



UNIVERSITE D'ABOMEY CALAVI
(UAC)

INSTITUT DE GEOGRAPHIE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT
(IGATE)

MASTER INTEGRATION REGIONALE ET DEVELOPPEMENT
(MIRD)

MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MASTER II

Option : Développement Local

**DYNAMIQUE DE L'OCCUPATION DU SOL ET PROBLEMES
FONCIERS DANS LA COMMUNE D'ABOMEY**

Présenté par :
Romaric Manfoya OBALE

Sous la direction de :
Dr Ibouraïma YABI
Maître de Conférences des Universités CAMES

Et
Dr David BALOUBI
Maître-Assistant des Universités du CAMES

Président : Dr. Ibouraïma YABI

Rapporteur : Dr. David BALOUBI

Mention : Bien

Note : 14,98

Examineur : Dr. Benjamin ALLAGBE

Soutenu le 09/03/2018

Sommaire

Dédicace	3
Remerciements	4
Sigles et acronymes	5
Résumé	6
Abstract.....	6
Introduction	7
CHAPITRE I CADRES THEORIQUE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE	9
1.1-Cadre théorique	9
1.2. Approche méthodologique	17
CHAPITRE II PRESENTATION DU CADRE D’ETUDE ET JURIDIQUE.....	30
2.1. Présentation de la Commune d’Abomey.....	30
2.2. Cadre juridique en matière foncière	33
CHAPITRE III OCCUPATION DU SOL ET PROBLEMES FONCIERS DANS LA COMMUNE D’ABOMEY	40
3.1. Facteurs explicatifs de la dynamique de l’occupation du sol dans la Commune d’Abomey	40
3.2. Dynamique de l’occupation du sol dans la Commune d’Abomey	49
3.3. Mutations foncières dans la commune d’Abomey	57
3.4. Problèmes fonciers liés à la dynamique des unités d’occupation du sol dans la Commune d’Abomey.....	60
3.5. Mesures stratégiques pour une gestion durable du foncier dans la	72
Conclusion.....	75
Bibliographie	77
Liste des figures.....	82
Liste des tableaux	82
Liste des planches et photos	82
Table des matières	83

Dédicace

A

- mon feu père OBALE Koubadjè Samuel ;
- mes enfants José, Othnielle et Ruth.

Remerciements

Au terme de la réalisation de ce mémoire, je tiens, en premier lieu, à remercier Monsieur le Docteur Ibouaïma YABI, Maître de Conférences des Universités du CAMES, pour avoir accepté de diriger ce mémoire malgré ses multiples occupations. Ses observations et ses contributions scientifiques ne m'ont nullement fait défaut. Qu'il reçoive ici, mes sincères et profonds remerciements pour ses grandes qualités scientifiques.

Je remercie aussi mon Co-encadreur le Docteur David BALOUBI, Maître-Assistant des Universités du CAMES, pour avoir accepté suivre ce travail et apporter des observations pertinentes.

Je rends hommage à tout le corps professoral de Master Intégration Régional et Développement (MIRD).

Je remercie tous les membres du jury de soutenance, qui ont accepté d'évaluer ce document et de contribuer à l'amélioration sa qualité scientifique

Mes sincères remerciements vont à l'endroit des Sieurs OHLO Guillaume et KPAKPA Bertin pour leurs soutiens scientifiques, moral et financier. Je les remercie particulièrement pour tous leurs soutiens dans le processus de réalisation de ma personne, notamment dans le domaine scientifique.

Toutes mes reconnaissances à l'endroit des Docteurs WOKOU Guy et OGOUWALE Romaric pour leur partage scientifique.

Que mes frères et sœurs acceptent mes remerciements pour leur contribution fraternelle et leur sympathie.

Je remercie ADJE Solange pour son soutien moral continu et que j'espère sera continuel.

Que Madame, GBLONDOUME Céline reçoivent mes sincères remerciements pour avoir contribué à ma formation en master.

A tous, infiniment merci !

Sigles et acronymes

BM	: Banque Mondiale
CENATEL	: Centre National des Télédétections et de Cartographie Environnementale
CeRPA	: Centre Régional de Promotion Agricole
FNB	: Foncier Non Bâti
FB	: Foncier Bâti
INSAE	: Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique
IGN	: Institut Géographique National
MCA	: Millénium Challenge Account
MDGLAAT	: Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du territoire
PDES	: Plan de Développement Economique et Social
PGUD	: Programme de Gestion Urbaine Décentralisée
RFU	: Registre Foncier Urbain
RGPH	: Recensement Général de la Population et de l'Habitation
SERHAU-SA	: Service des Etudes Régionales de l'Habitat et de l'Aménagement Urbain – Société Anonyme
SERHAU-SEM	: Service des Etudes Régionales de l'Habitat et de l'Aménagement Urbain – Société d'Economie Mixte
SIG	: Système d'Informations Géographiques
CFA	: Communauté Française d'Afrique
MCVDD	: Ministère du Cadre de Vie et de Développement Durable
MFE	: Ministère de l'Economie et des Finances
DDET	: Direction des Domaines, de l'Enregistrement et des Timbres
DEPONAT	: Déclaration des Politiques Nationales et de l'Aménagement du Territoire
BIBE	: Banque Internationale du Bénin

Résumé

La dynamique de l'occupation spatiale entraîne de sérieux problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey. Le présent mémoire vise à contribuer à une meilleure connaissance des problèmes fonciers liés à la dynamique d'occupation du sol dans ladite commune.

Pour atteindre cet objectif, une approche méthodologique axée sur trois points a été adoptée : la recherche documentaire, la collecte des données sur le terrain leur traitement, et l'analyse des résultats. L'analyse de la dynamique de l'occupation du sol issue du traitement des images LANDSAT et l'utilisation du modèle PEIR a permis d'établir les relations qui existent entre la dynamique spatiale et les problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey.

Il ressort des résultats de terrain, que l'ensemble des différents acteurs (acquéreurs de parcelle 8,79 %, autorités locales 29,67 % et ménages agricoles 61,54 %) enquêtés ont reconnu l'existence des problèmes d'insécurité foncière et environnementale occasionnés par la dynamique d'occupation du sol sous l'influence de la dynamique démographique.

Pour maîtriser les différents problèmes fonciers et environnementaux identifiés, il va falloir sensibiliser la population sur les conséquences de la déforestation abusive, les précautions à prendre avant l'acquisition des terrains, la nécessité de renforcer la coopération administration locale-service de protection des eaux et forêts.

Mots clés : Abomey, dynamique, occupation du sol, conflits fonciers, développement local

Abstract

The dynamic of the spatial occupation causes serious land problems in the municipality of Abomey. This thesis aims to contribute to a better knowledge of land issues related to the dynamics of land use in the said municipality.

To achieve this goal, a three-point methodological approach was adopted: desk research, field data collection, and analysis of results. The analysis of the land use dynamics resulting from the processing of LANDSAT images and the use of the PEIR model made it possible to establish the relationships that exist between the spatial dynamics and the land problems in the municipality of Abomey.

The results from the field show that all the different actors (buyers of plots 8, 79 %, local authorities 29, 67 % and farm households 61, 54 %) surveyed acknowledged the existence of land insecurity problems and caused by the dynamics of land use under the influence of demographic dynamics.

To master the various land and environmental problems identified, it will be necessary to sensitize the population on the consequences of the excessive deforestation, the precautions to be taken before the acquisition of the grounds, the need to reinforce the cooperation local administration-service of water protection and forests.

Key words: Abomey, dynamics, land use, land conflicts, local development

Introduction

L'un des phénomènes remarquables en Afrique depuis quelques décennies est le fait urbain caractérisé par une croissance incontrôlée des villes (Vénétier cité par Sogbo, 2013). En effet, selon Djaouga (2003), après l'accession des pays africains à l'indépendance, la plupart de leurs villes ont connu de grandes transformations notamment les capitales politiques, les centres administratifs et les villes portuaires qui ont bénéficié de nouveaux apports liées à l'extension des structures héritées de la période coloniale ou à la création de nouveaux services. Cette croissance se fait par l'extension de nouveaux quartiers périphériques, du fait des migrations des populations qui se déplacent du centre-ville vers la périphérie.

Les villes du Bénin, sont touchées par le phénomène d'explosion et d'expansion urbaine (N'Bessa, 1999). Ce constat est fortement ressenti dans la plupart des villes, dans ce contexte de la décentralisation où les premières ressources locales sous pression et sur lesquelles comptent surtout les élus locaux sont le foncier et autres potentialités environnementales disponibles.

Ainsi le développement économique et la croissance démographique exercent des pressions de plus en plus grandes sur le milieu d'où résultent leur morcellement, leur dégradation ou même leur disparition (Donou, 2009).

Par ailleurs, l'augmentation de la population au Bénin s'est suivie de l'accroissement des besoins en terre d'habitation et pour les activités agricoles. La population béninoise croît à un rythme moyen de 3,25 % entre 1992 et 2002 et 3,5 % entre 2002 et 2013 (INSAE, 2003). Cette croissance démographique, est à l'origine de l'urbanisation dont la planification des infrastructures n'a pu suivre le rythme de développement des villes actuelles (Rizzo *et al.*, 2012). Il ressort de tout ce qui précède, qu'il urge de mener des actions en vue d'une gestion durable du foncier dans la Commune d'Abomey.

L'étude du cas de la Commune d'Abomey à travers le sujet intitulé : « **Dynamique de l'occupation du sol et problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey** »

se veut une contribution à une meilleure connaissance des réalités spatiales et environnementales liés à l'occupation du sol. Elle permettra, de mieux cerner les mécanismes, les problèmes fonciers et environnementaux dans la Commune d'Abomey.

Le présent travail s'articule autour de trois chapitres :

- ✓ le premier présente le cadre théorique et juridique de l'étude ;
- ✓ le deuxième expose les grandes lignes de l'approche méthodologique et la présentation de la Commune d'Abomey ;
- ✓ le troisième présente les résultats et la discussion du travail.

CHAPITRE I CADRES THEORIQUE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE

Ce chapitre présente la cadre théorique et l'approche méthodologique de ce travail qui porte sur la dynamique de l'occupation du sol et les problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey.

1.1-Cadre théorique

Il comprend l'état des connaissances, la problématique et la clarification des concepts.

1.1.1-Etat de connaissance

La dynamique de l'occupation des terres est l'évolution dans le temps et dans l'espace des catégories de cette occupation, soit vers un stade d'extrême dégradation ou soit vers un état d'équilibre plus ou moins stable (Bertrand, et Rousier, 2003). Elle rend donc compte de l'ensemble des variabilités spatiotemporelles.

Bories (2006), estime que, l'ampleur de la croissance démographique est inégale selon les régions du monde. L'urbanisation progresse beaucoup plus rapidement dans les pays en développement que dans les pays industrialisés et riches et elle profite davantage aux très grandes villes qu'aux plus petites.

Dans cette même logique, Pourtier (1993) affirme que l'urbanisation représente à n'en point douter, la transformation la plus spectaculaire de l'Afrique contemporaine et celle qui pose le plus de problèmes. Les grandes villes d'Afrique ont atteint et dépassé les dimensions de l'ingérable ; parce qu'ayant réussi à absorber des excédents démographiques dont le rythme de croissance n'a son égal nulle part ailleurs au monde. Pour lui, cette explosion urbaine pose de nombreux problèmes sociaux et environnementaux.

Par ailleurs, Savioli et Daumerie (2014), affirment que, selon les prévisions, c'est en Afrique subsaharienne, où sont situés 33 des 49 pays considérés comme les moins avancés d'après les indicateurs sociaux et économiques, que l'accroissement démographique demeurera le plus fort. Ils affirment également que l'Afrique subsaharienne compte actuellement 840 millions d'habitants ; avec une augmentation annuelle probable de 20 millions, ce chiffre pourrait passer à 1,02 milliard d'ici à 2020.

Les approches d'étude de la dynamique de l'occupation des terres varient en fonction des disciplines scientifiques et des échelles spatiales d'analyse (Bogaert *et al.*, 2008). Les chercheurs des sciences sociales utilisent des approches essentiellement descriptives. À une échelle spatiale plus grande, les géographes et les écologistes étudient les changements intervenus dans l'occupation des terres à partir des observations directes en se servant des techniques de la télédétection et des Systèmes d'Information Géographique (SIG) (Bertrand et Rousier, 2003). À l'aide de ces techniques, ces spécialistes évaluent la dynamique de l'occupation des terres à l'aide d'une étude multidate. Dans la plupart des études générales, on a intégré cette approche d'évaluation de la dynamique de l'occupation des terres en l'appuyant, avec une enquête socio-économique, sur les facteurs explicatifs des changements observés. En utilisant cette approche, Dauvergne (2011), a montré que la dynamique du milieu est très liée à l'interaction des facteurs climatiques, tels que la température, l'humidité relative et le vent. Nombre de géographes physiques appuient cette conception des facteurs explicatifs de la dynamique du milieu, dont Deffontaines et Thinon (2001), qui soulignent que la répartition des formations végétales est non seulement liée aux facteurs climatiques mais également à la nature des sols et à la topographie. Par contre, d'autres réservent une part considérable d'explication des changements aux activités humaines.

Pour Baloubi (2009), les pays africains sont touchés par une forte croissance démographique dont les effets sur l'environnement se traduisent par une dégradation accélérée des ressources biologiques, des ressources en eau et des sols. N'Bessa (1989) pense que ces bâtiments érigés en périphérie des villes influent sur l'orientation de la croissance spatiale et l'évolution des prix des parcelles. Mais le plus souvent, ces extensions se traduisent par la disparition des arbres et des arbustes qui cèdent leur place aux habitations.

Azon (2009) a constaté que la dynamique urbaine de la commune de Djidja est liée à la poussée démographique qui s'explique par les mutations socioculturelles et le rayonnement de certains marchés comme Agouna, Oungbégamey, Dan et Setto. D'après l'auteur, la non maîtrise de l'urbanisation engendre d'énormes problèmes à l'aménagement des villes au Bénin en général et à Djidja en particulier au nombre desquels il retient l'occupation anarchique de l'espace, la gestion des déchets et le développement des vices sociaux. Au terme de sa réflexion, il propose l'élaboration des outils de planification spatiale, afin de gérer au mieux le développement de la commune.

Laourou (2008), en examinant les facteurs d'urbanisation et les perspectives d'aménagement, a souligné que la ville de Zogbodomè connaît depuis plusieurs années des mutations socio-spatiales. Dans son étude, il a montré que ces mutations ont engendré d'énormes problèmes pour l'aménagement urbain et périurbain. Pour finir, l'auteur préconise la redéfinition d'une politique de viabilisation et d'équipement de ces espaces en plein essor d'urbanisation.

Pour Hounvio (2011) le phénomène de l'urbanisation empiète sur les espaces jadis réservés à la principale activité des premiers occupants de la commune d'Adjarra qu'est l'agriculture. Selon l'auteur, de 1995 à 2006, les cultures et jachères ont régressé de 4058 ha à 3623 ha au détriment des agglomérations passant de 546 ha à 1282 ha. Par ailleurs, l'auteur s'inquiète du devenir de l'agriculture surtout en ces moments où la mécanisation agricole est en pleine promotion en république du Bénin. Pour finir, il suggère l'élaboration des outils de planification par les acteurs

du développement à la base pour une gestion efficace et efficiente des territoires dont ils ont la charge.

Dahito (2008) a constaté que l'absence d'une planification rigoureuse et la non maîtrise des mécanismes de gestion foncière ont compromis le développement harmonieux de certains quartier périurbains de Cotonou. D'après l'auteur, le phénomène de périurbanisation qui s'est développé à un rythme très accéléré a englobé presque tous les marécages et des secteurs d'accès très difficiles. Ces zones sont ainsi soumises aux inondations saisonnières dont les conséquences socio-économiques aggravent les conditions de vie déjà précaires des populations résidentes. Il met donc en relief les aspects que soulèvent les problèmes de gestion et d'aménagement desdits quartiers en général et du problème administratif en particulier.

D'après Compaoré (2008), les modèles de dynamique d'occupation des terres exigent assez d'informations sur la relation entre l'occupation des terres et les facteurs socio-économiques et biophysiques. Les techniques de modélisation diffèrent en fonction des objectifs et du cadre de l'étude. Certains modèles sont développés pour simuler et explorer l'occupation actuelle des terres, alors que d'autres s'intéressent aux changements possibles dans le futur. Pour le dernier cas, le modèle CLUE (Conversion of Land Use and its Effects), qui est un modèle de la dynamique de l'occupation des terres utilisé au Costa Rica pour simuler les changements, est une référence (Dumas *et al.*, 2005).

Au Bénin, la modélisation de la dynamique de l'occupation des terres demeure un aspect très peu abordé dans la plupart des études, particulièrement dans la Commune d'Abomey. En effet, en dehors de Mama *et al.*, (2002), qui, dans une approche intégrée de l'étude de la dynamique de l'occupation des terres au nord du département des Collines, ont utilisé les modèles de régression multiple pour faire des projections et des simulations, les études dans ce domaine sont encore rares ou en sont à leurs débuts.

La Commune d'Abomey, devenu un lieu d'accueil de beaucoup de colons agricoles, est actuellement en proie à des pratiques culturelles et à des formes d'utilisation des ressources végétales et animales peu respectueuses de l'environnement. Un des signes inquiétants de cette situation est la raréfaction des terres fertiles que les paysans cherchent de plus en plus dans les zones basses hydromorphes, notamment les bas-fonds, autrefois considérés comme des lieux sacrés réservés au culte traditionnel.

De l'analyse de la bibliographie existante, il ressort que la dynamique de l'occupation des terres et, surtout, sa modélisation, restent des domaines à explorer dans les travaux de recherche dans la Commune d'Abomey.

1.1.2. Problématique

Elle prend en compte la justification du sujet, les hypothèses et les objectifs de recherche.

1.1.2.1. Justification du sujet

Les villes en général ont aujourd'hui un rôle important à jouer dans le développement de toute nation et particulièrement les moyennes et petites villes pour résoudre le problème de la macrocéphalie des villes africaines (N'Bessa, 1999 cité par Dovonou, 2012). Les moyennes et petites villes jouent le rôle d'encadrement régional en permettant au pays d'avoir une armature urbaine fonctionnelle sans laquelle on ne peut pas aménager l'espace national avec des pôles homogènes de développement (Laourou, 2008). Et même, si les villes africaines demeurent les moins urbanisées du monde, elles connaissent une urbanisation assez rapide ces dernières décennies, surtout depuis les années 1960 après les indépendances de la plupart des pays de l'Afrique noire (Baloubi, 2009). La préoccupation majeure est d'avoir un terrain pour y bâtir sa maison (Tossou, 2003). La planification spatiale est devenue avec la déclaration de la politique nationale d'aménagement du territoire (DEPONAT/2002) et les exigences du

développement durable (protection de la nature), une priorité dans la gestion des différents types d'établissements humains. Celle-ci se traduit par la réalisation des Schémas et Plans Directeurs d'Aménagement Nationaux ou Communaux et l'imposition de l'Etude Impact Environnemental aux différents projets d'aménagement tels que la définition de la loi-cadre de 1998 (Dossou-Guèdègbé, 2005). La gestion foncière n'est pas une donnée statique. Elle évoque des points de convergence et de divergence d'intérêts et évolue en fonction des valeurs prioritaires d'une société ou de celles qui lui sont imposée, (Gbedo, 2000).

