



WORLD BANK GROUP

Business Ready (B-Ready)

Atelier sur la méthodologie

Implantation des entreprises

Mai 2023

Jayashree Srinivasan, Spécialiste de la réglementation

Groupe des indicateurs mondiaux de l'économie du développement (DECIG)

Plan

Implantation des entreprises

1. Motivation

2. Indicateurs :

- a. Pilier I – Cadre réglementaire : Qualité de la réglementation applicable à la location à bail ou à la propriété de biens immeubles et à la planification urbaine.
- b. Pilier II – Services publics : Services publics numériques et transparence des informations
- c. Pilier III – Efficacité : Efficacité du processus d'obtention de lieux d'implantation des entreprises.

3. Notation préliminaire du thème

4. Sources de données

5. Paramètres

6. Présélection et sélection des experts

1. Motivation – Pourquoi l'implantation des entreprises revêt-elle une importance ?

- Pourquoi les entreprises ont-elles besoin d'un lieu d'implantation adéquat pour construire ou louer un bien immeuble ?
 - ✓ Forte incitation à l'investissement
 - ✓ Garantie d'un accès aux ressources telles que la main-d'œuvre, les matières premières et les services d'utilité publique
- Pourquoi les entreprises ont-elles besoin d'un système d'administration foncière adéquat et équilibré ?
 - ✓ Réduire l'asymétrie des informations
 - ✓ Accroître l'efficacité du marché
 - ✓ Faciliter le développement des marchés immobiliers
- Pourquoi les entreprises ont-elles besoin de réglementations fiables et équilibrés applicables à la construction et aux services publics ?
 - ✓ Influencent la décision des entreprises relative au lancement de leur activité
 - ✓ Renforcent les droits de propriété
 - ✓ Garantissent la sécurité publique
- Pourquoi les entreprises ont-elles besoin de réglementations rigoureuses applicables à l'environnement et en lien avec le contrôle des bâtiments ?
 - ✓ Atténuer les préoccupations environnementales
 - ✓ Éviter d'imposer aux entreprises des fardeaux inutiles de mise en conformité

2. Indicateurs – Aperçu



Cadre réglementaire

Qualité des réglementations applicables au transfert des biens, à l'aménagement urbain et aux permis environnementaux

1. Normes réglementaires pour l'administration foncière
2. Restrictions imposées à la location à bail et à la propriété de biens
3. Incitations en faveur du genre ⁺
4. Normes réglementaires pour les règlements de construction (y compris les aspects environnementaux)⁺



Services publics

Qualité des services publics et transparence des informations

1. Disponibilité et fiabilité des services en ligne*
2. Interopérabilité des services*
3. Transparence des informations



Efficacité

Efficacité du processus d'obtention de lieux d'implantation des entreprises dans la pratique

1. Délais et coûts du transfert de propriété
2. Délais et coûts d'obtention des permis de construire
3. Délais et coûts d'obtention des permis d'occuper
4. Délais et coûts d'obtention des permis environnementaux ⁺

L'astérisque * indique les composantes qui traiteront de l'adoption des technologies numériques. Le symbole + indique les composantes qui traiteront de la durabilité environnementale. Le symbole ^ indique les composantes qui traiteront du genre.

a. Pilier I – Qualité des réglementations applicables au transfert des biens immeubles, à l'aménagement urbain et aux permis environnementaux

1.1	Normes réglementaires pour l'administration foncière
1.1.1	Normes des transactions portant sur des biens
1.1.2	Mécanisme de règlement des litiges fonciers
1.1.3	Système d'administration foncière
1.2	Restrictions à la propriété
1.2.1	Restriction imposée aux entreprises nationales - Bail
1.2.2	Restrictions imposées aux entreprises nationales – Propriété
1.2.3	Restrictions imposées aux entreprises étrangères – Bail
1.2.4	Restrictions imposées aux entreprises étrangères – Propriété
1.3	Genre
1.3.1	Incitations à la participation des femmes à la profession
1.4	Normes réglementaires pour les règlements de construction et les permis environnementaux
1.4.1	Normes des règlements de construction
1.4.2	Normes des codes énergétiques des bâtiments
1.4.3	Autorisations environnementales dans le secteur de la construction
1.4.4	Mécanismes de règlement des litiges relatifs aux permis de construire et aux autorisations environnementales dans le secteur de la construction

a. Pilier I – Qualité des réglementations applicables au transfert des biens immeubles, à l'aménagement urbain et aux permis environnementaux

Que recouvre ce Pilier et pourquoi revêt-il une importance ?

