



**UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI**

**(UAC)**

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

**INSTITUT DE GEOGRAPHIE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE  
L'ENVIRONNEMENT**

**(IGATE)**

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

**MASTER INTEGRATION REGIONALE ET DEVELOPPEMENT**

**(MIRD)**

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## **MEMOIRE DE MASTER**

**Option : Développement Local**

**GESTION DES CONFLITS POST LOTISSEMENT  
DANS LA COMMUNE DE OUIDAH**

Réalisé et soutenu par

**Jean OLOU**

Sous la direction de

**Dr. Expédit W. VISSIN**

*Maître de Conférences des Universités (CAMES)*

Membres du jury

Président : **Dr. Expédit W. VISSIN** *Maître de Conférences des Universités (CAMES)*

Examineur : **Dr. AMOUSSOU Ernest** *Maître de Conférences des Universités (CAMES)*

Rapporteur : **Dr TOTIN Henri Ernest** *Maître de Conférences des Universités (CAMES)*

**Mention : Bien (15/20)**

*Soutenu le 09/03/2018*

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
DEDICACE.....	3
LISTES DES SIGLES ET ACRONYMES.....	4
REMERCIEMENTS .....	5
Résumé .....	6
Abstract .....	6
Introduction .....	7
CHAPITRE I: CADRES THEORIQUE ET GEOGRAPHIQUE DE L'ETUDE.....	9
1.1.Cadre théorique .....	9
1.2. Cadre géographique de l'étude.....	17
CHAPITRE II: CLARIFICATION CONCEPTUELLE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE .....	27
2.1. Clarification des concepts .....	27
2.2. Approche méthodologique .....	30
CHAPITRE III: RESULTATS ET DISCUSSION .....	40
3.1. Présentation des résultats .....	40
3.2. Discussion .....	67
CONCLUSION .....	69
BIBLIOGRAPHIE .....	70
LISTE DES TABLEAUX.....	74
LISTE DES FIGURES.....	74
LISTE DES PHOTOS.....	74
TABLE DES MATIERES .....	75

## **DEDICACE**

- A mon père et à ma mère qui m'ont toujours appris à ne jamais abandonner quelles que soient les difficultés à surmonter pour réaliser mes ambitions.
- A mes grands frères Charles et Pedro qui m'ont encouragé et soutenu et à mon oncle Christophe MEGBEDJI qui m'a beaucoup inspiré.

## **LISTES DES SIGLES ET ACRONYMES**

AEF	: Afrique Equatoriale Française
AOF	: Afrique Occidentale Française
BAD	: Banque Africaine de Développement
CAMES	: Conseil Africain et Malgache pour l'Enseignement Supérieur
CES	: Conseil Economique et Social
FAO	: Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture
IGATE	: Institut de Géographie d'Aménagement du Territoire et de l'Environnement
INSAE	: Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique
MARP	: Méthode Accélérée de Recherche Participative
MEHU	: Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme
MEPN	: Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature
MOFF	: Menaces, Opportunités, Forces, Faiblesses
PDDC-VS	: Programme d'Appui à la Décentralisation et au Développement Communal des Villes Secondaires
RGPH	: Recensement Général de la Population et de l'Habitation
RNIE	: Route Nationale Inter Etat
SWOT	: Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

## **REMERCIEMENTS**

Au terme de cette étude, je voudrais exprimer tout d'abord ma gratitude au Docteur W. Expédit VISSIN, Maître de Conférences des Universités du CAMES, pour avoir accepté de diriger ce mémoire nonobstant ses multiples occupations.

Mes remerciements vont aussi à l'endroit du Docteur Martin ASSABA, pour son soutien notable dans la réalisation de ce travail.

Je remercie aussi Monsieur Donatien AZIAN pour son soutien indéfectible de tous les instants.

Je m'en voudrais de ne pas exprimer mes sentiments de gratitude au Docteur Barnabé HOUNKARIN pour ses orientations initiales très utiles pour la poursuite et la concrétisation du travail de recherche.

Je dis merci à Monsieur Landry Médard HINNOU pour sa disponibilité et son appui.

Je tiens à rendre un vibrant hommage au corps professoral qui n'a ménagé aucun effort pour me donner les outils nécessaires au processus de réalisation de cette étude.

Au chef d'Escadrons Pépin VINATON, j'adresse mes remerciements pour son accompagnement dans le processus ayant conduit à la concrétisation de ce travail.

Mes reconnaissances sont également adressées à tous les membres du jury qui ont accepté d'apporter leurs contributions pour améliorer la qualité scientifique de ce mémoire.

A tous mes amis étudiants, je dis sincèrement merci pour leur sens de partage et de fraternité.

## Résumé

Le lotissement est d'une importance capitale dans le processus de développement de tout pays. Il constitue lui-même un processus et un outil efficace en matière d'aménagement du territoire. Cependant, le processus qui devrait aboutir à une meilleure structuration et à une gestion rationnelle de l'espace est exposé à des irrégularités qui inhibent son évolution. L'objectif de la présente étude réalisée dans la Commune de Ouidah est de mettre en évidence les enjeux de la réussite des opérations de lotissement dans la cité historique de Ouidah. La méthodologie utilisée a conduit à réaliser des enquêtes sur le terrain afin de recueillir les opinions des acteurs impliqués dans le processus de lotissement sur les problèmes qui bloquent son aboutissement dans la Commune de Ouidah. Les résultats révèlent que les principaux problèmes qui handicapent les processus de lotissement à Ouidah reposent d'une part sur une mauvaise interprétation des textes en vigueur, et d'autre part sur la mauvaise volonté de certains acteurs, notamment les présumés propriétaires fonciers, à voir aboutir avec succès les opérations de lotissement pour l'intérêt général. Quant aux types de conflits, il y en a trois sortes. Il s'agit par ordre d'importance des conflits entre propriétaires fonciers et acheteurs de parcelles (54 %), des conflits liés à la mauvaise interprétation des textes d'application (31 %) et des conflits liés aux parcelles anonymes (15 %). Ces conflits sont réglés par le tribunal (43 %), par la Mairie (35 %), par la police ou la gendarmerie (13 %) ou encore par les instances coutumières (9 %). Face à cette situation, il urge d'élaborer une feuille de route intégrant tous les acteurs afin d'envisager une rapide sortie de crise.

**Mots-clés :** Coefficient de réduction, foncier, Bénin, Décentralisation, Développement

## Abstract

The subdivision is of paramount importance in the development process of any country. It is itself an effective process and tool for land use planning. However, the process that should result in better structuring and rational management of space is exposed to irregularities that inhibit its evolution. The present study carried out in the Commune of Ouidah aims to highlight the stakes of the success of the operations of subdivision in the historic city of Ouidah.

The methodology used led to conduct field surveys in order to gather the opinions of the actors involved in the subdivision process on the problems that block its outcome in the Ouidah's Commune.

The results reveal that the main problems that handicap the subdivision process in Ouidah are in one hand, a misinterpretation of the texts in force, and in the other hand, the unwillingness of some actors, including the alleged landowners, to see succeeding successfully subdivision operations for the public interest. As for the types of conflicts, there are three kinds. It is in order of importance conflicts between landowners and buyers of plots (54%), conflicts related to misinterpretation of the implementing texts (31%) and conflicts related to anonymous plots (15%). These conflicts are settled by the court (43%), by the City Council (35%), by the police or gendarmerie (13%) or by the customary authorities (9%). Faced with this situation, it is urgent to draw up a roadmap integrating all the actors in order to envisage a rapid way out of the crisis.

**Keywords:** reduction coefficient, land, Benin, decentralization, development

## **Introduction**

La relation de l'homme à la terre a toujours suscité un grand intérêt. En effet, la terre constitue une ressource stratégique aussi bien pour les habitants des villes que pour les ruraux (Aurore Mansion et Cécile Broutin ; 2014)

Le foncier est donc un domaine important en raison des multiples possibilités d'usage de la terre. La forte croissance démographique constatée en Afrique, entraîne une demande croissante des terres et une urbanisation galopante. Cette poussée de l'urbanisation aggrave le problème foncier. Ainsi, l'agrandissement des villes qui se fait souvent par une absorption des terres cultivables produit des situations conflictuelles entre le milieu rural et le milieu urbain ; conflits liés à la répartition des terres (Tepe, 2004).

Les estimations prévoient que 63 % de la population Ouest Africaine vivrait en ville à l'horizon 2020, soit plus d'un individu sur deux, (BAD ,2004).

Le Bénin n'est pas en marge de cette tendance. La gestion foncière y a pris une grande ampleur ces dernières décennies (N'Bessa, 1997).

Par ailleurs, les raisons fondamentales de cette urbanisation rapide des métropoles béninoises en général, résident dans la recherche permanente du bien-être qui se traduit par le déplacement des ruraux vers les villes en quête d'un travail rémunérateur (Vénétiér cité par N'Bessa, 1997). Mais, également et surtout le fait que chaque béninois désire vivre chez lui.

Durant la décennie après les indépendances, le premier Gouvernement du Dahomey avait perçu la nécessité de la maîtrise foncière. Ainsi, la terre a été placée au cœur d'un processus d'affermissement de l'Etat dahoméen et de son système de développement économique. Cependant, plus d'un demi-siècle après, le problème de la gestion du foncier continue à se poser en termes d'accès à la terre, de limite du territoire et de règlement des conflits liés au foncier (CES-Bénin, 2005).

En outre, les opérations de lotissement qui donnent naissance au tissu urbain, contribuent également à l'amélioration du cadre juridique de la gestion foncière qui a très peu évolué depuis l'accession du Bénin à la souveraineté internationale.

Aujourd'hui, les opérations de lotissement qui ont connu des résultats mitigés le long de l'histoire apportent une valeur ajoutée incommensurable aux parcelles de terrain (Degbegnon, 2015). Au regard des événements ayant ponctué ces opérations au Bénin, la clarification de l'origine du lotissement et l'étude des différentes contingences qui l'ont jalonné dans le temps devraient permettre de définir des bases plus saines qui concourent à la mise en place de tissus urbains, gage d'un développement durable. Cependant, la récurrence des conflits avant, pendant et surtout après les opérations de lotissement dans les villes béninoises à forte expansion urbaine est de nature à compromettre le développement souhaité. C'est le cas de la ville de Ouidah, ville historique de renommée internationale, reconnue pour son dynamisme et son rôle dans la traite transatlantique.

C'est pour mieux appréhender les enjeux de la gestion foncière dans cette collectivité locale que cette étude intitulée « gestion des conflits post-lotissement dans la Commune de Ouidah » est réalisée.

Cette étude est structurée en trois chapitres. Le premier chapitre est consacré au cadre théorique et géographique de l'étude. Le deuxième expose le cadre conceptuel et l'approche méthodologique utilisée pour la collecte des données et l'analyse des résultats obtenus. Enfin, le dernier aborde les résultats et la discussion.

# **CHAPITRE I: CADRES THEORIQUE ET GEOGRAPHIQUE DE L'ETUDE**

Ce chapitre aborde d'une part le cadre théorique de l'étude et en présente le fondement géographique d'autre part. Il comprend une problématique assortie des hypothèses de recherche et des objectifs associés, une revue de littérature. Il expose ensuite les traits caractéristiques du milieu d'étude.

## **1.1.Cadre théorique**

### **1.1.1. Problématique**

La terre, bien immeuble par excellence a toujours été un enjeu très important dans le développement de toutes les Nations. La prise de conscience de cette réalité par la métropole l'avait conduite à prendre depuis les années 1900 notamment un certain nombre de textes pour organiser l'appropriation, l'exploitation et l'occupation du sol en Afrique Occidentale Française (AOF).

Dans nombre de pays de l'Afrique sub-saharienne, la terre apparaît comme un bien « rare » dont l'utilisation doit être organisée rationnellement. Dans ces pays, la croissance démographique a entraîné une forte demande en sols urbains pour les constructions et l'implantation d'équipements divers (Moussa et N'dilbé, 2006). Selon les estimations des Nations Unies en 2002, le taux d'urbanisation de l'Afrique était en 2002 de 37 %, avec des prévisions de 50 % pour l'année 2030. Ceci implique des dynamiques considérables en matière foncière.

Au Bénin, les données démographiques révèlent un taux de 38,9 % pour la population urbaine en 2004 avec des estimations et projections indiquant qu'en 2010, un béninois sur deux est appelé à vivre dans une agglomération urbaine de plus de 5 000 habitants (INSAE, 2004). Cet accroissement exerce des pressions plus fortes sur les terres existantes dans les zones urbaines qui ont pris de la valeur marchande.

Il est aussi à l'origine de l'expansion spatiale des cités et des villes dans les zones périurbaines et rurales adjacentes (Amchud, 2010). Ainsi, les terres périphériques à la ville deviennent alors objet de grandes spéculations (Gohoungo, 2006). Dans un tel contexte, le foncier devient un véritable vecteur d'investissement et d'accumulation de richesses. Il s'en suit donc, une compétition accrue pour son accès.

La Commune de Ouidah n'échappe pas à une telle dynamique. Il est observé depuis quelques années, un accroissement en superficie de la zone urbaine de cette Commune, du fait d'une demande de plus en plus grande en parcelles d'habitation. Par cette situation, on assiste donc à un renforcement de l'appropriation individuelle des terres et de leur monétarisation (Jarrige *et al.*, 2006). En effet, l'extension spatiale des villes consécutive à l'urbanisation entraîne l'absorption des communautés villageoises proches créant ainsi une pression foncière à la périphérie de la ville. Aussi la ville a-t-elle tendance à s'étendre spatialement sur sa périphérie, afin de disposer d'espaces résidentiels (Jarrige *et al.*, 2003) et ceci au détriment des espaces ruraux et de la biodiversité. Une telle situation n'est pas sans conséquence sur les rapports sociaux internes entre divers acteurs impliqués au processus de lotissement, puisqu'elle conduit à des conflits.

Les travaux de Hounkpodoté (2000) et Sodjinou (2006) ont permis de constater que les problèmes fonciers au Bénin résultent de la coexistence de plusieurs régimes juridiques et de l'intervention de divers acteurs aux intérêts divergents. Pour Zongo (2009), cette situation donne l'impression de deux entités coexistant chacune avec son autonomie. En conséquence, il s'avère très difficile d'opérer une transaction foncière en toute sécurité et d'en prévoir l'issue (Annan *et al.*, 2013) étant donné que la base institutionnelle de gestion de cette problématique est superflue. Alors, on assiste à l'installation d'un climat d'insécurité foncière

de plus en plus préoccupant (Hounkpodoté, 2008) caractérisé par des conflits sur toute la ligne du processus de lotissement dans la Commune de Ouidah.

Par ailleurs, l'aménagement des espaces urbains, qui passe par le lotissement des terres, génère souvent une situation foncière assez complexe. Les présumés propriétaires acceptent difficilement le coefficient de réduction appliqué ou les casses de bâtiments réalisées lors des opérations d'ouverture de voies. En milieu urbain dans la Commune de Ouidah, l'occupation humaine ayant précédé le lotissement, engendre des problèmes à son aboutissement et compromet le développement local.

Ainsi, le foncier qui devrait normalement constituer un levier pour une dynamique budgétaire communale devient source de conflits, et de plusieurs problèmes socioéconomiques. Cette situation empêche une utilisation efficace et durable de la terre, et menace la cohésion sociale dans la Commune de Ouidah, du fait de son ampleur et du grand nombre de personnes qu'il implique.

La formulation du présent sujet de recherche « gestion des conflits post-lotissement dans la Commune de Ouidah » se justifie par la préoccupation de vouloir comprendre les fondements réels des conflits liés aux opérations de lotissement dans la Commune de Ouidah. Les questions de recherche qui en résultent sont :

- ✓ Quel est le cadre législatif et réglementaire sur lequel s'appuie la gestion foncière dans la Commune de Ouidah ?
- ✓ Quels sont les types de conflits post-lotissement et les arrondissements les plus exposés à ces conflits ?
- ✓ Quelles sont les implications de la gestion foncière sur le développement de la Commune de Ouidah ?

#### **1.1.1.1. Hypothèses**

Les hypothèses suivantes ont été formulées pour conduire cette étude :

- ✓ l'application des textes législatifs et réglementaires facilite la gestion foncière à Ouidah;
- ✓ les opérations de lotissement dans la Commune de Ouidah font naître plusieurs types de conflits dans les Arrondissements ciblés par lesdites opérations ;
- ✓ les conflits liés au lotissement constituent un handicap réel au développement de la Commune de Ouidah.

### **1.1.1.2. Objectifs de recherche**

#### **1.1.1.2.1 Objectif global**

L'objectif global de cette recherche est d'étudier l'enjeu de la gestion foncière dans le développement de la commune de Ouidah.

