



REPUBLIQUE DU BENIN



@@@@@

MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET  
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

@@@@@

UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI

@@@@@

ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE

**MEMOIRE DE FIN DE FORMATION AU CYCLE II POUR  
L'OBTENTION DU DIPLÔME D'ADMINISTRATEUR**

*OPTION : Administration des Finances FILIERE : Planification et Développement Local*

**CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE  
PARAKOU : CAUSES ET APPROCHES DE SOLUTIONS**

Réalisé et soutenu par : **ALLADAGNIWEKE Rémi**

Sous la direction de :

Maître de stage

**SERO Dafia**

Directeur des Services Techniques  
de la commune de Parakou

Directeur de mémoire

**ALLOGNON Gabriel**

Doyen de la FDSP de l'Université  
de Parakou

**11 MARS 2011**

# **IDENTIFICATION DU JURY**

## **Président du jury**

Dr DJOGNI G. Achille

## **Vice-président du jury**

SASSE Flavien

## **Membre du jury**

DAOUDOU A. James

**Note se soutenance : 15,50**

**« L'ENAM n'entend donner aucune approbation, ni improbation aux opinions émises dans les mémoires. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs ».**

# DEDICACE

- A vous ma mère, DANNON Mahinou pour tout le soutien que vous m'avez accordé au cours de ces années d'études.
- A toi mon épouse, DEDO Viviane Blandine, et à vous mes enfants : Vinakpon Sègnon Annick Prisca, Dona Manassé Juste, Sènamì Blanche Séfora et Houeffa Alléluia Princessia Marthe, pour vos prières en mon égard au cours de ces années de formation.

# REMERCIEMENTS

Nos remerciements vont à l'endroit :

- de Monsieur ALLOGNON Gabriel, Doyen de la Faculté de Droit et de la Science Politique (FDSP) de l'Université de Parakou (UP), qui a accepté de suivre et de diriger ce travail malgré ses nombreuses occupations ;
- de mon maître de stage, Monsieur SERO Dafia, Directeur des Services Techniques de la mairie de Parakou, pour tout le soutien dont il m'a fait bénéficier au cours de ce stage ;
- du personnel enseignant de l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (ENAM) à qui nous adressons notre sincère reconnaissance ;
- du personnel administratif de l'ENAM ;
- des responsables à divers niveaux et des agents de la Direction des Services Techniques de la commune de Parakou et particulièrement des agents du Service de l'Aménagement Urbain et de l'Urbanisme (SAUU) pour leur soutien et leur franche collaboration ;
- de Monsieur SONSARE Mohamadou, Secrétaire Général des départements du Borgou et de l'Alibori pour son soutien et ses conseils à toutes les étapes de la rédaction de ce mémoire ;
- de Monsieur SOSSOUKPE Georges, Chef du Service des Ressources Financières et du Matériel de la Direction Départementale de la Santé du Borgou et de l'Alibori, pour son soutien matériel et financier durant la rédaction de ce mémoire ;
- de mes frères et sœurs pour leurs prières.

## DEFINITION DES SIGLES

ACOB : Association des Communes du Borgou

AIF : Association d'Intérêts Fonciers

AIMF : Association Internationale des Maires et Responsables des Capitales et Métropoles partiellement ou entièrement Francophones

AFICOD : Association Francophone Internationale de Coopération Décentralisée

ANCB : Association Nationale des Communes du Bénin

CA : Chef d'Arrondissement

CADE : Commission des Affaires Domaniales et Environnementales

CGLU : Cités et Gouvernements Locaux Unis

CNAD : Conseil National des Affaires Domaniales

CNIG : Comité National d'Information Géographique

COBEMAG : Coopérative Béninoise de Matériels Agricoles

CRECD : Commission chargée des Relations Extérieures et de la Coopération Décentralisée

CV : Convention de Vente

DAJCMP : Direction des Affaires Juridiques et des Contentieux des Marchés

Publics

DDET : Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre

DGID : Direction Générale des Impôts et des Domaines

DREPM : Direction des Relations Extérieures et de la Promotion Municipale

DPDL : Direction de la Prospective et du Développement Local

DST : Direction des Services Techniques

ENAM : Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature

IGN : Institut Géographique National

MCA: Millennium Challenge Account

NTIC : Nouvelle Technologie de l'Information et de la Communication

ONG : Organisations Non Gouvernementale

PDC : Plan de Développement Communal

PDM : Plan de Développement Municipal

PDU : Plan Directeur d'Urbanisme

PH : Permis d'Habiter

PME : Petite et Moyenne Entreprise

PMI : Petite et Moyenne Industrie

PpDM : Partenariat pour le Développement Municipal

PU : Plan d'Urbanisme

RFU : Registre Foncier Urbain

RGPH3 : Troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitat

SAUU : Service d'Aménagement Urbain et de l'Urbanisme

SDAC : Schéma Directeur d'Aménagement Communal

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement Urbain

SIG : Système d'Information Géographique

SIGBe : Système d'Information Géographique du Bénin

SIGDe : Système d'Information Géographique des Départements

SIGC : Système d'Information Géographique Communale

SOBEBRA : Société Béninoise de Brasserie

SODeCO : Société pour le Développement du Coton

SOS : Schéma d'Occupation des Sols

SPME : Service de la Promotion Municipale et Economique

SRE : Service des Relations Extérieures

SS : Schéma de Structure

TF : Titre Foncier

TPI : Tribunal de Première Instance

UAC : Université d'Abomey Calavi

UP : Université de Parakou

## LISTE DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SCHEMA

	PAGES
<u>Tableau n° 1</u> : Regroupement des problèmes spécifiques par centre d'intérêt.....	14
<u>Tableau n° 2</u> : Tableau de bord de l'étude : «Conflits fonciers dans la commune de Parakou : causes et approches de solution».....	27
<u>Tableau n° 3</u> : Présentation des résultats d'enquête relatifs au problème spécifique n° 1, la supercherie des cabinets de lotissements.....	40
<u>Tableau n° 4</u> : Présentation des résultats d'enquête relatifs au problème spécifique n° 2, l'inexistence d'un SIGC.....	41
<u>Tableau n° 5</u> : Présentation des résultats d'enquête relatifs au problème spécifique n° 3 : la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle.....	41
<u>Tableau n° 6</u> : Cabinets de lotissement exerçant dans la commune de Parakou et leurs lieux d'intervention (annexe n° 5).....	d
<u>Tableau n° 7</u> : Nombre de requêtes et décisions de justice rendues courant 2007-2009 (Annexe n° 6).....	d
<u>Tableau n° 8</u> : Durées de règlement des conflits domaniaux par le tribunal de première instance de première classe de Parakou 2007-2009 (annexe n° 7).....	e
<u>Tableau n° 9</u> : Tableau récapitulatif des objets des litiges 2007-2009 (annexe n° 8).....	h
<u>Tableau n° 10</u> : Ressources de la mairie (annexe n° 9).....	h
<u>Tableau n° 11</u> : La capacité de financement de commune, années 2007-2009 (annexe n° 10)....	i
<u>Tableau n° 12</u> : Performance liée aux ressources financières (annexe n° 11).....	j
<u>Tableau n° 13</u> : Performance liée aux dépenses locales (annexe n° 12).....	k
<u>Schéma</u> : procédures de lotissement-remembrement nouvelle formule (annexe n° 13).....	l
<u>Graphique n° 1</u> : Pourcentage des décisions de justice rendues (annexe n° 14) .....	m
<u>Graphique n° 2</u> : Tableau récapitulatif des objets des litiges, années 2007 à 2009 (annexe n° 15).m	
<u>Carte de la commune de Parakou</u> : (annexe n° 16).....	n

# GLOSSAIRE

Base de données foncières de la commune : Ensemble des informations relatives aux diverses parcelles de la commune.

Bornage: Opération qui consiste à fixer les limites d'une parcelle de terrain et à les matérialiser par des bornes. On parle de bornage contradictoire lorsque toutes les parties concernées par une limite acceptent celle-ci.

Convention de vente : Document règlementant la vente de parcelles entre particuliers.

Décentralisation : Système d'organisation qui attribue aux institutions décentralisées une personnalité juridique propre distincte de celle de l'Etat et qui traduit l'existence d'une sphère d'autonomie.

Développement durable : Développement qui satisfait les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Droits coutumiers : Droits établis ou acquis selon les règles coutumières ou les pratiques et normes locales.

Droit de propriété foncière : Droit pour le propriétaire d'accomplir tous actes matériels ou juridiques de transformation, de consommation, de destruction, d'aliénation ou d'abandon. Traditionnellement on distingue trois prérogatives: l'usus, le fructus et l'abusus.

Droit domanial : Droit lié à l'exploitation d'une partie du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées.

Droit foncier : Ensemble des règles applicables à la propriété et à ses démembrements ainsi qu'aux ressources naturelles qui y sont liées dès lors que l'objet en est la terre. Dans un sens plus usuel, le droit foncier est l'ensemble des dispositions juridiques applicables à la terre et aux ressources naturelles qu'elle porte.

Droit foncier rural : Régime des terres rurales comprenant outre le régime général du foncier, l'ensemble des règles affectant spécifiquement la propriété ou l'exploitation des terres agricoles.

Droit d'usage : Démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille.

Expropriation pour cause d'utilité publique : Procédure permettant à une personne publique de contraindre une personne privée à lui céder un bien immobilier ou, des droits réels immobiliers, dans un but d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Foncier : Terme générique intégrant la terre et les ressources qui lui sont directement rattachées, ainsi que l'ensemble des rapports entre individus et groupes d'individus pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources.

Immatriculation : Procédure publique qui permet d'enregistrer, sous un numéro d'ordre (numéro d'immatriculation), un immeuble identifié par ses principales caractéristiques physiques, dans un registre *ad hoc* dit livre foncier. Dès cette immatriculation, les droits de propriété, mais aussi tous les droits réels correspondant à des démembrements de celle-ci doivent faire l'objet d'une inscription selon la procédure appropriée.

Livre foncier : Registre tenu par les services de la conservation foncière pour y enregistrer sous un numéro dit d'immatriculation, les immeubles ayant fait l'objet d'une procédure publique appropriée, et où sont ensuite inscrits, à leur date, les mutations du droit de propriété et ses démembrements.

Lotissement : Opération d'urbanisme qui consiste à diviser un terrain, une propriété foncière en plusieurs parcelles destinées à la construction de bâtiments à usage d'habitation, commercial, artisanal ou industriel et de bureau.

Parcelle ou terrain : Portion de terre bâtie ou non. Ainsi, lorsqu'on parlera de parcelle ou de terrain dans ce document, on comprendra la portion de terre acquise soit par un particulier pour construire son logement ou mener une activité particulière, soit par l'administration pour installer une infrastructure ou un équipement quelconque.

Permis d'habiter : Autorisation administrative donnée à un présumé propriétaire lui permettant de construire sur une parcelle aux fins de son habitation. Il confère un droit de jouissance précaire sur cette parcelle et n'est pas un titre de propriété.

Plan foncier rural : Inventaire des terres rurales et enregistrement des droits y rattachés ainsi que de leurs titulaires dans le but de répondre aux besoins individuels et collectifs de sécurité foncière, de planification et d'investissement.

Raster : Format d'image informatique formée d'une matrice de points (pixels) colorés.

Schéma Directeur d'Aménagement Communal (SDAC) : Document de planification fixant les orientations fondamentales à long terme de l'aménagement de l'espace communal ou international, en préservant l'équilibre entre l'extension urbaine, l'exercice des activités économiques, la protection des espaces forestiers, des sites et des paysages et la préservation des sites naturels.

Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) : Document phare qui définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Titre foncier : Titre de propriété définitif, inattaquable concernant une parcelle et délivré par le Service de la Conservation Foncière ; acte juridique contenant la copie des inscriptions faites au livre foncier relativement à la propriété d'un immeuble immatriculé.

# LISTE DES ANNEXES

	PAGES
<u>ANNEXE N° 1</u> : Guide d'entretien avec les présidents de la CADE et de l'AIF .....	a
<u>ANNEXE N° 2</u> : Guide d'entretien avec les sages et notables.....	a
<u>ANNEXE N° 3</u> : Guide d'entretien avec les chefs de quartier.....	a
<u>ANNEXE N° 4</u> : Questionnaire à l'endroit du personnel de la mairie.....	b
<u>ANNEXE N° 5</u> : Tableau N° 6: Cabinets de lotissement dans la commune de Parakou.....	d
<u>ANNEXE N° 6</u> : Tableau n° 7 : Nombre de requêtes et décisions de justice rendues courant 2007-2009.....	d
<u>ANNEXE N° 7</u> : Tableau n° 8 : Durées de règlement des conflits domaniaux et fonciers dans la commune de Parakou.....	e
<u>ANNEXE N° 8</u> : Tableau n° 9 : Tableau récapitulatif des objets des litiges années 2007-2009.....	h
<u>ANNEXE N° 9</u> : Tableau n° 10 : Ressources de la mairie.....	h
<u>ANNEXE N° 10</u> : Tableau n° 11 : La capacité ou le besoin de financement de la commune.....	i
<u>ANNEXE N° 11</u> : Tableau n° 12 : Performance liée aux ressources financières.....	j
<u>ANNEXE N° 12</u> : Tableaux N° 13 : Performance liée aux dépenses locales.....	k
<u>ANNEXE N° 13</u> : Schéma n° 1 : procédure de lotissement-remembrement nouvelle formule.....	l
<u>ANNEXE N° 14</u> : Graphique n°1 : Pourcentage des décisions de justice rendues.....	m
<u>ANNEXE N°15</u> : Graphique n°2 : Tableau récapitulatif des objets des litiges, années 2007-2009.....	m
<u>ANNEXE N° 16</u> : La carte de la commune de Parakou.....	n
<u>ANNEXE N° 17</u> : Arrêté municipal n°50 :216/M-PKOU/SG/DST/SAUU du 8 octobre 2010, portant suspension des travaux de lotissement conduits par le cabinet ETPB.....	o
<u>ANNEXE N° 18</u> : Arrêté municipal n° 50/217/M-PKOU/SG/DST/SAUU du 8 octobre 2010 portant mise en demeure adressée au cabinet ETPB.....	p

## RESUME

Le thème de notre étude porte sur « Conflits fonciers dans la commune de Parakou : causes et approches de solutions ». Elle a pour objectif principal de contribuer à la réduction des conflits fonciers dans la commune de Parakou. Ainsi, pour conduire notre étude, nous avons spécifié des problèmes qui sont les manifestations du problème général à savoir «la gestion peu efficace des affaires foncières». A chacun de ces problèmes spécifiques, nous avons associé des objectifs qui se déclinent comme suit :

- attirer l'attention des autorités communales sur les agissements des cabinets de lotissement qui favorisent les conflits fonciers ;
- inciter les autorités à avoir une base de données fiables de gestion des affaires foncières à travers la mise en place d'un SIGC ;
- suggérer un contrôle rigoureux dans la délivrance des permis d'habiter au profit des présumés propriétaires terriens.

Des hypothèses ont été formulées afin de trouver les causes qui sont à la base de ces problèmes spécifiques. Ces hypothèses se présentent de la façon suivante :

- le non respect des procédures de passation des marchés publics et l'inexistence d'une procédure de gestion foncière expliquent la supercherie des cabinets de lotissement ;
- le manque de volonté politique et la faible utilisation des NTIC expliquent l'inexistence d'un SIGC ;
- la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle est due au manque de contrôle rigoureux et au non transfert des archives foncières de la Préfecture à la commune.

Dans le but de mener notre étude de façon scientifique, nous avons choisi comme outil d'analyses, les seuils de décision pour la vérification des hypothèses. Au terme de nos analyses, toutes les hypothèses sont confirmées. Sur la base des résultats obtenus lors de la vérification des hypothèses, nous avons proposé des approches de solutions et les conditions de leur mise en œuvre. L'application stricte de nos recommandations participera à l'atteinte de notre objectif général. Toutefois cette étude ne présente qu'une ébauche de solutions à ce problème de conflits fonciers dans la commune de Parakou. Nous restons convaincus que d'autres travaux de recherches seront initiés dans le but d'explorer d'autres aspects afin de venir de façon définitive à bout de ce problème récurrent dans notre pays.

# SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE .....	2
<u>Chapitre Préliminaire</u> : Du cadre de l'étude, observations de stage à la problématique de la recrudescence des conflits fonciers dans la commune de Parakou.....	4
<u>Section 1</u> : Du cadre institutionnel de l'étude : la commune de Parakou et la restitution des observations de stage.....	4
<u>Section 2</u> : Du regroupement des problèmes spécifiques par centre d'intérêt à la vision globale de résolution de la problématique choisie.....	17
<u>Chapitre premier</u> : Des objectifs de l'étude à la méthodologie adoptée pour la résolution de la problématique de la recrudescence des conflits fonciers dans la commune de Parakou .....	27
<u>Section 1</u> : De la fixation des objectifs et formulation des hypothèses sur les causes des conflits fonciers dans la commune de Parakou.....	27
<u>Section 2</u> : De la revue de la littérature et méthodologie adoptée.....	33
<u>Chapitre deuxième</u> : Des enquêtes de vérification des hypothèses sur les causes des conflits fonciers aux conditions de mise en œuvre des solutions proposées.....	43
<u>Section 1</u> : De la réalisation des enquêtes à l'analyse des données.....	43
<u>Section 2</u> : De la vérification des hypothèses sur les causes des conflits fonciers aux conditions de mise en œuvre des solutions proposées.....	50
CONCLUSION GENERALE.....	67
BIBLIOGRAPHIE.....	69
ANNEXES.....	a
TABLE DES MATIERES .....	Q

# INTRODUCTION GENERALE

## INTRODUCTION GENERALE

Depuis l'indépendance du Bénin, ce sont les autorités au niveau central qui déterminaient les pouvoirs de décisions administratives et financières. C'est pour remédier à cette situation déplorable que la conférence nationale des forces vives de février 1990 a recommandé la création des collectivités territoriales décentralisées, devenue une réalité depuis 2003. La sous-préfecture en tant que sous-division administrative a laissé place au département qui est à présent la circonscription administrative sans personnalité juridique ni autonomie financière contrairement à la commune. Les compétences foncières de la préfecture (délivrance de permis d'habiter, certificats administratifs) ont été transférées à la commune qui reprend aussi à son compte l'élaboration et la mise en place des règles relatives à l'usage et à l'utilisation des sols, à l'établissement des plans de détail d'aménagement urbain et de lotissement.<sup>1</sup>

Mais malgré ce tournant démocratique, le pays connaît encore à certains égards une situation de transition, en particulier en ce qui concerne la politique foncière : la décentralisation est encore inachevée, la loi foncière rurale vient d'être votée, et il n'y a pas de loi foncière urbaine. La croissance urbaine actuelle dans toutes les villes rend la question de la gestion foncière particulièrement cruciale. En effet, pour répondre aux exigences de développement couplé avec la nécessité de loger une population en forte poussée démographique, les problèmes de viabilisation des terres et de logements se posent. L'appropriation privée de la terre par succession, donation ou vente est souvent source de conflits dont sont saisies les instances judiciaires. La terre sert non seulement de soubassement à toutes les activités humaines mais aussi, de lien entre les vivants et les morts. De ce fait, elle est plus le bien de la collectivité que celui d'un individu. C'est là l'originalité du statut juridique de la terre en Afrique Noire ». <sup>2</sup> Pour l'illustrer, un proverbe ivoirien exprime bien ce fait : « Ce n'est pas l'homme qui possède la terre, c'est la terre

---

<sup>1</sup> - Article 84 de la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin.

<sup>2</sup> \_ GUY Adjété KOUASSIGAN, L'homme et la terre, Edition Berger- LEVRAULT, Paris 1966, p.9et 10.

qui possède l'homme »<sup>3</sup>. Aujourd'hui, l'attribution de la terre, son utilisation, sa vente, son achat ou sa taxation sont devenus un enjeu important. C'est pourquoi, elle est bien souvent à l'origine de conflits entre différents ayants-droits sur un même espace. Elle constitue la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement. Les études sur le climat des investissements au Bénin classent l'accès à la terre au nombre des contraintes majeures au développement des affaires dans le pays.

Comme la plupart de nos collectivités territoriales décentralisées, la commune de Parakou n'est pas restée en marge des difficultés qui entravent son développement réel. Au nombre de ces difficultés, il se trouve l'épineuse question de l'efficacité de la gestion foncière qui engendre des conflits de tous genres. Pour apporter une contribution à la résolution de ce problème, nous avons mené des réflexions afin de proposer des approches de solutions à la question. C'est dans cette optique que dans le cadre du présent travail, nous ferons une étude sur les problèmes qu'engendre la mise en œuvre d'une bonne politique foncière dans cette commune et les sources de ses conflits à travers le thème : « Conflits fonciers dans la commune de Parakou : causes et approches de solutions ».

Cette étude se fera à travers deux chapitres précédés d'un chapitre préliminaire :

- le chapitre préliminaire sera relatif au cadre de l'étude, aux observations de stage à la problématique ;
- le premier chapitre sera consacré aux objectifs de l'étude et à la méthodologie adoptée pour la résolution de la problématique de la recrudescence des conflits fonciers dans la commune de Parakou ;
- quant au second chapitre, il sera consacré aux enquêtes de vérification des hypothèses sur les causes des conflits fonciers et aux conditions de mise en œuvre des solutions proposées.