Malgré les différentes études menées sur la question environnementale et spatiale, les questions de la dynamique de l'occupation du sol n'ont pas encore été analysées de façon détaillée dans la Commune d'Abomey. Or, dans le centre du pays, les aspects dynamiques de l'occupation de l'espace ont besoin d'être connus en vue d'une gestion durable des ressources naturelles. C'est d'ailleurs l'un des intérêts qui justifient l'importance de cette étude dans la Commune d'Abomey où les formations végétales et autres composantes naturelles sont menacées par l'occupation humaine.

La commune d'Abomey n'a cessé de croître aussi bien au plan démographique qu'au plan des infrastructures et des équipements. Cette poussée démographique se traduit par une extension de ce centre urbain vers les zones périphériques occupées naguère par les cultures contribuant ainsi au développement du phénomène de la périurbanisation. Ce phénomène pose aujourd'hui à cette Commune plusieurs défis. Ainsi, pour Natta (2007), la croissance urbaine résulte de la conjonction de la croissance de la population des villes et de leurs banlieues avec l'augmentation de la consommation d'espace par habitant.

Les exigences de la décentralisation ont surtout fait du foncier, l'une des ressources communales actuellement très sollicitée par la population et le pouvoir local de la ville d'Abomey. La pression sur cette dernière devient chaque jour de plus en plus forte suite à l'entrée en jeu des acteurs privés qui en font déjà un enjeu financier projeté à moyen et à long terme vue le niveau de développement actuel de la

commune et ses différents atouts. La dynamique spatiale mérite d'être connue, évaluée et maîtrisée à temps à travers ces différents mécanismes puisque, c'est à partir de là que sont nées les grandes difficultés foncières que connaissent les villes du sud et du centre-Bénin. Il s'agit ici de faire une évaluation à double sens, pouvant montrer les difficultés et les atouts liés à cette exploitation, dans le but d'une gestion rationnelle des réserves et des devises qu'elle rapporte.

Cette étude fournit dans ces résultats, des contributions objectives pouvant permettre de maîtriser l'évolution spatiale de la commune, d'orienter et de réglementer son occupation et de prévenir ou réduire les problèmes fonciers. Cette recherche se fonde sur les interrogations suivantes :

- ✓ quels sont les facteurs qui expliquent la dynamique de l'occupation du sol à Abomey?
- ✓ quelles sont les incidences de la dynamique des unités d'occupation du sol sur le foncier et l'environnement dans la Commune d'Abomey ?
- ✓ quelles sont les mesures qui s'imposent au vue des conflits fonciers et environnementaux actuels dans le sens d'une gestion durable et rationnelle de l'environnement et de l'espace urbain à Abomey ?

Dans le but de répondre à ces interrogations, le sujet : « **Dynamique de l'occupation du sol et problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey** » est choisi.

Cette recherche se fonde sur des hypothèses de travail.

1.1.2.2. Hypothèses de travail

Les hypothèses de cette recherche se présentent comme suit :

- ✓ plusieurs facteurs expliquent la dynamique de l'occupation du sol à Abomey ;
- ✓ les mutations qui affectent les unités d'occupation du sol induisent des problèmes fonciers et environnementaux dans la Commune d'Abomey ;

- ✓ de nouvelles mesures s'imposent dans les conditions actuelles pour une gestion durable de l'espace à Abomey.

Pour vérifier ces hypothèses, des objectifs ont été fixés.

1.1.2.3. Objectifs de recherche

L'objectif global de cette recherche est de contribuer à une meilleure connaissance des problèmes fonciers et environnementaux liés à la dynamique de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey.

Spécifiquement, il s'agit de :

- ✓ examiner les facteurs qui expliquent la dynamique de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey ;
- ✓ analyser les problèmes fonciers et environnementaux liés aux mutations spatiales actuelles dans la Commune d'Abomey;
- ✓ proposer des mesures en vue d'une gestion durable du foncier dans la Commune d'Abomey.

Dans cette recherche, certains concepts utilisés ont été clarifiés.

1.1.3. Clarification des concepts

Cette étude ne saurait être une réussite sans la compréhension parfaite des mots ou groupe de mots suivants :

Dynamique : c'est « un changement résultant d'un jeu de forces ...» Brunet (1992) repris par Diagana (2001). Dans ce contexte, la dynamique est un changement de l'occupation du sol entre deux dates sous l'impulsion d'un ou de plusieurs facteurs.

Dynamique de l'occupation du sol : c'est le changement d'un espace du à son utilisation à des fins productives (occupation agricole, pastorale, industrielle) ou dans le cadre de la répartition des implantations d'activités, de services dans une agglomération urbaine entre deux dates. Cette définition se rapporte au contexte de la présente étude.

Conflits fonciers : Le conflit est appréhendé ici comme une expression de la divergence des intérêts liée soit à des positions sociales différentes soit à des stratégies personnelles (Oda et Romer, 2009). Il est donc révélateur des dynamiques sociales. Peuvent donc être considérés comme conflits fonciers dans cette étude, tous «les phénomènes de tensions et compétitions pour les ressources naturelles et les affrontements qui peuvent en résulter : concurrences, désaccords, litiges, différents, oppositions déclarées ou affrontements violents (la violence symbolique étant aussi importante que la violence physique)» (Pailler et Baccaïni, 2011).

1.2. Approche méthodologique

L'approche méthodologique utilisée dans le cadre de cette recherche s'articule autour de la collecte des données, les méthodes de traitement et la présentation du modèle d'analyse des résultats.

1.2.1. Données utilisées

Plusieurs types de données ont servi à la réalisation de cette étude. Il s'agit des :

- ✓ données relatives au marché du foncier pour connaître ses grands acteurs, ses enjeux surtout économiques, et ses insécurités ;
- ✓ données relatives au lotissement-recasement, à l'occupation, et aux autres types d'aménagement dans la commune en rapport avec les problèmes fonciers ;
- ✓ données relatives à l'état des formations végétales (plus précisément les forêts), des sols, des bas-fonds, et des couloirs naturels d'évacuation d'eau par rapport aux aménagements, à l'occupation et aux enjeux fonciers ;
- ✓ données cartographiques pouvant renseigner sur l'évolution des grandes unités d'occupation du sol sur les périodes 1995, 2006 et 2015 ;

- ✓ données issues des différents RGPH (1979, 1992, 2002, 2013) relatives à l'évolution démographique de la Commune d'Abomey ;
- ✓ faits majeurs pouvant permettre d'apprécier la tendance des conséquences liées aux problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey ;
- ✓ données relatives à la fiscalité foncière dans la commune et les difficultés qui y sont liées.

1.2.2. Outils et matériels de collecte des données

Plusieurs outils et matériels ont servi à la collecte des différentes données sur le terrain.

➤ Outils de collecte des données

Les différents outils utilisés pour la collecte des données anthropologiques et sociologiques auprès des agriculteurs, les acquéreurs de parcelles et les autorités locales dans le cadre de cette étude sont :

- ✓ la carte topographique et administrative du secteur d'étude pour faciliter le repérage ou la localisation des données ;
- ✓ le guide d'entretien pour mieux orienter l'entretien avec les acquéreurs de parcelles ;
- ✓ la grille d'observation pour observer le mode d'occupation du sol et confirmer ou non les réponses fournies par les personnes interviewées dans la commune d'Abomey.

➤ Matériels de collecte des données

Des logiciels de traitement des images, du SIG et d'analyse statistique ont été utilisés. Il s'agit de:

- ❖ Logiciel ERDAS Imagine 2011 version 11.0.2, un logiciel de traitement numérique des images de Leica Geosystems Geospatial Imaging, ce logiciel est utilisé dans :
 - ✓ les corrections radiométriques et géométriques ;

- ✓ l'assemblage des bandes ;
 - ✓ le mosaiquage ;
 - ✓ le découpage de la zone d'étude ;
 - ✓ la classification supervisée des images satellitaires ;
 - ✓ l'évaluation de la classification.
- ❖ Map Source pour le téléchargement des informations du GPS ;
 - ❖ Google Earth 5.0 comme source des images satellitaires récentes ;
 - ❖ Des logiciels d'analyse statistiques, d'importation et de conversion des données :
 - ✓ Le tableur Excel a été utilisé pour la représentation graphique des statistiques extraites des résultats cartographiques, la conversion et l'importation ou l'exportation des données sous d'autres formats compatibles avec d'autres programmes informatiques tels que la conversion des données GPS en format xlsx
 - ✓ Les logiciels tels que Word et Excel sont utilisés. Des données statistiques et cartes issues du traitement des images satellitaires
 LANDSAT TM 1990 ; LANDSAT TM 2000 et LANDSAT TM+ 2010 sont exploitées. Le logiciel ArcView 3.2 pour apprécier les mutations spatiales
 - ❖ Logiciel ArcView 3.2, un logiciel SIG de ESRI (Environmental Systems Research Institute), il est développé pour faciliter la gestion et l'analyse des données spatiales afin de répondre à une problématique donnée. Ce logiciel a été utilisé dans ce travail pour :
 - ✓ la création, l'habillage et l'édition des cartes ;
 - ✓ la détection de changement entre les différentes images satellitaires ;
 - ✓ l'analyse de quelques données statistiques.

1.2.3. Techniques de collecte des données

Elle prend en compte les données recueillies à partir de la recherche documentaire, des enquêtes sur le terrain et des observations faites dans le secteur d'étude.

1.2.3.1. Recherche documentaire

La recherche documentaire a été la première étape de la collecte des données. Elle a consisté en une consultation des 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 institutions ou centres de documentation qui ont permis de cerner les contours livresques de la présente recherche sont entre autres le Laboratoire d'Etude des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), le centre de documentation de la mairie d'Abomey, le centre de documentation du Ministère de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale, la Bibliothèque de la Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS) et le réseau internet.

Les données collectées dans ces centres ont permis de faire le point des connaissances sur les dynamiques d'occupation des sols, les problèmes liés à la question foncière. Ces données collectées ont servi d'informations brutes qui ont été soumises au traitement. Ces données et informations recueillies dans ces différents centres ont été complétées par celles des enquêtes de terrain.

1.2.3.2. Enquêtes de terrain

Il s'agit des observations directes et des entretiens

➤ Observations directes

L'observation directe a consisté à identifier sur le terrain les informations liées au sujet. Elle a permis de relever des données d'observation qui traduisent au mieux les conséquences et les caractéristiques des problèmes fonciers dus à la dynamique spatiale de la commune.

➤ Entretiens

L'entretien consiste à converser avec les différents interlocuteurs ciblés sur les grandes questions qu'évoque le thème d'étude. Il a permis de découvrir, de mieux comprendre certaines réalités ou aspects toujours liés à la dynamique et l'extension de la commune de même que les problèmes fonciers

Au cours de cette phase de la collecte d'information, différentes questionnaires sont adressés aux différents acteurs et témoin de la dynamique spatiale de la Commune d'Abomey. Il s'agit pour la plupart, des questions ouvertes pouvant permettre aux enquêtés d'argumenter ou de justifier leurs réponses. Cette phase a permis d'actualiser les données liées à l'occupation spatiale, de prendre contact avec les réalités urbaines et rurales du milieu et de collecter des informations réelles et récentes. Pour arriver à obtenir ces informations, des questionnaires sont adressés aux autorités locales, les acquéreurs de parcelles et les ménages agricoles.

✓ Echantillonnage

Au regard de la problématique de l'étude, les critères de choix suivants ont été définis pour déterminer l'échantillon utilisé et se présentent ainsi qu'il suit :

- ✓ vivre dans l'un des arrondissements de la commune ;
- ✓ être un propriétaire terrien ou un acquéreur de parcelle ;
- ✓ être un chef de ménage ou responsables des propriétés foncières familiales sans distinction d'âge.

La taille de l'échantillon a été déterminée par la formule de Schwartz (1995) qui se présente comme suit :

$$n = \frac{Z\alpha^2 \times pq}{i^2} \quad \text{avec :}$$

n = taille de l'échantillon ;

$Z\alpha^2$ = niveau de confiance à 95 % (valeur type de 1,96) ;

i = marge d'erreur à 5 % (valeur type de 0,05) qui donne la précision recherchée

ou l'intervalle de confiance ;

p = est la proportion de la population répondant aux critères fixés et $q = 1 - p$

avec $p = \frac{n}{N}$

avec : n l'effectif des chefs de ménage dans l'ensemble des villages ciblés ;

N : l'effectif total des chefs de ménage dans toute la commune d'Abomey (N).

Le tableau I présente l'échantillon des ménages qui sont enquêtés dans le cadre de la réalisation de cette étude.

Tableau I : Répartition des ménages enquêtés

Arrondissements	Quartier de ville et ou village	Ménages en 2013	Ménages enquêtés
AGBOKPA	DOKON	1 771	11
	SONOU AKOUTA	1 326	6
Total 1		3 097	17
DETOHOU	ALOMAKANME	1 157	4
	DETOHOU	1 626	6
	KODJI DAHO	1 687	6
Total 2		4 470	16
DJEGBE	DJEGBE	13 468	34
	GBECON HOUEGBO	7 908	19
Total 3		21 376	53
HOUNLI	AGNANGNAN	3 251	9
	HOUNLI	11 099	13
Total 4		14 350	22
SEHOUN	LELE	1 145	6
	SEHOUN	1 021	5
Total 5		2 166	11
VIDOLE	AGBODJANNANGAN	8 666	12
	HOUNTONDI	8 386	12
Total 6		17 052	24
ZOUNZOUNME	DILLI KOCHO	1 904	7
	GBEHIZANKON	1 509	6
	ZOUNZONME	1 890	7
Total 7		5 303	20
Total		67 814	163

Source : INSAE, 2013

L'analyse du tableau I montre que 163 chefs de ménages ont été enquêtés. Ces chefs de ménages sont constitués des acquéreurs de parcelles et des producteurs agricoles.

En plus de cette population cible, les entretiens ont été réalisés avec les sept chefs d'arrondissement du secteur d'étude, et le maire de la commune d'Abomey. Certaines ONG, institutions et autres acteurs et personnes ressources intervenant dans le domaine du foncier dans le secteur d'étude ont été également interviewés. Au total, 175 personnes ont été interviewées dans le cadre de cette étude.

1.2.4. Méthodes de traitement des données

Deux types de données ont été traités. Il s'agit du traitement des données socio-anthropologiques et le Traitement des images satellitaires

➤ Données socio-anthropologiques

Un travail manuel préalable de catégorisation et de synthèse des résultats issus des enquêtes et autres est effectué en fonction des trois aspects que prend en compte l'étude à savoir : l'environnement naturel, l'occupation spatiale et le foncier. Ce travail préliminaire a pris en compte les informations non chiffrées.

Les données chiffrées recueillies ont fait objet d'un traitement statistique où des proportions sont calculées.

➤ Traitement des images satellitaires

L'étude de la dynamique de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey au cours du temps (1995 - 2015) a consisté initialement en une classification supervisée de chaque image satellite. Les classifications ont été suivies par une analyse de détection de changement pixel-par-pixel afin d'identifier et de corriger les trajectoires

✓ Critères d'interprétation des photographies aériennes et images satellitaires

Trois cartes d'occupation du sol ont été respectivement réalisées à partir de l'interprétation des photographies aériennes de la mission Kenting de 1978 à l'échelle de 80.000^e et des images satellitaires LANDSAT TM de 1995; 2006 et 2015. La technique d'interprétation comprend deux étapes.

✓ Les images satellitaires

Les images satellites ont été interprétées en considérant le code, la forme, la tonalité et l'objet identifié. La clé d'interprétation utilisée est présentée dans le tableau II.

Tableau II : Clé d'interprétation des images satellites

Code	Forme	Tonalité	Identification
1	Irrégulière	Rouge vif	Forêt claire
2	Sinueuse	Rouge vif	Galerie
3	Irrégulière	Rouge modéré	Savane boisée
4	Irrégulière	Rouge pâle	Savane arborée
5	Irrégulière	Vert parcouru de fines traces	savane
6	Effilée	Bleu	Cours d'eau

Source : CENATEL, 2010

Après l'interprétation des photographies aériennes ou des images satellites, on passe à la deuxième étape qui est le géo référencement.

➤ **Géo référencement**

Il s'agit de prendre au minimum quatre points sur les minutes d'interprétation dont on connaît les coordonnées. A l'aide de logiciel ArcView muni de l'extension "register and transform tool" on procède au géo référencement.

Après le géo référencement vient l'étape de la numérisation.

➤ **Traitement des données cartographiques**

La combinaison des informations recueillies dans les documents planimétriques et sur le terrain ont permis de réaliser les différentes cartes d'occupation du sol et d'en faire l'analyse diachronique. Le logiciel Arc View a été utilisé pour la réalisation des cartes de 1995 ; de 2006 et de 2015.

L'interprétation des images satellites a pour objectif d'établir une relation entre la réalité du terrain et celle de l'image. Elle fait appel à l'usage de nos yeux et suppose

l'intervention d'un interprète ou analyste qui extrait des informations sur une photographie aérienne ou une image satellitaire par une inspection visuelle.

Cette interprétation visuelle faite sur la zone d'étude a permis d'identifier des minutes d'occupation telles que : forêt claire savane boisée, forêt dense, mosaïque de culture et jachères, plantation, agglomération ; prairie marécageuse, champ et jachères sous palmeraie et de plan d'eau sur toute les images exploitées.

Les minutes obtenues à la suite de cette interprétation ont été amenées sur le terrain pour un contrôle et une correction avant établissement des cartes d'occupation du sol. Le contrôle terrain a été fait en parcourant la zone d'étude et en vérifiant point par point les coordonnées géographiques des différentes unités d'occupation du sol. La figure 1 présente la démarche méthodologique d'interprétation d'occupation du sol.