#### **1.1.1.2.2 Objectifs spécifiques**

Les objectifs spécifiques sont les suivants :

- ✓ analyser le cadre législatif et réglementaire du foncier dans la Commune de Ouidah ;
- ✓ déterminer les types de conflits post-lotissement dans la Commune de Ouidah ;
- ✓ caractériser les différentes contraintes foncières liées au développement de la Commune de Ouidah

### **1.1.2. Revue de la littérature**

La revue documentaire effectuée sur le présent sujet a permis de faire le point des connaissances en présentant la synthèse en trois parties. Il s'agit du cadre juridique relatif au foncier, de la revue sur la sécurité foncière et la gestion des conflits fonciers et enfin de l'importance du foncier pour le développement de la ville.

### **1.1.2.1. Un cadre juridique national sur le foncier dynamique**

Depuis l'accession de l'actuelle République du Bénin à la souveraineté internationale, le législateur béninois avait prévu plusieurs textes qui devraient régir toutes les opérations relatives au foncier dans le pays. Parmi ces textes, les plus connus sont entre autres :

- la loi n° 60-21 du 13 juillet 1960, fixant l'établissement et la tenue d'un tableau général des propriétés immobilières de l'Etat du Dahomey ;
- la loi n°60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ;
- l'arrêté n° 422/F du 19 mars 1943, fixant les conditions d'aliénation, d'amodiation et d'exploitation des terres domaniales au Dahomey ainsi que leur affectation à des services publics ;
- le décret n° 64-164/PC/MFAEP-EDT du 2 décembre 1964, fixant le prix de vente au mètre carré des terrains urbains du domaine privé de l'Etat ;
- la loi n°65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière en République du Dahomey.

Plus récemment, l'actualisation de l'arsenal juridique relatif au foncier, à l'urbanisme et à l'organisation du territoire des communes a donné naissance aux textes suivants :

- la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin ;
- la loi n° 2016-06 portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire en République du Bénin ;
- la loi n° 98-30 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin ; loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin et ses décrets d'application ;
- le décret n° 2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du Permis de Construire en République du Bénin et ses Arrêtés

d'application dont l'Arrêté Interministériel n°038 du 12 mai 2015 portant définition des prescriptions minimales à observer en matière d'opérations de lotissement et des opérations foncières urbaines de remembrement en République du Bénin.

En dehors des textes juridiques et législatifs qui émanent directement des institutions de la République, plusieurs chercheurs ont consacré une analyse juridique de la question foncière à travers leurs écrits. En 1991, Le Bris et Le Roy (1991) ont fait remarquer, à travers une étude sur le code civil en Afrique, que la terre est un bien immeuble «par nature». Quant à Vissoh (2000), il estime, à partir d'une étude de cas sur la Commune de Savalou, que la véritable source des conflits liés au foncier est la coexistence de plusieurs régimes fonciers. En effet, la multiplicité des textes peut rendre difficile la compréhension et l'application de la réglementation foncière. A l'issue d'une analyse des lois foncières et décentralisatrices adoptée au début des années 1990 par l'Etat sénégalais, Tepe (2004) a conclu que les dispositions prises par le Gouvernement n'ont pas véritablement permis l'amélioration des conditions de répartition et de gestion des terres dans cette région.

#### **1.1.2.2. Revue sur les conflits liés au foncier et la sécurité foncière**

Ouédraogo (2011), relève que les systèmes de sécurisation foncière en Afrique de l'Ouest reposent sur l'héritage colonial de l'immatriculation foncière, dont l'échec a été souvent dénoncé. Pour lui, Il urge que les politiques foncières ouest-africaines questionnent, voire remettent en cause les fondements coloniaux sur lesquels sont bâtis les législations foncières actuelles, notamment le système de l'immatriculation foncière. Un système introduit dans l'arsenal juridique des pays africains dans le seul but d'assurer une sécurité foncière suffisante aux compagnies coloniales afin qu'elles puissent tirer pleinement les bénéfices des investissements réalisés.

N'ayant pas pris en compte les réalités foncières des peuples en place avant la colonisation, cette initiative s'est soldée par un échec. Environ, 5 % seulement des terres sont immatriculées en Afrique subsaharienne. Ainsi, la majorité des terres rurales sont toujours de fait gérées par les institutions coutumières (chefs de terres, de lignages, etc.). Le même auteur estime qu'au regard de cet échec, s'impose la nécessité d'approches alternatives de sécurisation foncière.

Alinon (2011), aboutit à la même conclusion en ce qui concerne la gestion des conflits fonciers. Partant du constat que le système judiciaire chargé de régler les conflits fonciers se révèle incapable de trouver des solutions efficaces dans le contexte caractéristique des pays africains, où des législations nationales et des coutumes se côtoient et s'affrontent dans certains cas.

L'auteur pense que le règlement des différends fonciers à travers les mécanismes de gestion alternative des conflits est généralement plus efficace que l'approche judiciaire. Il suggère à cet effet que les méthodes alternatives de gestion des conflits telles que la médiation, la négociation et la conciliation soient promues dans nos communautés.

Les violences et conflits liés au foncier sont dus à l'accès à la propriété foncière. Déjà en 2005, Colin avait mené une réflexion sur la problématique des marchés fonciers. Cet auteur estime que cette question des marchés fonciers est devenue une question centrale dans la réflexion économique sur le développement, ce qui l'a poussé à étudier les conditions d'émergence et de développement des transactions foncières en Afrique, à partir du cas de la Côte d'Ivoire. Pour ce dernier, les marchés de droits sur la terre jouent un rôle déterminant en permettant d'améliorer les facteurs de production.

Quant à Comby (2007), il pense que c'est l'intrusion du régime moderne basé sur l'immatriculation qui constitue la principale cause du désordre observé dans le domaine foncier dans les anciennes colonies. D'autant plus que cette

conception des droits de propriété n'est aucunement compatible aux pratiques prévalant dans les territoires colonisés.

D'un autre point de vue, Le Meur (2005), pense que les causes des conflits fonciers notamment au Bénin résident dans la gestion de l'information foncière. Selon lui, la multiplicité des instances chargées de relayer les informations foncières au Bénin travaillent de façon autonome et sans coordination.

Par conséquent, il s'en suit un flou dans l'interprétation qui occasionne des conflits. L'auteur propose donc pour remédier à la recrudescence des conflits fonciers, la centralisation des informations disponibles telles que les cartes, les plans et autres bases de données pour faciliter l'accès des citoyens à une information de qualité en matière foncière.

### **1.1.2.3. Contraintes foncières et développement de la ville de Ouidah**

Pour Helgers (2007), le foncier est d'abord une matière première : c'est le socle et le support de toutes les activités humaines. Selon le même auteur, le sens à lui conférer est intrinsèquement lié aux intérêts des acteurs.

Ainsi, Pour le juriste, le foncier se mesure en propriété, statut du sol, règlement, contrainte et servitude. Pour l'écologiste, le foncier c'est le sol, écosystème complexe, support de vie, participant au maintien des équilibres naturels. Pour l'urbaniste, il s'aborde en termes d'occupation du sol et de projet de vie. Il est le support d'un usage, caractérisé par un relief, un bâti, une forme, une densité. Pour l'économiste, le foncier s'analyse en valeur, en rendement (locatif, agricole), c'est une assiette fiscale, un objet d'équilibre financier pour que sa valorisation soit rendue possible.

En fait, de nos jours, le foncier se trouve au centre des préoccupations des acteurs en matière d'aménagement et de gestion urbaine. C'est à la fois un outil de développement en situation favorable, mais il peut devenir une entrave et par là, provoquer d'énormes impacts négatifs sur le cadre bâti, l'espace et

l'environnement urbain. Perier et Tossou (1997) ont quant à eux prouvé l'importance de cette ressource pour le Bénin qui est un pays à vocation agricole.

Ces auteurs estiment que dans un tel contexte, le foncier constitue un potentiel de ressources sans lequel, aucune production agricole n'est possible. Par ailleurs, l'étude de cas faite dans la localité de Togba dans la commune d'Abomey-Calavi, fait observer que, par manque de moyens, les propriétaires terriens ont commencé à vendre les parcelles héritées, aux commerçants riches et aux hommes politiques. Or, la terre était offerte gratuitement sur la base des relations de parenté, de lignage, de groupe socio-culturel ou d'amitié.

## **1.2. Cadre géographique de l'étude**

Située entre 2° et 2°15' de longitude Est et 6°15' et 6°30' de latitude Nord, dans le Département de l'Atlantique, la Commune de Ouidah (figure 1) s'étend sur une superficie de 364 Km<sup>2</sup>. Elle est limitée au Sud par l'Océan Atlantique ; à l'Est par la Commune d'Abomey-Calavi ; à l'Ouest par la Commune de Grand-Popo et au Nord par les Communes de Kpomassè et Tori - Bossito.

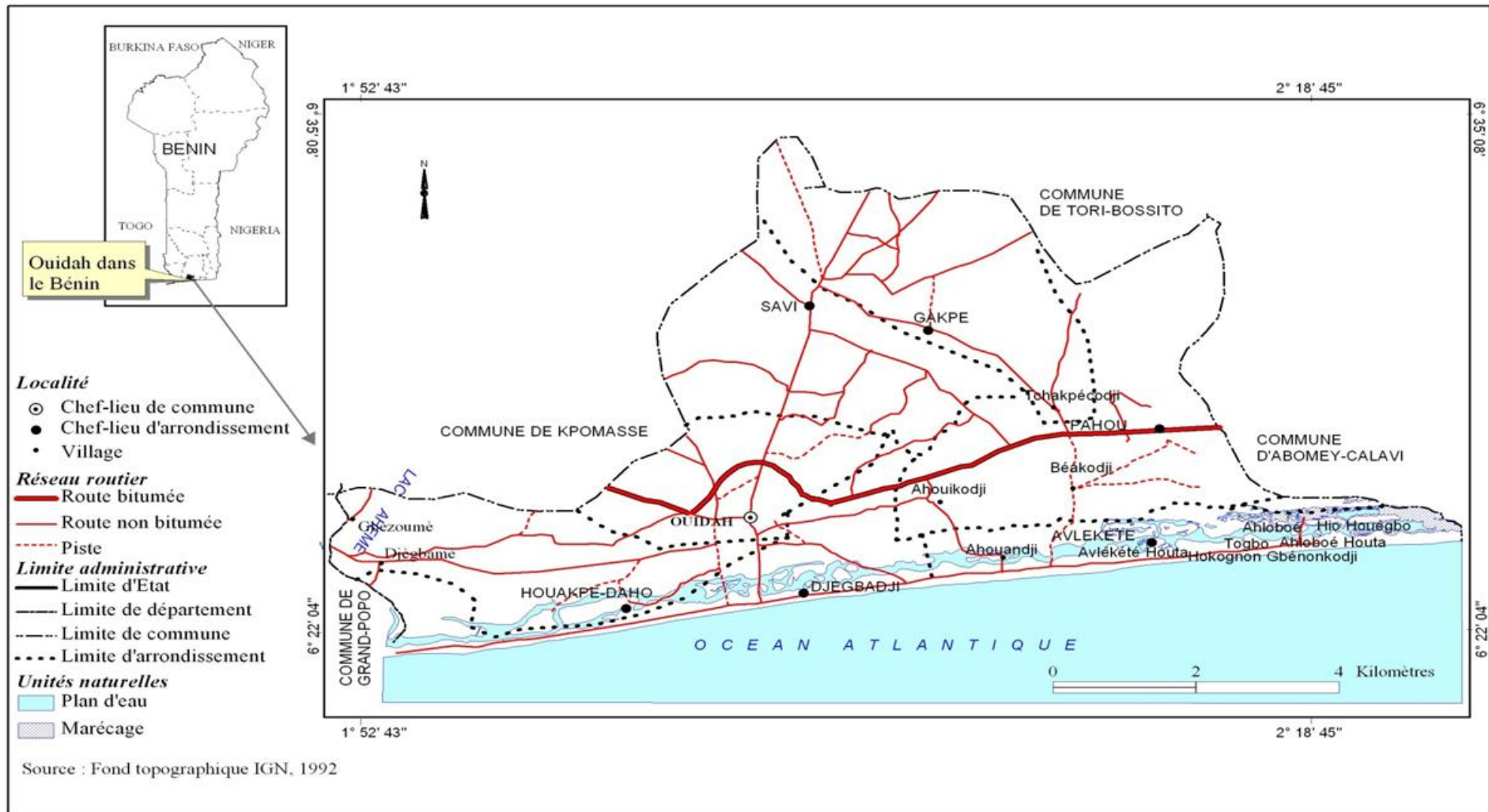


Figure 1: Situation géographique de la Commune de Ouidah

La Commune de Ouidah compte dix (10) arrondissements subdivisés en soixante (60) quartiers de ville et villages. Chaque quartier de ville est dirigé par un Chef Quartier, alors que chaque village est dirigé par un Chef de Village. Ils sont sous l'autorité d'un Chef d'Arrondissement élu et membre du Conseil communal.

### **1.2.1. Cadre physique du milieu d'étude**

Le cadre physique met en exergue l'hydrographie, les sols et de la végétation. L'intérêt de cette analyse est que ces paramètres peuvent indubitablement constituer des attraits pour l'installation des populations venues des régions lointaines du Bénin voire des pays limitrophes. En effet, l'ouverture sur l'Océan Atlantique, la disponibilité d'un réseau hydrographique dense, la diversité des paysages et des formations végétales ou des sols peuvent constituer des sources d'activités économiques et avoir par ricochet des conséquences sur la gestion foncière.

#### **1.2.1.1. Sols**

On distingue, du sud au nord, deux grands ensembles de sol. Les sols de type sablonneux et les sols de type ferralitiques. Les sols sablonneux sont limités au cordon littoral qui regroupe les arrondissements d'Avlékété, de Djègbadji et de Ouakpè-Daho. Cependant, ce type de sol se trouve également dans la partie méridionale de Ouidah 1, Ouidah 3 et de Pahou. La RNIE1 marque la limite nord de ce complexe parsemé de nombreux îlots.

Au-delà de cette limite, s'étendent les sols de type ferralitique. Ils sont généralement localisés dans les arrondissements de Savi, de Gakpé, et la partie septentrionale des arrondissements urbains. Entre ces deux types de sols, existe la frange lagunaire, constituée de zones marécageuses et de plaine d'inondation.

Ces sols présentent beaucoup de délicatesse pour les forages à cause de leur instabilité. La figure 2 présente la carte pédologique de la Commune de Ouidah.

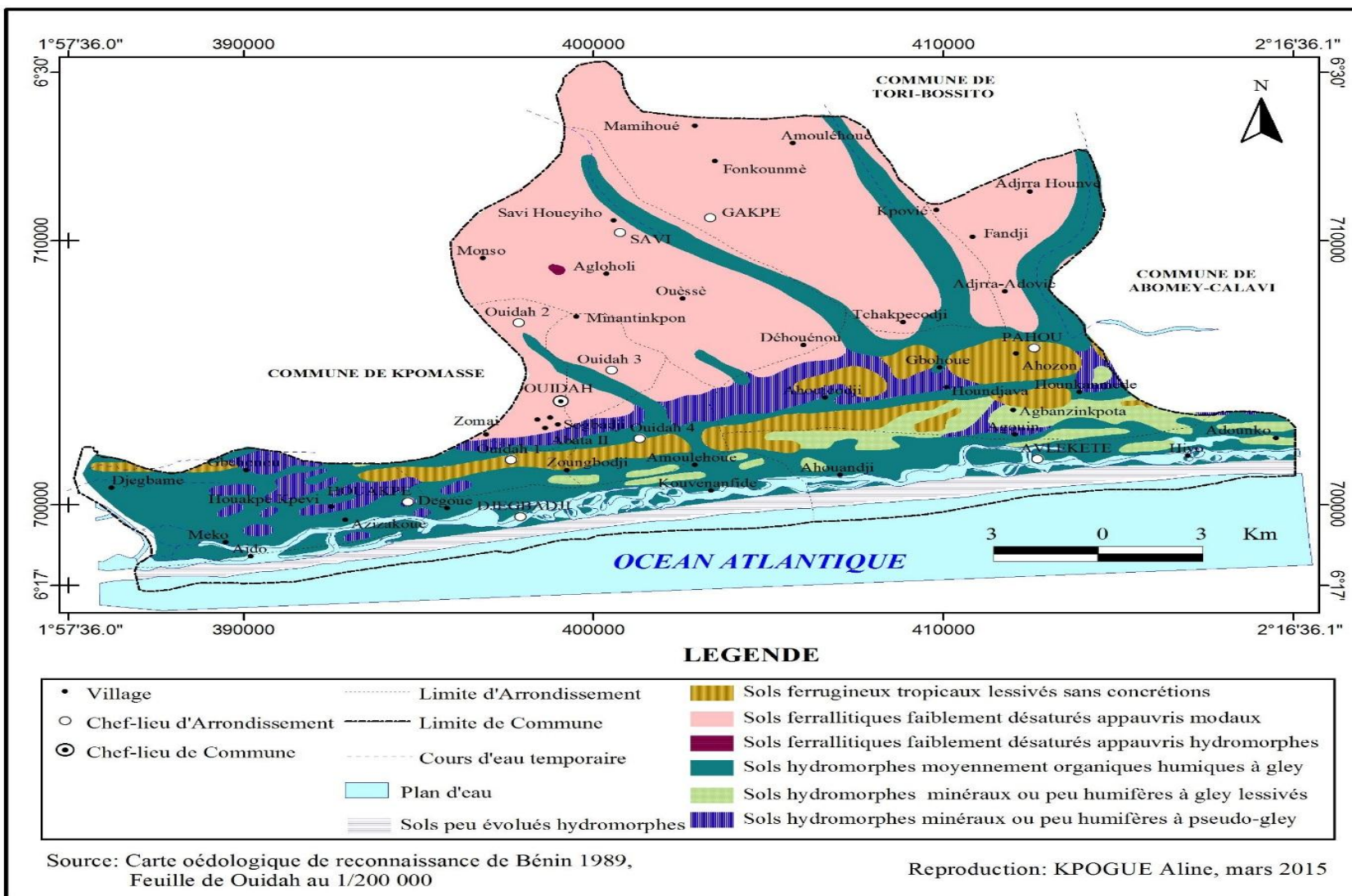


Figure 2: Pédologie de la Commune de Ouidah

### **1.2.1.2. Végétation**

En dehors de quelques reliques de forêts naturelles, il existe plutôt de grandes plantations de palmier à huile, de *cocos nucifera*, d'arbres fruitiers (notamment les manguiers), de bois de feu dans la Commune. Les principales espèces de bois sont l'acacia et l'eucalyptus. Elles couvrent une superficie de 300 ha à Ahouicodji. La cocoteraie reste le type de végétation du cordon littoral. Les formations naturelles sont la savane herbeuse, les prairies et les formations marécageuses à *Raphia gigantea*, quelques mangroves à *Rhizophora racemosa* et *Avicenia africana*. Du point de vue formations végétales, la flore est d'une manière générale dégradée, entièrement défrichée et laisse apparaître par endroits, l'existence de quelques îlots de forêts sacrées comme celles de Kpassè-Zoumè et d'Avlékété.