---

<sup>3</sup> - Les plans fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest, bilan comparé de la mise en œuvre des PFR au Bénin, au Burkina-Fasso et en Côte d'Ivoire, Hubert Ouedraogo, FAO, 2005, P. 180

**CHAPITRE PRELIMINAIRE : DU CADRE INSTITUTIONNEL  
DE L'ETUDE, OBSERVATIONS DU STAGE A LA  
PROBLEMATIQUE DE LA RECRUDESCENCE DES  
CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE  
PARAKOU**

Dans ce chapitre, après une présentation générale de la commune de Parakou, nous aborderons les observations de stage, puis le ciblage de la problématique.

## ***Section 1 : Du cadre institutionnel de l'étude : la commune de Parakou et la restitution des observations de stage***

Il s'agit pour nous de présenter notre lieu de stage (Paragraphe 1), puis de restituer les différentes observations faites (Paragraphe 2).

### ***Paragraphe 1 : Présentation de la structure de stage***

Dans ce paragraphe, nous ferons l'historique, l'organisation politico-administrative de la commune de Parakou et le fonctionnement de ses structures.

#### **A- Historique et organisation politico-administrative**

Dans cette partie, nous ferons l'historique, la présentation du milieu physique et le plan politico-administratif de la commune de Parakou.

##### **1- Historique et milieu physique**

De son vrai nom « Karouko » ou le nombril en langue Haoussa, la ville de Parakou de par son histoire apparaît comme le cœur d'une grande cité née des ruines du royaume des Kobourou connu pour son hospitalité légendaire et qui accueille à bras ouverts tous les citoyens du monde entier.

Capitale régionale du Nord Bénin, la ville de Parakou est située au centre du Bénin à 407 km de Cotonou. Elle se trouve à 9° 21' de latitude Nord, à 2°36' de longitude Est, à une altitude moyenne de trois cent cinquante (350) mètres et présente un relief assez modeste. Elle abrite plusieurs groupes linguistiques et constitue un important carrefour des grands axes routiers (Cotonou-communes et pays de l'hinterland) ; c'est surtout le terminus de la voie ferrée qui quitte Cotonou, capitale économique du Bénin. Précisément entre 1992 et 2002, Parakou a connu un taux de

croissance moyen annuel de 2,1 %. Sa population est passée de cent trois mille cinq cent soixante dix sept (103.577) habitants en 1992 à cent quarante neuf mille huit cent dix neuf (149.819) en 2002 (RGPH3). La commune compte actuellement quarante et un (41) quartiers administratifs. Les trois quarts de cette population sont installés dans la zone véritablement urbanisée, le reste se trouvant dans les périphéries. De part son importance économique, Parakou est aujourd'hui la troisième ville du Bénin après Cotonou et Porto-Novo. Il appartient à la zone de climat tropical humide de type soudanien à deux saisons dans l'année : une saison sèche qui dure cinq mois de mi-octobre à mi-avril et une saison humide de mi-avril à mi-octobre. Les précipitations sont de l'ordre de mille deux cent (1.200) millimètres par an et se concentrent plus entre juillet et novembre. La saison sèche est marquée entre novembre et décembre par la présence d'un vent continental apparemment froid et sec appelé 'harmattan'.<sup>4</sup>

Parakou dispose de plusieurs sites touristiques et d'un musée ethnographique. Il y a le mausolée du feu Hubert Koutoukou MAGA, premier Président de la République du Dahomey (actuel Bénin) et natif de la ville et le festival Kobourou organisé chaque année par la commune et qui draine des milliers de visiteurs. Parakou sert également de porte d'entrée pour d'autres sites de grandes envergures comme le palais royal de Nikki et l'Atakora dans le Nord -Ouest avec ses tata somba et ses chutes de Kota et de Tanougou, puis aussi le parc W.

## 2- Le plan politique et administratif de la commune

L'administration Communale est dirigée par une équipe formée d'un maire élu entouré de six (6) adjoints dont trois (3) sont cumulativement chefs d'arrondissements. A cela s'ajoute une équipe technique constituée du Secrétaire Général, des Directeurs et des Chefs de Services. Le Maire dispose également d'un cabinet, d'organes de direction

---

<sup>4</sup> - Philippe David, le Bénin, Karthala, 1985, p.15

et d'outils de gestion pour assurer sa mission. A cela s'ajoute six commissions politiques permanentes composées d'élus municipaux à savoir :

- Commission des Affaires Economiques et Financières (CAEF) ;
- Commission des Affaires Domaniales et Environnementales (CADE) ;
- Commission de l'Urbanisme et de l'Aménagement (CUA) ;
- Commission des Affaires Sociales, Culturelles, des Sports et Loisirs (CASC SL) ;
- Commission des Transports et de l'Equipement (CTE) ;
- Commission chargée des Relations Extérieures et de la Coopération Décentralisée (CRECD).<sup>5</sup>

Pour fournir une prestation de qualité à ses populations et assurer une bonne maîtrise d'ouvrage, la commune de Parakou a revu son organigramme. L'effectif du personnel est composé de cent soixante dix neuf (179) agents émargeant au budget local (98,88%) contre seulement deux (2) agents soit 1,12% qui émargent au budget national, ce qui alourdit ses charges salariales.<sup>6</sup> La commune développe une logique de décentralisation grâce à ses différents partenaires. Elle dispose comme outils de gestion entre autres :

- d'un Plan Directeur d'Urbanisme : élaboré depuis 1985 pour une période de dix ans et actualisé en 1999 pour la même durée ;

- d'un Registre Foncier Urbain (RFU) : élaboré en 1991, il a permis d'élargir sa base fiscale et d'améliorer ses taxes foncières ; le budget de la commune est de l'ordre de deux virgules deux (2,2) milliards de FCFA en 2009<sup>7</sup> ;

---

<sup>5</sup> - Article 36 de la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin ; arrêté municipal n° 50/032/M/SG/SA du 8 juin 2009.

<sup>6</sup> - Source : Service des Ressources Humaines de la commune.

<sup>7</sup> - Source : Direction des Affaires Financières de la commune.

- d'un Programme Pluriannuel de Développement et d'Investissement (PPDI) : une banque de données et un véritable tableau de bord pour les décideurs ; avec le PPDI élaboré depuis 1994, il n'y a plus de navigation à vue pour l'ordonnateur de la commune ; élaboré pour cinq ans, c'est un plan glissant qui subit une actualisation chaque année ; avec la décentralisation, le PPDI a laissé place au Plan de Développement Municipal (PDM) plus étendu ; une Direction de la Prospective et du Développement Local a été créée à cet effet pour gérer cet outil. Quels sont alors les structures et le fonctionnement de cette commune ?

## B- Les structures et le fonctionnement de la commune de Parakou

Les structures et le fonctionnement de la commune sont définis dans l'arrêté municipal N°50/029/M/CAB portant création de l'organigramme des services de la ville de Parakou du 25 mai 2004, modifié par l'arrêté N°50/040/M/CAB du 23 août 2004 portant organisation, attributions et fonctionnement des services de la mairie de Parakou.

Le cabinet du Maire comprend :

- le Secrétariat Particulier (SP) ;
- le Service de la Communication et des Relations Publiques (SCRП) ;
- le Service de la Coopération et des Relations internationales (SCRI) ;
- le Service de Protocole (SP) ;
- les Conseillers Spéciaux (CS) ;
- l'Inspection des Services Municipaux (ISM) ;
- les Chargés de Mission (CM).

Les organes de direction de la mairie sont les suivants :

- le Secrétariat Général (SG) ;
- le Secrétariat Général Adjoint (SGA) ;
- le Secrétariat Administratif (SA) ;

- les Directions Techniques(DT).

Les directions techniques comprennent :

- la Direction des Services Techniques (DST) ;
- la Direction des Affaires Financières (DAF) ;
- la Direction de la Prospective et du Développement Local (DPDL) ;
- la Direction des Relations Extérieures et de la Promotion Communale (DREPM) ;
- La Direction des Ressources Humaines et des Services à la Population.

#### ➤ La Direction des Services Techniques

C'est dans cette direction que nous avons eu à effectuer notre stage pratique ; notre sujet de réflexion a été choisi après un long séjour au Service de l'Aménagement Urbain et de l'Urbanisme (SAUU) appartenant à cette direction. Pour accomplir sa mission, la Direction des Services Techniques dispose :

- d'un secrétariat de direction ;
- d'un Service de la Voirie et des Ouvrages Hydrauliques (SVOH);
- d'un Service de l'Eclairage Public, de la Signalisation et des Transports (SEPST);
- d'un Service de l'Aménagement Urbain et de l'Urbanisme (SAUU) ;
- d'un Service des Bâtiments Publics et des Interventions (SBPI);
- de la Régie des Services Techniques (RST).

Compte tenu du nombre élevé des structures de la DST, nous ne serons pas en mesure de les présenter toutes. Nous nous sommes contentés de présenter seulement de manière exhaustive la composition et le fonctionnement du SAUU où nous avons passé le plus de temps de notre stage et où nous avons dégagé notre sujet de réflexion.

#### ➤ Le Service de l'Aménagement Urbain et de l'Urbanisme (SAUU)

Il comprend quatre Bureaux que sont :

❖ Le Bureau des Etudes d'Aménagement (BEA) chargé:

- de suivre l'affectation et le retrait du domaine public ;
- de sécuriser les domaines acquis par la mairie (viabilisation et immatriculation) ;
- d'assurer la gestion des gages et leur résiliation pour l'octroi des prêts dans les institutions financières ;
- de coordonner le panneautage et le baptême des rues.

❖ Le Bureau de Vérification de la Conformité des Travaux Urbains (BVCTU) chargé :

- d'étudier et de suivre les travaux relatifs à l'aménagement de la mairie ;
- de vérifier la conformité avec la réglementation en matière d'urbanisme, des constructions et des aménagements réalisés ;
- d'assurer le contrôle permanent de la conformité des réalisations et des constructions par rapport aux autorisations délivrées.

❖ Le Bureau des Permis et des Autorisations d'Usage de l'Espace Public (BPAUEP) chargé :

- de réglementer, d'autoriser et de contrôler l'occupation temporaire du domaine public de la mairie ;
- d'étudier techniquement et d'assurer l'instruction des dossiers de permis d'habiter et de construire ;
- de préparer les certificats administratifs, les attestations de recasement, les attestations d'appartenance et tous autres actes relatifs à l'immobilier ;
- d'assurer la mutation des permis d'habiter ;
- d'établir le constat de mitoyenneté.

❖ Le Bureau de l'Instruction des Lotissements (BIL) chargé:

- d'affirmer les conventions de vente de parcelles avec le maire ;
- de gérer le lotissement et le recasement ;
- de gérer les carrières.

Le paragraphe suivant sera consacré à la restitution des observations de stage.

## **Paragraphe 2 : Restitution des observations de stage**

Notre stage s'est déroulé à la Direction des Services Techniques et plus précisément au Service de l'Aménagement Urbain et de l'Urbanisme (SAUU). Dans cette partie, l'état des lieux sera fait afin de faire ressortir dans les grandes lignes l'inventaire des atouts et des problèmes de ce service.

### **I- Etat des lieux**

#### **A- Constats faits**

Au service de l'aménagement urbain et de l'urbanisme, un minimum d'outils est mis à la disposition du personnel pour mener à bien son travail. Nous avons constaté par exemples que le bureau des permis et des autorisations d'usage de l'espace public est doté de micro-ordinateurs (force). C'est dans ce bureau que les citoyennes et les citoyens de cette ville consultent les archives relatives aux affaires foncières. A cet effet l'autorité Communale, dans un passé récent a procédé à l'informatisation partielle des informations relatives aux parcelles (force). Toujours au cours de notre stage dans ce service, il a été constaté l'indisponibilité et l'irrégularité des agents à leur poste de travail et ceci sans aucune permission préalable. Tout ceci parcequ'il n'existe pas dans la commune de Parakou, un système de contrôle des agents (faiblesse). Le SAUU de la commune de Parakou est compose de quatre (4) bureaux comme nous l'avons précisé plus haut, mais aucun des chefs de ce bureau n'a pour attribution la tenue des statistiques relatives aux conflits fonciers (Faiblesse). Mais, il a été noté pendant notre séjour un bon accueil des clients (usagers) (Force) et la volonté du personnel à mieux faire son travail malgré l'insuffisance criarde de moyens (force).

Dans le règlement des conflits fonciers, la commune de Parakou n'est pas compétente mais, elle joue un rôle important pour faciliter les règlements à l'amiable entre les différents protagonistes. Les procès verbaux des règlements à l'amiable sont ensuite envoyés au tribunal de la ville pour rendre une décision définitive.

Pour les conflits fonciers qui ne bénéficient pas de règlement à l'amiable, seul le tribunal de première instance de la ville est encore compétent pour rendre des décisions de justice définitives en la matière mais, ces décisions de justice sont susceptibles de recours devant la cour d'appel de la ville et enfin devant la cour suprême à Porto-Novo. La contribution que nous souhaiterions apporter est de faire des propositions aux élus municipaux afin de réduire ces conflits. Dans le SAUU de la commune, ce sont des agents désignés par le chef de service qui essaient de faire des arbitrages entre les parties en conflit afin de tenter ces règlements à l'amiable à leur niveau ; mais il est constaté que le SAAU ne dispose pas d'une structure formelle de règlement à l'amiable de ces conflits fonciers entre les présumés propriétaires de parcelles (faiblesse). Nous avons noté également au niveau du personnel de ce service, une équité dans le traitement qui leur est réservé (force). La gestion des affaires domaniale et foncière nécessite aujourd'hui la mise en place de technologies adéquates. A ce jour, la commune de Parakou ne dispose d'aucune technologie de pointe pouvant lui permettre de prévenir les conflits fonciers (faiblesse). Au niveau de l'outil ordinateur qui sert à enregistrer les données foncières et pouvant permettre aux populations de se renseigner sur les mutations successives des parcelles, nous avons constaté qu'il n'y a pas une mesure adéquate prise pour sauvegarder au fur et à mesure ces données. En cas de panne définitive de cet ordinateur, il y a grand risque pour ce service de cesser de jouer son rôle d'intérêt local, voire national (faiblesse). Les données enregistrées dans ce micro-ordinateur ne sont pas sécurisées. Elles peuvent être modifiées à tout moment par n'importe quel agent de ce service pour des motifs d'intérêt personnel (faiblesse). C'est pour éviter tout ceci que nous avons proposé de mettre en place un système d'information géographique.

Le programme de MCA-Bénin, dans son projet « accès au foncier », ayant pour but la sécurisation foncière a lancé la phase pilote de transformation des permis d'habiter en titres fonciers dans deux quartiers de la commune à savoir, le quartier Ladjifarani et le quartier Zongo Nord, à raison de deux mille quatre cent vingt quatre (2424) parcelles. Malheureusement, à la clôture des opérations, seulement cinq cent vingt et un (521) dossiers de parcelles ont été déposés au niveau de la commission.

Le lotissement est l'une des activités importantes du SAUU. Pour mener une opération de lotissement dans la commune de Parakou, l'initiative provient le plus souvent des populations elles-mêmes par la voix des chefs de quartiers du lieu de situation de la zone à lotir. Ces derniers en expriment le besoin au maire. A cet effet, ce dernier prépare une communication qu'il introduit en conseil municipal pour adoption. Le préfet du département saisi du dossier analyse sa faisabilité et donne son approbation dans les délais légaux.<sup>8</sup> Après l'approbation du Préfet, un cabinet de lotissement est retenu de gré à gré pour conduire les travaux du début jusqu'à la fin. Dans la pratique, c'est le chef d'arrondissement du lieu de situation de la zone à lotir qui prend contact avec le cabinet lotisseur et l'impose à l'autorité Communale. Jusqu'à nos jours, aucun appel d'offre n'a été lancé dans la commune de Parakou pour la sélection d'un cabinet de lotissement. De même, aucune autorisation spéciale n'a été donnée par la Direction Nationale des Marchés Publics pour faire le gré à gré dans les marchés de lotissement. Du coup, les procédures de passation des marchés publics ne sont pas respectées (faiblesse).

Au Bénin, le droit à la propriété est un droit reconnu et inscrit dans la constitution qui dispose en son article 22 que "toute personne a droit à la propriété " La coexistence de trois régimes fonciers est une des causes de l'insécurité foncière (faiblesse). Il s'agit :

- du régime coutumier qui est caractérisé par l'oralité ;

---

<sup>8</sup> - Article 145 de la loi 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation et fonctionnement des communes en République du Bénin.

- du régime de l'immatriculation (fondé sur la loi no 65-25 du 14 août 1965 fixant le régime de la propriété foncière du Dahomey) ;
- du régime du permis d'habiter (fondé sur la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des Permis d'habiter au Dahomey).

A cette cause s'ajoutent:

- l'inexistence ou le non-respect des documents de planification urbaine (faiblesse) ;
- la caducité et la non actualisation des textes législatifs et réglementaires (faiblesse)

C'est le lieu de rappeler en quoi consistent les opérations de levé de plan d'état des lieux. Ce sont les opérations qui consistent à exécuter le levé topographique de chaque parcelle située à l'intérieur du périmètre à lotir. Un système de polygonations orienté à partir des points géodésiques du Bénin ou à défaut orienté à l'aide d'une boussole permet de rattacher toutes les parcelles à un même système de coordonnées rectangulaires pour obtenir le plan de levé d'état des lieux de la zone à lotir. Pour réaliser cette opération, il est demandé à chaque présumé propriétaire de parcelle de matérialiser les sommets de chacune de leur parcelle par des piquets en bois ou par des bornes en béton. A l'intérieur de chaque parcelle, chaque présumé propriétaire plante une plaque qui porte son nom, ses prénoms et son adresse. La réussite d'une opération de levé de plan d'état des lieux est liée au respect des règles de l'art, de l'éthique professionnelle et à la détermination du Géomètre-expert chargé du lotissement, de pratiquer la rigueur dans la plus grande transparence. Car c'est bien au niveau des opérations de levé de plan d'état des lieux que toutes les magouilles naissent au détriment de la majorité des présumés propriétaires dans la commune de Parakou. La plupart des contentieux trouvent leur origine dans une manipulation frauduleuse créée par les membres du comité de lotissement (faiblesse) qui se réclament toujours défenseurs des intérêts des présumés propriétaires de parcelles ; ces derniers prennent les opérations de lotissement pour fonds de commerce qu'ils exploitent parfois avec la bénédiction des autorités locales et des agents en charge de la gestion des affaires domaniales (faiblesse). Plus les opérations de lotissement durent,

plus les membres du comité de lotissement trouvent leur compte au détriment des intérêts des populations en créant des faux frais au vu et au su des autorités locales qui ne réagissent pas du fait de leur complicité. Aussi naissent les conflits de limites qui trouvent leurs sources dans les cas suivants:

- chevauchement de grands domaines ;
- disparition sur des parcelles des plaques d'identification de nom, prénoms et d'adresse au passage du technicien du géomètre-expert chargé des opérations de levé d'état des lieux ;
- déplacement de limite de parcelles par son vendeur en l'absence de l'acquéreur ;
- pressions de certains membres du comité de lotissement sur les techniciens du géomètre-expert pendant l'exécution des levés des parcelles à l'état des lieux pour les entraîner à faire du faux (introduction frauduleuse de noms des personnes n'ayant aucune parcelle dans la zone à lotir).

Lors de l'exposition du plan d'état des lieux dans un lieu public, un cahier de doléances est déposé au lieu de l'exposition pour recueillir les contestations et les litiges éventuels. A ce niveau les doléances peuvent être tronquées avant d'être transmises au géomètre-expert. C'est pourquoi le représentant du géomètre-expert pendant l'exposition doit être éveillé, vigilant et de bonne moralité, ce qui n'est pas souvent le cas (faiblesse). Pour prendre en compte les doléances pertinentes en vue d'une correction éventuelle, le géomètre-expert peut subir des pressions tendant à lui faire accepter de faux présumés propriétaires de parcelle. Malheureusement dans la plupart des cas, certains géomètres -experts cèdent à ces tentations de peur qu'on ne leur arrache le reste des opérations du lotissement pour les confier à d'autres (faiblesse). Il n'est pas inutile de noter ici que les comités de lotissement sont les instruments que les autorités locales manipulent pour créer des problèmes aux géomètres- experts intègres (faiblesse).

Notons que pour dégager des espaces devant permettre la mise en place d'une voirie et d'équipements sociocommunautaires dans la zone concernée par le lotissement, il est prévu un abattement à appliquer à la superficie de chaque parcelle

levée à l'état des lieux dans le souci d'équité. C'est cet abattement qu'on appelle coefficient de réduction. En effet, le coefficient de réduction ne se décrète pas, il se calcule comme ci-dessous:

- le rapport de la somme des superficies de la voirie et des équipements sociocommunautaires projetés d'une part, et d'autre part de la somme des superficies des parcelles levées à l'état des lieux plus celle des rues existantes à l'état des lieux.

- Si S égale (=) la somme des superficies occupées par la voirie et les équipements sociocommunautaires,
- et S égale (=) la somme des superficies des parcelles levées à l'état des lieux plus celle des rues existantes à l'état des lieux. La formule générale adoptée pour le calcul du coefficient de réduction est:

$C = (S \times 100) : S = c\%$ . C'est ce coefficient qui, appliqué à chaque superficie parcellaire levée à l'état des lieux, donne la superficie à attribuer pendant les opérations de recasement à chaque présumé propriétaire de parcelle. Les réserves de parcelles issues de ces abattements servent à la commune de réaliser des investissements socio-communautaires (écoles, centres de santé, centres de loisirs, des voies et réseaux divers, des lieux d'échanges commerciaux etc...) et à dédommager des sinistrés de lotissement. Des problèmes de superficie constructible ou habitable se posent pour les présumés propriétaires de parcelle dont l'apport en superficie à l'état des lieux est très petit; ceci donne souvent lieu aussi à des magouilles dans les calculs et l'établissement des documents de recasement dans la plupart des cas (faiblesse).

