2017-40 du 29 décembre 2017 portant loi de finances pour la gestion 2018 sont reprises et modifiées comme suit :

Le référentiel des prix unitaires de location et de cession sur le domaine privé de l'Etat et des Collectivités Territoriales en République du Bénin, se présente tel que mentionné dans le tableau ci-dessous :

Délimitation	PRIX AU M² NON BATI			
	ZONES	TRANSFORMATION PH-TF	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES	PRIX REEL DE CESSION EN 2019
COTONOU OUEST	Zone 1	2 000	3 000	153 400
	Zone 2	1 500	2 000	143 000
	Zone 4	750	750	64 800
COTONOU EST	Zone 3	1 250	1 250	93 500
	Zone 5	750	750	37 800
	Zone 6	500	500	36 750
	ZI (Akpakpa)	1 250	200	93 500
Zone administrative et résidentielle	Zone 1	850	500	5 250
Zone d'habitation (noyau ancien)	Zone 2	1 000	350	14 000
Zone d'habitation (nouveaux quartiers)	Zone 3	850	250	5 250
Zone suburbaine	Zone 4	850	200	14 000
Zone littorale	Zone 1	1 000	500	28 000
Sud de la RNIE	Zone 2	1 000	500	2 800

Nord de la RNIE	Zone 3	500	500	2 450
ZI & ZFI	Zone 4	-	150	
Ganvidokpo centre	Zone 5	500	500	1 750
Kraké	Zone 6	500	500	2 100
Centre ville	Zone 1	250	250	4 000
Zone d'habitation	Zone 2	200	150	3 000
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	1 400
Centre ville	Zone 1	250	250	4 800
Zone d'habitation	Zone 2	200	150	3 000
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	1 400
Centre ville	Zone 1	625	750	8 750
Godomey	Zone 2	500	500	6 000
Cocotomey	Zone 3	250	250	4 500
Akassato	Zone 4	625	500	3 000
Glo-Djigbé centre	Zone 5	500	500	2 450
Zone suburbaine	Zone 6	250	200	1 300
Centre-ville	Zone 1	250	500	12 000
Zone du littoral	Zone 2	375	150	15 000
Zone d'habitation	Zone 3	188	150	4 000
Zone suburbaine	Zone 4	125	125	1 000
Centre-ville	Zone 1	250	250	1 800
Zone d'habitation	Zone 2	188	150	1 200
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	1 000
Centre-ville	Zone 1	500	500	5 000
Zone d'habitation	Zone 2	375	150	3 500
Zone suburbaine	Zone 3	250	125	800
Zone littorale (uniquement Grand-Popo)	Zone 3	750	150	15 000
Centre-ville	Zone 1	250	250	4 000
Zone d'habitation	Zone 2	200	150	3 000
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	1 400
Centre-ville	Zone 1	375	250	6 000

Zone d'habitation	Zone 2	200	150	2 500
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	800
Centre-ville	Zone 1	250	250	3 200
Zone d'habitation	Zone 2	200	150	2 600
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	800
Centre-ville	Zone 1	250	250	4 000
Zone d'habitation	Zone 2	200	150	2 000
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	1 000
Centre-ville	Zone 1	250	250	4 000
Zone d'habitation	Zone 2	200	150	3 000
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	800
Centre-ville	Zone 1	250	250	4 000
Zone d'habitation	Zone 2	200	150	2 000
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	800
Centre ville	Zone 1	625	1 000	14 000
Zone d'habitation	Zone 2	250	500	10 500
Zone suburbaine	Zone 3	250	300	1 200
Centre-ville	Zone 1	250	250	1 600
Zone d'habitation	Zone 2	200	150	1 000
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	600
Centre-ville	Zone 1	250	250	3 200
Zone d'habitation	Zone 2	200	150	2 000
Zone suburbaine	Zone 3	125	125	800

4.1. Proposition de valeurs pour le nouveau référentiel

(Voir tableaux ci-dessous par département)

4.1.1. DEPARTEMENT DE L'ALIBORI

COMMUNE DE KANDI

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location									
KANDI	POSITIONS	ZONES	Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
					Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1		<i>Zone 1</i>	5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		1250	25	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2		<i>Zone 2</i>	2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Agglomérations	<i>Zone 3</i>	1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terres rurales	<i>Zone 4</i>	400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Angaradébou			1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Bensékou			800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		40	0,8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Donwari			800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		40	0,8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kassakou			1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Saah			800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		40	0,8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Sam			700	14	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		175	3,5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		35	0,7	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Sonsoro			800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		40	0,8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kandi I			4000	80	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kandi II			5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		1250	25	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kandi III			5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Milieu Rural		1250	25	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
	Terre agricole		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Description des zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Zone commerciale au centre de la ville délimitée par les quartiers Kéféri-Hinkanté au Nord, Bakpara et Madina à l'Est, Zerman-Kouré au Sud, Gansosso-Yiroussé et Damadi à l'Ouest.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Couronne autour de la zone commerciale, appelée zone industrielle

		délimitée par les quartiers Kossarou, Banigourou, Baobab, Aléparé au Sud, Kéféré-Sinté à l'Est, de petites zones agricole et industrielle au Nord et à l'Ouest par les zones périphériques de Damadi et Gansosso-Yiroussé avec comme limite la route de contournement.
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	Au-delà des zones 1 et 2, toutes les zones agglomérées.
Terres rurales	<i>Zone 4</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 3.

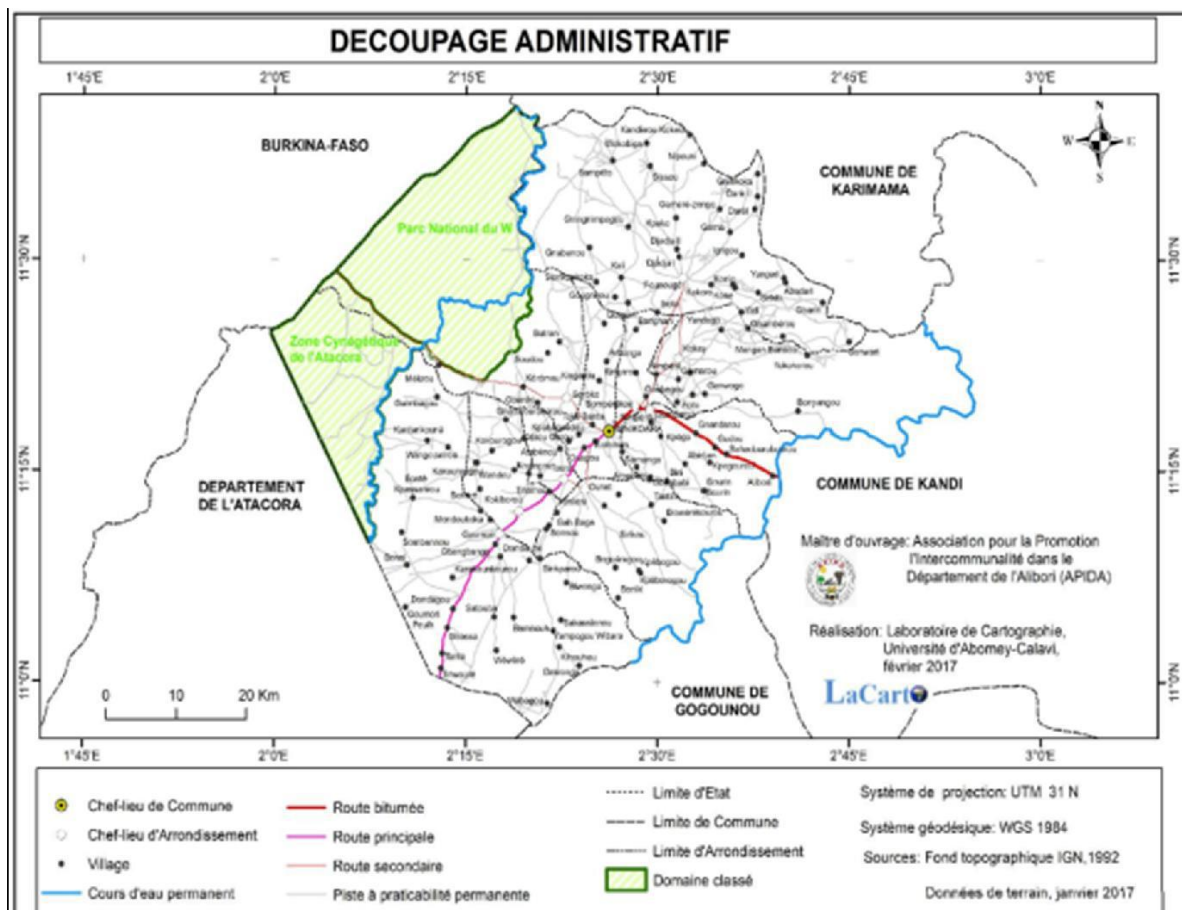
Modèle 2 :

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLE (F CFA)
KANDI I		
<i>Urbain</i>	1077	21,54
<i>Péri-urbain</i>	539	10,77
<i>Rural</i>	135	2,69
<i>Terre agricole</i>	27	0,54
KANDI II		
<i>Urbain</i>	1538	30,76
<i>Péri-urbain</i>	769	15,38
<i>Rural</i>	192	3,845
<i>Terre agricole</i>	38	0,769
KANDI III		
<i>Urbain</i>	1154	23,08
<i>Péri-urbain</i>	577	11,54
<i>Rural</i>	144	2,885
<i>Terre agricole</i>	29	0,577
ANGARADEBOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
BENSEKOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
GANSOSSO		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SAAH		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25

<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SAM		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SONSORO		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
DONWARI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
KASSAKOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25

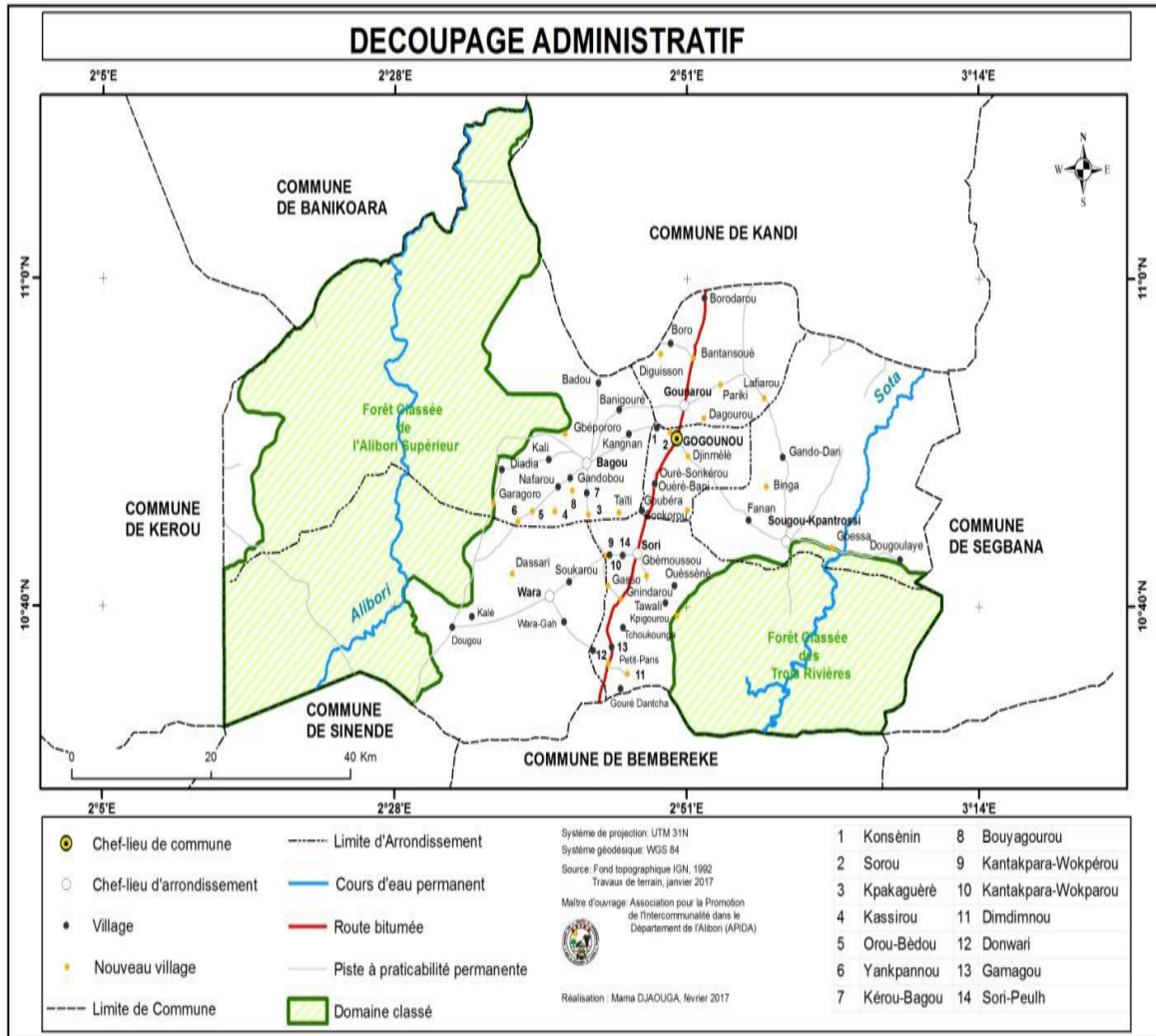
COMMUNE DE BANIKOARA

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLE (F CFA)
BANIKOARA		
<i>Urbain</i>	1538	30,76
<i>Péri-urbain</i>	769	15,38
<i>Rural</i>	192	3,84
<i>Terre agricole</i>	38	0,76
FOUNOUGO		
<i>Urbain</i>	267	5,34
<i>Péri-urbain</i>	134	2,68
<i>Rural</i>	34	0,68
<i>Terre agricole</i>	7	0,14
GOMPAROU		
<i>Urbain</i>	267	5,34
<i>Péri-urbain</i>	134	2,68
<i>Rural</i>	34	0,68
<i>Terre agricole</i>	7	0,14
GOUMORI		
<i>Urbain</i>	267	5,34
<i>Péri-urbain</i>	134	2,68
<i>Rural</i>	34	0,68
<i>Terre agricole</i>	7	0,14
KOKIBOROU		
<i>Urbain</i>	267	5,34
<i>Péri-urbain</i>	134	2,68
<i>Rural</i>	34	0,68
<i>Terre agricole</i>	7	0,14
OUNET		
<i>Urbain</i>	267	5,34
<i>Péri-urbain</i>	134	2,68
<i>Rural</i>	34	0,68
<i>Terre agricole</i>	7	0,14
SOMPEREKOU		
<i>Urbain</i>	267	5,34
<i>Péri-urbain</i>	134	2,68
<i>Rural</i>	34	0,68
<i>Terre agricole</i>	7	0,14
SOROKO		
<i>Urbain</i>	267	5,34
<i>Péri-urbain</i>	134	2,68
<i>Rural</i>	34	0,68
<i>Terre agricole</i>	7	0,14
TOURA		
<i>Urbain</i>	267	5,34
<i>Péri-urbain</i>	134	2,68
<i>Rural</i>	34	0,68
<i>Terre agricole</i>	7	0,14



COMMUNE DE GOGOUNOU

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLE (F CFA)
BAGOU		
<i>Urbain</i>	598	11,96
<i>Péri-urbain</i>	299	5,98
<i>Rural</i>	75	1,50
<i>Terre agricole</i>	15	0,30
GOGOUNOU		
<i>Urbain</i>	855	17,1
<i>Péri-urbain</i>	428	8,55
<i>Rural</i>	107	2,14
<i>Terre agricole</i>	21	0,43
GUINAROU		
<i>Urbain</i>	769	15,38
<i>Péri-urbain</i>	385	7,69
<i>Rural</i>	96	1,92
<i>Terre agricole</i>	19	0,38
SORI		
<i>Urbain</i>	598	11,96
<i>Péri-urbain</i>	299	5,98
<i>Rural</i>	75	1,50
<i>Terre agricole</i>	15	0,30
WARA		
<i>Urbain</i>	641	12,82
<i>Péri-urbain</i>	321	6,41
<i>Rural</i>	80	1,60
<i>Terre agricole</i>	16	0,32
ZOUGOU PANTROSSI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25

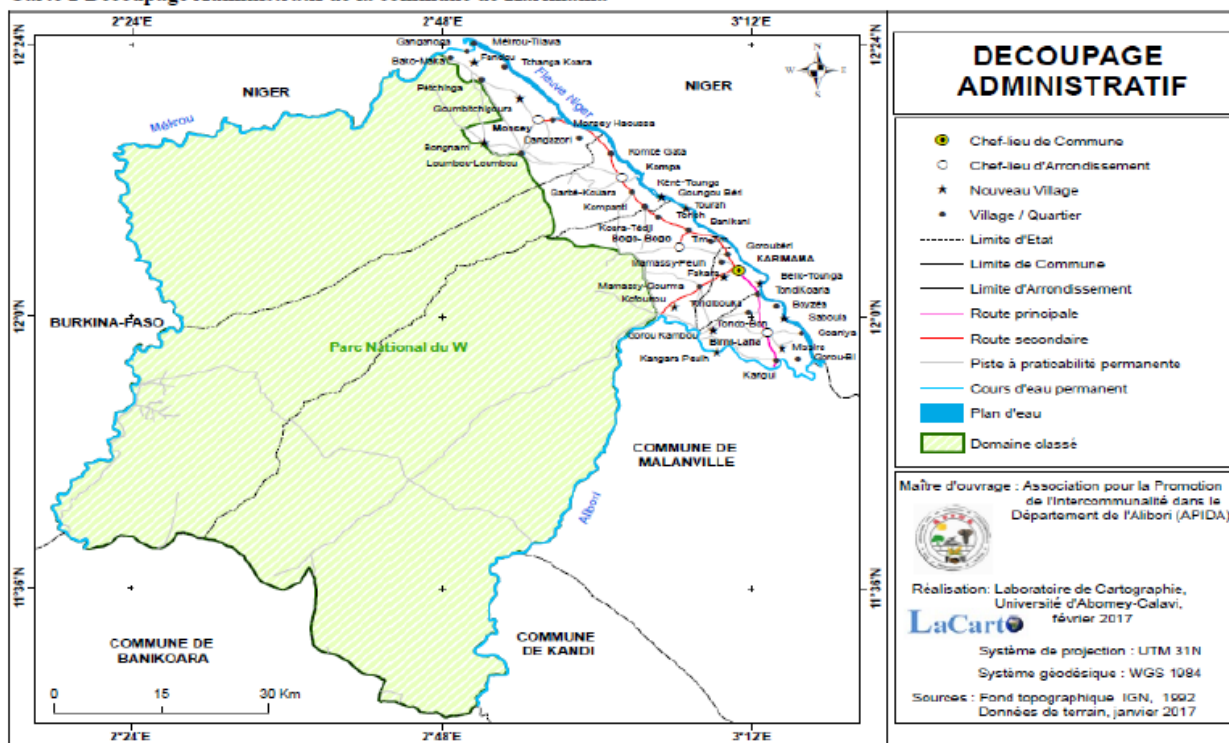


COMMUNE DE KARIMAMA

Commune située dans la vallée du Niger dont la majorité du territoire est occupée par le parc "W" et les eaux du fleuve Niger en période de crue.

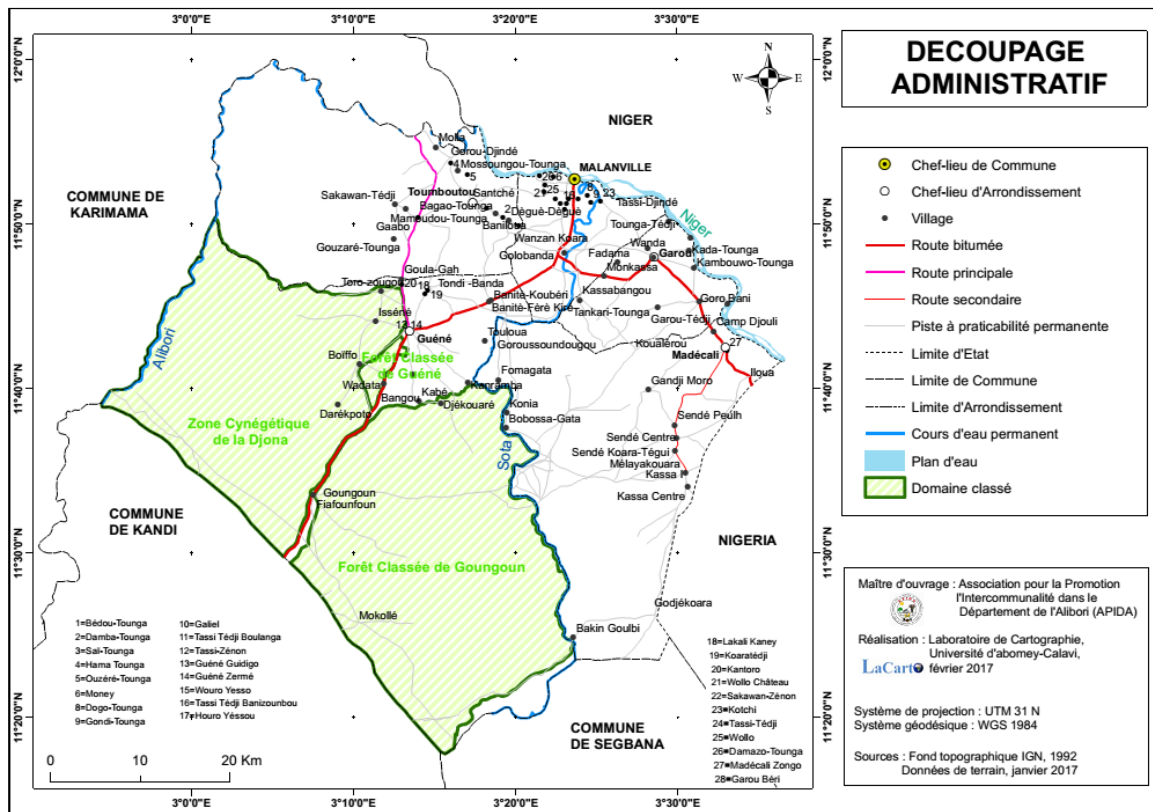
Transactions foncières interdites par l'Autorité Communale.

Carte 2 Decoupage Administratif de la commune de Karimama



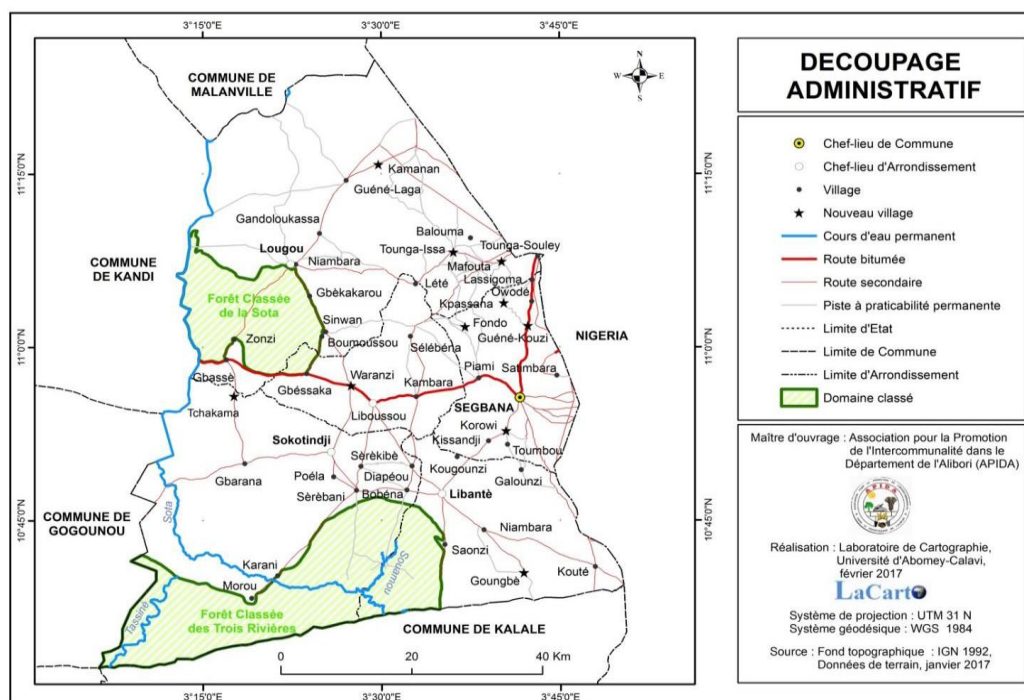
COMMUNE DE MALANVILLE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLE (F CFA)
GAROU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
GUENE		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
MADECALI		
<i>Urbain</i>	1105	22,1
<i>Péri-urbain</i>	553	11,05
<i>Rural</i>	138	2,76
<i>Terre agricole</i>	28	0,55
TOMBOUTOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
MALANVILLE		
<i>Urbain</i>	3846	76,92
<i>Péri-urbain</i>	1923	38,46
<i>Rural</i>	481	9,62
<i>Terre agricole</i>	96	1,92



COMMUNE DE SEGBANA

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLE (F CFA)
LIBANTE		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
LIBOUSSOU		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
LOUGOU		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
SOKOTINDJI		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
SEGBANA		
<i>Urbain</i>	1282	25,64
<i>Péri-urbain</i>	641	12,82
<i>Rural</i>	160	3,21
<i>Terre agricole</i>	32	0,64



4.1.2. DEPARTEMENT DE L'ATACORA

COMMUNE DE NATITINGOU

Commune, chef-lieu du département de l'Atacora, à fort potentiel touristique.

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location								
NATITINGOU		Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
POSITIONS	ZONES			Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	Zone 1	5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	Zone 2	2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	Zone 3	1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	Zone 4	400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kotopounga		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		40	0,8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kouaba		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		25	0,5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		5	0,1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kouandata		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Perma		1100	22	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		275	5,5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		55	1,1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Natitingou I		5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1250	25	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Natitingou II		3000	60	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		750	15	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		150	3	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Natitingou III		4000	80	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Natitingou IV		3000	60	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		750	15	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		150	3	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Description des zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Zone commerciale située le long de la RNIE n°03, autour du marché central et délimitée par les quartiers Boriouré, Santa, Djindjiré-Béri, Winkè, Yokossi et Bagri.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Zone autour de la zone 1 délimitée par les quartiers Sôssounan 2, Boriouré 3, Sountchirantikou et Boriouré 2 au Nord, à l'Est par Tokounougou, Dassakaté, Kantaborifa et Kantaborifa 1, au Sud par Kantaborifa 2 et Ourbouga et à l'Ouest par Tchirimina
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	Toutes les zones agglomérées au-delà des zones 1 et 2.
Terres rurales	<i>Zone 4</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 3.

Modèle 2 :

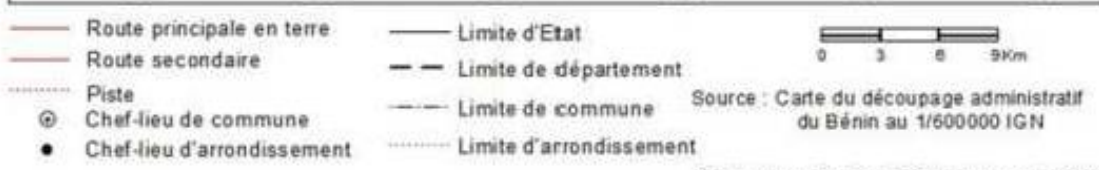
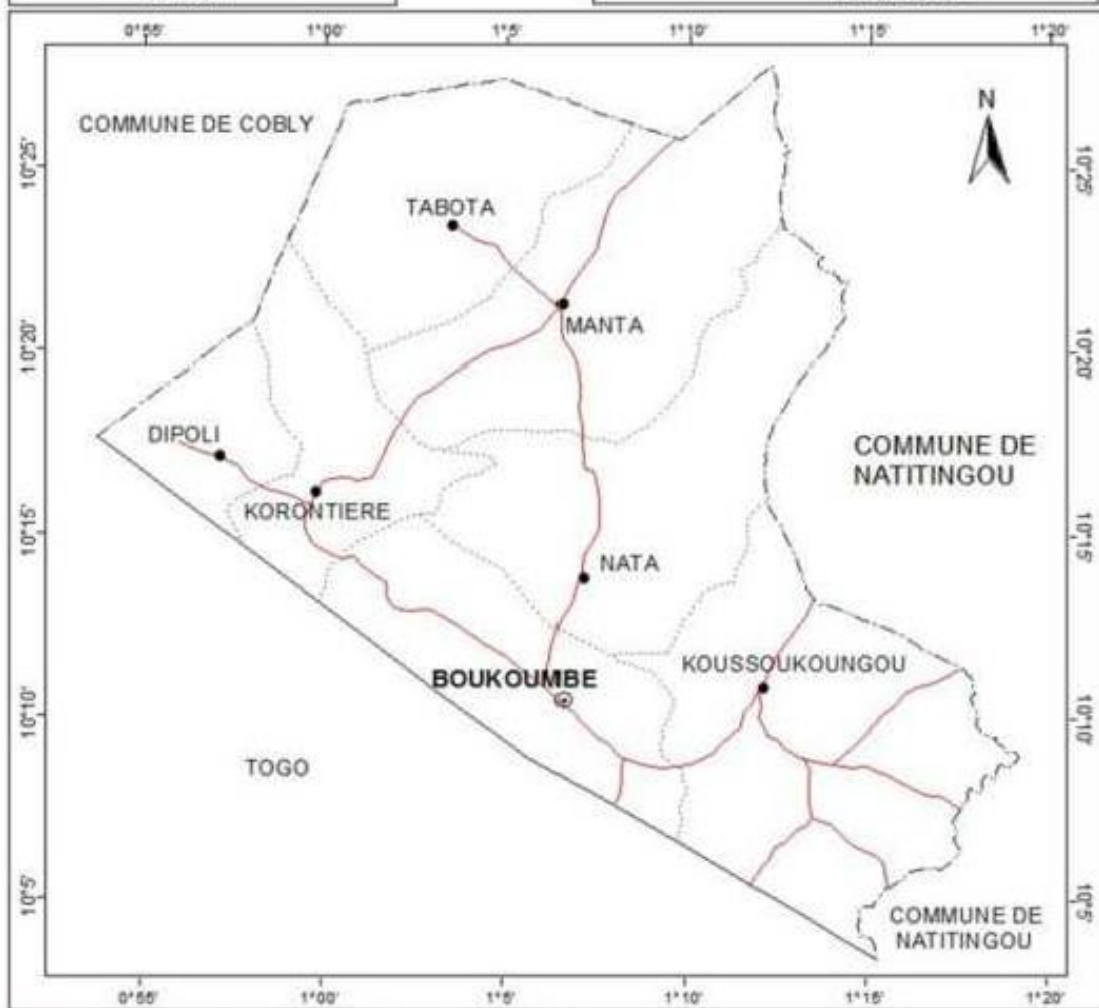
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
KOUABA		
Urbain	500	10
Péri-urbain	250	5
Rural	63	1,25
Terre agricole	13	0,25
KOUANDATA		
Urbain	1638	32,76
Péri-urbain	819	16,38
Rural	205	4,10
Terre agricole	41	0,82
KOTOPOUNGA		
Urbain	500	10
Péri-urbain	250	5
Rural	63	1,25
Terre agricole	13	0,25
PEPORYAKOU		
Urbain	500	10
Péri-urbain	250	5
Rural	63	1,25
Terre agricole	13	0,25
PERMA		
Urbain	500	10
Péri-urbain	250	5
Rural	63	1,25
Terre agricole	13	0,25
NATII		
Urbain	3331	66,62
Péri-urbain	1666	33,31

Rural	416	8,33
Terre agricole	83	1,67
NATI II		
Urbain	769	15,38
Péri-urbain	385	7,69
Rural	96	1,92
Terre agricole	19,2	0,38
NATI III		
Urbain	3846	76,92
Péri-urbain	1923	38,46
Rural	481	9,62
Terre agricole	96	1,92

COMMUNE DE BOUKOUMBE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
BOUKOUMBE		
<i>Urbain</i>	877	17,54
<i>Péri-urbain</i>	439	8,77
<i>Rural</i>	110	2,19
<i>Terre agricole</i>	22	0,44
DIPOLI		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
KORONTIERE		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
KOUSSOUCOUNGOU		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
MANTA		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
NATTA		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
TABOTA		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2

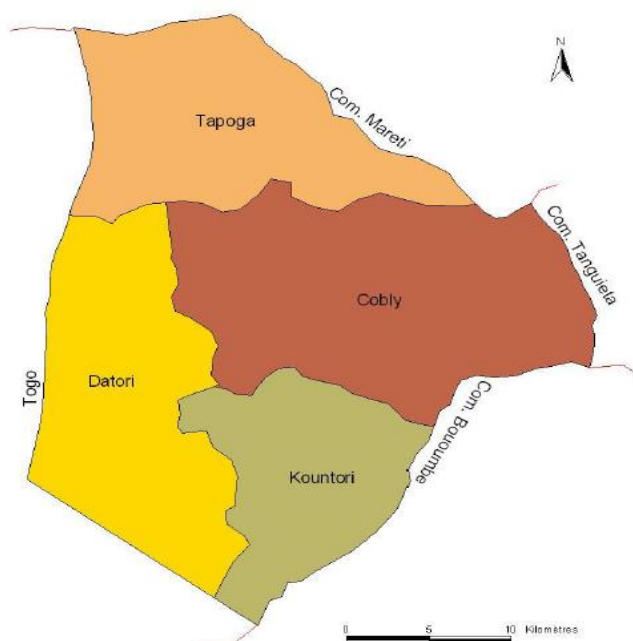
SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE BOUKOUMBE



COMMUNE DE COBLY

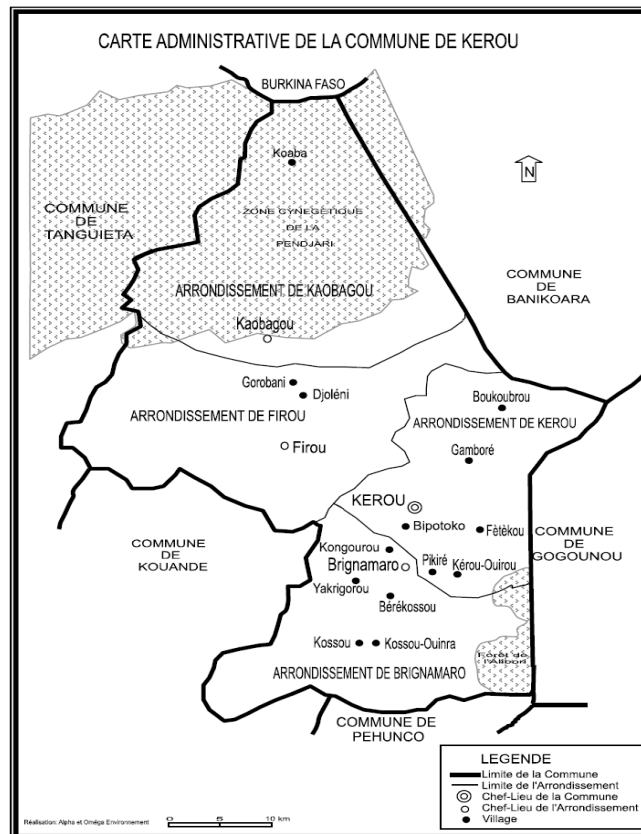
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
COBLY		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
TAPOGA		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
DATORI		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
KOUNTORI		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15

Carte de la commune de Cobly



COMMUNE DE KEROU

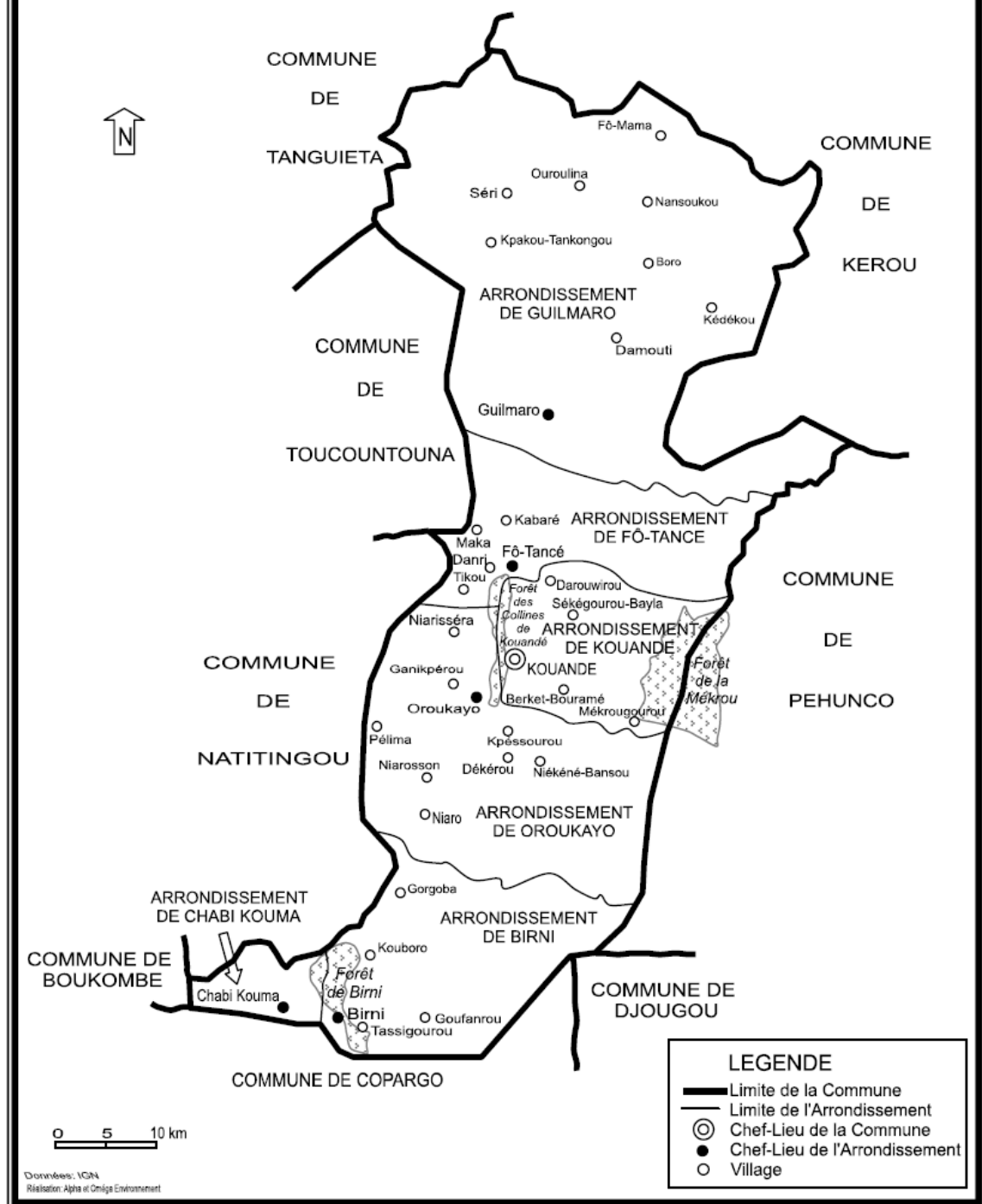
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
BRIGNAMARO		
<i>Urbain</i>	460	9,2
<i>Péri-urbain</i>	230	4,6
<i>Rural</i>	58	1,15
<i>Terre agricole</i>	12	0,23
FIROU		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
KAOBAGOU		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
KEROU		
<i>Urbain</i>	839	16,78
<i>Péri-urbain</i>	420	8,39
<i>Rural</i>	105	2,10
<i>Terre agricole</i>	21	0,42



COMMUNE DE KOUANDE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
BIRNI		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
CHABI KOUMA		0
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
FO TANSE		0
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
GUILMARO		0
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
KOUANDE		0
<i>Urbain</i>	640	12,8
<i>Péri-urbain</i>	320	6,4
<i>Rural</i>	80	1,6
<i>Terre agricole</i>	16	0,32
OROUKAYO		0
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15