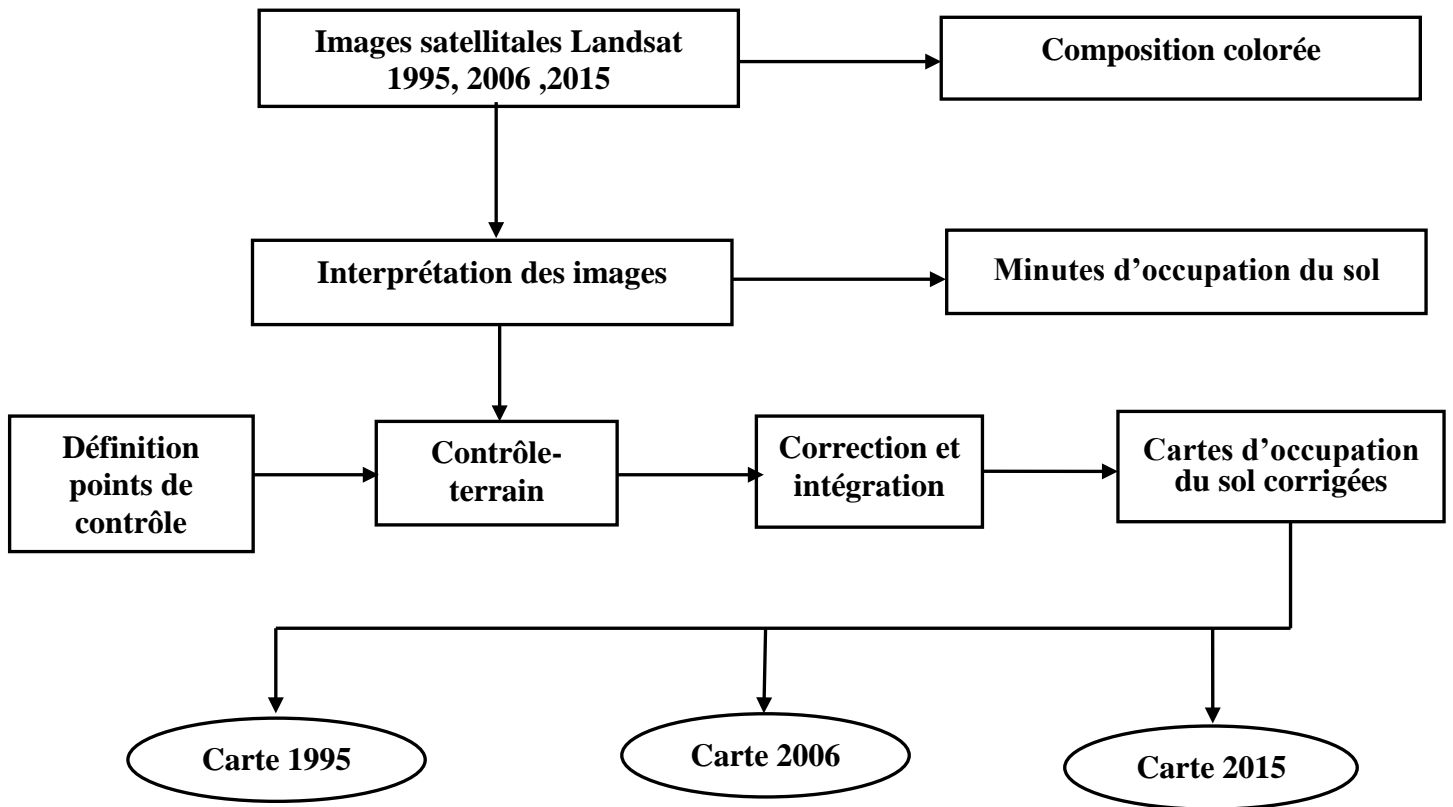


Figure 1 : Diagramme du traitement des images

➤ **Bilan d'évolution des unités d'occupation du sol**

Il permet d'apprécier l'évolution spatio- temporelle des unités d'occupation du sol à différentes périodes. Cette évolution est de trois ordres :

- ✓ une progression, qui prend en compte les parties qui ont connu une amélioration pour devenir plus dense par rapport à leur état initial ;
- ✓ une régression qui affecte les différentes parties ayant connu une réduction ou une dégradation par rapport à leur état initial ;
- ✓ une stabilité qui concerne les portions qui ont conservé apparemment le même aspect que leur état initial.

Soit U_1 la superficie d'une unité d'occupation du sol en 1995.

U_2 la superficie d'une unité d'occupation du sol en 2006.

ΔU la variation de la superficie de cette unité d'occupation du sol entre 1995 et 2006, $\Delta U = U_2 - U_1$.

Si $\Delta U < 0$, il s'en suit que cette unité a régressé.

Si $\Delta U = 0$, alors il y a stabilité.

Si $\Delta U > 0$, il y a extension de cette même unité.

Cette technique a permis de suivre la dynamique des différentes unités d'occupation du sol et d'apprécier le rythme d'évolution de la périurbanisation dans la commune d'Abomey.

1.2.5. Analyse et interprétation des résultats

A la phase d'analyse proprement dite du travail, les résultats issus des divers traitements sont exploités. Ici, l'analyse de type diachronique est utilisée pour mieux apprécier l'évolution des unités d'occupation du sol identifiées. Aussi, pour arriver à identifier, à regrouper et à établir des relations logiques entre les différents paramètres dont fait appel la dynamique spatiale de la Commune d'Abomey, une seconde méthode d'analyse qui s'inscrit dans le concept du modèle PEIR (Pression, Etat, Impact et Réponse) est aussi utilisée (figure 2).

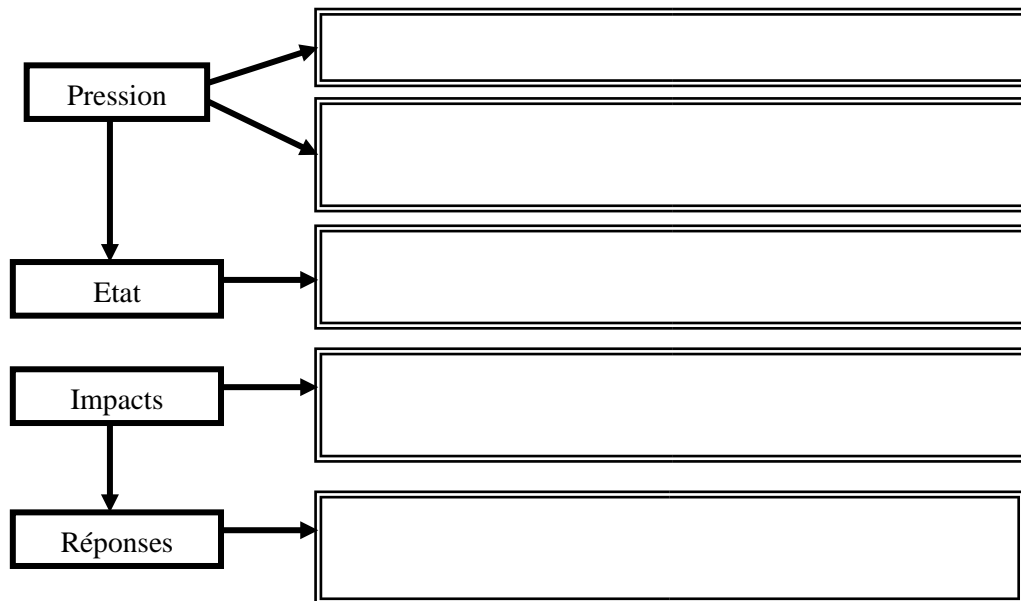


Figure 2: Modèle conceptuel d'analyse PEIR

Cette section présente l'approche méthodologique adoptée pour cette étude.

Cette approche méthodologique utilisée repose sur l'acquisition des données, le traitement et l'analyse de ces données.

CHAPITRE II PRESENTATION DU CADRE D'ETUDE ET JURIDIQUE

Le présent chapitre fait le point de l'approche méthodologique utilisée et les traits caractéristiques de la Commune d'Abomey.

2.1. Présentation de la Commune d'Abomey

Dans cette rubrique, il est présenté la situation géographique du secteur d'étude et les facteurs qui favorisent l'occupation du sol par les populations de la commune d'Abomey.

2.2.1. Situation géographique et organisation administrative

Commune d'Abomey, cité historique et l'une des soixante-dix-sept Communes de la République du Bénin, est le chef-lieu du département du Zou. Située au centre du Bénin sur 229 mètres d'altitude. Elle est située entre 7°07' et 7°16' de latitude nord et entre 1°49' et 2°02' de longitude est (Figure 2). Elle s'étend sur une superficie de 142 km² et est limitée au nord par la Commune de Djidja, au sud par celle d'Agbangnizoun, à l'Est par Bohicon et à l'Ouest par Aplahoué dans le département du Couffo. Son découpage lui a fait bénéficier de quaranteet-un quartiers/villages (dont 21 quartiers et 20 villages) répartis dans sept (07) arrondissements. Au nombre de ces arrondissements il en existe trois (03) centraux : Djègbé, Hounli et Vidolé et quatre (04) périphériques : Agbokpa, Détohou, Sèhoun et Zounzonmè. La figure 3 présente la situation géographique de la commune d'Abomey.

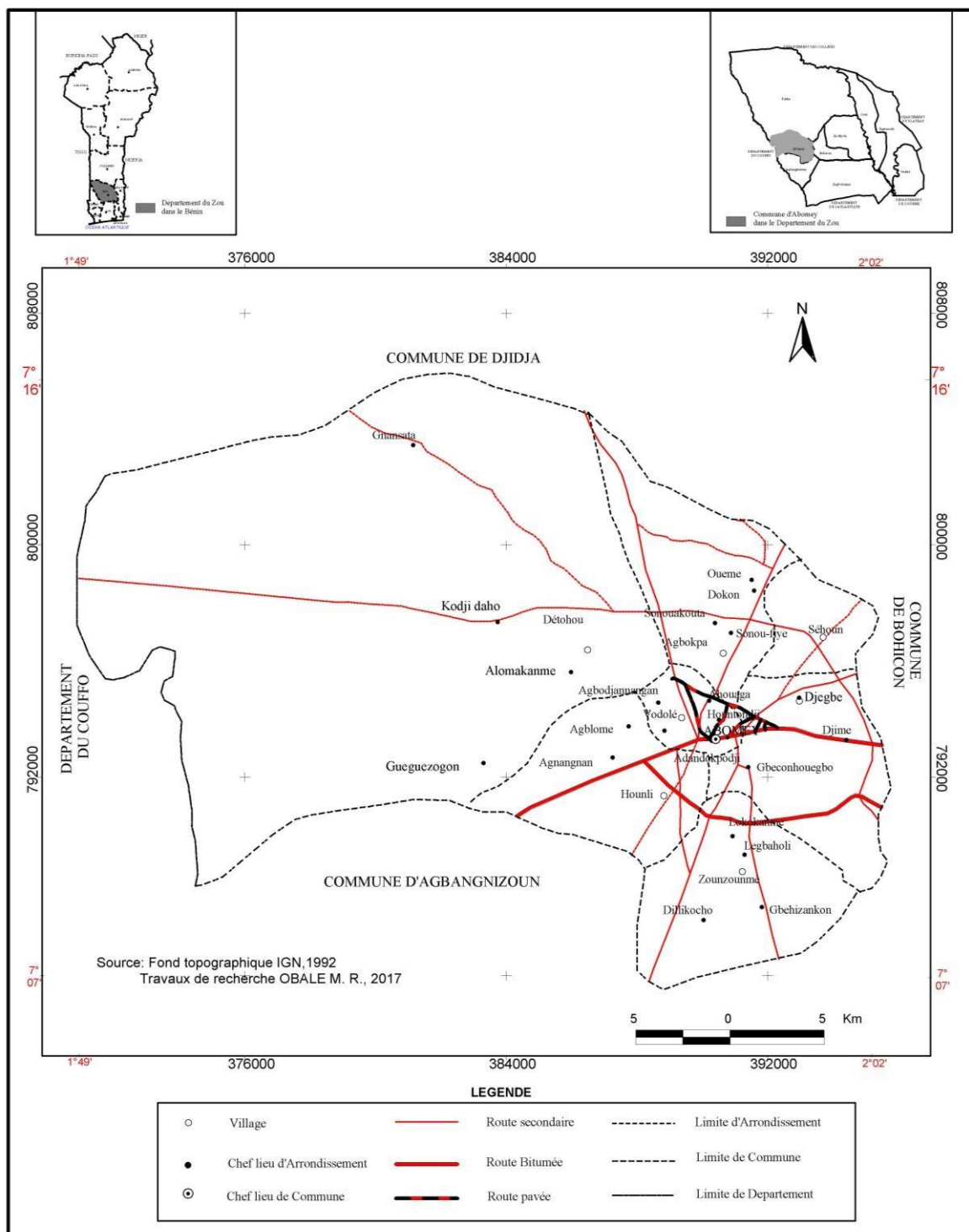


Figure 3 : Situation géographique de la commune d'Abomey

2.2.2. Grands traits physiques de la Commune d'Abomey

A l'instar des autres Communes au centre du Bénin, la Commune d'Abomey, bénéficie d'un climat de transition entre le climat Subéquatorial de la côte et le climat tropical humide de type soudano-guinéen du Nord Bénin caractérisé par

quatre saisons dont deux pluvieuses deux sèches qui s'alternent avec une pluviométrie moyenne et annuelle de 1000 mm mais ayant atteint 1400 mm en 2016 pour 96 jours de pluies dans l'année. Ces deux saisons pluvieuses offrent une immense potentialité agricole dans les arrondissements de Détohou et d'Agbokpa mais elles sont perturbées par les effets du changement climatique. Abomey est une ville située dans son ensemble sur un relief de plateau de barre de terre avec des sols ferralitiques appauvris au sud et au centre et des sols ferrugineux tropicaux fertiles au nord (d'Agbokpa et Détohou).

Le réseau hydrographique de la Commune est faible. Il est constitué de petits cours d'eau dont quelques-uns présentent un caractère sacré qui sont utilisés à des fins rituelles et de quelques affluents du fleuve Couffo à régime saisonnier ou permanent (Adjaho, Wo, Gnansa, etc).

La Commune d'Abomey dispose sur son territoire aussi bien des ressources naturelles renouvelables que non renouvelables (gisements miniers, eaux souterraines, etc).

Les ressources non renouvelables sont constituées d'argile, du marbre, des carrières de sable, de graviers et de latérites. Ces ressources sont pour la plupart localisées dans les arrondissements d'Agbokpa et de Détohou.

La végétation qui recouvre aujourd'hui la commune d'Abomey se compose d'une savane arborée fortement anthropisée à *Daniella oliveri* (Rolfe) Hutch et Dalz associée à *Parkia biglobosa* et *Adansonia digitata*.

2.2.3. Description de la population de la Commune d'Abomey

Le peuplement de la Commune d'Abomey, remonte à la période précoloniale. La mise en place des hommes dans cette localité a été réalisée d'une part, par les courants migratoires Adja et Fon à la fin du moyen-âge et de l'autre, par les prisonniers des différentes guerres menées contre les royaumes.

De nos jours, les ethnies sont de plusieurs ordres dans la commune d'Abomey.

Plusieurs les groupes socioculturels se cohabitent dans le secteur d'étude. Il s'agit des Fon (92,1 %), Adja (3,9 %), Yoruba (3,2 %) Peuhls (0,6 %), Bariba, Otamari (0,1 % chacune) et les autres ethnies du Bénin (0,4 %) et les ethnies étrangères (0,5 %). L'ethnie fon est prédominante.

2.2.4. Potentialités économiques de la Commune d'Abomey

La Commune d'Abomey dispose de potentialités économiques locales sur lesquelles elle s'appuie pour améliorer son développement au plan économique. On peut citer entre autres : le tourisme, l'agriculture, l'artisanat et le commerce. Tout ceci à travers, la disponibilité des terres, l'existence et l'exploitation des carrières de sables, de latérites, de granites et les infrastructures marchandes. La Commune puise ses ressources économiques à partir :

- des marchés qui sont pour la plupart historiques en particulier celui de Houndjlo qui fut créé par le Roi Guézo dans les années 1830 et 1832 suite à une conquête. Ce marché modernisé dispose de nos jours un total de 731 places. Il en est de même pour les marchés de Vidolé (marché de relais) et de Gbèdagba (qui est spécialisé en vente d'animaux surtout ruminants, volailles, etc) ;

- des 146 boutiques installées et réparties dans les arrondissements centraux à raison de 03 à Djègbé situées dans le marché de Gbèdagba, 17 à Vidolé et 126 à Hounli ceinturant le marché Houndjlo ;

- des sites touristiques en particulier le musée Honmè ;

- des carrières de sables et de latérites à Détohou et à Agbokpa ;

En somme, c'est aussi l'émergence de ces secteurs d'activité qui attirent des populations d'autres contrées à venir s'installer à Abomey.

2.2. Cadre juridique en matière foncière

A l'instar de la plupart des pays ouest africains, l'appareil légal régulant la propriété foncière au Bénin est en grande partie d'origine coloniale. Comme nous le verrons dans les développements ultérieurs, la plupart des textes et lois qui réglementent le

foncier datent de l'époque coloniale ou s'y réfèrent. En effet, les premiers décrets coloniaux de 1904 et de 1906 promouvant les titres fonciers et la propriété individuelle sont basés sur le principe des « terres vacantes et sans maîtres » et faisant de l'Etat le propriétaire de toute terre non immatriculée, à l'exception de celles constituant la propriété collective des indigènes ou celles qui sont détenues par les chefs représentant ces collectivités et qui ne pouvaient être vendues ou louées qu'après approbation du Gouverneur.

De légères modifications ont été apportées par les décrets de 1925 et de 1932 sans que soient remises en cause les prémisses des mesures initiales. Notons avec Duvernoy *et al.*, (2005), que les grands coutumiers supposés recenser tous les droits existants n'ont jamais été opérationnels.

A l'indépendance, quelques modifications ont été apportées au dispositif légal. En effet, la loi N°65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière en République du Dahomey (aujourd'hui République du Bénin) a, certes, repris le canevas colonial en particulier le Décret du 26 septembre 1932 portant régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française (AOF) mais les « droits coutumiers » y sont plus postulés que clairement affirmés (FAO, 2010).

Quant à la loi fondamentale élaborée au cours de la période révolutionnaire, elle ne mentionne plus de « droits coutumiers », des droits fonciers individuels ou collectifs y sont toutefois mentionnés.

Avec le renouveau démocratique, la constitution du 11 décembre 1990 s'est contentée d'inscrire la reconnaissance de la propriété privée.

En somme, il coexiste au Bénin deux régimes de droit foncier : les régimes coutumier et moderne.

✓ **Régime coutumier**

Le régime de la propriété foncière coutumière est l'expression de l'organisation de nos sociétés traditionnelles qui a su substituer à la période coloniale. En effet, prises dans leur contexte, les sociétés traditionnelles béninoises vivaient dans une

atmosphère religieuse qui faisait de la terre un objet de culte ; ceci justifie l'inexistence de la notion de propriété privée, car la terre béninoise appartient traditionnellement à la collectivité des morts, des vivants et des générations à venir. L'occupation constitue la forme originelle sous laquelle naissent les liens socio juridiques de l'homme à la terre. Ce type de droit était collectif, hiérarchisé et inaliénable. Sa nature a souvent prêté à discussion : droit d'usage ou droit de propriété ? Difficile d'y répondre. Il est constaté dans la pratique que les transactions entre ayants droit coutumiers et acquéreurs sont sanctionnées par une convention de vente sous seing privé ou notariée selon la volonté des parties. Ces transactions sont ensuite certifiées par l'administration moyennant le paiement d timbres fiscaux ; ce qui confère une garantie relative. Par ailleurs, la forme de l'acte sous seing n'est pas réglementée, la description et la situation du terrain sont toujours sommaires et de nombreux litiges naissent soit parce que le terrain a fait l'objet de plusieurs ventes soit parce que des descendants remettent en cause la capacité réelle du vendeur.