Dans la commune de Parakou, il n'existe pas une procédure claire servant de base à la gestion foncière et domaniale (faiblesse). Depuis l'avènement de la décentralisation au Bénin en 2003, les archives foncières qui se trouvaient à la préfecture de Parakou ne sont pas encore transférées à l'administration communale (faiblesse) ; les autorités préfectorales contactées lors de notre stage disent que cette opération est pour le moment inopportune. La raison évoquée est le manque de confiance à l'endroit des agents en charge des affaires domaniales. Du coup, on

assiste à une délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle (faiblesse).

Cet état des lieux nous permettra de faire l'inventaire des forces et des faiblesses.

## B- L'inventaire des forces et des faiblesses du SAUU

### 1- Inventaire des forces

Les atouts dont dispose ce service sont regroupés en des points suivants:

- la dotation du bureau des permis et des autorisations d'usage de l'espace public de micro-ordinateurs ;
- l'informatisation partielle des informations relatives aux parcelles ;
- le bon accueil des clients (usagers) ;
- la stabilité du personnel ;
- la volonté du personnel à mieux faire leur travail malgré l'insuffisance criarde de moyens ;
- l'équité dans le traitement des agents.

### 2- Inventaire des Problèmes

Les problèmes auxquels est confrontée la commune de Parakou sont nombreux. Ils sont issus de l'état des lieux que nous avons réalisé. Entre autres nous pouvons citer :

- l'inexistence de statistiques sur les conflits fonciers;
- l'inexistence d'une structure formelle de règlement à l'amiable des conflits fonciers entre les présumés propriétaires de parcelle ;
- l'exigüité des locaux abritant les différents bureaux de ce service ;
- l'inexistence d'un Système d'Information Géographique Communale (SIGC);
- l'inexistence d'un dispositif de sauvegarde des données relatives à l'information foncière de la commune ;
- la perméabilité des données foncières informatisées ;
- le manque de personnel qualifié ;
- l'inexistence d'un réseau informatique ;

- l'inexistence d'informations claires sur la gestion du foncier
- la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle ;
- l'attribution multiple d'une même parcelle à plusieurs présumés propriétaires ;
- le manque de suivi par la mairie des opérations de lotissement ;
- l'inexistence de collaboration entre la préfecture et le service chargé des affaires domaniales ;
- le Service de l'Aménagement Urbain et de l'Urbanisme et sa DST sont éloignés l'un de l'autre ;
- l'absence d'un chef de service des affaires domaniales revêtu de toutes ses prérogatives, l'actuel n'étant qu'un intérimaire jusqu'à nos jours ;
- l'inexistence d'une description de poste claire ;
- l'inexistence d'une procédure de gestion foncière ;
- la supercherie des cabinets de lotissements ;
- le mauvais classement des archives disponibles relatives aux parcelles ;
- le manque de formation des agents à la gestion foncière ;
- le manque de motivation des agents du SAUU ;
- le manque de moyens matériels roulants.

Cet état des lieux qui a débouché sur l'inventaire des atouts et des problèmes de fonctionnement nous permettra de procéder à des regroupements par centre d'intérêt, puis de sélectionner une problématique à résoudre (Section 2).

## **Section 2 : Du regroupement des problèmes spécifiques par centre d'intérêt à la vision globale de résolution de la problématique choisie**

Dans la présente section, nous allons d'une part regrouper les problèmes spécifiques par centre d'intérêt et d'autre part, cibler la problématique.

### **Paragraphe 1 : Regroupement des problèmes spécifiques par centre d'intérêt**

Ici, nous regrouperons les problèmes spécifiques par centre d'intérêt afin de faire ressortir les problématiques possibles.

#### **A- Organisation administrative**

Il s'agit de déterminer tous les problèmes qui sont à la base d'une mauvaise organisation administrative entraînant son dysfonctionnement. Ce sont :

- l'inexistence d'un système de contrôle des agents ;
- le Service de l'Aménagement Urbain et de l'Urbanisme et sa DST sont éloignés l'un de l'autre ;
- l'absence d'un chef de service des affaires domaniales revêtu de toutes ses prérogatives, l'actuel n'étant qu'un intérimaire jusqu'à nos jours ;
- l'inexistence d'une description de poste claire ;
- le manque de personnel qualifié.

#### **B- Aménagement**

Il sera question ici de mettre en exergue tous les problèmes qui minent le bon déroulement des activités du SAUU. Il s'agit :

- de l'exiguïté des locaux abritant les différents bureaux du service ;
- du manque de motivation des agents du SAUU ;
- du manque de matériels informatiques ;
- du manque de moyens matériels roulants ;

- de l'inexistence d'un réseau informatique.

### C- Gestion foncière

Les problèmes qu'engendre la gestion peu efficace des affaires foncières seront mis en exergue ici. Il s'agit de :

- l'inexistence de statistiques sur les conflits fonciers ;
- l'inexistence d'un Système d'Information Géographique (SIG) ;
- l'inexistence d'un dispositif de sauvegarde des données foncières ;
- la perméabilité des données foncières informatisées ;
- l'inexistence d'informations claires sur la gestion du foncier ;
- l'inexistence de collaboration entre la préfecture et le service chargé des affaires domaniales et foncières ;
- l'inexistence d'une procédure de gestion foncière ;
- le mauvais classement des archives ;
- le manque de formation des agents à la gestion foncière ;
- la supercherie des cabinets de lotissements ;
- la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle ;
- l'attribution multiple d'une même parcelle à plusieurs présumés propriétaires.

Dans un tableau n° 1, nous essayerons de regrouper tous ces problèmes par centre d'intérêt, par problèmes généraux et par problématiques afin de déboucher sur le ciblage de la problématique dans le second paragraphe.

Tableau N°1 : Regroupement des problèmes spécifiques par centre d'intérêt

N°	Centre d'Intérêt	Problèmes spécifiques	Problèmes généraux	Problématiques
1	Organisation administrative	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'inexistence d'un système de contrôle des agents ;</li> <li>- le Service de l'Aménagement Urbain et de l'Urbanisme et sa DST sont éloignés l'un de l'autre ;</li> <li>- l'absence d'un C/SAUU revêtu de toutes ses prérogatives, l'actuel n'étant qu'un intérimaire jusqu'à nos jours ;</li> <li>- l'inexistence d'une description de poste claire ;</li> <li>- le manque de personnel qualifié.</li> </ul>	Fonctionnement peu optimal des quatre bureaux du SAUU	Problématique d'une bonne organisation administrative
2	Aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'exiguïté des locaux abritant les différents bureaux du service ;</li> <li>- le manque de motivation des agents du SAUU ;</li> <li>- le manque de matériels informatiques ;</li> <li>- le manque de moyens matériels roulants.</li> <li>- l'inexistence d'un réseau informatique.</li> </ul>	Aménagement inadéquat au bon fonctionnement du SAUU	Problématique de l'aménagement adéquat au bon fonctionnement du travail administratif
3	Gestion foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'inexistence de statistiques sur les conflits fonciers ;</li> <li>- l'inexistence d'un SIGC ;</li> <li>- l'inexistence d'un dispositif de sauvegarde des données foncières ;</li> <li>- la perméabilité des données foncières informatisées ;</li> <li>- l'inexistence d'informations claires sur la gestion du foncier ;</li> <li>- l'inexistence d'une procédure de gestion foncière ;</li> <li>- le mauvais classement des archives ;</li> <li>- le manque de formation des agents à la gestion foncière ;</li> <li>- la supercherie des cabinets de lotissements ;</li> <li>- l'attribution multiple d'une même parcelle à plusieurs présumés propriétaires ;</li> <li>- la délivrance multiple de PH sur une même parcelle ;</li> <li>- l'inexistence de collaboration entre la préfecture et le SAUU.</li> </ul>	Recrudescence des conflits fonciers	Problématique d'une gestion peu efficace des affaires foncières

## Paragraphe 2 : Ciblage de la problématique

La première partie de ce paragraphe est consacrée au choix de la problématique et à sa justification. La seconde va traiter de sa spécification et de la vision globale de résolution des problèmes.

### **A- Choix, justification de la problématique et vision globale de sa résolution**

Il s'agira dans cette partie de faire le choix d'une problématique et de démontrer les raisons qui justifient ce choix.

#### **1- Choix de la problématique**

Les problèmes ci-dessus identifiés et regroupés en problématiques à l'issue de nos observations de stage nous paraissent tous pertinents. Mais il est évident que dans le cadre de la rédaction de ce mémoire, tous ne peuvent faire l'objet d'études. La problématique de l'aménagement et celle d'une gestion peu efficace des affaires foncières sont toutes deux opportunes. Cependant, la problématique d'une gestion peu efficace des affaires foncières nous paraît primordiale à cause de la place qu'occupent les affaires domaniales dans le développement local.

#### **2- Justification de la problématique**

Au Bénin, les conflits fonciers ont pris une ampleur jamais égalée et rien ne prédit pour un avenir proche l'amélioration de cette situation qui au contraire, ne cesse de s'étendre. Ces conflits sont dus à l'inexistence de la détention de titres de propriété fiables et inattaquables et à la quasi-inexistence de documents graphiques et littéraires faisant l'inventaire de toutes les propriétés foncières et de leurs ayants-droits. Cette situation foncière se manifeste par le nombre très élevé de litiges fonciers, par la spéculation foncière galopante et par la remise en cause des droits des acquéreurs de parcelles par les héritiers de leur vendeur,<sup>9</sup> en raison aussi de l'inefficacité de la tenue

---

<sup>9</sup>- Roch Abdon BAH, Immatriculation collective, le registre foncier et le plan foncier rural : Expériences béninoises et la généralisation du cadastre, Bénin, P. 18

des archives foncières. Pourtant le droit à la propriété est un droit reconnu par la constitution du 11 Décembre 1990 qui dispose que : «Toute personne a droit à la propriété. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et contre juste et préalable dédommagement».<sup>10</sup> Cependant, l'insécurité foncière au Bénin est une réalité si évidente qui nécessite aujourd'hui une réforme. Ceci a donc amené certains observateurs de la vie socio-politique à affirmer que les litiges domaniaux ont pris une allure inquiétante au Bénin.

Au cours de notre stage à la Direction des Services Techniques de la mairie de Parakou, nous avons pris connaissance du mode de fonctionnement des différents services de cette direction. Le SAUU, chargé entre autres de la gestion des affaires domaniales est un service clé dans le processus de développement. Tout dysfonctionnement de sa part mettra en mal le développement de la commune toute entière. Etant conscient de l'importance d'une gestion optimale des affaires domaniales dans le processus de développement d'une localité, nous avons choisi cette problématique afin d'aider le SAUU à jouer pleinement sa partition pour la bonne marche du développement de cette commune. La deuxième partie permettra de faire la spécification de la problématique choisie et la vision globale de sa résolution.

### *B- Spécification de la problématique et vision globale de sa résolution*

En quoi la problématique ainsi choisie et justifiée est-elle spécifique à notre sujet de réflexion (1) ? Et comment parviendrons-nous à la résoudre (2) ? Tels seront les deux points à développer dans cette partie.

#### 1- Spécification de la problématique

La problématique, objet de la présente étude est celle d'une gestion peu efficace des affaires foncières dans la commune de Parakou, afin de trouver des solutions adéquates aux conflits fonciers qui y sévissent. Issue d'un problème général qu'est la

---

<sup>10</sup> - Constitution béninoise du 11 Décembre 1990 en son article 22

recrudescence des conflits fonciers, elle est composée de huit (8) problèmes spécifiques formulés de manière suivante :

- la supercherie des cabinets de lotissements ;
- l'inexistence d'un Système d'Information Géographique Communale (SIGC) ;
- la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle ;
- l'inexistence d'un dispositif de sauvegarde des données relatives à l'information foncière de la commune ;
- l'inexistence d'informations claires sur la gestion du foncier ;
- l'inexistence d'une procédure de gestion foncière ;
- le mauvais classement des archives disponibles relatives aux parcelles ;
- le manque de formation des agents à la gestion foncière.

La résolution de tous ces problèmes spécifiques identifiés est nécessaire mais, dans le cadre de notre étude, nous ne saurions avoir cette prétention. C'est pourquoi nous avons identifié les problèmes spécifiques les plus complexes et les plus pertinents qui rentrent dans la vision globale de la résolution de notre problématique. Nous en avons choisi trois (3) parmi les huit (8) ciblés. Il s'agit des problèmes spécifiques ci-après :

- ✓ la supercherie des cabinets de lotissements ;
- ✓ l'inexistence d'un SIGC ;
- ✓ la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle.

Une structure aussi importante qu'est le SAUU pour une meilleure satisfaction des besoins de ses administrés et par surcroît, pour le développement de la commune doit être à la hauteur de la mission à lui confiée. C'est pour permettre à la mairie de jouer pleinement son rôle de développement local que nous avons choisi de réfléchir sur le thème « **CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE PARAKOU : CAUSES ET APPROCHES DE SOLUTIONS** ».

## 2- Vision globale de résolution de la problématique

Après le recensement des différents dysfonctionnements du lieu de stage, et une fois la sélection de ceux à prendre en compte dans la présente étude faite, il nous paraît important de résoudre ceux qui sont retenus et par conséquent, le problème général identifié.

### ❖ Le problème spécifique n°1 : la supercherie des cabinets de lotissement

Les cabinets de lotissement sont des prestataires de la commune retenus après l'un des modes de passation des marchés publics (appel d'offre, gré à gré) pour exécuter des travaux de lotissement des quartiers et des villages situés sur son territoire. Le lotissement est le morcellement d'une propriété foncière par lots en vue de construire des habitations.<sup>11</sup> Selon l'arrêté ministériel du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin, le lotissement est une opération de création volontaire d'un tissu parcellaire.<sup>12</sup> Il consiste à diviser un terrain en plusieurs parcelles destinées à la construction et dont le contrôle est assuré par la Direction de l'Urbanisme.<sup>13</sup>

Les géomètres, en complicité avec certains propriétaires terriens, membres des comités locaux de lotissement augmentent les superficies enregistrées à l'état des lieux en vue de leur attribuer plus de parcelles à l'étape des recasements et ceci, au détriment d'autres présumés propriétaires terriens. Ce qui, à l'arrivée est une source véritable de conflits entre les présumés propriétaires : c'est ce que l'on appelle « la supercherie des cabinets de lotissement ».

---

<sup>11</sup> - Dictionnaire Petit Larousse

<sup>12</sup> - L'article 2 de l'arrêté n° 0023 MEHU/DC du, du 22 octobre 1996, définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin.

<sup>13</sup> - L'article 21 de l'arrêté n° 0023 MEHU/DC du, du 22 octobre 1996, définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin.

Pour remédier à ce problème spécifique, il faut que la mairie se dote d'une procédure de gestion foncière. Mais avant ceci, que l'autorité Communale appelle les cabinets à plus de conscience, de responsabilité et de professionnalisme avec des personnels qualifiés. En plus de la sensibilisation, sanctionner les cabinets indécents et surtout, se faire représenter pour le suivi des travaux de lotissement du début jusqu'à la fin.

Les conflits générés dans la commune de Parakou par certains expert-géomètres sont si énormes que l'autorité Communale, dépassée par l'ampleur de la situation a été obligée de taper le poing sur la table. En effet, par arrêté municipal n° 50/216/M-PKOU/SG/DST/SAUU du 8 octobre 2010, le Maire a suspendu les travaux de lotissement des zones d'Amanwignon-Ouest et de Wansirou-Gah conduits par le cabinet ETPB qui souffrent de graves irrégularités, sources de protestations et de conflits entre les présumés propriétaires (cf. annexe n° 17). Ce même cabinet a été mis en demeure par arrêté municipal n° 50/217/M-PKOU/SG/DST/SAUU du 8 octobre 2010 pour déposer tous les documents définitifs de lotissement des zones de Baka, Bah Monra, swinrou et Ganou-Gourou au plus tard le vendredi 29 octobre 2010. En effet, ce géomètre refuse de se soumettre au contrôle de l'IGN pour la vérification des normes topographiques et ceci, suite aux plaintes des populations qui ne cessent de se multiplier (cf. annexe n°18). Notons que les frais de lotissement s'élèvent à quatre vingt dix mille (90.000) FCFA dans la commune de Parakou.

#### ❖ Le problème spécifique n°2 : l'inexistence d'un SIGC

Il faut dire que depuis 1999, la mairie dispose d'un Plan d'Urbanisme, mais n'a jamais disposé d'un Système d'Information Géographique Communale (SIGC). Pour une gestion efficace des affaires domaniales et foncières, il est recommandé qu'elle s'investisse pour se doter d'un SIG afin de bénéficier des avantages qu'offrent les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC).

#### ❖ Le problème spécifique n°3 : la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle

Il a été remarqué que d'énormes conflits sont nés du manque de suivi de cette opération. En effet plusieurs permis d'habiter sont délivrés sur la même parcelle et à

plusieurs présumés propriétaires. Le fait est qu'il n'existe pas de véritables informations claires sur les parcelles pour cause d'inexistence d'un SIG. A défaut d'un SIG, les différents bureaux du SAUU devraient être en réseau informatique, ce qui n'est pas le cas. Enfin, depuis l'avènement de la décentralisation au Bénin en 2003, la préfecture de Parakou n'a pas transféré à la commune les archives relatives au foncier. Par rapport à ce problème spécifique n°3, une décision de justice a été rendue par le tribunal de première instance de première classe de Parakou dont la teneur suit :

- le tribunal, statuant publiquement et en matière traditionnelle, en présence des assesseurs de la coutume des parties et en premier ressort ;
- reçoit MAMA Yacoubou en son action, l'y déclare mal fondée ;
- constate que le permis d'habiter n° 50/001075/SG/SAF sur la parcelle « i » du lot 1768, zone 8 de Banikanni délivré en son nom le 25 mai 2005 par la mairie de Parakou a été obtenu en fraude à la loi ;
- dit que ce permis d'habiter est sans effet juridique ;
- constate également qu'il n'a pas justifié l'achat de la parcelle en cause ;
- constate enfin que Dame ADJOHOUN Madossin a acquis ladite parcelle suivant la convention de vente du 8 août 2005 auprès de TRAORE Raïmi qui y a été identifié par l'IGN de Parakou ; confirme en conséquence le droit de propriété de Dame ADJOHOUN Madossin sur la parcelle « i » du lot 1768, zone 8 sise au quartier Banikanni ;
- fait défense à MAMA Yacoubou d'avoir à troubler Dame ADJOHOUN Madossin dans la jouissance paisible de son bien. <sup>14</sup>

Pour remédier à ce problème spécifique, il serait avantageux pour la commune de prendre les dispositions suivantes :

- disposer d'un répertoire fiable pour les permis d'habiter délivrés aux propriétaires ;
- mettre le SAUU en réseau informatique sécurisé ;

---

<sup>14</sup> - Jugement n° 31 du 1<sup>er</sup> juillet 2009

- formuler à l'autorité préfectorale par voie hiérarchique, une demande de transfert des archives foncières au profit de l'administration Communale.

La résolution du problème général relatif à la gestion peu efficace des affaires foncières permet de parvenir à une réduction sensible des conflits fonciers dans la commune de Parakou.

La détermination des séquences de résolution de la problématique est faite de la manière suivante à savoir :

- la fixation des objectifs de recherche et formulation des hypothèses ;
- l'élaboration du tableau de bord de l'étude ;
- la revue de la littérature ;
- la méthodologie de l'étude ;
- l'enquête ;
- la vérification des hypothèses et l'établissement du diagnostic ;
- et enfin l'approche de solutions et conditions de mise en œuvre.

**CHAPITRE PREMIER : DES OBJECTIFS DE L'ETUDE A LA  
METHODOLOGIE ADOPTEE POUR LA RESOLUTION DE  
LA PROBLEMATIQUE DE LA RECRUESCENCE DES  
CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE  
PARAKOU**

Dans ce chapitre, nous essayerons de formuler les hypothèses après avoir fixé les objectifs de l'étude (section 1) et enfin, faire la revue de la littérature et la méthodologie adoptée (section 2).

## ***Section 1 : De la fixation des objectifs et formulation des hypothèses sur les causes des conflits fonciers***

Avant de fixer les objectifs et de formuler les hypothèses de l'étude, il convient de rappeler les problèmes à résoudre. Ils sont de deux ordres à savoir le problème général et les problèmes spécifiques que sont :

- le problème général : la gestion peu efficace des affaires foncières ;
- les problèmes spécifiques :
  - ✓ la supercherie des cabinets de lotissements ;
  - ✓ l'inexistence d'un SIGC ;
  - ✓ la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle.

### ***Paragraphe 1 : Fixation des objectifs de l'étude***

Les objectifs de l'étude ont été fixés par rapport aux problèmes à résoudre. Ils comprennent un objectif général et des objectifs spécifiques.

#### **A- Objectif général de l'étude**

L'objectif général de la présente étude est de contribuer à la réduction des conflits fonciers dans la commune de Parakou. Cet objectif ne peut être véritablement atteint que si nous formulons un objectif bien précis pour chacun des problèmes spécifiques déterminés.

#### **B- Objectifs spécifiques**

Spécifiquement, les objectifs à atteindre dans le cadre de cette étude sont au nombre de trois (03). Ils indiquent les diverses solutions que nous tentons d'apporter à chaque problème spécifique.