CARTE ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE DE KOUANDE

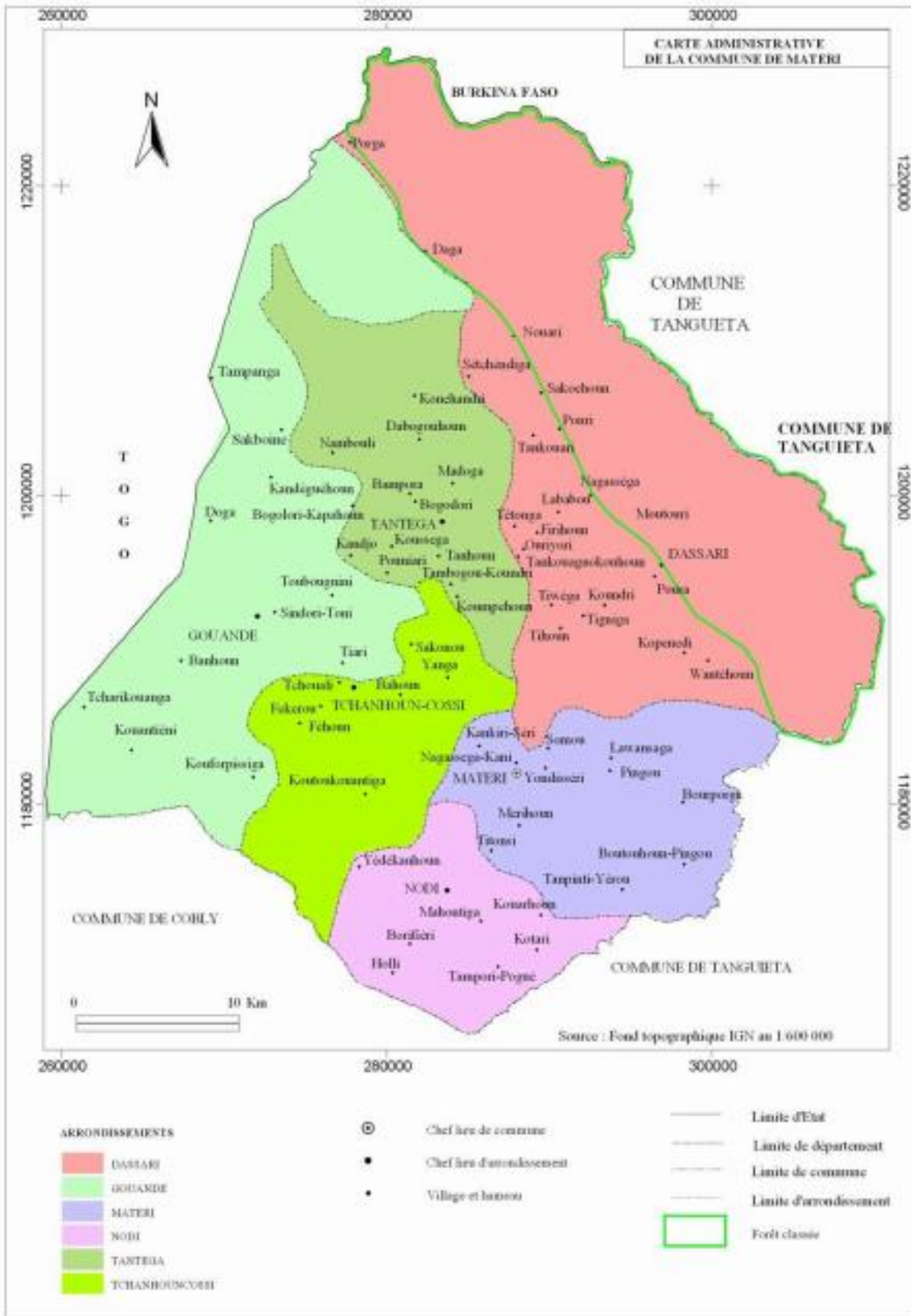


LEGENDE	
	Limite de la Commune
	Limite de l'Arrondissement
	Chef-Lieu de la Commune
	Chef-Lieu de l'Arrondissement
	Village

Données: IGA
Réalisation: Alpha et Omega Environnement

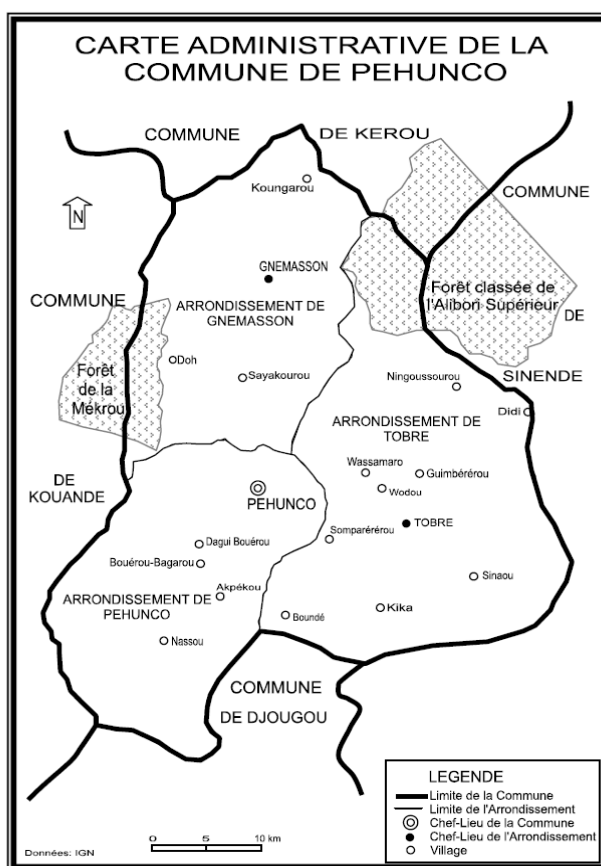
COMMUNE DE MATERI

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
DASSARI		
Urbain	1709	34,18
Péri-urbain	855	17,09
Rural	214	4,27
Terre agricole	43	0,85
GOUANDE		0
Urbain	300	6
Péri-urbain	150	3
Rural	38	0,75
Terre agricole	8	0,15
MATERI		0
Urbain	1385	27,7
Péri-urbain	693	13,85
Rural	173	3,46
Terre agricole	35	0,69
NODI		0
Urbain	300	6
Péri-urbain	150	3
Rural	38	0,75
Terre agricole	8	0,15
TANTEGA		0
Urbain	300	6
Péri-urbain	150	3
Rural	37,5	0,75
Terre agricole	7,5	0,15
TCHANHOUNKOSSI		0
Urbain	300	6
Péri-urbain	150	3
Rural	38	0,75
Terre agricole	8	0,15



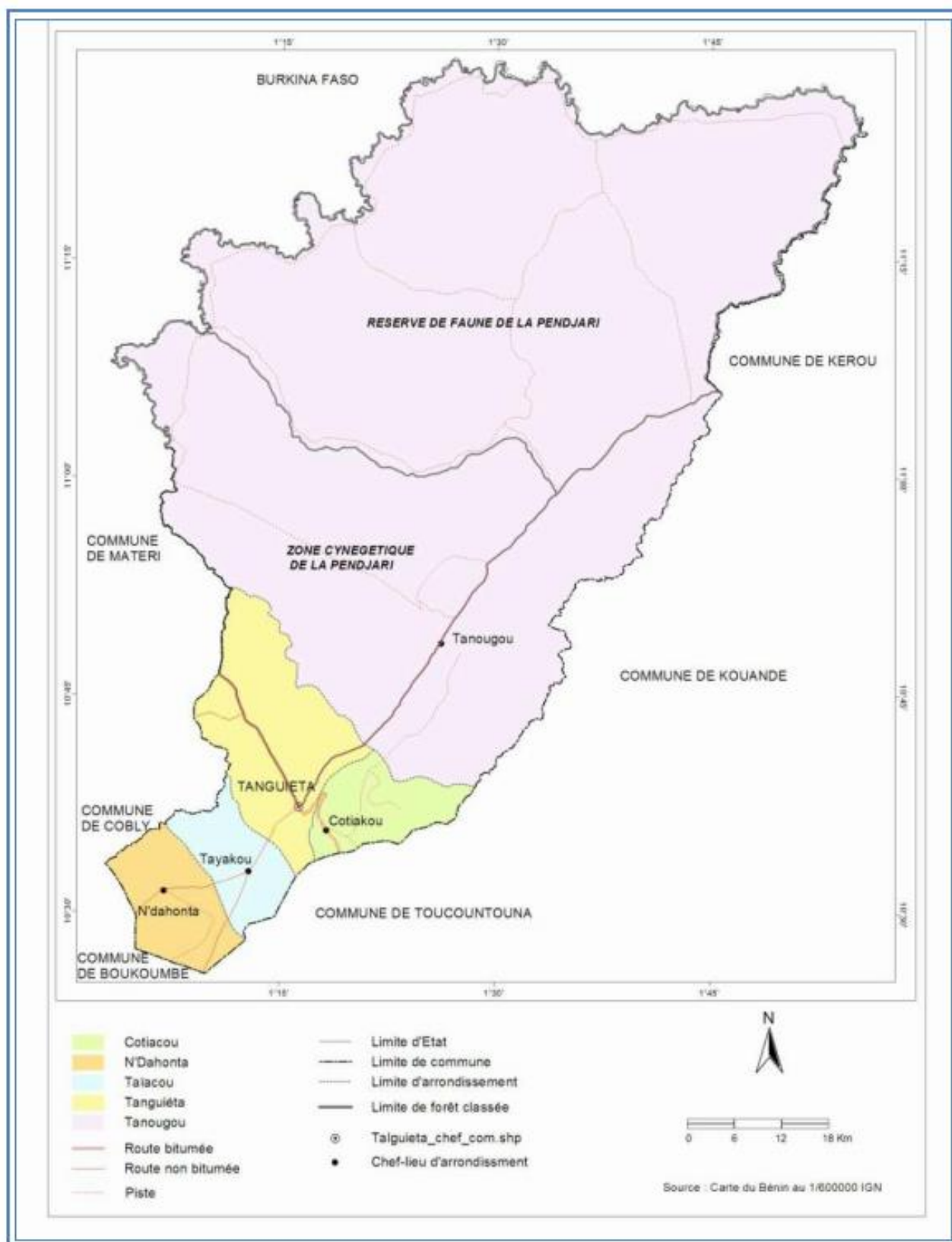
COMMUNE DE PEHUNCO

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
GNIMASSON		
Urbain	200	4
Péri-urbain	100	2
Rural	25	0,5
Terre agricole	5	0,1
PEHUNCO		
Urbain	389	7,78
Péri-urbain	195	3,89
Rural	49	0,97
Terre agricole	10	0,19
TOBRE		
Urbain	200	4
Péri-urbain	100	2
Rural	25	0,5
Terre agricole	5	0,1



COMMUNE DE TANGUIETA

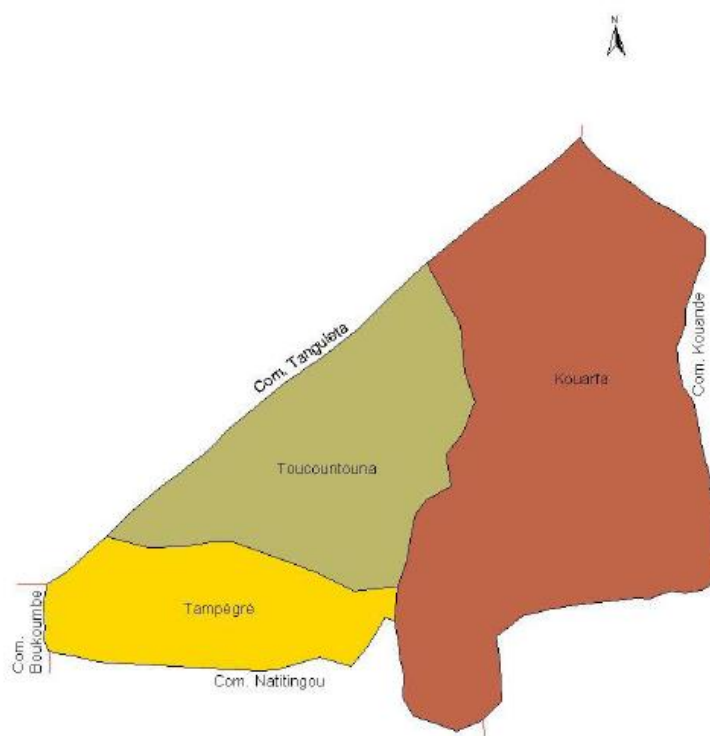
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
COTIAKOU		
Urbain	250	5
Péri-urbain	125	2,5
Rural	31	0,63
Terre agricole	6	0,13
NDAHONTA		0
Urbain	250	5
Péri-urbain	125	2,5
Rural	31	0,63
Terre agricole	6	0,13
TANGUIETA		0
Urbain	1923	38,46
Péri-urbain	962	19,23
Rural	240	4,81
Terre agricole	48	0,96
TANOUGOU		0
Urbain	250	5
Péri-urbain	125	2,5
Rural	31	0,63
Terre agricole	6	0,13
TAIACOU		0
Urbain	250	5
Péri-urbain	125	2,5
Rural	31	0,63
Terre agricole	6	0,13



COMMUNE DE TOUCOUNTOUNA

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
KOUARFA		
<i>Urbain</i>	250	5
<i>Péri-urbain</i>	125	2,5
<i>Rural</i>	31	0,63
Terre agricole	6	0,13
TAMPEGRE		
<i>Urbain</i>	250	5
<i>Péri-urbain</i>	125	2,5
<i>Rural</i>	31	0,63
Terre agricole	6	0,13
TOUCOUNTOUNA		
<i>Urbain</i>	650	13
<i>Péri-urbain</i>	325	6,5
<i>Rural</i>	81	1,63
Terre agricole	16	0,33

Carte de la commune de Toucountouna



4.1.3. DEPARTEMENT DE L'ATLANTIQUE

COMMUNE D'ALLADA

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location								
ALLADA		Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
POSITION	ZONES			Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	Zone 1	8000	160	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	Zone 2	3000	60	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	Zone 3	1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	Zone 4	500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agbanou		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Ahouannonzoun		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Attogon		1200	24	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		60	1,2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Avakpa		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Ayou		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Hinvi		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Lisségazoun		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		40	0,8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Lon-Agonmey		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		40	0,8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Sékou		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		375	7,5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		75	1,5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Tokpa - Avagoudo		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		40	0,8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Description des zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Zone autour du grand carrefour de la ville, en bordure de la RNIE N°01, délimitée par les quartiers Danhoué, Dodomey, Alaga, Allomey, Lozounto, Agadjahonmè, Adanhounsa, Ahito, Naguézé, Adjahito et Gbowèlè.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Zone autour de la zone 1 et délimitée au Nord par les quartiers Wakpléta et Avazoukpa, au Sud par Déwéli et Sokoudénou, à l'Est par Gbégamey, Fandji et Lozounto et à l'Ouest par Hanyizounmè, Dogoudo, Mintôkinhoué, Babahoué et Dogoudo-CEG.
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	Toutes les zones agglomérées au-delà des zones 1 et 2.
Terres rurales	<i>Zone 4</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 3.

Modèle 2 :

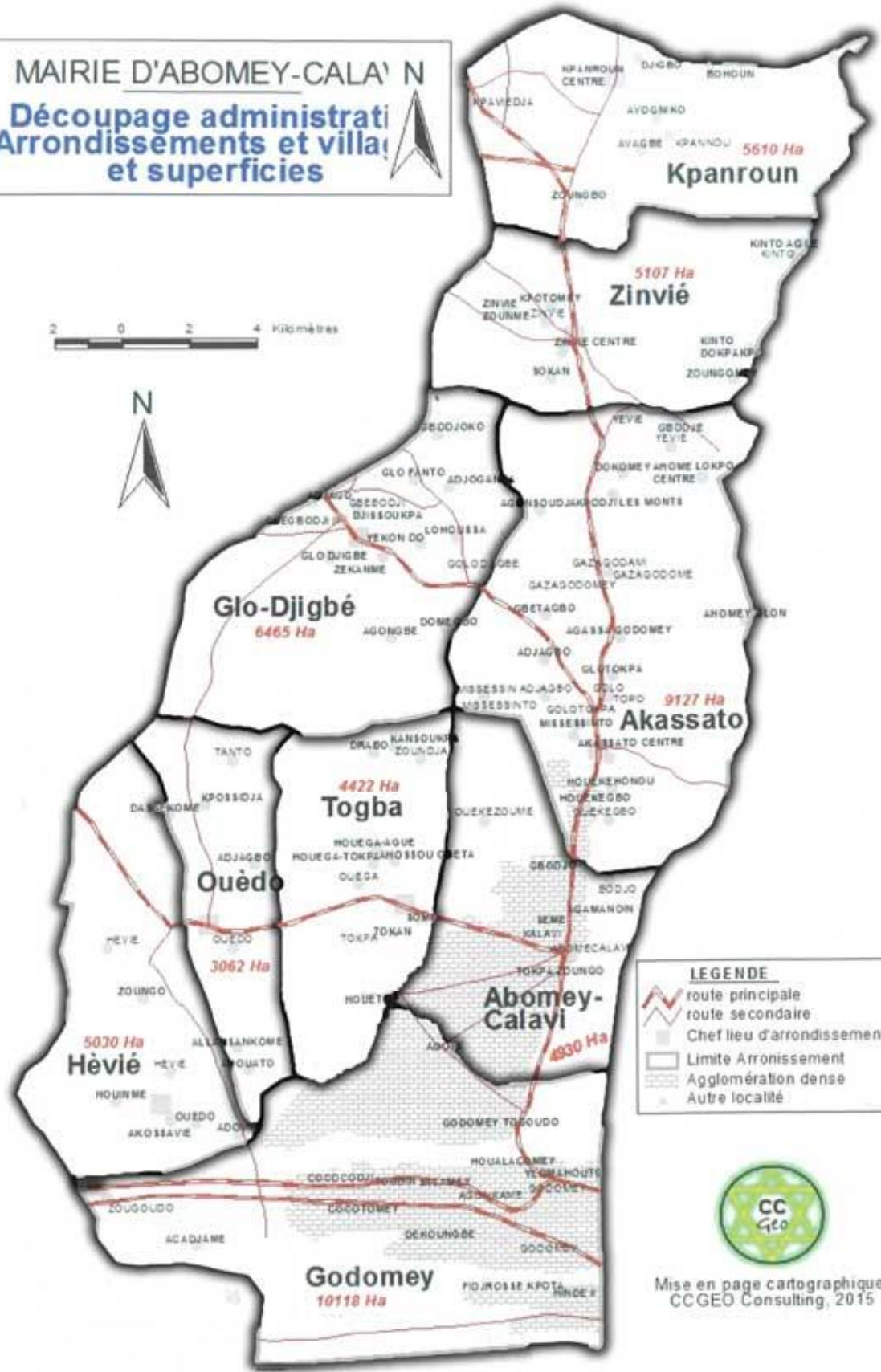
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGBANOU		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
AHOUANNOZOUN		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
ATTOGON		
<i>Urbain</i>	900	18
<i>Péri-urbain</i>	450	9
<i>Rural</i>	113	2,25
<i>Terre agricole</i>	23	0,45
AVAKPA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
AYOU		
<i>Urbain</i>	1230	24,6
<i>Péri-urbain</i>	615	12,3
<i>Rural</i>	154	3,075
<i>Terre agricole</i>	31	0,615
HINVI		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5

<i>Terre agricole</i>	15	0,3
LISSEGAZOUN		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
LON-AGONMEY		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
SEKOU		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
TOKPA-AVAGOUDO		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
ALLADA		
<i>Urbain</i>	10800	216
<i>Péri-urbain</i>	5400	108
<i>Rural</i>	1350	27
<i>Terre agricole</i>	270	5,4
TOGOUDO		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3

COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AKASSATO		
<i>Urbain</i>	11302	226,04
<i>Péri-urbain</i>	5651	113,02
<i>Rural</i>	1413	28,26
<i>Terre agricole</i>	283	5,65
GODOMEY		
<i>Urbain</i>	35723	714,46
<i>Péri-urbain</i>	17862	357,23
<i>Rural</i>	4465	89,31
<i>Terre agricole</i>	893	17,86
GLODJIGBE		
<i>Urbain</i>	10989	219,78
<i>Péri-urbain</i>	5495	109,89
<i>Rural</i>	1374	27,47
<i>Terre agricole</i>	275	5,49
HEVIE		
<i>Urbain</i>	4100	82
<i>Péri-urbain</i>	2050	41
<i>Rural</i>	513	10,25
<i>Terre agricole</i>	103	2,05
KPANROUN		
<i>Urbain</i>	886	17,72
<i>Péri-urbain</i>	443	8,86
<i>Rural</i>	111	2,22
<i>Terre agricole</i>	22	0,44
OUEDO		
<i>Urbain</i>	2885	57,7
<i>Péri-urbain</i>	1443	28,85
<i>Rural</i>	361	7,21
<i>Terre agricole</i>	72	1,44
TOGBA		
<i>Urbain</i>	14475	289,5
<i>Péri-urbain</i>	7238	144,75
<i>Rural</i>	1809	36,19
<i>Terre agricole</i>	362	7,24
ZINVIE		
<i>Urbain</i>	2308	46,16
<i>Péri-urbain</i>	1154	23,08
<i>Rural</i>	289	5,77
<i>Terre agricole</i>	58	1,15
ABOMEY CALAVI		
<i>Urbain</i>	25258	505,16
<i>Péri-urbain</i>	12629	252,58
<i>Rural</i>	3157	63,15
<i>Terre agricole</i>	631	12,63

MAIRIE D'ABOMEY-CALAVI
Découpage administratif
Arrondissements et villages
et superficies



LEGENDE

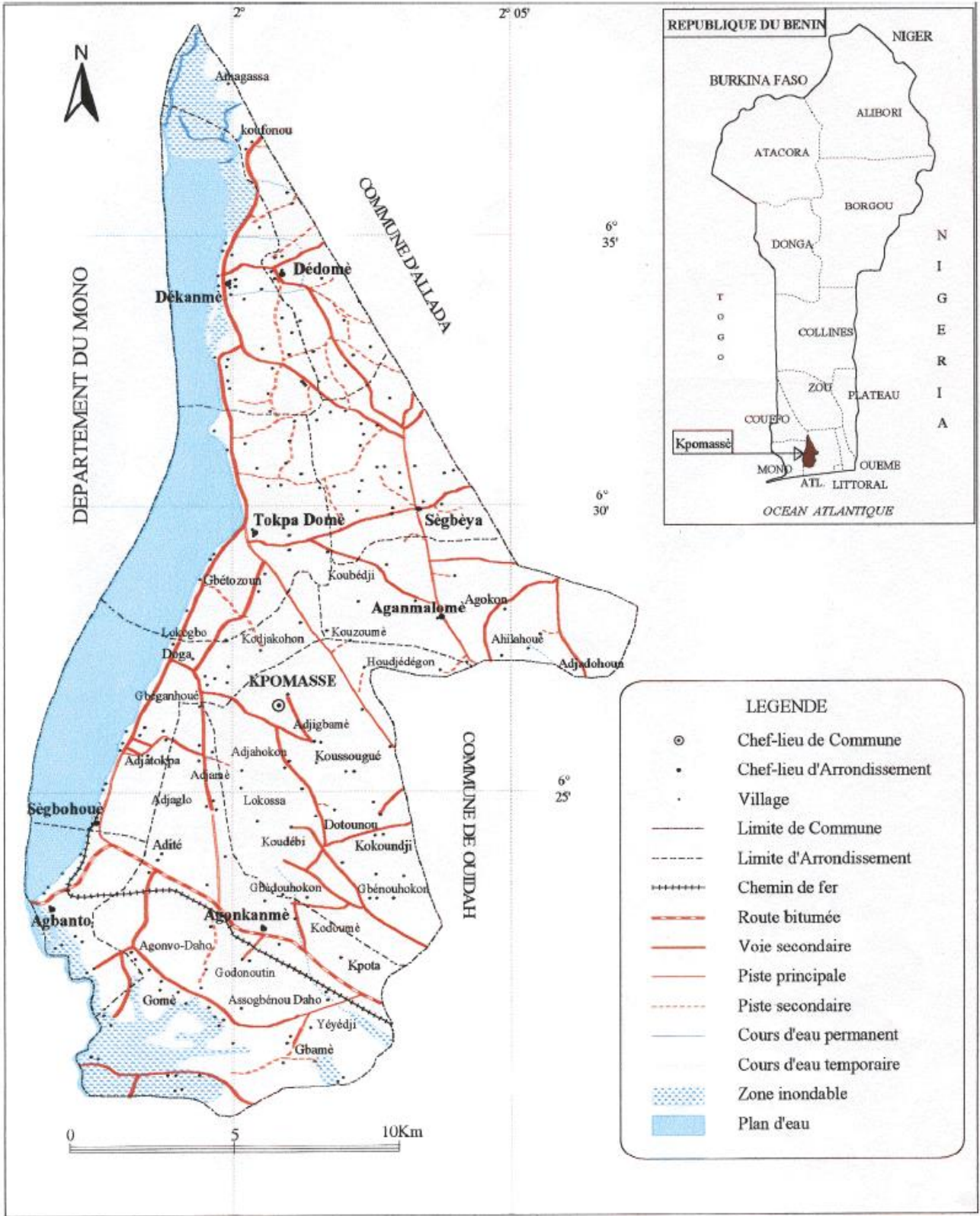
- route principale
- route secondaire
- Chef lieu d'arrondissement
- Limite Arrondissement
- Agglomération dense
- Autre localité



Mise en page cartographique
 CCGEO Consulting, 2015

COMMUNE DE KPOMASSE

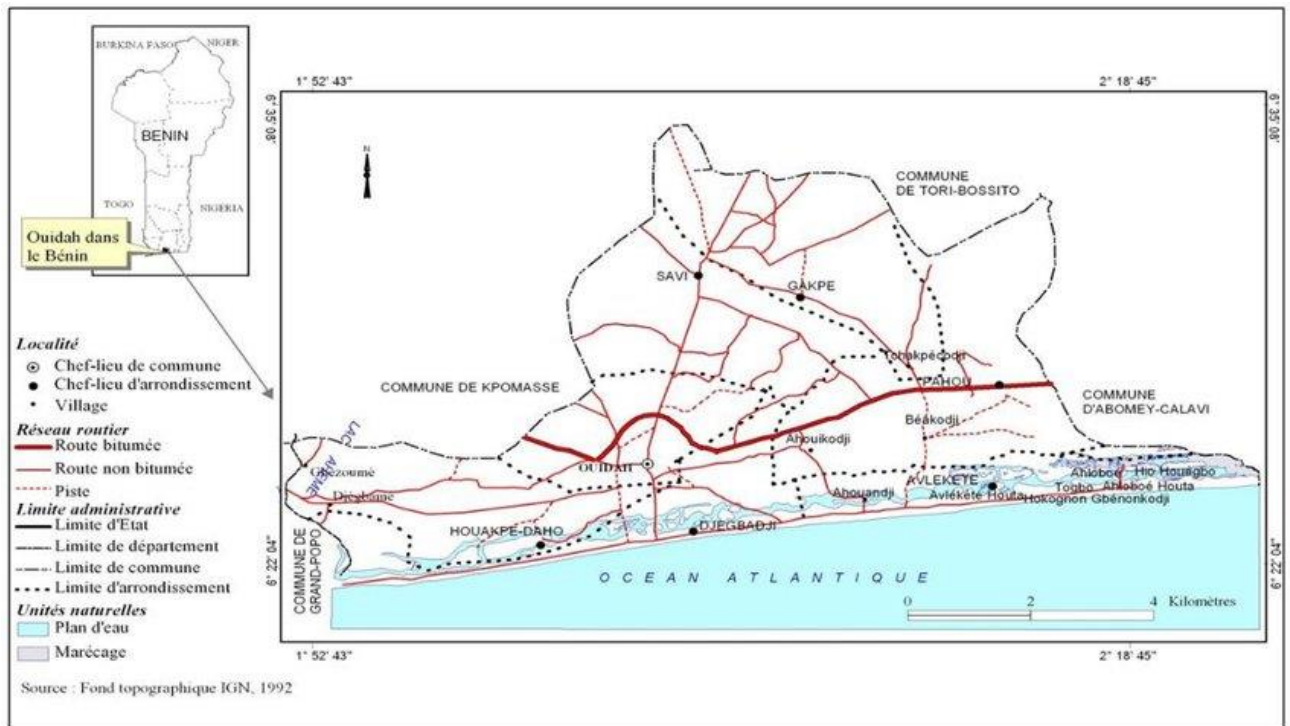
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGAMALOME		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
AGBANTO		
<i>Urbain</i>	9231	184,62
<i>Péri-urbain</i>	4616	92,31
<i>Rural</i>	1154	23,08
<i>Terre agricole</i>	231	4,62
AGONKANME		
<i>Urbain</i>	1231	24,62
<i>Péri-urbain</i>	616	12,31
<i>Rural</i>	154	3,08
<i>Terre agricole</i>	31	0,62
DEDOMEY		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
DEKANME		
<i>Urbain</i>	1637	32,74
<i>Péri-urbain</i>	819	16,37
<i>Rural</i>	205	4,09
<i>Terre agricole</i>	41	0,82
SEGBEYA		
<i>Urbain</i>	1307	26,14
<i>Péri-urbain</i>	654	13,07
<i>Rural</i>	163	3,27
<i>Terre agricole</i>	33	0,65
SEGBOHOUÉ		
<i>Urbain</i>	1077	21,54
<i>Péri-urbain</i>	539	10,77
<i>Rural</i>	135	2,69
<i>Terre agricole</i>	27	0,54
TOKPADOME		
<i>Urbain</i>	2734	54,68
<i>Péri-urbain</i>	1367	27,34
<i>Rural</i>	342	6,84
<i>Terre agricole</i>	68	1,37
KPOMASSE		
<i>Urbain</i>	1462	29,24
<i>Péri-urbain</i>	731	14,62
<i>Rural</i>	183	3,66
<i>Terre agricole</i>	37	0,73



COMMUNE DE OUIDAH

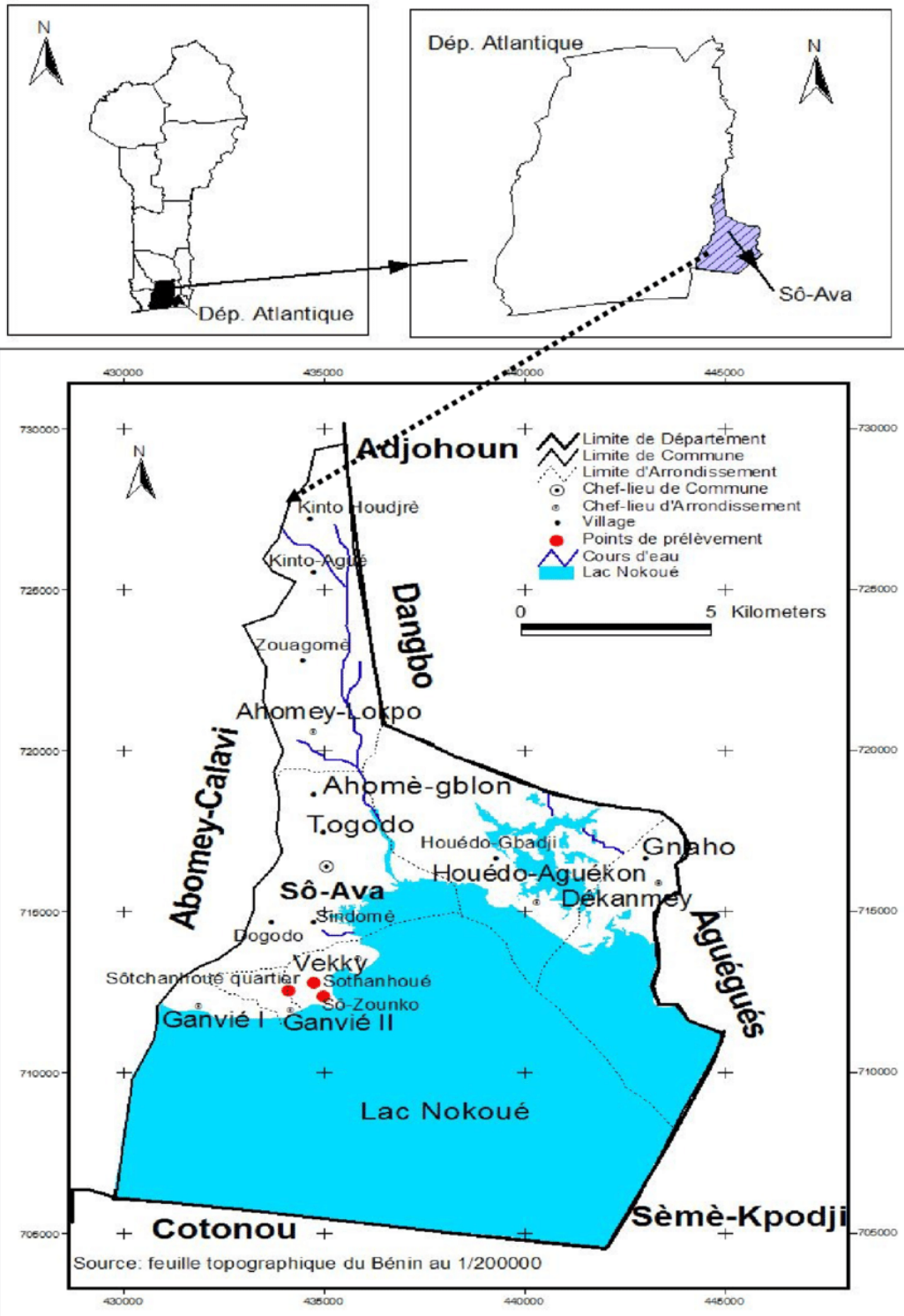
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AVLEKETE		
<i>Urbain</i>	5238	104,76
<i>Péri-urbain</i>	2619	52,38
<i>Rural</i>	655	13,10
<i>Terre agricole</i>	131	2,62
DJEGBADJI		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
GAKPE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
HOUAKPE DAHO		
<i>Urbain</i>	685	13,7
<i>Péri-urbain</i>	343	6,85
<i>Rural</i>	86	1,71
<i>Terre agricole</i>	17	0,34
PAHOU		
<i>Urbain</i>	7600	152
<i>Péri-urbain</i>	3800	76
<i>Rural</i>	950	19
<i>Terre agricole</i>	190	3,8
SAVI		
<i>Urbain</i>	4308	86,16
<i>Péri-urbain</i>	2154	43,08
<i>Rural</i>	539	10,77
<i>Terre agricole</i>	108	2,15
OUIDAH I		
<i>Urbain</i>	3846	76,92
<i>Péri-urbain</i>	1923	38,46
<i>Rural</i>	481	9,62
<i>Terre agricole</i>	96	1,92
OUIDAH II		
<i>Urbain</i>	3434	68,68
<i>Péri-urbain</i>	1717	34,34
<i>Rural</i>	429	8,59
<i>Terre agricole</i>	86	1,72
OUIDAH III		

<i>Urbain</i>	5035	100,7
<i>Péri-urbain</i>	2518	50,35
<i>Rural</i>	629	12,59
<i>Terre agricole</i>	126	2,52
OUIDAH IV		
<i>Urbain</i>	2870	57,4
<i>Péri-urbain</i>	1435	28,7
<i>Rural</i>	359	7,18
<i>Terre agricole</i>	72	1,44



COMMUNE DE SO-AVA

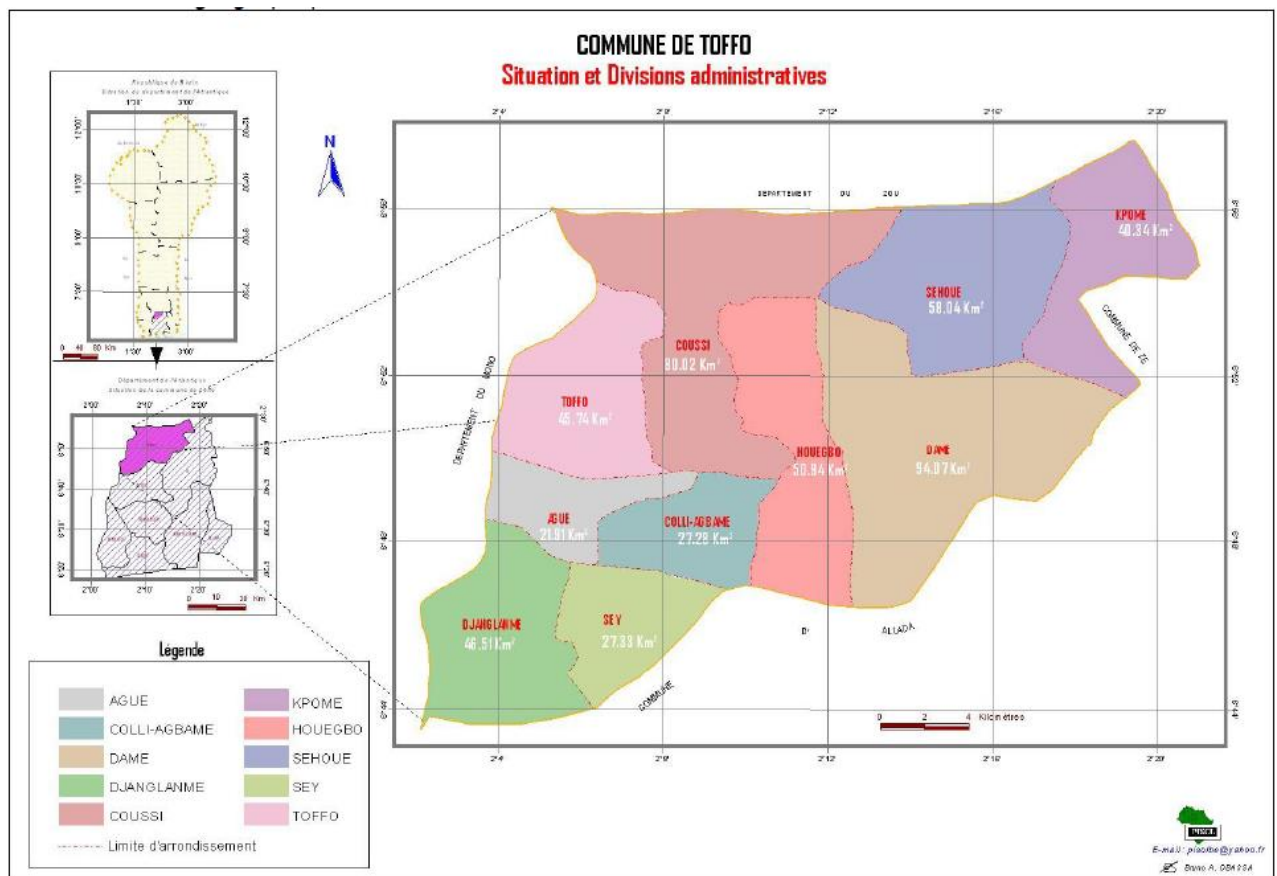
La Commune de Sô-Ava est une commune lacustre. Pas de transactions foncières dans cette commune.