L'alternance des saisons et la densité hydrographique offrent aux paysans la possibilité de diversifier leur agriculture et par la même occasion de subvenir aux besoins des enfants. Cependant les aléas climatiques tels que les vents forts, la perturbation des pluies mettent en péril les cultures.

### **1.2.1.3. Hydrographique**

Le réseau hydrographique de la Commune est essentiellement caractérisé par des systèmes lacustre et lagunaire tels que Djessin, Domè, la lagune de Djègbadji et le lac Toho (figure 3).

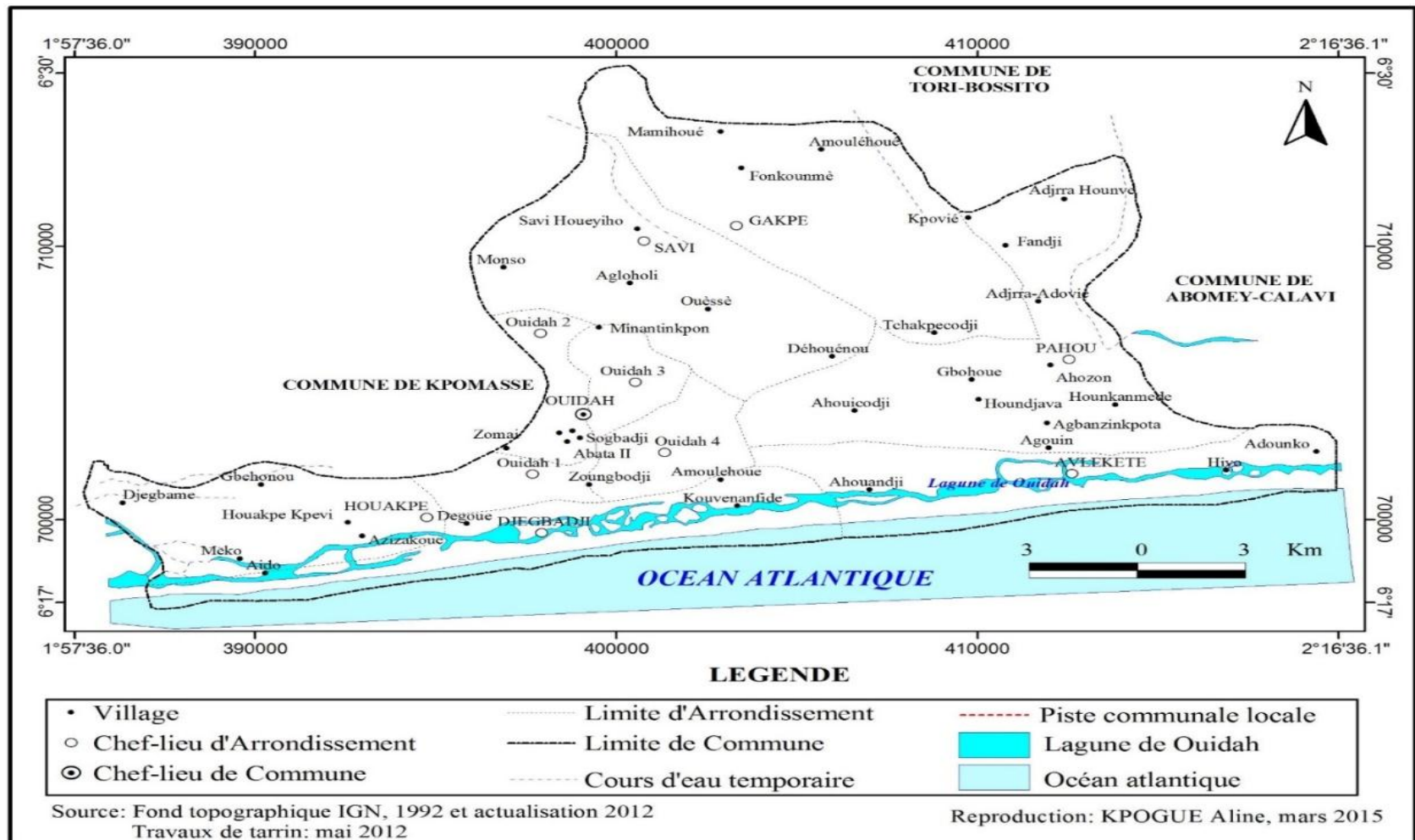


Figure 3: Carte Hydrographique de la Commune de Ouidah

Les cours d'eau sont alimentés par les fleuves du bassin du sud-ouest notamment le Couffo et le Mono. Ces cours d'eau jouent un rôle important dans la disponibilité en eau du milieu. Ils sont généralement très encombrés et leur production halieutique est en baisse. La figure 3 montre la carte hydrographique de Ouidah.

### **1.2.2. Cadre humain du milieu d'étude**

La population de la Commune est composée majoritairement de Fon, de Nago, de Xuéda et de Mina. Les Xuéda ont été les premiers habitants de la ville de Ouidah ainsi que de sa région. Les Fon d'Abomey y sont venus en grand nombre sous le règne du Roi Agadjá, qui a conquis le royaume Xuéda de Savi, et a fait de Ouidah sa façade maritime en 1727 : c'était le principal port de la côte du Golfe du Bénin. Ensuite, il y a eu la migration des commerçants nago et haoussa du Nigéria.

#### **1.2.2.1. Historique et Groupes socioculturels**

Village du royaume Xwéda dont la capitale était Savi, Ouidah compte tenu de sa position géographique a été vite connu par l'Occident et devint l'objet de conquête des royaumes environnants, dont celui d'Allada en 1724 et celui d'Abomey 1727. Le nom de Ouidah renvoie étymologiquement à l'ethnonyme utilisé par les Fons d'Abomey pour désigner ses premiers habitants : les xwéda. Ce vocable sera perçu et transcrit différemment par les Européens : juda, ajuda par les Portugais (16<sup>e</sup> siècle) ; fida par les Hollandais (17<sup>e</sup> siècle) ; whydah par les Anglais (1681-1780) et Ouidah par les Français (17<sup>e</sup> siècle).

Les grandes composantes socioculturelles de la Commune se présentent comme suit : Fon 69,8 % ; Adja 16,5 % ; Yoruba 9,0 % ; Bariba 0,5 % ; Dendi 0,3 %. Les Fon et apparentés sont majoritaires dans tous les arrondissements. Il s'agit essentiellement des Fon, des Aizo, des Xueda, des Afro-brésiliens et des Métis. D'après la collecte, ils représentent plus de 80 % de la population des arrondissements ruraux et plus de 60 % de celle des arrondissements urbains.

Les Adja et apparentés sont plus importants dans l'Ouest de la Commune tandis que les Yoruba sont implantés dans le centre urbain. Ceux-ci représentent le second groupe socio-culturel de la ville de Ouidah après les Fon.

Certains groupes socioculturels constituent des minorités dans la Commune. Il s'agit des Bariba, des Haoussa et des Dendi. Ils se retrouvent prioritairement dans les arrondissements urbains. A cela, il faut ajouter les nouveaux groupes venus du Nigéria, constitués des Oguni et des Ibo installés depuis une décennie. Ils résident majoritairement dans Ouidah 2.

### 1.2.2.2. Caractéristiques démographiques de la population

La population est passée de 64 433 habitants à 76.555 habitants de 1992 à 2002, soit un taux d'accroissement intercensitaire de 1,88 %, taux nettement inférieur à celui du département (4,29 %) et même au taux de croissance naturelle du Bénin évaluée pour la période 1992-2002 à 3,23 %. De 2002 à 2013, cette population est passée de 76.555 à 162.034 habitants, soit un taux d'accroissement intercensitaire de 6,86%, taux supérieur à celui du département (5,05%) et même au taux de croissance naturelle du Bénin, évaluée pour cette période à 3,5%. La figure 4 présente l'évolution de la population depuis 1979 et sa projection jusqu'en 2025.

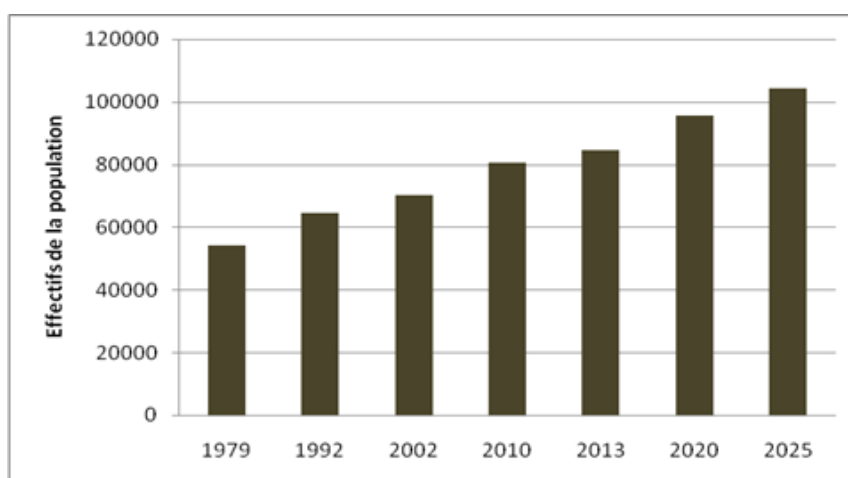


Figure 4 : Evolution de la population de Ouidah de 1979 jusqu'en 2025

Source : INSAE, 2013

### **1.2.2.3. Activités économiques**

Ouidah est un territoire à vocation multiple : histoire, culture, tourisme, agriculture, pêche, élevage, commerce et services. La valorisation de cet espace l'est à travers les flux des personnes, des produits et de l'information entre d'une part, le centre urbain et les arrondissements ruraux et d'autre part, la commune et les autres communes environnantes.

Les activités économiques diffèrent d'un arrondissement à un autre suivant la localisation et la nature des substrats qui les supportent. Si les quatre arrondissements urbains, à savoir Ouidah 1, 2, 3 et 4 remplissent mieux les fonctions afférentes à une ville, les autres arrondissements se consacrent plus aux activités agricoles et connexes. Les principales activités économiques de la commune peuvent se résumer à : agriculture, pêche, élevage, transformation de produits divers, commerce, exploitation de carrières de sable, tourisme, l'artisanat et le transport.

#### **✓ Activités agricoles**

La commune de Ouidah bénéficie des conditions naturelles favorables à l'agriculture, les aptitudes culturales des sols étant bonnes et les hauteurs pluviométriques annuelles suffisantes.

Les principales cultures sont le maïs (*Zeamays*), la tomate (*Solanumlycopersicum*), le palmier à huile (*Elaeis guineensis*) et le cocotier (*Cocos nucifera*). Toutes ces cultures bénéficient de nombreux débouchés pour leur écoulement à savoir : le marché de Pahou, ceux de Kpassè, de Zobè et de Ahouandigo.

#### **✓ Activités commerciales**

Nombreuses sont les populations de Ouidah qui se livrent aux petits commerces de vente de tissu, de gari, des plantes médicinales, de l'huile et des produits imports exports. Cette activité génère une devise non moins considérable à la

Mairie qui perçoit de taxe sur les boutiques et hangars installés dans les marchés.

✓ **Activités minières**

Les activités d'exploitation des carrières de sable constituent des sources non négligeables d'emploi et de revenus pour les populations des zones côtières et environs. Elles constituent aussi une source de recettes pour la Mairie. Malgré son intérêt économique, l'exploitation non rationnelle des carrières de sable génère aujourd'hui de graves problèmes socio-environnementaux.

**Conclusion partielle**

La Commune de Ouidah est exposée à de multiples problèmes relatifs à la gestion foncière. Le présent chapitre a permis une meilleure appréhension de la problématique étudiée dans cette commune. Le chapitre suivant, présente la clarification conceptuelle et l'approche méthodologique ayant permis d'analyser les résultats obtenus.

## **CHAPITRE II: CLARIFICATION CONCEPTUELLE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE**

Ce chapitre aborde en premier lieu la clarification de quelques concepts et par la suite l'approche méthodologique. Cette dernière s'articule autour de trois points. Il s'agit de la collecte des données, du traitement des données et de l'analyse des résultats.

### **2.1. Clarification des concepts**

#### **▪ Foncier**

Selon le dictionnaire George (1974), le foncier est relatif aux « biens fonds » c'est-à-dire à la terre et les biens immeubles qu'on y retrouve. Il trouve son origine dans la langue latine avec le mot « fundum », « fonds de terre » et désignait à l'époque féodale, une tenure ou la rente extraite de la valeur différentielle ou absolue (Adjahouhoué, 2013).

Pour Le Roy (1995), le foncier (F) est un rapport social (S) ayant la terre ou le territoire (T) comme assise et enjeu et où les variables économiques (E), juridiques (J), et les techniques d'aménagement de la nature (A) sont pondérées par le facteur politique (P) aux différentes échelles locales (l), nationale (n) et internationale (i).

Soit:  $F = S (E + J + A) P^{(i'n'l)}/T$ .

Suivant le lexique des termes juridiques de Chambert, la propriété d'un bien foncier confère trois prérogatives à celui qui la détient (l'usus, le fructus et l'abusus).

Ainsi, un propriétaire peut utiliser et se servir de son bien ; il peut en modifier l'aspect, par exemple, construire une maison sur son terrain : c'est l'usus. Il peut également louer sa maison, afin d'en tirer des revenus, que l'on appelle les fruits (le fructus). Enfin, il peut aliéner sa maison, c'est-à-dire la vendre pour en percevoir un capital, c'est ce que le droit nomme l'abusus.

Dans le cadre de la présente recherche, il convient de retenir que c'est sur la portion de terre "parcelle, domaine, terrain, etc." que constitue le foncier dont l'utilisation, la vente, l'achat et la gestion sont devenus un enjeu de développement, source de conflits et de multiples problèmes dans un contexte de mutations importantes qui sera objet d'analyses.

#### ▪ **Régime foncier**

Selon Bajeddi (2007), le régime foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et dans quelles conditions. Il est donc un élément important de l'interrelation entre la terre, l'homme et la combinaison des facteurs et des moyens de production mis en œuvre pour une utilisation efficiente de la terre.

Selon FAO (2003), le régime foncier est le rapport, défini par la loi ou la coutume, qui existe entre des individus ou des groupes relativement aux terres. Il est aussi défini comme l'ensemble des règles et pratiques formelles et informelles par lesquelles les individus accèdent à la terre de façon temporaire ou définitive.

Dans cette étude, le régime foncier s'entend de l'ensemble des règles d'origine juridique ou coutumière régissant l'accès à la terre, donc au foncier qui constitue une ressource stratégique pour le développement local.

#### ▪ **Lotissement**

Au sens spécifique, le lotissement est une opération d'urbanisme qui consiste à diviser un terrain, une propriété foncière en plusieurs parcelles destinées à la construction. Il vise à créer un tissu parcellaire ; un morceau de ville. Tel que défini, le lotissement ne concerne donc pas le cadre bâti existant mais consiste au contraire à préparer une nouvelle urbanisation, même limitée, en divisant une grande propriété foncière en petites parcelles destinées à la construction. Cependant depuis une vingtaine d'années au Bénin, cette opération vient après

l'installation des populations et entraîne souvent des problèmes surtout avec l'application du coefficient de réduction (Degbegnon, 2015).