- ❖ L'objectif spécifique n°1 est d'attirer l'attention des autorités Communales sur les agissements des cabinets de lotissement qui favorisent les conflits fonciers.
- ❖ L'objectif spécifique n°2 est d'inciter les autorités à avoir une base de données fiables de gestion des affaires foncières à travers la mise en place d'un SIGC.
- ❖ L'objectif spécifique n°3 est de suggérer un contrôle rigoureux dans la délivrance des permis d'habiter au profit des présumés propriétaires terriens.

Face aux problèmes ainsi identifiés et aux objectifs poursuivis, quelles pourraient être leurs causes probables et quelles seraient les hypothèses que nous pourrions émettre à leur sujet ? Ainsi, le second paragraphe sera consacré à la formulation des hypothèses et à l'élaboration d'un tableau de bord.

## Paragraphe 2 : Formulation des hypothèses et l'élaboration d'un tableau de bord de l'étude

Ici, nous essayerons d'identifier les causes probables pouvant justifier l'existence des conflits fonciers dans la commune de Parakou, formulerons les hypothèses puis élaborerons un tableau de bord de l'étude. Mais avant toute chose, nous nous intéressons d'abord aux problèmes spécifiques.

### I- Causes et hypothèses liées aux problèmes spécifiques

Les hypothèses sont formulées sur la base des problèmes spécifiques identifiés. Quelles sont alors les causes et les hypothèses formulées par rapport à ces problèmes spécifiques ?

#### A- Causes et hypothèses liées au problème spécifique n°1

Concernant ce problème spécifique qu'est la supercherie des cabinets de lotissements, nous pouvons retenir deux (2) causes essentielles. Elles sont classées selon leur importance croissante. Il s'agit:

- du non respect des procédures de passation des marchés publics ;

- de l'inexistence d'une procédure de gestion foncière.

Si chacune de ces causes explique le problème, il faut tout de même dire que la première semble la plus importante. En effet, si la sélection des cabinets de lotissement a été faussée en amont du fait du non respect des procédures de passation des marchés publics, les résultats issus des opérations ne pourront pas satisfaire les populations concernées. Les risques de contestation seront énormes et généreront des conflits de toutes sortes. Néanmoins, la deuxième hypothèse est aussi importante.

A ce propos, notre hypothèse n°1 est formulée de la manière suivante : « le non respect des procédures de passation des marchés publics et l'inexistence d'une procédure de gestion foncière expliquent la supercherie des cabinets de lotissement».

#### **B- Causes et hypothèses liées au problème spécifique n°2**

En étudiant le problème de l'inexistence d'un SIGC, deux (2) causes majeures retiennent notre attention. Elles sont présentées ici par ordre d'importance croissante. Ainsi, nous avons :

- le manque de volonté politique.
- la faible utilisation des NTIC ;

Chacune de ces causes explique le problème. A cet effet, l'hypothèse n° 2 est formulée comme suit : «le manque de volonté politique et la faible utilisation des NTIC expliquent l'inexistence d'un SIGC dans la commune de Parakou».

#### **C- Causes et hypothèses liées au problème spécifique n°3**

Enfin, pour ce qui est du problème spécifique n° 3 relatif à la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle, nous pouvons retenir aussi deux (2) causes essentielles que sont :

- le manque de contrôle rigoureux ;
- le non transfert des archives foncières de la préfecture à la commune ;

Les permis d'habiter sont des pièces administratives délivrées aux présumés propriétaires de parcelle sur leur demande, et qui reçoivent le visa de tous les responsables en charge de la gestion foncière. En dernier ressort, ils sont signés par le maire de la commune. Mais, il se révèle à plusieurs reprises que ces permis d'habiter<sup>15</sup> sont sujets à plusieurs contestations. Ainsi, dans une autre décision de justice rendue le 12 août 2009 par le tribunal de première instance de première classe de Parakou, il ressort ce qui suit :

- le tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en matière traditionnelle (biens), avec le concours des assesseurs représentant la coutume des parties et en premier ressort ;
- reçoit GBAGUIDI Dossou Norbert en son action, l'y déclare bien fondée ;
- constate que le permis d'habiter n° 50/000804/M/SG/SAF du 6 avril 2005 de la mairie de Parakou sur la parcelle « F » du lot 2516 sise au quartier Banikanni de Parakou a été délivré non pas au nom de TOGNISSE Damien, mais plutôt au nom de TOGNISSE Antoine C. Amoussou ;
- dit en conséquence qu'un tel permis d'habiter est obtenu en fraude à la loi et donc dépourvu de toute valeur juridique ;
- confirme en conséquence le droit de propriété de GBAGUIDI Dossou Norbert sur la parcelle « F » du lot 2516 sise au quartier Banikanni de Parakou.<sup>16</sup>

Le contrôle est la Vérification, l'inspection attentive de la régularité d'un acte, de la validité d'une pièce administrative selon le dictionnaire "le Petit Robert". Par conséquent, nous pouvons formuler notre hypothèse n°3 ainsi qu'il suit : «la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle est due à un manque de contrôle

---

<sup>15</sup> -Le permis d'habiter ne confère en principe, sous réserve des dispositions du titre III de la loi N° 60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, qu'un droit d'habitation essentiellement personnel, précaire et révocable.

<sup>16</sup> - Jugement n° 35 du 12 août 2009.

rigoureux et au non transfert des archives foncières de la Préfecture à la commune».

A présent, nous allons nous appesantir sur les causes et hypothèses liées au problème général et à l'élaboration d'un tableau de bord de l'étude dans une deuxième partie.

## II- Causes et hypothèses liées au problème général et l'élaboration d'un tableau de bord de l'étude

### A- Causes et hypothèses liées au problème général

Les causes et les hypothèses spécifiques étant les manifestations de la cause et de l'hypothèse générale, nous n'avons pas trouvé opportun de rechercher une cause générale qui l'emporte sur toutes les causes spécifiques. C'est pour cette raison que nous n'avons pas identifié une cause générale qui peut nous conduire à une hypothèse générale.

La problématique et les objectifs de l'étude ainsi que les causes supposées être à la base des problèmes et les hypothèses y relatives sont présentés dans le tableau n° 2 intitulé " Tableau de bord de l'étude (TBE) ".

La section suivante sera consacrée à la revue de littérature et à la méthodologie adoptée pour la résolution de la problématique choisie.

## A- Tableau de bord de l'étude

Tableau n° 2 : Tableau de bord de l'étude : « Conflits fonciers dans la commune de Parakou : causes et approches de solutions ».

Niveau d'analyse		Problèmes	Objectifs	Causes supposées	Hypothèses
Niveau général		Gestion peu efficace des affaires foncières	Contribuer à la réduction des conflits fonciers dans la commune de Parakou	/	/
Niveaux spécifiques	1	La supercherie des cabinets de lotissements	Attirer l'attention des autorités Communales sur les agissements des cabinets de lotissement qui favorisent les conflits fonciers.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le non respect des procédures de passation des marchés publics ;</li> <li>- l'inexistence d'une procédure de gestion foncière.</li> </ul>	Le non respect des procédures de passation des marchés publics et l'inexistence d'une procédure de gestion foncière expliquent la supercherie des cabinets de lotissement.
	2	L'inexistence d'un SIGC	Inciter les autorités à avoir une base de données fiables de gestion des affaires foncières à travers la mise en place d'un SIGC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le manque de volonté politique ;</li> <li>- la faible utilisation des NTIC.</li> </ul>	Le manque de volonté politique et la faible utilisation des NTIC expliquent l'inexistence d'un SIGC.
	3	la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle	Suggérer un contrôle rigoureux dans la délivrance des permis d'habiter au profit des présumés propriétaires terriens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le manque de contrôle rigoureux ;</li> <li>- le non transfert des archives foncières de la préfecture à la commune.</li> </ul>	La délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle est due au manque de contrôle rigoureux et au non transfert des archives foncières de la Préfecture à la commune.

## Section 2 : De la revue de littérature et méthodologie adoptée

Dans un premier paragraphe, nous ferons la revue de littérature (paragraphe 1) et dans le second, nous aborderons la méthodologie adoptée pour la résolution de la problématique (paragraphe 2).

### Paragraphe 1 : Revue de littérature

La revue de littérature est l'étape de la rédaction qui amène à faire le point des connaissances sur les problèmes spécifiques en résolution. Élément indispensable de tout travail scientifique, la revue de littérature vise à s'assurer au préalable de l'état des connaissances acquises à partir de la documentation mobilisée sur les problèmes identifiés. Ce paragraphe prendra en compte d'une part, la clarification conceptuelle, les principales théories liées aux conflits fonciers et d'autre part, les ouvrages et mémoires qui nous ont permis de prendre connaissance des contributions apportées dans le cadre de notre étude. La documentation a commencé avec le choix du sujet et s'est poursuivie tout au long des différentes phases du présent travail. L'objectif visé est de faire le point des travaux réalisés en matière foncière d'une part et de l'autre, d'élargir notre champ d'horizon par rapport au thème d'étude. Pour cela, nous avons parcouru un certain nombre de bibliothèques et centres de documentation. Au rang de ceux-ci, nous pouvons citer : la bibliothèque universitaire, celle du Centre Culturel Français (CCF), de la Faculté des Sciences Agronomiques (FSA), de l'IGN, de l'INSAE. Les documents dont nous avons disposé varient d'un centre à un autre. Ainsi, dans les bibliothèques universitaires et du CCF, nous avons consulté les ouvrages traitant des questions de ville en général et de la question foncière en milieu urbain en particulier. Au centre de documentation de la FSA, nous avons pris connaissance des mémoires et thèses soutenus sur le sujet. A l'IGN, nous avons consulté les cartes du Bénin et de la commune de Parakou en particulier.

Ces différents documents, tout en renforçant nos connaissances en matière foncière, nous ont aidé à identifier les différents acteurs du système foncier. Ceci nous a permis de préparer et d'exécuter nos recherches sur le terrain.

## A- Clarification conceptuelle

Ici, nous ferons d'abord une clarification de certains concepts utilisés dans ce mémoire pour éviter tout quiproquo. Il s'agit notamment d'une part de "conflits", de "foncier" et d'autre part, de "conflits fonciers". Suivra enfin la revue de littérature.

### 1- Conflits

Selon le Petit Larousse illustré 2007, le conflit en latin signifie "confligere", c'est-à-dire heurt, antagonisme, opposition de sentiments, d'opinions entre des personnes ou des groupes de personnes. C'est aussi une opposition qui peut aller jusqu'à la lutte armée entre deux ou plusieurs Etats.

### 2- Foncier

Le foncier est un thème générique intégrant la terre et les ressources qui lui sont directement rattachées, ainsi que l'ensemble des rapports entre individus et groupes d'individus pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources.<sup>17</sup>

Le thème "foncier" désigne l'ensemble des droits d'accès, d'exploitation et de gestion s'exerçant sur les terres et les ressources renouvelables. La détention de ces droits, la maîtrise des règles et procédures qui les régissent sont porteurs d'enjeux économiques et socio-politiques considérables.<sup>18</sup>

### 3- Conflits fonciers

Les concepts "conflits fonciers" s'appliquent à toutes situations dans lesquelles se trouvent des individus ou groupes de personnes dont les objectifs, les actions ou les

---

<sup>17</sup> - Loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin

<sup>18</sup> - Natacha ANELINE, "la bulle foncière au Japon", ADEF, Paris 1995, p. 253

émotions vis-à-vis des terres sont incompatibles et les conduisent à s'opposer. Il s'agit des désaccords, la dispute et la contestation des droits de propriété immobilière.<sup>19</sup>

Ramené au sens technique et juridique, les conflits fonciers ne seraient rien d'autre que les litiges opposant deux personnes privées ou morales et dont l'objet est la terre.

#### 4- Ouvrages et mémoires consultés

##### a- Ouvrages

Nous avons recensé quelques auteurs ayant réfléchi sur le thème et qui ont produit des ouvrages que nous avons exploités dans le cadre de notre étude. Il s'agit de :

- Guy-Adjété KOUASSIGAN, Encyclopédie Juridique de l'Afrique, Tome 5, nouvelles éditions africaines, in "Le système d'utilisation de la terre dans la tradition africaine", Paris, 1982 ;
- Guy - Adjété KOUASSIGAN, "l'homme et la terre" édition Berger-LEVRAULT, Paris, 1966 ;
- Olivier Morlet, gestion du foncier et de l'urbanisme dans les communes, Etudes foncières, 1997 ;
- M. Le ROY E., KARSENTY A. et BERTRANT A. « la sécurisation foncière en Afrique pour une gestion viable des ressources renouvelables », Paris, 1993 ;
- Sèmiou Adéniyi LASSISSI « comprendre le foncier béninois » ;
- Lexique du foncier en français, GRAF, 2008, 164 définitions plus particulièrement destinées aux pays africains francophones.

Ces ouvrages ont abordé pour la plupart le thème dans un sens général. Certains ouvrages ont abordé le foncier africain et d'autres la sécurisation foncière en Afrique.

---

<sup>19</sup> - Joseph COMBY, « la formation de la valeur sur les six marchés fonciers », texte publié dans la revue "études foncières" janvier 2003, p.58.

## b- Mémoires

Les mémoires que nous avons consultés sont les suivants :

- « Approche juridique du malaise foncier en milieu urbain : cas de Cotonou », réalisé et soutenu en 1980 par Sévérin HOUNNOU, mémoire de maîtrise FASJEP- UNB ;
- « Problème de la sécurisation foncière au Bénin : cas de la commune de Parakou », réalisé et soutenu en 2007 par Luc d'Assomption SEKE CLEMENT, mémoire de maîtrise FDSP- UP ;
- «Réflexion pour une meilleure contribution à la gestion des conflits fonciers en R.B» réalisé et soutenu en 2008 à l'ENAM par A. Limata SIDI ;
- «Contribution à la réduction des conflits fonciers par l'immatriculation : cas de Cotonou », réalisé et soutenu en 2009 à l'ENAM par Modeste Tolérant AKOTOSSODE.

La deuxième partie abordera les différentes sortes de conflits fonciers qui existent dans la commune de Parakou.

### B- Typologie des conflits fonciers

Les conflits fonciers relevés au cours de notre stage sont généralement d'ordre social, économique et administratif. Ils opposent soit deux collectivités qui se disputent un domaine ou les limites d'un domaine, soit un individu à sa collectivité suite à une vente de terre collective sans l'accord du conseil de famille ou par usurpation de droit de propriété : ce sont les conflits fonciers privés. Ils opposent aussi deux individus d'une même collectivité ou d'une même famille et donc relatifs à la succession. Ils peuvent aussi opposer deux individus liés par un contrat de vente ou peuvent être des différends frontaliers entre villages, arrondissements et quartiers de ville ou villages.

Ceux liés à un particulier à l'administration Communale en cas d'expropriation dans le cadre d'une opération de lotissement et autres sont appelés des conflits fonciers publics ou administratifs.

Le dernier paragraphe de cette section sera consacré à la méthodologie adoptée.

## Paragraphe 2 : Méthodologie adoptée

Notre méthodologie consistera dans un premier temps à faire la dimension empirique de la recherche et dans un deuxième temps, elle nous permettra de retenir pour chaque problème spécifique une approche théorique parmi les contributions antérieurement développées.

### **I- Approche empirique**

Elle nous permettra de mettre en exergue la méthode d'enquête envisagée. A ce niveau, nous aurons plusieurs étapes à franchir à savoir, l'objectif et la nature de la collecte des données, la conception des questions d'enquête, l'échantillonnage et enfin la technique de dépouillement et outil de présentation des données.

#### **A- Objectif de la collecte des données**

Nos enquêtes ont pour objectif de mobiliser les données nécessaires à la vérification des différentes hypothèses formulées dans notre travail de recherche. Ainsi, d'une manière spécifique, nos enquêtes permettront de savoir si :

- le non respect des procédures de passation des marchés publics et l'inexistence d'une procédure de gestion foncière expliquent la supercherie des cabinets de lotissement ;
- le manque de volonté politique et la faible utilisation des NTIC expliquent l'inexistence d'un SIGC ;
- la délivrance multiple de permis d'habiter est due au manque de contrôle rigoureux et au non transfert des archives foncières par la préfecture à la commune.

#### **B- Nature de la collecte des données**

Signalons tout d'abord que les enquêtes nous permettront d'atteindre nos objectifs ci-dessus visés à travers une analyse minutieuse des données collectées au cours du stage. Pour ce faire, nous allons procéder à l'établissement de questionnaire à l'endroit du personnel de la mairie et de guides d'entretien que nous administrerons aux sages et

notables, aux chefs de quartier, aux membres de la CADE, aux Associations d'Intérêts Fonciers (AIF) et aux propriétaires terriens (annexes 1 à 4, pages a et b).

### C- Technique de dépouillement et outil de présentation des données

Les données recueillies par les guides d'entretien et le questionnaire auprès de l'échantillon seront traitées de façon manuelle.

### D- Echantillonnage et conception du questionnaire

L'exercice consistera à identifier un échantillon représentatif de la population mère et de concevoir un questionnaire et de guides d'entretien qui nous permettront de vérifier les hypothèses émises.

#### 1- Echantillonnage

L'échantillonnage représentatif de la population mère identifiée pour notre enquête est composé de cinquante quatre (54) personnes composé comme suit :

- vingt huit (28) agents de la mairie identifiés à savoir le Maire et ses six (6) adjoints ; le Directeur de Cabinet du Maire ; le Secrétaire Général de la mairie ; huit (8) agents de la DST ; six (6) agents de la DAF et cinq (5) agents de la DPDL.

Tous ces agents ont été choisis par l'utilisation de la technique non probabiliste, plus précisément, l'échantillon typique ou par choix « raisonné » ou « intentionnel ».

- vingt six (26) citoyens de la commune identifiés à savoir huit (8) propriétaires terriens des quartiers relevant des zones d'intervention des cabinets de lotissement agréés de la ville ; huit (8) chefs de quartier; huit (8) sages et notables à raison d'un (1) par quartier identifié, le Président de la Commission des Affaires Domaniales et Environnementales (CADE) et le Président des Associations d'Intérêts Fonciers (AIF).

Les chefs de quartier, les sages et notables de même que leur quartier de résidence ont été choisis selon la technique non probabiliste, plus précisément selon la technique d'échantillon typique ou par choix « raisonné » ou « intentionnel ». Quant aux propriétaires terriens, ils ont été choisis selon la technique d'échantillon probabiliste

systématique. Pour l'élaboration du questionnaire, nous avons veillé à ce que les questions posées soient limitées aux informations recherchées.

## 2- Conception du questionnaire

En vue de permettre une bonne compréhension, les éléments du questionnaire et des guides d'entretien ont été conçus par rapport aux problèmes spécifiques identifiés.

Nous travaillerons avec les questions fondamentales se trouvant en annexe qui nous permettront de manière directe de vérifier les hypothèses. Notons qu'à côté de ces questions fondamentales, il existe d'autres questions non moins importantes qui leur sont ajoutées pour la conception du questionnaire. La deuxième partie de ce paragraphe sera consacrée à l'approche théorique retenue pour chaque problème spécifique identifié.

## II- Approches théoriques

La dimension théorique vise à déterminer les outils d'analyse des données collectées afin de pouvoir déterminer les causes réelles se trouvant à la base des problèmes. Nous présenterons alors à cette étape la théorie retenue par problème.

### A- Choix théorique lié au problème de la supercherie des cabinets de lotissements

Il s'agira de faire un bref exposé de la théorie retenue et de fixer un seuil pour la décision à prendre.

#### 1- Exposé de la théorie

Lorsqu'au Bénin la ville se modernise et que son développement spatial planifié, elle s'étend sous forme de lotissements destinés à transformer des terres à usages multiples en carrés à bâtir. Les habitants adhèrent à ce concept parce qu'ils espèrent qu'avec ce lotissement, viendront toutes les commodités urbaines à savoir eau, électricité, téléphone, voies bien tracées.

Selon le Ministère béninois de l'Environnement de l'Habitat et de l'Urbanisme, le lotissement apparaît bien plus souvent comme une opération de régularisation de l'occupation anarchique par les populations des périphéries urbaines, une opération de remembrement et de restructuration du foncier en milieu urbain et périurbain. Le contrôle des chantiers de lotissement doit être assuré par la direction de l'urbanisme et les frais y afférant sont à la charge du maître d'ouvrage<sup>20</sup>. Elle assure la conservation des documents techniques issus des travaux de lotissement.<sup>21</sup> Le respect de cette disposition empêcherait à coup sûr les cabinets de lotissement à frauder et à tricher au détriment des intérêts de la communauté. C'est pour cela que nous proposons à l'administration Communale la mise en place d'une procédure de gestion foncière. Le document de procédure est nécessaire pour la compréhension des informations et à la réalisation des contrôles. Il a pour objectif de maintenir la continuité dans le temps et de l'accès à l'information. Il définit clairement les rôles de tous les acteurs de la gestion foncière à savoir le personnel administratif du service en charge des affaires domaniales et foncières, les propriétaires terriens, les comités locaux de lotissement, les membres de la CADE, les AIF, les acquéreurs et vendeurs de parcelles.

## 2- Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse n°1

Les réponses qui seront obtenues des questions posées à cet effet seront étudiées et analysées. Ainsi, la cause ayant réuni au moins 35% des avis des personnes enquêtées sera prise pour cause réelle.

## B- Choix théorique lié au problème de l'inexistence d'un Système d'Information Géographique Communale (SIGC)

Il s'agira de faire un bref exposé de la théorie retenue et de fixer un seuil pour la prise de la décision.