COMMUNE DE TOFFO

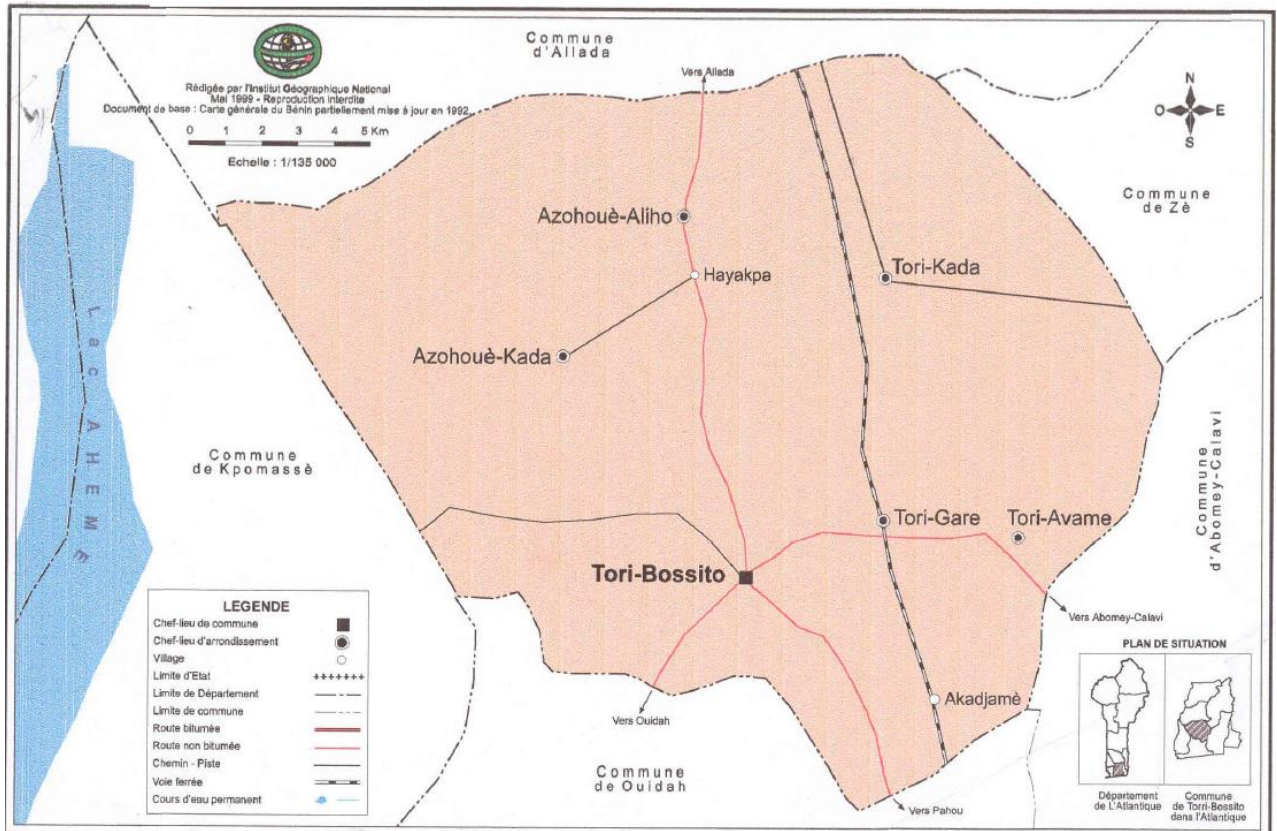
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGUE		
<i>Urbain</i>	1154	23,08
<i>Péri-urbain</i>	577	11,54
<i>Rural</i>	144	2,89
<i>Terre agricole</i>	29	0,58
COLLI AGBAME		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
COUSSI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
DAME		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
DJANGLANME		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
QUEGBO		
<i>Urbain</i>	1859	37,18
<i>Péri-urbain</i>	930	18,59
<i>Rural</i>	232	4,65
<i>Terre agricole</i>	46	0,93
KPOME		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SE		
<i>Urbain</i>	907	18,14
<i>Péri-urbain</i>	454	9,07
<i>Rural</i>	113	2,27
<i>Terre agricole</i>	23	0,45
SEHOUE		

Urbain	1228	24,56
Péri-urbain	614	12,28
Rural	154	3,07
Terre agricole	31	0,61
TOFFO AGUE		
Urbain	500	10
Péri-urbain	250	5
Rural	63	1,25
Terre agricole	13	0,25



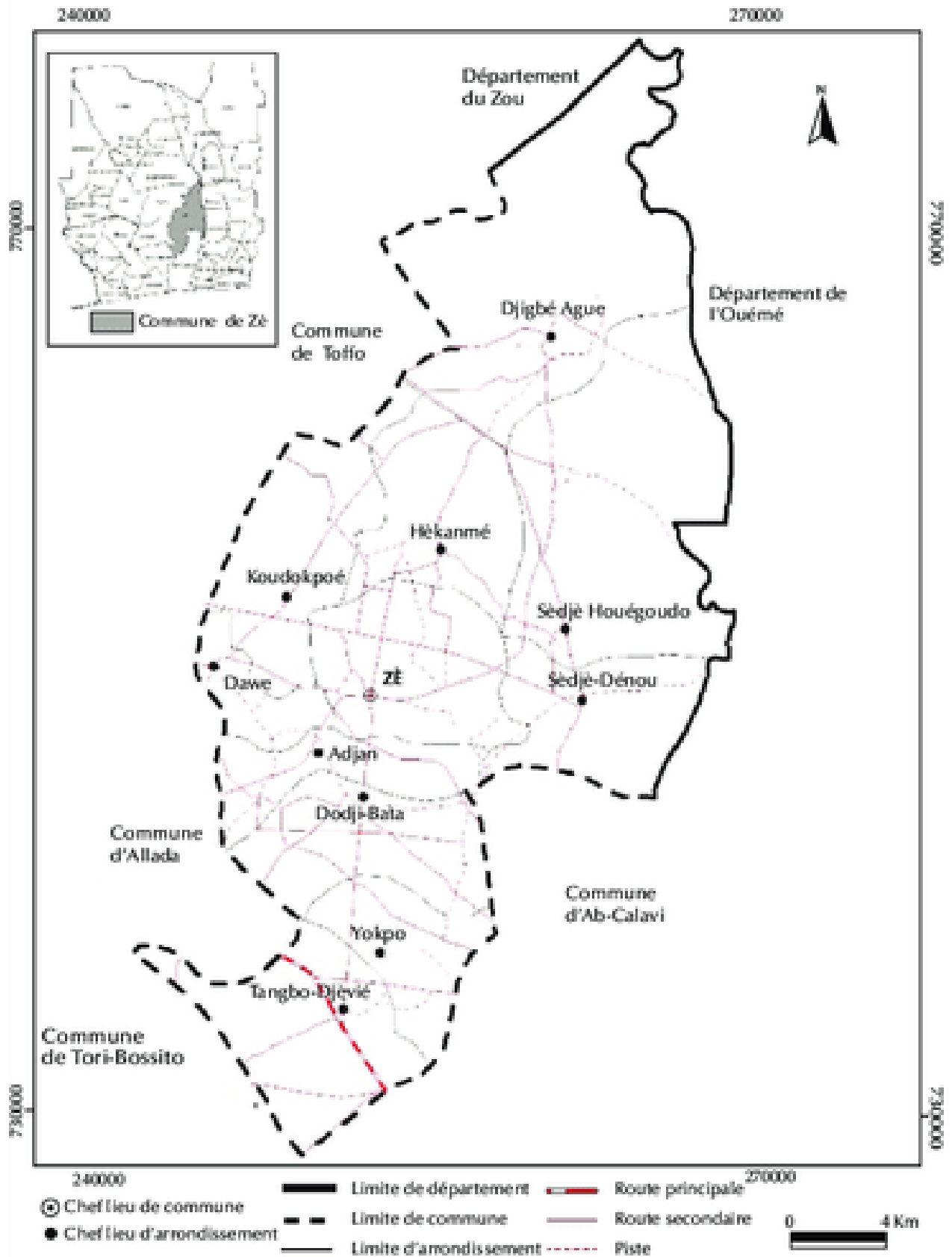
COMMUNE DE TORI BOSSITO

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AVAME		
<i>Urbain</i>	964	19,28
<i>Péri-urbain</i>	482	9,64
<i>Rural</i>	121	2,41
<i>Terre agricole</i>	24	0,48
AZOHOU ALIHO		
<i>Urbain</i>	1849	36,98
<i>Péri-urbain</i>	925	18,49
<i>Rural</i>	231	4,62
<i>Terre agricole</i>	46	0,92
AZOHOU CADA		
<i>Urbain</i>	577	11,54
<i>Péri-urbain</i>	289	5,77
<i>Rural</i>	72	1,44
<i>Terre agricole</i>	14	0,29
TORI CADA		
<i>Urbain</i>	1692	33,84
<i>Péri-urbain</i>	846	16,92
<i>Rural</i>	212	4,23
<i>Terre agricole</i>	42	0,85
TORI GARE		
<i>Urbain</i>	1308	26,16
<i>Péri-urbain</i>	654	13,08
<i>Rural</i>	164	3,27
<i>Terre agricole</i>	33	0,65
TORI BOSSITO		
<i>Urbain</i>	4889	97,78
<i>Péri-urbain</i>	2445	48,89
<i>Rural</i>	611	12,22
<i>Terre agricole</i>	122	2,44



COMMUNE DE ZE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADJAN		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
DAWE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
DJIGBE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
DODJI BATA		
<i>Urbain</i>	615	12,3
<i>Péri-urbain</i>	308	6,15
<i>Rural</i>	77	1,54
<i>Terre agricole</i>	15	0,31
HEKANME		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
KOUNDOKPOE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
SEDJE DENOUE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
SEDJE HOUEGOUDO		
<i>Urbain</i>	3538	70,76
<i>Péri-urbain</i>	1769	35,38
<i>Rural</i>	442	8,85
<i>Terre agricole</i>	88	1,77
TANGBO DJEVIE		
<i>Urbain</i>	3846	76,92
<i>Péri-urbain</i>	1923	38,46
<i>Rural</i>	481	9,62
<i>Terre agricole</i>	96	1,92
YOKPO		
<i>Urbain</i>	1115	22,3
<i>Péri-urbain</i>	557,5	11,15
<i>Rural</i>	139	2,79
<i>Terre agricole</i>	28	0,56
ZE		
<i>Urbain</i>	1762	35,24
<i>Péri-urbain</i>	881	17,62
<i>Rural</i>	220	4,41
<i>Terre agricole</i>	44	0,88

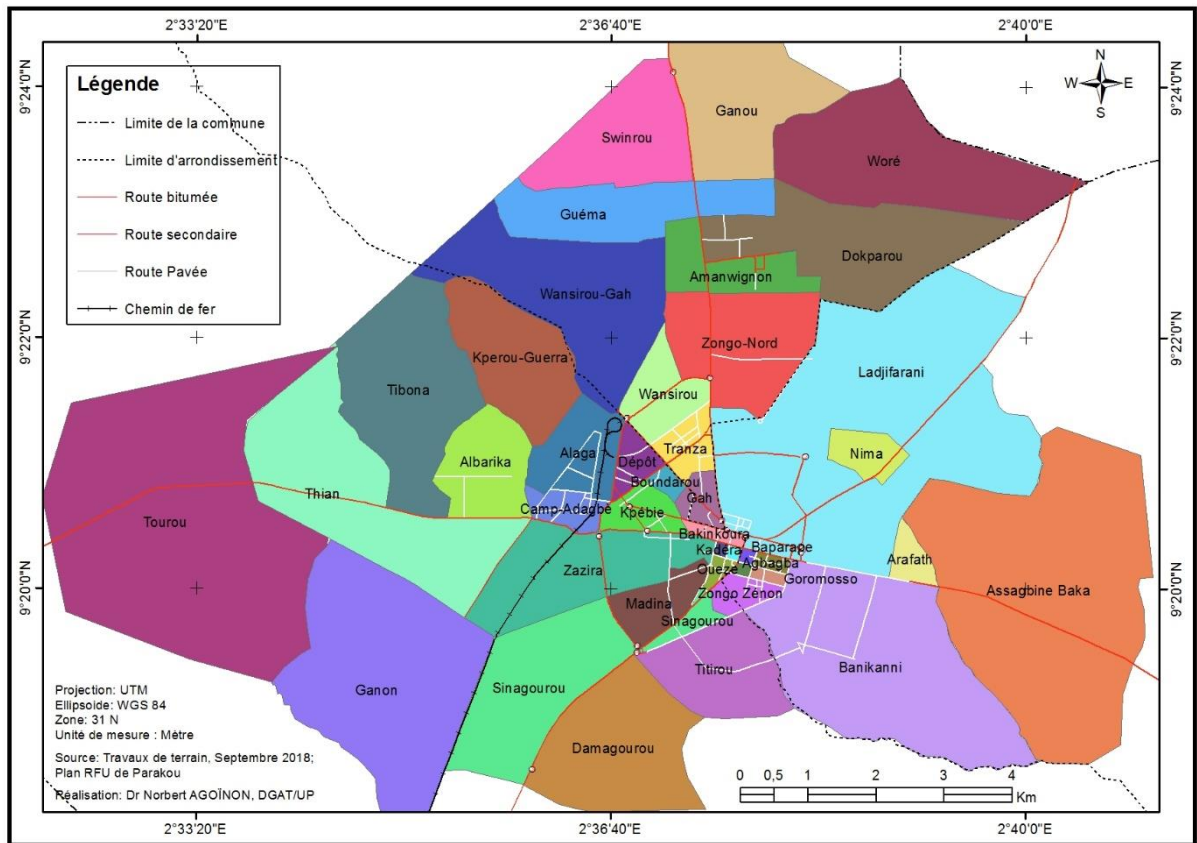


4.1.4. DEPARTEMENT DU BORGOU

COMMUNE DE PARAKOU

1. Valeurs de cession et de location								
PARAKOU		Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
POSITION	ZONES			Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	25 000	500	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	15 000	300	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 3	<i>Zone 3</i>	8 000	160	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 4	<i>Zone 4</i>	5 000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	<i>Zone 5</i>	1 500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	<i>Zone 6</i>	500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

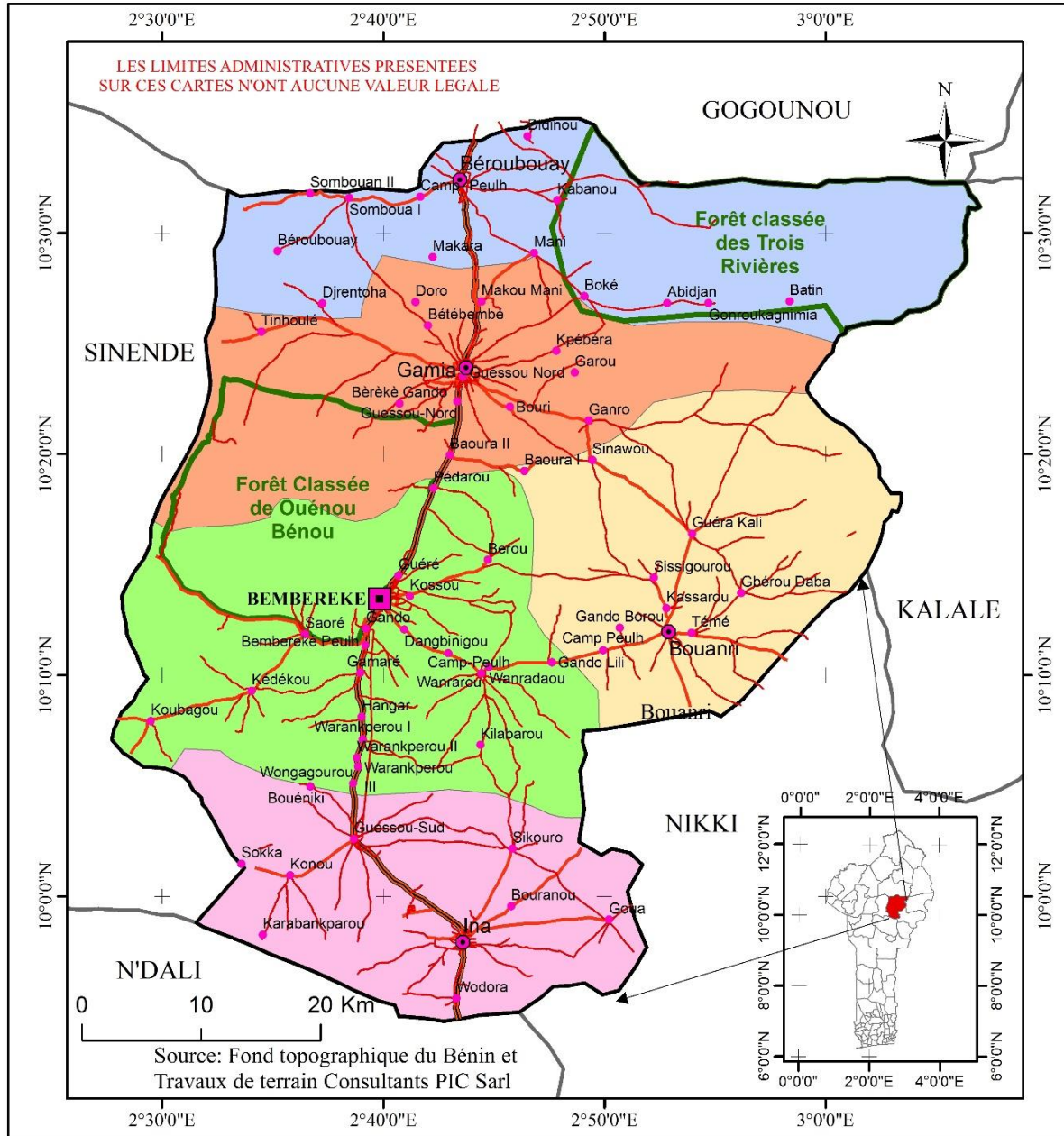
2. Description des zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Noyau ancien de la ville délimité par les quartiers Petit-Père, Ladjifarani-Petit-Père, Boundarou, Bakinkoura, Baparapé, Goromosso, Kadéra, Ouézè, Madina, Zongo-Zénon et Sinagourou.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Zone périphérique du noyau ancien qui intègre une partie de la zone commerciale et de la zone industrielle, délimité par les quartiers Tranza, Zongo, Nouveau Quartier, Nima-Sokounon, Dépôt, Alaga, Camp Adagbè, Kpébié, Gnon Poste, Thian Gourou, Gaanon, Titirou, Lokobéri, Agba-Agba, Lémanda, Banikani-Madjatum, Banikani-Eni.
Centre-Ville 3	<i>Zone 3</i>	Prolongement de la zone commerciale délimitée au Nord par les quartiers Timboyérou, Guéma, Dokparou, Dokparou Est, Amanwignon, Wansirou Gah, Wansirou, Gbira, à l'Est par les périphéries des quartiers Nouveau Quartier et Nima-Sokounon, au Sud par Banikanni, Rose-Croix-Bah-Mora, Patanti, Damagourou, Borarou, Worou-Tokorou, Béyarou et Koumérrou et à l'Ouest par Kpérou-Guéra, Tibona, Albarika, Thian.
Centre-Ville 4	<i>Zone 4</i>	Zone d'extension de la ville délimitée au Nord par les quartiers comme Ganou-Ouest, Sokodourou Kparou, Woré, Ganou, Swinrou-Kpassagambou, Ganou Gourou, Tiéyéta, à l'Est par Sokouno, Assagbinin-Baka, Alfa Kpara, au Sud par Titirou 2 et Gounin et à l'Ouest par Worou Guérérou, Gorobani Atacora, Gorobani Peulh, Douwérou, Wollou, Banikani-Douwérou, Tourou-Dispensaire et Sourou.
Agglomérations	<i>Zone 5</i>	Toutes les zones agglomérées en dehors des 4 zones du centre-ville.
Terres rurales	<i>Zone 6</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 5.



COMMUNE DE BEMBEREKE

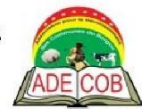
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
BEMBEREKE		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	188	3,75
<i>Terre agricole</i>	38	0,75
BEREBOUAY		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
BOUANRI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
GAMIA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
INA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DECOUPAGE ADMINISTRATIF DE LA COMMUNE DE BEMBEREKE



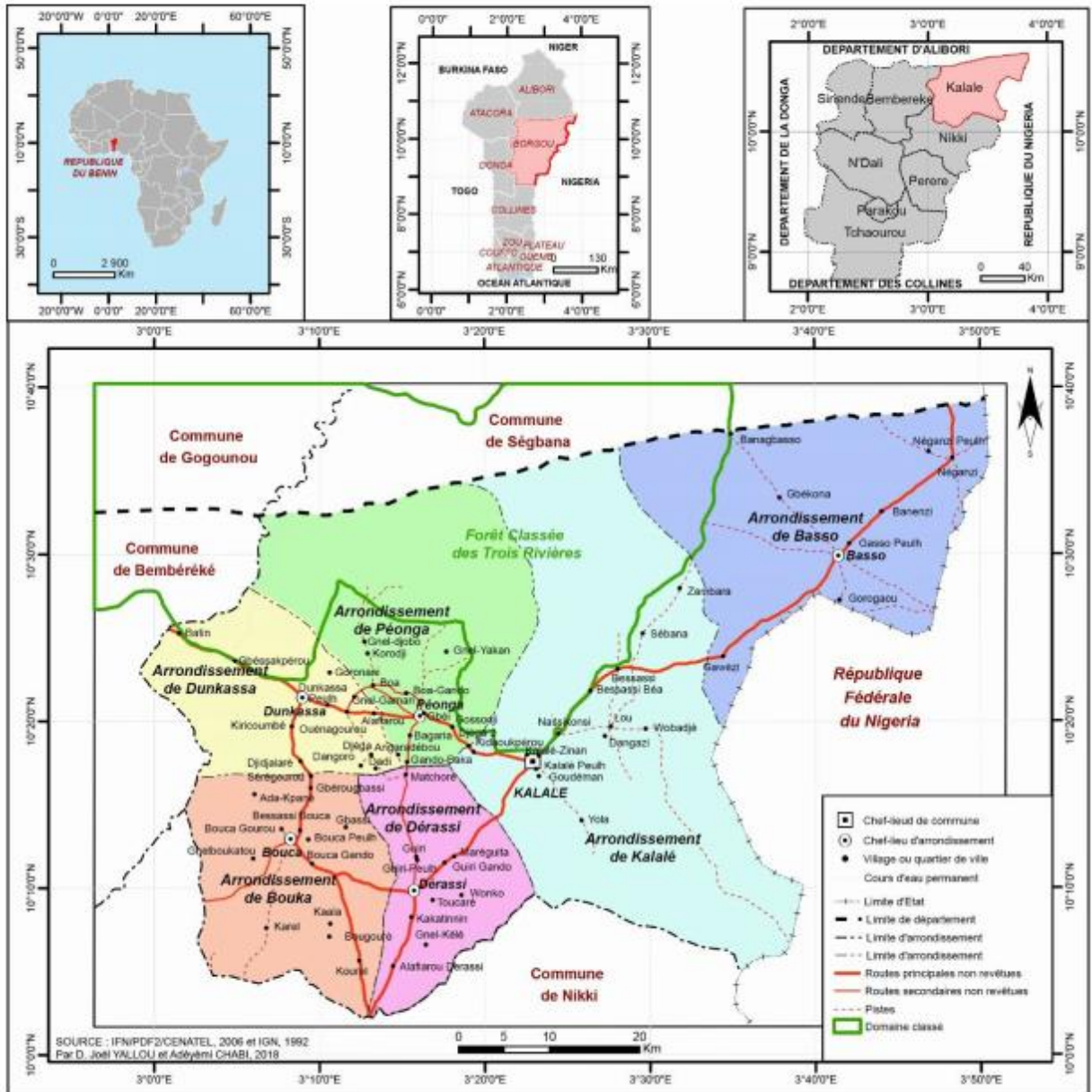
Source: Fond topographique du Bénin et Travaux de terrain Consultants PIC Sarl

- | | | |
|---|---|---|
| ■ Chef-lieu de commune | — RNIE | — Limite des communes limitrophes |
| ● Chef-lieu d'arrondissement | — Route secondaire | — Limite de Bembèrèké |
| ● Village/Quartier de ville | — Piste rurale | |
| ■ Bembèrèkè | ■ Béroubouay | ■ Ina |
| ■ Bouanri | ■ Gamia | ■ Forêt classée |



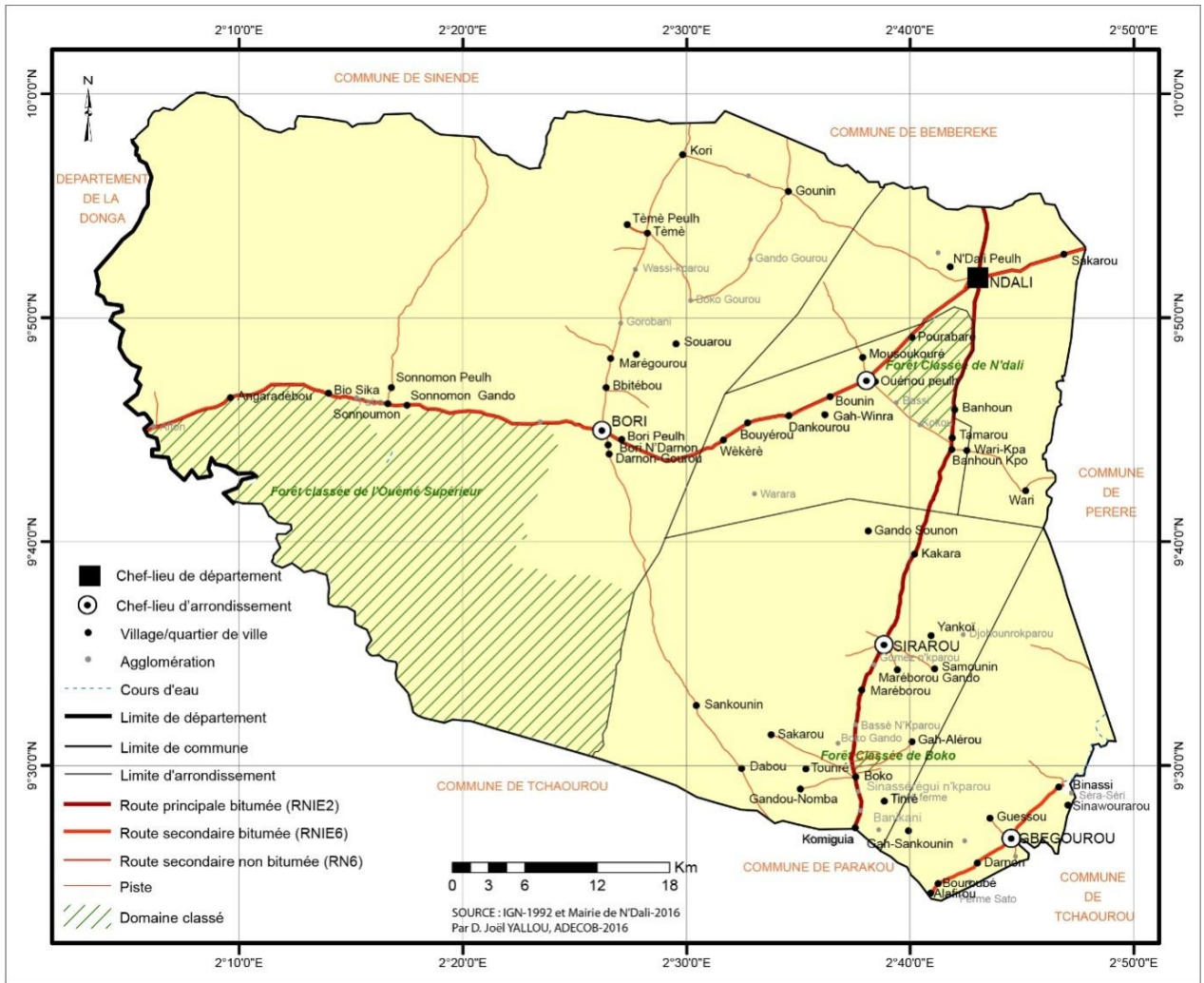
COMMUNE DE KALALE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
BASSO		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
BOUCA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
DERASSI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
DUNKASSA		
<i>Urbain</i>	1300	26
<i>Péri-urbain</i>	650	13
<i>Rural</i>	163	3,25
<i>Terre agricole</i>	33	0,65
KALALE		
<i>Urbain</i>	1300	26
<i>Péri-urbain</i>	650	13
<i>Rural</i>	163	3,25
<i>Terre agricole</i>	33	0,65
PEONGA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25



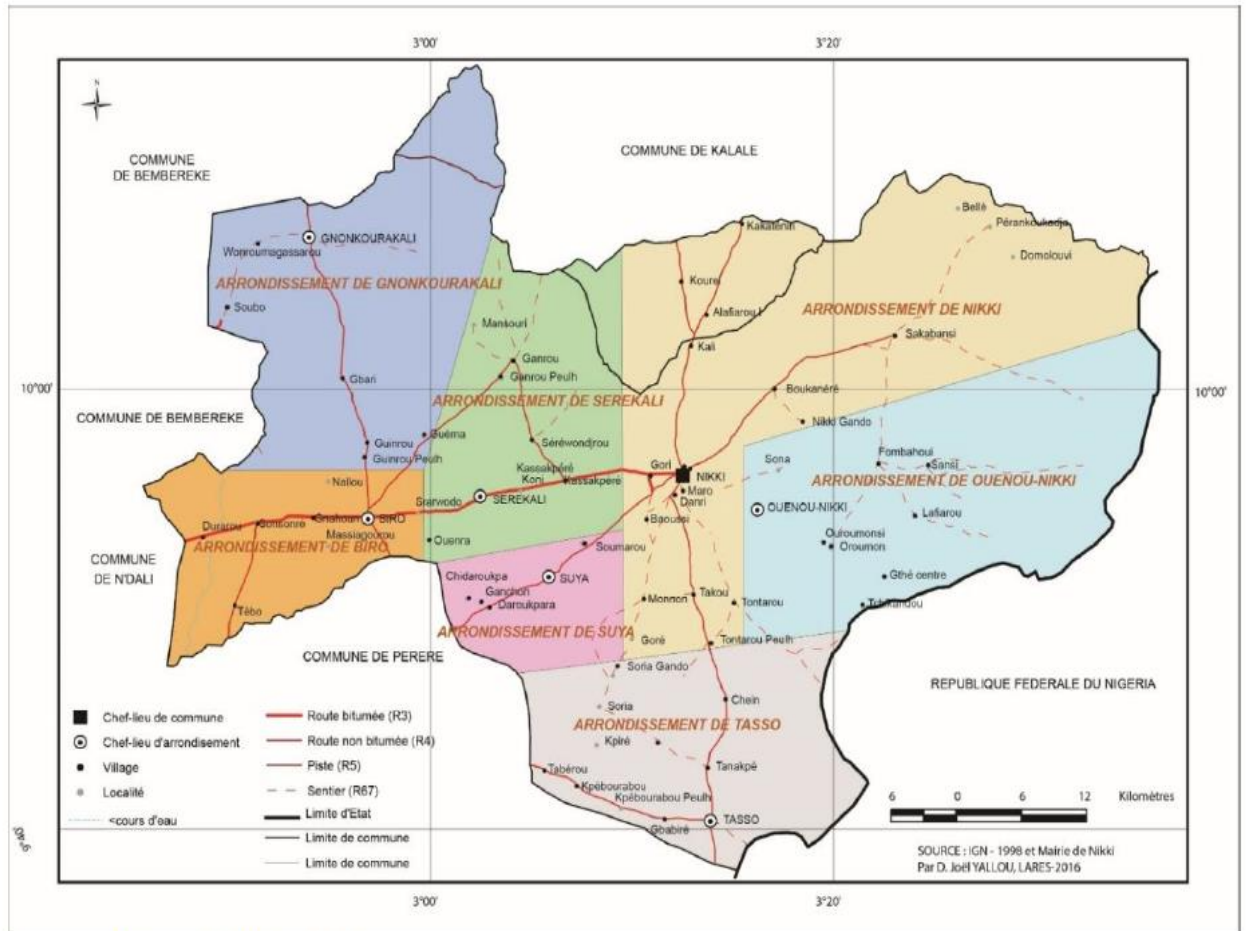
COMMUNE DE N'DALI

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
BORI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
GBEGOUROU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
N'DALI		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	188	3,75
<i>Terre agricole</i>	38	0,75
SIRAROU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
OUENOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25



COMMUNE DE NIKKI

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
BIRO		
<i>Urbain</i>	560	11,2
<i>Péri-urbain</i>	280	5,6
<i>Rural</i>	70	1,4
<i>Terre agricole</i>	14	0,28
GNONKOUROKALI		0
<i>Urbain</i>	560	11,2
<i>Péri-urbain</i>	280	5,6
<i>Rural</i>	70	1,4
<i>Terre agricole</i>	14	0,28
NIKKI		0
<i>Urbain</i>	1600	32
<i>Péri-urbain</i>	800	16
<i>Rural</i>	200	4
<i>Terre agricole</i>	40	0,8
OUENOU		0
<i>Urbain</i>	560	11,2
<i>Péri-urbain</i>	280	5,6
<i>Rural</i>	70	1,4
<i>Terre agricole</i>	14	0,28
SEREKALI		0
<i>Urbain</i>	560	11,2
<i>Péri-urbain</i>	280	5,6
<i>Rural</i>	70	1,4
<i>Terre agricole</i>	14	0,28
SUYA		0
<i>Urbain</i>	560	11,2
<i>Péri-urbain</i>	280	5,6
<i>Rural</i>	70	1,4
<i>Terre agricole</i>	14	0,28
TASSO		0
<i>Urbain</i>	560	11,2
<i>Péri-urbain</i>	280	5,6
<i>Rural</i>	70	1,4
<i>Terre agricole</i>	14	0,28

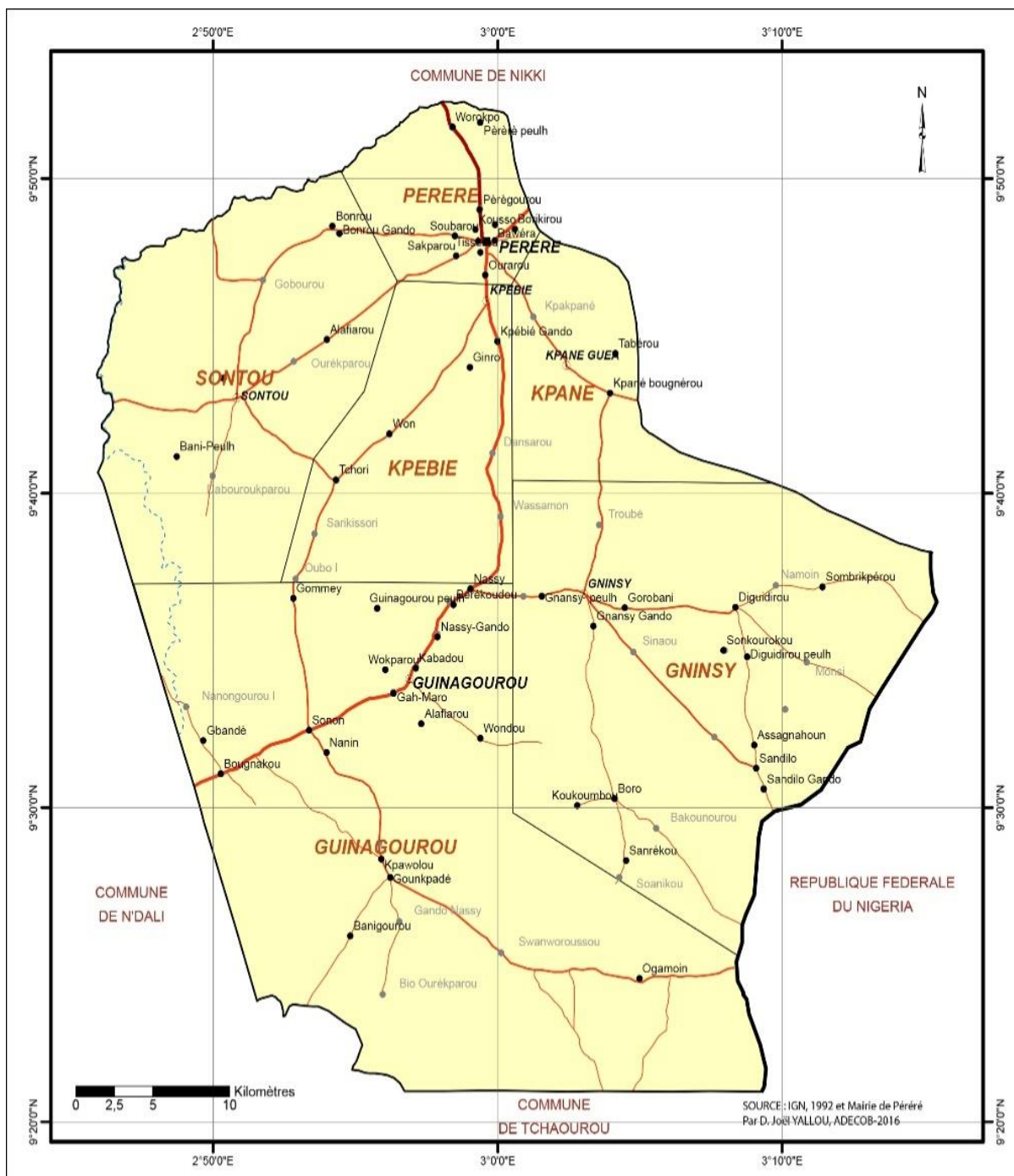


Source : Mairie de Nikki, 2016

COMMUNE DE PERERE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
GNINSY		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
GUINAGOUROU		
<i>Urbain</i>	700	14
<i>Péri-urbain</i>	350	7
<i>Rural</i>	88	1,75
<i>Terre agricole</i>	18	0,35
KPEBIE		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
PANE		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
PERERE		
<i>Urbain</i>	700	14
<i>Péri-urbain</i>	350	7
<i>Rural</i>	88	1,75
<i>Terre agricole</i>	18	0,35
SONTOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25

Carte: Découpage administratif de la commune de Pèrèrè

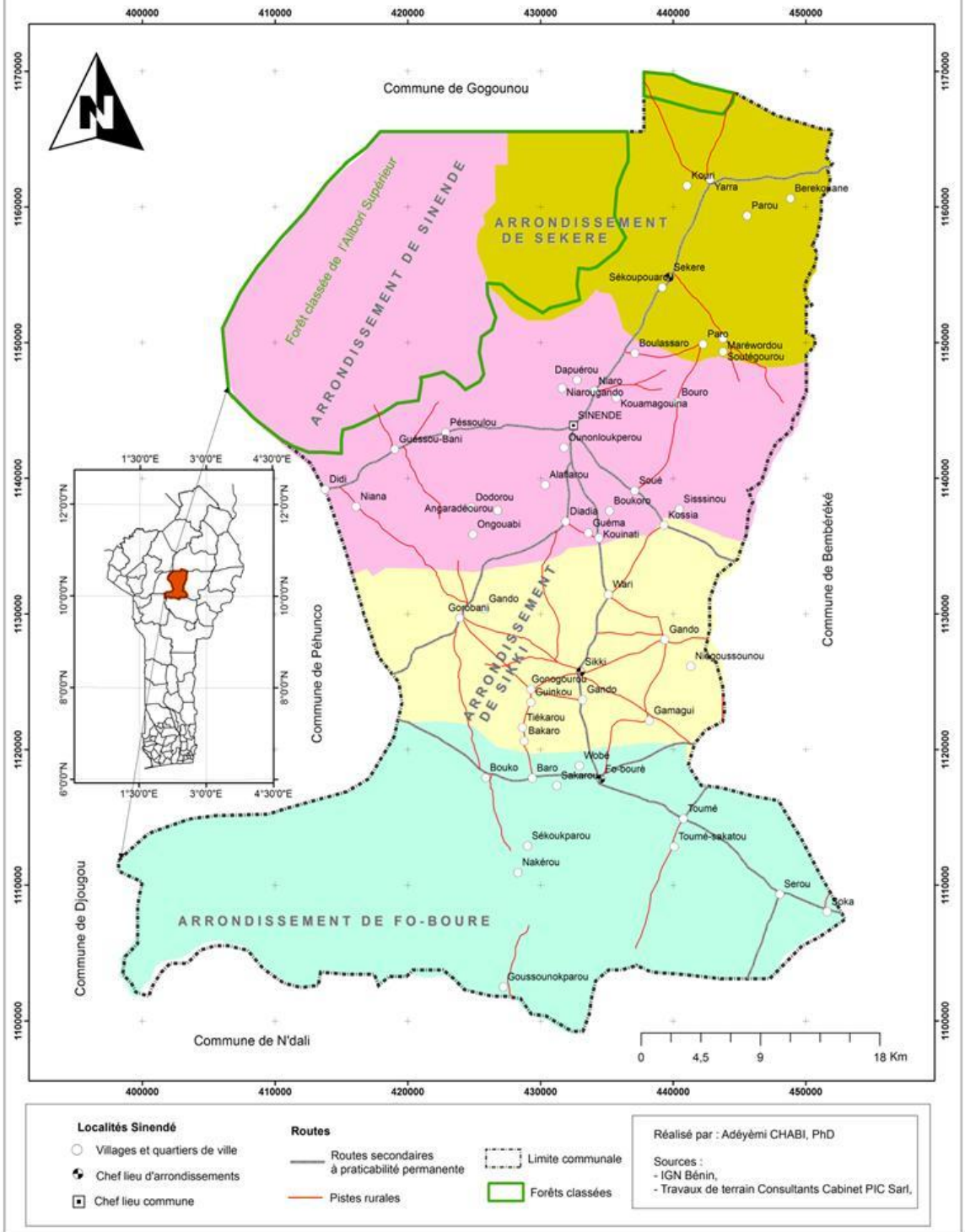


■	Chef-lieu de commune	-----	Cours d'eau	—	Route bitumée
⊙	Chef-lieu d'arrondissement	—	Limite d'Etat	—	Route principale non bitumée
•	Village administratif	—	Limite de commune	—	Route secondaire non bitumée
•	Agglomération	—	Limite d'arrondissement	—	Piste