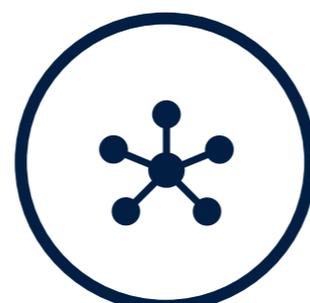
Catégorie 1.1 – Normes réglementaires pour l'administration foncière

- Cette catégorie détermine si le cadre réglementaire applicable comprend des normes permettant de promouvoir un environnement sûr et sécurisé pour les transactions portant sur les biens et les permis de construire.
- Un environnement propice aux affaires qui permet l'enregistrement formel du bien et une construction sûre est essentiel à la constitution de capital.



Catégorie 1.2 – Restrictions à la propriété

- Cette catégorie analyse les restrictions réglementaires imposées aux transactions portant sur les biens pour les entreprises privées nationales et étrangères.
- Les restrictions imposées à l'enregistrement du bien peuvent ériger des obstacles au développement d'une entreprise et nuire à leur potentiel.



Catégorie 1.3 – Genre

- Cette catégorie analyse les mesures d'incitation à la participation professionnelle en fonction du genre.
- Un meilleur équilibre des genres contribue à réduire les disparités entre les genres dans les professions du secteur de l'immobilier, de la construction et du conseil environnemental.



Catégorie 1.4 – Normes réglementaires pour les règlements de construction et les permis environnementaux

- Cette catégorie détermine si le cadre réglementaire applicable comprend des normes favorisant le respect de l'environnement.
- Les normes des règlements de construction sont essentielles à la sécurité des projets de construction et les permis environnementaux sont indispensables pour atténuer les risques et les effets néfastes sur l'environnement.



a. Pilier I – Qualité des réglementations applicables au transfert des biens immeubles, à l'aménagement urbain et aux permis environnementaux

Notation préliminaire

		Nombre d'indicateurs	FFP*	SBP*	Total des Points	Points réajustés
1.1	Normes réglementaires pour l'administration foncière	11	11	11	22	24.4
1.1.1	Normes des transactions portant sur des biens	4	4	4	8	8.8
1.1.2	Mécanisme de règlement des litiges fonciers	4	4	4	8	8.8
1.1.3	Système d'administration foncière	3	3	3	6	6.6
1.2	Restrictions à la propriété	19	19	s.o	19	27.5
1.2.1	Restriction imposée aux entreprises nationales - Bail	5	5	s.o	5	5.5
1.2.2	Restrictions imposées aux entreprises nationales - Possession	4	4	s.o	4	4.4
1.2.3	Restrictions imposées aux entreprises étrangères - Bail	5	5	s.o	5	5.5
1.2.4	Restrictions imposées aux entreprises étrangères- Possession	5	5	s.o	5	5.5
1.3	Genre	1	1	1	2	2.2
1.3.1	Incitations à la participation des femmes à la profession	1	1	1	2	2.2
1.4	Normes réglementaires pour les règlements de construction et les permis environnementaux	31	16	31	47	52.2
1.4.1	Normes des règlements de construction	13	9	13	22	24.4
1.4.2	Normes des codes énergétiques des bâtiments	4	s.o	4	4	4.9
1.4.3	Réglementation applicable à l'utilisation des terres et au zonage	1	1	1	2	2.2
1.4.4	Autorisations environnementales en matière de construction	10	3	10	13	14.4
1.4.5	Mécanismes de règlement des litiges liés aux permis de construire et aux autorisations environnementales dans la construction	3	3	3	6	6.6
Total		62	47	43	90	100

*La notation tiendra compte du point de vue des entrepreneurs (points concernant la flexibilité de l'entreprise) et des intérêts publics dans leur ensemble (points concernant les avantages sociaux).

b. Pilier II – Qualité des services publics et transparence des informations

2.1	Disponibilité des services en ligne et fiabilité des infrastructures
2.1.1	Transactions portant sur les biens - Services publics numériques
2.1.2	Transactions portant sur les biens - Fiabilité des infrastructures
2.1.3	Transactions portant sur les biens - Couverture
2.1.4	Permis de construire et permis environnementaux - Services publics numériques
2.2	Interopérabilité des services
2.2.1	Interopérabilité des transactions portant sur les biens
2.2.2	Interopérabilité des permis de construire
2.3	Transparence des informations
2.3.1	Transparence des informations sur les biens immeubles
2.3.2	Données sur la propriété en fonction des genres
2.3.3	Transparence des informations pour l'établissement des permis de construire et les permis environnementaux

b. Pilier II – Qualité des services publics et transparence des informations

Que recouvre ce Pilier et pourquoi revêt-il une importance ?

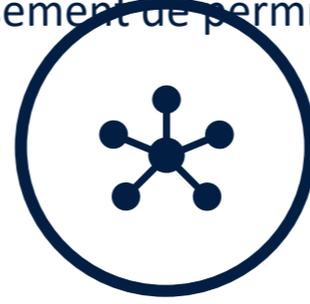
Catégorie 2.1 – Disponibilité des services en ligne et fiabilité des infrastructures

- Cette catégorie évalue la qualité de l'infrastructure du cadastre et de tout autre service concerné par la disponibilité de services publics en ligne pour les entrepreneurs.
- Une infrastructure et des services en ligne appropriés permettent de maintenir des informations actualisées et de réduire le risque d'erreurs.