✓ **Régime moderne**

Le droit moderne conduit à la délivrance de deux documents : le permis d'habiter ou le titre foncier.

Le permis d'habiter est régi par la loi N°60-20 du 13 juillet 1960 et son décret d'application en date du 2 décembre 1964. Ces deux textes fixent les principes fondamentaux ci-après :

- Le permis d'habiter ne concerne que les zones consacrées à l'habitation dans les centres urbains dotés d'un plan de lotissement ou d'aménagement régulièrement approuvé ;
- La compétence pour délivrer le permis d'habiter est conférée aux « chefs de circonscription » (aujourd'hui remplacés par les Maires du fait de la

décentralisation qui consacre la suppression des postes de sous-préfet et de chef de circonscription urbaine).

Pour bénéficier du permis d'habiter, il faut être citoyen dahoméen ou étranger possédant des moyens de vie suffisants, ne pas être titulaire ni d'un permis d'habiter, ni d'un titre foncier. Il ne peut être octroyé plus de deux permis d'habiter par requérant.

Au regard des dispositions de la loi de son décret d'application, le permis d'habiter est l'acte par lequel l'administration autorise son détenteur à occuper une parcelle de terrain issue du morcellement d'un domaine préalablement immatriculé au nom de l'Etat. L'objectif recherché était de faire accéder au foncier les couches sociales économiquement faibles (SERHAU SA, 2000). Les permis d'habiter confèrent un droit d'habitation essentiellement personnel, précaire et révocable ne comportant pas de droit de disposition : ce n'est pas en réalité un titre de propriété ; ce n'est qu'une autorisation donnée par l'Etat à un particulier pour qu'il construise son bâtiment.

En fait, le titulaire du permis d'habiter bénéficie d'un droit d'usufruit pour la parcelle sur laquelle la résidence est située. Les permis d'habiter ne concernent que les immeubles construits sur la parcelle et non la parcelle elle-même. Le permis d'habiter peut être révoqué par les autorités gouvernementales si son détenteur perd ses droits liés à la parcelle et ne reçoit aucune compensation. Les autorités locales peuvent aussi révoquer le permis d'habiter pour des raisons d'ordre public, tels que l'élargissement d'une route, l'installation d'un système sanitaire ou autres infrastructures.

Dans une telle situation, le détenteur reçoit une compensation ou un autre permis d'habiter pour une nouvelle parcelle dans la même zone. Mais force est de constater que les titulaires de permis d'habiter y voient un titre de propriété, l'Etat n'exerçant aucun contrôle sur la mise en valeur des terrains.

Le titre foncier est régi par la loi N°65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière en république du Dahomey (aujourd'hui République du Bénin). C'est le seul document qui confère le droit de propriété foncière.

- ✓ Dans le cas d'aliénation ou de concession des terres domaniales ;
- ✓ Dans le cas où un immeuble, détenu jusque là dans les formes admises par les coutumes doit faire, pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes du droit civil.

Les titres fonciers sont conservés et gérés par la Direction des Domaines du Ministère des Finances. Ils constatent un réel droit de propriété en principe définitif et inattaquable. Dans la pratique, lors des opérations de lotissement, les terrains bénéficiant d'un titre foncier sont considérés comme « intouchables » et ne doivent pas être soumis au coefficient de réduction comme les autres parcelles. La systématisation de la délivrance des titres fonciers devrait permettre de corriger les lacunes et les insuffisances du régime coutumier et du permis d'habiter.

Mais comme on peut le constater ci-dessus, la procédure de délivrance des titres fonciers est longue et complexe. Visant à s'entourer de toutes les garanties nécessaires rattachées à la valeur juridique du titre, le processus prend généralement plus d'un an à compter du jour où la demande est soumise au jour où le titre est délivré (MCA, 2009). Par ailleurs, les dépenses liées à l'établissement d'un titre foncier sont évaluées à 494 218 F CFA en moyenne (MCA, 2009). Ce qui paraît élevé au regard des revenus des populations.

Les réformes en cours, dans le cadre du projet « accès au foncier » du Millenium Challenge Account (MCA) devraient permettre, à moyen et long termes, de réduire les étapes, le délai et le coût d'obtention du titre foncier. Malheureusement, ces réformes ne sont pas encore en vigueur à Abomey.

✓ **Logique foncière de l'Etat**

Héritier du système colonial de gestion foncière, l'Etat béninois s'est positionné en «nouveau maître des terres». Cela s'est traduit par l'édiction de textes et lois visant à assurer son contrôle total de l'accès à la terre aussi bien dans les villes que dans les campagnes. En sa qualité de gardien du droit et de la légalité, il entend, à travers ses institutions, se faire respecter dans l'application de son arsenal juridique en matière foncière. Toutefois, se fondant sur les résultats des investigations, nous pouvons affirmer que cette volonté de l'Etat ne s'est pas traduite par des actes concrets sur le terrain. Car sur plusieurs aspects, même si son autorité n'est pas remise en cause, elle est toute de même contournée. Or, en raison de la place stratégique qu'occupe le foncier en matière d'urbanisation, l'Etat en tant que garant de l'épanouissement des citoyens doit pouvoir jouer un rôle clairement établi, connu et respecté par tous y compris ses propres services.

L'analyse de la littérature consacrée et des résultats de nos échanges avec les acteurs font apparaître plusieurs options par l'Etat :

- Il peut jouer un rôle neutre en se contentant de réglementer les marchés conclus entre les parties et en leur offrant une structure, un cadre leur permettant de résoudre leurs conflits ;
- Il peut jouer un rôle plus actif en créant un système de registres des terres et de leurs propriétaires dont les personnes et une grande partie des fonds proviennent du secteur public ;
- Il peut également jouer un rôle régulateur en imposant les modalités selon lesquelles peuvent s'effectuer les transactions foncières.

Dans le contexte béninois caractérisé par un double processus de démocratisation et de décentralisation, il ne serait pas judicieux de choisir l'une de ces trois options et de s'y en tenir. Les actions à mener doivent procéder d'une combinaison intelligente de ces trois options. Il s'agira pour l'Etat d'élaborer des textes et lois souples et consensuels qui tiennent compte des réalités actuelles en matière

foncière (pratiques sociales des populations), d'une part et de l'autre, se doter d'une administration forte, efficace, dynamique et proactive capable non seulement de trouver solutions aux problèmes enregistrés dans le secteur mais aussi anticiper sur ceux à venir. Une conséquence positive qui pourrait résulter de cette proposition d'approche serait la mise sur pied d'un système d'enregistrement qui rend les recherches et le transfert des titres de propriété foncière plus faciles, plus rapides et meilleur marché.

Cette approche de la part de l'Etat central doit pouvoir s'articuler avec les actions menées par les autorités locales pour faciliter son appropriation par les populations et augmenter ainsi ses chances de succès sur le terrain.

En conclusion à ce chapitre, nous pouvons retenir que trois institutions clé permettent à l'Etat béninois de conduire ses interventions dans le domaine foncier. Ce sont : le Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme (MEHU), le Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire (MDGLAAT) et le Ministère des Finances et de l'Economie (MFE). Si les deux premières structures (MEHU et MDGLAAT) ont des démembrements qui leur permettent de remplir leurs missions dans les communes, le MFE, en particulier sa direction dénommée, Direction des Domaines, de l'Enregistrement et des Timbres (DDET), ne dispose d'aucun relais au niveau départemental pouvant permettre aux citoyens de bénéficier des services qu'elle est supposée leur offrir. Dans ces conditions, les autorités locales manquent de repère dans l'application des textes et lois. Cette absence ou insuffisante présence de l'Etat au niveau local crée une situation de *no man's land* juridique dont profitent les citoyens pour développer leurs propres stratégies et pratiques.

CHAPITRE III OCCUPATION DU SOL ET PROBLEMES FONCIERS DANS LA COMMUNE D'ABOMEY

Ce chapitre présente la dynamique spatiotemporelle et foncière de la commune d'Abomey.

3.1. Facteurs explicatifs de la dynamique de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey

3.1.1. Dynamique de la population

De 1979-1992, la population de la Commune a évolué avec un taux d'accroissement intercensitaire de 2,05 et de 1992-2002, il est passé à 1,64 %. Ce taux a légèrement baissé de 2002-2013 et est de 1,5 % ; ce qui s'explique par la baisse du taux de naissance dû au coût de vie élevé et aux multiples sensibilisations à la planification familiale. La figure 4 présente l'évolution de la population de la commune d'Abomey par arrondissement.

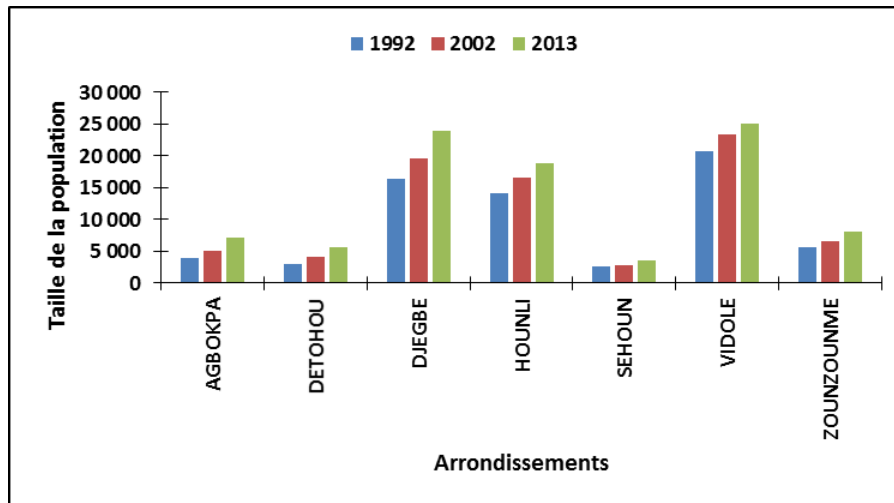


Figure 4 : Evolution de la population de la Commune d'Abomey par arrondissement

Source des données : INSAE, RGPH 2,3 et 4, juin 2017

L'analyse de la figure 4 permet de constater que la Commune d'Abomey après les indépendances dénombre à travers le premier recensement national de la population 66 595 Habitants en 1992. Elle a en 2002 évolué d'environ 17,64 % soit

78 341 habitants avec 36 365 hommes et 41 976 femmes ; avant d'atteindre les 92 622 habitants en 2013 (RGPH4). En 2017, la population est de 103 536 habitants suivant les projections de l'INSAE. Les femmes de la Commune d'Abomey constituent 52,8 % de la population.

Ce sont donc ces différents groupes ethniques qui constituent des acteurs du développement dans la Commune d'Abomey. L'augmentation de la population de Commune d'Abomey s'explique par les mouvements naturels et par les flux migratoires entre l'arrondissement et les autres localités avoisinantes.

La croissance démographique de la population participe de l'occupation spatiale de la Commune. Ainsi, d'une superficie de 142 Km² la densité de la Commune a évolué de 469 Hbts/Km² en 1992 à 654 Hbts/Km² au dernier recensement de 2013 et avec la projection, elle sera de 729 Hbts/Km² en 2017 (INSAE, RGPH4, 2014). La figure 5 présente la tendance évolutive de la densité de la Commune d'Abomey entre 2002 et 2013.

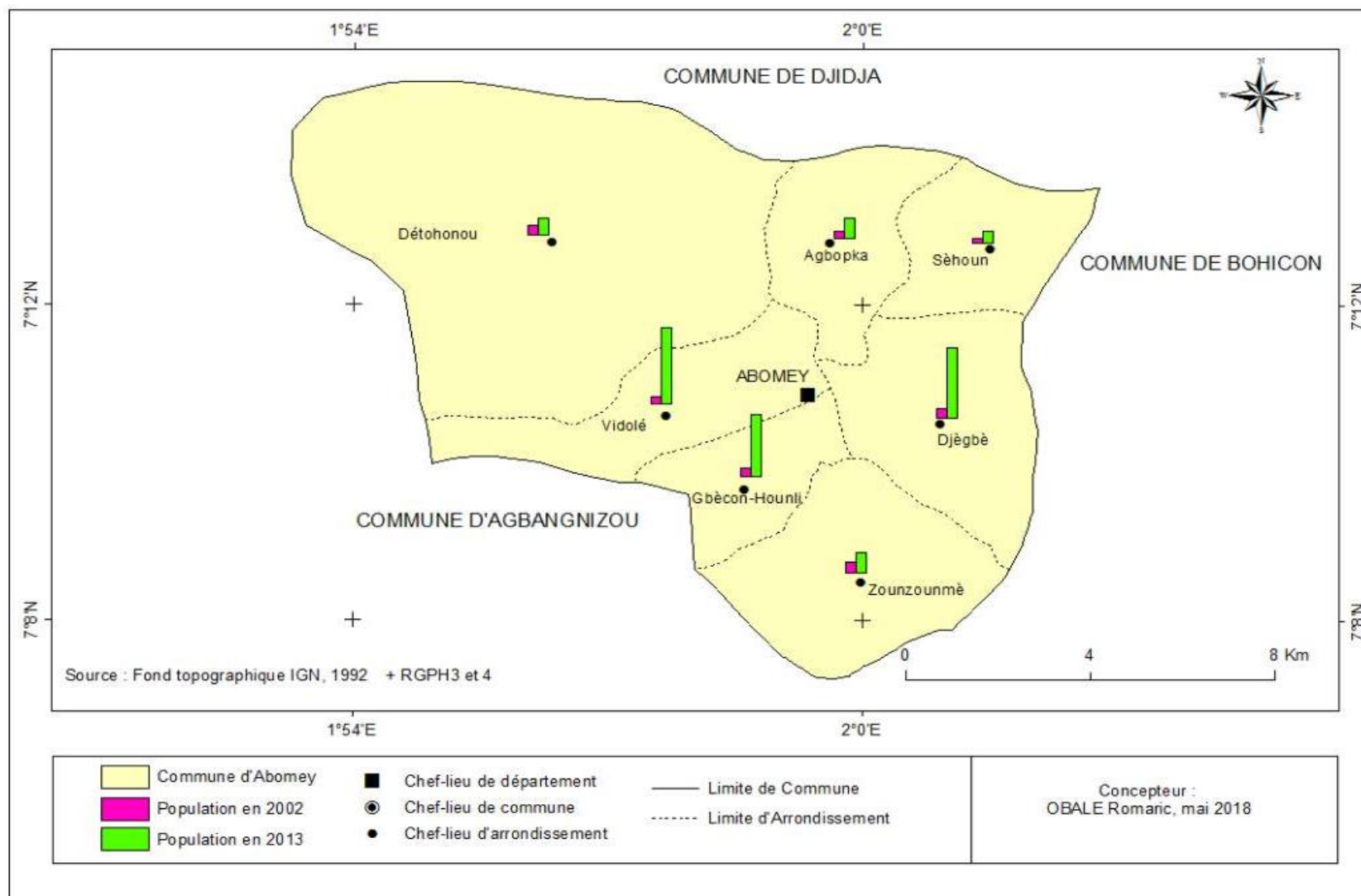


Figure 5 : Tendance évolutive de la densité de la Commune d'Abomey

Les premières conséquences de cette croissance démographique sur le sol de la Commune d'Abomey sont :

- une densification des habitations à l'intérieur du noyau urbain et dans les agglomérations rurales ;
- un étalement des habitations en milieu périurbain ;
- l'achat des terrains dans les périphéries urbaines par les citadins, favorisant ainsi l'extension de l'agglomération urbaine.

3.1.2. Comportements des acteurs socio-économiques

Les acquéreurs des parcelles dans les agglomérations de la commune sont en général des citadins ou des néo-citadins en quête de propriété. Mais ces acquéreurs n'ont pas les mêmes buts.

Certains acquéreurs achètent des parcelles pour construire un logement et y habiter. Dans un environnement marqué par l'absence d'une politique adéquate de logement et d'un plan d'urbanisme, les raisons qui poussent cette catégorie d'acquéreurs sont globalement d'ordre socio-économique. En effet, il est souvent admis dans l'entendement populaire que le rêve de la majorité des Béninois est d'avoir une résidence personnelle en tant que propriété privée. En milieu urbain où l'accès au foncier n'est pas gratuit et où le coût de revient d'une construction est plus élevé que dans les zones rurales, cette tendance prend plus d'importance. Alors, ceux dont les revenus ne permettent pas d'acheter de parcelles dans les centres urbains sont contraints d'aller dans les zones rurales où les terrains à bâtir coûtent encore relativement moins chers. Et en fonction des possibilités offertes et des moyens dont dispose l'acquéreur, il va de plus en plus loin du centre urbain. Les enquêtes ont montré que les prix des parcelles varient énormément suivant la situation du terrain par rapport au centre-ville, à une voie, à une infrastructure socio-économique, le site, etc.

D'autres, ayant pourtant les moyens préfèrent, les zones rurales pour leur relative tranquillité face aux multiples nuisances des villes. En fonction des moyens de chaque acquéreur et de la rapidité de sa construction, les maisons sont intercalées par des espaces vides ou des friches.

La seconde catégorie d'acquéreurs, est constituée de ceux qui ont des moyens suffisants pour acheter de vastes domaines pour des besoins spécifiques ou dans le but de les morceler pour les revendre à leur tour. Ils gèlent alors ces espaces en attendant qu'ils prennent de la valeur au fur et à mesure que le noyau urbain s'étend vers ces domaines ou qu'un aménagement est fait à proximité comme le tracé et l'aménagement d'une voie par exemple. Certaines personnes en font même une activité : aller acheter des parcelles dans les villages environnants des centres urbains à des prix bas pour les revendre plus tard à des prix plus élevés. C'est l'occasion alors d'une forte spéculation foncière. Et comme le souligne Baloubi (2009), la dynamique de l'occupation du sol est alimentée, en partie, par la spéculation foncière, entretenue par la perspective d'une croissance urbaine rapide. Les spéculateurs, précise le rapport, propriétaires de terrains dans la ville et aux alentours, espèrent et attendent une augmentation des valeurs foncières.

3.1.3. Mode d'acquisition des terres et la description des problèmes y afférents

Dans l'ensemble de l'Afrique tropicale, l'organisation foncière traditionnelle est liée à la densité de la population à la survivance des droits de conquête et à une conception traditionnelle ou religieuse de la terre et son utilisation. Le Bénin n'échappe pas à cette conception. Ainsi, partout dans notre pays où la pression démographique n'a pas encore engendré des conditions particulières d'acquisition de la terre cultivable, le régime foncier reste lâche. C'est le cas de la Commune d'Abomey.