COMMUNE DE SINENDE

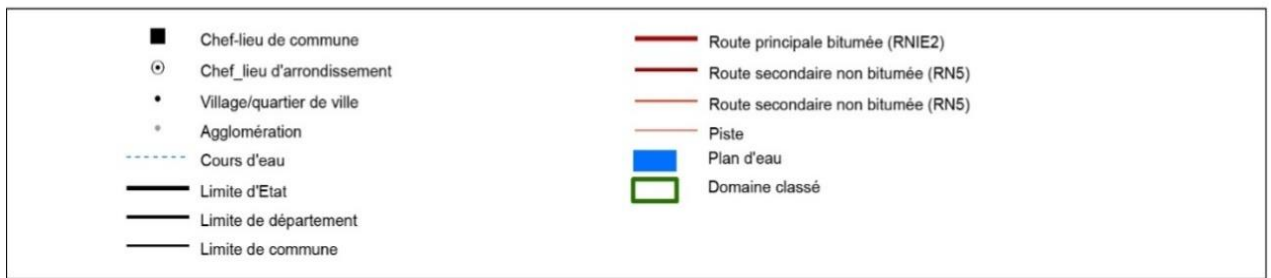
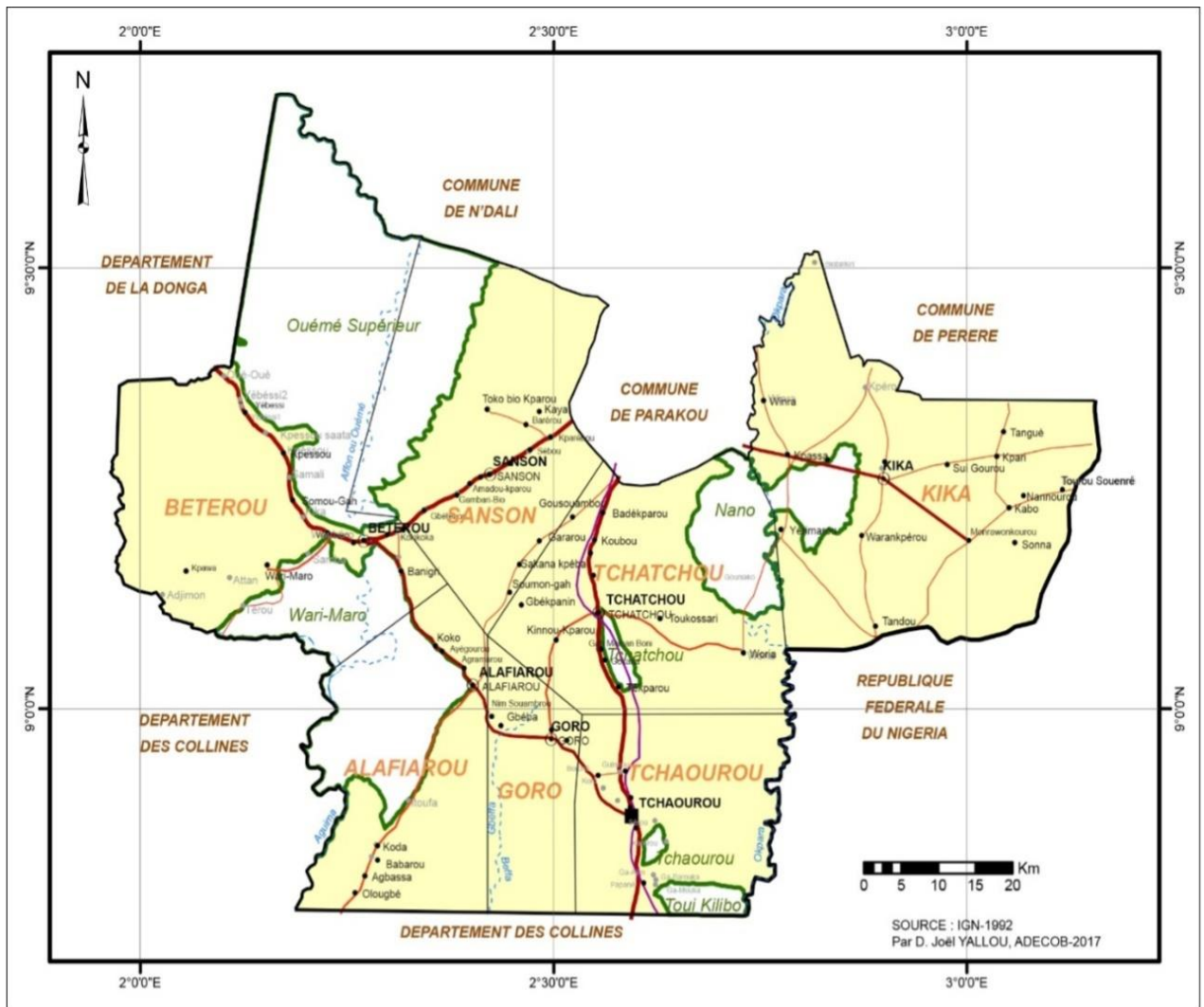
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
FÔ-BOURE		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SEKERE		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SIKKI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SINENDE		
<i>Urbain</i>	770	15,4
<i>Péri-urbain</i>	385	7,7
<i>Rural</i>	96	1,925
<i>Terre agricole</i>	19	0,385

DECOUPAGE ADMINISTRATIF DE LA COMMUNE DE SINENDE



COMMUNE DE TCHAOUROU

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ALAFIAROU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
BETEROU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
GORO		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
KIKA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SANSON		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	62,5	1,25
<i>Terre agricole</i>	12,5	0,25
TCHATCHOU		
<i>Urbain</i>	770	15,4
<i>Péri-urbain</i>	385	7,7
<i>Rural</i>	96	1,925
<i>Terre agricole</i>	19	0,385
TCHAOUROU		
<i>Urbain</i>	770	15,4
<i>Péri-urbain</i>	385	7,7
<i>Rural</i>	96	1,925
<i>Terre agricole</i>	19	0,385



4.1.5. DEPARTEMENT DES COLLINES

COMMUNE DE DASSA ZOUME

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location								
DASSA ZOUME		Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
POSITION	ZONES			Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	10000	200	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2500	50	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1250	25	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 3	<i>Zone 3</i>	2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	<i>Zone 4</i>	1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	<i>Zone 5</i>	500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Akoffodjoulé		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Gbaffo		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		600	12	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		120	2,4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kèrè		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		600	12	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		120	2,4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kpingni		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		600	12	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		120	2,4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Lèma		1200	24	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Paouingnan		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Soclogbo		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Tré		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		600	12	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		120	2,4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Dassa I		8000	160	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		8000	160	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		1600	32	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Dassa II		8000	160	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		8000	160	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		1600	32	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Description des zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Zone commerciale autour du marché et le long de la route bitumée reliant le grand carrefour au marché central. Il est délimité par les quartiers Agbégbé, Issalou, Essèkpré, Essèkpa, Yara, Amangassa, Zongo et Latin.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Zone autour de la zone 1 et délimité par les quartiers Moumoudji, Kpékouté, Bêtou, Ayédéro, Sèmè et Kpingni.
Centre-Ville 3	<i>Zone 3</i>	Zone autour et au-delà de la zone 2 (Vèdji, Togon, Tchago, lloulè, ...)
Agglomérations	<i>Zone 4</i>	Toutes les zones agglomérées au-delà des zones 1, 2 et 3.
Terres rurales	<i>Zone 5</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 4.

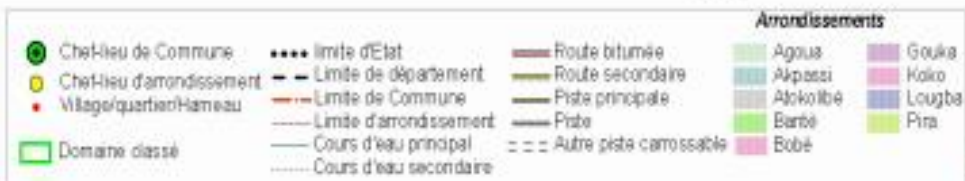
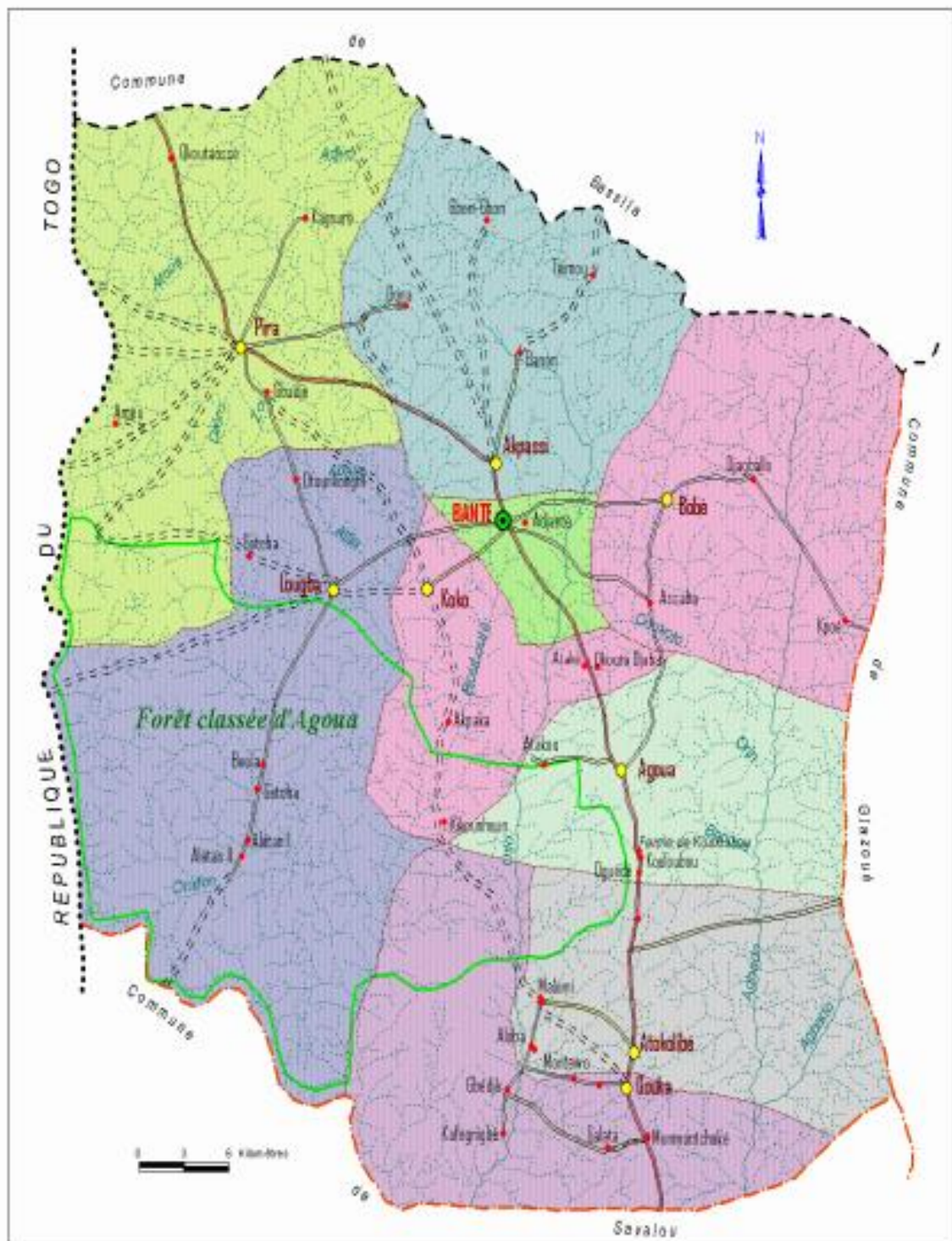
Modèle 2 :

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AKOFFODJOLE		
<i>Urbain</i>	700	14
<i>Péri-urbain</i>	350	7
<i>Rural</i>	88	1,75
<i>Terre agricole</i>	18	0,35
DASSA I		
<i>Urbain</i>	15400	308
<i>Péri-urbain</i>	7700	154
<i>Rural</i>	1925	38,5
<i>Terre agricole</i>	385	7,7
DASSA II		
<i>Urbain</i>	3200	64
<i>Péri-urbain</i>	1600	32
<i>Rural</i>	400	8
<i>Terre agricole</i>	80	1,6
GBAFFO		

<i>Urbain</i>	700	14
<i>Péri-urbain</i>	350	7
<i>Rural</i>	87,5	1,75
<i>Terre agricole</i>	17,5	0,35
LEMA		
<i>Urbain</i>	700	14
<i>Péri-urbain</i>	350	7
<i>Rural</i>	88	1,75
<i>Terre agricole</i>	18	0,35
KERE		
<i>Urbain</i>	700	14
<i>Péri-urbain</i>	350	7
<i>Rural</i>	88	1,75
<i>Terre agricole</i>	18	0,35
KPINGNI		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	188	3,75
<i>Terre agricole</i>	38	0,75
PAOUINGNAN		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	188	3,75
<i>Terre agricole</i>	38	0,75
SOCLOGBO		
<i>Urbain</i>	700	14
<i>Péri-urbain</i>	350	7
<i>Rural</i>	88	1,75
<i>Terre agricole</i>	18	0,35
TRE		
<i>Urbain</i>	700	14
<i>Péri-urbain</i>	350	7
<i>Rural</i>	88	1,75
<i>Terre agricole</i>	18	0,35

COMMUNE DE BANTE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGOUA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
AKPASSI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
ATOKOLIGBE		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
BANTE		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
BOBE		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
GOUKA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
LOUGBA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
KOKO		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
PIRA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25



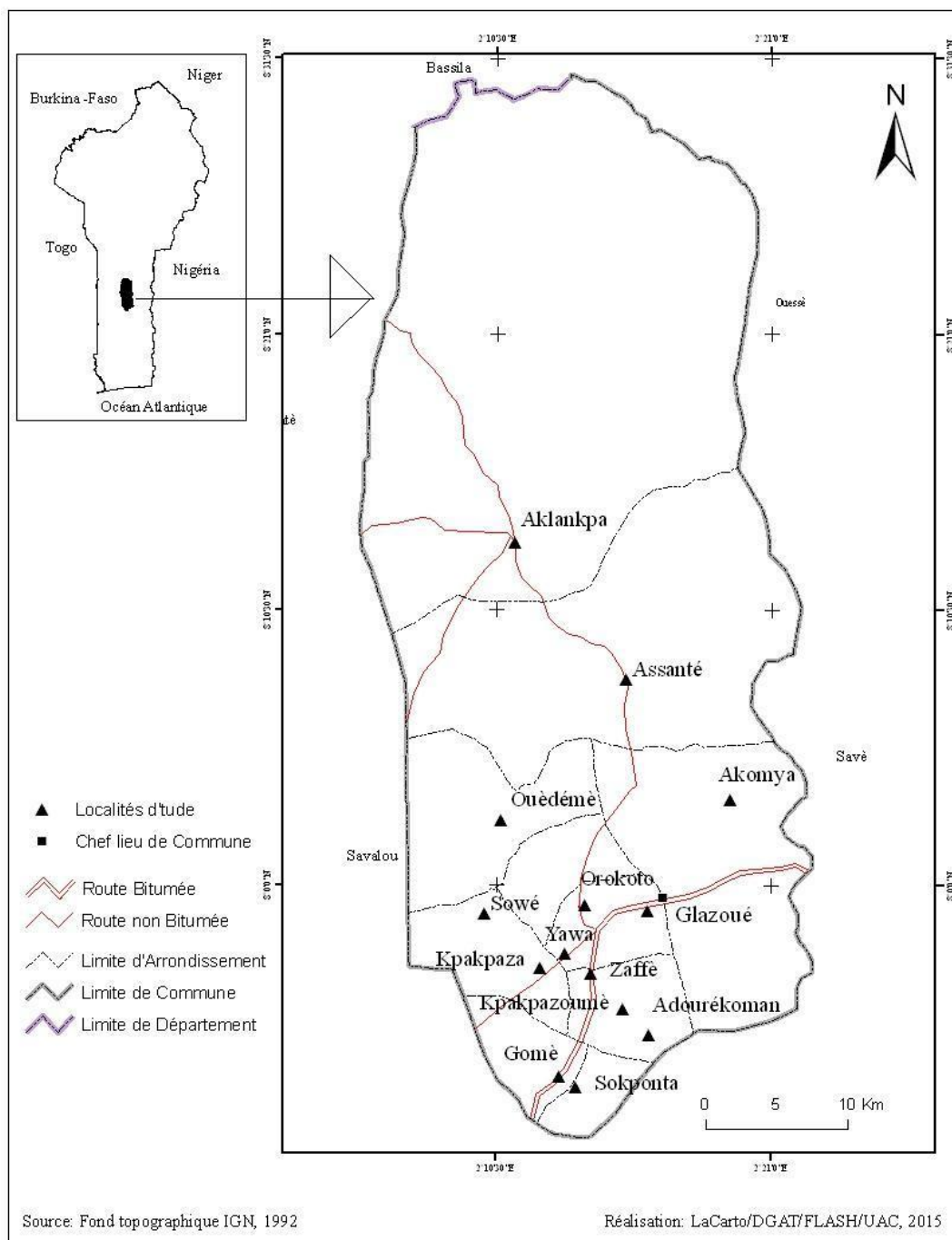
Source : Fiche de la BANTÉ
 Révisé : Juin 2010, N° 104



COMMUNE DE GLAZOUE

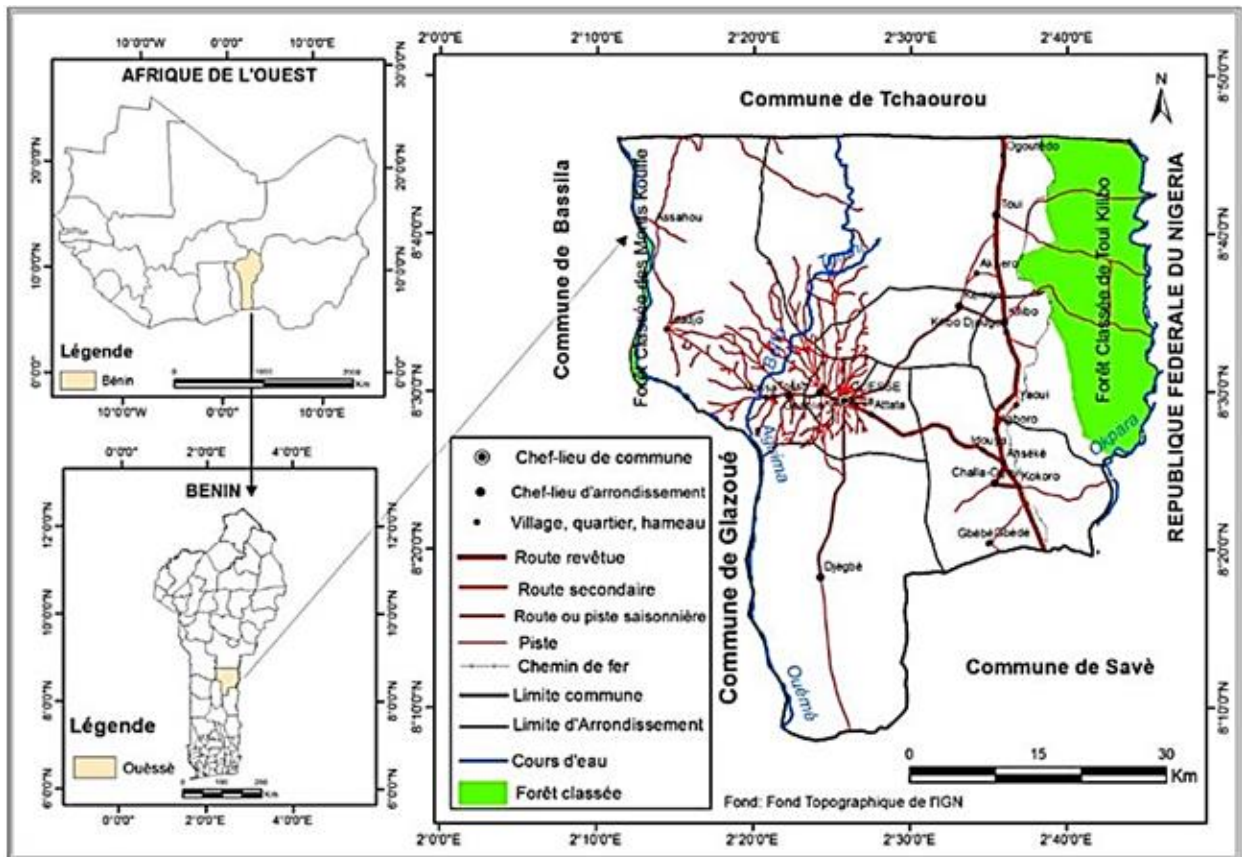
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AKLAMPA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
ASSANTE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
GLAZOUE		
<i>Urbain</i>	4100	82
<i>Péri-urbain</i>	2050	41
<i>Rural</i>	513	10,25
<i>Terre agricole</i>	103	2,05
GOME		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
KPAKPAZA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
MAGOUMI		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
OUEDEME		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
SOKPONTA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
THIO		

Urbain	600	12
Péri-urbain	300	6
Rural	75	1,5
Terre agricole	15	0,3
ZAFFE		
Urbain	1200	24
Péri-urbain	600	12
Rural	150	3
Terre agricole	30	0,6



COMMUNE DE OUESSE

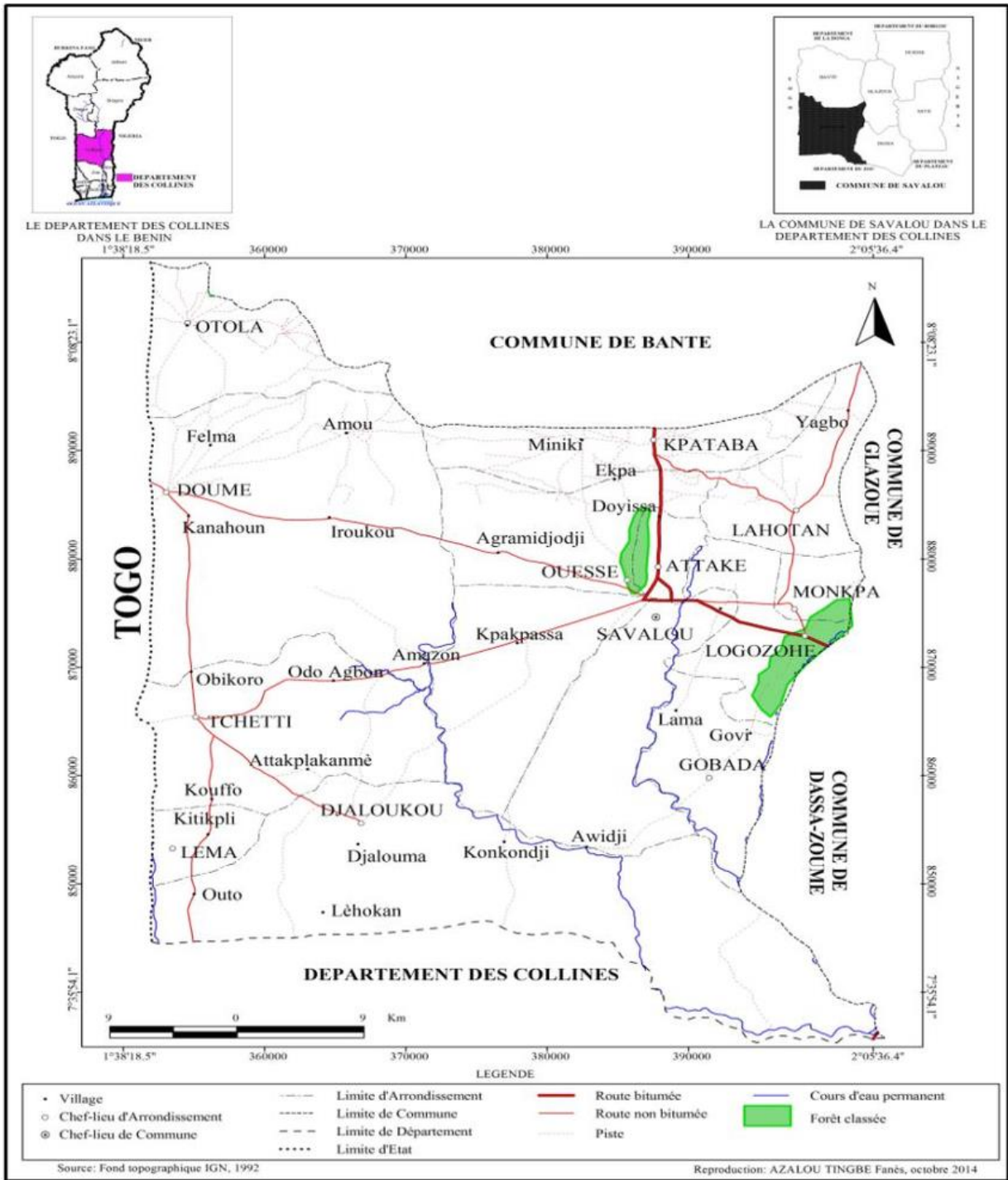
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
CHALLA-OGOÏ		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
DJEGBE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
GBANLIN		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
IKEMON		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
KILIBO		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
LAMINOUE		
<i>Urbain</i>	2200	44
<i>Péri-urbain</i>	1100	22
<i>Rural</i>	275	5,5
<i>Terre agricole</i>	55	1,1
ODOUGBA		
<i>Urbain</i>	3500	70
<i>Péri-urbain</i>	1750	35
<i>Rural</i>	438	8,75
<i>Terre agricole</i>	88	1,75
OUESSE		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	188	3,75
<i>Terre agricole</i>	38	0,75
TOUI		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3



COMMUNE DE SAVALOU

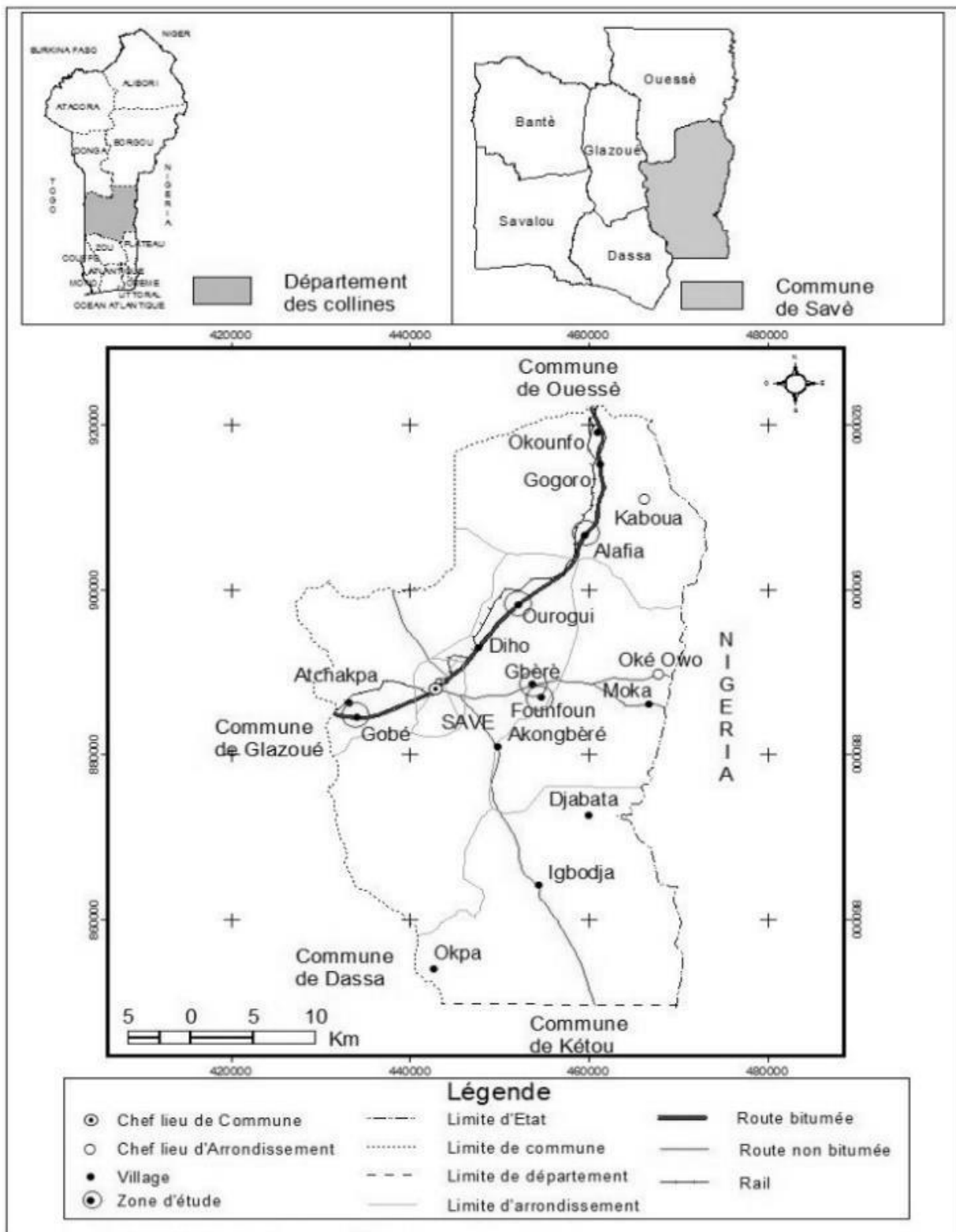
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
SAVALOU-AGA		
<i>Urbain</i>	1700	34
<i>Péri-urbain</i>	850	17
<i>Rural</i>	213	4,25
<i>Terre agricole</i>	43	0,85
SAVALOU-AGBADO		
<i>Urbain</i>	3200	64
<i>Péri-urbain</i>	1600	32
<i>Rural</i>	400	8
<i>Terre agricole</i>	80	1,6
SAVALOU-ATTAKE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
DJALLOUKOU		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
DOUME		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
GOBADA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
KPATABA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
LAHOTAN		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
LEMA		
<i>Urbain</i>	600	12

<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
LOGOZOHE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
MONKPA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
OUESSE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
OTTOLA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
TCHETTI		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3



COMMUNE DE SAVE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADIDO		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
BESSE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
BONI		
<i>Urbain</i>	1600	32
<i>Péri-urbain</i>	800	16
<i>Rural</i>	200	4
<i>Terre agricole</i>	40	0,8
KABOUA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
OKPARA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
PLATEAU		
<i>Urbain</i>	7000	140
<i>Péri-urbain</i>	3500	70
<i>Rural</i>	875	17,5
<i>Terre agricole</i>	175	3,5
SAKIN		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
OFFE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3



4.1.6. DEPARTEMENT DU COUFFO

COMMUNE D'APLAHOUE

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location								
APLAHOUE		Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
POSITION	ZONES			Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1250	25	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	<i>Zone 4</i>	200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Atomey		600	12	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		80	1,6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Azové		5500	110	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Dékpo		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		160	3,2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Godohou		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kissamey		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Lonkly		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		80	1,6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Aplahoué		2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Description des zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Zone commerciale autour du marché et du grand carrefour d'Azovè délimitée par les quartiers Djalihoué, Tokouhoué, Ekinhoué et Kpakomey.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Zone autour de la zone 1 et délimitée par les quartiers Kpadjimè, Dokponouhoué, Tchindéhoué, Gbofoly, Dékandji, Avégodoui et Djimadohoué.
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	Toutes les zones agglomérées au-delà des zones 1 et 2 (Avéuimey, Ounsougahoué, Kaitémey, Aplahoué-centre,.)
Terres rurales	<i>Zone 4</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 3.

Modèle 2 :

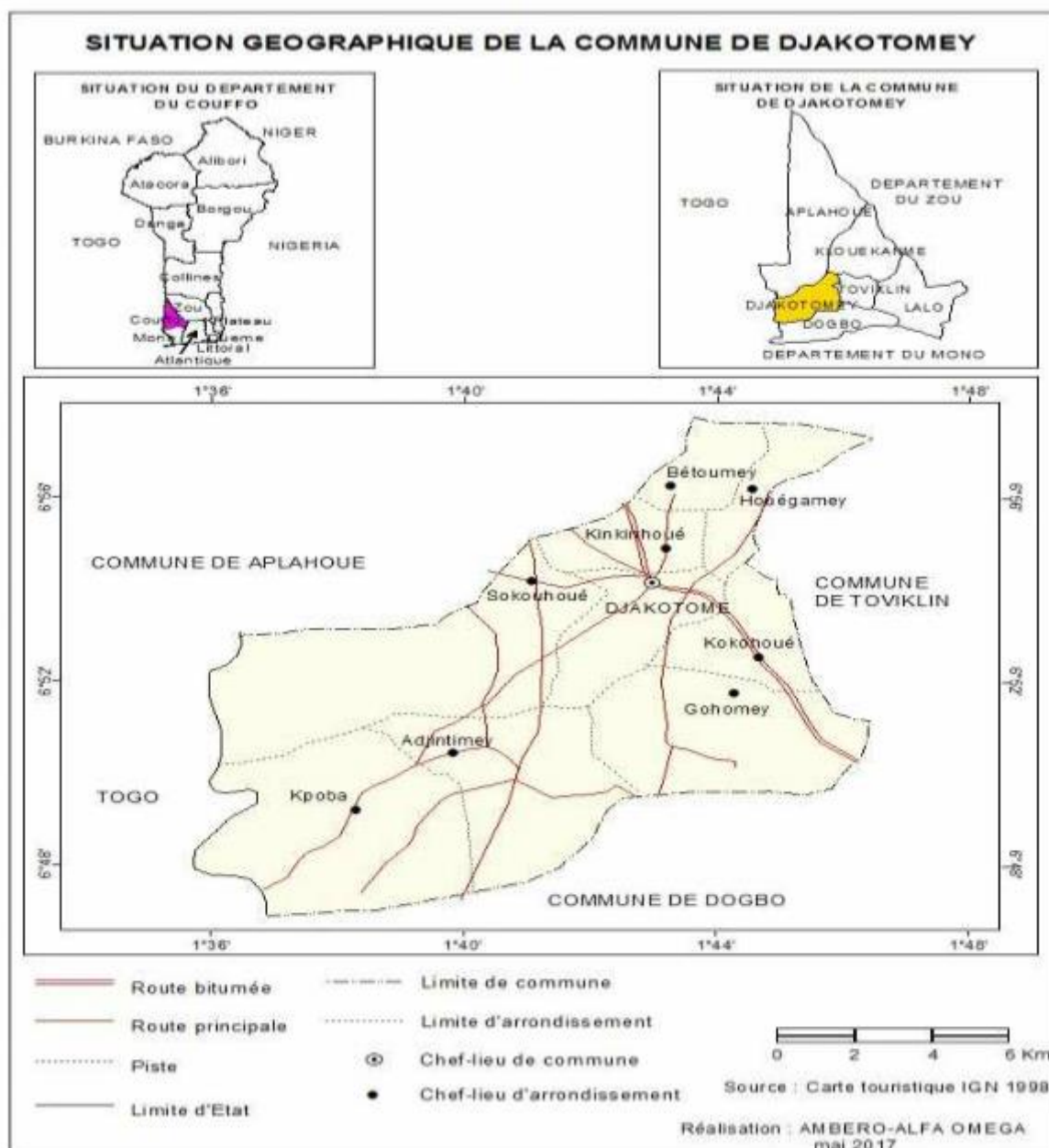
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
APLAHOUE		
<i>Urbain</i>	2200	44
<i>Péri-urbain</i>	1100	22
<i>Rural</i>	275	5,50
<i>Terre agricole</i>	55	1,10
ATOMEY		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,40
AZOVE		
<i>Urbain</i>	6000	120
<i>Péri-urbain</i>	3000	60
<i>Rural</i>	750	15
<i>Terre agricole</i>	150	3
DEKPO		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,40
GODOHOU		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,40
KISSAMEY		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2

<i>Terre agricole</i>	20	0,4
LONKLY		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3

COMMUNE DE DJAKOTOMEY

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADJITINMEY		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	94	1,88
<i>Terre agricole</i>	19	0,38
BETOUMEY		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	93,75	1,88
<i>Terre agricole</i>	18,75	0,38
GOHOMEY		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
HOUEGAMEY		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	93,75	1,88
<i>Terre agricole</i>	18,75	0,38
KINKINHOUE		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	93,75	1,88
<i>Terre agricole</i>	18,75	0,38
KOKOHOUE		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	93,75	1,88
<i>Terre agricole</i>	18,75	0,38
KPOBA		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
SOKOUHOUE		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	93,75	1,88
<i>Terre agricole</i>	18,75	0,38

DJAKOTOMEY I		
Urbain	2300	46
Péri-urbain	1150	23
Rural	287,5	5,75
Terre agricole	57,5	1,15
DJAKOTOMEY II		
Urbain	2600	52
Péri-urbain	1300	26
Rural	325	6,5
Terre agricole	65	1,3



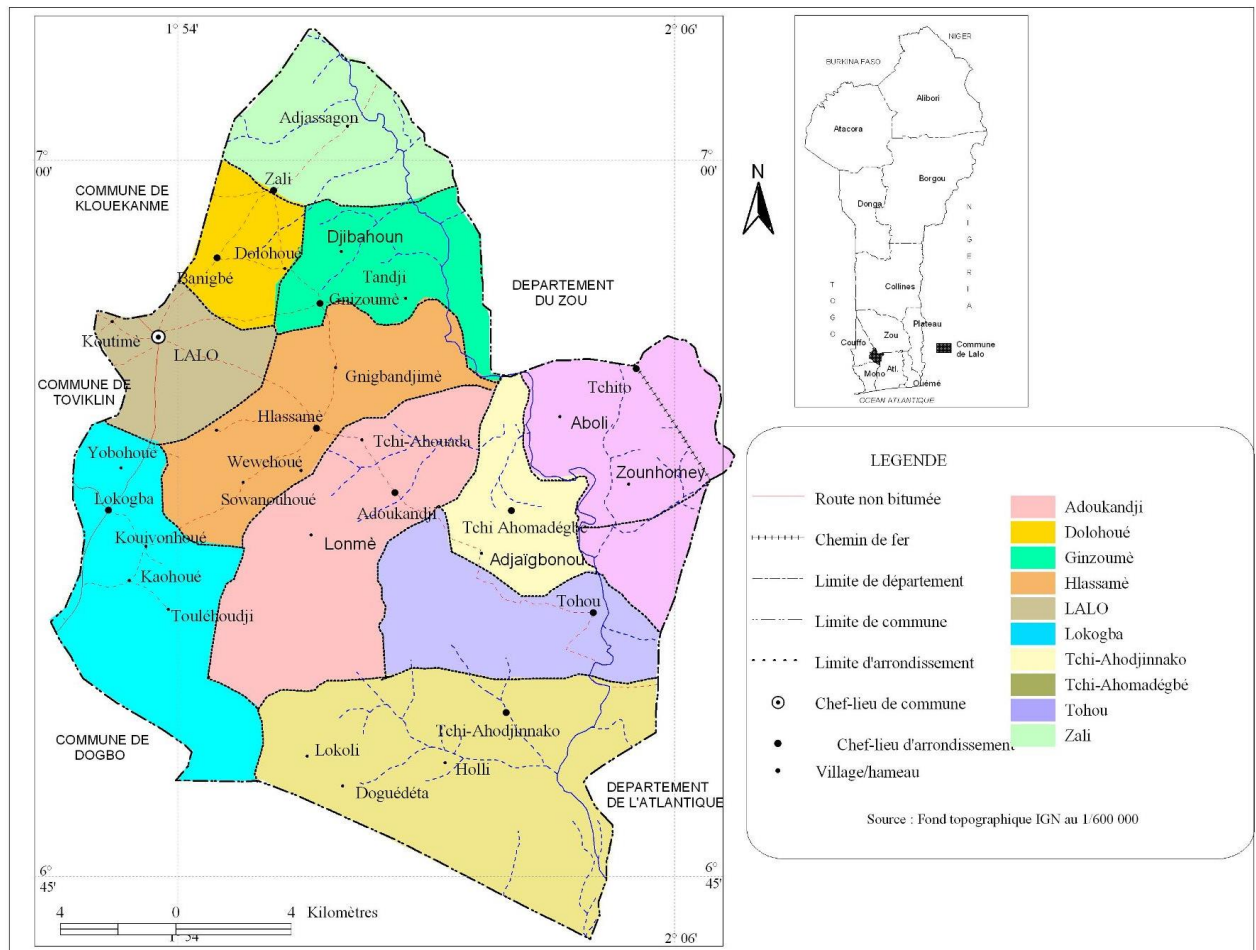
COMMUNE DE KLOUEKANME

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADJAHONME		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
AHOGBEYA		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
AYAHOHOUÉ		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	94	1,88
<i>Terre agricole</i>	19	0,38
DJOTTO		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
LANTA		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	94	1,88
<i>Terre agricole</i>	19	0,38
TCHIKPE		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
KLOUEKANME		
<i>Urbain</i>	5000	100
<i>Péri-urbain</i>	2500	50
<i>Rural</i>	625	12,5
<i>Terre agricole</i>	125	2,5