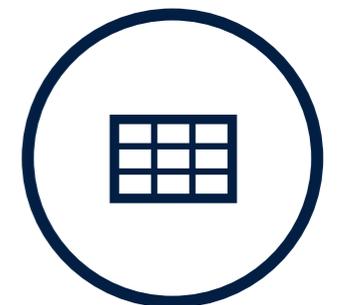
Catégorie 2.2 – Interopérabilité des services

- Cette catégorie analyse la disponibilité de systèmes électroniques permettant l'échange d'informations entre les services impliqués dans l'enregistrement des biens immobiliers et les permis de construire.
- L'interopérabilité en matière de permis de construire et d'enregistrement des propriétés (entre le registre foncier et les systèmes d'établissement de permis) peut améliorer l'efficacité et la transparence de la procédure d'établissement de permis.



Catégorie 2.3 – Transparence des informations

- Cette catégorie analyse le degré de transparence et d'accessibilité des informations en ligne pour les transactions portant sur les biens, les permis de construire et les permis environnementaux, ainsi que les statistiques sur les données sur la propriété en fonction des genres foncière
- La transparence dans l'administration foncière élimine l'asymétrie des informations entre les usagers et les services publics.



b. Pilier II – Qualité des services publics et transparence des informations

Notation préliminaire

		Nombre d'indicateurs	FFP*	SBP*	Total des points	Points réajustés
2.1	Disponibilité des services en ligne et fiabilité des infrastructures	20	20	20	40	43.5
2.1.1	Transactions portant sur les biens - Services publics numériques	6	6	6	12	13
2.1.2	Transactions portant sur les biens - Fiabilité des infrastructures	5	5	5	10	10.9
2.1.3	Transactions portant sur les biens - Couverture	4	4	4	8	8.7
2.1.4	Permis de construire et permis environnementaux - Services publics numériques	5	5	5	10	10.9
2.2	Interopérabilité des services	6	6	6	12	13
2.2.1	Interopérabilité pour les transactions portant sur les biens	4	4	4	8	8.7
2.2.2	Interopérabilité des permis de construire	2	2	2	4	4.4
2.3	Transparence des informations	20	20	20	40	43.5
2.3.1	Transparence des informations sur les biens immeubles	8	8	8	16	17.4
2.3.2	Données sur la propriété en fonction des genres	1	1	1	2	2.2
2.3.3	Transparence des informations sur les permis de construire et les permis environnementaux	8	8	8	16	17.4
2.3.4	Transparence des informations sur le zonage et l'utilisation des sols	3	3	3	6	6.1
Total		46	46	46	92	100

*La notation tiendra compte du point de vue des entrepreneurs (points concernant la flexibilité de l'entreprise) et des intérêts publics dans leur ensemble (points concernant les avantages sociaux).

c. Pilier III – Efficacité de l'obtention de lieux d'implantation pour les entreprises dans la pratique

3.1	Transfert de propriété
3.1.1	Délai
3.1.2	Coût
3.2	Permis de construire
3.2.1	Délai
3.2.2	Coût
3.3	Permis d'occuper
3.3.1	Délai
3.3.2	Coût
3.4	Permis environnemental
3.4.1	Délai
3.4.2	Coût

c. Pilier III – Efficacité de l'obtention de lieux d'implantation pour les entreprises dans la pratique

Que recouvre ce Pilier et pourquoi revêt-il une importance ?

Catégorie 3.1 – Transfert de propriété

- Cette catégorie détermine le délai et le coût du transfert de propriété de l'acheteur au vendeur.
- Pour éviter les retards dans les transactions portant sur les biens, il est important de disposer d'un système de transfert de propriété efficace, dans lequel les goulots d'étranglement sont régulièrement évalués.



Catégorie 3.2 – Permis de construire

- Cette catégorie évalue le délai et le coût d'obtention d'un permis de construire.
- Des approbations rapides et la réduction du coût des permis de construire peuvent avoir des effets positifs importants sur le secteur de la construction et l'économie en général.



Catégorie 3.3 – Permis d'occuper

- Cette catégorie détermine le délai et le coût d'obtention d'un permis d'occuper.
- Les retards dans la délivrance des permis d'occuper peuvent avoir des conséquences néfastes sur les délais et les coûts du projet.