La terre est d'une homogénéité presque totale chez les populations autochtones. La zone d'étude est l'une des régions du Bénin où il existe encore des terres fertiles et libres, qu'on peut exploiter en accord avec la population locale. La condition faite aux nouveaux venus est de s'abstenir de planter des arbres. Comme au sud Bénin on n'assiste pas encore à la vente ni à la location généralisée des terres agricole exception faite de la vente des parcelles en milieu urbain et périurbain. Cette situation est due au fait que la gestion foncière dans l'Arrondissement, jusqu'à ces dernières années est confiée à la coutume et à la tradition dans leur forme primitive.

L'importance des terres pour la survie des Fon paraît d'une grande évidence, puisqu'elle relève du « sacré ». La terre est un don de Dieu. La terre occupe une place aussi prépondérante dans la vie des populations qu'elle a toujours été l'élément autour duquel se fait la consolidation des liens intercommunautaires. Elle sert d'instrument de signature de pacte entre les différentes localités.

Cependant, chez les Fon, le fait que l'organisation sociale soit plus « familiale » que « villageoise » facilite le transfert et la transaction des terres aux migrants.

De toutes les façons, l'importance accordée à la terre par telle ou telle communauté autochtone ne complique pas son accès et son acquisition par n'importe qui, fut-il un allochtone.

3.1.3.1. Modes d'accès ou d'acquisition de la terre

Les modes d'acquisition des terres au vrai sens du terme permettent une appropriation durable des terres avec des droits complets. Ils englobent des droits traditionnels comme : héritage et don ainsi que le mode monétarisé de l'achat.

❖ Héritage

Ce mode d'acquisition des terres concerne uniquement les autochtones.

Cependant on y rencontre des cas rares et très exceptionnels d'héritage au niveau des migrants agricoles. Généralement ce sont des enfants des deux sexes (filles et garçons) qui héritent le domaine paternel surtout si ce dernier renferme des plantations. Toutefois, les garçons sont privilégiés dans le partage surtout chez les Fon. Par l'héritage, un individu accède à un domaine sur lequel il a généralement tous les droits. Mais ses droits ne s'étendent pas jusqu'à la possibilité de le vendre. Lorsque le défunt s'est marié à plusieurs femmes, le partage du domaine se fait, aux femmes en tenant compte de la charge ou du nombre d'enfants de chaque femme.

Les modes d'accès à la terre donnent des droits d'usage temporaires avec des limitations, notamment l'interdiction de planter des arbres. Dans la totalité des arrondissements de la Commune d'Abomey les modes d'accès à la terre sont essentiellement agricoles et s'appliquent aux migrants agricoles. Ces modes englobent des formes diverses à savoir l'emprunt, le fermage ainsi que le métayage d'après nos travaux sur le terrain dans la Commune d'Abomey.

❖ **Don**

C'est un mode d'acquisition par lequel un individu reçoit « définitivement » un domaine sans une contrepartie remarquable. Le cas de don a été observé sur toute la localité et concerne non seulement les autochtones mais aussi les premiers migrants agricoles.

❖ **Achat**

C'est le mode par lequel le propriétaire cède définitivement un domaine à un acquéreur qui en devient le nouveau propriétaire. L'ancien propriétaire reçoit en contrepartie une compensation financière. En dehors des zones urbaines qui connaissent déjà ce phénomène, l'achat des terres est rare et pratiquement inexistant dans les milieux ruraux dans la commune d'Abomey.

❖ **Emprunt**

C'est le mode par lequel un individu obtient un domaine qu'il utilise de façon temporaire. Le propriétaire du domaine ne reçoit pas une rente directe. Il peut arriver qu'il reçoive des cadeaux de la part de l'exploitant en signe de gratitude. Dans l'Arrondissement, 57,50 % des colons agricoles ont emprunté leur domaine d'exploitation. Dans la majorité des cas, la durée de l'emprunt est indéterminée chez les 93,75 % de l'échantillon. Très souvent les colons confondent l'emprunt au don dans la mesure où ils se permettent de planter des pérennes sans l'autorisation des propriétaires fonciers. De plus, ils profitent de leur liberté sur le domaine pour faire venir d'autres migrants de leur ethnie.

Ces derniers travaillent d'abord dans les champs des « pré-colons » comme ouvriers, ensuite ils deviennent eux aussi après quelques années des colons agricoles.

Ces différentes pratiques des premiers colons sont à la base des conflits entre propriétaires et colons (rapports autochtones-colons). Il faut aussi noter que l'emprunteur n'est pas limité dans la superficie qu'il cultive. Compte tenu de l'insécurité foncière issue de ce mode d'accès, le colon emblave des superficies selon sa volonté, ceci n'est pas sans conséquence sur l'environnement.

❖ **Fermage et Matayage**

En ce qui concerne le fermage, l'individu obtient le droit d'utiliser un domaine en contrepartie d'une somme d'argent versée au propriétaire ou comité de gestion du foncier villageois. Le paiement se fait généralement à la fin des récoltes et le locataire ne peut pas faire des plantations. Les plantations étant considérées comme une marque de droit de propriété sur le domaine. Ce mode est apparu non seulement à cause de la tendance à la forte pression foncière mais surtout aux désordres qu'a engendrés le mode d'emprunt dans la zone.

A partir de nos questionnaires on a constaté que la pratique du fermage est très peu développée dans la commune d'Abomey. C'est un mode qui n'a pas enrayé les conflits entre les différents usagers.

Métayage est le nouveau mode d'accès à la terre qui apparaît déjà très peu dans le secteur d'étude. Par métayage l'individu reçoit une terre qu'il met en valeur et paie une rente en nature. Le métayer parfois peut payer son droit de fermage au comité villageois.

Le propriétaire du domaine met des plantations dans son champ. Dans ce cas les modalités du partage ne sont pas formelles. Parfois l'entretien est assumé par le métayer ; alors celui-ci reçoit la moitié des revenus de la plantation. Si l'entretien est fait par le propriétaire, celui-ci est libre de faire le partage ou non.

La conséquence de ce système est la culture de la haine qui peut aller jusqu'à l'envoûtement ou au mauvais sort à la plantation.

La figure 6 présente les différents modes d'accès à la terre dans la Commune d'Abomey.

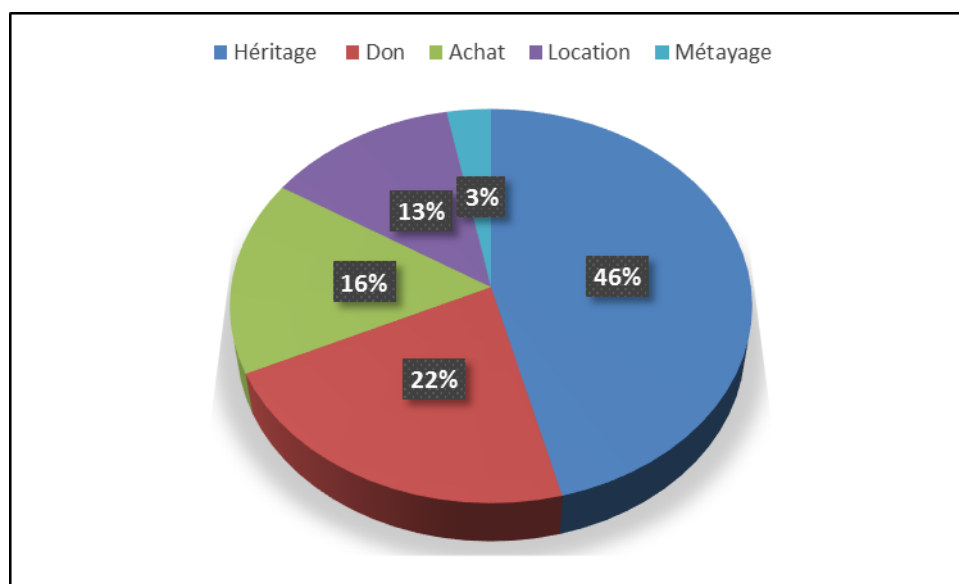


Figure 6 : Modes d'accès ou d'acquisition de la terre dans la commune d'Abomey

Source de données : Travaux de terrain, juin 2017

L'analyse de la figure 6 montre que parmi les modes d'accès à la terre dans la commune d'Abomey, l'héritage 46 % occupe la première place. Ensuite viennent le don 22 % et l'achat ou vente 16 %. Après la location 13 % et le fermage ou le métayage 3 %.

3.2. Dynamique de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey

Il est présenté dans cette partie l'évolution des unités d'occupation du sol de 1995 à 2006 et de 2006 à 2015 dans la commune d'Abomey.

3.2.1. Tendances des unités d'occupation du sol dans le secteur d'étude en 1995

L'exploitation forestière est une activité qui a pris de l'ampleur ces dernières années dans la commune. Il s'agit de l'exploitation des forêts d'arrondissement : Vidolé, Sèhoun et Zounzonmè (forêts galeries, forêts denses, forêts claires et savanes boisées) ; d'Agbokpa, de Détohou, de Hounli (forêt dense sèche de Hoco, forêt galerie) pour le bois d'œuvre, le bois de feu et charbon de bois. Les essences actuellement exploitées pour le bois d'œuvre sont : le caïcédrat, le *Pterocarpus*, *Afzélia africana*, *Prosopis africana*, *hillicia exelsa*, l'iroko (*Milicia excelsa*), *isoberlinia*, *daniellia* et *Pseudocedrela*, *Parkia biglobosa* et *Adansonia digitata*. Les espèces utilisées pour le bois de feu et de charbon de bois sont : *Anogeissus* et *Burkea*.

Ces ressources forestières sont vulnérables aux effets du changement climatique. Il s'agit d'une part de la rareté des pluies, les vents violents, les inondations, les feux de végétation et l'utilisation des intrants nuisibles à la végétation, la déforestation, le déboisement aux fins de fabrication du charbon de bois de feu, de la construction d'habitat des meubles et des sculptures. Le tableau III présente l'état des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey 1995.

Tableau III : Etat des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey en 1995

Unités d'Occupation	Surface d'occupation en 1995 en ha	Proportion (%)
Forêt galerie	36,672	1,586
Forêt claire et savane boisée	116,012	5,016
Savane arborée et arbustive	987,078	42,677
Formation marécageuse	5,21	0,225
Plantation	5,7	0,246
Champ et jachère	634,917	27,451
Champ et jachère sous palmier	408,658	17,669
Agglomération	118,652	5,130
Total	2312,899	100

NB: ha=hectare

Source : *Image LANDSAT 1995*

L'observation du tableau III montre que les unités d'occupation du sol les plus dominantes sont les forêts claires et savanes boisées (5,016 %) ; les savanes arborées et arbustives (42,677 %) ; les plantations et les champs et jachères qui couvrent respectivement 0,246 et 27,451 % de la superficie totale de la Commune d'Abomey.

3.2.2. Tendances des unités d'occupation du sol dans le secteur d'étude en 2006

L'état de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey en 1990, reste visible grâce à plusieurs unités d'occupation. Le tableau IV Présente l'état des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey en 2006.

Tableau IV: Etat des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey en 2006

Unités d'Occupation	Surface d'occupation en 2006 en ha	Proportion (%)
Forêt galerie	25,633	1,108
Forêt claire et savane boisée	17,396	0,752
Savane arborée et arbustive	771,515	33,358
Formation marécageuse	5,661	0,245
Plantation	12,423	0,537
Champ et jachère	953,11	41,210
Champ et jachère sous palmier	401,98	17,381
Agglomération	125,098	5,409
Total	2312,816	100

NB: ha=hectare

Source : *Image LANDSAT 2006*

L'analyse du tableau IV montre qu'en 2006, les unités d'occupation du sol dominantes de la Commune d'Abomey, sont les forêts claires et savanes boisées (0,752 %); les savanes arborées et arbustives (33,358 %) ; les plantations (0,537 %) ; les champs et jachères et les agglomérations qui couvrent respectivement 41,210 et 5,409 % de la superficie totale de la Commune. Le tableau V présente l'évolution des unités d'occupation du sol entre 1995 et 2006 dans la commune d'Abomey.

Tableau V: Evolution des unités d'occupation du sol dans la Commune

d'Abomey entre 1995 et 2006

Unités d'Occupation	Surface en 1995 (ha)	Surface en 2006 (ha)	Différence (ha)
Forêt galerie	36,672	25,633	-11,039
Forêt claire et savane boisée	116,012	17,396	-98,616
Savane arborée et arbustive	987,078	771,515	-215,563
Formation marécageuse	5,21	5,661	0,451
Plantation	5,7	12,423	6,723
Champ et jachère	634,917	953,11	318,193
Champ et jachère sous palmier	408,658	401,98	-6,678
Agglomération	118,652	125,098	6,446
Total	2312,899	2312,899	

NB: ha=hectare

Source : *Image LANDSAT 1995 et 2006*

L'analyse du tableau V de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey entre 1995 et 2006 montre que, les forêts galeries (-11,039 ha), forêts claires et savanes boisées (-98,616 ha), savanes arborées et arbustives (-215,563 ha), champs et jachères sous palmier (-6,678 ha) ont connus une régression plus avancée. Quant aux formations marécageuses (0,451 ha) ont connus une régression moins avancée.

Par contre, les plantations (6,723 ha), les champs et jachères (318,193 ha) et les agglomérations (6,446 ha) ont connus une augmentation considérable.

La figure 7 présente l'état de l'occupation du sol dans la commune d'Abomey de 1995 à 2006.

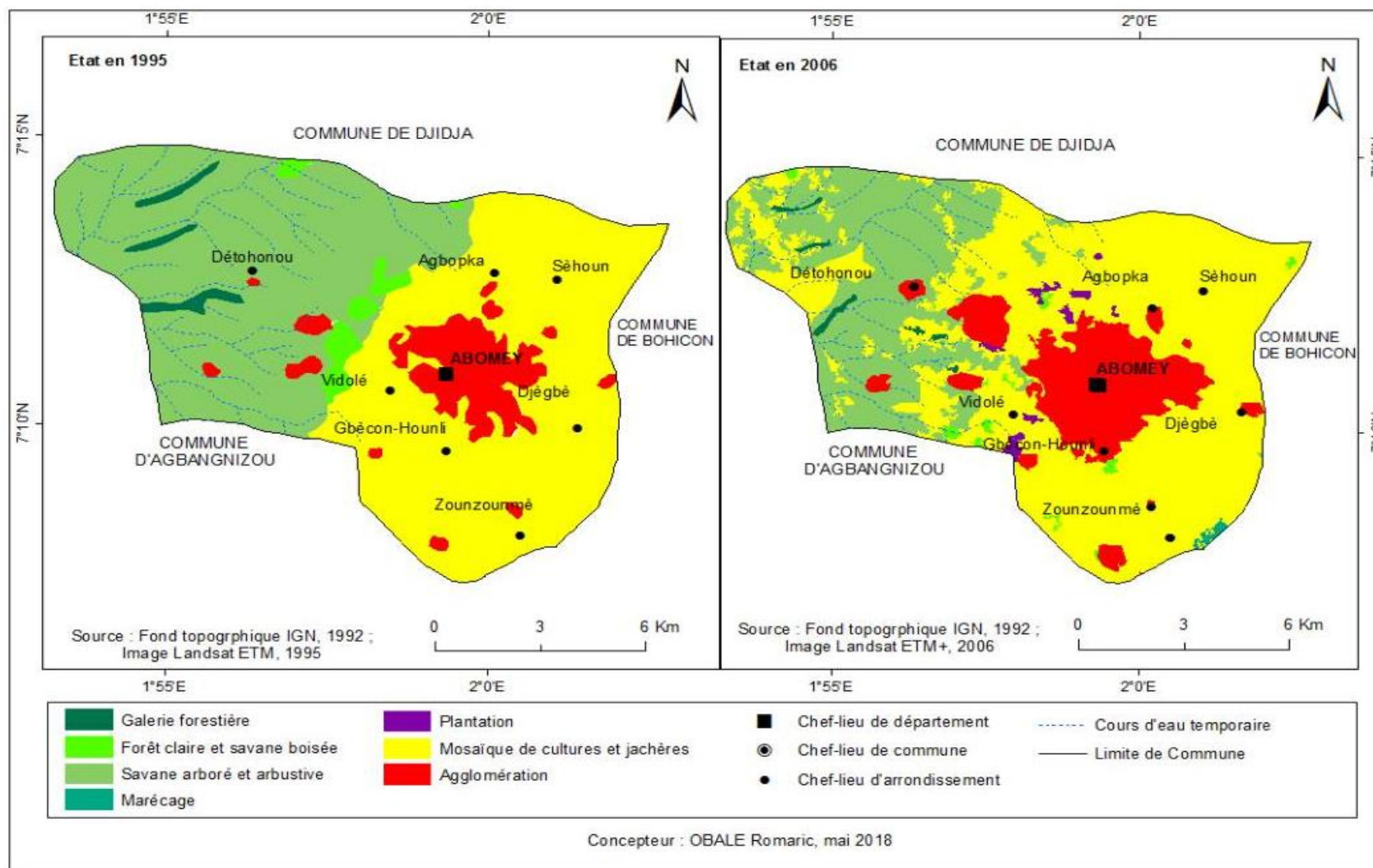


Figure 7 : Occupation du sol 1995 entre 2006

3.2.3. Tendances des unités d'occupation du sol dans le secteur d'étude en 2016

Le tableau VI Présente l'état des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey en 2016.

Tableau VI: Etat des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey en 2016

Unités d'Occupation	Surface d'occupation en 2016 en ha	Proportion (%)
Forêt galerie	39,07	1,691
Forêt claire et savane boisée	14,12	0,611
Savane arborée et arbustive	128,761	5,573
Formation marécageuse	4,3	0,186
Plantation	12,5	0,541
Champ et jachère	1328,383	57,491
Champ et jachère sous palmier	471,112	20,389
Agglomération	312,351	13,518
Total	2310,597	100

NB: ha=hectare

Source : *Image LANDSAT 2016*

L'analyse du tableau VI montre qu'en 2016, les unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey se présentent comme suit: les forêts claires et savanes boisées (0,611 %); les savanes arborées et arbustives (5,573 %) ; les plantations (0,541 %) ; les champs et jachères (57,491 %) et les agglomérations qui couvrent 13,518 % de la superficie totale de la Commune. Le tableau VII présente l'évolution des unités d'occupation du sol entre 2006 et 2016 dans la commune d'Abomey.