COMMUNE DE LALO

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADOUNKANDJI		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
AHODJINNAKO		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
AHOMADEGBE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
BANIGBE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
GNIZOUNME		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
Hlassame		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
LOKOGBA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
TCHITO		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
TOHOU		

<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
ZALLI		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
LALO		
<i>Urbain</i>	1300	26
<i>Péri-urbain</i>	650	13
<i>Rural</i>	163	3,25
<i>Terre agricole</i>	33	0,65

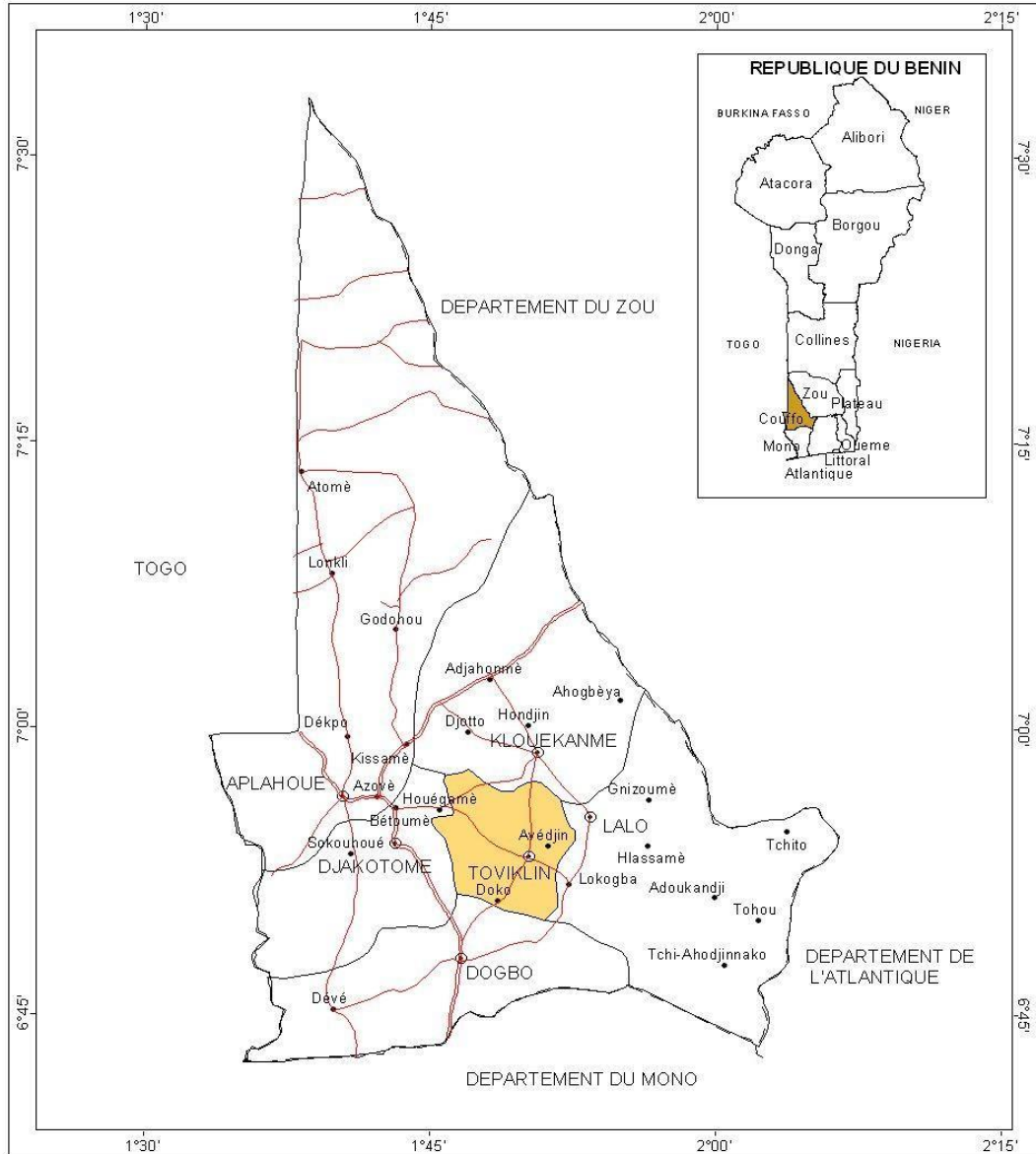


COMMUNE DE TOVIKLIN

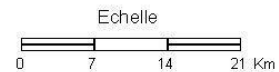
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADJIDO		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	93,75	1,88
<i>Terre agricole</i>	18,75	0,38
AVEDJIN		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
DOKO		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	93,75	1,88
<i>Terre agricole</i>	18,75	0,38
HOUEDOGOLI		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	93,75	1,88
<i>Terre agricole</i>	18,75	0,38
MISSINKO		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
TANOU-GOLA		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
TOVIKLIN		
<i>Urbain</i>	1700	34
<i>Péri-urbain</i>	850	17
<i>Rural</i>	212,5	4,25
<i>Terre agricole</i>	42,5	0,85

DEPARTEMENT DU COUFFO

CARTE DE SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE TOVIKLIN



- Commune d'Aplahoué
- Route bitumée
- Route principale
- Limite d'Etat
- Limite de département
- Limite de commune
- Chef-lieu de Commune
- Chef-lieu de l'arrondissement



Source : Carte du Bénin au 1/600000 IGN
 Réalisation : GOLF Expertise, Février 2010

COMMUNE DE DOGBO

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AYOMI		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	94	1,88
<i>Terre agricole</i>	19	0,38
DEVE		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	94	1,88
<i>Terre agricole</i>	19	0,38
HONTON		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	94	1,88
<i>Terre agricole</i>	19	0,38
LOKOGOHOUE		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	94	1,88
<i>Terre agricole</i>	19	0,38
MADJRE		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	94	1,88
<i>Terre agricole</i>	19	0,38
TOTCHANGNI		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
TOTA		
<i>Urbain</i>	5000	100
<i>Péri-urbain</i>	2500	50
<i>Rural</i>	625	12,5
<i>Terre agricole</i>	125	2,5



4.1.7. DEPARTEMENT DE LA DONGA

COMMUNE DE DJOUGOU

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location								
DJOUDOU				PONDERATIONS				
POSITIONS	ZONES	Valeurs de cession	Valeurs locatives	Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	8000	160	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	3000	60	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		750	15	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		150	3	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Villages	<i>Zone 4</i>	500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	<i>Zone 5</i>	400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Baréi		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Bariénou		1300	26	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Bellefoungou		1200	24	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		80	1,6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Bougou		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		80	1,6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Kolokondé		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		80	1,6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Onklou		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		80	1,6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Patargo		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Pélébina		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		80	1,6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Sérou		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

Milieu Rural		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		100	2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Djougou I		8000	160	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Djougou II		6000	120	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Djougou III		4000	80	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Description des zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Zone commerciale autour du marché central marquée par le grand carrefour et les quartiers Lémam-Mandè, Kakabounou-Béri, Bassala, Timtim-Bongo, Zongo, Pétoni-Poho et Madina.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Zone autour de la zone 1 délimitée par les quartiers Angaradébou, Lémam-Bogou, Batoulou au Nord, à l'Est par Baparapé, Formagazi, Zountori, au Sud par Taïfa et Sassirou et à l'Ouest par Kilir, Makantogo et Gah.
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	Toutes les zones agglomérées au-delà de la zone 2.
Villages	<i>Zone 4</i>	Toutes les zones autour et au-delà de la zone 3.
Terres rurales	<i>Zone 5</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 4.

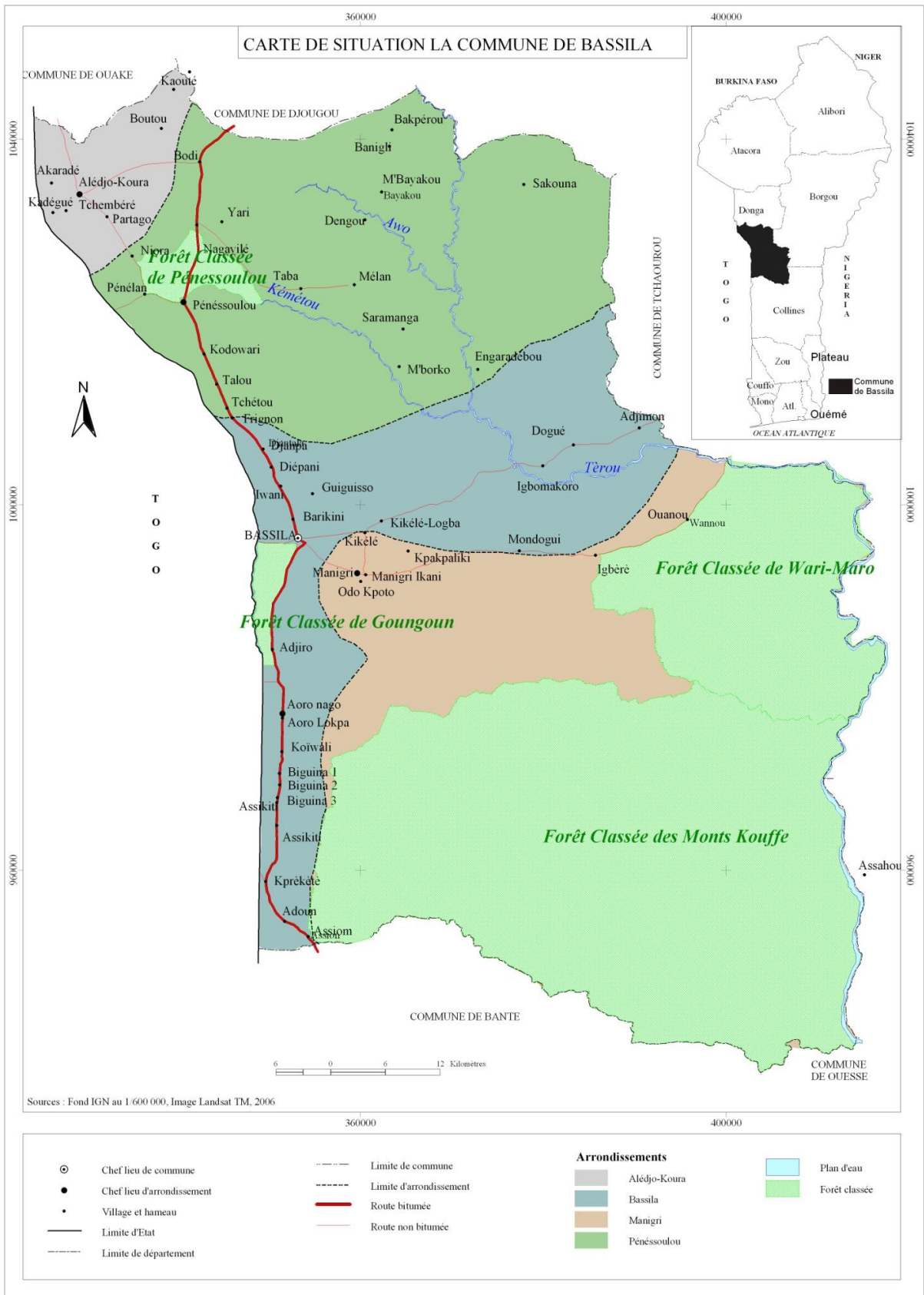
Modèle 2 :

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
DJOUGOU I		
<i>Urbain</i>	14904	298,08
<i>Péri-urbain</i>	7452	149,04
<i>Rural</i>	1863	37,26
<i>Terre agricole</i>	373	7,45
DJOUGOU II		
<i>Urbain</i>	6399	127,98
<i>Péri-urbain</i>	3200	63,99
<i>Rural</i>	800	16,00
<i>Terre agricole</i>	160	3,20
DJOUGOU III		
<i>Urbain</i>	3205	64,1
<i>Péri-urbain</i>	1603	32,05
<i>Rural</i>	401	8,01
<i>Terre agricole</i>	80	1,60

BAREI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
BARIENOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
BELEFOUNGOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
BOUGOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
KOLOKONDE		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
ONKLOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
PARTAGO		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
PELEBINA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SEROU		
<i>Urbain</i>	3905	78,1
<i>Péri-urbain</i>	1953	39,05
<i>Rural</i>	488	9,76
<i>Terre agricole</i>	98	1,95

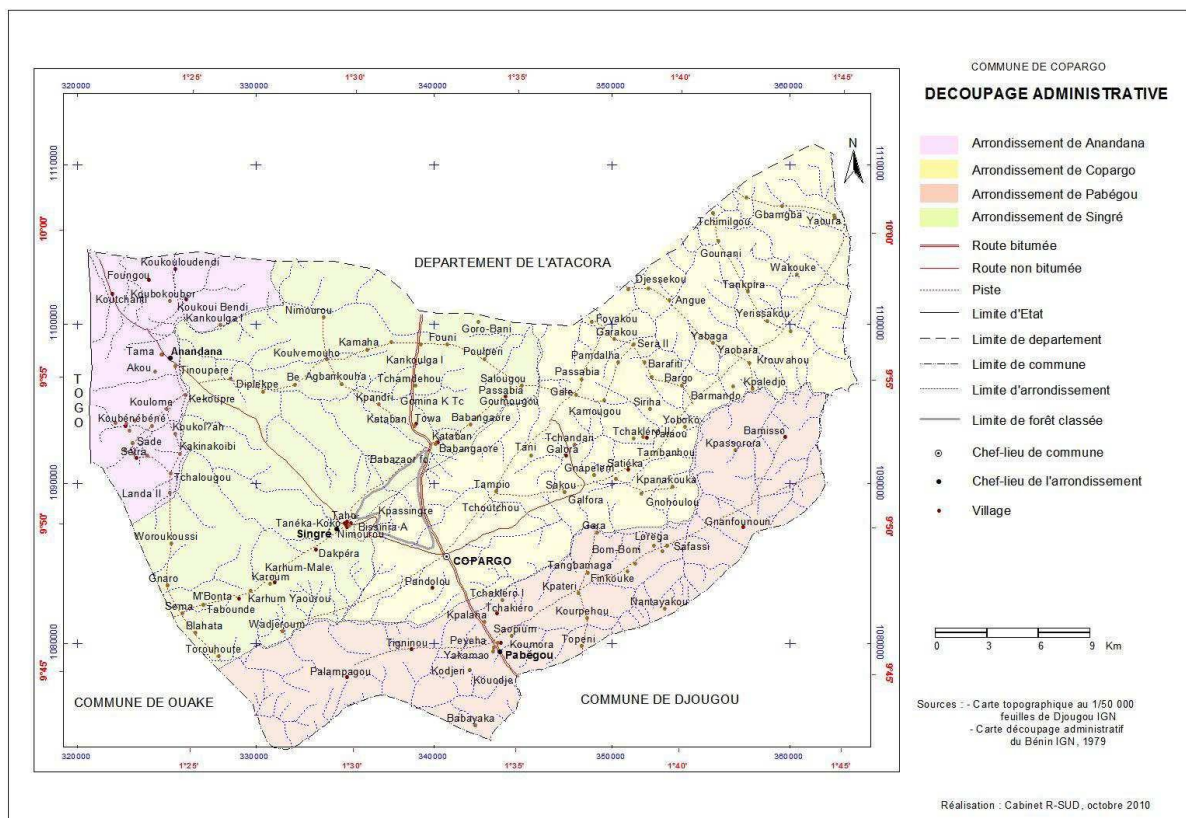
COMMUNE DE BASSILA

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ALEDJO		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
MANIGRI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
PENESSOULOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
BASSILA		
<i>Urbain</i>	641	12,82
<i>Péri-urbain</i>	321	6,41
<i>Rural</i>	80	1,60
<i>Terre agricole</i>	16	0,32



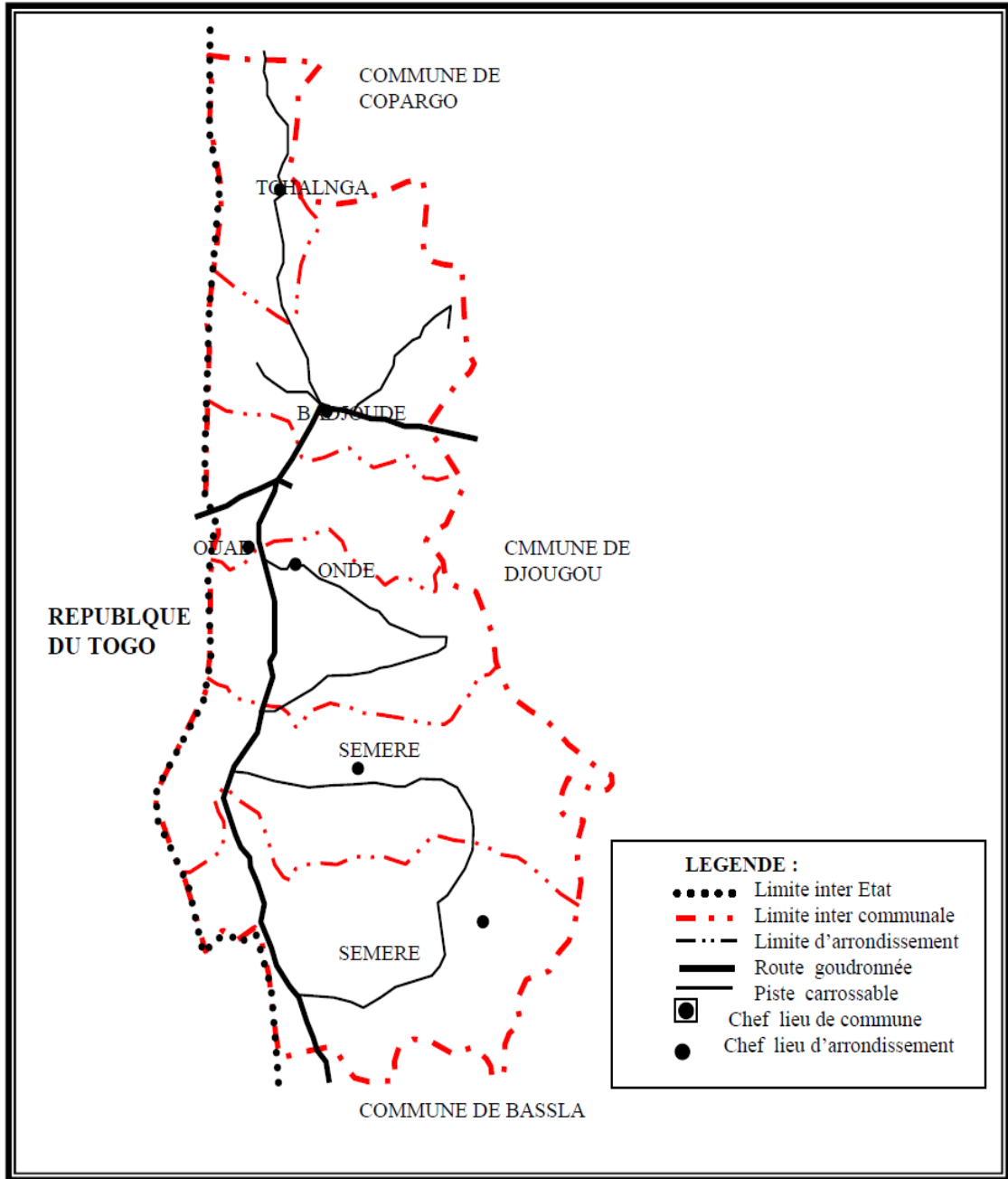
COMMUNE DE COPARGO

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ANANDANA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
PAGEGOU		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
SINGRE		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
COPARGO		
<i>Urbain</i>	1258	25,16
<i>Péri-urbain</i>	629	12,58
<i>Rural</i>	157	3,15
<i>Terre agricole</i>	31	0,63



COMMUNE DE OUAKE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
BADJOUDE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
KOMDE		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
SEMERE I		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
SEMERE II		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
TCHALLINGA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
OUAKE		
<i>Urbain</i>	1154	23,08
<i>Péri-urbain</i>	577	11,54
<i>Rural</i>	144	2,89
<i>Terre agricole</i>	29	0,58



4.1.8. DEPARTEMENT DU LITTORAL

COMMUNE DE COTONOU

1. Valeurs de cession et de location								
COTONOU		Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
POSITION	ZONES			Route principale	Route secondaire	Zone commerciale	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline, etc)
Centre-Ville 1	Zone 1	250 000	5 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	Zone 2	150 000	3 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 3	Zone 3	200 000	4 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 4	Zone 4	150 000	3 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 5	Zone 5	100 000	2 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 6	Zone 6	100 000	2 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 7	Zone 7	60 000	1 200	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 8	Zone 8	50 000	1 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 9	Zone 9	15 000	300	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 10	Zone 10	50 000	1 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 10 bis	Zone 10 bis	40 000	800	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 11	Zone 11	45 000	900	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 12	Zone 12	25 000	500	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 13	Zone 13	35 000	700	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 14	Zone 14	40 000	800	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 15	Zone 15	30 000	600	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 16	Zone 16	30 000	600	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 17	Zone 17	50 000	1 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 18	Zone 18	40 000	800	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 19	Zone 19	25 000	500	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 20	Zone 20	45 000	900	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 21	Zone 21	60 000	1 200	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 21 bis	Zone 21 bis	45 000	900	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 22	Zone 22	60 000	1 200	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 23	Zone 23	50 000	1 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

Centre-Ville 24	<i>Zone 24</i>	40 000	800	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 25	<i>Zone 25</i>	35 000	700	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 26	<i>Zone 26</i>	40 000	800	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 27	<i>Zone 27</i>	40 000	800	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 28	<i>Zone 28</i>	35 000	700	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 29	<i>Zone 29</i>	45 000	900	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 30	<i>Zone 30</i>	50 000	1 000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 31	<i>Zone 31</i>	20 000	400	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 32	<i>Zone 32</i>	25 000	500	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 33	<i>Zone 33</i>	30 000	600	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Délimitée par le Boulevard St Michel à l'Ouest, au Nord la rue 5131 qui se prolonge pour rejoindre l'ancien pont, au sud par le Boulevard de France qui se prolonge par la rue 5052 et à l'Est par la Lagune de Cotonou.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Délimitée au Nord par la rue 12092 qui se prolonge par la rue de l'Archevêché et la rue 12170, à l'Est par le Boulevard Saint-Michel (rue 12001), au Sud par le Boulevard CENSAD (rue 12044) prolongé par le Boulevard de la Marina (rue 12042) et à l'Ouest par l'Aéroport International Bernadin Gantin de Cotonou.
Centre-Ville 3	<i>Zone 3</i>	Délimitée au Nord par le Boulevard CENSAD (rue 12044) prolongé par le Boulevard de la Marina (rue 12042), à l'Est par les installations du Port de Cotonou, au Sud par l'Océan Atlantique et à l'Ouest par la rue 12075.
Centre-Ville 4	<i>Zone 4</i>	Délimitée au Nord et à l'Ouest par le Boulevard Saint Michel (rue 11004, rue 7002 et rue 6002), à l'Est par la Lagune de Cotonou et au Sud par la rue 5131 qui se prolonge pour rejoindre l'ancien pont.
Centre-Ville 5	<i>Zone 5</i>	Délimitée au Nord par l'Avenue de la Victoire (rue 7034), l'Avenue de la République (rue 7032) et l'Avenue de la Paix (rue 6004), au Sud Est par le Boulevard Saint Michel (rue 7002 et rue 6002) et au Sud Ouest par le Boulevard des Armées (rue 11001).
Centre-Ville 6	<i>Zone 6</i>	Délimitée au Nord Est par le Boulevard des Armées (rue 11001), au Nord Ouest par le Boulevard du Canada (rue 11054), à l'Ouest par le Boulevard du Canada (rue 12128), au Sud par la rue 12092 qui se prolonge par la rue de l'Archevêché et la rue 12170 et à l'Est par le Boulevard Saint-Michel (rue 11004).
Centre-Ville 7	<i>Zone 7</i>	Délimitée par la rue 8002 à l'Ouest, au Nord Est par l'Avenue de l'Ouébé (rue 7003), à l'Est par la rue 6026 et la Lagune de Cotonou et au Sud par l'Avenue de la Victoire (rue 7034), l'Avenue de la République (rue 7032) et l'Avenue de la paix (rue 7004).

Centre-Ville 8	<i>Zone 8</i>	Délimitée à l'Ouest par l'Avenue du Renouveau (rue 8047) et la rue 9004, au Nord par l'Avenue de l'Ouémé (rue 8003), le CEG Ahouansori et l'Eglise Sainte-Cécile, à l'Est par la rue 6007 et la rue 6009 et au Sud par la rue 6026.
Centre-Ville 9	<i>Zone 9</i>	Délimitée au Nord par le Lac Nokoué, à l'Est par la Lagune de Cotonou, au Sud par l'Avenue de l'Ouémé (rue 8003), la rue 9004, le CEG Ahouansori et l'Eglise Sainte-Cécile et à l'Ouest par l'Avenue du Renouveau (rue 9002) et la rue 9041.
Centre-Ville 10	<i>Zone 10</i>	Délimitée au Nord Est par l'Avenue du Renouveau (rue 8047), à l'Est par la rue 8002, au Sud par la Place de l'Etoile Rouge et le Boulevard de l'Europe (rue 11078) et à l'Ouest et au Nord-Ouest par la rue 10002.
Centre-Ville 10 bis	<i>Zone 10 bis</i>	Délimitée au Nord par le Boulevard de l'Europe (rue 11078), au Sud par le domaine de l'aéroport international Bernadin Cardinal GANTIN de Cotonou, à l'Est par le Boulevard de Canada (rue 12128 – 11054) et à l'Ouest par la Route Nationale Inter-Etats n°02 (rue 13001).
Centre-Ville 11	<i>Zone 11</i>	Délimitée au Nord par l'Avenue du Renouveau (Rue 9002) prolongé par la rue 9164, à l'Est par la rue 10002, au Sud par le Boulevard de l'Europe (rue 13798) et à l'Ouest par les rues 13289 et 9175.
Centre-Ville 12	<i>Zone 12</i>	Zone située à l'intérieur de la zone 11 au Nord du domaine de la Communauté Electrique du Bénin. C'est toute la zone autour de la zone marécageuse de Zogbohouè.
Centre-Ville 13	<i>Zone 13</i>	Zone délimitée à l'Est par la rue 9041, au Sud par l'Avenue du Renouveau (Rue 9002) prolongé par la rue 9164, au Nord par le Lac Nokoué et à l'Ouest par la rue 9175.
Centre-Ville 14	<i>Zone 14</i>	Délimitée à l'Est par la rue 13289, au Nord par la rue 9232, au Sud par le Boulevard de l'Europe (rue 13796) et à l'Ouest par la rue 9279 marquant la limite de Cotonou avec la commune d'Abomey-Calavi.
Centre-Ville 15	<i>Zone 15</i>	Délimitée au Nord par le Lac Nokoué, au Sud par la rue 9232, à l'Est par la rue 9175 et à l'Ouest par le CEG Nokoué et la rue 9307 marquant la limite de Cotonou avec la commune d'Abomey-Calavi.
Centre-Ville 16	<i>Zone 16</i>	Délimitée au Nord par le Boulevard de l'Europe (rue 13796) prolongée par la rue 13800, au sud par le chemin de fer Cotonou – Parakou, à l'Est par la rue 13341 et à l'Ouest par les rues 13800 et 13537 marquant la limite de Cotonou avec la commune d'Abomey-Calavi.
Centre-Ville 17	<i>Zone 17</i>	Délimité au Nord par la rue 12486 prolongée par les rues 12575 et 12602, au Sud par l'Océan Atlantique, à l'Est par l'Avenue de la Francophonie (rue 12608) et à l'Ouest par la rue 12505 marquant la limite de Cotonou avec la commune d'Abomey-Calavi.
Centre-Ville 18	<i>Zone 18</i>	Délimitée au Nord par le chemin de fer Cotonou – Parakou, au Sud par la rue 12486 prolongée par les rues 12575 et 12602, à l'Est par l'Avenue de la Francophonie (rue 12608) et à l'Ouest par la rue 12957 marquant la limite de Cotonou avec la commune d'Abomey-Calavi.
Centre-Ville 19	<i>Zone 19</i>	Zone délimitée à l'Est par la RNIE n°02, au Nord par le Boulevard de l'Europe (rue 13796), les rues 13244 et 13236, à l'Ouest par la rue 13341 et au Sud par les rues 13064, 13097, 13060, 13127, 13137 et 12349.

Centre-Ville 20	<i>Zone 20</i>	Délimitée au Nord par les rues 13064, 13097, 13060, 13127, 13137 et 12349, à l'Ouest par l'Avenue de la Francophonie, au Sud par l'Océan Atlantique et à l'Est par la rue 12300 longeant la clôture de l'Aéroport international Bernadin Cardinal GANTIN et la RNIE n°02 (rue 13001).
Centre-Ville 21	<i>Zone 21</i>	Délimitée au Nord par l'Avenue Mgr Isidore De SOUZA (rue 3002), au Sud par la Route de Porto-Novo (Rue 4176), à l'Est par l'Avenue Mgr Isidore de SOUZA (rue 4145) et à l'Ouest par la rue Bel Air 4107.
Centre-Ville 21 bis	<i>Zone 21 bis</i>	Délimitée au Nord par la rue 2000, au Sud par la Route de Porto-Novo (Rues 4216 et 1202), à l'Est par la rue 1215 et à l'Ouest par l'Avenue Mgr Isidore de SOUZA.
Centre-Ville 22	<i>Zone 22</i>	Délimitée au Nord par la Route de Porto-Novo (Rues 4176, 4216), au Sud par l'Océan Atlantique, à l'Est par la rue 1521 et à l'Ouest par la Lagune de Cotonou.
Centre-Ville 23	<i>Zone 23</i>	Délimitée au Nord par la Route de Porto-Novo (rues 1202, 1206 et 1210), au Sud par la rue 1044 prolongée par la rue 1134, à l'Est par la rue 1121 et à l'Ouest par la rue 1521.
Centre-Ville 24	<i>Zone 24</i>	Délimitée au Nord par la rue 1044 prolongée par la rue 1134, au Sud par l'Océan Atlantique, à l'Est par les rues 1121 et 1119 et à l'Ouest par la rue 1521.
Centre-Ville 25	<i>Zone 25</i>	Zone délimitée au Nord par les rues 1134 et 1136, au Sud, par l'Océan Atlantique, à l'Est par les rues 1153 et 1151 marquant la limite de la commune avec la commune de Sèmè-Podji et à l'Ouest par les rues 1121 et 1119.
Centre-Ville 26	<i>Zone 26</i>	Délimitée au Nord par la route de Porto-Novo (rue 1210 – 1214, au Sud par les rues 1134 et 1136, à l'Est par la rue 1153 marquant la limite de la commune avec la commune de Sèmè-Podji et à l'Ouest par la rue 1121.
Centre-Ville 27	<i>Zone 27</i>	Délimitée au Nord par les rues 2028 et 1452, au Sud par la Route de Porto-Novo (rue 1206 – 1210), à l'Est par la rue 1287 et à l'Ouest par la rue 1215 prolongée par la rue 1405.
Centre-Ville 28	<i>Zone 28</i>	Zone délimitée au Sud par les rues 2028 et 1452, au Nord par la rue 2210 prolongée sur la rue 2140, à l'Est par la Commune de Sèmè-Podji et à l'Ouest par les rues 1453 et 2097.
Centre-Ville 29	<i>Zone 29</i>	Délimitée au Nord par les rues 3242 et 2210, au Sud par les rues 3064 et 2028, à l'Est par les rues 1453 et 2097 et à l'Ouest par la rue Bel Air (rue 3039) et la rue 3242.
Centre-Ville 30	<i>Zone 30</i>	Délimitée au Nord par les rues 3064 et 2028, au Sud par l'Avenue Mgr Isidore de SOUZA, à l'Est par la rue 1405 et à l'Ouest par la rue Bel Air 3039.
Centre-Ville 31	<i>Zone 31</i>	Délimitée au Nord par le Lac Nokoué, au Sud par la rue 2210 prolongée sur la rue 2140, à l'Est par la commune de Sèmè-Podji et à l'Ouest par la rue 2227.
Centre-Ville 32	<i>Zone 32</i>	Délimitée au Nord par le Lac Nokoué, au Sud par les rues 3242 et 2210, à l'Est par la rue 2227 et à l'Ouest par le Lac Nokoué.
Centre-Ville 33	<i>Zone 33</i>	Délimitée au Nord par la rue 3200, au Sud par l'Avenue Mgr Isidore de SOUZA, à l'Est par la Rue Bel Air 3039 et la rue 3013 et à l'Ouest par la Lagune de Cotonou.

4.1.9. DEPARTEMENT DU MONO

COMMUNE DE LOKOSSA

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location								
LOKOSSA		Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
POSITION	ZONES			Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	6000	120	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	3000	60	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	<i>Zone 4</i>	400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agamé		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		375	7,5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		75	1,5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Houin		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Koudo		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		40	0,8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Ouèdèmè		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		375	7,5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		75	1,5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Lokossa		6000	120	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

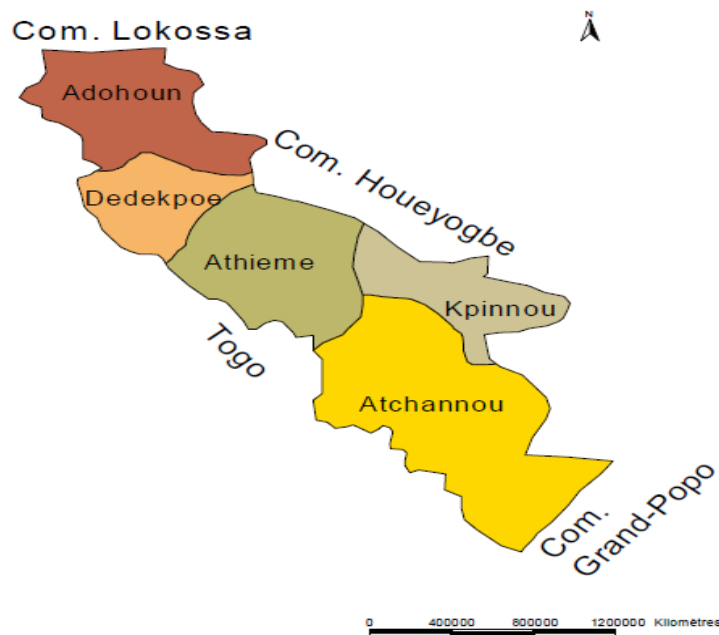
2. Description des zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Zone commerciale autour du marché et délimitée par les quartiers Dokpa, Guinkomey et Saguè.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Zone autour de la zone 1 délimitée au Nord par les quartiers Agonvè, Sèdjè, Zone cité, Tchi, Vodjè, Agnivèdji, Yénawa, Atikountomè, Mènontin, Aidjèdo, Zone Eni, à l'Est par les quartiers Sahouè-Komè, Adjakomey, au Sud par les quartiers Dékanmè, Zounhouè, Zongo, Zongo 2, Koyouè, Zone CEG 2, Fifadji, Takon, Takon-Zongo et Tchicomey, à l'Ouest par les quartiers Akodédjro, Agonvè, Kindji, Tota-Kindji et Tota.
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	Toutes les zones agglomérées au-delà des zones 1 et 2.
Terres rurales	<i>Zone 4</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 3.