Catégorie 3.4 – Permis environnemental

- Cette catégorie détermine le délai et le coût d'obtention d'un permis environnemental pour un projet de construction.
- Les retards dans l'obtention des autorisations environnementales peuvent accroître considérablement les coûts du projet et entraîner des pertes économiques.



c. Pilier III – Efficacité de l'obtention de lieux d'implantation pour les entreprises dans la pratique

Notation préliminaire

		Nombre d'indicateurs	Points réajustés*
3.1	Transfert de propriété	2	25
3.1.1	Délai	1	12,5
3.1.2	Coût	1	12,5
3.2	Permis d'occuper	2	25
3.2.1	Délai	1	12,5
3.2.2	Coût	1	12,5
3.3	Permis de construire	2	25
3.3.1	Délai	1	12,5
3.3.2	Coût	1	12,5
3.4	Permis environnemental	2	25
3.4.1	Délai	1	12,5
3.4.2	Coût	1	12,5
Total		8	100

*La notation du Pilier III ne tiendra compte que des points de vue des entrepreneurs (points concernant la flexibilité de l'entreprise). Pour chaque indicateur, la note est calculée en utilisant l'approche de la distance par rapport à la frontière. Chaque catégorie du Pilier III a la même pondération. Au sein de chaque catégorie, chaque sous-catégorie a également la même pondération.

3. Notation préliminaire du thème

Pilier	Titre	Nombre d'indicateurs	FFP	SBP	Total des points	Points réajustés	Pondérations
I	Cadre réglementaire : Qualité de la réglementation applicable au transfert de biens immeubles, à l'aménagement urbain et aux permis environnementaux.	62	47	43	90	100	0,33
II	Services publics : Qualité des services publics et transparence des informations	46	46	46	92	100	0,33
III	Efficacité : Efficacité de l'obtention de lieux d'implantation pour les entreprises dans la pratique.	8	100	s.o	100	100	0,33

4. Sources de données

Sources de collecte des données :

Piliers I et II

- **Experts du secteur privé** : praticiens, avocats, notaires, architectes, ingénieurs et consultants en environnement intervenant dans le domaine du cadastre, du contrôle des bâtiments et des autorisations environnementales.

Pilier III

- Les données sur l'obtention du permis d'occuper seront recueillies par le biais d'**enquêtes auprès des entreprises**.
- Les sources de données pour les catégories « Délai et coût d'achat d'un bien immeuble », obtention d'un permis de construire et obtention d'un permis environnemental sont les mêmes que pour les Piliers I et II.

Sources de validation de données (pour les questionnaires destinés aux experts) :

- **Experts du secteur public** : registres fonciers, administrations en charge de la construction et agences de l'environnement.

5. Paramètres des consultations d'experts

Paramètres généraux

Lieu d'implantation de l'entreprise

La plus grande ville



La situation géographique détermine le cadre réglementaire, la prestation des services publics et l'efficacité du transfert de propriété, des permis de construire et des permis environnementaux

Paramètres spécifiques

Projet de construction

Nouveau projet construction de logements résidentiels de 10 hectares pour 100 logements individuels et le projet n'est pas situé dans une zone sensible du point de vue environnemental

La localisation et le type de projet de logements déterminent le cadre réglementaire applicable en vue de l'obtention des autorisations et permis environnementaux.



Valeur du bien

Pour le transfert de propriété, un paramètre spécifique de la valeur du bien est utilisé pour calculer les indicateurs de coût.

La valeur du bien ou le coût de la construction reviendra à 100 fois le RNB par habitant.



Municipalité

Plus grande municipalité d'une ville couverte par le projet B-Ready

S'agissant des permis de construire, le choix de la municipalité détermine la fourniture et l'efficacité des services



Bâtiment à usage de bureau commercial

Bâtiments à usage de bureaux (1800 mètres carrés calculés sur la base de 5 étages et de 360 mètres carrés par étage).

La taille du bâtiment a une influence sur les coûts réglementaires ainsi que sur le type et le niveau des autorisations préalables et des permis.



6. Présélection et sélection des experts

Professions d'experts pertinentes :

- Avocats, notaires, architectes, ingénieurs spécialisés dans le domaine de l'immobilier, consultants en environnement.

Domaines de spécialisation pertinents :

- Droit des biens, enregistrement du bien, codes de construction, contrôle des bâtiments, droit de l'environnement.

Évaluation des connaissances et expériences des experts en lien avec l'implantation des entreprises et les réglementations, services et procédures connexes :

- Connaissance des lois et réglementations applicables à l'enregistrement des biens immobiliers ; connaissance des lois et réglementations applicables aux permis de construire ; expérience en matière de transfert de propriété, d'introduction de demandes de permis de construire et d'occuper, d'introduction de demandes d'EIE, d'aide aux entreprises pour qu'elles se conforment aux réglementations environnementales.



WORLD BANK GROUP

Merci de votre aimable attention

Questions et Réponses

Implantation des entreprises

Mai 2023

Groupe des indicateurs mondiaux de l'économie du développement (DECIG)