Wosch (2004) définit les lotissements de la ville comme une activité qui peut être « [...] entrepris soit en vue de la réalisation de logements, avec ou sans équipements commerciaux et administratifs, soit en vue de l'implantation d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux et touristiques, soit en vue de la création de jardins ou de cultures maraîchères.»

Dans le présent mémoire, le lotissement est compris comme un morcellement d'un lot au moyen d'un plan déposé ou au moyen d'un acte d'aliénation d'une partie de ce lot.

#### ▪ **Coefficient de réduction**

Le coefficient de réduction représente le pourcentage de la contribution en terrain de chaque présumé propriétaire au profit des ouvrages et domaines publics. Il est déterminé selon la formule suivante (Degbegnon, 2015) :

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

$$SV = ST - SL$$

Avec

ST : Surface Totale traitée

SL : Surface des lots

SV : Surface de la voirie projetée

SE : Surface des terres réservées aux équipements

SEE : Surface des équipements existants non revendiquée

SVE : Surface de la voirie existante non revendiquée

CR : Coefficient de réduction en pourcentage

C'est cette définition du coefficient de réduction qui est prise en compte dans ce mémoire.

## 2.2. Approche méthodologique

Cette partie se résume à la nature et à la source de l'étude, ainsi qu'à l'exposé des outils de collecte et de traitement des données

### 2.2.1. Nature, type et sources des données

Plusieurs données sont recueillies dans le cadre de cette étude. Elles sont relatives aux données climatologiques, démographiques, socioéconomiques et planimétriques.

#### 2.2.1.1. Données démographiques

Les données démographiques et socio-économiques utilisées s'appuient sur l'effectif de la population et ses activités (agricoles, industrielles et autres) dans le milieu d'étude. Il s'agit, entre autres, des statistiques des Recensements Généraux de la Population et de l'Habitation (RGPH) de 1992, 2002, 2013 et des calculs de projection démographique de 2017.

La population des années ou des horizons futurs a été déterminée à partir de la formule suivante :

$$P_t = P_o (1 + Ta)^t \text{ avec}$$

$P_o$  = Population à l'instant de départ considéré, soit en 2013

$t$  = temps écoulé entre 2013 et l'année considérée.

$Ta$  : le Taux d'accroissement intercensitaire ;

$$Ta = \frac{\frac{P_t - P_o}{T}}{\frac{P_t + P_o}{2}}$$

**Taux d'accroissement de la population (Ta)-(INSAE, 2013)**

$P_t$  : Population à la date  $t$  ;  $P_o$  : Population à l'année de référence ;

$T$  : la durée en année, entre la date  $t$  et la date initiale correspondant à la population ( $P_o$ ) ;

Ta : le Taux d'accroissement intercensitaire.

Ces données ont été obtenues à l'Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique (INSAE) à l'échelle communale et d'arrondissement. A ces types de données s'ajoutent les données de terrain collectées lors des investigations.

### **2.2.1.2. Données socio-économiques**

Les données socio-économiques regroupent les informations qualitatives et quantitatives issues des investigations socio-anthropologiques. Ces informations concernent :

- ✓ le mode d'accès à la terre ;
- ✓ les types et le nombre des conflits liés à la terre ;
- ✓ le mode de gestion des conflits domaniaux ;
- ✓ les acteurs de gestion des conflits domaniaux ;
- ✓ les prix d'achat/vente des terres.

Ces données sont collectées auprès des populations et auprès des institutions compétentes lors des enquêtes de terrain.

### **2.2.2. Outils de collète des données**

Plusieurs outils ont servi à la collecte des données.

Il s'agit de :

- ✓ un questionnaire : il est adressé directement aux acteurs impliqués dans la gestion foncière dans le milieu. Ce questionnaire s'articule autour des modes d'accès à la terre, des types de conflits, des fréquences des conflits, des différents acteurs de résolutions des conflits etc. Les stratégies d'adaptation et les mesures développées par les acteurs et autorités, etc. ont été aussi collectées grâce à cet outil.

- ✓ un guide d'entretien qui a permis de recueillir les informations pour apprécier le niveau de connaissance ou de compréhension des populations sur le foncier dans le milieu d'une part et d'autre part, les perceptions des populations et des acteurs face aux transactions foncières. Il est adressé aux autorités locales et aux principaux acteurs dans le milieu ;
- ✓ une grille d'observation du milieu de vie des populations. C'est un tableau qui a permis de recenser l'environnement immédiat des populations sur le terrain ;
- ✓ un appareil photo numérique qui a permis de prendre les images des milieux de vie des populations des localités et des faits relatifs au sujet de recherche ;
- ✓ une carte de situation.

Ces outils et matériels ont été utilisés avec des techniques de collecte des données.

### **2.2.3. Techniques de collecte des données**

Les techniques de collecte des données ont été réalisées suivant deux phases : la recherche documentaire et l'enquête socio-anthropologique.

#### **2.2.3.1. Recherche documentaire**

Elle a consisté à consulter les documents dans les centres de documentation des institutions spécialisées, sur le réseau Internet et autres organismes dépositaires des informations relatives à la problématique de la recherche. Les centres de documentation parcourus sont ceux de l'IGATE, du Ministère chargé de l'environnement, de l'INSAE et de la mairie de Ouidah, de la Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain - Société Anonyme, du Ministère de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme, la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement et le Ministère de cadre de vie ex-MEHU (Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme).

Dans le cadre de cette recherche, beaucoup de documents disponibles ont été exploités. Elle a été complétée par les informations recueillies lors des investigations en milieu réel.

### **2.2.3.2. Travaux de terrain**

Pour mener les investigations socio-anthropologiques, la détermination d'un échantillon et l'utilisation des techniques et outils appropriés ont été nécessaires. Il importe d'énumérer ici les groupes cibles et les critères de l'échantillonnage.

#### **✓ Population cible et échantillonnage**

Les groupes cibles sont constitués des populations, des agents de la mairie en charge des affaires domaniales, des propriétaires terriens et des personnes ressources.

Il faut noter que les personnes ressources avec une bonne connaissance des problèmes fonciers du milieu d'étude (résidence permanente) ont été privilégiées.

#### **✓ Choix des acteurs des pouvoirs publics**

Il s'agit ici des acteurs et des structures relevant des pouvoirs publics, c'est-à-dire le gouvernement et les collectivités territoriales. Pour interroger les acteurs relevant du pouvoir exécutif, les agences et structures gouvernementales, les services déconcentrés, les organismes publics, etc. ont été retenus.

Au plan local, les responsables des services domaniaux ont été concernés par les entretiens. De même, les cadres des services techniques des services domaniaux et les élus locaux ont été interrogés.

#### **✓ Choix des populations à la base**

Les travaux de terrain ont ciblé les responsables des associations de développement (local, communal) présentes dans le secteur de recherche. De par leurs activités, ils peuvent bien représenter les avis des populations.

En définitive, la recherche sur le foncier dans le milieu d'étude a pris en compte l'ensemble des acteurs intervenant dans le foncier.

✓ **Critère de choix des personnes interrogées**

Les personnes interrogées sont celles qui répondent à l'un des critères suivants :

- les personnes ressources (notables, autorité locale) sont considérées en raison de leur savoir sur les problèmes fonciers et la décentralisation ;
- être chef de ménage et/ou être propriétaire terrien dans le milieu d'étude.

Le Tableau I présente l'échantillonnage des personnes ressources.

**Tableau I: Échantillon des personnes ressources**

Personnes ressources	Eff. Questionné
Mairie	02
ONG locales	02
Notables	05
<b>Total</b>	<b>09</b>

*Source : Enquête de terrain, octobre, 2017*

Au total, neuf (09) personnes ressources réparties comme suit : Deux (2) agents de la Mairie, deux (2) agents d'ONG locales, et Cinq (5) Notables.

Quant au reste de la population, l'échantillonnage par la formule de Schwartz a permis de déterminer l'effectif à enquêter. Enfin cette collecte des données a été réalisée avec des questionnaires, des guides d'entretien et une grille d'observation.

✓ **Échantillonnage**

Pour cette étude, l'échantillon est basé sur la formule de Schwartz (2002) :

$$X = (Z_{\alpha})^2 \times p(1 - p) / i^2 ;$$

Avec :  $x$  = la Taille de l'échantillon ;  $Z_{\alpha}$  = écart réduit correspondant à un taux de sondage de 95%, ( $Z_{\alpha}=1,96$ ), soit;  $p = n/N$ ; avec  $p$  = proportion des groupes cibles des localités retenues ( $n$ ) par rapport au nombre total de la population dans le milieu d'étude ( $N$ ),  $i$  étant la marge d'erreur de 5%. Cette formule a été complétée par l'Échantillonnage par choix raisonné afin d'affiner plus la population cible. Les Critères retenus sont :

- ✓ vivre dans la localité depuis 10 ans au moins. Ce critère a été retenu afin de miser sur le vécu de la population cible à enquêter ;
- ✓ avoir entre 35 ans et 60 ans. Avec ce critère, il est supposé que dans cette tranche d'âge, l'individu questionné est en mesure de tenir des propos cohérents et logiques sur le foncier.

En procédant ainsi par arrondissement, un taux d'échantillonnage de 15 % est appliqué au résultat pour déterminer le nombre exact de ménages à enquêter par arrondissement. Le tableau II présente la répartition des ménages enquêtés par arrondissement.

**Tableau II: Répartition des ménages enquêtés par arrondissement**

Arrondissements	Quartiers de ville/villages	Effectifs enquêtés	Arrondissements	Quartiers de ville/villages	Effectifs enquêtés
<b>Arrondissements urbains</b>					
<b>Ouidah 1</b>	Abatta 1	1	<b>Ouidah 3</b>	Agbanou	1
	Abatta 2	1		Fonsaramè 1	1
	Dangbéhouè	1		Fonsaramè 2	1
	Sogbadji	1		Gomey	1
	Zomaï	1		Minantinkpon	1
	Zoungbodji	1		Zohoungo	1
<b>Ouidah 2</b>	Ahouandjigo	1	<b>Ouidah 4</b>	Docomè	1
	Ganvè	1		Tovè 1	1
	Gbèna	1		Tovè 2	1
	Gbéto	1		Womey	1
	Houédjèdo	1			
	Lèbou	1			
<b>Arrondissements urbains</b>					

<b>Avlékété</b>	Adounco	4	<b>Djêgbadji</b>	Aïdo	4
	Agouin	3		Degoue	3
	Ahouandji	2		Djêgbadji	5
	Hio	3		Kouvènanfidé	3
	Agbanzin-Kpota	2		Djondji	4
	Avlékété	4		Mèko	3
<b>Gakpé</b>	Amouléhoué	6	<b>Houakpè</b>	Azizakouè	2
	Fonkounmè	5		Djêgbadji	5
	Gakpé	4		Gbéhonou	5
	Tohonou	3		Gbèzounmè	4
<b>Pahou</b>	Acadjamè	3		Houakpè-Daho	3
	Adjrra-Hounvè	2		Houakpè-Kpèvi	2
	Adjra-Adovié	1	<b>Savi</b>	Assogbénou-Daho	4
	Pahou	4		Bossouvi	3
	Ahouicodji	4		Dékouènou	2
	Ahazon	2		Houéton	4
	Houndjava	1		Houéyiho	2
	Hounhanmedé	2		Monso	3
	Adjra-Kpovié	3		Ouessè	3

*Source : Travaux de terrain, septembre 2017*

Au total, 144 ménages ont été enquêtés à travers les arrondissements de la Commune de Ouidah. La technique de collecte : Méthode Accélérée de Recherche Participative (MARPA) a permis de recueillir les perceptions des populations, les problèmes rencontrés, les modes de gestion et les stratégies d'adaptation mises en œuvre.

Des entretiens directs, semi-directs ou réalisés à partir d'un groupe de cinq (05) à huit (08) personnes (focus-groups) ont été organisés pour compléter les données et informations. Deux (02) focus-groups ont été organisés dans la commune. Après la collecte des données nécessaires à la réalisation de l'étude, il a été procédé à leur traitement grâce à des logiciels et des méthodes statistiques appropriées.

#### **2.2.4. Méthodes de traitement des données**

Les données collectées ont fait l'objet de codification et de dépouillement. Elles ont été traitées à l'ordinateur grâce aux logiciels Word, Excel et Arc-GIS et avec des techniques appropriées. Les résultats obtenus ont été analysés aux moyens des méthodes et des modèles.

#### **2.2.5. Méthode d'analyse des résultats**

En se basant sur la clarification conceptuelle et les hypothèses de recherche, deux méthodes d'analyse sont utilisées. Il s'agit de l'analyse de la gouvernance sectorielle et de l'analyse par SWOT.

##### **2.2.5.1. Méthode d'analyse du foncier au Bénin et dans le milieu d'étude**

La méthode s'inspire du modèle proposé par la Commission Européenne (2008) pour l'analyse de la gouvernance sectorielle. Elle inclut les différentes composantes d'autres méthodes des sciences sociales, en l'occurrence, le structuro-fonctionnalisme et l'interactionnisme.

Le modèle intègre au processus d'analyse de la gouvernance les trois dimensions que sont : le contexte, les acteurs, les relations.

L'analyse du contexte intègre les politiques, **le cadre juridique et réglementaire, les capacités organisationnelles et le contexte international.**

La cartographie des acteurs vise à identifier les **organisations et individus** qui jouent un rôle important (Tingbe-Azalou, 2016). Ce qui a permis de mieux comprendre la configuration des acteurs, leur relation et leur influence dans l'efficacité des actions d'adaptation.

Outre cette méthode d'analyse, une autre méthode des sciences sociales est utilisée pour l'analyse organisationnelle : l'analyse par le modèle SWOT.

### 2.2.5.2. Méthode d'analyse SWOT

L'analyse de l'influence des colonats et de la gestion du foncier dans le milieu d'étude ciblé, s'est fondée sur le modèle d'analyse SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) en anglais ou MOFF (Menaces, Opportunités, Forces, Faiblesses) en français. Le modèle d'analyse SWOT a servi pour l'analyse externe et l'analyse interne en ressortant les facteurs positifs et négatifs de l'entité ou du système en étude.

Le choix du modèle SWOT se justifie par le fait qu'il a permis de mieux appréhender les enjeux de la gestion foncière à Ouidah. En effet, ledit modèle a permis d'analyser les forces et les faiblesses du mode de gestion foncière à Ouidah afin de dégager les opportunités et les menaces pour le développement local de la commune.

Elle a permis de fournir des informations conformément à la matrice SWOT présentée par la figure 5.

Atouts	Handicaps
Forces <b>S</b> Strenghts	Faiblesses <b>W</b> Weaknesses
Opportunités <b>O</b> Oppurtunities	Menaces <b>T</b> Threats

Figure 5 : Matrice d'analyse SWOT

Source : [www.piloter.org](http://www.piloter.org), septembre 2015

Appliqué à l'ensemble des résultats obtenus dans cette étude, le modèle d'analyse SWOT a permis d'établir deux diagnostics par rapport à la gestion des problèmes fonciers. Il s'agit :

- **d'une analyse externe** qui identifie les occasions/opportunités et les menaces en matière de foncier dans le milieu d'étude. Ce sont des facteurs externes au mode de gestion du foncier qui ont des effets positifs ou négatifs dans le milieu d'étude.

- **d'une analyse interne** qui détermine les forces et les faiblesses (atouts et contraintes) du mode de gestion du foncier dans le milieu d'étude. Ce sont des facteurs internes qui contribuent ou qui empêchent la bonne gestion du foncier dans le milieu d'étude.

### **Conclusion partielle**

Au terme de ce chapitre, après avoir clarifié quelques concepts importants pour la suite de l'étude, des outils et matériels, des méthodes de collecte, de traitement et d'analyse ont été développés. Ils ont permis de déterminer les facteurs déterminants pour les problèmes fonciers dans la Commune. Cette approche méthodologique a permis d'obtenir les résultats présentés dans le Chapitre III.

## **CHAPITRE III: RESULTATS ET DISCUSSION**

Ce chapitre fait d'abord l'analyse de la réglementation relative à l'urbanisme avant de mettre en relief les aspects liés aux conflits fonciers. Il présente enfin l'enjeu de la gestion du foncier pour le développement de la Commune de Ouidah.

### **3.1. Présentation des résultats**

#### **3.1.1. Analyse des textes sur l'urbanisme et le foncier au Bénin**

Au Bénin, l'urbain est défini comme, d'une part, « une zone hétérogène qui regroupe tout chef-lieu de commune ayant au moins 10.000 habitants et au moins une des infrastructures ci-après: bureau de poste et télécommunication, bureau de recette perception du trésor public, système d'adduction d'eau, électricité, centre de santé, collège d'enseignement général avec un second cycle; et d'autre part, tout arrondissement ayant au moins quatre des infrastructures énumérées ci-dessus et au moins 10.000 habitants. » (INSAE, 2004).