Modèle 2 :

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGAME		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	188	3,75
<i>Terre agricole</i>	38	0,75
HOUIN		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
KOUDO		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
LOKOSSA		
<i>Urbain</i>	7350	147
<i>Péri-urbain</i>	3675	73,5
<i>Rural</i>	919	18,38
<i>Terre agricole</i>	184	3,68
QUEDEME-ADJA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25

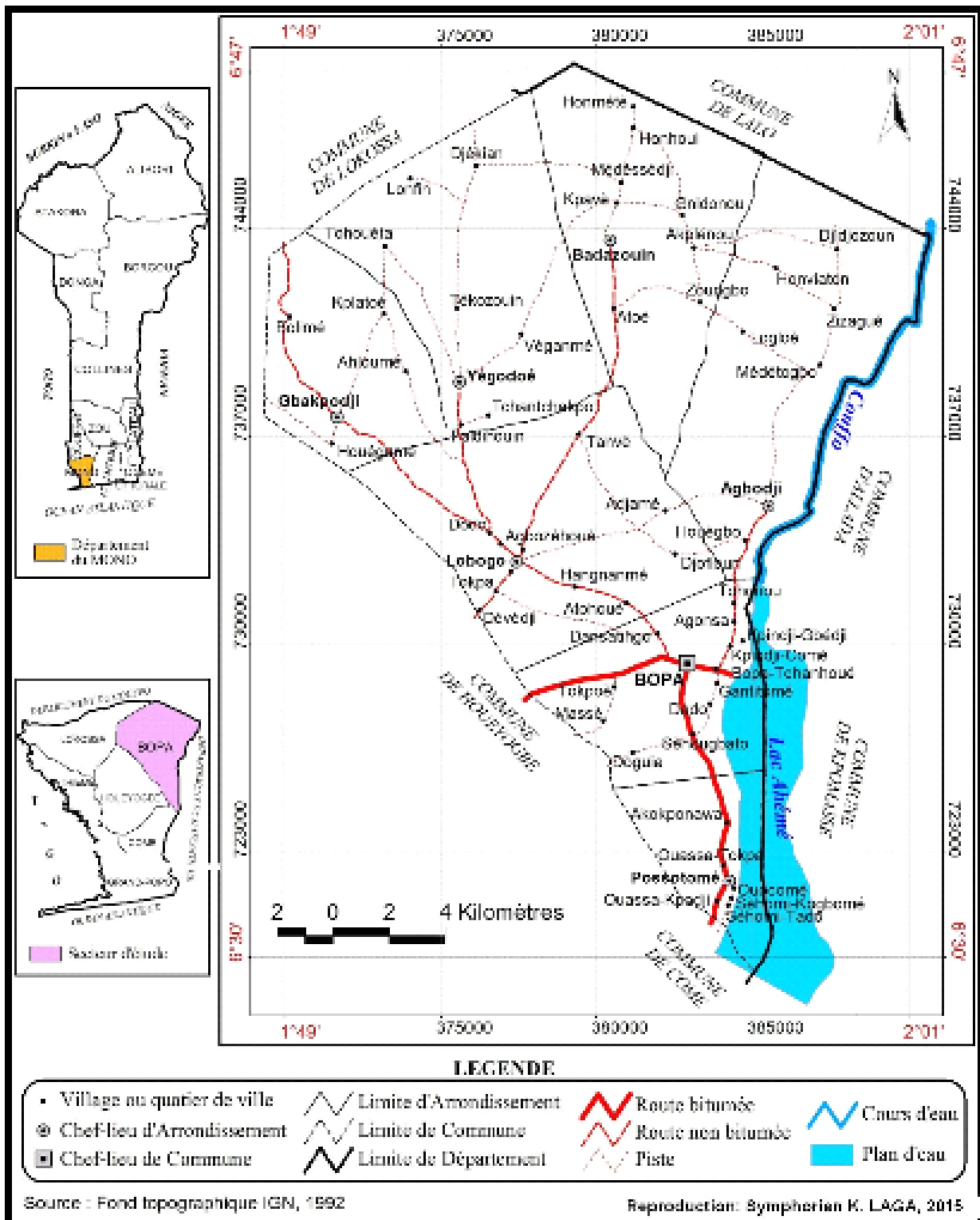
COMMUNE D'ATHIEME

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADOHOUN		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	187,5	3,75
<i>Terre agricole</i>	37,5	0,75
ATCHANNOU		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	187,5	3,75
<i>Terre agricole</i>	37,5	0,75
ATHIEME		
<i>Urbain</i>	6600	132
<i>Péri-urbain</i>	3300	66
<i>Rural</i>	825	16,5
<i>Terre agricole</i>	165	3,3
DEDEKPOE		
<i>Urbain</i>	100	2
<i>Péri-urbain</i>	50	1
<i>Rural</i>	12,5	0,25
<i>Terre agricole</i>	2,5	0,05
KPINNOU		
<i>Urbain</i>	12300	246
<i>Péri-urbain</i>	6150	123
<i>Rural</i>	1537,5	30,75
<i>Terre agricole</i>	307,5	6,15



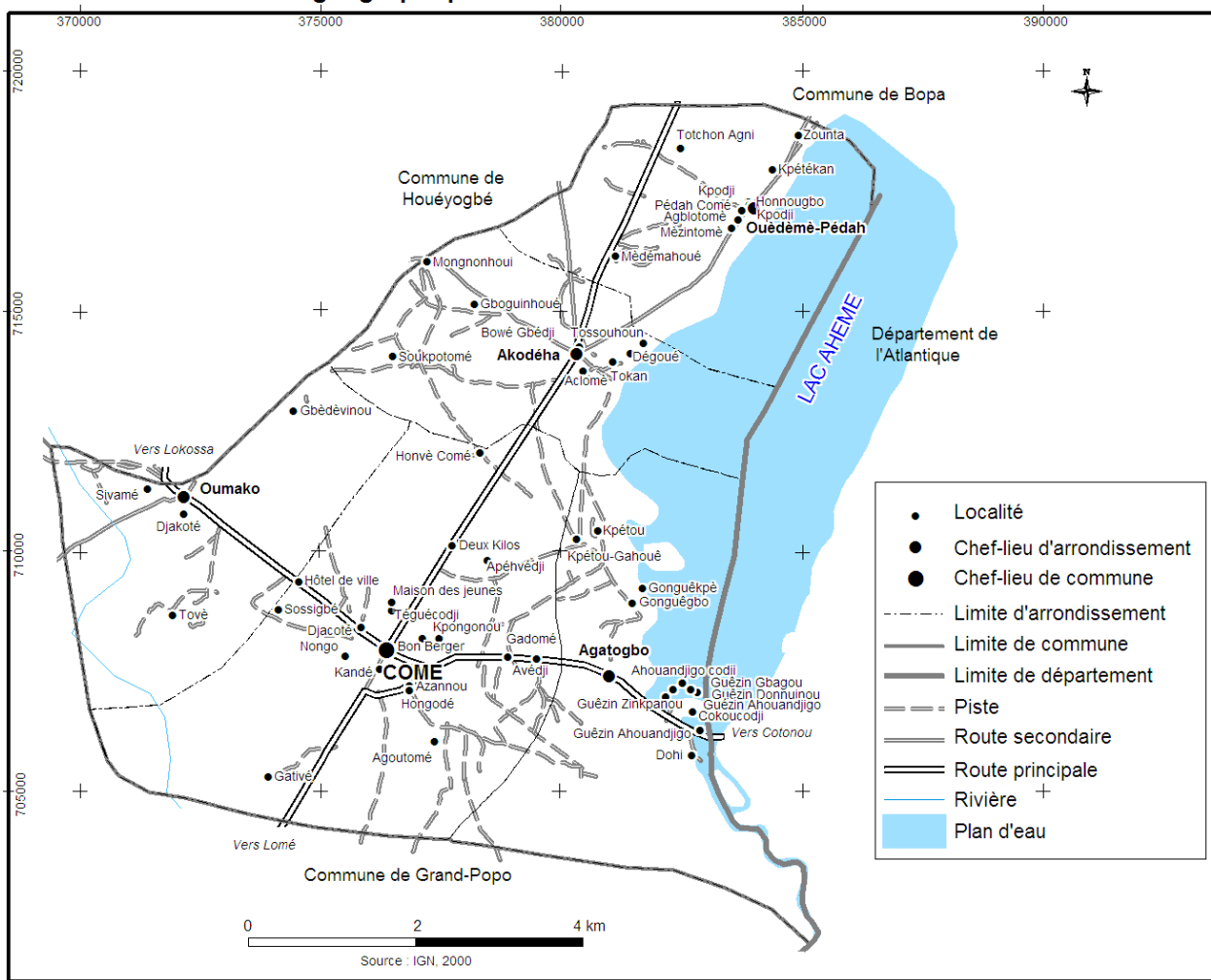
COMMUNE DE BOPA

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGBODJI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	62,5	1,25
<i>Terre agricole</i>	12,5	0,25
BADAZOUIN		
<i>Urbain</i>	100	2
<i>Péri-urbain</i>	50	1
<i>Rural</i>	12,5	0,25
<i>Terre agricole</i>	2,5	0,05
BOPA		
<i>Urbain</i>	1250	25
<i>Péri-urbain</i>	625	12,5
<i>Rural</i>	156,25	3,13
<i>Terre agricole</i>	31,25	0,63
GBAKPODJI		
<i>Urbain</i>	100	2
<i>Péri-urbain</i>	50	1
<i>Rural</i>	12,5	0,25
<i>Terre agricole</i>	2,5	0,05
LOBOGO		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	187,5	3,75
<i>Terre agricole</i>	37,5	0,75
POSSOTOME		
<i>Urbain</i>	1100	22
<i>Péri-urbain</i>	550	11
<i>Rural</i>	137,5	2,75
<i>Terre agricole</i>	27,5	0,55
YEGODOE		
<i>Urbain</i>	850	17
<i>Péri-urbain</i>	425	8,5
<i>Rural</i>	106,25	2,13
<i>Terre agricole</i>	21,25	0,43



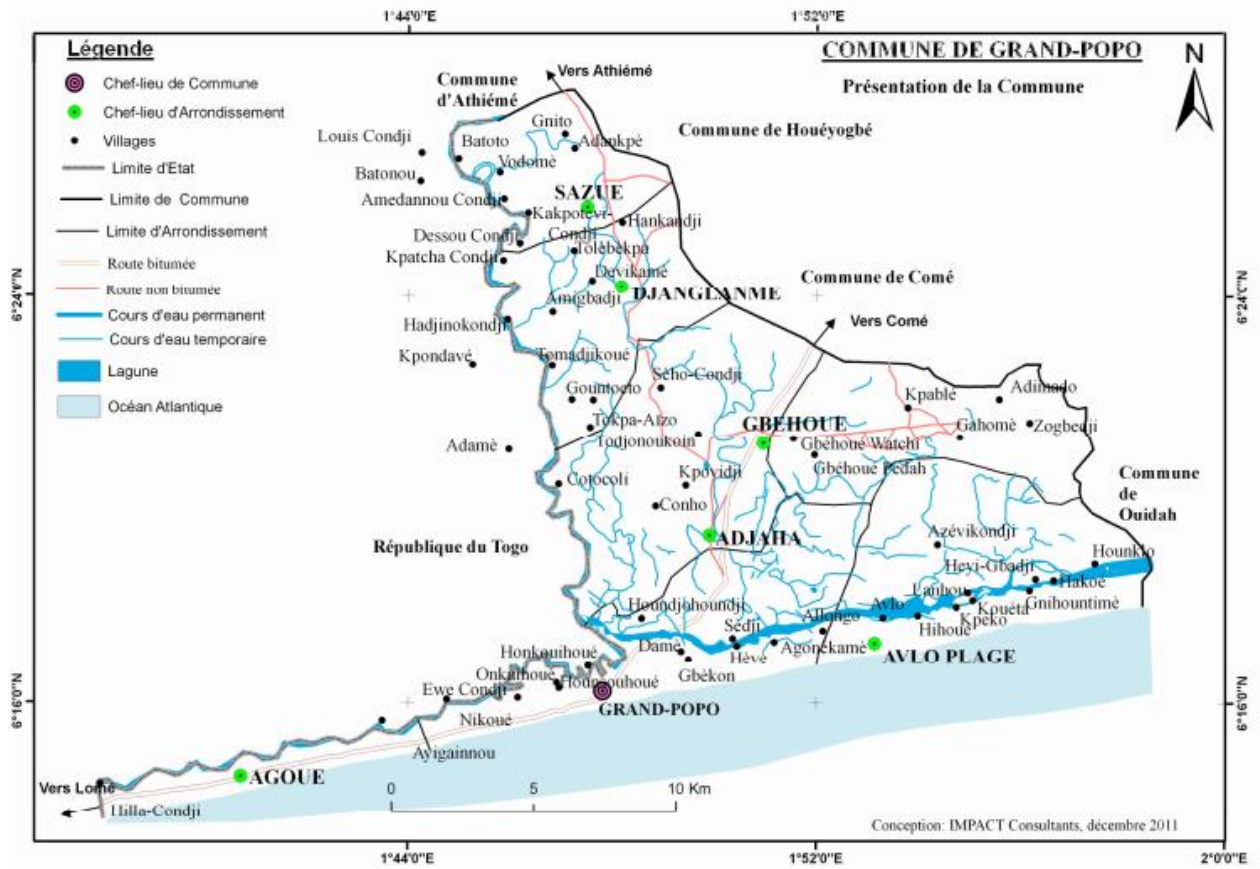
COMMUNE DE COME

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGATOGBO		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
AKODEHA		
<i>Urbain</i>	1100	22
<i>Péri-urbain</i>	550	11
<i>Rural</i>	137,5	2,75
<i>Terre agricole</i>	27,5	0,55
COME		
<i>Urbain</i>	6200	124
<i>Péri-urbain</i>	3100	62
<i>Rural</i>	775	15,5
<i>Terre agricole</i>	155	3,1
QUEDEME-PEDAH		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
OUMAKO		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4



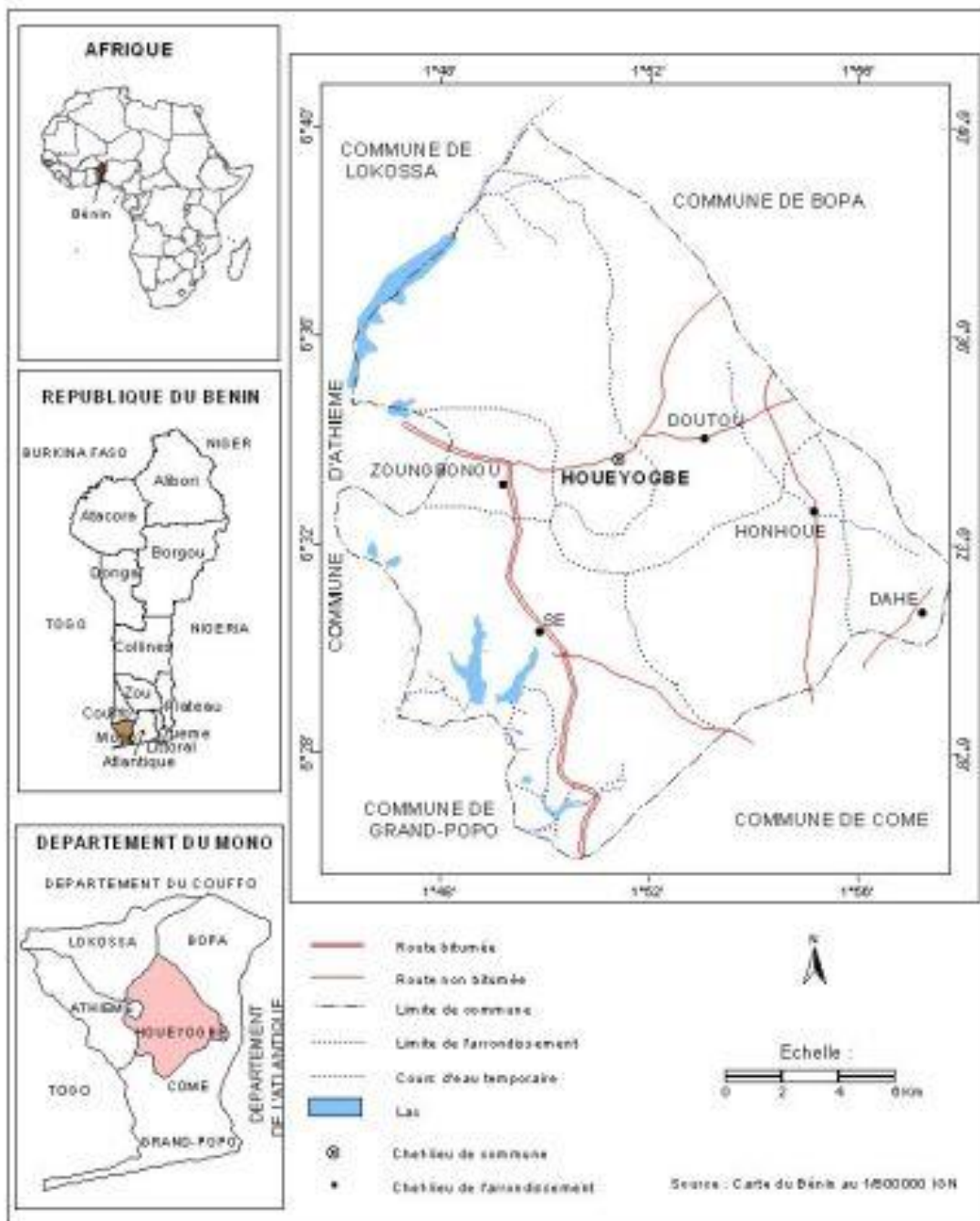
COMMUNE DE GRAND-POPO

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADJAHA		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
AGOUE		
<i>Urbain</i>	11500	230
<i>Péri-urbain</i>	5750	115
<i>Rural</i>	1437,5	28,75
<i>Terre agricole</i>	287,5	5,75
AVLO		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
DJANGLANMEY		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
GBEHOUÉ		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
GRAND-POPO		
<i>Urbain</i>	11000	220
<i>Péri-urbain</i>	5500	110
<i>Rural</i>	1375	27,5
<i>Terre agricole</i>	275	5,5
SAZUE		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4



COMMUNE DE HOUEYOGBE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
DAHE		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
DOUTOU		
<i>Urbain</i>	1200	24
<i>Péri-urbain</i>	600	12
<i>Rural</i>	150	3
<i>Terre agricole</i>	30	0,6
HOUEYOGBE		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
HONHOUE		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
SE		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
ZOUNGBONOU		
<i>Urbain</i>	2500	50
<i>Péri-urbain</i>	1250	25
<i>Rural</i>	312,5	6,25
<i>Terre agricole</i>	62,5	1,25



4.1.10. DEPARTEMENT DE L'OUEME

COMMUNE DE PORTO NOVO

1. Valeurs de cession et de location								
PORTO NOVO		Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
POSITION	ZONES			Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	Zone 1	50 000	1000	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	Zone 2	30 000	600	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations 1	Zone 3	20 000	400	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations 2	Zone 4	10 000	200	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	Zone 1	Zone délimitée à l'intérieur de la première rocade, constitué par le noyau ancien de la ville et les quartiers Avakpa-Kpodji, Oganla-Gare-Est, Ayimlonfidé, Adjégounlè, Oganla Nord, Oganla-Sud, Ganto, Ayétoro, Zèbou-Aga, Oganla, Zèbou, Déguèkomè, Lokossa, Zèbou-Itatigri, Adjina, Oganla-Sokè, Zèbou-Massè et Kpota-Sandodo.
Centre-Ville 2	Zone 2	Zone autour de la zone 1, au-delà de la rocade, délimitée par les quartiers Djassin-Zounmé, Ouinlinda-Hôpital, Adjina-Sud, Ouinlinda-Aholoukomey, Avakpa-Tokpa, Foun-Foun-Tokpa, Foun-Foun-Sodji, Foun-Foun, Houinmè-Djaguidi, Foun-Foun-Djaguidi, Houinmè-Château d'eau, Kandévié-Owodé, Foun-Foun Gbègo, Kandévié, Kandévié Radio-Hokon, Sériké, Davié, Gbézounkpa, Attakè, Attakè-Idi, Agbokou-Centre Social, Iléfiè, Adomey, Vèkpa, Houèzoumey, Gbèkon, Houéyogbé-Gbèdji et Accron-Gogankomey.
Agglomérations 1	Zone 3	Zone délimitée par les quartiers Djassin-Daho, Tokpota-Davo, Tokpota-Zinlivali, Ouando-Abamé, Ouando, Ouando-Clékanmè, Dowa-Aliogbogo, Djlado, Akonaboè, Houinmè Akossoumbo, Guévié, Houinmè-Ganto, Gbèdjromédé-Fusion, Hounsouko, Hlogou, Koutongbé, Hinkoudé, Sèdjèko, Tchinvé, Donoukin-Lissèssa, Agbokou-Bassodji-Mairie, Agbokou-Aga, Agbokou et Agbokou-Odo.
Agglomérations 2	Zone 4	Zone délimitée par les quartiers Dowa, Dowa-Dédomè, Louho, Tokpota-Zèbè, Houinvié, Tokpota-Vèdo, Tokpota-Dadjrougbé, Gbodjè, Kpogbonmé, Sèto-Gbodjè, Hounsa, Djègan-Kpèvi, Dodji, Anavié, Anavié-voirie, Kpétou Kpémidé, Agata, Djègan-Daho, Guévié Djèganto et Zounkpa-Houèto

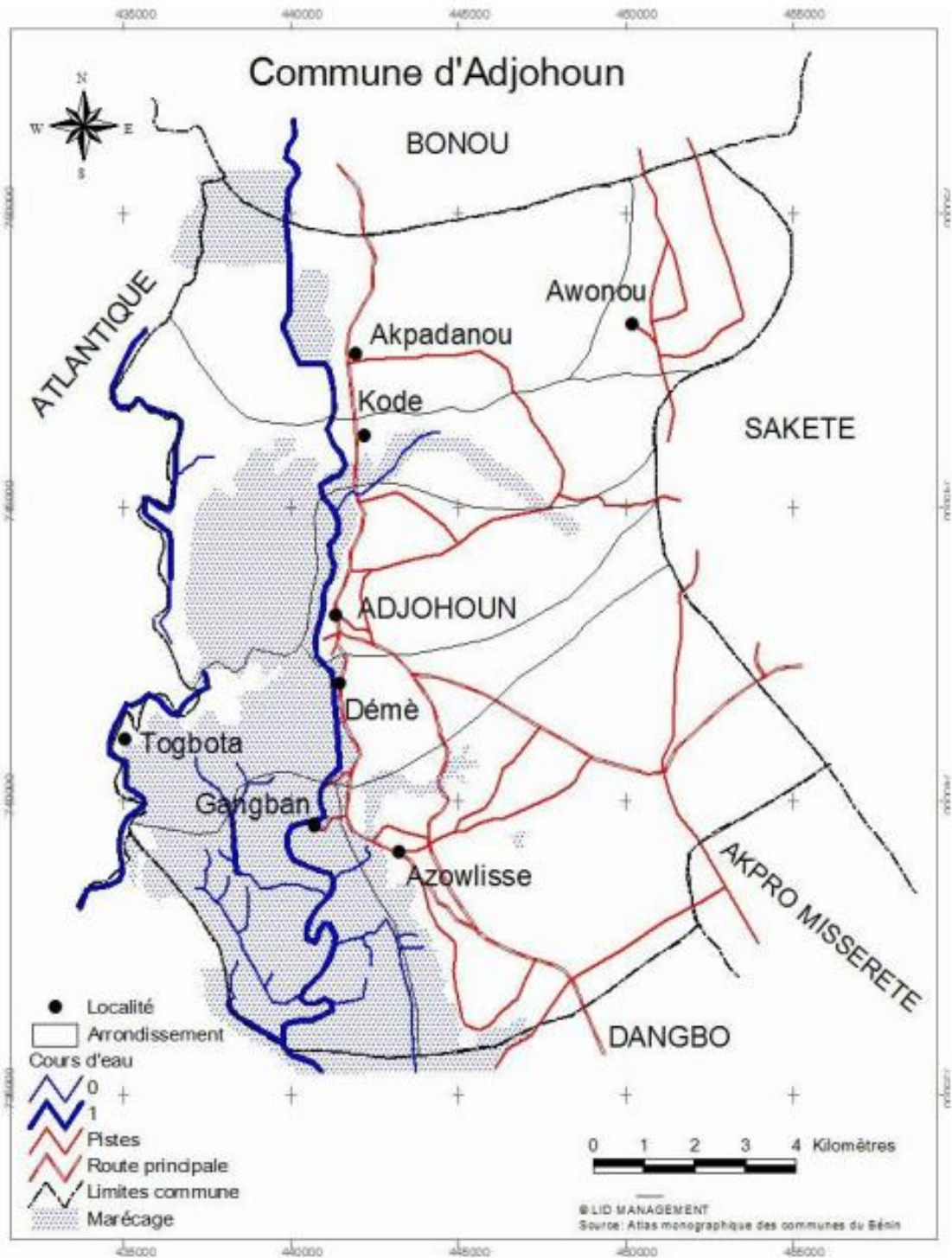
COMMUNE D'ADJARRA

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGLOGBE		
<i>Urbain</i>	6000	120
<i>Péri-urbain</i>	3000	60
<i>Rural</i>	750	15
<i>Terre agricole</i>	150	3
HONVIE		
<i>Urbain</i>	11000	220
<i>Péri-urbain</i>	5500	110
<i>Rural</i>	1375	27,5
<i>Terre agricole</i>	275	5,5
MALANHOUI		
<i>Urbain</i>	12500	250
<i>Péri-urbain</i>	6250	125
<i>Rural</i>	1563	31,25
<i>Terre agricole</i>	313	6,25
MEDEDJONOU		
<i>Urbain</i>	6000	120
<i>Péri-urbain</i>	3000	60
<i>Rural</i>	750	15
<i>Terre agricole</i>	150	3
ADJARRA I		
<i>Urbain</i>	9000	180
<i>Péri-urbain</i>	4500	90
<i>Rural</i>	1125	22,5
<i>Terre agricole</i>	225	4,5
ADJARRA II		
<i>Urbain</i>	11000	220
<i>Péri-urbain</i>	5500	110
<i>Rural</i>	1375	27,5
<i>Terre agricole</i>	275	5,5

COMMUNE D'ADJOHOUN

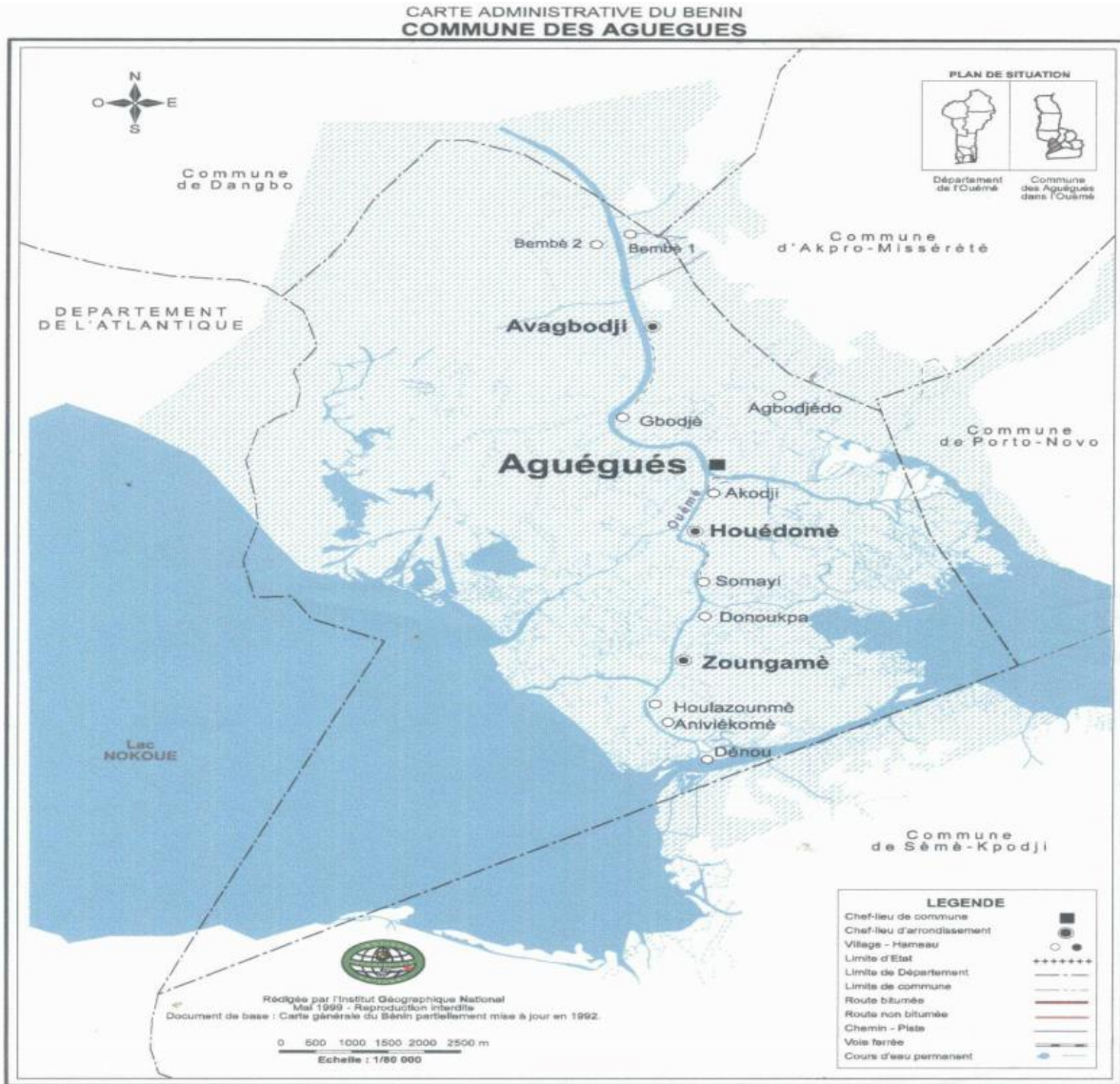
La Commune d'Adjohoun est située dans la basse vallée de l'Ouémé. Le Fleuve Ouémé traverse la Commune d'Adjohoun du nord au sud. Les Arrondissements de Gangban et Togbota sont pleinement localisés dans la plaine alluviale du Fleuve Ouémé. Dans les autres Arrondissements, le territoire est en partie situé sur le plateau.

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AKPADONOU		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
AWONOU		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
AZOWLISSE		
<i>Urbain</i>	1700	34
<i>Péri-urbain</i>	850	17
<i>Rural</i>	213	4,25
<i>Terre agricole</i>	43	0,85
DEME		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
GANGBAN		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
KODE		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
TOGBOTA		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
ADJOHOUN		
<i>Urbain</i>	3600	72
<i>Péri-urbain</i>	1800	36
<i>Rural</i>	450	9
<i>Terre agricole</i>	90	1,8



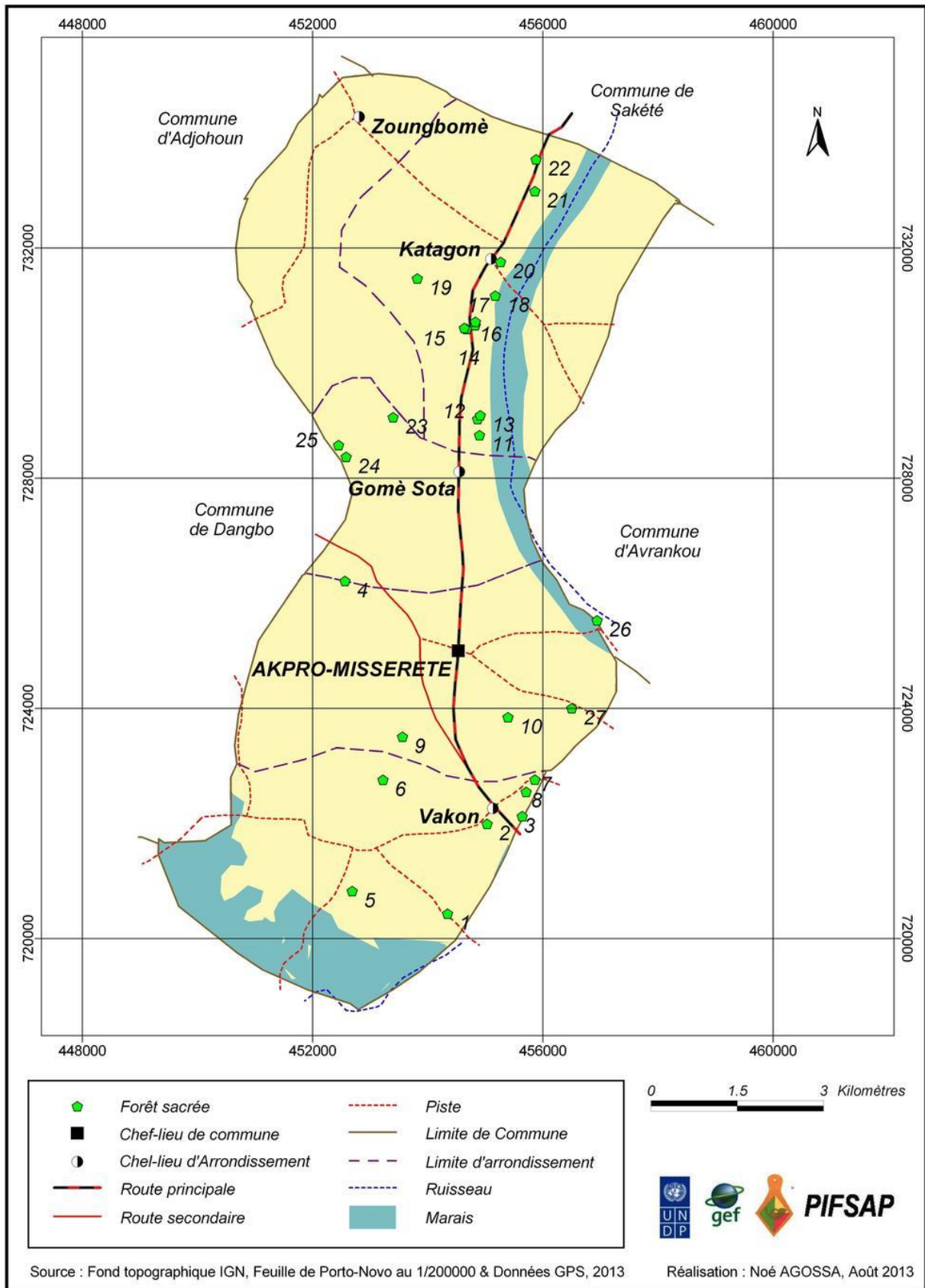
COMMUNE DES AGUEGUES

La Commune des Aguégues est une commune lacustre. Pas de transactions foncières dans cette commune.



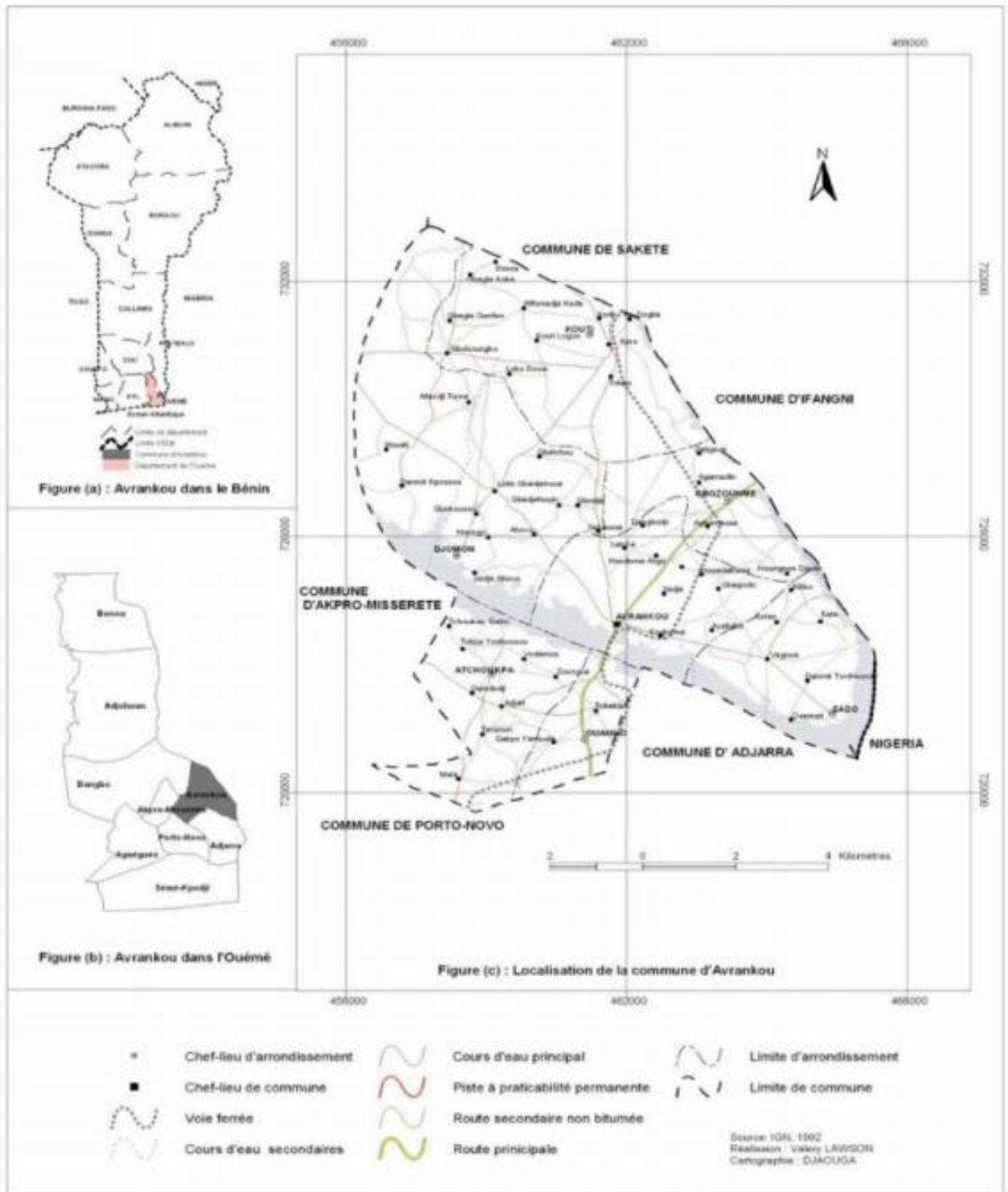
COMMUNE D'AKPRO-MISSERETE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
GOME-SOTA		
<i>Urbain</i>	2000	40
<i>Péri-urbain</i>	1000	20
<i>Rural</i>	250	5
<i>Terre agricole</i>	50	1
KATAGON		
<i>Urbain</i>	1625	32,5
<i>Péri-urbain</i>	813	16,25
<i>Rural</i>	203	4,06
<i>Terre agricole</i>	41	0,81
VAKON		
<i>Urbain</i>	15000	300
<i>Péri-urbain</i>	7500	150
<i>Rural</i>	1875	37,5
<i>Terre agricole</i>	375	7,5
AKPRO-MISSERETE		
<i>Urbain</i>	11200	224
<i>Péri-urbain</i>	5600	112
<i>Rural</i>	1400	28
<i>Terre agricole</i>	280	5,6
ZOUNGBOME		
<i>Urbain</i>	1625	32,5
<i>Péri-urbain</i>	813	16,25
<i>Rural</i>	203	4,1
<i>Terre agricole</i>	41	0,8



COMMUNE D'AVRANKOU

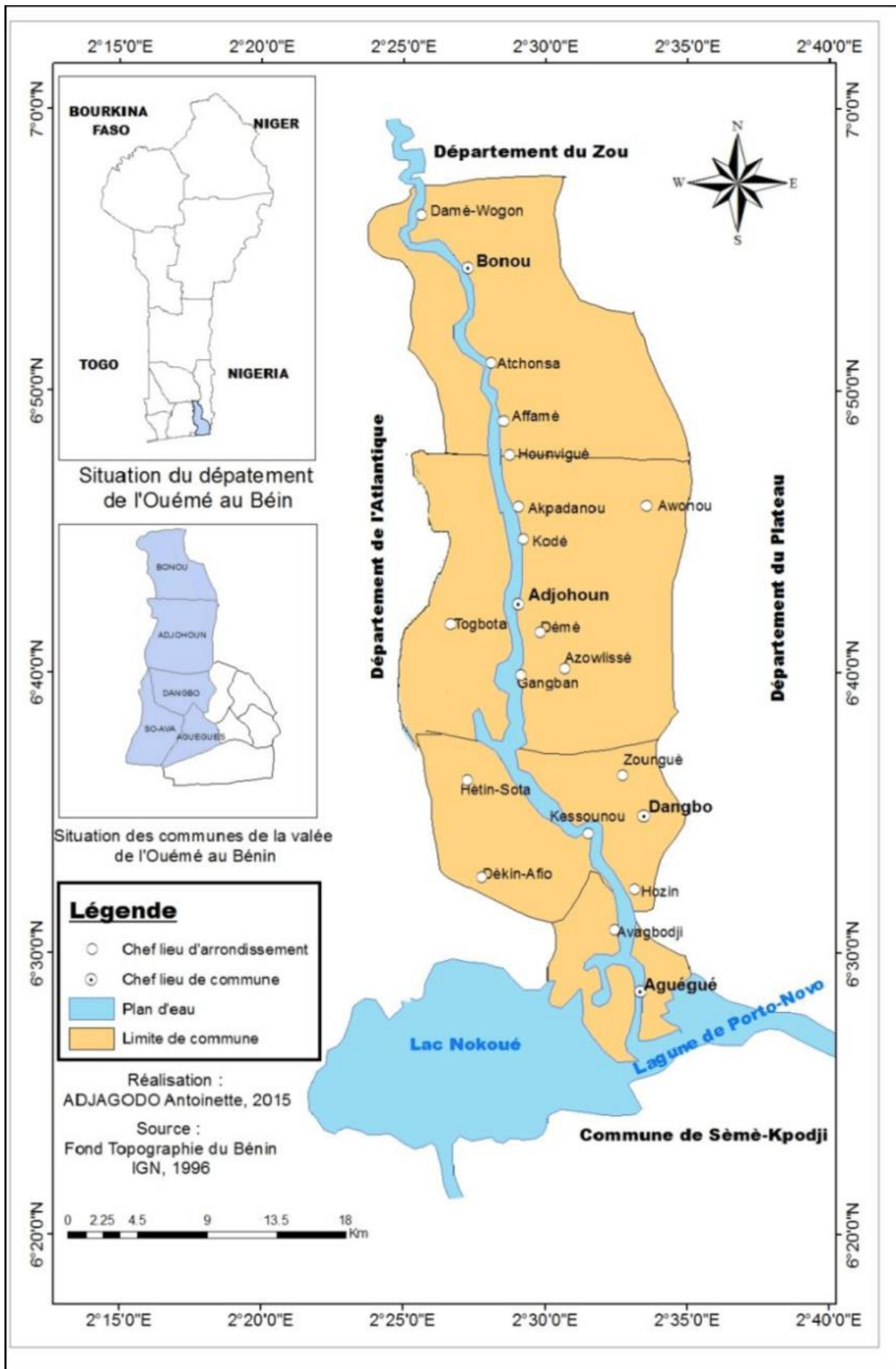
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ATCHOUKPA		
<i>Urbain</i>	13500	270
<i>Péri-urbain</i>	6750	135
<i>Rural</i>	1688	33,75
<i>Terre agricole</i>	338	6,75
DJOMON		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
GBOZOUNME		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
KOUTI		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
OUANHO		
<i>Urbain</i>	7700	154
<i>Péri-urbain</i>	3850	77
<i>Rural</i>	963	19,25
<i>Terre agricole</i>	193	3,85
SADO		
<i>Urbain</i>	7000	140
<i>Péri-urbain</i>	3500	70
<i>Rural</i>	875	17,5
<i>Terre agricole</i>	175	3,5
AVRANKOU		
<i>Urbain</i>	7000	140
<i>Péri-urbain</i>	3500	70
<i>Rural</i>	875	17,5
<i>Terre agricole</i>	175	3,5



COMMUNE DE BONOU

La Commune de Bonou est située dans la basse vallée de l'Ouémé. Le Fleuve Ouémé traverse la Commune de Bonou du nord au sud sur sa façade occidentale. Tous les Arrondissements de la Commune de Bonou sont traversés par le Fleuve Ouémé. Toutefois, l'Arrondissement de Damè-Wogon est entièrement situé dans la pleine d'inondation du Fleuve Ouémé. La superficie des autres Arrondissements est en partie couverte par le Plateau.