---

<sup>20</sup> - Arrêté n° 0023 MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996, définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin, article 5

<sup>21</sup> - Ce texte a été publié au journal officiel le 1<sup>er</sup> décembre 1996 sous le numéro 23.

## 1- Exposé de la théorie

Un Système d'Information Géographique (SIG) est un **système informatique** composé de matériel (Hardware), de logiciels (Software), de données et de programmes d'applications. Avec un tel système, on peut saisir des données géolocalisées, les stocker et les réorganiser, les modéliser, les analyser et les représenter sous forme alphanumérique ou graphique. L'information géographique est définie comme l'ensemble de la description d'un objet et de sa position géographique à la surface de la Terre. Un SIG a pour but d'informer sur la géographie d'un espace donné. Il s'appuie donc sur un certain nombre de bases de données géographiques qu'il permet d'intégrer, de gérer, de traiter et de représenter sous forme de cartes.

### ❖ Le SIG repose sur un référentiel unique : le canevas cadastral

Sur ce fond se superposent en couches les représentations graphiques des différents éléments du sol et du sous-sol. A chacune des couches on peut associer des fichiers littéraux (matrice cadastrale, données INSAE). Chaque couche est mise à jour et traitée séparément. Les couches sont assemblées à la demande de l'utilisateur pour répondre à un besoin spécifique. Le SIG s'articule autour d'une base de données, d'un logiciel et d'applicatifs. Il permet de visualiser et de produire des plans généraux et thématiques, ainsi que d'accéder aux données techniques associées à un élément ; de faire des statistiques et des calculs en fonction des données associées ; de superposer les données des différentes couches pour aider à la décision et d'accéder aux différentes couches sans hiérarchie préalable, selon la demande.

### ❖ Système d'Information Géographique Communale (SIGC)

En matière de gestion de l'espace, la collectivité de Parakou est appelée à utiliser de nombreuses sources d'informations d'origines diverses qu'elle doit recouper. Les SIG sont les outils les plus adaptés pour une organisation optimale de l'information permettant ainsi une aide à la gestion quotidienne et une aide à la prise

de décision. Cet outil informatique sera un atout majeur pour la commune à moyen et à long terme.

## 2- Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse n°2

Les réponses qui seront obtenues des questions posées à cet effet seront étudiées et analysées. Ainsi, vu son importance pour notre étude, la cause ayant réuni au moins 35% des avis des personnes enquêtées sera prise pour cause réelle.

### C- Choix théorique lié au problème de la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle

Un bref exposé de la théorie retenue sera faite en vue de fixer un seuil pour la prise de la décision.

#### 1- Exposé de la théorie

L'hypothèse émise est celle du manque de contrôle rigoureux. En effet, Le mot contrôle peut avoir plusieurs sens. Il peut être employé comme synonyme d'examen, de vérification, de maîtrise ou de surveillance. Le contrôle est une aptitude à diriger ou à supprimer le changement. Le contrôle vise à réduire l'incertitude sur un système ou un élément d'un système. Il peut être une réaction à la peur ou à l'angoisse.<sup>22</sup>

## 2- Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse n°3

La cause ayant réuni au moins 35% des avis des personnes enquêtées sera prise pour cause réelle après étude et analyse des réponses qui seront obtenues.

---

<sup>22</sup> - J.B. Rotter, Generalized expectancies for internal versus external control of reinforcement, Psycho-Monographs, 1980, p. 80.

**DEUXIEME CHAPITRE : DES ENQUETES DE VERIFICATION DES  
HYPOTHESES AUX CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES  
SOLUTIONS AUX CONFLITS FONCIERS**

A cette étape de l'étude, les hypothèses émises seront testées après la réalisation des enquêtes (section 1). Ainsi, nous parviendrons à proposer des solutions et les conditions de leur mise en œuvre pour une gestion efficace des affaires domaniales et foncières conduisant à coup sûr à la réduction des conflits fonciers dans la commune de Parakou (section 2).

## ***Section 1 : De la réalisation des enquêtes à l'analyse des données***

Le paragraphe premier sera consacré à la réalisation des enquêtes et aux difficultés rencontrées. Quant au second paragraphe, il sera consacré à la présentation et à l'analyse des résultats des enquêtes.

### ***Paragraphe 1 : De la réalisation des enquêtes aux difficultés rencontrées***

Dans la première partie, il sera question de la préparation et de la réalisation des enquêtes. La deuxième partie sera consacrée à l'analyse des résultats des enquêtes.

#### ***I- Préparation et réalisation des enquêtes***

Il s'agira pour nous de décrire le processus de collecte des données et de la réalisation des enquêtes.

##### **A- Préparation des enquêtes**

L'obtention des données complètes dans une recherche exige l'utilisation d'outils aussi fiables que possibles pour la collecte des informations nécessaires dont on a besoin pour vérifier les hypothèses émises. Pour cette raison, nos enquêtes ont été réalisées sur la base de questionnaire et de guides d'entretien adressés à la population cible identifiée ci-dessus.

##### **B- Réalisation des enquêtes**

Le questionnaire et les guides d'entretien ont été adressés à un échantillon de cinquante quatre (54) personnes comprenant le personnel de la mairie, les

propriétaires terriens, les sages et notables, les membres de la CADE, les AIF et les chefs de quartier. Ils ont été choisis en fonction de leurs rôles.

Les enquêtes ont été réalisées également au greffe du tribunal de première instance de première classe de Parakou dans la chambre traditionnelle (biens) afin de s'enquérir de l'état statistique des requêtes adressées par les populations de Parakou.

D'autres enquêtes documentaires ont été réalisées dans les différentes directions que compose l'administration Communale. Il est important de souligner que ces enquêtes ne sont pas réalisées sans difficultés.

## *II- Difficultés rencontrées et limites des données*

Les difficultés rencontrées seront exposées dans cette partie de même que les limites de ces données.

### **A- Difficultés rencontrées.**

Les difficultés rencontrées lors de la réalisation de nos enquêtes sont de plusieurs ordres. Au niveau du SAUU :

- certaines unités statistiques (personnes) étaient très mobiles et il était donc difficile d'avoir un contact physique avec elles ;
- d'autres prétextaient qu'ils n'ont pas du tout de temps ;
- pour d'autres encore, c'était carrément de la réticence, car ils craignaient de porter des jugements sur leurs supérieurs hiérarchiques ou de dévoiler quelques secrets administratifs.

Malgré toutes ces perturbations, le travail s'est bien déroulé dans l'ensemble grâce à l'humilité dont nous avons fait montre durant notre séjour dans ce service.

### **B- Limites des données**

L'une des limites a rapport avec les univers statistiques que constituent les propriétaires terriens. En effet, malgré les rendez-vous successifs que nous avons eus

avec ces derniers, ils ne se sont pas toujours montrés disponibles en raison de leurs multiples occupations. Mais, il est à noter qu'un engouement particulier a été noté dans leur rang, parce qu'ils croyaient trouver une issue au règlement définitif des conflits fonciers auxquels ils étaient confrontés depuis des décennies. L'autre limite est la volonté affichée du personnel administratif au début de la recherche à ne pas nous fournir des renseignements de qualité. Mais par la suite, après d'amples explications à leur donner, les agents se sont montrés ouverts au dialogue et ont pu nous donner des réponses plus ou moins satisfaisantes.

Dans le paragraphe suivant, notre tâche consistera à présenter et à analyser les résultats des enquêtes.

### **Paragraphe 2 : Présentation et analyse des résultats des enquêtes**

Le présent paragraphe sera consacré à la présentation des résultats des enquêtes (I), et à leur analyse afin de vérifier les hypothèses antérieurement émises (II).

#### ***I- Présentation des résultats des enquêtes***

Les données de nos enquêtes sont traitées de manière manuelle comme il a été précédemment mentionné. Elles seront relatives aux problèmes spécifiques.

#### **A-Présentation des résultats d'enquête relatifs au problème spécifique n°1**

Tableau n° 3 : Présentation des résultats d'enquête relatifs au problème spécifique n° 1

MODALITES	NOMBRE D'OBS.	FREQUENCES	TAUX
Le non respect des procédures de passation des marchés publics	32	0,5926	59,26%
L'inexistence d'une procédure de gestion foncière	22	0,4074	40,74%
<b>Totaux</b>	<b>54</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

**Source :** question n° 14 (questionnaire en annexe)

## B- Présentation des résultats d'enquête relatifs au problème spécifique n°2

Tableau n° 4 : Présentation des résultats d'enquête relatifs au problème spécifique n° 2

MODALITES	NOMBRE D'OBS.	FREQUENCES	TAUX
Le manque de volonté politique	34	0,6296	62,96%
La faible utilisation des NTIC	20	0,3704	37,04%
Totaux	54	1	100%

Source : question n° 15 (questionnaire en annexe)

## C- Présentation des résultats d'enquête relatifs au problème spécifique n°3

Tableau n°5 : Présentation des résultats d'enquête relatifs au problème spécifique n° 3

MODALITES	NOMBRE D'OBS.	FREQ.	Taux
Le non transfert des archives foncières de la préfecture à la commune	19	0,3519	35,19%
Le manque de contrôle rigoureux	35	0,6481	64,81%
Totaux	54	1	100%

Source : question n° 16 (questionnaire en annexe)

## D- Résultats des enquêtes issues du greffe du cabinet civil du TPI de Parakou

Les travaux de ces enquêtes consistaient à consulter les registres et les minutes de cette juridiction judiciaire afin de recenser le nombre de requêtes, le nombre de décisions rendues en matière traditionnelle (biens) et de présenter une statistique propre aux conflits fonciers durant la période 2007- 2009. Ces résultats sont présentés dans les tableaux 7 à 9 en annexes.

Après la présentation de ces résultats, nous allons procéder à leur analyse dans la deuxième partie.

## *II- Analyse des résultats d'enquête*

Les conditions de préparation et de réalisation des enquêtes de vérification de nos hypothèses étant remplies, la présentation des résultats étant déjà aussi précisée précédemment, il sera procédé dans cette partie à l'analyse des données. Cette analyse de données est relative aux problèmes spécifiques.

### **A- La supercherie des cabinets de lotissement**

Parmi les cinquante quatre (54) personnes interrogées, 59,26% estiment que le non respect des procédures de passation des marchés publics est à la base de ce problème contre 40,74% qui estiment que c'est l'inexistence d'une procédure de gestion foncière qui est à la base du problème spécifique n°1. (Tableau n°3).

### **B- L'inexistence d'un Système d'Information Géographique Communale (SIGC)**

Concernant le tableau n° 4, sur les cinquante quatre (54) personnes interrogées, 62,96% déclarent que le manque de volonté politique explique l'inexistence d'un SIGC et 37,04% estiment qu'il s'agit de la faible utilisation des NTIC.

### **C- La délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle**

Enfin, concernant le tableau n° 5, sur les cinquante quatre (54) personnes interrogées, 64,81% déclarent que le manque de contrôle rigoureux explique la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle et 35,19% ont avoué qu'il s'agit du non transfert des archives foncières de la préfecture à l'administration Communale.

### **D -Tableaux n° 7 et 8 (en annexe) : Nombre de requêtes et décisions de justice rendues**

- En 2007, sur neuf (9) requêtes relatives au droit de propriété foncière adressées au tribunal de Parakou par les populations de cette commune, quatre (4) requêtes ont pu être vidées, soit un taux de 44,44% avec un encours de cinq (5) requêtes.

- En 2008, sur trente deux (32) requêtes relatives au droit de propriété foncière, dix (10) requêtes ont été clôturées, soit un taux de 31,25% avec un encours de vingt deux (22) requêtes.
- En 2009, sur cent vingt et une (121) requêtes relatives au droit de propriété foncière, trente six (36) requêtes ont connu un aboutissement heureux, soit un taux de 29,75% avec un encours de quatre vingt cinq (85) requêtes.
- Entre 2007 et 2009, le temps le plus court pour rendre une décision de justice définitive sur les droits de propriété foncière était d'un an deux mois vingt huit jours (1 an 2 mois 28 j) et relatif au jugement définitif n° 6 ayant pour objet « revendication de droit de propriété » et le temps le plus long était de trois ans onze mois vingt huit jours (3 ans 11 mois 28 j) et correspondait au jugement définitif n°7 ayant pour objet « annulation d'acte de donation ».
- Ce temps en 2008 variait entre huit mois vingt trois jours (8 mois 23 jours) correspondant au jugement définitif n° 9 dont l'objet était « revendication de droit de propriété » et six (6) ans correspondant respectivement aux jugements définitifs n° 5 et n° 8 « revendication de droit de propriété ».
- En 2009, le temps utilisé pour rendre des décisions de justice définitives variait entre deux mois vingt quatre jours (2 mois 24 jours) correspondant au jugement n°36 ayant pour objet « confirmation de droit de propriété » et de cinq ans neuf mois six jours (5 ans 9 mois 6 jours) relatif au jugement n° 5 dont l'objet était « revendication de droit de propriété ».

A l'analyse de ces constats, nous constatons que le TPI de Parakou n'est jamais parvenu à régler définitivement la moitié des requêtes liées aux conflits fonciers qui lui sont adressées. Deuxièmement, il est à noter que le temps mis pour liquider un dossier est trop long et varie entre quinze (15) mois et soixante (60) mois. La simple raison évoquée par les juges consultés était la complexité de la matière, de la dualité juridique

qui la régit et le manque de ressources humaine, matérielle et financière. Les conséquences sur les populations et les pouvoirs publics sont multiples et on peut citer :

- les troubles à la paix sociale et à l'ordre public ;
- les guerres occultes avec son cortège de morts, de maladies et de misères au point que l'on peut se dire «qui achète un terrain achète un procès»<sup>23</sup> ;
- l'exécution de décisions de justice portant sur de vastes étendues situées en pleine agglomération urbaine aboutissant au déguerpissement corps et biens de familles qui pourtant, y étaient installées depuis de longues années ; en effet, dans l'un des jugements du tribunal de Parakou, il a été déclaré : «Attendu que la parcelle n° "e" du lot 1103 sise à Camp Adagbè est actuellement occupée par Imorou Zakari, qu'il échet d'ordonner son déguerpissement des lieux et celui de tous occupants de leur chef et de mettre le nouveau propriétaire, M. Monva SERO en possession réelle desdits lieux pour une jouissance paisible<sup>24</sup> ;
- les terrains objets de litiges sont déclarés ipso facto indisponibles et inaliénables c'est-à-dire, ne peuvent être donc ni exploités, ni vendus par l'une ou l'autre des parties pendant tout le temps que dure le procès ; pour plus donner de valeur juridique à cette affirmation, le tribunal de Parakou dans un autre jugement "avant dire droit" déclarait en ces termes : « ..... que la parcelle «q » du lot 917 sise au quartier Albarika est rendue indisponible jusqu'au règlement définitif du litige y relatif par le tribunal des Céans ; fait défense aux parties de poursuivre n'importe quels travaux de construction sur ladite parcelle sous peine de s'exposer aux poursuites judiciaires<sup>25</sup> ;
- la stérilisation d'une partie de l'épargne privée ;
- la stérilisation d'investissements publics ;

---

<sup>23</sup> - Revue ivoirienne de droit n° 3-4, P.8, 1976

<sup>24</sup> -jugement n° 4 du 28 janvier 2009.

<sup>25</sup> - Jugement n° 01 du 27 janvier 2010.

- le blocage des initiatives privées.

Plus de 80% des litiges fonciers à Parakou sont relatifs à la revendication de droit de propriété contre seulement 14.82% pour la demande de confirmation de droit de propriété et 1.85% pour les demandes d'annulation d'acte de donation (annexe n°8).

## ***Section 2 : De la vérification des hypothèses sur les causes des conflits fonciers aux conditions de mise en œuvre des solutions***

Dans cette section, nous procéderons à la vérification des hypothèses formulées en tenant compte des seuils de décisions fixés (paragraphe 1), puis nous ferons des propositions de solutions aux problèmes retenus sans oublier de définir les conditions de leur mise en œuvre (paragraphe 2).

### **Paragraphe 1 : Vérification des hypothèses et synthèse du diagnostic**

A ce niveau de l'étude, nous essayerons d'apprécier le degré de validité des hypothèses à partir de l'analyse des données de notre enquête (I), de procéder à la synthèse du diagnostic (II) pour enfin révéler le mode le plus courant utilisé à Parakou pour accéder à la propriété foncière (III).

#### ***I- Degré de vérification des hypothèses***

Suite à l'enquête réalisée et à son analyse, les appréciations ci-après sont portées sur les hypothèses retenues. Il s'agit des degrés de vérification des hypothèses relatives aux problèmes spécifiques.

#### **A- Degré de vérification de l'hypothèse liée à la supercherie des cabinets de lotissement**

L'analyse des données obtenues lors de l'enquête a montré l'importance que les populations de Parakou accordent aux lotissements. Selon elles, sa réussite dépend largement du respect des procédures de passation des marchés publics et de

l'élaboration d'une procédure de gestion foncière. A cet effet, les résultats sont les suivants :

- le non respect des procédures de passation des marchés publics 59,26% ;
- l'inexistence d'une procédure de gestion foncière 40,74%.

Selon le critère défini précédemment, une cause sera prise pour réelle, si elle obtient au moins 35% de l'avis des personnes interrogées. Alors l'hypothèse n°1 selon laquelle le non respect des procédures de passation des marchés publics et l'inexistence d'une procédure de gestion foncière sont à la base de la supercherie des cabinets de lotissement se trouve entièrement vérifiée.

#### **B- Degré de vérification de l'hypothèse liée à l'inexistence du SIGC**

De l'analyse du tableau n° 4, il ressort que le manque de volonté politique 62,96% et la faible utilisation des NTIC 37,04 % sont à la base de ce problème. Le critère prédéfini pour choisir une cause comme celle réelle était d'avoir obtenu au moins 35% de l'avis des personnes interrogées. Dès lors, l'hypothèse selon laquelle le manque de volonté politique et la faible utilisation des NTIC sont à la base de l'inexistence d'un SIGC est vérifiée entièrement.

#### **C- Degré de vérification de l'hypothèse liée à la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle**

De l'analyse du tableau n° 5, il ressort que le manque de contrôle rigoureux (64,81%) et le non transfert des archives foncières de la préfecture à la commune (35,19%) sont à la base de ce problème. Selon le critère défini précédemment, une cause sera prise pour réelle, si elle obtient au moins 35% de l'avis des personnes interrogées. Dès lors, l'hypothèse selon laquelle le manque de contrôle rigoureux et le non transfert des archives foncières de la préfecture à la commune sont à la base de la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle est entièrement vérifiée.

## *II- Synthèse du diagnostic*

Les causes réelles des problèmes se lisent à travers les formulations définitives des hypothèses testées. Le test des hypothèses précédemment effectué nous permet de formuler les éléments du diagnostic comme suit :

### **A- Elément du diagnostic n°1**

La vérification de l'hypothèse n°1 permet de retenir définitivement que le non respect des procédures de passation des marchés publics et l'inexistence d'une procédure de gestion foncière expliquent la supercherie des cabinets de lotissement.

### **B- Elément du diagnostic n°2**

La vérification de l'hypothèse n°2 permet de retenir que le manque de volonté politique et la faible utilisation des NTIC sont à la base de l'inexistence d'un SIGC.

### **C- Elément du diagnostic n°3**

La vérification de l'hypothèse n°3 permet de retenir définitivement que la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle est due à un manque de contrôle rigoureux et au non transfert des archives foncières de la Préfecture à la commune.

Intéressons-nous maintenant au mode moderne d'acquisition des terrains dans la commune de Parakou. D'après nos enquêtes, il y en a trois à savoir les conventions de vente, l'occupation de longue durée, l'héritage et la donation. Mais le mode le plus appliqué actuellement qui nous intéresse est la convention de vente.

## **III- Les conventions de vente : mode d'acquisition le plus courant de parcelles à Parakou**

Elles réglementent la vente de parcelles entre particuliers. Les conditions de sa délivrance sont fixées par les responsables ayant à charge les affaires domaniales et

foncières. Les formalités à remplir par les acquéreurs dépendent des zones de situation des parcelles objets des ventes, à savoir les zones loties et les zones non loties.

## A- Zones loties

L'acquéreur doit :

- se rapprocher de l'IGN ou de la mairie pour avoir les informations sur la propriété de la parcelle. Il faut noter que l'IGN est un service semi-public qui centralise toutes les données topographiques de la ville. A cet effet, tous les autres cabinets de lotissement lui font parvenir les rapports de leurs travaux. Malheureusement, il y a un cabinet du nom d'ETPB qui ne respecte pas cette obligation. Après nos investigations, il s'est avéré que ce cabinet à lui seul est responsable de 95% des conflits relatifs aux travaux de lotissement. Mais fort heureusement, il a été sanctionné par l'autorité Communale le 8 octobre 2010, comme nous l'avons énoncé plus haut ;
- s'entendre sur le prix avec le vendeur, vrai propriétaire de la parcelle ;
- acheter un imprimé de convention de vente dont le prix s'élève à cinq (500) FCFA ;
- faire dactylographier les termes de la convention ;
- trois (3) témoins aussi bien pour le vendeur que pour l'acheteur pour la signature de la convention ;
- faire signer ladite convention de vente par le chef de quartier ;
- faire trois (3) copies de cette convention de vente ;
- payer les impôts fonciers relatifs à la parcelle qui varient comme suit selon les zones :
  - zone A (urbaine) : trente trois mille six cents (33.600) FCFA ;
  - Zone B (périurbaine) : vingt huit mille huit cents (28.800) FCFA ;

- Zone C (périphérie) : vingt quatre mille (24.000) FCFA.