Selon ces critères de définition de l'urbain, on dénombre, outre les 3 villes à statut particulier (Cotonou, Porto-Novo et Parakou), une douzaine de villes moyennes dont la ville de Ouidah et 120 petites villes.

##### **3.1.1.1. Cadre réglementaire et politique de l'urbanisme au Bénin**

La gestion du cadre urbain est régie par des lois qui couvrent tous les domaines de compétence de l'action de développement urbain. Ainsi, en dehors de la Constitution du 11 décembre 1990 et des lois qui régissent la décentralisation et leurs décrets d'application, les différents textes qui organisent la planification et l'occupation du sol au Bénin sont notamment :

- ✓ la loi N° 98-30 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin ;
- ✓ la loi N° 87-015 du 21 septembre 1987 portant Code d'hygiène publique en République du Bénin ;

- ✓ la loi N°2007-20 du 23 août 2007 portant protection du patrimoine culturel et du patrimoine naturel à caractère culturel ;
- ✓ le décret N° 83-388 du 1<sup>er</sup> novembre 1983 portant organisation de la profession d'Architecte et instituant l'Ordre des Architectes en République Populaire du Bénin ;
- ✓ le décret N° 2006-775 du 31 décembre 2006 portant règles générales de sécurité dans les établissements à risque en République du Bénin ;
- ✓ le décret N°95-341 du 3 octobre 1995 portant approbation de la Déclaration de Politique Urbaine au Bénin ;
- ✓ le décret N° 2005-549 du 31 août 2005 portant approbation de la Déclaration de Politique Nationale de l'Habitat;
- ✓ le décret N°2014-205 du 13 mars 2014 portant règlementation de la délivrance du Permis de Construire en République du Bénin et ses Arrêtés d'application dont l'arrêté Interministériel N° 038 du 12 mai 2015 portant définition des prescriptions minimales à observer en matière d'opérations de lotissement et des opérations foncières urbaines de remembrement en République du Bénin ;
- ✓ la loi N°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin et ses décrets d'application ; et
- ✓ l'arrêté N°0002/MEHU/DC/DUA du 7 février 1992 portant définition des zones impropres à l'habitation est venu combler un vide juridique que les autorités locale sont laissé dans la gestion du domaine de l'urbanisme de leur localité.

### **3.1.1.2. Organisation du régime foncier et de l'occupation des terres en République du Bénin**

L'arsenal juridique du Bénin en matière de l'occupation des terres et de la gestion du foncier est bien fourni et varié. Il se compose d'une diversité de

textes (loi, décret, arrêté, circulaire) reposant sur la constitution du 11 décembre 1990.

✓ **la constitution du 11 décembre 1990**

Le droit à la propriété foncière est consacré par la Constitution du 11 décembre 1990 qui dispose en son article 22 que : « toute personne a droit à la propriété. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et contre juste et préalable dédommagement».

✓ **La loi N°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime de permis d'habiter au Dahomey, et son décret d'application N°64-276/MFAEP/EDT du 02décembre 1964.**

Cette loi porte sur des terrains faisant partie du domaine privé de l'Etat donc préalablement immatriculés au nom de celui-ci qui par sa délivrance autorise leur occupation à titre précaire et révocable. Le titre 3 dudit décret contraint le bénéficiaire à la mise en valeur du bien dont la faveur lui est accordée par l'administration territoriale du ressort.

✓ **La loi N° 65-25, du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey.**

Cette loi constitue le principal dispositif juridique de la sécurisation des droits fonciers au Bénin. Le titre premier après organisation du régime foncier, définit les règles applicables à la propriété foncière. Le titre deuxième aborde les formalités de l'immatriculation de même que les conditions à remplir à cet effet. La publication des droits réels est définie comme étant une étape déterminante de l'immatriculation d'un bien fond. Le titre troisième expose les sanctions des contrevenants.

✓ **Autres textes sur la réglementation de l'occupation des terres et des domaines publics**

En dehors des textes ci-dessus mentionnés, il existe une diversité d'autres textes réglementant l'occupation des terres en République du Bénin. Il s'agit en autres de :

- ✓ décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en AOF ;
- ✓ arrêté N° 2895 A.E. du 24 novembre 1928, règlementant les conditions d'application du décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en AOF ;
- ✓ décret du 7 septembre 1935, complétant l'article 9 du décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en AOF;
- ✓ décret du 15 novembre 1935, abrogeant le décret du 23 octobre 1904 sur les domaines et portant réglementation des terres domaniales en AOF ;
- ✓ circulaire N° 515 DE /4 du 7 décembre 1937 au sujet de la réglementation des terrains domaniaux ;
- ✓ arrêté N°422/F du 19 mars 1943, fixant les conditions d'aliénation, d'amodiation et d'exploitation des terres domaniales au Dahomey ainsi que leur affectation à des services publics ;
- ✓ décret n°52-679 du 3 juin 1952, portant modification du décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en AOF;
- ✓ décret N°55-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en AOF et en AEF ;
- ✓ loi N° 60-21 du 13 juillet 1960, fixant l'établissement et la tenue d'un tableau général des propriétés immobilières de l'Etat du Dahomey ;
- ✓ loi N° 60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey;
- ✓ décret N° 96-271 du 2 juillet 1996, portant application de la loi N° 93-009, portant régime des forêts en République du Bénin.

En dépit de tout cet arsenal juridique, il faut retenir que la pluralité et la mise à jour régulière de ces textes n'ont pu empêcher l'occurrence et la fréquence des conflits. Les problèmes sont donc dus à l'interprétation de ces textes. Toutefois, malgré les insuffisances relevées dans le contenu de ces textes, il faut reconnaître que la plupart d'entre elles comportent certaines dispositions qui pourraient diminuer l'ampleur des problèmes rencontrés en matière foncière.

### **3.1.1.3. Fondements juridiques du lotissement en République du Bénin**

#### **✓ décret N°55-635 du 20 mai 1955 relatif aux groupes d'habitation et aux lotissements dans les territoires relevant en AOF**

Ce décret stipule en son article 1<sup>er</sup> : « la création ou le développement des groupes d'habitation et des lotissements dans le territoire relevant de l'autorité du ministre de la France d'outre-mer sont subordonnés à une autorisation délivrée par le chef du territoire dans les conditions fixées par ce décret ».

Le chef du territoire peut subordonner son autorisation à l'exécution des travaux d'aménagement ainsi qu'à la réserve d'emplacements destinés à des édifices et services publics et à des voies et places publiques. L'édification de construction, ainsi que la vente ou la location dans un lotissement ne peuvent être effectuées qu'après la réalisation des travaux d'aménagement autorisés ou imposés en vertu de l'article 2.

#### **✓ décret N°59-2076, Ric m/MTP du 28 novembre 1959**

Ce décret apporte des précisions sur le décret N°55-635 du 20 mai 1955. Il fixe les conditions d'approbation des projets d'aménagement urbain du Dahomey. En cas d'opposition au projet selon l'article 6 du même décret, celui-ci est soumis à nouveau à l'examen de la commission nationale d'urbanisme qui étudie la validité des objectifs présentés et modifie éventuellement le projet en conséquence. Ce décret complète l'article 9 du décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en

AOF. Le complément de l'article 9 du décret du 29 septembre 1928 intervient dans l'article 1 du décret du 7 septembre 1935 en ces termes : « dans le cas où les détenteurs de terrains visés au premier alinéa du présent article ne seraient pas connus, l'administration après avoir publié par tous moyens appropriés son intention de prendre possession desdits terrains en fera fixer la valeur au moment de l'occupation par la commission arbitrale prévue à l'article 4 du présent article; le prix ainsi déterminé restera à la disposition du propriétaire éventuel pendant toute la durée des délais ordinaires de prescription ».

✓ **Arrêté n°0023 du 22 octobre 1996**

Cet arrêté définit les nouvelles prescriptions minimales à observer en matière de lotissement et considère le lotissement comme étant une opération de création volontaire de tissu parcellaire. L'initiative et l'établissement appartient aux préfets de Département, chef de circonscriptions urbaines et sous-préfets pour les collectivités locales, ceci sur la base d'un plan de lotissement figurant dans un dossier adressé au Ministre chargé de l'Urbanisme comportant des pièces précitées.

Selon le même arrêté, après l'étude du dossier adressé au Ministre, il procède à l'établissement et au contrôle des Plans d'Etat des lieux suivant les documents cartographiques de base. L'établissement, l'approbation et l'application des plans de lotissement interviennent par la suite selon les modalités édictées par le présent arrêté. Le directeur de l'urbanisme procède enfin au contrôle des chantiers de lotissement.

✓ **loi n°97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin**

Cette loi atteste que le maire a en charge, la gestion des terres qui sont sous sa responsabilité. Ainsi, il est chargé de la conservation et de l'administration des propriétés de la commune, de la passation des actes de ventes, d'échange, de partage, etc. A cet effet, il a plein pouvoir pour l'initiation des opérations de

lotissement, et l'affectation du sol. De même, il assure l'aménagement du territoire.

### **3.1.2. Une maîtrise foncière difficile**

Pendant longtemps, très peu d'efforts ont été consacrés à la mise en place d'un véritable arsenal juridique sur le foncier comportant notamment une législation sur l'occupation du sol susceptible de constituer l'instrument privilégié de la politique foncière. Mais au cours des deux dernières décennies, les Autorités béninoises ont pris conscience de la situation d'insécurité foncière et de ses conséquences immédiates. Elles ont ainsi pris l'initiative d'opérer des réformes foncières avec pour objectif majeur d'instaurer la sécurité foncière.

Ces réformes visent notamment à (i) assurer la sécurité foncière au tenancier ; (ii) sécuriser l'acheteur quant à ses droits exclusifs ; (iii) réduire les coûts de transaction et de mutations ; (iv) faciliter la gestion des terroirs par les collectivités locales ; et (v) améliorer le taux de recouvrement des recettes fiscales.

A l'instar des villes du Bénin, la ville de Ouidah souffre d'une absence de politique véritable en matière de gestion de l'occupation du sol. La pauvreté et parfois la pression démographique ont poussé les populations à occuper des zones marécageuses et autres endroits impropres à l'habitation. Par ailleurs, le manque d'action et d'initiative de lotissement a entraîné l'occupation anarchique de l'espace. Ainsi, il est devenu plus difficile aux autorités locales de faire face à ce défi en y apportant des corrections.

### **3.1.3. Un Cadre institutionnel porté au niveau national**

#### **3.1.3.1. Ministères en charge du développement urbain et du foncier**

Les lois de la décentralisation fixent les règles applicables aux communes et mettent les villes sous l'autorité des conseils communaux ; mais la politique

urbaine et d'occupation des sols relève de la compétence de l'État central à travers les ministères sectoriels que sont :

- ✓ le Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable qui s'appuie sur les Directions Centrales, Techniques (la Direction Générale du Développement Urbain, la Direction Générale du Foncier, de la Cartographie et du Cadastre), la Délégation à l'Aménagement du Territoire (DAT) et son Observatoire National d'Analyse Spatiale (ONAS), les Directions Départementales et les organismes sous tutelle : l'Institut Géographique National, le Conseil National du Secteur Urbain ; et l'Observatoire Urbain National ;
- ✓ le Ministère de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale qui s'appuie sur les Préfectures, les Directions Départementales et les services déconcentrés de l'État. La figure 6 illustre les différents acteurs intervenant dans la gestion foncière

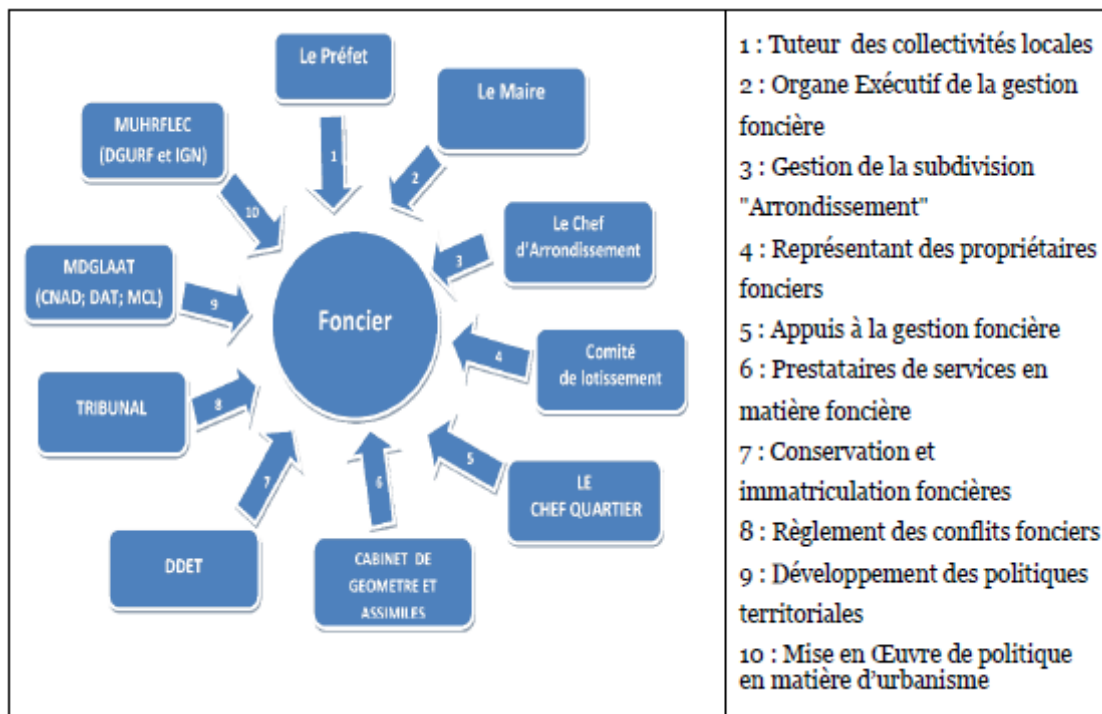


Figure 6 : Acteurs et structures intervenant dans la gestion foncière dans la Commune de Ouidah  
 Source : Tchaou, 2013

La figure 6 montre que malgré l'effectivité de la décentralisation, le maire n'est pas le seul intervenant dans la gestion foncière sur le territoire communal.

Plusieurs structures déconcentrées de l'état central jouent un rôle non négligeable, avec quelque fois, des conflits d'attribution dans l'exercice des fonctions relatives à chaque acteur. L'analyse du cadre structurel du foncier en République du Bénin, permet de mieux cerner les rôles et missions des différents acteurs.

### **3.1.3.2. Autres acteurs impliqués dans la gestion foncière en République du Bénin**

D'autres principaux acteurs ou entités sont également impliqués dans la planification et la conception urbaines.

- **Commission Nationale des Affaires Domaniales (CNAD)**

Elle est créée par le décret n° 73-50 du 30 janvier 1973, puis modifiée par le décret n° 2001-128 du 4 avril 2001, lui-même modifié par le tout récent décret n° 2008-422 du 28 juillet 2008 qui donne une nouvelle orientation à cette commission, particulièrement en ce qui concerne ses objectifs et sa mission.

- **Institut Géographique National (IGN)**

L'IGN est un Etablissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière sous tutelle du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable. L'IGN a pour objet, la production, la conservation et la diffusion de l'information géographique de base. A ce titre, il assure :

- ✓ la mise en place progressive, la conservation et la diffusion de l'équipement géographique de base du territoire national ;
- ✓ l'établissement et la conservation des documents cartographiques de base ;
- ✓ la délimitation et la matérialisation des frontières internationales et des limites territoriales administratives du Benin ;

- ✓ l'exécution de tous travaux topographiques à la demande des organismes tant publics que privés et des tiers ;
- ✓ la coordination et le contrôle de toutes les activités de topographie et de cartographie réalisées au Bénin.

- **Direction Générale de l'Urbanisme**

La Direction Générale de l'Urbanisme comprend une Direction de l'Urbanisme et de l'Assainissement (DAU) et une Direction de la Réforme foncière et de la cartographie (DRFC).

La Direction Générale de l'Urbanisme (DGU) est la structure nationale qui entre autres, a la responsabilité d'élaborer, d'animer et de contrôler la mise en œuvre des politiques et stratégies de l'Etat dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du foncier, de la cartographie, du cadastre, de la réforme foncière, etc. Elle est chargée :

- ✓ de définir et d'assurer l'exécution des actions de l'Etat relatives à son domaine de responsabilité ;
- ✓ d'initier et de conduire tous les examens et études de politiques qui résulteront de la définition des politiques et stratégies de l'Etat en matière de développement urbain, de la réforme foncière, du cadastre et de la cartographie ;
- ✓ d'élaborer et de contrôler les normes techniques et les réglementations y associées dans tous les domaines de son ressort ;
- ✓ de contribuer à la création et à l'application du développement réglementaire de la propriété foncière ;
- ✓ de définir et d'aider dans la mise en œuvre, la gestion opérationnelle et le contrôle des délégations de rôle et de responsabilité pour les programmes et projets initiés par l'Etat spécifiques à leur domaine de responsabilité ;

- ✓ d'assister les administrations municipales locales dans la conceptualisation, l'organisation et la gestion des activités relevant de leurs domaines de responsabilité ;
- ✓ d'assurer l'organisation et la promotion des professions ;
- ✓ d'appuyer les directions départementales dans leurs domaines de responsabilité ; de superviser et de mettre en œuvre les conventions internationales.