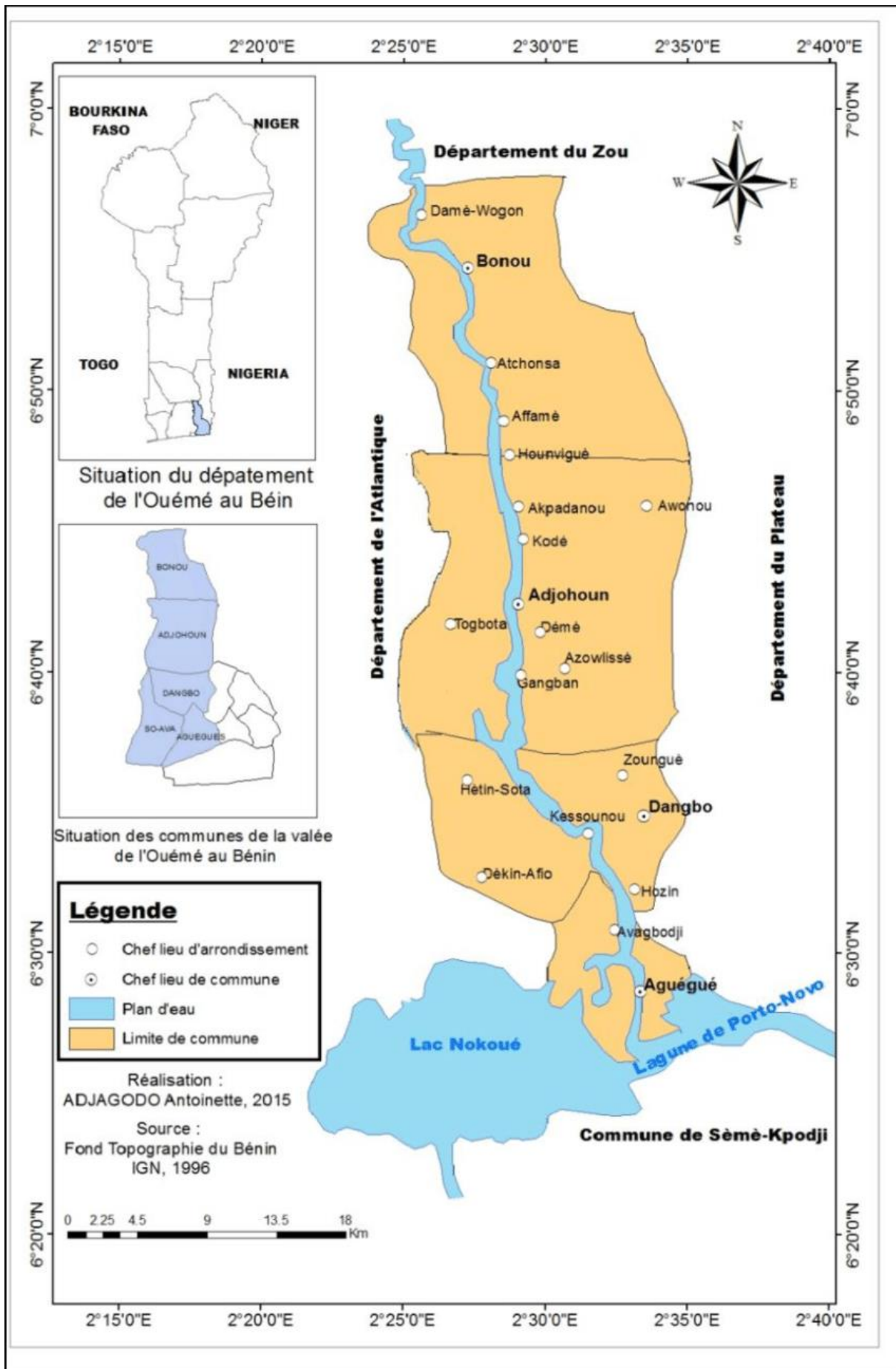
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AFFAME-CENTRE		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
ATCHONSA		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
DAME-WOGNON		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
HOUINVIGUE		
<i>Urbain</i>	920	18,4
<i>Péri-urbain</i>	460	9,2
<i>Rural</i>	115	2,3
<i>Terre agricole</i>	23	0,46
BONOU		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4



COMMUNE DE DANGBO

La Commune de Dangbo est située dans la basse vallée de l'Ouémé. En dehors des Arrondissement de Dangbo et Zoungué qui sont en partie situés sur le plateau, tous les autres Arrondissements de la Commune sont localisés dans la pleine d'inondation du Fleuve Ouémé. Il s'agit de : Dekin, Gbeko, Hetin-Houedomey, Hozin et Kessounou.

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
DEKIN		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
GBEKO		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
HOUEDOMEY		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
HOZIN		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	188	3,75
<i>Terre agricole</i>	38	0,75
KESSOUNOU		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
ZOUNGUE		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
DANGBO		
<i>Urbain</i>	1700	34
<i>Péri-urbain</i>	850	17
<i>Rural</i>	213	4,25
<i>Terre agricole</i>	43	0,85



COMMUNE DE SEME KPODJI

La Commune de Sèmè Kpodji est située entre l'Océan Atlantique, le lac Nokoué et lagune de Porto-Novo. Les Arrondissements de Aglangandan et de Ekpè ont une ouverture sur l'Océan Atlantique et le lac Nokoué. L'Arrondissement de Aholouyèmè est situé en bordure du lac Nokoué. L'Arrondissement de Djrègbé a une ouverture sur la lagune de Porto-Novo. L'Arrondissement de Sèmè-Kpodji est situé en bordure de l'Océan Atlantique. L'Arrondissement de Tohouè est situé entre la lagune de Porto-Novo et l'Océan Atlantique.

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGBLANGANDAN		
<i>Urbain</i>	28700	574
<i>Péri-urbain</i>	14350	287
<i>Rural</i>	3588	71,75
<i>Terre agricole</i>	718	14,35
AHOLOUYEME		
<i>Urbain</i>	3300	66
<i>Péri-urbain</i>	1650	33
<i>Rural</i>	413	8,25
<i>Terre agricole</i>	83	1,65
DJREGBE		
<i>Urbain</i>	4850	97
<i>Péri-urbain</i>	2425	48,5
<i>Rural</i>	606	12,13
<i>Terre agricole</i>	121	2,425
EKPE		
<i>Urbain</i>	7400	148
<i>Péri-urbain</i>	3700	74
<i>Rural</i>	925	18,5
<i>Terre agricole</i>	185	3,7
TOHOUE		
<i>Urbain</i>	6200	124
<i>Péri-urbain</i>	3100	62
<i>Rural</i>	775	15,5
<i>Terre agricole</i>	155	3,1
SEME-PODJI		
<i>Urbain</i>	14620	292,4
<i>Péri-urbain</i>	7310	146,2
<i>Rural</i>	1828	36,55
<i>Terre agricole</i>	366	7,31

4.1.11. DEPARTEMENT DU PLATEAU

COMMUNE DE POBE

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location								
POBE		Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS				
POSITIONS	ZONES			Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	4 000	80	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	1 500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	600	12	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	<i>Zone 4</i>	300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Ahoyéyé		1 000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		50	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Igana		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		40	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Issaba		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		40	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Towé		600	12	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		150	3	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		30	1	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Pobé		5 000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1 250	25	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Description des zones de valeurs foncières		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1</i>	Zone commerciale autour de la Route Nationale n°03 délimitée par les quartiers Oké-Ata, Mamagué et Pobè-Nord.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2</i>	Zone autour de la zone 1 délimitée par les quartiers Itchèkô, Zone Résidentielle, Oké-Ôla, Adjégounlè, Igboïché, Adjissou, Idogan, Issalè-Affin et Issalè-Affin-Douane.
Agglomérations	<i>Zone 3</i>	Toutes les zones agglomérées au-delà des zones 1 et 2 (Talata, Iloussa-Ossomou, ...)
Terres rurales	<i>Zone 4</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 3 (Ita Odan, Mossafèdjo, Okôffin, Agbarou, ...).

Modèle 2 :

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AHOYEYE		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
POBE		
<i>Urbain</i>	7000	140
<i>Péri-urbain</i>	3500	70
<i>Rural</i>	875	17,5
<i>Terre agricole</i>	175	3,5
IGANA		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
ISSABA		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
TOWE		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2

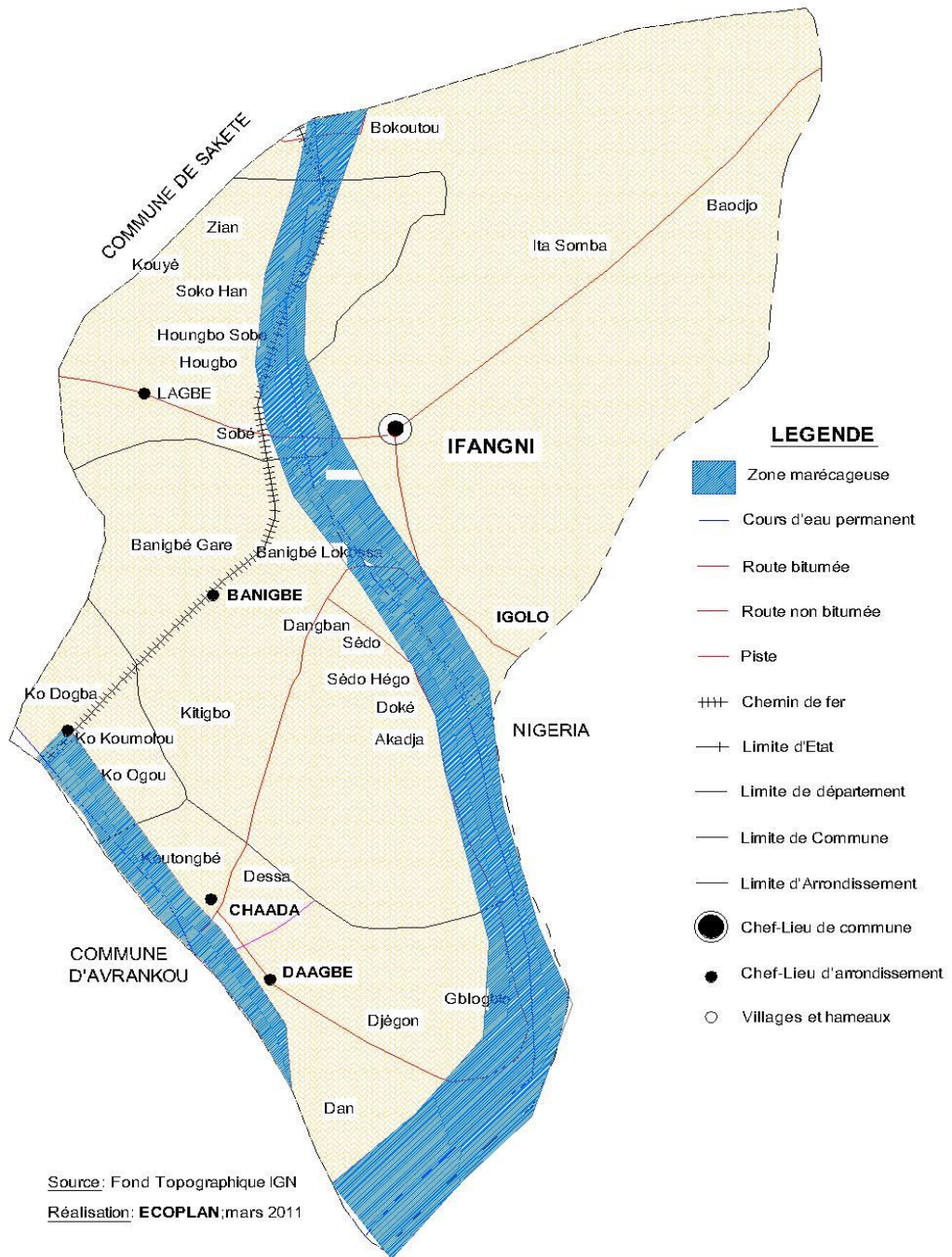
COMMUNE D'ADJA-OUERE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADJA-OUERE		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
IKPINLE		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
KPOULOU		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
MASSE		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	63	1,25
<i>Terre agricole</i>	13	0,25
OKO-AKARE		
<i>Urbain</i>	1500	30
<i>Péri-urbain</i>	750	15
<i>Rural</i>	188	3,75
<i>Terre agricole</i>	38	0,75
TATONNONKON		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2

COMMUNE D'IFANGNI

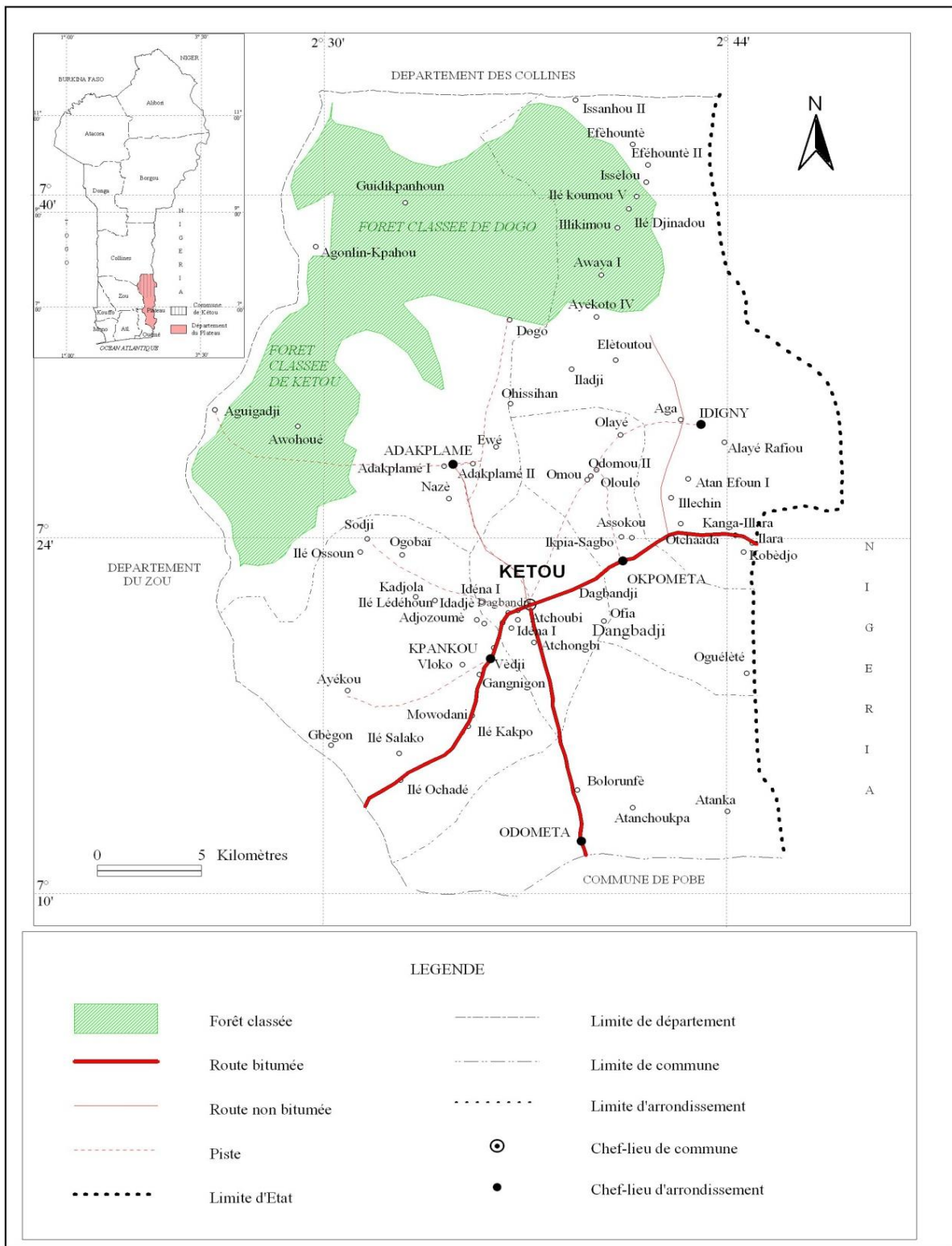
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
IFANGNI		
<i>Urbain</i>	4200	84
<i>Péri-urbain</i>	2100	42
<i>Rural</i>	525	10,5
<i>Terre agricole</i>	105	2,1
BANIGBE		
<i>Urbain</i>	2000	40
<i>Péri-urbain</i>	1000	20
<i>Rural</i>	250	5
<i>Terre agricole</i>	50	1
LAGBE		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
KO-KOUMOLOU		
<i>Urbain</i>	2000	40
<i>Péri-urbain</i>	1000	20
<i>Rural</i>	250	5
<i>Terre agricole</i>	50	1
DAAGBE		
<i>Urbain</i>	2000	40
<i>Péri-urbain</i>	1000	20
<i>Rural</i>	250	5
<i>Terre agricole</i>	50	1
TCHAADA		
<i>Urbain</i>	7200	144
<i>Péri-urbain</i>	3600	72
<i>Rural</i>	900	18
<i>Terre agricole</i>	180	3,6

COMMUNE D' IFANGNI: DECOUPAGE ADMINISTRATIF ET MILIEU PHYSIQUE



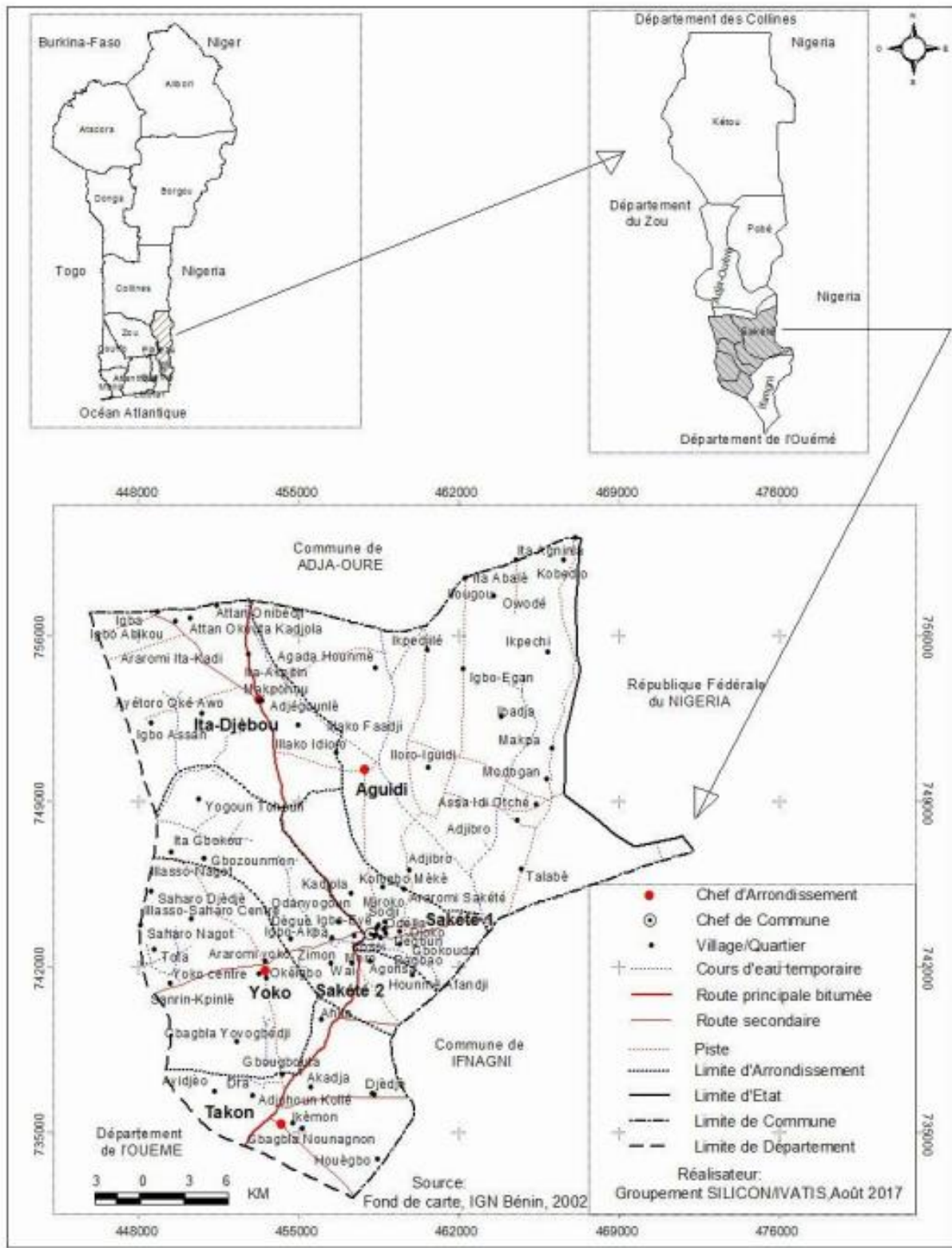
COMMUNE DE KETOU

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADAKPLAME		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
IDIGNY		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
KETOU		
<i>Urbain</i>	5500	110
<i>Péri-urbain</i>	2750	55
<i>Rural</i>	688	13,75
<i>Terre agricole</i>	138	2,75
KPANKOU		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
ODOMETA		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4



COMMUNE DE SAKETE

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGUIDI		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
ITA-DJEBOU		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15
SAKETE 1		
<i>Urbain</i>	3700	74
<i>Péri-urbain</i>	1850	37
<i>Rural</i>	463	9,25
<i>Terre agricole</i>	93	1,85
SAKETE 2		
<i>Urbain</i>	2300	46
<i>Péri-urbain</i>	1150	23
<i>Rural</i>	288	5,75
<i>Terre agricole</i>	58	1,15
TAKON		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
YOKO		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	38	0,75
<i>Terre agricole</i>	8	0,15



4.1.12. DEPARTEMENT DU ZOU

COMMUNE D'ABOMEY

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location / ABOMEY								
ABOMEY		Valeurs de cession	Valeurs locatives	Pondérations				
				Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)
Centre-Ville 1	<i>Zone 1a</i>	10000	200	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2500	50	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	<i>Zone 2a</i>	8000	160	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 3	<i>Zone 3a</i>	5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1250	25	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		250	5	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 4	<i>Zone 4a</i>	3000	60	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		750	15	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		150	3	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	<i>Zone 5a</i>	1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	<i>Zone 6a</i>	400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agbokpa centre		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		160	3,2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Détohou		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		600	12	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		120	2,4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Sèhoun		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		160	3,2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Zounzonmè		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		800	16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		160	3,2	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Djègbé		5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Hounli		10000	200	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

Vidolé		5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Description des zones de valeurs foncières ABOMEY		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1a</i>	Zone délimitée par le triangle Place Goho – Préfecture d’Abomey – Marché Houndjroto autour des quartiers de Agbodjannangan, Adjaho Sramè, Sôgon, Hountondji, Dota, Dota Sogbadji, Dota Ahito, Samè, Azali, Vihondji, Tokoudagba, Zèwagou, Vèkpa, Affizoundji et Goho.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2a</i>	Zone délimitée par les quartiers Dokpa, Doguèmè, Avôcan Sramè, Ahouaga, Dossoumongbonou, Tohizanly, Adamè 1, Adamè 2, Djimè, Tassiennongon, Hêkpô 1, Adamè-Adato.
Centre-Ville 3	<i>Zone 3a</i>	Zone délimitée par les quartiers Adandokpodji, Agblomè, Agblomè-Daho, Djôgnangbo, Ougo, Ahouali, Agondémèhoué, Wankon, Sohouè, Akplanou, Gbècon-Houégbo, Houénoukon, Houégoudo, Tchaga, Ahohokpa, Houinlinhwi.
Centre-Ville 4	<i>Zone 4a</i>	Zone autour de la voie de contournement délimitée par les quartiers Akounkanmè, Agnangnan, Agongbo, Awhouakanmè, Houndanou, Bôgbé, Vêta, Lokokanmè, Hounho, Hougoudo et Sogbo-Aliho.
Agglomérations	<i>Zone 5a</i>	Toutes les zones agglomérées au-delà des zones 1a, 2a, 3a et 4a (Zounzonmè, Savè, Zounkpa Aviningon, Zounkpa Adingnigon, Hèssa, Adjaba, Dossoé, ...)
Terres rurales	<i>Zone 6a</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 5a.

Modèle 2 :

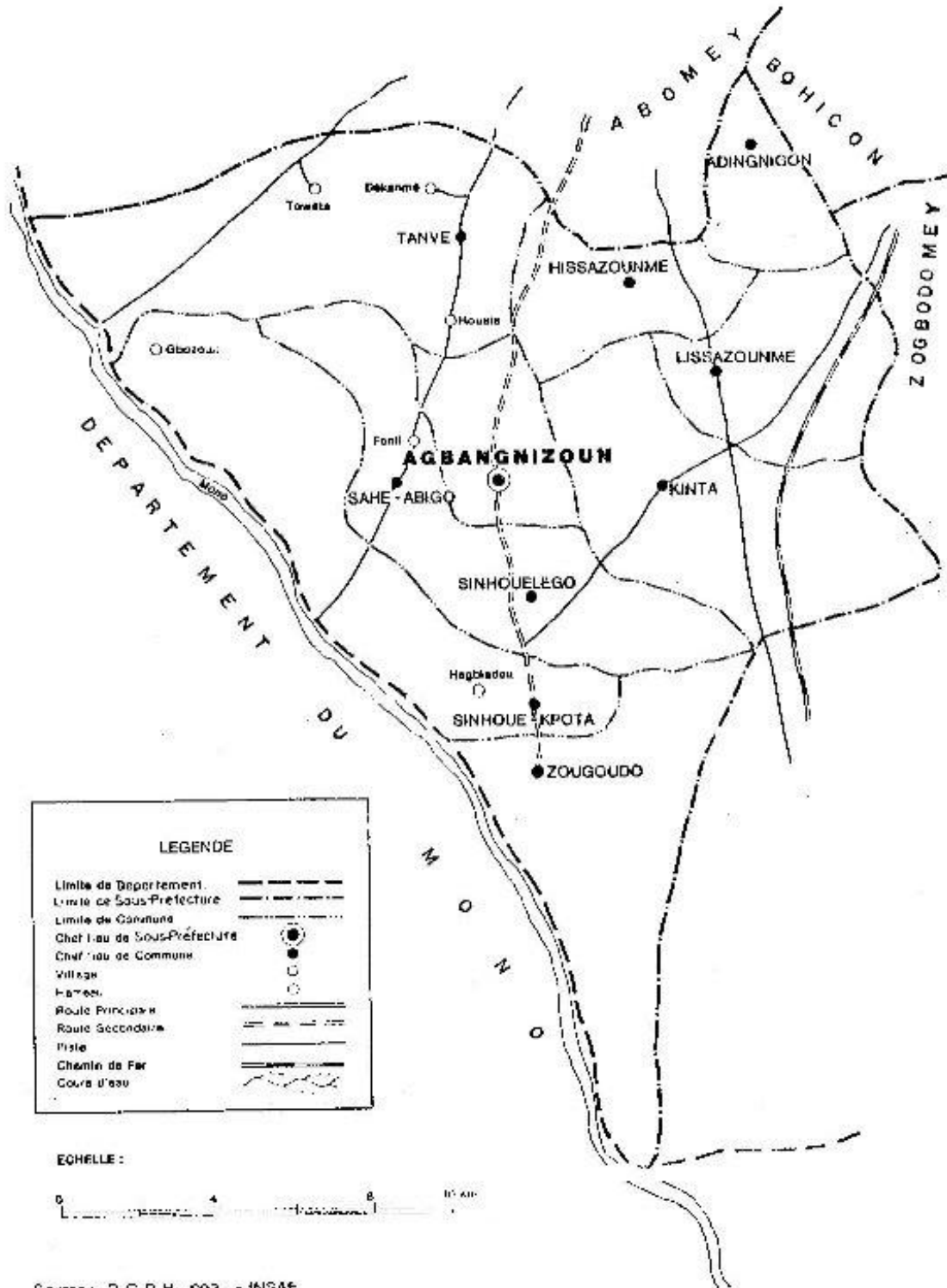
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGBOKPA		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
DETOHOU		
<i>Urbain</i>	1900	38
<i>Péri-urbain</i>	950	19
<i>Rural</i>	238	4,75
<i>Terre agricole</i>	48	0,95
SEHOUN		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
ZOUNZONME		
<i>Urbain</i>	7750	155

<i>Péri-urbain</i>	3875	77,5
<i>Rural</i>	969	19,38
<i>Terre agricole</i>	194	3,88
DJEGBE		
<i>Urbain</i>	8350	167
<i>Péri-urbain</i>	4175	83,5
<i>Rural</i>	1044	20,88
<i>Terre agricole</i>	209	4,18
HOUNLI		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
VIDOLE		
<i>Urbain</i>	5000	100
<i>Péri-urbain</i>	2500	50
<i>Rural</i>	625	12,5
<i>Terre agricole</i>	125	2,5

COMMUNE D'AGBANGNIZOUN

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADANHONDJIGO		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
ADINGNIGON		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
AGBANGNIZOUN		
<i>Urbain</i>	750	15
<i>Péri-urbain</i>	375	7,5
<i>Rural</i>	93,75	1,88
<i>Terre agricole</i>	18,75	0,38
KINTA		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
KPOTA		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
LISSAZOUNME		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
SAHE		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
SINWE		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
TANVE		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
ZOUNGOUNDO		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2

AGBANGNIZOUN



Source : R. G. P. H. 1992 - INSAE

COMMUNE DE BOHICON

Modèle 1 :

1. Valeurs de cession et de location / BOHICON								
BOHICON	Valeurs de cession	Valeurs locatives	PONDERATIONS					
			Route principale	Route secondaire	Zones commerciales	Equipement structurant	Aménités (plan d'eau, colline...)	
Centre-Ville 1	<i>Zone 1b</i>	12000	240	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		3000	60	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		600	12	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 2	<i>Zone 2b</i>	10000	200	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2500	50	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 3	<i>Zone 3b</i>	6000	120	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Centre-Ville 4	<i>Zone 4b</i>	4000	80	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1000	20	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		200	4	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agglomérations	<i>Zone 5b</i>	1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terres rurales	<i>Zone 6b</i>	500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Agongointo		6000	120	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2500	50	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Avogbana		6000	120	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2500	50	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		500	10	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Gnidjazoun		3000	60	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Lissèzoun		5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Ouassaho		5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Passagon		3000	60	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

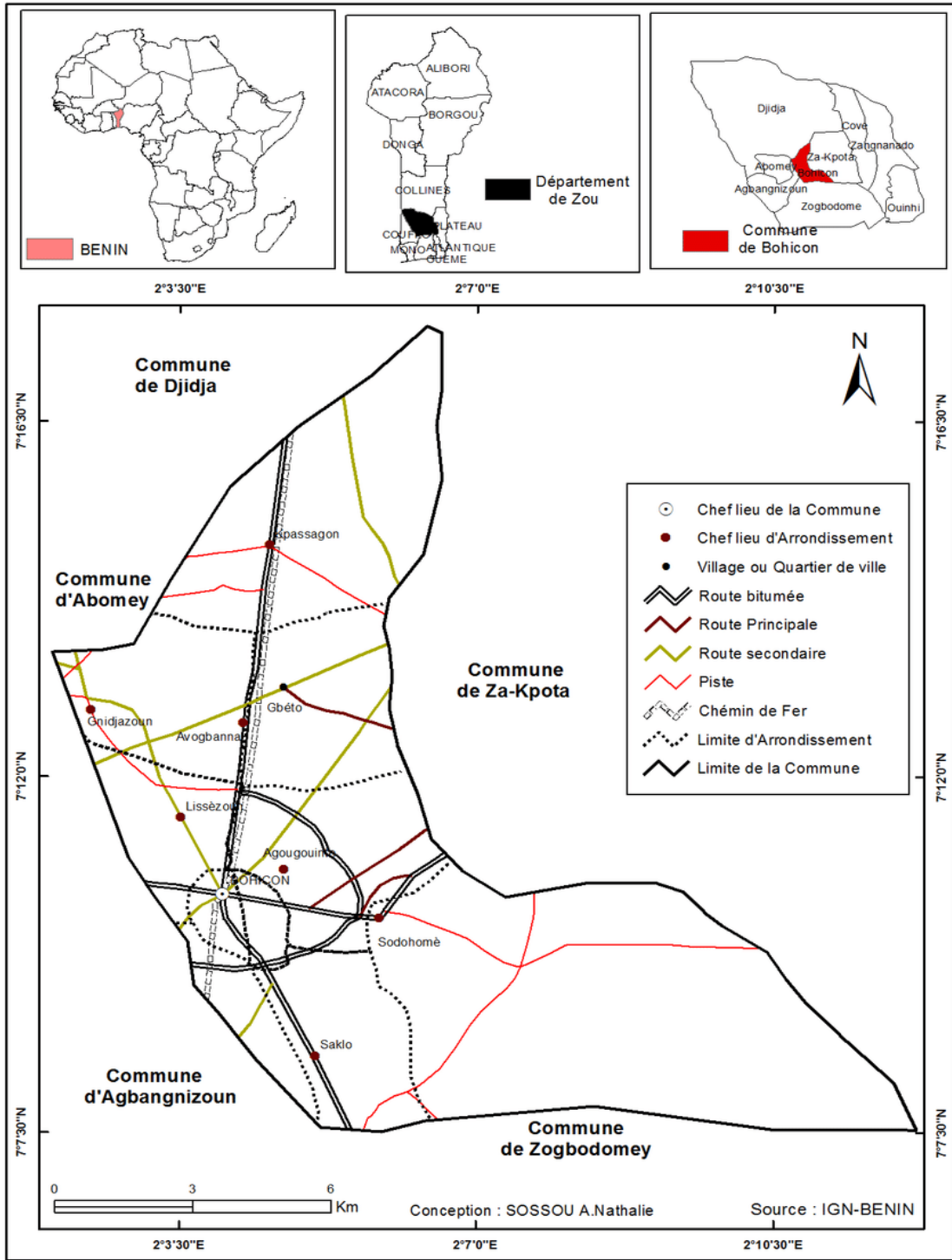
Saclo		5000	100	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		2000	40	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		400	8	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Sodohomè		4000	80	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		1500	30	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		300	6	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Bohicon 1		12000	240	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		12000	240	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		2400	48	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Bohicon 2		12000	240	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Milieu Rural		12000	240	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15
Terre agricole		2400	48	0,30	0,20	0,20	0,15	0,15

2. Description des zones de valeurs foncières BOHICON		
Centre-Ville 1	<i>Zone 1b</i>	Zone commerciale autour du marché et du carrefour MOQUAS délimitée par les quartiers Agbanwémè, Ahouamè, Kpocon, Houndonho, Gancon-Ponsa, Sèhouèho-Houndonho et Hèzonho.
Centre-Ville 2	<i>Zone 2b</i>	Zone délimitée par les quartiers Adagamè-Lissézoun, Zakpo-Adagamè, Ahouamè-Ahito, Adamè-Ahito, Siliho, Honmèho, Agonvèzoun.
Centre-Ville 3	<i>Zone 3b</i>	Zone délimitée par les quartiers Agbadjagon, Zoungoudo, Agongointo, Agbangon, Sèmè, Djognangbo, Djèssouhogan, Aiwémè, Kpatalocoli, Dokon, Gbanhicon, Wangnassa.
Centre-Ville 4	<i>Zone 4b</i>	Zone délimitée par les quartiers Attogouin, Sogba, Zounzonsa, Atchonmè, Saclo.
Agglomérations	<i>Zone 5b</i>	Toutes les zones agglomérées au-delà des zones 1b, 2b, 3b et 4b (Ahouali, ...).
Terres rurales	<i>Zone 6b</i>	Terres agricoles autour et au-delà de la zone 5b.