Ces montants varient suivant les lois de finances en vigueur au moment des transactions foncières.

- soumettre les quatre (4) copies au Chef d'Arrondissement (CA) du lieu de situation de la parcelle pour la légalisation qui coûte la somme de six mille (6000) FCA ;
- procéder à la mutation de nom dont les pièces à fournir sont les suivantes : une copie de la convention de vente (CV), une photocopie de la carte d'identité du vendeur de la parcelle, l'original du permis d'habiter si la parcelle en possède.

### B- Zones non loties

Dans ces genres de transaction, la commune de Parakou ne fait aucun contrôle. L'acquéreur ne remplit que de simples formalités administratives que sont :

- s'entendre sur le prix avec le vendeur, vrai propriétaire de la parcelle ;
- acheter un imprimé de convention de vente dont le prix s'élève à cinq (500) FCFA ;
- faire dactylographier les termes de la convention ;
- avoir trois (3) témoins, de même que le vendeur pour la signature de la convention ;
- faire signer la convention de vente par le chef du village ;
- payer les impôts fonciers qui s'élèvent à vingt quatre mille (24.000) FCFA ;
- soumettre la convention de vente au CA du lieu de situation de la parcelle pour la légalisation qui coûte la somme de six mille (6000) FCA.

Pour éviter les conflits qui naissent de ce mode courant d'accès à la terre, nous proposons à ce que l'acheteur exige de son vendeur la photocopie de sa carte d'identité

nationale ou un acte d'état civil afin d'éviter les risques d'usurpation de nom dans les transactions foncières qui sévissent actuellement dans cette commune.

Dans le suivant paragraphe, nous allons essayer d'apporter des propositions de solutions aux différentes causes qui sont à la base des conflits fonciers et aux conditions de leur mise en œuvre.

## **Paragraphe 2 : Propositions de solutions et conditions de leur mise en œuvre**

Pour améliorer la gestion foncière dans la commune de Parakou et réduire au maximum les conflits fonciers, nous nous sommes fixés des objectifs par rapport aux problèmes spécifiques et nous avons formulé des hypothèses qui ont été testées suite à l'analyse des résultats d'enquête menée à ce sujet. Pour ce faire, nous essayerons de proposer des solutions ainsi que des conditions de leur mise en œuvre (I) et enfin, adresser des recommandations à l'Etat et aux autorités Communales (II).

### ***I- Approches de solutions aux problèmes identifiés***

Apporter des solutions à un problème, c'est proposer les conditions de l'éradication des causes qui sont à la base de ce problème tout en tenant compte des objectifs préalablement fixés. Ces propositions de solutions seront relatives aux problèmes spécifiques.

#### **A- Propositions de solutions à la supercherie des cabinets de lotissement**

Face au développement anarchique de nos agglomérations urbaines et rurales, le lotissement est devenu non seulement un moyen privilégié pour aménager nos espaces urbains et ruraux, mais également un moyen pour réglementer l'utilisation de la propriété foncière dans un cadre organisé. Ceci fait appel à des compétences et à une synergie.

En matière de conception, les statistiques montrent que les cabinets de lotissement sont chargés d'une partie importante des études de lotissement malgré leur nombre insignifiant. Au total il existe vingt sept (27) cabinets implantés sur le territoire du Bénin

pour soixante dix sept (77) communes<sup>26</sup> et dont sept (7) exercent leurs activités dans la commune de Parakou.

Depuis plusieurs décennies, les opérations de lotissement font l'objet de magouilles, de vols et de blocage dans la plupart des régions de notre pays. Cet état de choses qui pénalise les populations et surtout les acquéreurs de parcelles sont souvent le fait de certains citoyens qui, avec la complicité des comités de lotissement et de certains géomètres, manipulent les plans d'état des lieux et font des intrusions d'étrangers dans le plan, ce qui porte des préjudices aux anciens propriétaires terriens.<sup>27</sup>

Parmi les acquéreurs, on observe deux tendances : d'un côté, ceux qui décident de construire sur leur parcelle un logement pour y habiter aussitôt et d'un autre côté, ceux qui au contraire, préfèrent attendre un lotissement officiel de leur zone. Cette attente peut durer parfois plus de dix (10) ans avant que les autorités administratives ne décident de lotir ladite zone. Les problèmes fonciers créés sont de deux (2) sortes:

- la remise en cause des conventions de vente contractées il y a plusieurs années : les anciens propriétaires coutumiers décident unilatéralement d'actualiser lesdites conventions; les anciens prix de vente sont parfois multipliés par cinq (5) ou même plus ;
- les anciens propriétaires coutumiers avec la complicité des membres des comités locaux de lotissement prennent d'assaut toutes les rues qui existaient, les transforment en parcelles qu'ils vendent aussitôt d'où la naissance de litiges entre les anciens acquéreurs qui ont déjà construit sur leur terrain et les anciens propriétaires coutumiers.

Pour éviter ces genres de choses et réduire au maximum les conflits qui naissent de ces situations, nous retenons les solutions suivantes :

- mettre en place une procédure de gestion foncière ;

---

<sup>26</sup> - Comment des géomètres, élu locaux et membres de comité de lotissement volent les domaines des populations (Une contribution du géomètre expert DPLG Constantin Bah).

<sup>27</sup> - Constantin Bah, Inspecteur du Cadastre, géomètre expert foncier DPLG, contribution pour des lotissements de qualité au Bénin.

- sensibiliser les cabinets de lotissement ;

sanctionner les cabinets de lotissement indéclicats en les supprimant de la liste des concurrents pendant au moins cinq (5) ans conformément au code des marchés publics et des délégations de services publics en République du Bénin en vigueur ;<sup>28</sup>

- faire prêter serment aux membres des comités locaux de lotissement ;
- former les membres des comités locaux de lotissement ;
- faire représenter la mairie dans les comités de lotissement ;
- anticiper sur l'urbanisation galopante de la ville en procédant d'abord aux opérations de lotissement avant l'installation des populations ;
- rendre compte régulièrement de l'état d'avancement des travaux aux populations concernées ;
- gérer efficacement les fonds collectés auprès des propriétaires terriens concernés.

Cela contribuera à réduire les conflits et permettra aux populations de vivre en cohésion et en paix pour un développement durable et harmonieux de la commune.

Pour y parvenir, les dispositions suivantes doivent être prises :

- revoir le mode de passation des marchés de lotissement<sup>29</sup> ;

---

<sup>28</sup> - Article 155 alinéa 2 et 3 de la loi n° 2009-02 du 7 août 2009 portant code des marchés publics et des délégations de services publics en République du Bénin

<sup>29</sup> - selon le service en charge des affaires domaniales, un marché de lotissement coûte au minimum quarante cinq millions (45.000.000) FCFA et au maximum deux cent cinquante millions (250.000.000) FCFA dans la commune. Sur une parcelle, le cabinet en charge du lotissement perçoit quarante cinq mille (45.000) FCFA.

- élire les hommes et femmes de bonne moralité pour la formation des comités locaux de lotissement ;
- uniformiser les dimensions des parcelles sur toute l'étendue du territoire de la commune ;
- redéfinir le rôle des différents acteurs du foncier (cabinets, comités locaux de lotissement, SAUU, CADE<sup>30</sup>, les Associations d'Intérêts Fonciers (AIF), chefs de quartiers de ville ou de villages, propriétaires terriens, acquéreurs et vendeurs de parcelles, ministère de l'urbanisme) ;
- faire un suivi régulier et mettre de la rigueur dans la gestion foncière ;
- doter la CADE des moyens suffisants lui permettant d'accomplir sa mission ;
- doter la commune d'un Schéma Directeur d'Aménagement Communal (SDAC) qui est un outil de planification et qui permettra d'avoir d'autres outils comme le Plan de Développement Communal (PDC), le Plan d'Urbanisme (PU), le Schéma d'Occupation des Sols (SOS), et le Schéma Spatial (SS) ; le SDAC a pour objectif essentiel de garantir une organisation cohérente de l'espace en servant de cadre à des politiques de développement, d'aménagement et de protection. Il est un outil d'aide à la décision des investissements pour le développement local ;<sup>31</sup>
- actualiser le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la commune dont la conception date de l'année 2001.

## B- Propositions de solutions à l'inexistence d'un SIGC

Pour résoudre ce problème, les élus locaux devraient concevoir une nouvelle vision politique du développement. La confirmation de cette hypothèse par les personnes

---

<sup>30</sup> - La CADE est composée de trois (3) membres dont un (1) président, un (1) rapporteur et un (1) membre.

<sup>31</sup> -Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire, DAT et MCL, guide d'élaboration du SDAC, juillet 2007, P. 3-4

interrogées et interviewées est d'autant plus vraie parce que, à la lecture du PDM première génération de cette commune, la question foncière n'a pas été une priorité. L'autre cause révélée par le questionnaire et les guides d'entretien est la question des ressources évoquée par quelques personnes. Parmi ces dernières, il y en a qui espèrent le programme du MCA Bénin, volet "accès au foncier", deuxième génération pour aider la mairie à résoudre les problèmes fonciers. Le volet "Accès au Foncier" est d'environ trente six millions (36.000.000) de dollars dont les études sur le climat des investissements au Bénin classent l'accès à la terre au nombre des contraintes majeures au développement des affaires dans le pays. Ce projet vise à créer un régime foncier sécurisé tant pour les pauvres que pour les non-pauvres et à instaurer une gouvernance efficace et transparente des questions relatives au foncier et à la propriété. Il est prévu pour la commune de Parakou, la transformation de deux mille quatre cent vingt six (2426) permis d'habiter en titres fonciers pour un coût modeste de vingt cinq mille (25.000) FCFA par titre foncier. Mais à la clôture provisoire des opérations, seulement cinq cent vingt et un (521) propriétaires terriens ont rempli les conditions pour bénéficier de cet avantage, soit un taux de 21.48%. Ceci est une grande perte pour la commune et pour les citoyens en général dont les parcelles se situent dans les zones concernées par cette opération. Mais fort heureusement, le délai de dépôt des dossiers a été prolongé de quelques semaines afin de faire bénéficier un plus grand nombre de propriétaires de parcelles.

Les autorités Communales, dans un proche avenir, devraient être animées d'une bonne volonté politique afin de doter la commune de cet outil important qu'est le SIG.

En schématisant, un logiciel SIG est un système de gestion de bases de données (SGBD) localisées qui comprend une ou plusieurs couches géographiques qui peuvent entretenir des relations entre elles, être croisées, interrogées. Un projet SIG répond à une problématique de gestion du territoire ou d'études de phénomènes géographiques qui peuvent aussi être temporels. A ce titre, il s'agit d'un puissant outil d'aide à la décision. Les domaines d'intervention sont nombreux comme les risques

environnementaux, la sécurité, la santé, l'agro-alimentaire, l'éducation, l'urbanisme, l'économie, l'écologie, etc. Ceci implique que la commune achète les logiciels, en assure la maintenance et se charge de l'installation des données. L'installation et la mise en place de ces solutions impliquent également de disposer d'ordinateurs suffisamment puissants pour faire fonctionner les applications, de systèmes d'exploitations récents, éventuellement d'imprimantes aptes à imprimer au format A3.

Les logiciels d'un SIG que nous proposons à l'administration Communale pour la résolution de ce problème sont les suivants :

#### ❖ *MapInfo Professional*

MapInfo Professional est un Système d'Information Géographique à l'origine bureautique créé dans les années 1980 aux Etats-Unis. C'est un logiciel qui permet de réaliser des cartes en format numérique. MapInfo est conçu autour d'un moteur d'édition de cartes qui permet la superposition de couches numériques<sup>32</sup>. Il permet de représenter à l'aide d'un système de couches des informations localisées : points, polygones, image, raster<sup>33</sup>. Un système de requêtes cartographiques adapté permettant la conception des cartes et des bases de données cartographiques. MapInfo Professional est un logiciel destiné aux chargés d'études et d'aménagement territorial, aux chargés d'études d'implantation, aux analystes des réseaux physiques et commerciaux.

#### ❖ *ArcView*

ArcView est un logiciel SIG complet permettant de visualiser, de gérer, de créer et d'analyser des données géographiques. Il permet de mieux comprendre le contexte

---

<sup>32</sup> - <http://www.pbinsigt.eu/fr/>

<sup>33</sup> - Format d'image informatique formée d'une matrice de points (pixels) colorés.

géographique des données, dévoilant ainsi des relations et des propriétés sous de nouveaux angles. Il aide des milliers d'organisations à prendre des décisions plus pertinentes et à résoudre des problèmes plus rapidement.

Pour y parvenir, l'administration Communale procédera au lancement d'un appel d'offre national, régional, voire international afin de recruter des experts en la matière pour doter la commune d'un SIG à travers l'installation de l'un de ces logiciels. Elle devra également :

❖ **Créer un service de cadastre**

C'est une nécessité qui sera prouvée par la mise à jour des documents cadastraux et la méthode de la tenue à jour du cadastre.

❖ **Mettre à jour des documents cadastraux**

Une fois toutes les terres situées dans une zone déterminée recensées, et après avoir enregistré la condition juridique des parcelles, il est indispensable de pouvoir tenir la documentation littérale (la matrice cadastrale ou les registres) au fur et à mesure des modifications pouvant affecter lesdites parcelles. La création d'un service de cadastre se révèle nécessaire et indispensable dans cette commune pour apporter une solution aux nombreux conflits fonciers. Ce sera un service placé sous la responsabilité d'un ingénieur géomètre spécialisé dans le cadastre ou un inspecteur du cadastre. Il aura une responsabilité technique et effectuera les opérations suivantes :

- **la constatation des mutations** : c'est la recherche des changements et leur consignation sur des documents intermédiaires dont la partie principale sera constituée des feuilles de mutation. Un technicien supérieur géomètre s'occupera de ce travail qu'il effectuera au cours d'une tournée annuelle dans tous les arrondissements de la commune ;

- **l'application annuelle des mutations** : elle consistera à utiliser des renseignements rassemblés au cours des tournées pour mettre à jour les documents cadastraux et établir des bases de contribution foncière pour l'année suivante ; c'est un travail de bureau, qui

s'appelle "l'application définitive par opposition à l'application provisoire" ; l'application provisoire est aussi un travail de bureau qui consistera à mettre à jour, de façon succincte la documentation graphique aussi bien que la documentation littérale pour pouvoir délivrer à tout moment, en vue de la publicité foncière des extraits correspondant à l'état le plus récent de la propriété. Les fichiers magnétiques littéraux livrés sont : le fichier des propriétaires, le fichier des propriétés non bâties, le fichier des propriétés bâties, le fichier des propriétés divisées en lots, le fichier des liens entre les lots et les locaux, et les fichiers des voies et des lieux dits. Les logiciels d'un SIG assurent les six fonctions suivantes, parfois regroupées sous le terme des «6A» :

- saisie des informations géographiques sous forme numérique (*Acquisition*) ;
- gestion de base de données (*Archivage*) ;
- manipulation et interrogation des données géographiques (*Analyse*) ;
- mise en forme et visualisation (*Affichage*) ;
- représentation du monde réel (*Abstraction* ;)
- la prospective (*Anticipation*).

### C- Proposition de solutions au problème de la délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle

L'autorité Communale, dans sa mission de direction (administration) des affaires de la cité, notamment celle relative au foncier devrait user de stratégie pour opérer des choix afin de réduire les conflits fonciers. En effet, Henri Fayol, dans son ouvrage « administration industrielle et générale », définit la fonction de direction comme étant de "commander aux hommes pour obtenir que les objectifs préalablement définis soient atteints". A ce problème, nous proposons les solutions suivantes à l'autorité Communale :

- prendre les dispositions administratives nécessaires pour transférer les archives foncières de la préfecture à l'administration Communale ;

- bien collaborer avec l'administration préfectorale avant la délivrance de tout permis d'habiter en attendant le transfert desdites archives ;
- coter et parapher les registres de permis d'habiter ;
- contrôler rigoureusement les opérations de délivrances de permis d'habiter ;
- s'entourer de toutes les garanties avant de délivrer les permis d'habiter.

Pour y parvenir, l'autorité Communale devrait encore une fois être animée d'une bonne volonté politique de réduire au maximum les conflits fonciers dans sa localité. Elle devrait exécuter une série de tâches de bon manager à savoir :

- organiser, c'est-à-dire constituer le double organisme, matériel et social, de la commune en répartissant les moyens ;
- commander, c'est-à-dire tirer le meilleur parti possible des agents qui composent l'administration Communale ;
- coordonner, c'est-à-dire mettre de l'harmonie entre tous les actes de la commune pour en faciliter le fonctionnement et en assurer le succès ;
- contrôler, c'est-à-dire veiller à ce que tout se passe conformément aux règles établies et aux ordres donnés.

Mintzberg, en observant minute par minute le travail de plusieurs dirigeants, constate que les quatre activités principales définies par Henri Fayol (planifier, organiser, coordonner et contrôler) ne sont que rarement exécutées dans la réalité quotidienne du travail des cadres et des élus. Ceux-ci passent leur temps à être interrompus ; ils jonglent d'un sujet à l'autre, supervisent de nombreux projets et n'y consacrent que peu de temps : la moitié des activités observées les occupent moins de cinq minutes. Ils répondent aux sollicitations du moment sur un grand nombre de questions généralement de façon sommaire et incomplète.

La deuxième partie de ce paragraphe sera relative aux recommandations aussi bien à l'endroit de l'Etat, qu'à l'endroit des autorités Communales.

## II- Recommandations

L'éradication de l'insécurité foncière suppose la résolution d'un certain nombre de problèmes à travers la mise en œuvre des solutions proposées précédemment. C'est dans cet ordre d'idées que nous nous proposons de faire quelques recommandations d'une part à l'endroit de l'Etat, et d'autre part à l'endroit de l'administration Communale de Parakou.

### A- Recommandations à l'endroit de l'Etat

Vu l'insécurité foncière grandissante au Bénin, l'Etat devrait :

- mettre en place un SIG national qui sera dénommé «**Système d'Information Géographique du Bénin**» (SIGB) et d'autres SIG départementaux qui seront dénommés «**Systèmes d'Informations Géographiques des Départements**» (SIGD) et qui seront connectés au SIGB ;
- mettre en place d'ici à 2012 une nouvelle législation foncière et domaniale définissant clairement les responsabilités des collectivités locales et de l'Etat central et des autres acteurs fonciers en impliquant toutes les parties prenantes dans les phases de préparation, d'adoption et de vulgarisation de cette nouvelle législation ;
- définir et mettre en œuvre en étroite collaboration avec les élus locaux un programme de renforcement des ressources humaines locales ;
- créer une structure nationale comprenant les représentants de l'IGN et de la Direction des Domaines et de l'Enregistrement des Timbres (DDET) ayant des antennes implantées dans toutes les communes et qui sera chargée de contrôler et de valider les cessions de parcelles ;
- faire respecter par tous la loi 60-25 relative au permis d'habiter et l'arrêté n° 0023 MEHU/DC/ du 22 octobre 1996, définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en république du Bénin ;

- décentraliser l'administration foncière ;
- mettre en place une bonne gestion de l'information foncière ;
- mettre en place un cadre institutionnel de gestion foncière et domaniale efficace ;
- mettre en place des procédures claires, simples et réglementées de formalisation des droits de propriété ;
- définir un cadre de règlement des conflits accessibles à tous ;
- élaborer une législation foncière et domaniale cohérente et appropriée : un cadre unifié, cohérent, crédible et opérationnel (par exemple un cadre qui sera dénommé «Agence Nationale du Domaine et du Foncier» (ANDF) ;
- élaborer un système d'information foncière et domaniale performante ;
- enfin, faire organiser une campagne de sensibilisation des populations sur les affaires domaniales et foncières ; il s'agira à la fin de la campagne de sensibilisation, de généraliser la délivrance des documents fonciers (notamment le titre foncier). Pour cela, il nous paraît important de réduire aussi bien la procédure d'attribution de ces documents que leur coût.

## B- Recommandations à l'endroit de l'administration Communale

Premièrement, la commune de Parakou devrait inscrire dans son programme d'investissements, la mise en place d'un SIG dénommé Système d'Information Géographique Communale (SIGC) afin de constituer une base de données foncières. Ceci est fondamental pour finir définitivement avec les conflits domaniaux et fonciers car, ce faisant, l'identité des véritables propriétaires de parcelles sera facilement connue en cas de contestations. Les SIG sont des outils d'aide à la décision par excellence, de

transparence et de bonne gouvernance. Mais un professeur britannique pouvait dire ceci : « Les SIG sont des armes de destruction massive des politiques ». <sup>34</sup>

Deuxièmement, il faudrait former le personnel municipal à la gestion foncière : en général, les responsables ayant à charge les affaires domaniales et foncières ne maîtrisent pas correctement leurs rôles. De plus, ils ne font pas une bonne tenue des livres fonciers. Il est donc indispensable de les former sur leurs rôles, mais aussi de les doter d'outils adéquats devant leur permettre d'accomplir convenablement la mission qui leur est dévolue.