Tableau VII: Evolution des unités d'occupation du sol dans la commune d'Abomey entre 2006 et 2016

Unités d'Occupation	Surface en 2006 (ha)	Surface en 2016 (ha)	Différence (ha)
Forêt galerie	25,633	39,07	13,437
Forêt claire et savane boisée	17,396	14,12	-3,276
Savane arborée et arbustive	771,515	128,761	-642,754
Formation marécageuse	5,661	4,3	-1,361
Plantation	12,423	12,5	0,077
Champ et jachère	953,11	1328,383	375,273
Champ et jachère sous palmier	401,98	471,112	69,132
Agglomération	125,098	312,351	187,253
Total	2312,899	2312,899	0

NB: ha=hectare

Source : Image LANDSAT 2006 et 2016

L'analyse du tableau VII de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey entre 1995 et 2006 montre que, forêts claires et savanes boisées (-3,276 ha), savanes arborées et arbustives (-642,754 ha), les formations marécageuses (-1,361 ha) ont connus une régression plus avancée.

Par contre, les forêts galeries (13,437 ha), les plantations (0,077 ha), les champs et jachères (375,273 ha), les champs et jachères sous palmier (69,132) et les agglomérations (187,253 ha) ont connus une augmentation considérable.

La figure 8 présente l'état de l'occupation du sol dans la commune d'Abomey de 2006 à 2016.

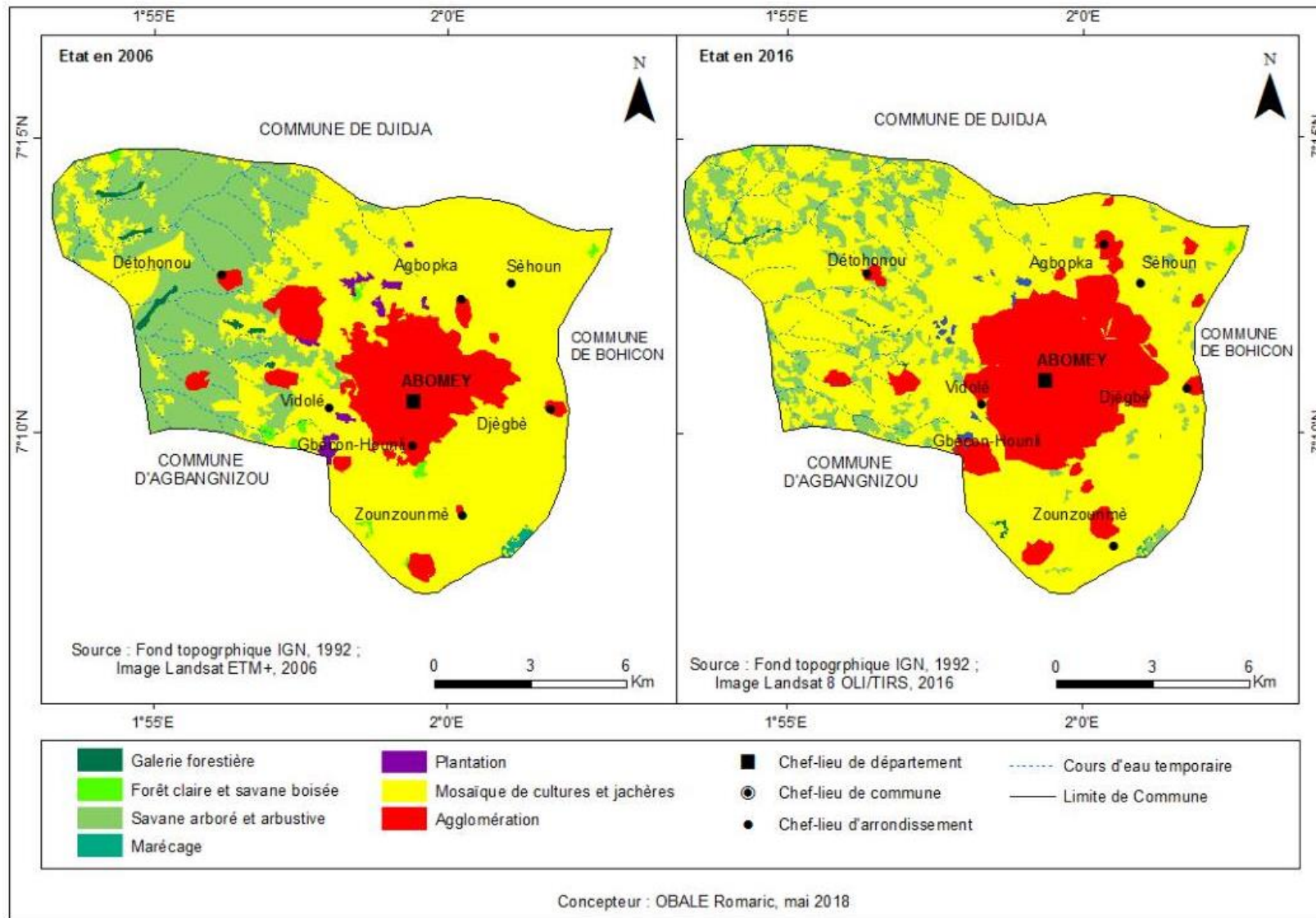


Figure 8 : Occupation du sol 2006 entre 2016

3.3. Mutations foncières dans la commune d'Abomey

La pratique actuellement en vogue est le « marquage » des terres : Installation des immigrants sur les terres par les autochtones. En effet, l'autochtone qui installe un immigrant sur une terre s'assure de sa propriété et des avantages supplémentaires que lui procure ce dernier. Cette situation est favorisée par le fait que les Fon ont une organisation « familiale ». En réalité, ces derniers ont une large propension à accueillir surtout les groupes socioculturels Adja et Yoruba. Ainsi les immigrants sont installés par les chefs de famille qui donnent leur nom personnel aux fermes ou hameaux occupés par ces allochtones. Le chef de famille, propriétaire foncier, contrôle non seulement les superficies emblavées par ses hôtes mais reçoit une rente foncière. La pratique du « métayage » existe aussi dans la commune mais est très peu connue. Le colon paie une rente indirecte en assurant l'entretien des plantations d'anacardier au propriétaire. Au cours des investigations sur le terrain, 27,3 % des personnes dans les zones rurales notamment Agbokpa, Sehoun et Zounzounmè ont reconnu cette pratique. Il est noté moins de conflits pour ce qui concerne ces pratiques compte tenu de la rigidité et de la rigueur des chefs de familles sur leurs exploitations.

La tendance d'individualisation des terres constitue l'une des sources des problèmes fonciers dans les centres urbains de la commune d'Abomey. Ainsi, les immigrants agricoles affluent sur les zones à forte potentialité agricole tels Agbokpa, Sehoun et Zounzounmè compte tenu de l'accès facile à la terre.

Par conséquent, les superficies emblavées augmentent considérablement alors que le reboisement n'est pas systématique, eu égard aux contraintes que cela impose aux colons agricoles.

3.3.1. Mutations agricoles et techniques de culture

Elles concernent les techniques de culture, les types d'association et de rotation, le calendrier agricole et la main d'œuvre agricole.

Les techniques de culture sont celles qui caractérisent le mieux l'agriculture, car de leur efficacité ou de leur efficacité dépendent la qualité et la quantité voire la gamme des produits obtenus. Elles sont le reflet des vertus agronomiques des sols et de la situation foncière dans le terroir. Certaines populations estiment que l'introduction et la valorisation de la culture du coton à une époque, a stimulé plus de 43,36 % de producteurs à augmenter leur superficie de production.

3.3.2. Dynamisme des activités économiques dans la Commune d'Abomey

La dynamique des activités agricoles et d'élevage dans les milieux ruraux a favorisé la mise en place de petits marchés dans les agglomérations en milieu rural. Les grossistes vont s'approvisionner directement dans les lieux de productions et assurent le transport vers la ville d'Abomey et/ou d'autres localités. 44,3 % des enquêtés dans les milieux ruraux estiment que cet état de chose a participé au développement des marchés primaires. Il existe aussi des marchés secondaires dans chaque chef-lieu d'arrondissement. Ces marchés de collecte permettent aux commerçants grossistes de ravitailler le marché principal d'Abomey. Faisant de lui un marché à caractère national et international rassemblant plus de dix mille (10 000) usagers tous les cinq (05) jours.

Le caractère international du marché central de Houndjlo est l'origine de l'installation dans la ville d'Abomey de plusieurs commerçants étrangers, d'après 57,3 % des personnes enquêtées.

Compte de tenue de la notoriété de ce marché les autorités locales avec l'aide des Partenaires Techniques et Financiers, essaient de rendre le marché moderne en y construisant des hangars en matériaux définitifs, comme l'indique la photo 1.

La dynamique des activités économique dans la ville d'Abomey a poussé les institutions bancaires à ouvrir leurs portes dans la commune notamment les banques. Au cours de la collecte des données, 19,2 % des commerçants ayant loués des boutiques et magasins dans les marchés et les périphéries ont expliqués qu'ils vont dans la banque BIBE déposer leurs argents pour être à l'abri du vol. Certaines femmes du marché central ont expliqués qu'elles ont fait des prêts au niveau de la structure de micro-finance ASMAB pour développer leur commerce et mettre à la disposition des populations de divers articles.



Photo 1: Infrastructure marchande du marché principale de Houndjlo

Prise de vue : Obalé, juin 2017

La photo 1 montre des hangars modernes bien alignés dans le marché de Houndjlo. Ces infrastructures sont le fruit des efforts de la Commune, appuyés par les investissements de l'Etat travers le Fonds d'Appui au Développement des Communes (FADeC) et le soutien des PTF.



Planche 1: Agence BIBE et Siège de l'ASMAB à Abomey

Prise de vue : Obalé, juin 2017

L'observation de la planche 1 montre des structures de finance implantées dans la commune d'Abomey. La densité des activités commerciales a favorisé l'installation de la Banque Internationale du Bénin (BIBE) au cœur de la ville d'Abomey à quelques mètres du marché central. Aussi, dans le but d'encourager les micro-entreprises la structure de micro-finance ASMAB s'est implantée dans la ville pour appuyer les bonnes dames et autres particuliers. L'analyse de cette dynamique conduit aux problèmes suivants.

3.4. Problèmes fonciers liés à la dynamique des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey

L'évolution de la dynamique des unités d'occupation du sol engendre des problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey.

3.4.1. Acteurs du foncier dans la commune d'Abomey

L'accès à la terre est une question qui préoccupe la plupart des acteurs du système urbain car le milieu urbain est caractérisé en premier lieu par la concentration des hommes et des activités. De ce fait, la terre y apparaît souvent comme le point de mire de toutes les convoitises.

Cette situation permet de distinguer dans la commune d'Abomey, les acteurs suivants désignés souvent d'acteurs locaux représentés par les autorités communales (Maires, Chefs d'arrondissement, chefs de quartiers et de villages), les sages et chefs traditionnels, les individus/collectivités. Ils constituent une entité importante dans la gestion du foncier en ce sens qu'ils sont en contact direct avec les réalités foncières de leur localité et leurs stratégies et pratiques se matérialisent directement dans l'espace où ils vivent.

3.4.2. Description des principaux conflits fonciers dans la Commune de d'Abomey

Les problèmes fonciers dans la commune d'Abomey sont pour la plupart des litiges domaniaux nés du conflit de droit de propriété sur tel ou tel domaine. Ces problèmes sont multiples, divers et résultent du cadre juridique du foncier et du mode d'accès à la propriété. La présente section s'est appesantie sur les litiges et conflits domaniaux, pour analyser la situation foncière dans la commune. Le tableau VIII renseigne sur quelques-uns des problèmes et leur source.

Tableau VIII: Différents problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey

Mode	Problème foncier	Taux (%)
Héritage	Remise en cause d'un héritage	16,48
	Conflits inter familiaux	5,49
Achat	Contestation des droits de propriété	34,05
Autre	Expropriation de terre	43,95

L'analyse du tableau VIII montre les différents problèmes fonciers liés à chaque mode d'accès à la terre dans la commune d'Abomey. Il ressort que l'héritage peut être remise en cause et favorise les conflits inter-familiaux (5,49 %).

L'Achat se nourrit de la contestation des droits de propriété (34,05 %). Enfin pour les autres cas, concerne entraîne l'expropriation des terres (43,95 %).

❖ Contestation de limites

Elle survient lorsqu'il se produit un déplacement volontaire des bornes ou de leur suppression en sa faveur pour dissimuler les limites. Elle est très fréquente (32,97 %) entre les héritiers propriétaires et leurs voisins limitrophes. Elle se passe également chez des propriétaires qui savent que leurs voisins ne disposent pas de documents pouvant prouver la superficie de leur propriété ou des voisins n'ayant plantés aucun arbre pour délimiter telle ou telle côté de son domaine. Selon 81,43 % des personnes enquêtées dans les différents villages disent avoir attendus parler de tels conflits, encore appelé conflit de voisinage.

❖ Expropriation de parcelles

L'expropriation des espaces fait partir des conflits fonciers dans la Commune d'Abomey. Le Figure 9 donne la fréquence des personnes enquêtées qui ont connaissance de ce type de conflit.

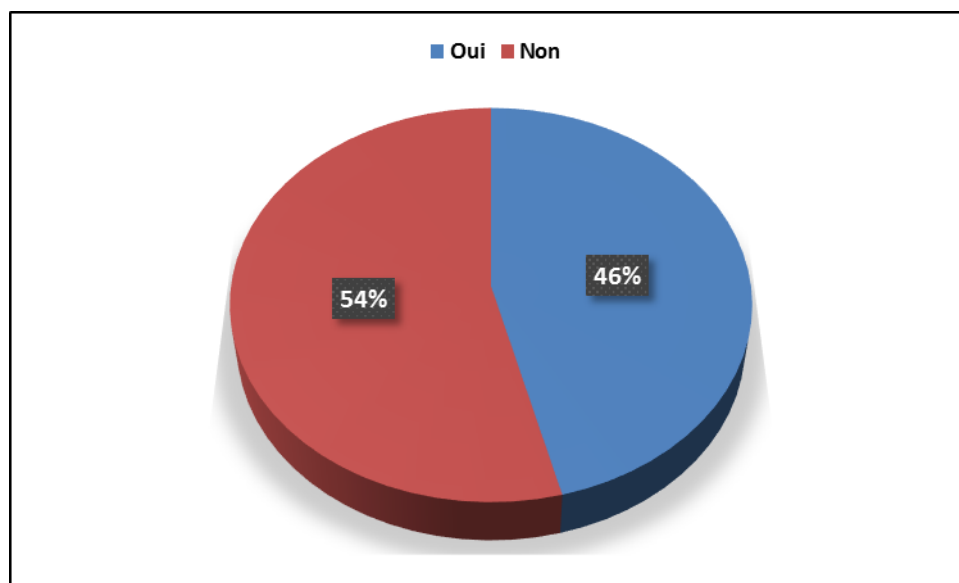


Figure 9 : Expropriation d'espace pour utilité public dans la commune d'Abomey

Source de données : Travaux de terrain, juin 2017

L'observation de la figure 9 montre que 46 % de la population enquêtée sont informés des cas d'expropriation d'espace pour utilité public et 54 % ne le sont

pas. Par exemple, pour des raisons d'élargissement du marché du côté nord-est, les autorités municipales ont délocalisé un nombre important d'occupants situés avant le marché Houndjlo. Mais les délocalisés ont été recasés à un autre endroit, quoiqu'ils n'ont pas encore abandonné la zone.

❖ Occupation anarchique des domaines publics

Il arrive parfois de voir quelques citoyens s'installer sur les espaces administratifs ou des domaines réservés pour des voies d'accès. La photo 2 montre un bâtiment construit par un citoyen au milieu d'une voie publique et à qui les autorités communales demandent le déguerpissement.



Photo 2: Maison litigieuse à Abomey
Prise de vue : Obalé, juin 2017

3.4.3. Autres litiges fonciers dans la Commune d'Abomey

Ce litige se passe entre les vrais propriétaires ou les héritiers et les locataires dans la commune. Ces derniers tentent de s'ériger en propriétaires en refusant de rendre la parcelle sous prétexte qu'elle aurait été vendue par le défunt père des héritiers. C'est le cas de la famille BAKPE qui s'est retrouvée en conflit avec les petits enfants AGBLAKA à qui le grand-père des BAKPE a cédé une partie des 10 hectares qu'il disposait, pour cultiver et entretenir sa famille. Les petits enfants AGBLAKA estiment que leur grand-père avait acheté le domaine que le sieur

BAKPE lui avait attribué. Il a fallu l'intervention des sages et des anciens du village pour voir une partie du domaine restituée à la famille BAKPE.

La planche 2 ci-contre montre un domaine de la collectivité BAKPE et celui de monsieur AGRO K. Gabin.



Planche 2: Domaine de la collectivité BAKPE et domaine de M. AHOYO

Prise de vue : Obalé, juin 2017

De même, il y a la remise en cause des années plus tard, du droit de propriété de certains acquéreurs de parcelle qui donne naissance à des litiges fonciers dus à la vente d'une même parcelle à diverses personnes. A tout ceci, s'ajoute les litiges fonciers dus au partage de domaine objet d'héritage.

En somme, le constat est que la plus importante source de tous ces conflits recensés est liée à l'héritage. Quelles sont les principales causes de ces conflits ?

3.4.4. Causes des problèmes fonciers

Les travaux de recherche ont permis d'identifier des facteurs pouvant être à la base des problèmes fonciers et des conflits domaniaux dans la commune d'Abomey. Il s'agit entre autres de :

➤ L'absence d'actes légaux pouvant régir la propriété foncière et l'absence de délimitation des propriétés foncières :

Selon les enquêtes 57, 3 %, certains propriétaires des parcelles dans les centres villes d'Abomey disposent des documents attestant que les parcelles les appartiennent tandis que dans les zones rurales de la Commune d'Abomey la majorité n'a pas un document. La figure 10 illustre la proportion des propriétaires ayant des documents légaux ou non (Convention de vente, certificat de non litige, titre de reconnaissance ou d'appartenance d'héritage, etc.)