Modèle 2 :

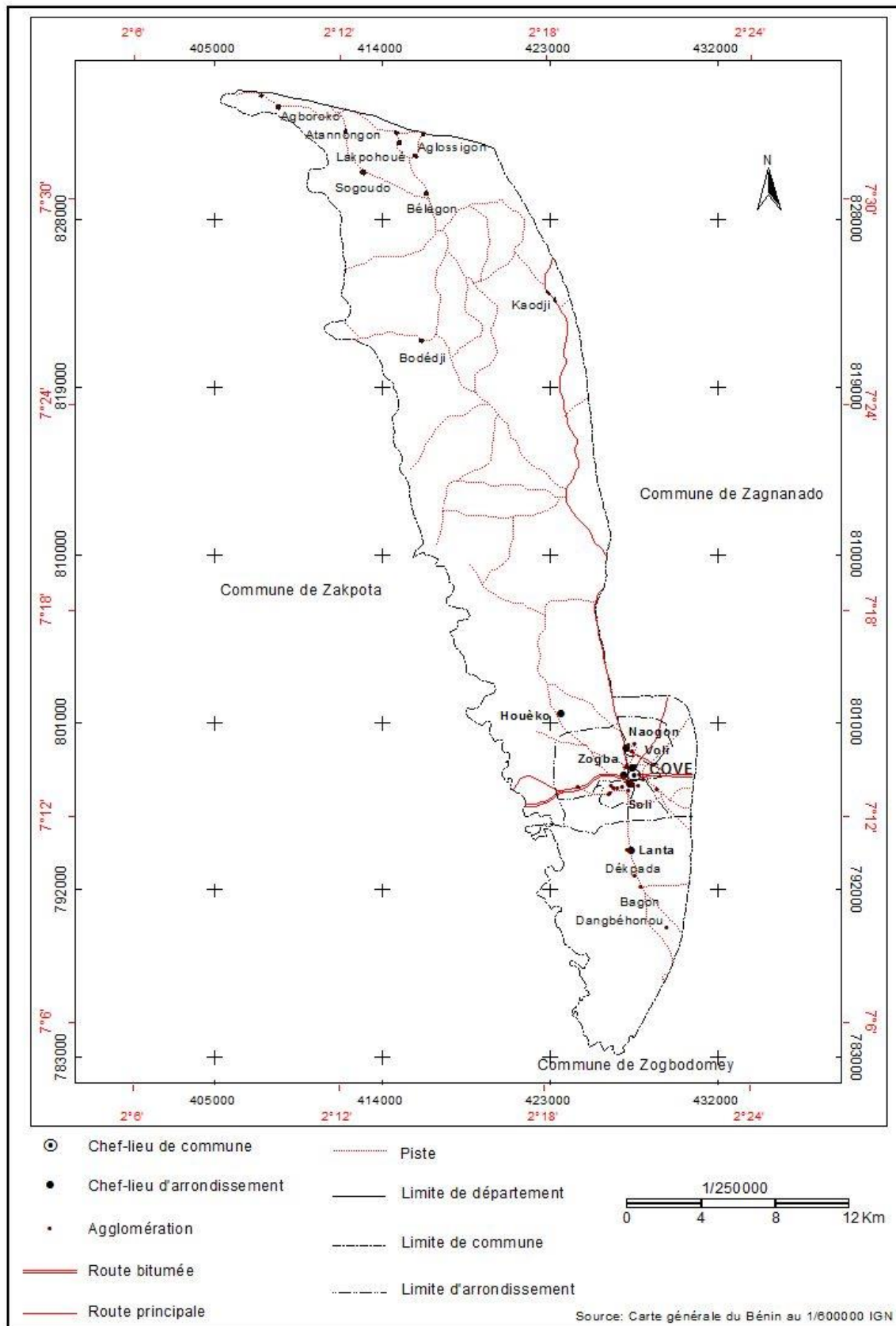
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGONGOINTO		
<i>Urbain</i>	3400	68
<i>Péri-urbain</i>	1700	34
<i>Rural</i>	425	8,5
<i>Terre agricole</i>	85	1,7
AVOGBANA		
<i>Urbain</i>	2000	40
<i>Péri-urbain</i>	1000	20
<i>Rural</i>	250	5
<i>Terre agricole</i>	50	1
GNIDJAZOUN		
<i>Urbain</i>	600	12

<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
LISSEZOUN		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
OUASSAHO		
<i>Urbain</i>	1250	25
<i>Péri-urbain</i>	625	12,5
<i>Rural</i>	156	3,13
<i>Terre agricole</i>	31	0,63
PASSAGON		
<i>Urbain</i>	600	12
<i>Péri-urbain</i>	300	6
<i>Rural</i>	75	1,5
<i>Terre agricole</i>	15	0,3
SACLO		
<i>Urbain</i>	1250	25
<i>Péri-urbain</i>	625	12,5
<i>Rural</i>	156	3,13
<i>Terre agricole</i>	31	0,63
SODOHOME		
<i>Urbain</i>	1900	38
<i>Péri-urbain</i>	950	19
<i>Rural</i>	238	4,75
<i>Terre agricole</i>	48	0,95
BOHICON I		
<i>Urbain</i>	4250	85
<i>Péri-urbain</i>	2125	42,5
<i>Rural</i>	531	10,63
<i>Terre agricole</i>	106	2,13
BOHICON II		
<i>Urbain</i>	14000	280
<i>Péri-urbain</i>	7000	140
<i>Rural</i>	1750	35
<i>Terre agricole</i>	350	7



COMMUNE DE COVE

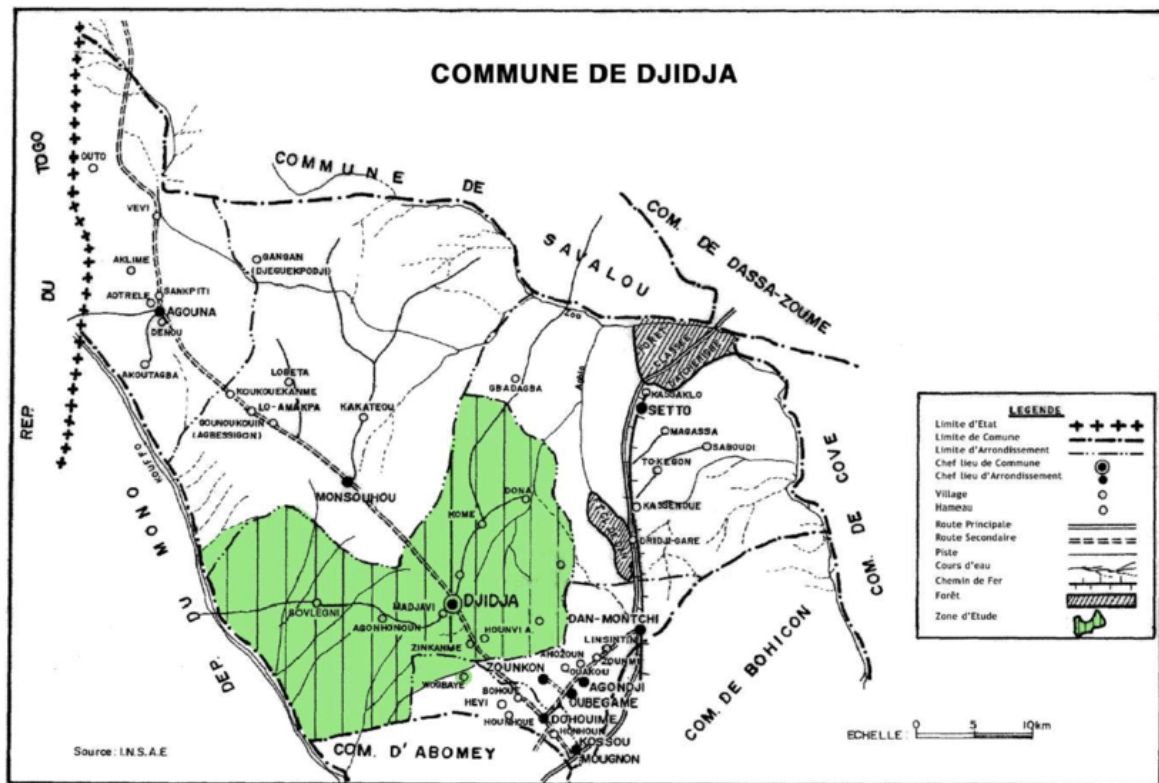
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ADOGBE		
<i>Urbain</i>	1300	26
<i>Péri-urbain</i>	650	13
<i>Rural</i>	162,5	3,25
<i>Terre agricole</i>	32,5	0,65
HOUKO		
<i>Urbain</i>	2100	42
<i>Péri-urbain</i>	1050	21
<i>Rural</i>	262,5	5,25
<i>Terre agricole</i>	52,5	1,05
HOUIN-HOUNSO		
<i>Urbain</i>	2100	42
<i>Péri-urbain</i>	1050	21
<i>Rural</i>	262,5	5,25
<i>Terre agricole</i>	52,5	1,05
GOUNLI		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
LAÏNTA-COGBE		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	650	13
<i>Rural</i>	162,5	3,25
<i>Terre agricole</i>	32,5	0,65
NAOGON		
<i>Urbain</i>	1200	24
<i>Péri-urbain</i>	600	12
<i>Rural</i>	150	3
<i>Terre agricole</i>	30	0,6
SOLI		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
ZOGBA		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4



COMMUNE DE DJIDJA

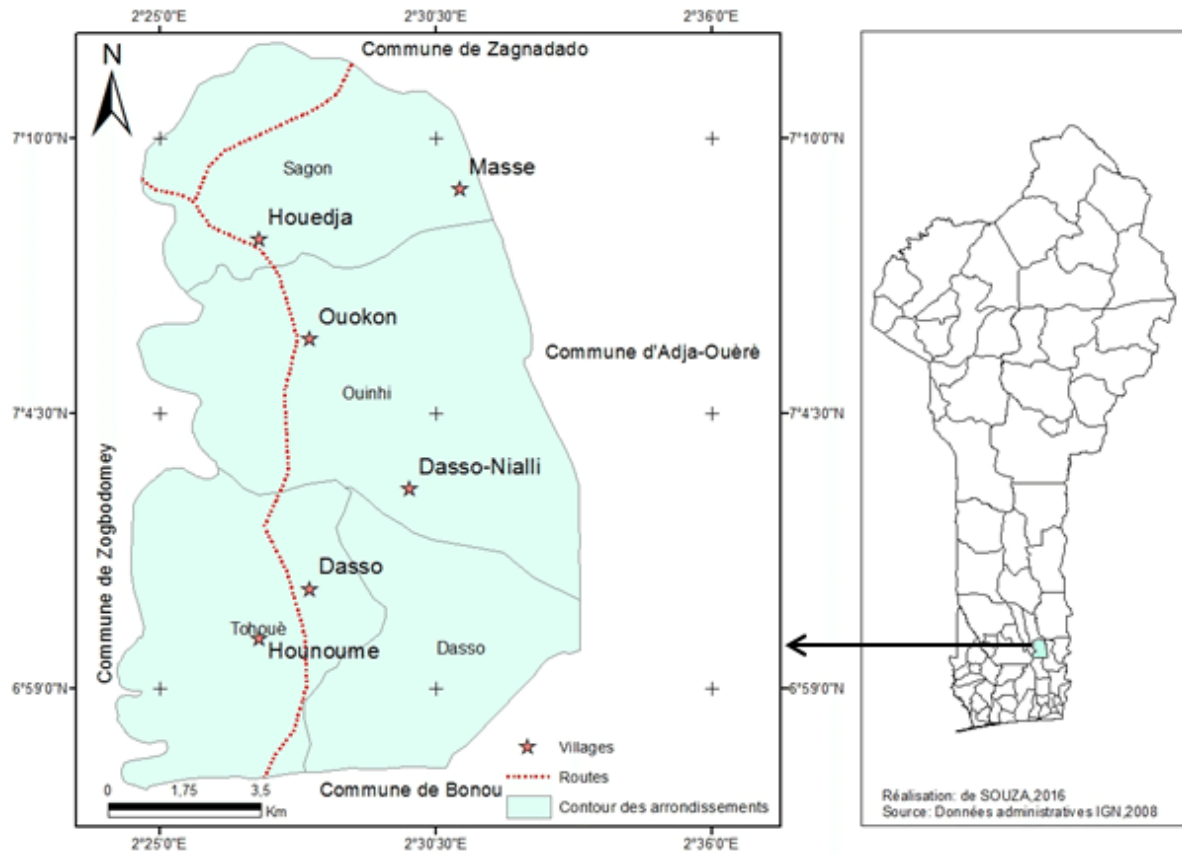
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGONDJI		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	62,5	1,25
<i>Terre agricole</i>	12,5	0,25
AGOUNA		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	62,5	1,25
<i>Terre agricole</i>	12,5	0,25
DAN		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	62,5	1,25
<i>Terre agricole</i>	12,5	0,25
DJIDJA		
<i>Urbain</i>	900	18
<i>Péri-urbain</i>	450	9
<i>Rural</i>	112,5	2,25
<i>Terre agricole</i>	22,5	0,45
DOHOUIME		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	62,5	1,25
<i>Terre agricole</i>	12,5	0,25
GOBAIX		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	62,5	1,25
<i>Terre agricole</i>	12,5	0,25
HOUTON		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	62,5	1,25
<i>Terre agricole</i>	12,5	0,25
MOUGNON		
<i>Urbain</i>	500	10
<i>Péri-urbain</i>	250	5
<i>Rural</i>	62,5	1,25
<i>Terre agricole</i>	12,5	0,25

MONSOUROU		
Urbain	500	10
Péri-urbain	250	5
Rural	62,5	1,25
Terre agricole	12,5	0,25
OUMBEGAME		
Urbain	500	10
Péri-urbain	250	5
Rural	62,5	1,25
Terre agricole	12,5	0,25
SETTO		
Urbain	500	10
Péri-urbain	250	5
Rural	62,5	1,25
Terre agricole	12,5	0,25
ZOUNKON		
Urbain	500	10
Péri-urbain	250	5
Rural	62,5	1,25
Terre agricole	12,5	0,25



COMMUNE DE QUINHI

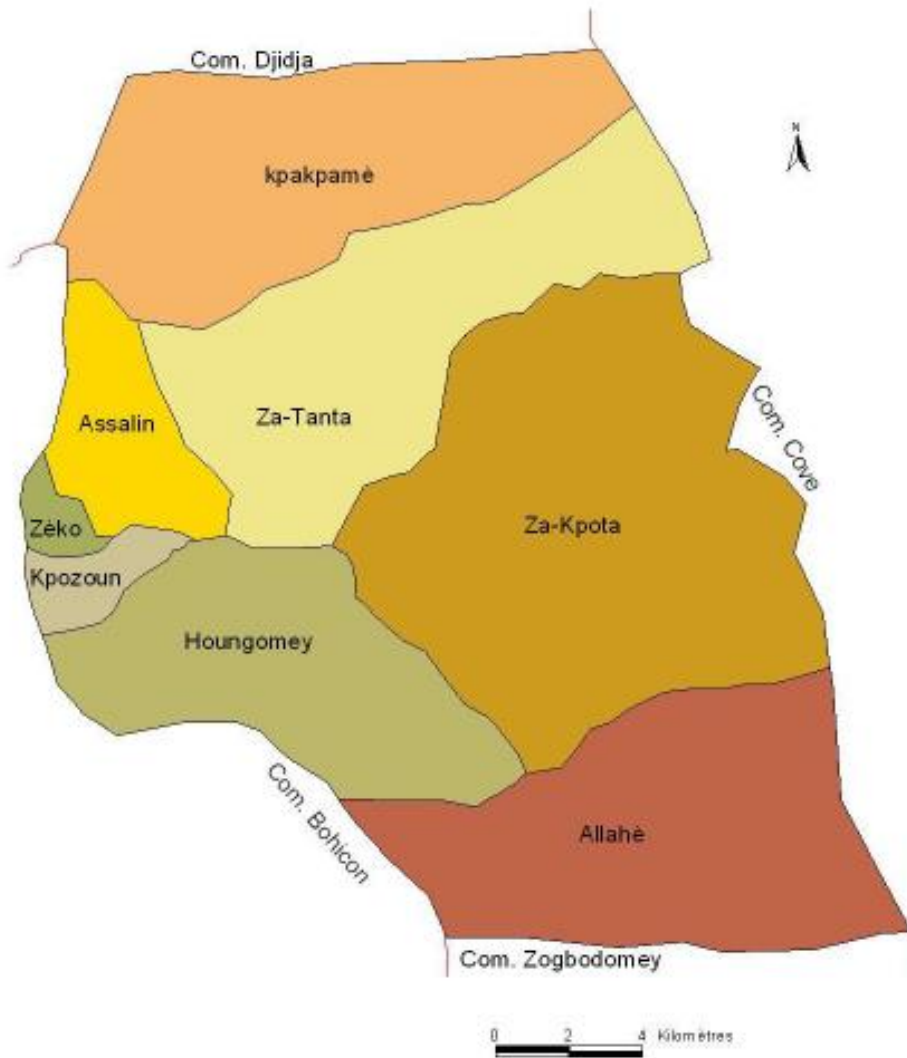
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLE (F CFA)
DASSO		
<i>Urbain</i>	560	11,2
<i>Péri-urbain</i>	280	5,6
<i>Rural</i>	70	1,4
<i>Terre agricole</i>	14	0,28
SAGON		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
TOHOUE		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
OUIHI		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2



COMMUNE DE ZA-KPOTA

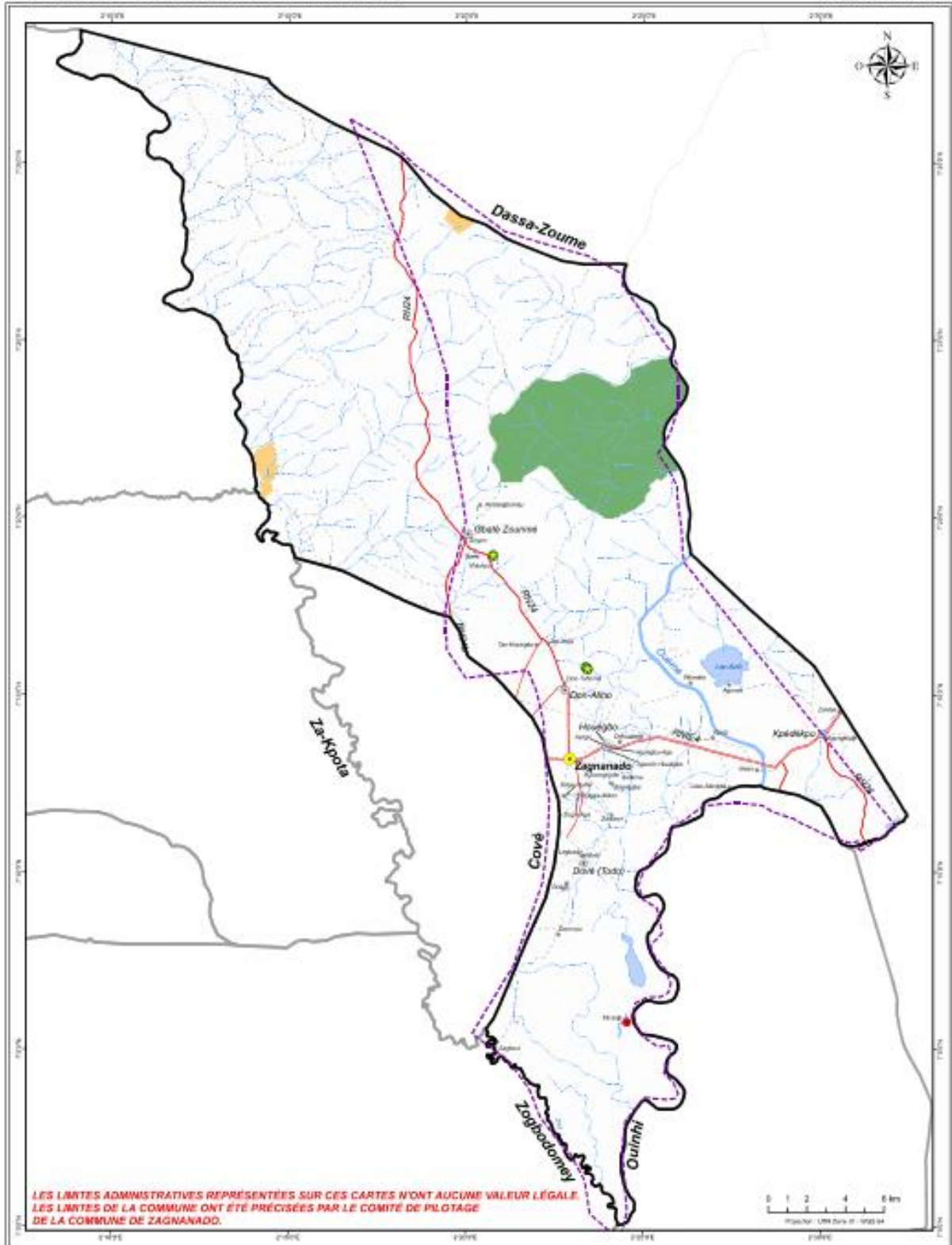
ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
ALLAHE		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
ASSALIN		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
HOUNGOME		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
KPAKPAME		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
KPOZOUN		
<i>Urbain</i>	800	16
<i>Péri-urbain</i>	400	8
<i>Rural</i>	100	2
<i>Terre agricole</i>	20	0,4
ZA-TANTA 2		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
ZEKO		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
ZA-KPOTA		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2

Carte de la commune de Za-Kpota



COMMUNE DE ZAGNANADO

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AGONLI-HOUEGBO		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
BANAME		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2
DON-TAN		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
DOVI		
<i>Urbain</i>	200	4
<i>Péri-urbain</i>	100	2
<i>Rural</i>	25	0,5
<i>Terre agricole</i>	5	0,1
KPEDEKPO		
<i>Urbain</i>	1000	20
<i>Péri-urbain</i>	500	10
<i>Rural</i>	125	2,5
<i>Terre agricole</i>	25	0,5
ZAGNANADO		
<i>Urbain</i>	400	8
<i>Péri-urbain</i>	200	4
<i>Rural</i>	50	1
<i>Terre agricole</i>	10	0,2



Légende

Appellation Topographique

- Forêt classée envisagée par le PROSDPOM
- Forêt communale
- Forêt classée

- Limite de commune historique
- Limite de commune
- Limite de commune - source IGN
- Chef-lieu de commune
- Chef-lieu d'arrondissement
- Village administratif
- Village administratif géré par une autre commune

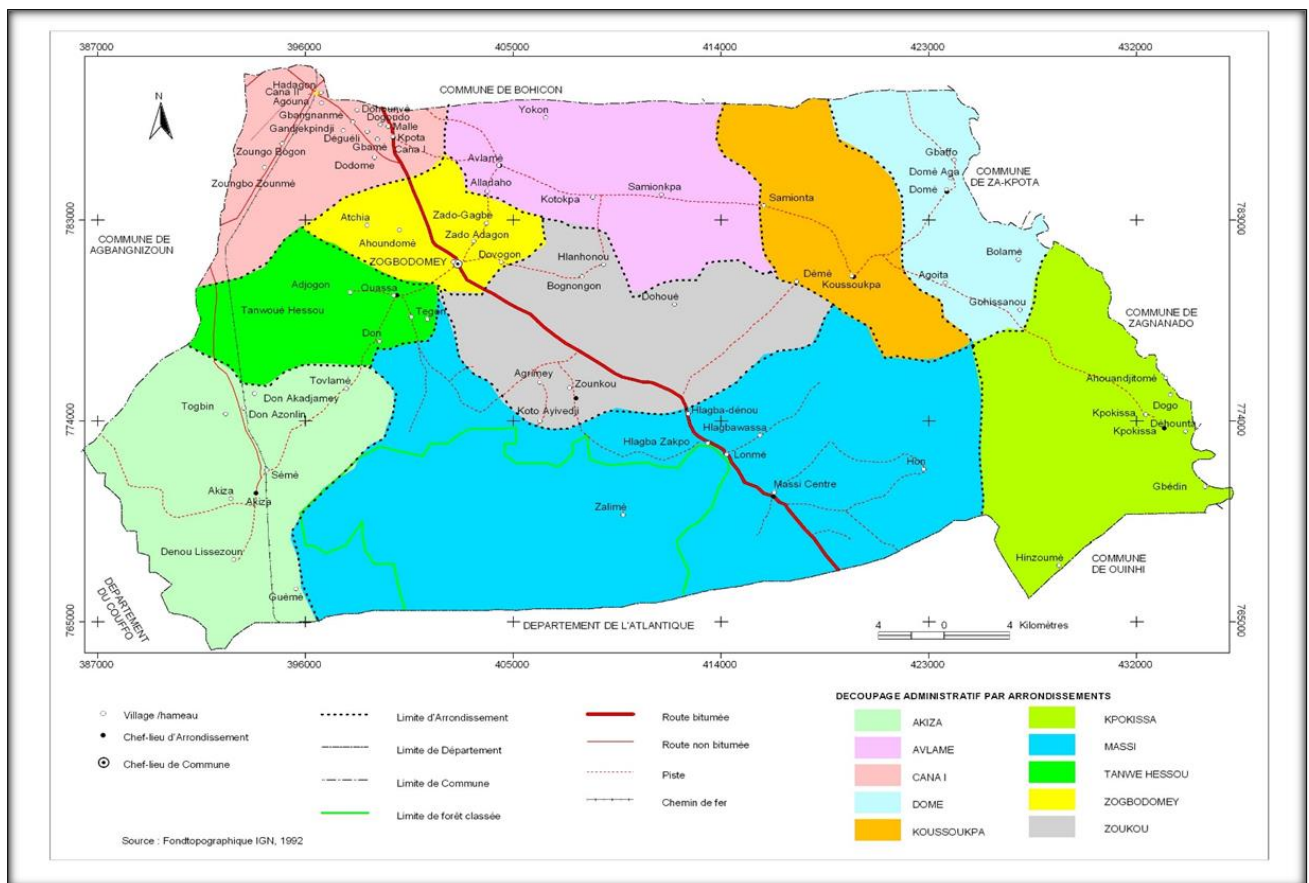
- Route nationale (N°1-10)
- Route fédérale
- Autre route principale ou secondaire
- Route de niveau III
- Piste
- Chemin de terre

- Lignes postales d'une rivière ou d'un lac/étang
- Rivière ou lac/étang (sans ligne sur carte)
- Lac et plans d'eau

COMMUNE DE ZOGBODOMEY

ARRONDISSEMENTS	VALEURS DE CESSION (F CFA)	VALEURS LOCATIVES ANNUELLES (F CFA)
AKIZA		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
AVLAME		
<i>Urbain</i>	550	11
<i>Péri-urbain</i>	275	5,5
<i>Rural</i>	68,75	1,38
<i>Terre agricole</i>	13,75	0,28
CANA I		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
CANA II		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
DOME		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
KOUSSOUKPA		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
KPOKISSA		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
MASSI		
<i>Urbain</i>	300	6
<i>Péri-urbain</i>	150	3
<i>Rural</i>	37,5	0,75
<i>Terre agricole</i>	7,5	0,15
TANWE-HESSOU		

Urbain	300	6
Péri-urbain	150	3
Rural	37,5	0,75
Terre agricole	7,5	0,15
ZOUKOU		
Urbain	300	6
Péri-urbain	150	3
Rural	37,5	0,75
Terre agricole	7,5	0,15
ZOGBODOMEY		
Urbain	550	11
Péri-urbain	275	5,5
Rural	68,75	1,38
Terre agricole	13,75	0,28



5. MODALITES DE MISE EN VALEUR FONCIERE ET D'ACTUALISATION DES PRIX

5.1. Modalités d'application des pondérations

Les valeurs proposées par territoire ou par zone géographique sont des valeurs moyennes qu'il va falloir pondérée en fonction de critères objectifs généralement fondés sur l'approche commerciale.

On parle de configuration de terrain pour traduire d'une part sa forme géométrique et d'autre part sa position par rapport à des éléments naturels ou des infrastructures ou équipements remarquables ; ainsi, un terrain profond par rapport à sa façade sur rue sera moins cher qu'un autre similaire mais avec une plus grande façade sur rue. Les valeurs foncières dégressives selon l'éloignement par rapport à la façade sur rue car la façade sur rue présente une valeur essentielle pour les activités commerciales, ce qui est moins le cas pour les habitations. De même, un lourd et bruyant trafic routier a plutôt tendance à déprécier la position en façade sur rue. Enfin, pour les zones industrielles, la régression par rapport à la façade sur rue ne joue presque pas.

A partir d'une valeur moyenne de base, les pondérations proposées peuvent être appliquées comme ci-après :

Définition des éléments de pondération et modes d'appréciation (Rappel)

ELEMENTS VALORISANTS	DEFINITION	MODE D'APPRECIATION
Route principale	<i>Routes nationale inter-Etats ; Routes nationales ; Voies urbaines structurant les grandes villes ;</i>	<i>0,3 en bordure de la route ; 0,35 après 25 m ; 0,25 après 50m ; 0,20 après 75m 0,15 après 100m ; 0,10 et 0,5 après 125 et 150m.</i>
Route secondaire	<i>Routes régionales ou communales de desserte des chefs-lieux de commune ou d'arrondissement ; Voie urbaines secondaires dérivées des voies urbaines structurantes.</i>	<i>0,2 en bordure de la route ; 0,15 après 25 m ; 0,10 après 50m ; 0,05 après 75m 0,00 après 100m ;</i>
Centre commercial ou zone	<i>Zone d'activités commerciales avec boutiques, établissements</i>	<i>0,2 au cœur de la zone ou à proximité immédiate ; 0,15 après 25 m ;</i>

	<i>financiers ; Marchés, supermarchés.</i>	<i>0,10 après 50m ; 0,05 après 75m 0,00 après 100m ;</i>
Equipement structurant	<i>Equipement structurant de la ville concernée : lieux de culte, terrains de sport et de loisir, hôtel, gare routière, port, aéroport, etc.</i>	<i>0,15 en bordure de l'équipement ; 0,10 après 50 m ; 0,05 après 100m ; 0,00 après 150 m ;</i>
Aménités	<i>Elément nature ou culturel particulier à valeur artistique, patrimonial qui attire la sensibilité et l'Imagination des gens/ plage, crique, plan d'eau particulier, place publique ou monument, etc.</i>	<i>0,15 en bordure de l'équipement ; 0,10 après 50 m ; 0,05 après 100m ; 0,00 après 150 m ;</i>

5.2. Modalités de mise en valeur foncière

La valorisation du foncier passe soit par sa location, soit par sa construction, mais jamais par la cession définitive valant la perte du bien et de son potentiel de rente. Car la terre, comme le capital monétaire est un bien en principe permanent, un bien qui ne pourrait pas et ne fait que prendre de la valeur au fil du temps.

En conséquence, les meilleures formes de valorisation dans une démarche patrimoniale sont :

- Le bail emphytéotique ;
- Le bail à construction ;
- La promotion immobilière publique destinée à la location simple ou dans des cas particuliers, à la location-vente.

Toutefois, un seuil minimum de mise en valeur devrait être utilisé pour assurer la valorisation du foncier loué par l'Etat. Ce seuil correspond à une proportion de la valeur du terrain loué qui varie généralement de 30% à 40% dans certains pays. C'est cette fourchette que nous proposons pour un pourcentage moyen de 35%.

BAIL EMPHYTEOTIQUE ET BAIL A COSTRUCTION

Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique de droit commun est régi par les articles 61 à 67 du Code foncier et domanial. Il confère à l'emphytéote un droit réel sur le bien immobilier qui lui est confié ; il peut être conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. L'emphytéote est libre de faire toute construction, tout aménagement de son choix, dans le respect des dispositions applicables au terrain (urbanisme notamment) et à la condition de ne pas dévaloriser le fonds. Le bailleur ne peut donc pas lui imposer de réaliser des constructions à titre d'obligation essentielle du contrat et ne peut lui imposer une destination précise pour les ouvrages qu'il serait amené à édifier. L'emphytéote est libre de céder son droit réel et de louer les biens objets du bail à des tiers de son choix, le bailleur ne pouvant exercer aucun contrôle.

Bail à construction

Le bail à construction est régi par les articles 68 à 75 du Code foncier et domanial. Comme le bail emphytéotique, il confère au preneur un droit réel sur le bien immobilier qui lui est confié ; il peut être conclu pour une durée comprise entre 18 et 40 ans.

Le preneur est tenu, à titre de condition essentielle du bail, d'édifier une construction (construction neuve ou travaux de réhabilitation suffisamment lourds). À cet égard, le bailleur peut imposer au preneur une destination précise pour les biens à édifier.

En revanche, le preneur est libre de céder son droit réel et de louer les biens objets du bail à des tiers de son Choix, sans que le bailleur puisse exercer un contrôle.

Bail à plantation

Le bail à plantation (art 76 et 77 du CFD) est celui par lequel le preneur s'engage, à titre principal à procéder à des plantations d'arbres sur le terrain du bailleur et à entretenir le terrain et les arbres pendant toute la durée du bail.

Les règles qui régissent le droit du bail à construction énoncées ci-dessus s'appliquent au bail à plantation dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ce bail.

5.3. Modalités d'actualisation des prix

Les valeurs foncières évoluent d'une part selon le contexte économique, le contexte financier et le contexte de sécurité foncière et immobilière.

Elles augmentent généralement plus vite dans les centres-villes que dans les banlieues, du fait de la rareté des terres disponibles face à une demande sans cesse croissante en terrains bien situés.

Sur la base d'un doublement des prix sur une période de 15 années, le taux d'augmentation des valeurs foncières est d'environ 15% tous les trois ans (14,9%), soit environ 5% par an.

Mais un calcul plus fin devrait permettre de nuancer ce taux selon les différentes villes concernées, étant donné que l'évolution du marché foncier rural reste toujours plus lente que celle du marché foncier urbain. On pourrait en conséquence proposer 5% en milieux urbains et périurbains, 4% en milieu rural habité et 3% pour les terres agricoles.

Tableau type d'actualisation des valeurs foncières (base 4,73% par an)

ANNEES	BASE	TAUX	VALEURS
1	300000	1,0473	314 190
2		1,097	329 051
3		1,149	344 615
4		1,203	360 916
5		1,260	377 987
6		1,320	395 866
7		1,382	414 590
8		1,447	434 200
9		1,516	454 738
10		1,587	476 247
11		1,663	498 774
12		1,741	522 366
13		1,824	547 073
14		1,910	572 950
15		2,000	600 051

ANNEXES

Annexe n°01 : Exemple de fiches d'investigations

Annexe n°02 : Lettre de mission

Annexe n°03 : Termes de référence de la mission

Annexe n°04 : Liste de Présence atelier de validation

Annexe n° 01 : Exemple de fiches d'investigations



Actualisation du référentiel de prix de cession/location des immeubles du domaine privé de l'Etat

FICHE D'ENQUETE

Source d'information : Conventions de vente

CONSIGNES : Ne pas écrire les noms des vendeurs et des acquéreurs, mais seulement leurs initiales ; par exemple, K pour Koffi et B pour Bonou.
Bien vouloir remplir la fiche avant le passage de l'enquêteur de façon à réduire le temps de la séance de travail avec lui. MERCI

1. Nom de l'enquêteur / _____
2. Date de l'enquête / ____ / ____ / 2019/
3. N° Fiche / ____ / ____ / ____ /
4. Département / _____ / 5. Commune / _____
6. Détails

VENTE ET ACHAT DE TERRAINS							
N°	Vendeur	Acquéreur	Date de signature (/Jour/mois/années)	Village / Quartier de ville	Arrondissement	Superficie (m ²)	Prix (FCFA)
			/ ____ / ____ / 20__ /				
			/ ____ / ____ / 20__ /				
			/ ____ / ____ / 20__ /				
			/ ____ / ____ / 20__ /				



LOCATION de terrain

Terrains urbain ou périurbain

N°	Date (Jour/mois/années)	Village / Quartier de ville	Arrondissement	Superficie (m ²)	Prix (FCFA)	Observations
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					
	/ / /20 /					



Actualisation du référentiel de prix de cession/location des immeubles du domaine privé de l'Etat et des communes

FICHE D'ENQUETE

Source d'information : Actes de transfert de propriété (achat, vente, location) de janvier 2016 à septembre 2019

Bien vouloir remplir la fiche avant le passage de l'enquêteur de façon à réduire le temps de la séance de travail avec lui. MERCI

1. Nom de l'enquêteur / _____ / 2. Office Notarial / _____ /
 3. Date de l'enquête / ____/____/2019/
 4. N° Fiche / ____/____/
 5. Département / _____ / 6. Commune / _____ /
7. Détails

N°	Date de signature (mois/années)	Achat/ Vente (cocher X)	Location par an (cocher X)	Situation de l'immeuble					Superficie (m ²)	Prix (FCFA)
				Arrondissement	Quartier	lot	Parcelle	Rue		
01	/____/20____/									
02	/____/20____/									
03	/____/20____/									
04	/____/20____/									
05	/____/20____/									

Annexe n°02 : Lettre de mission

	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES RÉPUBLIQUE DU BÉNIN	Tél : 21 30 10 20 – Fax : 21 30 18 51 01 BP : 302 COTONOU – ROUTE DE L'AÉROPORT www.finances.bj
AGENCE NATIONALE DU DOMAINE ET DU FONCIER LE DIRECTEUR GENERAL		Cotonou, le 25 SEPT 2019
RÉF. MA /2019/MEF/ANDF/SGDE /SP		Monsieur le Président de l'ANCB, Att. Mesdames et Messieurs les Maires des Communes du Bénin.
Objet : Actualisation du référentiel des prix de cession/location des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat.		
Mesdames et Messieurs,		
Dans le cadre de la réalisation de l'activité citée en objet, pour laquelle le Cabinet ECOPLAN a été retenu, une mission de collecte de données se déroulera dans toutes les communes du Bénin durant la période allant du 23 septembre 2019 au 18 octobre 2019 .		
Ladite mission sera consacrée principalement :		
<ul style="list-style-type: none">- à travailler avec les services communaux en charge du foncier et de l'immobilier (Secrétaires Généraux, Chefs Services Affaires Domaniales, Commission de Gestion Foncière, etc.);- à échanger avec des personnes ressources (Chef d'arrondissement, Chef de village, Agent immobilier, Encadreurs ruraux, Directeur d'école, etc.) sur les coûts des terrains par zone.		
A cet effet, je vous prie de bien vouloir prendre les dispositions en vue de faciliter le travail aux équipes d'enquêteurs du Cabinet ECOPLAN.		
Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs les Maires , l'expression de mes salutations distinguées.		
		 Victorien D. KOUGBLENOU



MINISTRE
DE L'ECONOMIE
ET DES FINANCES
REPUBLIQUE DU BENIN

AGENCE NATIONALE DU
DOMAINE ET DU FONCIER
LE DIRECTEUR GENERAL

Tél : 21 30 10 20 – Fax : 21 30 18 51
01 BP : 302 COTONOU – ROUTE DE L'AEROPORT
www.finances.bj

Cotonou, le 25 SEPT 2019

Ref: *MG*/2019/MEF/ANDF/SQDE/SP

[Signature]
Monsieur le Président de la
Chambre des Notaires du Bénin.

Cotonou.

Objet : Actualisation du référentiel des
prix de cession/location des
immeubles relevant du domaine
privé de l'Etat.

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la réalisation de l'activité citée en objet, pour laquelle le Cabinet ECOPLAN a été retenu, une mission de collecte de données se déroulera durant la période allant du **23 septembre 2019 au 18 octobre 2019.**

A cet effet, je vous serais reconnaissant des dispositions qu'il vous plaira de faire prendre aux fins d'informer les Notaires du Bénin de la collecte de donnée auprès de leurs études par ledit Cabinet.

Comptant sur votre sollicitude habituelle, je vous prie d'agréer,
Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



[Signature]
Victorien D. KOUGBLENOU

Annexe n°03 : Termes de référence de la mission

TERMES DE REFERENCE DE LA MISSION D'ACTUALISATION DU REFERENTIEL DES PRIX DE CESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

1. Objectif général

L'objectif général de cette activité est de procéder à l'actualisation et à l'extension du document de référentiel des prix de cession ou de location des immeubles sur le domaine privé de l'Etat.

2. Objectifs particuliers

Les objectifs spécifiques sont les suivantes :

- Elaborer des critères de détermination des zones homogènes de valeurs foncières ;
- Cartographier les zones de valeurs foncières dans les douze chefs-lieux de département ;
- Collecter auprès des services domaniaux des communes et des offices notariaux les actes sur les transactions foncières ;
- Analyser ses transactions dans le temps et l'espace ;
- Réaliser des enquêtes complémentaires aux fins de faire des recoupements ;
- Proposer un modèle de détermination du prix unitaire applicable par zone aussi bien pour la cession définitive que pour la location ;
- Elaborer le référentiel des prix ;
- Faire une projection de l'évolution des prix fonciers sur une période de 10 ans.

3. Résultats à atteindre par le Contractant

Ces résultats se présentent par ordre chronologique comme suit :

- Les zones de valeurs foncières dans les douze chefs-lieux de département sont cartographiées ;
- Les actes sur les transactions foncières sont collectés auprès des services domaniaux des communes et des offices notariaux ;
- Les transactions dans le temps et l'espace sont analysées ;
- Des enquêtes complémentaires aux fins de faire des recoupements sont réalisées ;
- Un modèle de détermination du prix unitaire applicable par zone aussi bien pour la cession définitive que pour la location est proposé ;
- Le référentiel des prix est élaboré ;
- Une projection de l'évolution des prix fonciers sur une période de 10 ans est faite.

4.1. Zone géographique à couvrir

La gestion optimale du domaine privé de l'Etat et des communes conformément aux dispositions légales et réglementaires nécessite une couverture de l'entièreté du territoire national. Ainsi, l'étude va couvrir l'ensemble des douze (12) départements.

4.2. Activités spécifiques

La réalisation de cette activité va nécessiter le recrutement d'un cabinet de consultation qui conduira l'opération sous la supervision de l'ANDF. Le cabinet aura pour mission de :

- Collecter des données foncières auprès des services des affaires utiles (offices notariaux, cabinets de géomètres agréés, ...) sur le terrain et dans tous les départements ;

- Analyser et traiter les données recueillies ;
- Déterminer les zones homogènes des valeurs foncières dans chacune des localités ;
- Définir les critères de détermination de la valeur vénale actuelle des terres au Bénin ;
- Proposer des prix de vente des terres du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales dans chacune des localités ;
- Proposer des prix de location des terres du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales dans chacune des localités ;
- Proposer de nouvelles charges de mise en valeur au mètre-carré des terres suivant les zones ;
- Proposer un mécanisme d'actualisation des prix dans le temps et l'espace.

Pour mener à bien cette mission, le cabinet devra constituer des équipes sur le terrain pour la collecte et le traitement des informations. Des rapports d'étape devront être faits à l'ANDF pour l'informer de l'évolution de la mission et des difficultés rencontrées sur le terrain.

Au terme de la mission, de nouveaux prix de vente, de location au mètre carré du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales sont proposés suivant les zones de valeurs foncières dans les différentes localités du Bénin. Un rapport provisoire sera donc produit au terme de la mission et envoyé à l'ANDF. Après la prise en compte des différentes observations et suggestions faites par l'ANDF sur le rapport provisoire, un rapport définitif devra être produit par le cabinet.

Annexe n°04 : Liste de présence atelier de validation








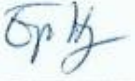


ACTUALISATION DU REFERENTIEL DES PRIX DE CESSION/LOCATION DES IMMEUBLES DU
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

Date: 06/03/2020 Lieu: Ministère des finances (Cotonou) Objet: Validation Rapport UGR

LISTE DE PRESENCE

N°	Nom & Prénoms	Fonction/Structure	Contacts		Signature
			Téléphone	E-mail	
1.	TODJINOUI Jean Bosco	DG/ECOPLAN	96802191	tjbosco2002@yahoo.fr	
2.	KOUTCHORO Jean-Luc	DT/ECOPLAN	97071140	jkoutchoro@yahoo.fr	
3.	DISSOU Essé Florentin	Géographe/ECOPLAN	67310981	defloty21@gmail.com	
4.	VIOU Edgard	RSE/UGR	97602443	eviou@yahoo.fr	
5.	HOU MENOU B. Christiano	ERF/UGR	97197655	ehoumenou2008@yahoo.fr	
6.	DJIBRIH Mousa-Fils	DGA/ARDF	95451156		
7.	Sagbadja Hugues	JEP/ARDF	96194194		
8.	KARAKA Jonas	CET/DG1	97606801	hkaraka@finances	

N°	Nom & Prénoms	Fonction/Structure	Contacts		Signature
			Téléphone	E-mail	
9.	GOSJO Cozon Serge Hervé	Cell / DGI	97 90 91 00	sgosjo@finances.bj	
10.	SAGBOHAN D. Joël	DGML / MEF	97 03 95 91	joelle78@yahoo.fr	
11.	AGLI Armand	SPB / DGTL	97 32 94 40	aghiadymiarayaghibus@yahoo.fr	
12.	DOSSW Kodjovi	DD / DE PED	95 05 73 33	kodjovi_d@yahoo.fr	
13.	KRANOU Eric Laurent	SP / DGPEP	97 98 12 98	kranoueric@yahoo.fr	
14.	AGOSSOU Enoch	RAF / UGR	97 05 23 00	agommoenochcheun@gmail.com	
15.	ILAYE Boni Jacques	Chef Soc. de l'Intendance et Cpt de Matiers PFI DGML	95 97 69 87	bonijacques@yahoo.fr	
16.	AHOGLÉ Epiphane	DGPEP / DGPEP	66 53 71 68	epihano@yahoo.fr	
17.					