- **Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre(DDET)**

La DDET est une structure sous tutelle de la Direction Générale des Impôts et des Domaines (DGID). Elle dépend du ministère en charge de la décentralisation et elle est chargée de l'enregistrement des actes et particulièrement des droits fonciers et de l'immatriculation au livre foncier. Elle s'occupe également de l'enregistrement officiel des actes des propriétés foncières et des droits fonciers et assure les fonctions suivantes :

- ✓ l'immatriculation des terres en les mutant des droits coutumiers aux droits modernes irrévocables, définitifs, et incontestables ;
- ✓ la transcription des divers actes et mutation sur les titres fonciers existants.

La DDET comprend :

- ✓ le Service de l'Enregistrement et du Timbre ;
- ✓ le Service de la Conservation Foncière ;
- ✓ le Service de la Gestion du Domaine Privé de l'Etat ;
- ✓ le Service de la Recette des Domaines.

- **Préfecture de l'Atlantique**

Elle est chargée de la coordination des activités de planification et d'aménagement au niveau départemental. Le préfet exerce la tutelle sur les communes conformément aux dispositions du titre 5 de la loi n°97-29 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin.

D'après le chef service des affaires domaniales de la Mairie de Ouidah, bien que le préfet de l'Atlantique d'alors ait pris une décision qui contraignit le maire de Ouidah à s'exécuter face à l'exécution de justice relative à l'affaire AHO portant sur près de 3443 hectares de terre, ce dernier a refusé catégoriquement d'obéir au préfet.

- **Acteurs locaux**

Les divers acteurs locaux de la gestion foncière sont le Maire, le Chef d'Arrondissement, le Chef Quartier, les géomètres et ONG intervenant dans le domaine de la gestion foncière.

### **3.1.4. Conflits post-lotissement dans la ville de Ouidah**

#### **3.1.4.1. Origines des conflits**

Les travaux réalisés sur le terrain au mois de Septembre 2017 ont permis de comprendre que les conflits post-lotissement prennent leur source pendant la phase active du lotissement. En réalité, il ne s'agit pas de conflit post-lotissement mais de conflits qui naissent généralement avant ou pendant le lotissement et qui perdurent dans le temps. D'ailleurs, d'après les responsables du service des affaires domaniales, les tous premiers lotissements entamés dans la commune de Ouidah quatre ans après le renouveau démocratique ne sont jamais arrivés à terme.

Les sources de conflit les plus indexés sont liées à l'application du coefficient de réduction. En effet, lorsque l'équipe du géomètre passe à l'application du plan défini par l'urbaniste, il se fait que dans certaines zones où le nombre de personnes possédant un titre foncier est élevé, la valeur du coefficient de réduction augmente considérablement, ce qui est contesté par les autres présumés propriétaires qui y sont frappés par l'application dudit coefficient. Dans la plupart des cas, ces conflits prennent la forme de conflits d'intérêt qui poussent les présumés propriétaires d'immeubles à ne pas reconnaître l'utilité des servitudes prévues dans les plans de lotissement.

### 3.1.4.2. Typologie des conflits

Deux types de conflits correspondant à plusieurs niveaux d'observation sont à distinguer ici: les conflits entre propriétaire foncier et acquéreur, et les conflits entre administration, acquéreur, propriétaire foncier et comité de quartier.

- **Conflit entre propriétaire foncier et acquéreur**

La première situation de conflit observée englobe les transactions du propriétaire foncier. Ce type de conflit est courant dans plusieurs pays africains où les problèmes de lotissement se posent (Ziavoula, 1987).

La plupart du temps, il vend en fonction de la demande solvable, mais surtout, de pressions exogènes (ethniques, sociales, économiques, familiales, etc.). Il établit simultanément des relations directes avec un, deux, trois, quatre, cinq acquéreurs. Les relations socio-économiques qu'il établit avec les différents acquéreurs sont privilégiées par le fait que le propriétaire foncier et l'acquéreur se trouvent impliqués dans une situation de marchandage plus ou moins conscient, une négociation.

Ici, on négocie la relation sociale avant de négocier la relation économique. L'inexistence d'une publicité foncière permet aux propriétaires fonciers de choisir l'acquéreur, souvent en fonction du degré de relation qui existe entre lui et la personne qui lui présente l'acquéreur potentiel. La personne qui sert d'intermédiaire constitue pour le propriétaire foncier une caution morale.

Ainsi, ce type de rapport qui s'inscrit dans un processus de choix et de confiance personnels du propriétaire foncier à l'égard de l'acquéreur (ou des acquéreurs) potentiel tend vers la minimisation des transactions et des risques de conflits. Toutefois, ce double principe, fondement des transactions observées, introduit des contraintes et des seuils. Les contraintes ramènent les propriétaires fonciers dans une situation d'évaluation périodique des surfaces à vendre et des possibilités pécuniaires de l'acquéreur potentiel.

Dans ces conditions, l'offre du propriétaire est toujours permanente. L'acquéreur qui dispose des moyens financiers est toujours préféré ; quelquefois il « force la main » du propriétaire foncier. Ainsi, les différentes situations de conflit peuvent être présentées ainsi qu'il suit :

Il se fait généralement aider par quelques agents des services techniques privés ou publics pour la délimitation de son domaine et le morcellement en parcelles. La collaboration de ces techniciens est utile pour donner au lotissement un caractère urbain, d'une part et d'autre part, elle permet au technicien de s'attribuer plus facilement quelques parcelles.

Par la suite, après cet investissement, le propriétaire du domaine passe à la vente des parcelles. Mais, compte tenu de certaines contraintes dues aux pressions socio-économiques (état de dénuement du propriétaire foncier), le propriétaire foncier revend au prix du double ou du triple, les parcelles déjà attribuées à deux, trois, voire quatre acquéreurs. Le surplus qui apparaît à chaque transaction, lui permet en principe, de rembourser les premiers clients (ce qui n'est pas toujours le cas), et d'entretenir également sa famille ou de faire face à d'autres charges.

Dans la pratique, le surplus dégagé ne permet pas au propriétaire foncier d'honorer ses engagements vis-à-vis des clients successifs. Il espère toujours recevoir un autre acquéreur pour réaliser une meilleure transaction. Ainsi, s'établit la chaîne des conflits entre propriétaires fonciers et les différents acquéreurs successifs.

Un autre type de conflit est causé par les transactions en chaîne qui introduisent des conflits complexes. Le propriétaire foncier vend à un premier acquéreur (première transaction), ce dernier revend à son tour à deux autres acquéreurs (simultanément) sans avoir au préalable soldé sa dette au propriétaire foncier. Après un délai de deux ans, si le premier acquéreur ne solde pas son compte, le propriétaire à son tour vend à une troisième personne. Ainsi s'établit le conflit

entre le propriétaire foncier et son premier client, d'une part et, d'autre part, entre les clients du premier acquéreur (c'est-à-dire, le premier acquéreur qui avait acquis son terrain du propriétaire foncier, mais qui ne soldait pas son compte).

Aussi, une autre situation de conflit est celle qui s'établit entre l'intermédiaire agissant pour le compte du propriétaire foncier (avec ou sans mandat). Il recherche des clients solvables pour le compte du mandant et négocie, en même temps, les prix de cession avec les acquéreurs potentiels. Toutefois, il ne se contente pas du simple pourcentage que lui versent les différentes parties au contrat, il met en scène ses relations pour revendre, à son profit, les lots déjà attribués par son mandant, aux clients de son choix. En général, et pour convaincre les divers acquéreurs, il se fait passer pour le propriétaire foncier.

L'un des moyens utilisés pour avertir le public et surtout les futurs prétendants consiste à écrire un texte d'avertissement sur la muraille de la clôture ou sur un mur de la maison. La photo 1 (a et b) présente deux cas de domaines litigieux dans l'Arrondissement de Pahou.



A



b

Photo 1: Domaine litigieux dans l'Arrondissement de Pahou  
Prise de vue : OLOU, septembre 2017

L'observation de la photo 1 montre deux terrains dont les propriétés sont contestées dans l'Arrondissement de Pahou. La mise en valeur de ces domaines

est dans ce cas interrompue et les différentes parties ont recours à une instance pour tenter de trouver un consensus pour résoudre l'affaire.

- **Conflit sur des parcelles anonymes**

Les parcelles anonymes sont les parcelles enregistrées et auxquelles un numéro d'identification a été attribué par les experts exécutant le lotissement. En fait, pendant l'opération du lotissement, il arrive que des propriétaires de parcelle soient absents et n'aient pas non plus de représentants. Le problème est que le plus souvent, une autre personne se déclare propriétaire de ladite parcelle et la fait enregistrer en son propre nom. Alors, dès son retour, le vrai propriétaire découvre que sa parcelle est déjà attribuée à quelqu'un d'autre qui détient des preuves "authentiques".

Bien que ces genres de conflits soient rares, ils sont, lorsqu'ils surviennent, très difficiles à résoudre. Dans la plupart des cas, ils ne connaissent pas d'aboutissement.

- **Conflits liés à l'interprétation des textes d'application**

Certains conflits sont liés à une mauvaise interprétation des arrêtés ministériel et préfectoral qui sèment la confusion dans les esprits et empêchent le bon accomplissement des processus de lotissement.

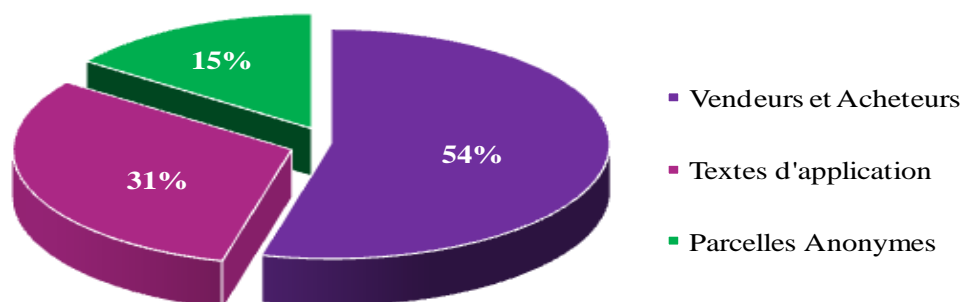
**L'arrêté ministériel n° 006MUHA/MDGLAAT/MERMEDER/MCTIC du 16 janvier 2015** dispose dans l'un de ses articles (art.2) qu'après le lotissement la superficie à recaser serait de 400 m<sup>2</sup>. Une telle disposition semble difficile à appliquer dans la pratique d'autant plus que certains propriétaires fonciers possèdent non seulement des demi-parcelles d'une superficie de 250 m<sup>2</sup>, mais ces derniers doivent aussi contribuer au coefficient de réduction. Il est donc inconcevable qu'au bout du processus de lotissement, ces propriétaires qui n'avaient que des parcelles de 250 m<sup>2</sup> au départ se retrouvent avec des parcelles de 400 m<sup>2</sup>.

Cet arrêté a très tôt été abrogé et remplacé par un autre ; il s'agit de l'**arrêté ministériel n° 038 du 12 mai 2015**. Toutefois, ce dernier arrêté encore en vigueur souffre aussi d'un handicap qui rend difficile la mise en œuvre du lotissement à Ouidah. En effet, l'article 10 dudit arrêté stipule que les « opérations foncières urbaines de remembrement sont initiées et conduites par les Associations d'Intérêt Foncier (AIF) de remembrement urbain agréées par arrêté préfectoral selon des modalités... »

Cette disposition de l'article 10 dudit arrêté a semé la confusion totale dans les esprits des uns et des autres d'autant plus qu'il s'oppose, tel que formulé, à la loi sur la décentralisation. Hormis ces deux arrêtés, il faut aussi ajouter l'**arrêté n° 2/0080/DEP-ATL-LIT/SG/SPAT du 31 mars 2015** et l'**arrêté n° 5/032/CO/SG/ST/DAUO du 05 juin 2015** dont les applications posent aussi d'énormes problèmes.

#### ▪ Synthèse des types de conflit liés au foncier

Les types de conflit lié aux opérations de lotissement identifiés dans la commune de Ouidah se résument à trois. La figure 7 présente la proportion en pourcentage de chaque type de conflit.



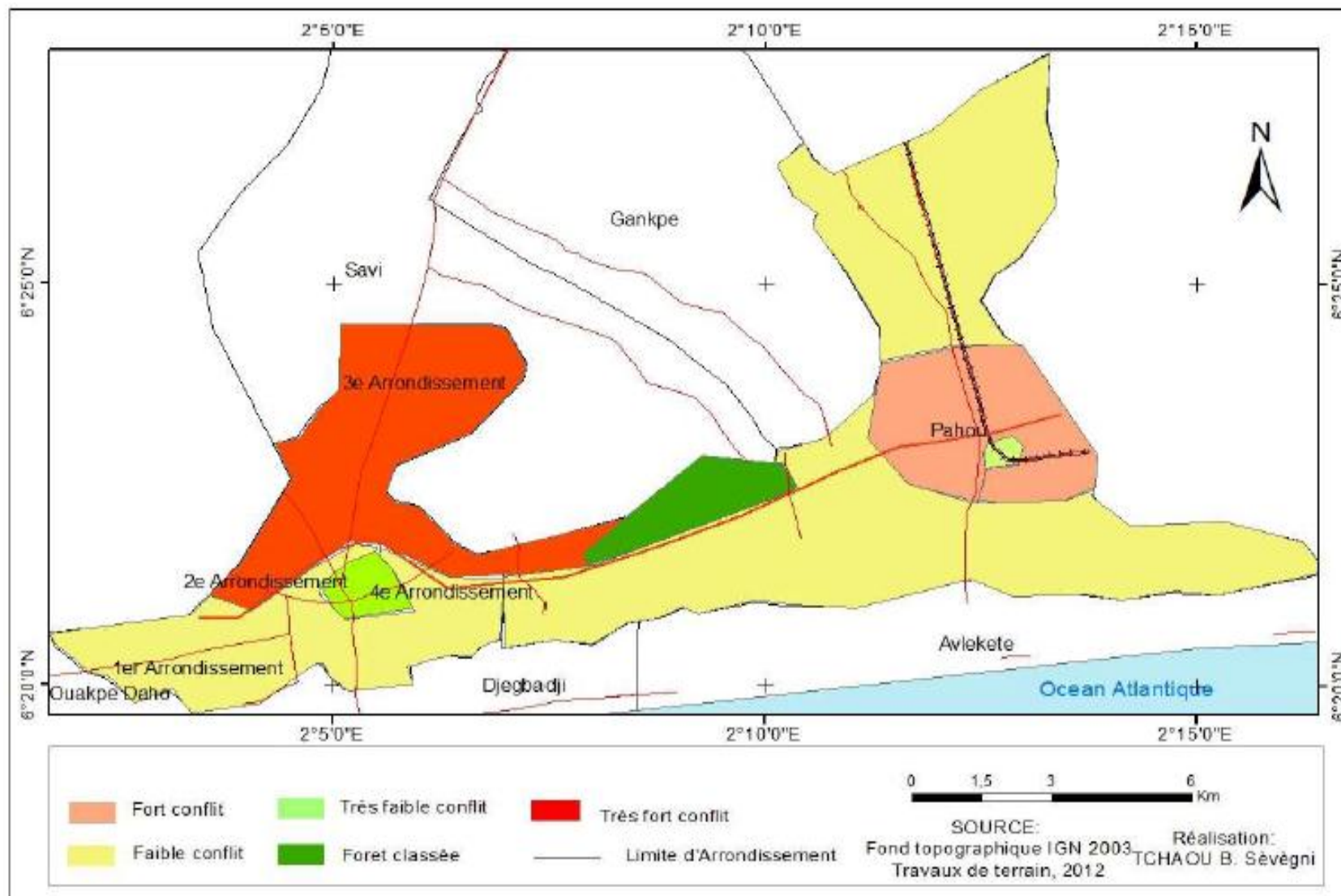
**Figure 7 : Typologie des conflits liés au lotissement à Ouidah**

L'analyse de la figure 7 montre que les conflits les plus fréquents sont ceux qui opposent les propriétaires fonciers et les multiples acheteurs à qui ils vendent leur terre. Ensuite viennent les conflits qui naissent suite à l'interprétation des textes (arrêtés ministériels ou préfectoraux). Enfin, 15 % des conflits concernent les parcelles dont les propriétaires n'ont pas été identifiés lors du lotissement.