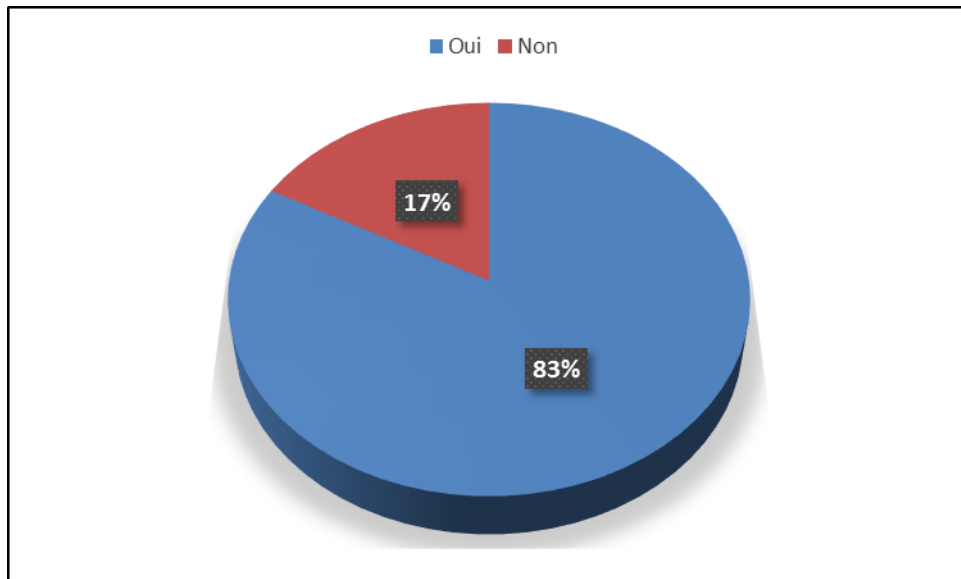


Figure 10 : Propriétaire de terrain détenant de document légale ou non dans la commune d'Abomey

Source de données : Travaux de terrain, juin 2017

L'analyse de la figure 10 montre que 83 % des propriétaires terriens ne possèdent pas de document légal ou non relatif à leur terre. Seuls 17 % possèdent de document.

Pour prétendre être présumé propriétaire d'une parcelle, il faut des pièces justificatives. Ainsi, les types de pièces détenues recensées lors des travaux de terrain sont multiples. Il est à restituer que dans les milieux ruraux, il n'existe aucune pièce justificative. Le Millénium Challenge Account (MCA) avec son programme "sécurisation du foncier rural" a délivré des titres de propriétés aux

bénéficiaires pour les mettre à l’abri des problèmes fonciers dans les villages. En milieu urbain, les pièces recensées sont inscrits dans le tableau IX.

Tableau IX: Type de pièces détenues par les propriétaires terriens

Types de pièces	Effectif	Fréquence (%)
Sans réponse	45	61,64
Convention de vente	12	17,18
Certificat de non litige	01	2,09
Reçu des frais de lotissement	01	1,09
Titre de reconnaissance ou d'appartenance d'héritage	00	00

Source : Enquête de terrain, juin 2017

L’analyse du tableau IX, montre que les ‘sans réponses’ (61,64 %) représentent ceux qui ne détiennent aucune pièce justificative de leur propriété foncière. Par contre 17,18 % des propriétaires détiennent au moins une convention de vente.

➤ La vente de parcelle à plusieurs personnes :

Cette pratique est reconnue par les acquéreurs de parcelles enquêtés (43,96 %) dans l’arrondissement de Djègbé et de ces environs.

La figure 11 montre quelques cas de litiges domaniaux identifiés dans la Commune d’Abomey.

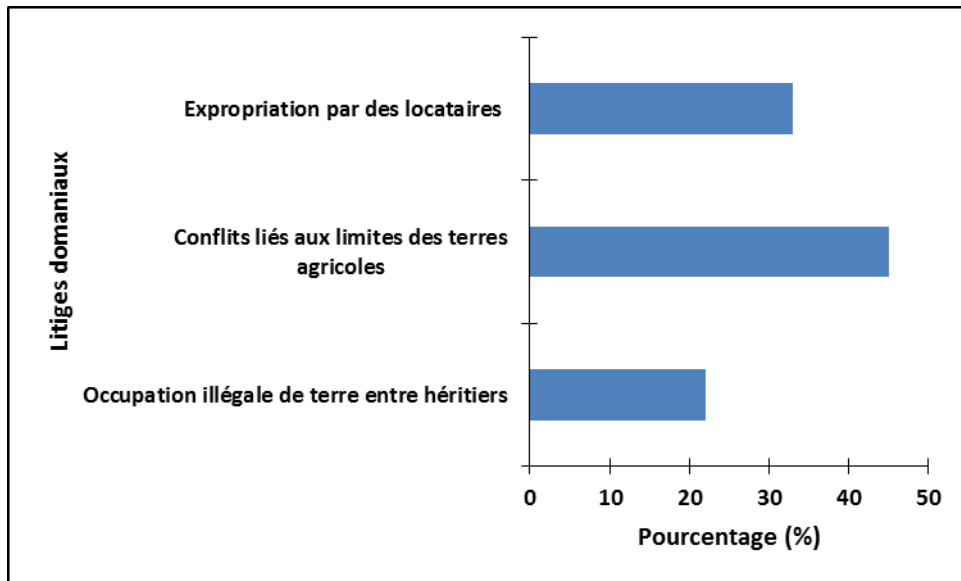


Figure 11 : Causes des litiges domaniaux dans la commune d'Abomey
Source de données : Travaux de terrain, juin 2017

L'observation la figure 11 montre que 22 % des personnes enquêtés sont informés de l'existence des cas d'occupation illégale de terre entre hériter, 45 % sont informés des conflits liés aux limites des terres agricoles et 33 % sont informés des cas d'expropriation.

3.4.5. Impact des conflits fonciers sur le développement de la Commune d'Abomey

Le développement d'une communauté est subordonné à l'harmonie, l'entente entre ses fils et filles. Ces différents conflits menacent la cohésion sociale malgré le lien de sang qui existe entre une grande majorité de la population. Vu l'étendue des conflits dans la commune d'Abomey, il urge que des actions soient menées pour prévenir les situations de querelles qui pourraient demeurer pendant plusieurs générations. Bien entendu, ces querelles peuvent freiner en le développement d'une localité. La désunion de certaines familles peut constituer de freins au décollage économique de la localité.

3.4.6. Règlement des problèmes fonciers

Plusieurs organisations interviennent dans le règlement des conflits fonciers dans la commune.

3.4.6.1. Organisations locales et mécanisme de règlement

Les conflits fonciers entre frères et cousins sont généralement réglés dans le cercle familial ou au niveau de la collectivité. D'après les informations reçues des travaux de terrain, ces conflits sont souvent relatifs aux contestations de limite et au droit de propriété. Généralement, c'est le plaignant qui accuse son protagoniste au niveau du chef de la famille ou de la collectivité qui écoute dans un premier temps les deux parties. Si le règlement le dépasse, il porte l'affaire vers les autres frères ou cousins. Lorsque ces derniers prennent connaissance du conflit, ils se rendent sur les domaines pour vérifier les preuves de chacun. Puis ils analysent les faits, rendent une décision et veillent à son application.

Dans le cas où la situation de conflit se trouve être entre des habitants du village, le chef du village est saisi. Pour statuer, il associe le plus souvent les chefs de collectivités et les sages du village qui ont généralement une connaissance de l'histoire foncière du village. Tout ce monde écoute les différentes parties, fait la visite du terrain, donne un verdict et veille à son application. Lorsque l'une des parties n'est pas satisfaite, elle peut toujours poursuivre l'affaire en s'adressant aux autres organes de règlement à savoir la gendarmerie ou les tribunaux. Dans les villages enquêtés, ce cas n'a pas été signalé.

La remarque est que les différents organes locaux de règlement de conflits, avec les expériences accumulées depuis des dizaines d'années, ne maîtrisent pas vraiment les textes qui régissent le droit en général et le droit foncier en particulier. La conséquence est que les verdicts qu'ils donnent, laissent des

ouvertures facilement attaquables devant les tribunaux. Par ailleurs, en dehors du conseil villageois qui est une institution administrative et territoriale de l'Etat, le conseil de famille et le conseil des sages n'ont aucun statut juridique reconnu ; ce qui peut rendre fragile l'exécution de leur décision fortement basée sur la pression sociale et le respect des valeurs culturelles et traditionnelles. Et, ces valeurs aujourd'hui, subissent une mutation et sont en perte de considération à cause du modernisme. Il faut ajouter que l'analphabétisme caractérise ces différentes organisations de base. La jurisprudence n'est écrite nulle part pour constituer des bases de données exploitables par les générations futures. A cela s'ajoute aussi le manque de motivation qui décourage ces organisations ou au pire des cas, suscite des tentatives de corruptions ayant pour conséquence la perte de confiance, préjudiciable à l'acceptation des verdicts.

3.4.6.2. Organisations modernes et mécanismes de règlement des conflits

Elles ne sont rien d'autre que les différents niveaux de règlement des conflits aujourd'hui en milieu urbain. Le premier niveau c'est la plainte portée au niveau du Chef quartier. En cas d'incompétence du règlement porte l'affaire vers le Chef d'Arrondissement ou les autorités de la mairie. Si à ce niveau le dossier ne connaît pas un heureux aboutissement, les protagonistes sont renvoyés vers le tribunal de conciliation de première instance d'Abomey.

La figure 12 montre la chronologie de la saisine des autorités ou institutions

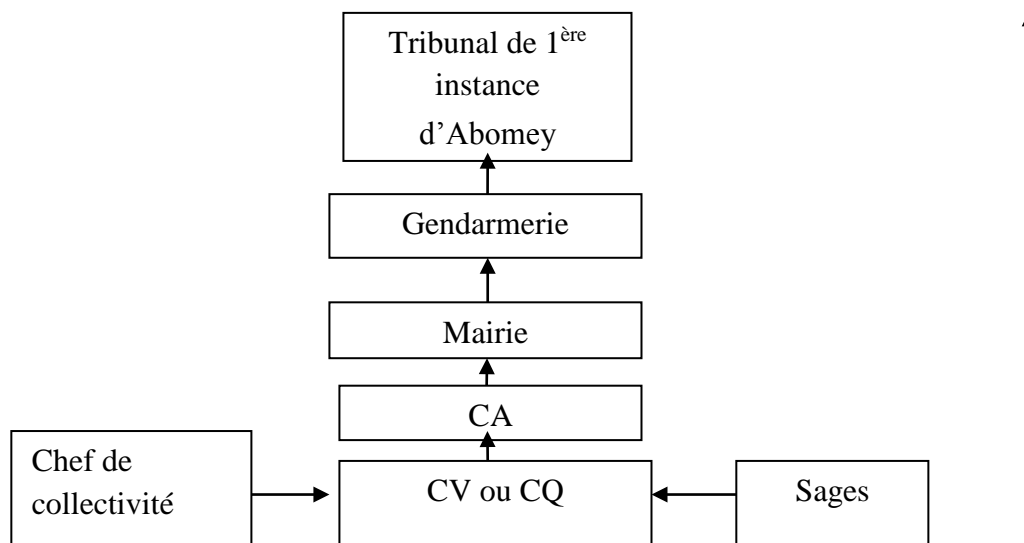


Figure 12 : Chronologie de la saisine des autorités ou institutions
Source de données : Travaux de terrain, juin 2017

La figure 12 illustre de façon générale la chronologie suivie par les propriétaires terriens pour saisir les autorités pour le règlement des problèmes fonciers.

Certains propriétaires terriens préfèrent porter directement l'affaire devant le tribunal de première instance d'Abomey.

La figure 13 présente le récapitulatif des résultats obtenus dans le cadre de cette recherche sur dynamique de l'occupation du sol et problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey.

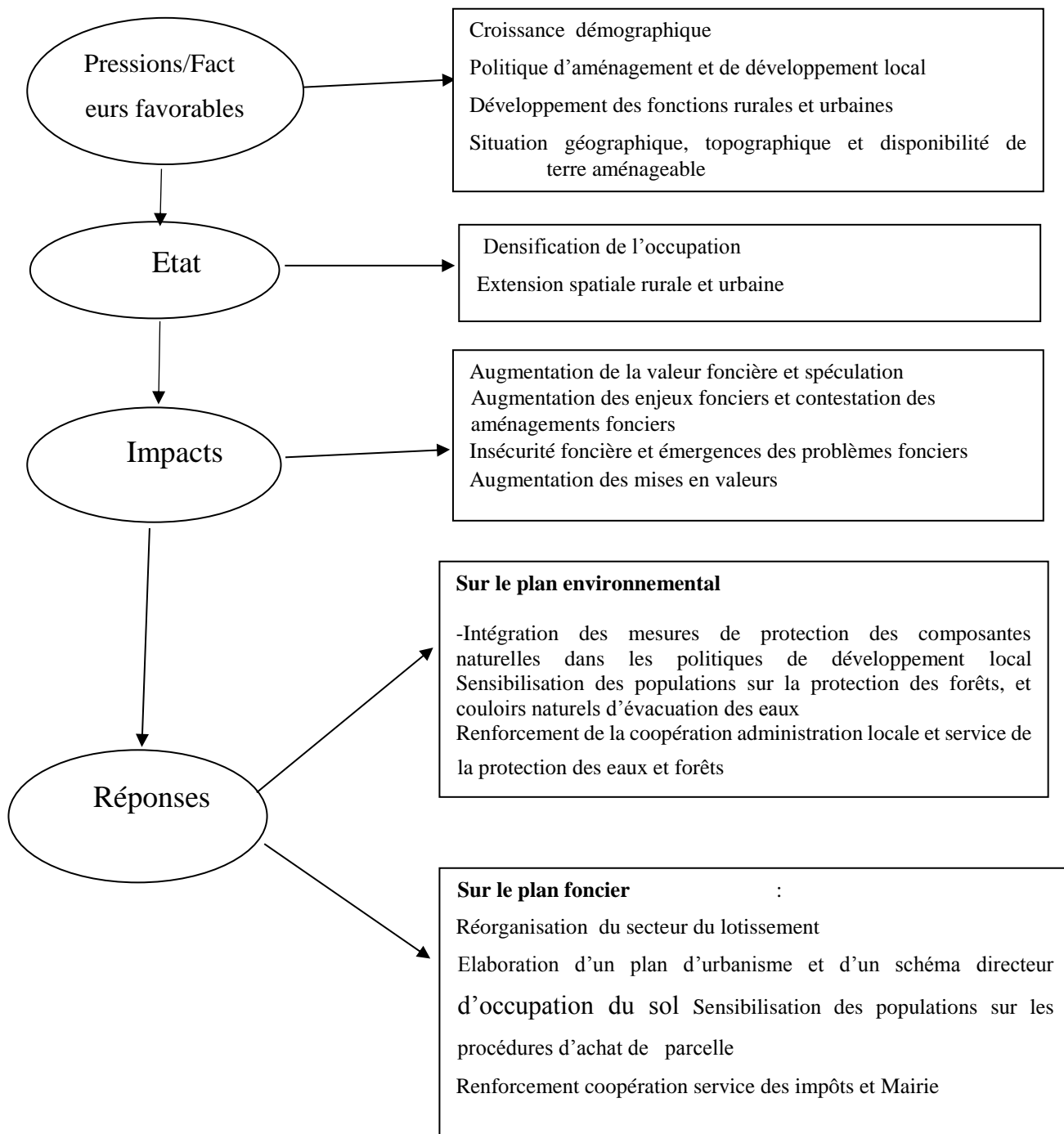


Figure 13 : Modèle d'analyse de l'occupation du sol en relation avec la dynamique spatiale et le foncier dans la commune d'Abomey

L'occupation anarchique d'insalubrité, la cherté de la terre et l'insécurité des biens et des personnes sont induits par la croissance démographique. Cette explosion a eu des conséquences fâcheuses sur le foncier et l'environnement et qui se traduisent par les problèmes fonciers et d'occupation du sol sans oublier les problèmes environnementaux, l'insécurité et la spéculation foncière. Un rapport de cause à effet se dégage clairement entre la dynamique démographique et foncière et les problèmes fonciers. Face à toutes ces problématiques, des mesures correctives s'imposent pour un développement harmonieux et durable du secteur d'étude. Au nombre de ces mesures, il y a le lotissement qui est un outil de développement et de gestion de l'espace. Par ailleurs, la maîtrise et une gestion saine des transactions foncières s'imposent à tous les acteurs sans oublier la valorisation et la sécurisation du foncier rural et urbain. Le coût des transactions et les frais liés au lotissement doivent être revus.

En somme, la dynamique démographique est un phénomène indissociable de la question foncière vu l'existence de la relation de cause à effet qui les lie.

3.5. Mesures stratégiques pour une gestion durable du foncier dans la

Commune d'Abomey

La situation foncière dans la commune d'Abomey en général réserve pour les ans futurs, de véritables problèmes sociaux, économique et développement. De nouvelles mesures s'imposent pour prévenir ces dangers. En effet, dans le cadre de la prévention de conflits fonciers en milieu rural, il s'avère indispensable que le gouvernement à travers le ministère du Cadre de Vie et de Développement Durable élargit les opérations de sécurisation des terres commencées par le programme MCA dans six villages (Agblomèlèvi, Agnangnan, Zassa, Goho1, Goho 2 et Sonou fiyè) à toute la commune. Cela résoudrait les conflits de limites des terres. Les autorités communales doivent faire l'effort de doter la commune d'un plan d'urbanisme et d'un schéma directeur d'occupation du sol afin de

prévenir l'occupation anarchique du foncier au mépris de toutes les réglementations d'urbanisme.

Le lotissement étant un outil de développement, il serait très bon que les autorités de la commune revoient à la baisse, avec les structures en charge de sa réalisation, le coefficient de réduction de 30 % appliqué actuellement dans les trois arrondissements (Hounli, Djègbé et Agbokpa) où cette opération est en cours dans la commune. Ce taux jugé très élevé par la population constitue une source de dispute entre propriétaires terriens et les membres du comité de lotissement. Une fois les travaux de lotissement et de recasement opérés dans une localité, que les autorités, d'après les nouveaux plans d'occupation du sol, ouvrent en même temps les voies d'accès. Les recasements doivent prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Le plan d'assainissement des localités doit permettre la réalisation des caniveaux pour faciliter l'écoulement des eaux et éviter la dégradation des voies ouvertes. D'où la nécessité de mettre en place dans les zones où le lotissement est en cours un comité d'urbanisme. Toujours dans le but de réduire considérablement les problèmes fonciers dans la commune, il faudra sensibiliser, à travers des moyens appropriés, les populations sur la nécessité, l'importance et les avantages de posséder les papiers de son terrain. Il s'agira aussi d'informer les populations sur les réflexes ou les comportements prudents à adopter dans le processus d'achat de parcelles qui consiste à s'assurer d'avance que le bien mis en vente est bien la propriété du vendeur et qu'il n'avait pas fait objet d'une vente préalable à autrui.

Et c'est ici qu'il faut louer l'effort du MCA dans la sécurisation des terres par endroit dans le pays en général et deux localités de la commune et souhaiter que cela s'étende à toute les localités de la commune, si par bonheur ce programme est renouvelé en 2015. Si non le gouvernement à travers un autre projet de son ministère en charge de l'urbanisme doit poursuivre.

Pour les procédures de règlement des conflits fonciers, les tribunaux doivent faire l'effort de traiter dans les meilleurs délais les dossiers relatifs au foncier afin de rendre moins compliqué le phénomène de l'insécurité foncière. Les autorités de la Commune d'Abomey doivent mettre en place de véritables politiques d'urbanisation des six quartiers en aménageant des voies, faire des sensibilisations au niveau de la population pour des dispositions à prendre dans le sens d'une meilleure gestion des déchets.