Troisièmement, il est déplorable que jusqu'à nos jours, la commune de Parakou ne puisse disposer d'une structure formelle en charge du règlement à l'amiable des conflits domaniaux et fonciers entre les présumés propriétaires de parcelles. Une Division du Contentieux et des Relations avec les Tribunaux devrait être créée au SAUU et être animée par des agents qualifiés et suffisants afin d'être à la hauteur des tâches qui lui sont confiées. Au cours de notre stage, il a été remarqué un nombre croissant de clients confrontés aux conflits fonciers qui fréquentent le SAUU par jour (cinquante en moyenne). Néanmoins, il est créé dans la commune, une commission permanente chargée des affaires domaniales et environnementales et dont les membres sont des élus locaux mais, malheureusement, elle ne dispose ni de moyens, ni d'attributions spécifiques pouvant lui permettre d'être efficace.

Enfin, l'administration Communale prendrait des mesures pour :

- mettre en place une procédure de gestion foncière ;
- sensibiliser les cabinets de lotissement et continuer de sanctionner ceux indécents ;
- et faire prêter serment aux membres des comités locaux de lotissement en leur appliquant des sanctions en cas de parjure.

---

<sup>34</sup> - <http://www.pbinsigt.eu/fr/>

Ce seront là des mesures efficaces que l'autorité Communale prendrait pour endiguer un temps soit peu ce mal à savoir, les conflits fonciers.

# CONCLUSION GENERALE

## CONCLUSION GENERALE

La question foncière et la maîtrise de l'usage du sol se trouvent être au centre de la problématique de l'amélioration de l'habitat et de la lutte contre la précarité dans la commune de Parakou. Des instruments juridiques de sécurisation de l'accès à la propriété foncière et des techniques de programmation de l'aménagement urbain s'avèrent nécessaires. Il faut en effet que les gestionnaires soient en mesure d'élaborer une vision cohérente du devenir de cette commune et de mobiliser l'investissement privé en matière de logements et de services urbains.

A l'instar des autres politiques publiques, il est également constaté au plan de la législation foncière et domaniale, les difficultés de l'Etat à se réformer pour adapter ses politiques et pratiques antérieures à la décentralisation. Les nouveaux acteurs reconnus par la décentralisation se voient confiés des responsabilités sur le plan de l'aménagement et de l'urbanisme, de l'habitat, de la gestion des terrains ruraux, des fonctions régies par des règles domaniales et foncières. Sans levée des craintes de l'Etat à donner plus de compétences aux collectivités locales en matière de gestion foncières, le risque de non effectivité de la décentralisation s'avère très important. Il est vrai qu'il n'y a pas toujours que de bonnes raisons de décentraliser la matière foncière aux élus, mais le pari doit être fait en misant sur la bonne gestion des affaires, la mise en place d'un cadre législatif clair, incitatif, intégrant les spécificités rurales et urbaines.

L'étude sur "Conflits fonciers dans la commune de Parakou : causes et approches de solutions" révèle que la gestion des affaires domaniales et foncières dans cette commune à l'instar des autres localités du pays est confrontée à d'énormes embûches dont le non règlement hypothéquera son développement.

La terre, autrefois bien collectif, sacrée et inaliénable, entre de plus en plus dans le système de l'économie capitaliste où elle est considérée comme une marchandise, un moyen de s'enrichir au même titre que les plantations ou le commerce. Du coup, elle devient le point de mire de toutes les convoitises surtout en milieux urbains, le centre d'intérêts de plusieurs acteurs. Les logiques et les stratégies souvent divergentes

développées par ces acteurs conduisent parfois à des situations conflictuelles. Ceci n'est pas de nature à faciliter l'accès à la terre et donc les investissements fonciers dans les villes. Or, la question foncière en milieu urbain est l'une des plus sensibles car, il n'existe pratiquement pas d'opération urbaine qui n'implique pas la terre. Dans ces conditions, il paraît évident que la résolution des problèmes fonciers constitue le préalable à toute action d'aménagement. Autant, il est nécessaire d'associer les populations à l'élaboration et à la mise en œuvre des projets d'aménagement, autant il faut s'atteler à résoudre en amont la question de l'accès à la terre car, celle-ci détermine dans une large mesure la réussite desdits projets. Les droits coutumiers subsistent à côté de la législation : Ils ne sont pas traités par les lois domaniales et foncières ou les lois de décentralisation. Les acteurs traditionnels opèrent sur la scène locale des transactions foncières. La réforme foncière au Bénin doit intégrer nécessairement les coutumes et ne pas considérer l'immatriculation comme seul mode de constatation des droits fonciers. Il est vrai qu'à terme, lorsque la population aura pris conscience de l'importance de la constatation écrite des droits fonciers, l'immatriculation deviendra le mode par excellence de constatation des droits et transactions foncières. A court et à moyen terme, les règles coutumières et le droit moderne dans une dynamique évolutive continueront de régir les conflits fonciers.

Les problèmes fonciers dans la commune de Parakou malgré leur ampleur et leur intensité, ne conduisent pas pour le moment à des affrontements violents, encore moins mortels. Les autorités publiques, les chefs traditionnels, les notables et les populations ont su maintenir une atmosphère de paix malgré les divergences de logiques et de stratégies. Certes, plusieurs conflits domaniaux sont en cours de règlement au tribunal de la ville. Mais force est de constater que ces différentes mesures sont peu efficaces pour faire face à ces problèmes. La commune doit prendre très tôt ses responsabilités afin d'éviter le pire dont l'avènement n'est pas lointain. C'est pourquoi nous avons formulé à son endroit des suggestions dont l'unique but est de contribuer à leur résolution.

# BIBLIOGRAPHIE

## BIBLIOGRAPHIE ET SITES WEB

### I - Ouvrages généraux

1- Guy-Adjété KOUASSIGAN, Encyclopédie Juridique de l'Afrique, Tome 5, Nouvelles éditions africaines, in "Le système d'utilisation de la terre dans la tradition africaine", Paris, 1982, 394 pages.

2- Guy-Adjété KOUASSIGAN, "L'homme et la terre" Edition Berger-LEVRAULT, Paris, 1966, 375 pages.

3- Le cadastre grec ou les nouveaux travaux d'hercule, André Hernandez et Michel Prouzet, Etudes foncières, 2002, 188 pages.

4- Les plans fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest, bilan comparé de la mise en œuvre des PFR au Bénin, au Burkina-Fasso et en Côte d'Ivoire, Hubert Ouedraogo, FAO, 2005, 291 pages.

5- Enjeux urbains des prix fonciers et immobiliers, quelques mécanismes de base de l'économie foncière urbaine, Vincent Renard, 2003, 395 pages.

6- Un tableau de bord pour les aménageurs, Guy-Lemé et Philippe Giami, Etudes foncières, 1998, 498 pages.

7- Gestion du foncier et de l'urbanisme dans les communes, Olivier Morlet, Etudes foncières, 1997, 352 pages.

8- Livre blanc du foncier, SNAL (Syndicat national des aménageurs lotisseurs), Plaidoyer du syndicat des lotisseurs contre le développement de l'urbanisation anarchique, 2007, 256 pages.

9- Les réformes foncières en Afrique de l'Ouest, Hubert Ouedraogo, Club du Sahel, 2006, 189 pages.

10- Lexique du foncier en français, GRAF, 2008, 164 définitions plus particulièrement destinées aux pays africains francophones ;

## *II- Documents*

- 1- Direction de l'urbanisme, réforme de la propriété foncière au Bénin, l'opération pilote de transformation des permis d'habiter en titres fonciers, 36 pages.
- 2- Politique foncière et développement au Bénin, rapport, avril 2005, 63 pages.
- 3- Direction de l'urbanisme, quinze (15) questions–réponses pour comprendre le lotissement au Bénin, 31 pages.
- 4- Akobi, I. (2003). La marchandisation dans le processus de la transformation des terres agricoles en parcelles d'habitation : le cas de Komigouéa à la périphérie de Parakou. LARES / ECOCITE, 23 pages.
- 5 - MCA –Bénin, "Projet accès au foncier", étude sur la politique et l'administration foncière, livre blanc de la politique foncière au Bénin, mai 2009, 72 pages.
- 6 - MEHU, Recueil des Textes Principaux en Matière de Droit Domanial, de Droit de l'Urbanisme et de Droit Foncier, réalisé par la SERHAU- SA (Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain), Cotonou, 1<sup>ère</sup> édition 1999, 452 pages.

## **III- Mémoires**

- 1- Sévérin HOUNNOU : "Approche juridique du malaise foncier en milieu urbain : cas de Cotonou" Mémoire FASJEP- UNB 1980.
- 2- Luc d'Assomption SEKE CLEMENT "Problème de la sécurisation foncière au Bénin : cas de la commune de Parakou" Mémoire de maîtrise FDSP- UP, 2007.
- 3- A. Limata SIDI : «Réflexion pour une meilleure contribution à la gestion des conflits fonciers en R.B», Mémoire ENAM, cycle1, soutenu en 2008 ;
- 4- - Modeste Tolérant AKOTOSSODE : «Contribution à la réduction des conflits fonciers par l'immatriculation : cas de Cotonou», mémoire ENAM, cycle 2 soutenu en 2009.

## **IV- Textes de loi, Décrets, et Arrêtés**

- 1- Loi n° 90-32 du 11 décembre 1990, portant constitution de la République du Bénin
- 2- Loi n° 60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey

- 3- Loi n° 65-25 du 14 août 1965, portant régime de la propriété foncière au Dahomey
- 4- Loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin.
- 5- Décret du 24 juillet 1906, portant organisation de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du Gouvernement Général en AOF.
- 6- Décret du 08 août 1925 instaurant un mode de constatation des droits fonciers des indigènes en AOF ; BOC 1925.
- 7- Décret n° 64-276 PC/MFAEP/EDT du 02 décembre 1964, fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey.
- 8 - ARRETE N° 0023 MEHU/DC/DU, du 22 Octobre 1996, définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en république du Bénin
- 9 - Arrêté Ministériel n° 3112/MISD/DC/SG/CNAD du 1<sup>er</sup> décembre 2003, portant suspension de délivrance de permis d'habiter illégaux dans les périmètres non immatriculés au nom de l'Etat. Relevé n°41 des décisions du Conseil des Ministres en sa séance du 08 octobre 2003.

#### V- Sites web

- 1- [www.comby-foncier.com](http://www.comby-foncier.com)
- 2- <http://www.pbinsigt.eu/fr/>
- 3- <http://demo.dynmap.com/achicourt/>
- 4- <http://www.sig-artoiscomm.fr/orthophotoplan/>
- 5- <http://fr.wikipedia.org/wiki/Cadastre>
- 6- <http://www.sfpt.fr>

# ANNEXES

### ANNEXE N°1 : Guide d'entretien avec les Présidents de la CADE et de l'AIF)

Je m'appelle ALLADAGNIWEKE Rémi. Dans le cadre de la rédaction de mon mémoire de fin de formation à l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (ENAM) portant sur : «les conflits fonciers dans la commune de Parakou : causes et approches de solutions », je réalise la présente enquête et vous remercie d'avance de votre disponibilité.

1- Existe-t-il des conflits fonciers dans la commune ? Oui  Non

Si oui, quel est le degré de ces conflits ?

Ampleur minime  Ampleur moyenne  Ampleur grande

- 2- Quelles sont selon vous les sources de ces conflits ?.....
- 3- Quels sont les types de conflits fonciers qui existent dans la commune ?
- 4- Comment s'organisent les règlements à l'amiable des conflits fonciers ?
- 5- Que peut- on faire pour réduire les conflits fonciers dans la commune ?

### ANNEXE N°2 : Guide d'entretien avec les sages et notables

Je m'appelle ALLADAGNIWEKE Rémi. Dans le cadre de la rédaction de mon mémoire de fin de formation à l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (ENAM) portant sur : «les conflits fonciers dans la commune de Parakou : causes et approches de solutions », je réalise la présente enquête et vous remercie d'avance de votre disponibilité.

- 1- Quelles sont les formes de conflits qui naissent autour du foncier ?
- 2- Comment ces conflits sont-ils réglés ?
- 3- Quel est votre apport dans les règlements de ces conflits ?
- 4- Que pensez-vous des lotissements effectués et en cours dans la commune ?
- 5- Les cabinets de lotissement font-ils bien leur travail ?

### ANNEXE N°3 : Guide d'entretien avec les chefs de quartier

Je m'appelle ALLADAGNIWEKE Rémi. Dans le cadre de la rédaction de mon mémoire de fin de formation à l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (ENAM) portant sur : «les conflits fonciers dans la commune de Parakou : causes et approches de solutions », je réalise la présente enquête et vous remercie d'avance de votre disponibilité.

- 1- Votre population est-elle confrontée aux conflits fonciers ?
- 2- Si oui, quels sont les types de conflits fonciers auxquels elle est confrontée ?
- 3- Comment ces conflits sont-ils réglés ?

- 4- Comment se forment les comités de lotissement dans votre quartier ?
- 5- Etes-vous impliqués dans la formation de ces comités de lotissement ?
- 6- Les membres sont-ils parfois en complicité avec les cabinets pour voler les parcelles d'autrui ?
- 7- Ces cabinets de lotissement sont-ils à la base de nombreux conflits fonciers selon vous ?
- 8- Quelle est la responsabilité des propriétaires terriens eux-mêmes ?

**ANNEXE N°4 : Questionnaire à l'endroit du personnel de la mairie**

Je m'appelle ALLADAGNIWEKE Rémi. Je suis étudiant au cycle II de l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (ENAM) dans la filière Planification et Développement Local.

Ce questionnaire, qui se veut anonyme, entre dans le cadre de la rédaction de mon mémoire de fin de formation dont le thème est : « Conflits fonciers dans la commune de Parakou : causes et approches de solutions ».

Veuillez cocher votre réponse dans la case choisie et vos points de vue sur les pointillés.

1- Quel est votre niveau de satisfaction sur la gestion des affaires domaniales et foncières dans la commune ?

Peu satisfaisante ?  Non satisfaisante ?  Satisfaisante ?

2- Qui sont les acteurs de cette gestion ?

.....

3- Existe-t-il des conflits fonciers dans la commune ?

Si oui, quel est le degré de ces conflits ? Ampleur minimale  Ampleur moyenne   
Ampleur grande

4- Quels sont les types de conflits fonciers qui existent dans la commune ?

.....

5- Que peut-on faire pour réduire ces conflits fonciers dans la commune ?

6 - Existe-t-il une structure de règlement à l'amiable des conflits fonciers entre les présumés propriétaires terriens ? Oui  Non

Si oui, laquelle ?

7- Quels rôles jouent les comités locaux de lotissement dans la gestion des affaires foncières ? .....

8 - Comment les cabinets de lotissement sont-ils recrutés ?

Par appel d'offre  Gré à gré

9- Quel est le montant minimum d'un marché de lotissement ?.....

10 - Quel est le montant maximum d'un marché de lotissement ?.....

11 - Les cabinets de lotissement respectent-ils les cahiers de charge ?

Oui  Non

Si non quelles sont les mesures prises pour les y contraindre ?

.....

12- Quelle est la durée maximum d'un projet de lotissement dans la commune ?

18 mois  24 mois  36 mois  60 mois  Plus

13- Quelles sont les conséquences des longues durées des travaux de lotissement sur les populations ? .....

14 - La supercherie des cabinets de lotissements est-elle due :

Au manque de rigueur dans le respect des procédures de passation des marchés publics ?

A l'inexistence d'une procédure de gestion foncière ?

15 - L'inexistence d'un Système d'Information Géographique Communale (SIGC) s'explique par :

Le manque de volonté politique ;

La faible utilisation des NTIC

16 - La délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle est -elle due :

Au non transfert des archives foncières de la Préfecture à la commune ?

Au manque de contrôle rigoureux ?

**ANNEXE N°5** : Tableau N° 6: Cabinets de lotissement exerçant dans la commune de Parakou et leurs lieux d'intervention

N°D'ORDRE	CABINETS DE LOTISSEMENT	LIEUX D'INTERVENTION (QUARTIERS/VILLAGES)
1	IGN (Institut Géographique National)	Ganré, Arafat, Woré.
2	EPSILON PLUS	Titirou 2, Beyèrou Est, Gannon extension.
3	TOPO PLUS	Beyèrou PK6 (Ouest), Sinagourou 2, Sinagourou 3, Zongo- Est,
4	ITCA	Wansirou, Gannon.
5	BASILE ADEYE	Thian, Thian-Gourou
6	ETPB (Entreprise des Travaux Publics du Bénin)	Suinrou ancien, Suinrou extension, Ganou, Gourou, Baka, Kpèrou-Guéra, Amawignon-Ouest, Banikanni face ENI (UP), Gah-Gbébou
7	IRTC (Ingénierie, Réalisation Topographique et Cartographique)	Tourou, Tourou- Wolou (haut).

Source : Résultat d'enquête au bureau chargé des lotissements

**ANNEXE N° 6** : Tableau n° 7 : Nombre de requêtes et décisions de justice rendues courant 2007-2009

ANNEES	NOMBRE REQUETES	NOMBRE DE DECISIONS	POURCENTAGE	STOCKS
2007	9	4	44,44%	5
2008	32	10	31,25%	22
2009	121	36	29,75%	85
TOTAUX	162	50	30,86%	112

Source : Répertoire civil local du tribunal de première instance de Parakou.

**ANNEXE N° 7** : Tableau n°8 : Durées de règlement des conflits fonciers par le tribunal de première instance de première classe de Parakou, courant 2007-2009

N°	N° DES JUGEMENTS	OBJETS DES LITIGES	DATES DES REQUETES	DATES DES JUGEMENTS	DUREES DES REGLEMENTS	OBSERVATIONS
		<b>ANNEE</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
01	04	Revendication de droit de propriété	22-06-2005	31-10-2007	2 ans 4mois 8 jours	Jugement définitif
02	05	Confirmation de droit de propriété	21-04-2006	07-11-2007	1 an 6 mois 13 jours	Jugement définitif
03	06	Revendication de droit de propriété	09-08-2006	07-11-2007	1 an 2 mois 28 jours	Jugement définitif
04	07	Annulation d'acte de donation	1 <sup>er</sup> -12-2003	28-11-2007	3 ans 11 mois 28 jours	Jugement définitif
		<b>ANNEE</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
01	01	Revendication de droit de propriété	19-05-2005	16-01-2008	2 ans 7 mois 28 jours	Jugement définitif
02	03	Revendication de droit de propriété	13-04-2005	20-02-2008	2 ans 10 mois 7 jours	Jugement définitif
03	03 bis	Revendication de droit de propriété	24-11-2004	19-03-2008	3 ans 3 mois 26 jours	Avant dire droit
04	04	Confirmation de droit de propriété	26-09-2006	26-03-2008	1 an 6 mois	Jugement définitif
05	05	Revendication de droit de propriété	24-04-2002	23-04-2008	6 ans	Jugement définitif
06	07	Revendication de droit de propriété	22-06-2006	23-04-2008	1 an 10 mois 1 jour	Jugement définitif
07	08	Revendication de droit de propriété	24-04-2002	23-04-2008	6 ans	Jugement définitif
08	09	Revendication de droit de propriété	24-02-2008	19-11-2008	8 mois 23 jours	Jugement définitif
09	10	Revendication de droit de propriété	20-05-2004	19-11-2008	4 ans 6 mois	Avant dire droit

10	11	Revendication de droit de propriété	09-09-2007	26-11-2008	1 an 2 mois 17 jours	Avant dire droit
		<b>ANNEE</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
01	01	Revendication de droit de propriété	18-10-2005	21-01-2009	3 ans 3 mois 4 jours	Avant dire droit
02	02	Revendication de droit de propriété	26-11-2008	21-01-2009	1 mois 25 jours	Avant dire droit
03	04	Confirmation de droit de propriété	26-04-2006	28-01-2009	2 ans 9 mois 2 jours	Jugement définitif
04	05	Revendication de droit de propriété	28-04-2003	04-02-2009	5 ans 9 mois 6 jours	Jugement définitif
05	06	Revendication de droit de propriété	25-03-2008	11-02-2009	10 mois 17 jours	Jugement définitif
06	09	Revendication de droit de propriété	22-12-2008	25-02-2009	2 mois 6 jours	Avant dire droit
07	10	Confirmation de droit de propriété	20-09-2006	02-03-2009	2 ans 5 mois 12 jours	Jugement définitif
08	11	Revendication de droit de propriété	18-10-2005	1 <sup>er</sup> -04-2009	3 ans 5 mois 14 jours	Jugement définitif
09	12	Confirmation de droit de propriété	17-01-2007	1 <sup>er</sup> -04-2009	2 ans 2 mois 15 jours	Jugement définitif
10	13	Confirmation de droit de propriété	28-01-2005	1 <sup>er</sup> -04-2009	4 ans 2 mois 4 jours	Avant dire droit
11	14	Revendication de droit de propriété	27-11-2008	28-04-2009	4 mois 1 jour	Avant dire droit
12	15	Revendication de droit de propriété	23-02-2003	29-04-2009	6 ans 2 mois 4 jours	Avant dire droit
13	16	Revendication de droit de propriété	14-05-2006	29-04-2009	2 ans 11 mois 16 jours	Jugement définitif
14	17	Confirmation de droit de propriété	15-09-2008	29-04-2009	7 mois 14 jours	Jugement définitif
15	18	Confirmation de droit de propriété	20-08-2008	22-04-2009	8 mois 3 jours	Jugement définitif

16	19	Confirmation de droit de propriété	07-01-2008	06-05-2009	1 an 4 mois	Jugement définitif
17	20	Revendication de droit de propriété	15-03-2006	13-05-2009	3 ans 1 mois 29 jours	Avant dire droit
18	21	Revendication de droit de propriété	21-02-2006	13-05-2009	3 ans 2 mois 20 jours	Avant dire droit
19	22	Confirmation de droit de propriété	09-02-2009	27-05-2009	3 mois 16 jours	Avant dire droit
20	24	Confirmation de droit de propriété	06-04-2009	27-05-2009	1 mois 21 jours	Avant dire droit
21	25	Confirmation de droit de propriété	02-03-2005	27-05-2009	4 ans 2 mois 26 jours	Jugement définitif
22	26	Revendication de droit de propriété	25-12-2004	27-05-2009	4 ans 5 mois 3 jours	Jugement définitif
23	27	Revendication de droit de propriété	26-05-2008	27-05-2009	1 an 2 mois	Jugement définitif
24	30	Revendication de droit de propriété	14-02-2004	24-06-2009	5 ans 4 mois 8 jours	Jugement définitif
25	31	Revendication de droit de propriété	1 <sup>er</sup> -10-2007	1 <sup>er</sup> -07-2009	1 an 9 mois 1 jour	Jugement définitif
26	32	Revendication de droit de propriété	30-08-2004	1 <sup>er</sup> -07-2009	4 ans 10 mois 2 jours	Jugement définitif
27	33	Revendication de droit de propriété	21-02-2006	1 <sup>er</sup> -07-2009	3 ans 4 mois 8 jours	Jugement définitif
28	33 bis	Confirmation de droit de propriété	26-10-2007	03-07-2009	1 an 8 mois 8 jours	Jugement définitif
29	35	Réclamation de droit de propriété	26-01-2009	12-08-2009	6 mois 17 jours	Jugement définitif
30	36	Confirmation de droit de propriété	05-08-2009	28-10-2009	2 mois 24 jours	Jugement définitif
31	37	Confirmation de droit de propriété	26-10-2007	15-11-2009	2 ans 20 jours	Jugement définitif
32	38	Revendication de droit de propriété	19-12-2008	25-11-2009	11 mois 7 jours	Jugement définitif

33	39	Revendication de droit de propriété	04-03-2006	25-11-2009	3 ans 8 mois 22 jours	Jugement définitif
34	40	Revendication de droit de propriété	20-11-2008	25-11-2009	1 an 5 jours	Jugement définitif
35	43	Revendication de droit de propriété	18-11-2008	09-12-2009	1 an 21 jours	Jugement définitif
36	45	Confirmation de droit de propriété	18-03-2007	09-12-2009	2 ans 8 mois 22 jours	Jugement définitif

Source : Répertoire civil local du tribunal de première instance de première classe de Parakou.