### **3.1.4.3. Répartition spatiale des conflits sur le foncier à Ouidah**

Les premières opérations de lotissement ont démarré en 1994 après la signature de contrat entre le cabinet BETIE et la Mairie de Ouidah. Ainsi, le centre urbain avait été divisé en deux grandes zones que sont la zone F et la zone O. Ces deux zones ont été subdivisées par la suite en cinq tranches (A, B, C, D, et E). Cinq ans plus tard, c'est-à-dire en 1999, les travaux réalisés dans les tranches A et E aboutissent à leur phase finale, et les premiers recasements sont effectués. En 2003, on assiste au recasement de la zone C. Quant aux tranches B et D, elles sont restées inachevées jusqu'à ce jour. Par ailleurs, au niveau de l'Arrondissement de Pahou, la zone a été subdivisée en dix tranches. Jusqu'à ce jour, seulement six tranches ont connu une évolution qui n'a d'ailleurs jamais abouti.

Dans une étude réalisée sur les conflits fonciers à Ouidah, Tchaou (2013) a tiré les conclusions suivantes : « En milieux urbains dans la Commune de Ouidah il existe des secteurs à très fort conflit, à fort conflit, à faible conflit et très faible conflit. Le périmètre défini comme tel à Ouidah, trouve son origine dans "l'affaire AHO" où les héritiers René Aho-Glèlè, forts d'une décision de justice, prétendent des droits de propriété sur une superficie de près 3443 ha de terre précédemment occupée par des milliers d'individus. Il s'en suit, à ce niveau d'analyse, que de conflits fonciers sont plus récurrents en milieux urbains dans la Commune de Ouidah ». La figure 8 présente la répartition des conflits dans la Commune de Ouidah.



**Figure 7 : Répartition spatiale des conflits fonciers en milieux urbains dans la Commune de Ouidah**

Source : Tchaou,

De l'analyse de la figure 8, il devient plus aisé de comprendre pourquoi l'auteur de ladite figure apporte la précision suivante : « Par ailleurs, l'ancien noyau de la ville de Ouidah a connu les taux de conflits fonciers les plus faibles, alors que les espaces nouvellement occupés où il a été constaté précédemment un développement du marché foncier, sont en proie à un taux élevé de conflits fonciers » pour mettre en exergue le problème crucial qui se pose dans l'Arrondissement de Pahou lors du lotissement.

Les prestataires qui sont intervenus dans la réalisation de travaux de lotissement dans la Commune de Ouidah sont respectivement les cabinets suivants : BETIE (en liquidation), WASSI, GEOSOFT, ALTIMAS XH, BEGIE et l'IGN.

#### **3.1.4.4. Instances de règlement des conflits**

D'après les autorités interviewées à la mairie de Ouidah, les instances de règlement des conflits sont par ordre d'importance le tribunal de première instance de Ouidah, la mairie et les unités de maintien de l'ordre public (commissariat de police ou brigade de gendarmerie). Toutefois, les parties opposées se retrouvent souvent devant des instances traditionnelles (figure 9).

Quant aux questions de procédures, elles dépendent des instances de règlement. C'est-à-dire que la procédure suivie est fonction des compétences de chaque instance. Par ailleurs, certains cas ne connaissent pas un aboutissement concret quelle que soit l'instance devant laquelle ils sont portés.

La photo 2 présente deux moyens utilisés pour délimiter les parcelles après leur acquisition



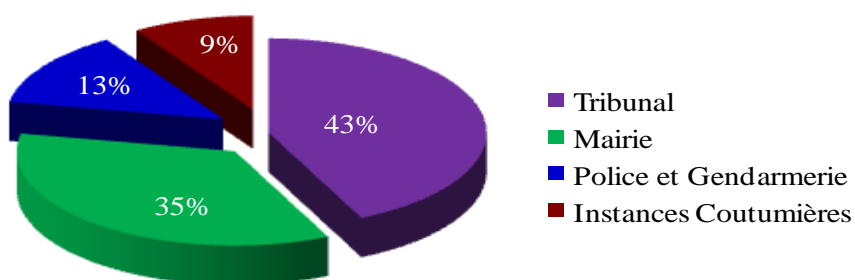
c



D

Photo 2: Moyens utilisés pour délimiter les domaines après achat  
Prise de vue : OLOU, septembre 2017

La photo 2c présente une borne sous forme de balise installée à l'angle d'un domaine privé dans l'Arrondissement de Pahou. La photo 2d montre par contre une délimitation réalisée à l'aide d'une clôture en dur. Ces deux moyens de délimitation sont des preuves que le domaine est déjà acquis par quelqu'un.



**Figure 9 : Instances de règlement des conflits fonciers**

De l'analyse de la figure 9, il ressort que les différentes parties opposées aux conflits ont tendance à recourir au tribunal de première instance de Ouidah (43 %). D'autres cas sont réglés par les autorités communales (35 %), notamment lorsque les résultats des opérations de lotissement leur permettent de trancher les affaires. Les forces de maintien de l'ordre public (Police et gendarmerie) ont aussi des compétences pour trancher les conflits et y sont souvent sollicités (13 %). Par contre, très peu de cas sont réglés par les instances coutumières (9 %).

Les diagnostics établis par le modèle SWOT appliqué aux résultats, sont consignés dans le tableau III.

**Tableau III: Résumé des Forces, Faiblesses, Opportunités et Menaces**

	<b>Atouts</b>	<b>Handicaps</b>
<b>Facteurs internes</b>	<b><i>Forces (Strengths)</i></b>	<b><i>Faiblesses (Weaknesses)</i></b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence des textes sur la décentralisation</li> <li>- Existence d'un corpus juridique riche sur le foncier</li> <li>- Existence des services des affaires domaniales</li> <li>- Disponibilité des terres arables</li> <li>- Disponibilité des plans d'eau</li> <li>- Croissance démographique rapide</li> <li>- Disponibilité de la main d'œuvre</li> <li>- Forte potentialité touristique</li> <li>- Existence des instances de règlement des conflits</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faiblesse des textes sur le foncier</li> <li>- Mauvaise interprétation des textes sur le foncier</li> <li>- Lenteur du processus de lotissement</li> <li>- Insuffisance des ressources financières pour faire face au lotissement</li> <li>- Emergence des conflits fonciers</li> </ul>
<b>Facteurs externes</b>	<b>Opportunités (opportunities)</b>	<b>Menaces (Threats)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disponibilité d'investisseurs</li> <li>- Disponibilité des partenaires techniques et financiers</li> <li>- Disponibilité des bailleurs de fonds pour accompagner le processus de lotissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesquinerie de certains acteurs du foncier (propriétaires terriens, acquéreurs, intermédiaires,...)</li> <li>- Coefficient de réduction élevé</li> <li>- Nombre élevé de titres fonciers avant le lotissement (augmentation sensible du coefficient de réduction)</li> <li>- Mauvaise volonté de certains comités de lotissement (intérêts personnels)</li> </ul>

*Source : Travaux de terrain, septembre 2017*

### **3.1.5. Enjeux de la réussite du lotissement dans la Commune de Ouidah**

Le terme "lotissement" représente très souvent un « modèle de forme » urbaine pour le grand public, perçu positivement par les uns, négativement par les autres, alors qu'il correspond dans les faits à un type de procédure d'urbanisation.

La réussite du lotissement est très fondamentale pour le développement de la ville de Ouidah. Il est donc important de poursuivre les efforts entrepris pour favoriser l'émergence de Centres de Développement et d'Attraction afin de renverser la tendance et rendre accessible les espaces ruraux peu aptes à répondre aux demandes de la nouvelle population en termes d'offre de services.

Etant donné que tout le monde a le souci de vivre dans un cadre urbanisé dynamique, l'un des enjeux les plus évidents du lotissement est la restructuration du tissu urbain ; l'établissement d'une cohérence urbaine et architecturale entre le lotissement, le noyau ancien de la commune, et plus largement l'environnement paysager ; et la mise à la disposition des populations d'un grand nombre de parcelles constructibles.

Les autres enjeux sont entre autres :

- ✓ la maîtrise des effets des changements climatiques ;
- ✓ l'efficacité énergétique et la réduction de la consommation des ressources ;
- ✓ l'équilibre écologique et la protection de la biodiversité ;
- ✓ la sécurité des personnes et des biens ;
- ✓ la santé publique ;
- ✓ l'attractivité, la compétitivité et l'efficacité économique de la Commune de Ouidah ;
- ✓ la maîtrise de la dynamique démographique et de l'expansion spatiale ;
- ✓ la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et générations ;
- ✓ l'identité territoriale ;

Par contre, la persistance des conflits liés au lotissement peut avoir des conséquences fatales sur le développement de la Commune de Ouidah. Il s'agit entre autres :

- ✓ des conséquences sociales (division de la société et entorse à la cohésion sociale, insuffisance d'infrastructures sociocommunautaires, développement des vices sociaux, pertes en vies humaines, ...)
- ✓ des conséquences économiques (retard économique, incertitudes dans l'investissement, perte de l'attractivité de la ville)
- ✓ des problèmes d'aménagement de l'espace communal (blocage des opérations de lotissement, non extension des réseaux de concessionnaire).

### **3.1.6. Propositions pour limiter les conflits de lotissement à Ouidah**

#### **❖ Réviser les critères de fixation du coefficient de réduction**

Il est montré dans cette étude que la source la plus indexée des conflits de lotissement à Ouidah est l'application du coefficient de réduction qui dépend d'une part du nombre de titres fonciers dans la zone et d'autre part, de la surface de la voirie projetée et de celle réservée aux équipements. Il est donc important d'agir sur ces deux facteurs pour réduire les conflits fonciers en révisant les textes sur le foncier.

- ✓ **Faire désormais contribuer les personnes disposant de titre foncier au coefficient de réduction**

Il est de la responsabilité de l'Etat central en général et des autorités communales en particulier de procéder au lotissement des zones destinées à l'habitation avant l'installation des populations. En effet, si le lotissement précédait l'installation des populations, tous les détenteurs de parcelles contribueraient de façon égale au coefficient de réduction. Mais force est de constater que c'est l'inverse. L'installation des populations, en quête d'espaces vitaux, a précédé les opérations de lotissement. Les personnes les plus nanties se sont fait délivrer des titres fonciers qui pénalisent ceux qui n'avaient pas les

moyens de le faire. Ces détenteurs de titres fonciers sont alors dispensés de participer au coefficient de réduction. Dans l’hypothèse que tous ceux qui se sont installés avant les opérations de lotissement avaient pu obtenir des titre fonciers, comment pourrait-on avoir d’espaces pour les infrastructures sociocommunautaires et la voirie. Il est clair que tout le monde serait obligé de participer au coefficient de réduction. C’est la raison pour laquelle il serait plus juste que tous les propriétaires de terrains et les acquéreurs de parcelles, qu’ils aient un titre foncier ou non, contribuent dans une certaine mesure au coefficient de réduction pour que son application ne favorise pas certains au détriment d’autres. Cette nouvelle façon d’appliquer le coefficient de réduction aurait pour avantage de limiter les conflits pendant et après les opérations de lotissement au Bénin. Le tableau 4 indique les coefficients de réduction appliqués par tranche/zone dans cette commune.

**Tableau IV: Coefficients de réduction appliqués à Ouidah**

<b>Tranches/ Zone</b>	<b>Lotissements</b>	<b>Coefficient de réduction</b>	<b>Observations</b>
A	Yamadjako, Gbeto nord, Gomè nord	30%	En recasement
E	Zomaï-Kpota	34%	En recasement
C et D	Gbèna nord et Gbèna sud	35%	Au plan de voirie
PAHOU	Akadjamè-Adouanko	30%	En recasement
	Akadjamè jardin	34%	En recasement
	Adjara-Adouvié	30%	Au plan de voirie
	Pahou Centre	30%, 32%, 34%, 36%	Au plan de voirie
<b>Coefficient de réduction moyen</b>		<b>32,5%</b>	

*Source : Travaux de terrain, septembre 2017*

L’analyse du tableau 4 révèle que les travaux de lotissement qui ont démarré depuis 1994 dans la Commune de Ouidah ne sont toujours pas à leur terme car il existe des zones qui restent encore au plan de voirie. Par ailleurs, cette analyse montre aussi que la moyenne des coefficients de réduction est d’environ 32,5%. Pour mieux apprécier ce coefficient de réduction moyen, il est comparé avec ceux de trois communes voisines à savoir : Sèmè-Kpodji, Cotonou et Abomey-Calavi.

**Tableau V: Coefficients de réduction appliqués à Sèmè-Kpodji, Cotonou et Abomey-Calavi**

<b>Communes</b>	<b>Lotissement</b>	<b>Coefficient de réduction</b>
Sèmè-Kpodji	Agblangandan	<b>37,5%</b>
Cotonou	Ladji	39%
	Agla	45%
	Fidrossè Kpota	35%
<b>Coefficient de réduction moyen</b>		<b>39,66</b>
Abomey-Calavi	Togbin	35%
	Calavi 2 <sup>ème</sup> tranche	33%
	Godomey tranche C	38%
	Akassato 2 <sup>ème</sup> tranche	37%
	Kansounkpa 1 <sup>ère</sup> tranche	35%
<b>Coefficient de réduction moyen</b>		<b>35,6%</b>

Source : Degbegnon, 2015

L'analyse du tableau 5 fait ressortir des coefficients de réduction moyens de 37,5%, 39,66% et 35,6% respectivement des villes de Sèmè-Kpodji, Cotonou et Abomey-Calavi. En comparant le coefficient de réduction moyen de Ouidah qui est de 32,5% à ceux des Communes suscitées, on arrive à la conclusion que celui de Ouidah est relativement bas. Mais en considérant le fait que certaines infrastructures sociocommunautaires comme les écoles, les marchés, les centres de santé..., existaient déjà avant la phase finale des opérations de lotissement dans certaines zones de la commune, on peut finalement conclure que ce coefficient de réduction moyen est relativement élevé. C'est justement l'une des raisons évoquées par certaines couches de la population de Ouidah pour dénoncer ce coefficient. En outre, 1,85% des propriétaires terriens possèdent un titre foncier dans la commune (Tchaou, 2011), une raison de plus pour que le coefficient de réduction soit plus faible que celui qui est actuellement appliqué.

✓ **Tenir réellement compte des surfaces réservées par les propriétaires terriens pour l'équipement et la voirie.**

Un autre facteur qui rend élevé le coefficient de réduction dans les zones en cours de lotissement est lié au souci d'avoir des surfaces pour les infrastructures sociocommunautaires et les voies d'accès. Il est à noter que dans sa définition théorique, le coefficient de réduction prend en compte ces paramètres

notamment, la surface de la voirie existante non revendiquée et celle des équipements existants. Mais dans la pratique, l'application pose problème. En effet, il est constaté que dans certaines zones en lotissement, lesdites infrastructures existent déjà (écoles, centres de santé, terrains de jeu, etc.) ou les surfaces de ces équipements sont prévues par les propriétaires terriens avant le morcellement et la vente de leurs propriétés. De même, certaines voies d'accès existent et d'autres sont prévues par les premiers occupants. L'existence de ces infrastructures devrait permettre de réduire considérablement le coefficient de réduction. Mais, force est de constater que ce n'est pas souvent le cas. Dans les opérations de lotissement en cours dans l'arrondissement de Pahou, plus précisément à Akadjamey B par exemple, certaines voies d'accès prévues ont disparu au profit de la création d'autres. En outre, dans cette même zone, les écoles et certains centres de santé sont déjà érigés. Mais cela n'a pas pour conséquence de réduire considérablement le coefficient de réduction.

Compte tenu de tout ce qui précède, il est suggestible de considérer les infrastructures sociocommunautaires et les voies d'accès qui existent déjà dans les zones en cours de lotissement pour réduire sensiblement le coefficient de réduction et par conséquent limiter les conflits de lotissement qui freinent le développement à la base.

❖ **Sanctionner ceux qui vendent une même parcelle à plusieurs acquéreurs**

Par défaut d'information foncière fiable, certains acquéreurs de parcelles en achètent de bonne foi, sans savoir que lesdites parcelles ont déjà fait l'objet de vente à d'autres acquéreurs. C'est au moment de la mise en valeur de ces parcelles ou pendant les opérations de lotissement que les scandales se révèlent. Plusieurs acquéreurs deviennent alors présumés propriétaires d'une même parcelle. Face à ces situations de duperie, les auteurs, dès que démasqués, devraient être tenus aussi bien civilement que pénalement responsable. Les

sanctions à l'encontre de ces personnes indélicates dissuaderaient d'éventuels autres candidats.

❖ **Harmoniser les arrêtés ministériels et préfectoraux aux textes sur la décentralisation**

Il a été également noté au cours de cette étude que les arrêtés ministériels et préfectoraux ne sont pas souvent conformes à la réglementation en vigueur en matière de décentralisation. C'est le cas des arrêtés ministériels n°006MUHA/MDGLAAT/MERMEDER/MCTIC du 16 janvier 2015 et n° 038 du 12 mai 2015. Le premier stipule qu'après le lotissement, la superficie à recaser serait de 400 m<sup>2</sup>. Le second énonce que les « opérations foncières urbaines de remembrement sont initiées et conduites par les AIF de remembrement urbain agréées par arrêté préfectoral selon des modalités... ». Même si le premier a été abrogé, le deuxième toujours en vigueur sème la confusion dans l'esprit des populations et est source de conflits pendant les opérations de lotissement. C'est pourquoi il est proposé dans ce travail d'harmoniser désormais ces arrêtés avec les textes de la décentralisation pour éviter les conflits qui pourraient en découler lors des opérations de lotissement.