Conclusion

Au terme de la présente recherche sur Dynamique de l'occupation du sol et problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey, il ressort que le foncier est un facteur clé pour les actions de développement dans le secteur d'étude. Il constitue aujourd'hui l'objet de convoitise de tous les acteurs de développement qui développent chacun ses stratégies pour s'en approprier et assurer une sécurité après son acquisition.

Il ressort à travers les différents aspects abordés lors de cette recherche que la croissance démographique et le développement spatial de la commune d'Abomey sont une réalité soutenue par plusieurs facteurs d'ordre naturels et humain. De même étude, le développement spatial de la commune s'est accompagné de multiples problèmes au nombre desquels, la spéculation foncière constatée et probablement à venir si rien n'est fait pour y pallier, les problèmes environnementaux.

Certes, la gestion du foncier permet à la commune de disposer des moyens financiers pour la construction de plusieurs équipements et infrastructures à caractère urbain (centre de santé, établissements scolaires, marchés, alimentation en eau, etc.).

Par ailleurs, la commune d'Abomey est confrontée à beaucoup de problèmes d'assainissement notamment en relation avec la voirie, l'évacuation des eaux pluviales et des ordures ménagères. Les opérations de lotissement donnent lieu à de fréquentes contestations, des remises en cause permanentes et des blocages. Les quelques aménagements initiés par les populations elles-mêmes en terme de voirie et d'installation de certaines infrastructures sont précaires et sans normes.

L'existence de la spéculation foncière se retrouve être la cause directes des problèmes fonciers enregistrés. Face à ces difficultés décelées à divers niveau, il urge de maîtriser la dynamique spatiale à travers la réorganisation des activités

de lotissement, de sécurisation des terres et des transactions foncières par les autorités politico-administratives et celles qui s'occupent de la gestion des opérations de lotissement pour un développement harmonieux et durable de la commune d'Abomey. Si à l'issue de la présente étude, quelques solutions objectives ont été proposées, ce n'est pas parce qu'elle a la prétention d'avoir cerné toutes les réalités qui sont attachées à ce sujet. C'est plutôt dans le souci d'y apporter une modeste contribution pour sa réussite et attirer l'attention des élus locaux sur ces problèmes d'ordre environnementale et foncière liées à la dynamique de l'occupation, à la mise en valeur du sol et à l'extension spatiale. En perspective, la recherche doit être poursuivie afin de caractériser la dynamique spatiale et les problèmes environnementaux. A cet effet, elle portera sur le thème : « Mutations spatiales et risques socio-environnementaux sur le Plateau d'Abomey : Essai de modélisation ».

Bibliographie

AKPINFA E. (2009) : Problématique de la gestion foncière dans les centres urbains secondaires du Bénin : cas de Glazoué et Dassa 45 p.

BAMBA, I., BARIMA, Y. S. S. AND BOGAERT, J. (2010) : Influence de la densité de la population sur la structure spatiale d'un paysage forestier dans le bassin du Congo en R. D. Congo. *Tropical Conservation Science* Vol. 3 (1):31-44.

BANQUE MONDIALE (2001) : Prendre des engagements durables : Une stratégie environnementale pour la banque mondiale. USA, résumé 54 p.

Beaujeu-Garnier, J. (1980) : Géographie urbaine. Armand Colin, Col. U., Paris, 360 p.

BENCHEKROUN, H. (1995) : Urbanisme et télédétection spatiale dans les pays en développement. In: *Géo Observateur*, ed. La télédétection spatiale pour l'environnement et le développement (Marisy 95), Ifrane, Maroc. INTA (Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial), 155-170.

BENOÎT, M., RIZZO, D., MARRACCINI, E. (2012) : Landscape agronomy: a new field for addressing agricultural landscapedynamics. *Landscape Ecology*, n°27, p. 1385-1394.

BERTRAND, N. ET ROUSIER, N. (2003) : L'agriculture face au développement économique : un combat inégal ou des politiques périurbaines à construire. *Revue de géographie alpine*, n°4, t. 91, p. 93-103.

BOGAERT, J., BAMBA, I., KABULU, J. P., KOFFI, K. J., DE CANNIERE, C., VISSER, M. AND SIBOMANA, S. (2008) : Fragmentation of Forest Landscapes in central Africa : causes, conséquences and management. In: *Patterns and Processes in Forest Landscapes: Multiple Use and Sustainable Management*. Laforteza, R., Chen, J., Sanesi, G., Crow, Th. R. (Eds.), pp. 67-87.

BOKO M. ET OGOUWALE E. (2007) : Elément d'approche méthodologique en géographie et science de l'environnement et structure de rédaction des travaux d'étude et de recherche, LECREDE, UAC, 104 p.

COMPAORE A., (2008) : Dynamique urbaine et problèmes environnementaux à Ouagadougou, Burkina Faso. Thèse de Doctorat de 3ième cycle. 45 p.

Dauvergne, S. (2011) : Les espaces urbains et peri-urbains à usage agricole dans les villes d'Afrique sub-saharienne (Yaoundé et Accra) : une approche de l'intermédiarité en géographie. Thèse de doctorat, Geography. Ecole normale supérieure de Lyon - ENS LYON, 390 p.

DEDEIRE, M. (2002) : La prise en compte du long terme en science régionale. Pour une autre lecture des dynamiques spatiales de l'agriculture française (1840-1990). Revue d'économie régionale et urbaine, n° 4, p. 597-618.

DEFFONTAINES, J.-P. ET THINON, P. (2001) : Des entités spatiales significatives pour l'activité agricole et pour les enjeux environnementaux et paysagers : contribution à une agronomie du territoire. Cahiers de l'environnement de l'Inra, n° 44.

DEFFONTAINES, J.-P., THENAIL, C., ET BAUDRY, J., (1995) : Agricultural systems and landscape patterns : how can we build a relationship? Landscape and Urban Planning, n° 31, p. 3-10.

DIAGANA (2001) : Croissance urbaine et dynamique spatiale à Nouakchott. Thèse de Doctorat de Géographie. Lyon II. 314 p.

DOSSOU-GUEDEGBE O. V. (2005) : Contribution de l'évaluation environnementale stratégique (EES) à l'aménagement du territoire : cas du plan directeur d'aménagement du plateau d'Abomey-Calavi (République du Bénin). Thèse de Doctorat Unique, Abomey-Calavi, Bénin, 348 p.

DUMAS, E., GENIAUX, G. ET NAPOLEONE, C. (2005) : Les indices d'écologie du paysage à l'épreuve du marché foncier. Revue d'économie régionale et urbaine, n° 1, p. 83-108.

DUVERNOY, I., JARRIGE, F., MOUSTIER, P. ET SERRANO, J. (2005) : Une agriculture multifonctionnelle dans le projet urbain : quelle reconnaissance, quelle gouvernance ?

Les Cahiers de la multifonctionnalité, n° 8, p. 87-104.

FAO (2010) : Evaluation des ressources forestières mondiales 2010. Rome.

GAPYISI E., (1989) : Les défis urbains en Afrique. Paris : Harmattan, 126 p.

GBEDO P. (2000) : Milieu naturel et problèmes d'un espace urbain de la région du Plateau : cas de Kétou. Mémoire de maîtrise en Géographie, FLASH/UNB, 100 p.

Geist, H. J. et Lambin, E. F. (2001): What Drives Tropical Deforestation? A Metaanalysis of

proximate and underlying causes of deforestation based on sub-national case study evidence. LUCC, Report serie N°4, Louvain-la-Neuve. Belgium.

GOHOUNGO A, (2006) : La gestion foncière dans la ville d'Abomey : approche géographique. Mémoire de maîtrise en géographie. Flash/UAC, 74 p.

GOHOUNGO A, (2006) : Lotissement et mise en valeur des parcelles à Bohicon, Mémoire de Maitrise, UAC 88 p)

GRIMM, N. B., FAETH, S. H., GOLUBIEWSKI, N. E., REDMAN, C. L., WU, J., BAI, X. et BRIGGS, J. M. (2008) : Global Change and the Ecology of Cities. Science, 319, 756760.

HECHT, S. B. (1985) : Environment, development, and politics: capital accumulation and the livestock sector in Amazonia. World Development 13 (6): 663-684.

HENLE, K., LINDENMAYER, D. B., MARGULES, C. R., SAUNDRES, D. A. AND WISSEL, C. (2004) : Species survival in fragmented landscapes: Where are we now? Biodiversity and Conservation 13:1-8.

HERSPERGER, A., LANGHAMER, D. ET DALANG, T. (2012): Inventorying human-made objects: A step towards better understanding land use for multifunctional planning in a periurban Swiss landscape. Landscape and Urban Planning, n° 105, p. 307-314.

HOUEJISSIN, C.R. ET BOKO M., (2009) : Mutations spatiales et socio-économiques dans l'aire, culturelle Fon de la commune d'Agbangnizoun au sud-Bénin, Bulletin de la recherche Agronomique du Bénin. N° 64, 11P.

HOUNKLIN, N. D. ET SAINT AIME, T. K. (2011) : Contribution à l'amélioration de la stratégie de financement du processus de développement local : cas de la commune d'Abomey-Calavi. Mémoire de Fin de formation, Licence Professionnelle en Sciences Economiques, UAC, 89 p.

KOMI O. (1996) : Dynamique de la population et occupation du sol chez le Lokpa. Mémoire de maîtrise en géographie. Flash/UAC, 74 p.

LAOUROU P. F. M. (2008) : La ville de Zogbodomey : facteurs d'urbanisation et perspectives d'aménagement. Mémoire de maîtrise de Géographie, FLASH/UAC, 110 p.

LOUGOULAH G.L.P., (1995) : (In afrikascope) dans revue de groupe d'études et de recherches africaines (GRETRA), Lyon, p6-12.

Maréchal, J. (2012) : Caractérisation de la dynamique d'occupation du sol de la ville de Kisangani (R.D. Congo) et sa périphérie entre 2002 et 2010. Mémoire de master 2, université de Liège, 74 p.

MARTIN, S., BERTRAND, N. ET ROUSIER, N. 2(006) : Les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain ?Géographie, économie, Société, n° 8, p. 329-349.

MAYAUX, P., GOND, V., MASSART, M., PAIN-ORCET, M. ET ACHARD, F. (2003) : Évolution du couvert forestier du bassin du Congo mesurée par télédétection spatiale. Bois et Forêts des Tropiques, 277(3): 45-52.

MEHU, (2002) : Déclaration de la Politique Nationale d'Aménagement du Territoire (DEPONAT). Cotonou, 24 p.

N'BESSA B. (1999) : Porto-Novo et Cotonou : Origine et évolution d'un doublet urbain. PUF, Septentrion. Thèse à la carte, 375 p.

ODA, P. ET ROMER N. (dir.) (2009) : Migratinggardens. Annexe n°4, Copenhagen (Danemark): octobre. URL : <http://www.scribd.com/doc/21172413/Annex>

P.F.B.C. (2006) : Les forêts du bassin du Congo : état des forêts 2006. Le Partenariat pour les Forêts du Bassin du Congo. <http://www.cbfp.org/>.

PAILLER P., Chauvot, N. et Baccaïni, B. (2011) : Les terres agricoles face à la pression de l'urbanisation : une résistance et des enjeux différenciés. Institut National de la Statistique (Insee), analyse n°5, ISSN : 2114-8260, Provence-Alpes-Côte d'Azur, 4 p.

PEZRES E. (2010) : La permaculture au sein de l'agriculture urbaine : Du jardin au projet de société ». Vertigo Vol. 10, n° 2.

PIGEON P. (1994) : Ville et environnement. Paris, éditions Nathan, 181 p.

PITTE, J.-R. (1983) : Histoire du paysage français de la préhistoire à nos jours. Paris, Éditions Tallandier, 2001.

PUMAIN, D., PAQUOT, T. ET KLEINSCHMAGER, R. (2006) : Dictionnaire la ville et l'urbain. PARIS, economica.

ROBIN C. (2011) : La possibilité d'une agriculture : Les maraîchers des murailles à

Istanbul. Mémoire de Master, Université Paris-Est Créteil, Institut d'Urbanisme de Paris, 140 p.

SANZ SANZ E. (2013) : Caractérisation spatiale et mesure des paysages Agricoles : Recensement des méthodologies existantes à plusieurs échelles. 14 p.
www.projetsdepaysage.fr

SERHAU SA, (2000): Recueil des textes principaux en matière de droit domanial, droit de l'urbanisme et de droit foncier ; MEHU. 151p.

SOUCHARD N. (2003) : L'agriculture et la cité à la recherche d'un nouveau bien commun territorialisé ? Les exemples de Rennes métropole et de Grenoble. Revue de géographie alpine, t. 91, n° 4, p. 105-115.

TOUKOUROU M. (1996) : Dynamique de l'occupation du sol dans la région de SakétéIfangni. UNB. Mémoire de maîtrise en géographie, 78 p.

VISSOH A. S. (2002) : Dynamique urbaine et gestion des problèmes environnementaux : Cas de la ville de Savalou ; mémoire de DEA, de géographie (FLASH), UAC, 58p.

WILLIAMS M. (2000) : Darkages and dark areas: global deforestation in the deeppast. Journal of HistoricalGeography 26(1): 28-46.

WOSCH A, (2004) : Dynamiques foncières autour des villes historiques du Sud - Bénin : cas de la commune d'Abomey. Travaux de recherche, Département d'Ethnologie et d'Etudes africaines, Université Johannes Gutenberg- Allemagne, 49p.

Liste des figures

Figure 1 : Diagramme du traitement des images.....	27
Figure 2 : Modèle conceptuel d'analyse PEIR.....	29
Figure 3 : Situation géographique de la commune d'Abomey.....	31
Figure 4 : Evolution de la population de la Commune d'Abomey par arrondissement.....	40
Figure 5 : Tendence évolutive de la densité de la Commune d'Abomey.....	42
Figure 6 : Modes d'accès ou d'acquisition de la terre dans la commune d'Abomey.....	48
Figure 7 : Occupation du sol 1995 entre 2006.....	53
Figure 8 : Occupation du sol 2006 entre 2016.....	56
Figure 9 : Expropriation d'espace pour utilité public dans la commune d'Abomey.....	62
Figure 10 : Propriétaire de terrain détenant de document légale ou non dans la commune d'Abomey.....	65
Figure 11 : Causes des litiges domaniaux dans la commune d'Abomey.....	67
Figure 12 : Chronologie de la saisine des autorités ou institutions.....	70
Figure 13 : Modèle d'analyse de l'occupation du sol en relation avec la dynamique spatiale et le foncier dans la commune d'Abomey.....	73

Liste des tableaux

Tableau I : Répartition des ménages enquêtés.....	23
Tableau II : Clé d'interprétation des images satellites.....	25
Tableau III : Etat des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey en 1995.....	50
Tableau IV : Etat des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey en 2006.....	51
Tableau V : Evolution des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey entre 1995 et 2006.....	52
Tableau VI : Etat des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey en 2016.....	54
Tableau VII : Evolution des unités d'occupation du sol dans la commune d'Abomey entre 2006 et 2016.....	55
Tableau VIII : Différents problèmes fonciers dans la Commune d'Abomey.....	61
Tableau IX : Type de pièces détenues par les propriétaires terriens.....	66

Liste des planches et photos

Photo 1 : Infrastructure marchande du marché principale de Houndjlo.....	59
Planche 1 : Agence BIBE et Siège de l'ASMAB à Abomey.....	60
Photo 2 : Maison litigieuse à Abomey.....	63
Planche 2 : Domaine de la collectivité BAKPE et domaine de M. AHOYO.....	64

Table des matières

Sommaire	2
Dédicace	3
Remerciements	4
Sigles et acronymes	5
Résumé	6
Abstract	6
Introduction	7
CHAPITRE I CADRES THEORIQUE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE.....	9
1.1-Cadre théorique.....	9
1.1.1-Etat de connaissance	9
1.1.2. Problématique	13
1.1.2.1. Justification du sujet.....	13
1.1.2.2. Hypothèses de travail	15
1.1.2.3. Objectifs de recherche.....	16
1.1.3. Clarification des concepts	16
1.2. Approche méthodologique	17
1.2.1. Données utilisées.....	17
1.2.2. Outils et matériels de collecte des données.....	18
1.2.3. Techniques de collecte des données.....	20
1.2.3.1. Recherche documentaire	20
1.2.3.2. Enquêtes de terrain.....	20
1.2.4. Méthodes de traitement des données.....	24
1.2.5. Analyse et interprétation des résultats.....	28
CHAPITRE II PRESENTATION DU CADRE D'ETUDE ET JURIDIQUE	30
2.1. Présentation de la Commune d'Abomey.....	30
2.2.1. Situation géographique et organisation administrative	30
2.2.2. Grands traits physiques de la Commune d'Abomey.....	31
2.2.3. Description de la population de la Commune d'Abomey.....	32
2.2.4. Potentialités économiques de la Commune d'Abomey	33
2.2. Cadre juridique en matière foncière	33
CHAPITRE III OCCUPATION DU SOL ET PROBLEMES FONCIERS DANS LA COMMUNE D'ABOMEY	40

3.1. Facteurs explicatifs de la dynamique de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey	40
3.1.1. Dynamique de la population	40
3.1.2. Comportements des acteurs socio-économiques.....	43
3.1.3. Mode d'acquisition des terres et la description des problèmes y afférents.....	44
3.1.3.1. Modes d'accès ou d'acquisition de la terre	45
3.2. Dynamique de l'occupation du sol dans la Commune d'Abomey.....	49
3.2.1. Tendances des unités d'occupation du sol dans le secteur d'étude en 1995.....	49
3.2.2. Tendances des unités d'occupation du sol dans le secteur d'étude en 2006.....	50
3.2.3. Tendances des unités d'occupation du sol dans le secteur d'étude en 2016.....	54
3.3. Mutations foncières dans la commune d'Abomey.....	57
3.3.1. Mutations agricoles et techniques de culture	58
3.3.2. Dynamisme des activités économiques dans la Commune d'Abomey.....	58
3.4. Problèmes fonciers liés à la dynamique des unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey	60
3.4.1. Acteurs du foncier dans la commune d'Abomey	60
3.4.2. Description des principaux conflits fonciers dans la Commune de d'Abomey	61
3.4.3. Autres litiges fonciers dans la Commune d'Abomey	63
3.4.4. Causes des problèmes fonciers.....	64
3.4.5. Impact des conflits fonciers sur le développement de la Commune d'Abomey.....	67
3.4.6. Règlement des problèmes fonciers.....	68
3.4.6.1. Organisations locales et mécanisme de règlement.....	68
3.4.6.2. Organisations modernes et mécanismes de règlement des conflits	69
3.5. Mesures stratégiques pour une gestion durable du foncier dans la.....	72
Conclusion.....	75
Bibliographie.....	77
Liste des figures	82
Liste des tableaux.....	82
Liste des planches et photos.....	82
Table des matières.....	83