## **3.2. Discussion**

### **3.2.1. Cadre réglementaire et institutionnel, source de confusion**

Les lois sur le foncier en République du Bénin ont connu une évolution dans le temps. Cependant, leur interprétation a été diversement appliquée par les acteurs impliqués dans le développement des territoires décentralisés. Selon Le Meur (2008), bien que, la constitution du 27 août 1977, élaborée pendant la période du régime militaro-marxiste, ne mentionne plus les droits coutumiers et rend l'Etat responsable du sol, il est retenu de nos jours que le dualisme qui caractérise cette loi a été source de multiples conflits relatifs à la terre et diverses difficultés dans le cadre d'une meilleure organisation et structuration de l'espace.

De même, dans un passé récent, le titre foncier était reconnu comme l'unique acte conférant la pleine propriété d'un fonds de terre. Aujourd'hui, la nouvelle loi sur le foncier a modifié les choses et le titre foncier n'est plus perçu comme c'était le cas auparavant.

En outre, il est important de notifier la discordance entre les textes et les mœurs, ce qui rend difficile la perception de l'esprit des lois par les populations pour le bonheur desquels lesdites lois sont votées. C'est pourquoi, Lavigne Delville *et al.*, (2003) affirme que l'échec des nombreuses tentatives institutionnelles de régulation foncière est souvent imputé à la non prise en compte, voire à la méconnaissance des mécanismes sociaux de gestion de la terre et de leurs spécificités locales.

Quant au cadre institutionnel, Moyon (2010) cité par Tchaou (2013), pense que le jeu d'acteurs permet de comprendre à la fois le conflit foncier et l'objet foncier en lui-même.

### **3.2.2. Conflits fonciers à Ouidah, une typologie universelle**

Lavigne et Lasserre(2009), affirmaient que nombre de conflits sociaux ont une dimension, sinon une origine foncière. Les conflits fonciers enregistrés à Ouidah sont certes diversifiés, mais leur variété ne constitue pas une spécificité locale.

En effet, les conflits entre propriétaires et acquéreurs, les conflits sur les parcelles anonymes, voire les conflits qui ont pour source l'interprétation des lois ont été évoquées dans plusieurs études au Bénin (Tchaou, 2013 et Degbegnon, 2015) et dans la sous-région (Amchud, 2010 ; Colin, 2005 ; Hilgers, 2007 ; Schäfli, 2001 et Ziavoula, 1987)

## CONCLUSION

La présente étude a été réalisée dans la Commune de Ouidah, située au sud du Bénin. Ouidah est l'une des cités historiques du Bénin, ouverte sur l'Océan Atlantique, et reconnu mondialement pour son rôle actif dans la traite transatlantique. Du fait de son attrait touristique d'une part et de sa proximité de Cotonou, Ouidah attire de plus en plus de monde et la maîtrise de la gestion de son territoire pose d'énormes problèmes.

La présente étude est une contribution à une meilleure connaissance des nombreux problèmes fonciers qui minent le développement de cette ville. Elle a permis de mieux comprendre les fondements juridiques de la gestion foncière à Ouidah ainsi que les sources réelles des conflits qui surviennent au cours des opérations de lotissement et perdurent après ces opérations.

Les principaux résultats montrent que plusieurs dispositions juridiques ont été prises au niveau national et un cadre institutionnel est bien établi et structuré pour une maîtrise totale de tout ce qui relève de l'aménagement du territoire en général et des questions spécifiques liées à la gestion foncière et au lotissement en particulier. Mais, la grande diversité des textes dispositions réglementaires est de nature à tordre le sens à la bonne interprétation desdits textes. En conséquence, la mauvaise interprétation des textes, combinée à la mesquinerie de certains citoyens, sont à la fois des sources de conflit et des facteurs qui entretiennent ces conflits sur toute la ligne des opérations de lotissement.

Face à l'incapacité de la mairie qui manque cruellement de moyens pour relever les nombreux défis liés au lotissement d'une part, et face à la rigidité des esprits de certains citoyens qui, pour des intérêts individuels, bloquent volontairement la mise en œuvre d'un processus devant aboutir au développement de Ouidah, il urge de trouver de nouvelles issues pour une rapide sortie de crise.

Pour les travaux futurs, il est impérieux d'approfondir les recherches dans le même milieu d'étude afin de comprendre non seulement la perception des populations sur le concept de "développement local" à Ouidah, mais également pour évaluer les impacts réels des conflits fonciers sur le développement de cette Commune.

## BIBLIOGRAPHIE

Adjahouhoue L., 2013. Dynamiques sociales autour du foncier périurbain de Cotonou au Bénin : logiques des acteurs et vulnérabilité sociale. Thèse de doctorat unique, Abomey-Calavi UAC, 293 p.

Agoinon N., 2012. Etude morphodynamique du bassin versant du Zou. Thèse de Doctorat Unique de l'Université d'Abomey-Calavi. EDP/FLAFH/UAC, Abomey-Calavi (Bénin), 214 p.

Alinon K., 2011. Gestion alternative des conflits : outils d'analyse ; fiche pédagogique, foncier et développement, 4 p.

Amchud A., 2010. Le foncier dans le contexte de l'urbanisation durable Bamako (Mali). Actes Conférence ministérielle africaine sur le logement et le développement urbain 9 p.

Annan N., *et al.*, 2013. Ghana : la question foncière dans l'El Dorado. Rapport sur la paix et la sécurité dans l'espace CEDEAO. Institute for security studies N°6, 8 p.

Arouna O., 2012. Cartographie et modélisation des prédictions des changements spatio-temporels de la végétation dans la Commune de Djidja au Bénin : implications pour l'aménagement du territoire. Thèse de doctorat de l'Université d'Abomey-Calavi. Abomey-Calavi, Bénin, 246 p.

Assaba H. M., 2014. Impacts des péjorations pluviométriques et de la dynamique de l'occupation du sol sur les ressources en eau dans le bassin versant du fleuve Ouémé à l'exutoire de Save. Thèse de Doctorat. EDP/FLASH/UAC. Abomey-Calavi (Bénin), 214 p.

Aurore M., Cécile B., 2014. Quelles politiques foncières en Afrique subsaharienne ? Défis, acteurs et initiatives contemporaines, pp159-180

Bajeddi C., 2007. Développement agricole et régimes fonciers au Maroc. 14 p.

Colin J-P., 2005. « Le développement d'un marché foncier ? » Une perspective ivoirienne, Afrique contemporaine, no213, DOI : 10.3917/afco.213.0179 ; pp 179-196.

Comby J., 2007. Sécuriser la propriété foncière sans cadastre; 20 p.

Conseil Economique et Social (CES). 2005. Le foncier au Bénin : problèmes domaniaux et perspectives. Rapport d'étude. 24 p.

Degbegnon L., 2015. Problématique du lotissement au Bénin : impact du coefficient de réduction. 9 p.

Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture (FAO), 2003. La parité Homme-Femmes et l'accès à la terre – FAO : études sur les régimes fonciers ; 198 p.

- George P., 1974. Dictionnaire de la Géographie, 2<sup>ème</sup> édition PUF, 451 p.
- Gohoungou A., 2006. Lotissement et mise en valeur des parcelles à Bohicon. Mémoire de Maitrise, UAC 88 p.
- Hilgers M., 2007. Les conflits autour de l'histoire de Koudougou (Burkina Faso). Vision, les cahiers d'études africaines, 186/2007, Varia, 28p.
- Hounkpodote R. M., 2008. Les dispositifs institutionnels et les mécanismes de la gestion foncière communale. Atelier d'échanges sur les pratiques de sécurisation foncière à l'échelle communale en Afrique de l'Ouest et à Madagascar, Cotonou, 16 p.
- Hounpkodote R. M., 2000. L'opération pilote du plan foncier rural au Bénin : acquis et perspective in "gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest : Dynamiques foncières et interventions publiques (édition Karthala).
- Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique(INSAE)., 2004. Recensement Général de la Population et de l'Habitation. Direction des Etudes Démographiques, Cotonou, Bénin.
- Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique(INSAE)., 2013. Troisième recensement général de la population et de l'habitation, Direction des Etudes Démographiques, Cotonou, Bénin 490 p.
- Jarrige F.,*et al.*, 2003. Et si le capitalisme patrimonial foncier changeait nos paysages quotidiens ?" Le courrier de l'environnement de l'INRA (49): 13 p.
- Jarrige F., Jouve A-M., Napoléon C., 2006. ENSAM/UMR Innovations, 2 place Viala, 34060 Montpellier cedex.
- Lavigne D.,*et al.*, 2003. Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux, Actes du séminaire international d'échanges entre chercheurs et décideurs, Paris, GRET, 172 p.
- Le Bris E., Le Roy E., 1991. L'appropriation de la terre en Afrique noire, outils d'analyse, de décision et de gestion foncière, Paris, Karthala, 359 p.
- Le Meur P. Y., 2008. L'information foncière, bien commun et ressource stratégique, le cas du Bénin ; IIED Dossier no. 147, 33 p.
- Le Meur P. Y., 2005. L'information foncière au Bénin : production, stockage, utilisation. Paris : GRET, 68 p.
- Le Roy E., 1995. La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre ; (Colloques et séminaires: dynamique des systèmes agraires) ORSTOM (IRD) Paris pp 455-472.
- Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature (MEPN)., 2008. Programme d'Action National d'Adaptation aux Changements Climatiques du Bénin (PANA-Bénin). Réalisé grâce au financement du Fonds pour

l'Environnement Mondial (FEM) et le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD), Agence d'exécution, Cotonou, Bénin, 81p.

Moussa I., N'dilbé T., 2006. Analyse de la production des sols urbains au Tchad: cas de N'Djamena ; Annales de la Faculté des lettres, langues, arts et sciences humaines de Bamako; Numéro 05 ; 12 p.

Musy A., Soutter M., 1991. Physique du sol, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 335 p.

N'Bessa B., 1997. « Porto-Novo et Cotonou(Bénin) : Origine et évolution d'un doublet urbain », thèse d'Etat de géographie, Université Michel de Montaigne-Bordeaux 3, 456p.

Ouédraogo H., 2011. De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes, dans Etudes rurales n° 187, p. 79-94.

Perier R., Tossou R., 1997. « Le régime foncier urbain. Outil et réponse à des besoins de gestion urbaine ». Notre cadre de vie : 2, pp 15 - 17

Schäfli B., 2001. Habitat et lotissement en milieu périurbain : Le cas de Thiès et Fandène, Sénégal. Lausanne. Travail pratique de diplôme en génie rural. IMAP

Schwartz D., 2002. Méthodes statistiques à l'usage des médecins et biologistes. Collection statistique en biologie et en médecine, 4e édition, Flammarion Médecine Sciences, Paris, 314 p.

Sodjinou E., 2006. Institutions locales traditionnelles et modernes de gestion des ressources naturelles, des situations conflictuelles et divers conflits autour de ces ressources au Bénin. PAPA/NRAB-IFS. Bénin.

Tchaou B. S., 2011. Problématique de la gestion foncière et développement local de la commune de Ouidah. Mémoire de diplôme d'études approfondies de l'Université d'Abomey-Calavi. EDP/GN

Tchaou B. S., 2013. Dynamiques foncières en milieux urbains face aux enjeux de développement local dans les Communes de Ouidah et Allada. Thèse de doctorat unique de l'Université d'Abomey-Calavi. EDP/FLASH/UAC. 273 p.

Tepe I., 2004. Le lotissement à la périphérie de Thiès : Problématique d'une gestion foncière entre la ville de Thiès et la communauté rurale de Fandène : Enjeux, perceptions et pratiques des acteurs. Institut für Ethnologie und Afrikastudien - Department of Anthropology and African Studies, 33p.

Tingbe-Azalou, V. B. F., 2016. Gouvernance des changements climatiques face au défi de l'adaptation dans le Centre-Bénin. Thèse de Doctorat. EDP/FLASH/UAC. Abomey-Calavi (Bénin), 278 p.

Vissin E. W., 2007. Impact de la variabilité climatique et de la dynamique des états de surface sur les écoulements du bassin béninois du fleuve Niger. Thèse de Doctorat, Université de Bourgogne, 267 p + annexe.

Vissoh A. S., 2000. La gestion foncière dans la ville de Savalou : Problèmes et perspectives, Mémoire de maîtrise en Géographie FLASH / DGAT- UNB Abomey-Calavi, 68 p.

Wosch A., 2004. Dynamiques foncières autour des villes historiques du Sud-Bénin : Cas de la commune d'Abomey. Institut für Ethnologie und Afrikastudien/ Department of Anthropology and African Studies. 66 p.

Yabi I., 2008. Etude de l'agroforesterie à base de l'anacardier et des contraintes climatiques à son développement dans le Centre du Bénin. Thèse de Doctorat Unique, EDP, FLASH, UAC, 235 p.

Ziavoula R. E., 1987. L'Espace foncier de Brazzaville : pratique juridiques et stratégies sociales, Univ. Paris-I Panthéon - Sorbonne, UER 08, 1987, 2 t. 302 p. Thèse Géographie.

Zongo M., 2009. Terre d'Etat, loi des ancêtres ? Les conflits fonciers et leurs procédures de règlement dans l'ouest du Burkina Faso. Cahiers du Cerleshs Tome XXIV, N° 33, JUILLET 2009, pp 11-143

## **LISTE DES TABLEAUX**

Tableau I: Échantillon des personnes ressources .....	34
Tableau II: Répartition des ménages enquêtés par arrondissement .....	35
Tableau III: Résumé des Forces, Faiblesses, Opportunités et Menaces.....	61
Tableau IV: Coefficients de réduction appliqués à Ouidah .....	64
Tableau V: Coefficients de réduction appliqués à Sèmè-Kpodji, Cotonou et Abomey-Calavi	65

## **LISTE DES FIGURES**

Figure 1: Situation géographique de la Commune de Ouidah .....	18
Figure 2: Pédologie de la Commune de Ouidah.....	20
Figure 3: Carte Hydrographique de la Commune de Ouidah.....	22
Figure 4 : Evolution de la population de Ouidah de 1979 jusqu'en 2025.....	24
Figure 5 : Matrice d'analyse SWOT .....	38
Figure 6 : Acteurs et structures intervenant dans la gestion foncière dans la Commune de Ouidah .....	47
Figure 7 : Typologie des conflits liés au lotissement à Ouidah .....	56
Figure 8 : Répartition spatiale des conflits fonciers en milieux urbains dans la Commune de Ouidah .....	58
Figure 9 : Instances de règlement des conflits fonciers.....	60

## **LISTE DES PHOTOS**

Photo 1: Domaine litigieux dans l'Arrondissement de Pahou .....	54
Photo 2: Moyens utilisés pour délimiter les domaines après achat .....	60

## TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE .....	1
DEDICACE.....	3
LISTES DES SIGLES ET ACRONYMES.....	4
REMERCIEMENTS .....	5
Résumé .....	6
Abstract .....	6
Introduction .....	7
CHAPITRE I: CADRES THEORIQUE ET GEOGRAPHIQUE DE L'ETUDE.....	9
1.1.Cadre théorique .....	9
1.1.1. Problématique.....	9
1.1.1.1. Hypothèses .....	11
1.1.1.2. Objectifs de recherche .....	12
1.1.2. Revue de la littérature .....	12
1.2. Cadre géographique de l'étude.....	17
1.2.1. Cadre physique du milieu d'étude.....	19
1.2.2. Cadre humain du milieu d'étude .....	23
CHAPITRE II: CLARIFICATION CONCEPTUELLE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE .....	27
2.1. Clarification des concepts .....	27
2.2. Approche méthodologique .....	30
2.2.1. Nature, type et sources des données .....	30
2.2.2. Outils de collète des données .....	31
2.2.3. Techniques de collecte des données .....	32
2.2.4. Méthodes de traitement des données.....	37
2.2.5. Méthode d'analyse des résultats.....	37
CHAPITRE III: RESULTATS ET DISCUSSION .....	40
3.1. Présentation des résultats .....	40
3.1.1. Analyse des textes sur l'urbanisme et le foncier au Bénin.....	40
3.1.2. Une maîtrise foncière difficile.....	46

3.1.3. Un Cadre institutionnel porté au niveau national .....	46
3.1.4. Conflits post-lotissement dans la ville de Ouidah .....	51
3.1.5. Enjeux de la réussite du lotissement dans la Commune de Ouidah .....	62
3.1.6. Propositions pour limiter les conflits de lotissement à Ouidah .....	63
3.2. Discussion .....	67
3.2.1. Cadre réglementaire et institutionnel, source de confusion .....	67
3.2.2. Conflits fonciers à Ouidah, une typologie universelle .....	68
CONCLUSION .....	69
BIBLIOGRAPHIE .....	70
LISTE DES TABLEAUX .....	74
LISTE DES FIGURES .....	74
LISTE DES PHOTOS .....	74
TABLE DES MATIERES .....	75