ANNEXE N° 8 : Tableau n° 9 : Tableau récapitulatif des objets des litiges, courant 2007-2009

OBJETS DES LITIGES	NOMBRE	POURCENTAGE
Revendications de droit de propriété	135	83,33%
Confirmations de droit de propriété	24	14,82%
Annulations d'acte de donation	3	1,85%
<b>Totaux</b>	<b>162</b>	<b>100%</b>

Source : Répertoire civil local du tribunal de première instance de première classe de Parakou

ANNEXE N° 9 : Tableau n° 10 : Ressources de la mairie

DESIGNATIONS	ANNEES			AUG/DIM	TAUX
	2007	2008	2009		
Recettes propres	1.012.943.816	1.144.874.716	1.720.062.612	707.118.796	69,81%
Dotations, subventions et participations	214.063.133	319.528.453	367.788.911	153.725.778	71,81%
Transferts de charges	33.551.000	33.669.000	870.000	-32.681.000	-97,41%
<b>Totaux</b>	<b>1.260.557.949</b>	<b>1.498.072.169</b>	<b>2.088.721.523</b>	<b>828.163.574</b>	<b>65,70%</b>

Source : Résultat d'enquête documentaire au Service des Affaires Financières de la commune

En trois ans, les recettes propres de la commune ont augmenté de sept cent sept millions cent dix huit mille sept cent quatre vingt seize (707.118.796) FCFA. Quant aux dotations, subventions et participations, elles ont augmenté de cent cinquante trois millions sept cent vingt cinq mille sept cent soixante dix huit (153.725.778) FCFA, tandis que les transferts de charges ont connu une diminution de trente deux millions six cent quatre vingt et un mille (32.681.000) FCFA.

Globalement, au cours des trois dernières années, la commune de Parakou a connu une augmentation de ses ressources de huit cent vingt huit millions cent soixante trois mille cinq cent soixante quatorze (828.163.574) FCFA.

ANNEXE N°10 : Tableau n° 11 : La capacité de financement de la commune, années 2007-2009

PRINCIPAUX AGREGATS	ANNEES		
	2007	2008	2009
RRF (I)	1.260.557.949	1.498.072.169	2.088.721.523
DRF (II)	1.007.738.733	1.198.499.475	1.392.297.380
Epargne de financement (III) = (I-II)	252.819.216	299.572.694	696.424.143
RRI (IV)	0	350.000.000	0
CA (V) = III+IV	252.819.216	649.572.694	696.424.143
DRI (VI)	246.384.187	613.005.742	532.465.060
Capacité de financement (VII) = V-VI	6.435.029	36.566.952	163.959.083

Source : Résultat d'enquête documentaire au Service des Affaires Financières sur les comptes administratifs de la commune.

RRF : Recettes Réelles de Fonctionnement ; DRF : Dépenses Réelles de Fonctionnement ; RRI : Recettes Réelles d'Investissements ; DRI : Dépenses Réelles d'Investissements ; CA : Capacité d'Autofinancement.

La commune de Parakou a une capacité d'auto-financement respectivement de six millions quatre cent trente cinq mille vingt neuf (6.435.029) FCFA en 2007, trente six millions cinq cent soixante six mille neuf cent cinquante deux (36.566.952) FCFA en 2008, et de cent soixante trois millions neuf cent cinquante neuf mille quatre vingt trois (163.959.083) FCFA en 2009. Globalement, elle a une capacité de financement de deux cent six millions neuf cent soixante et un mille soixante quatre (206.961.064) FCFA. Cette capacité de financement lui a permis de réaliser au cours des trois dernières années quelques infrastructures socio-communautaires importantes au profit des populations.

**ANNEXE N°11 : Tableau n° 12 : Performance liée aux ressources financières**

AGREGATS	ANNEES			COMMENTAIRES
	2007	2008	2009	
RT/Hbts	1.260.557.949/149819 = 8.414	1.498.072.169/149819 = 9.999	2.088.721.523/149819 =13.942	Bons indicateurs  ≥ 3000 FCFA
RP/RT	1.012.943.816/1.260.557.949 X100 = 80,36%	1.144.874.716/1.498.072.169 X 100 = 76,42%	1.720.062.612/2.088.721.523 X 100 = 82,35%	Mauvais indicateurs  ≥100%
RP/DRF	1.012.943.816/1.007.738.733 X 100 = 100,52%	1.144.874.716/1.198.499.475 X 100 = 95,53%	1.720.062.612/1.392.297.380 X100 = 123,54%	≥100% Bon sauf année 2008

Source : Résultat d'enquête documentaire au Service des Affaires Financières de la commune

RP : Recettes Propres ; RT : Recettes Totales ; DRF : Dépenses Réelles de Fonctionnement ;

Hbts : Habitants

NB : La population de la commune de Parakou est de 149.819 habitants selon le RGPH3 de l'année 2002.

**ANNEXE N°12** : Tableaux N° 13 : Performance liée aux dépenses locales

AGREGATS	ANNEES			COMMENTAIRES
	2007	2008	2009	
DF/DT	1.007.738.733/1.254.122.920 X 100 = 80,35%	1.198.499.475/1.811.505.217 X 100 = 66,16%	1.392.297.380/1.924.762.440 X 100 = 72,34%	≥100% Mauvais indicateurs pour 2007-2009
DI/DT	246.384.187/1.254.122.920 X 100 = 19,65%	613.005.742/1.811.505.217 X 100 = 33,84%	532.465.060/1.924.762.440 X100 = 27,66%	≥30 % Mauvais indicateurs pour 2007 et 2009
DI/RP	246.384.187/1.012.943.816 X 100 = 24,32%	613.005.742/1.144.874.716 X 100 = 53,54%	532.465.060/1.720.062.612 X 100 = 30,96%	Bon indicateur en 2008

Source : Résultat d'enquête documentaire au Service des Affaires Financières de la commune

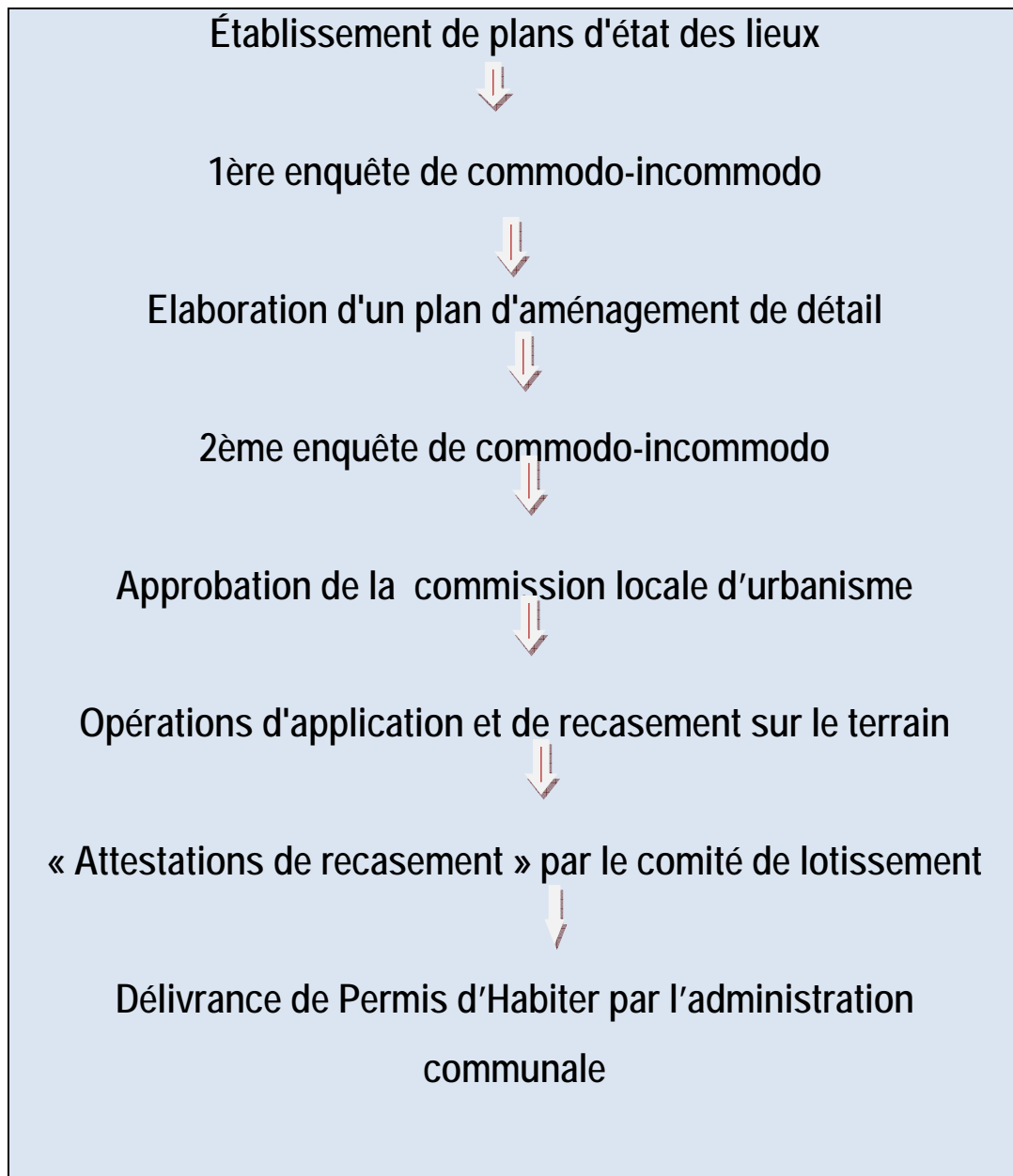
DF : Dépenses de Fonctionnement ;

DT : Dépenses Totales ;

DI : Dépenses d'investissements ;

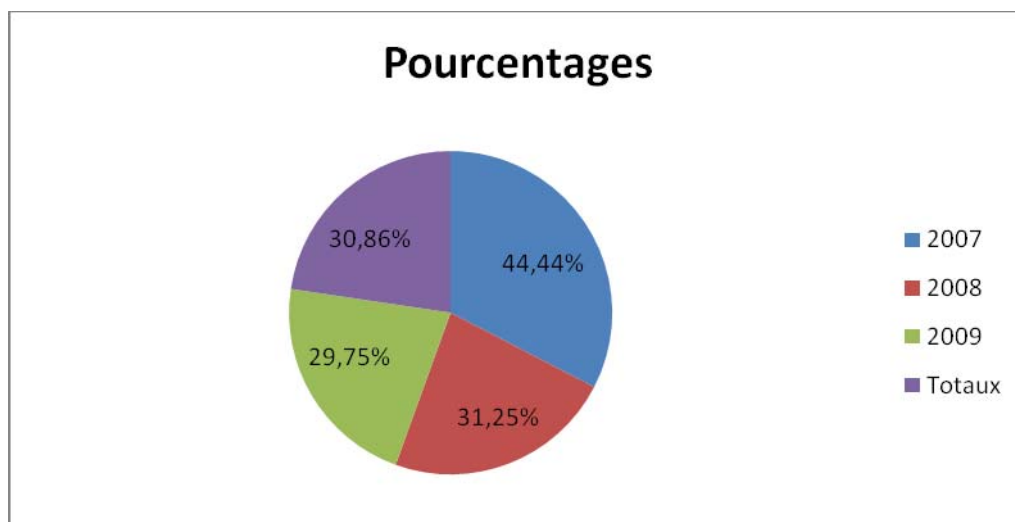
RP : Recettes Propres

ANNEXE N°13 : Procédure de lotissement-remembrement nouvelle formule

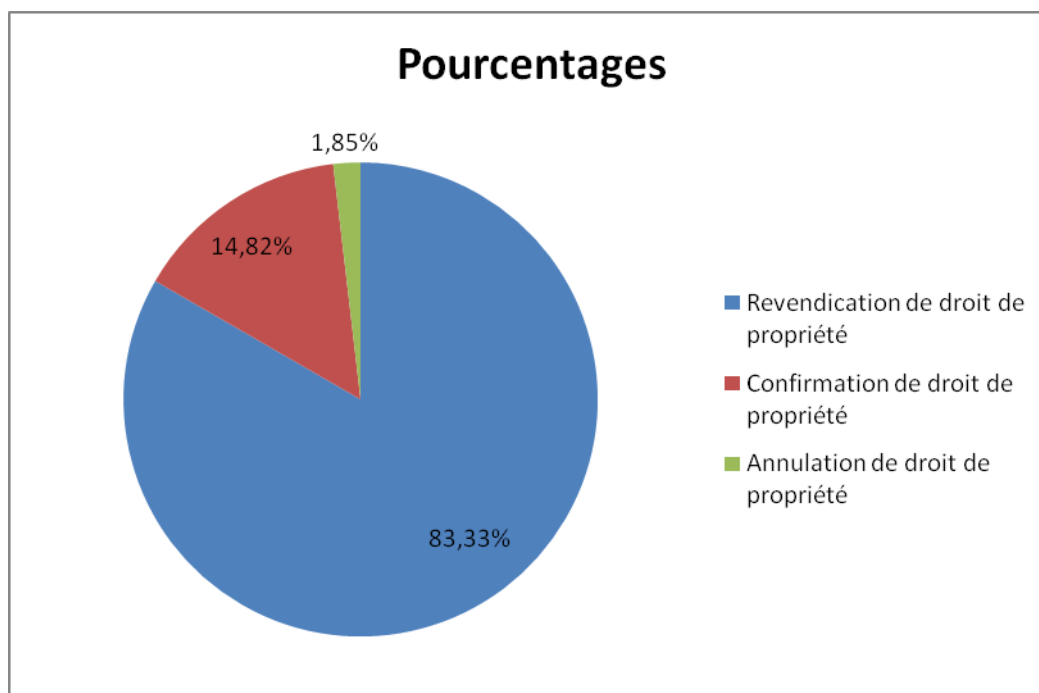


Source : Selon Tonato 2000, 11-12 ; SERHAU-SA 2000, 127-132)

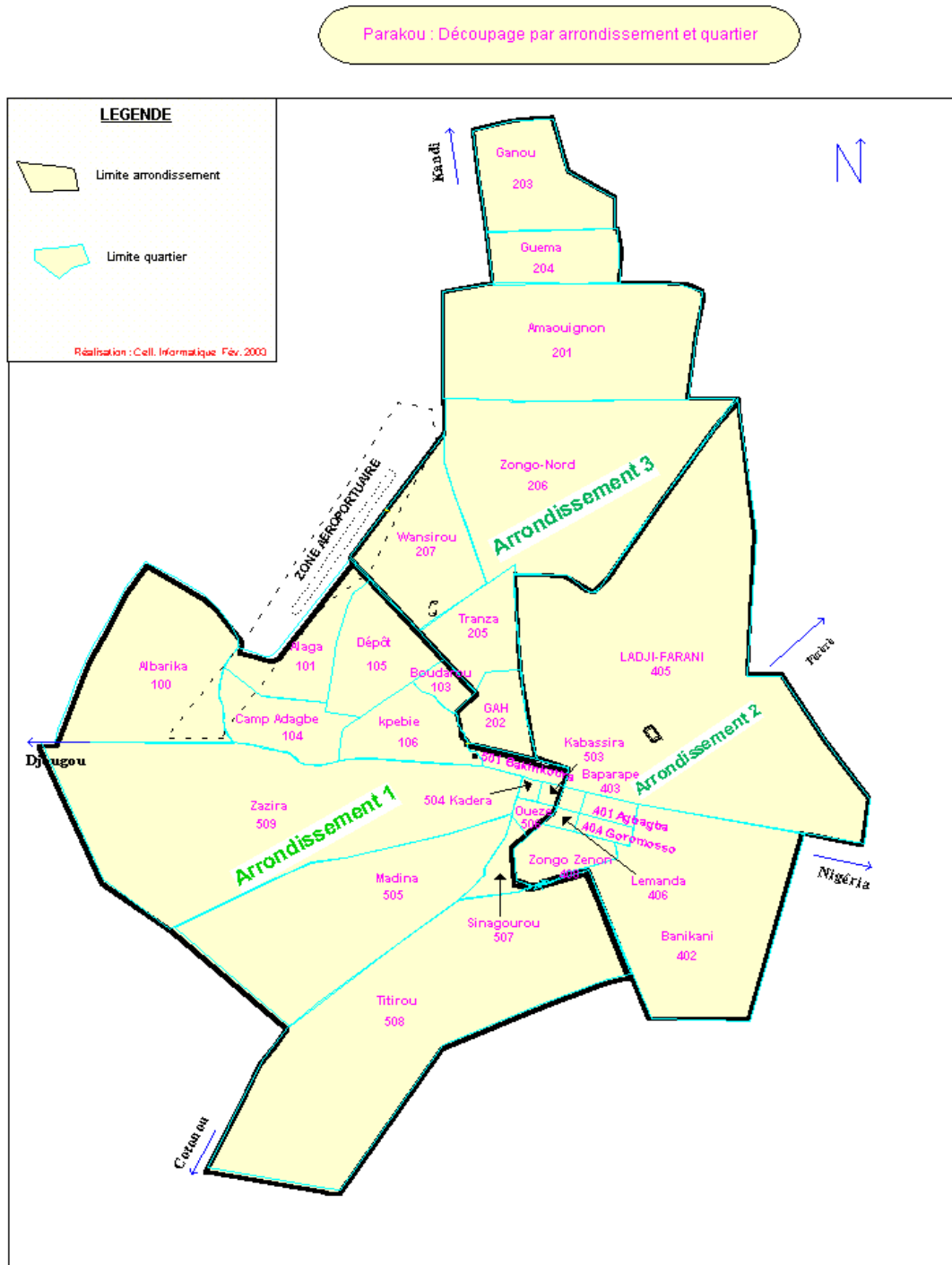
**Annexe 14 : Graphique n°1 : Pourcentage des décisions de justice rendues**



**Annexe n° 15 : Graphique n°2 : Tableau récapitulatif des objets des litiges, années 2007 - 2009**



## Annexe n° 16 : La carte de la commune de Parakou



Annexe n° 17 : Arrêté municipal n°50 :216/M-PKOU/SG/DST/SAUU du 8 octobre 2010, portant suspension des travaux de lotissement conduits par le cabinet ETPB



REPUBLIQUE DU BENIN  
\*\*\*\*\*  
MINISTRE DE LA DECENTRALISATION,  
DE LA GOUVERNANCE LOCALE,  
DE L'ADMINISTRATION ET DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
\*\*\*\*\*  
DEPARTEMENT DU BORGOU  
\*\*\*\*\*  
COMMUNE DE PARAKOU  
\*\*\*\*\*  
CABINET DU MAIRE  
\*\*\*\*\*

Parakou, le 08 octobre 2010

Le Maire de Parakou  
PARAKOU

A

Monsieur le Directeur du Cabinet  
Géomètre ETPB  
PARAKOU

N°50/216/M-PKOU/SG/DST/SAUUO

**Objet** : *Suspension des travaux de lotissement des zones de Amanwignon-Ouest et Wansirou-Gah.*

Monsieur le Directeur,

Il m'a été donné de constater que les travaux de lotissement des quartiers Amanwignon-Ouest et Wansirou-Gah souffrent de graves irrégularités qui constitueront plus tard des sources de protestations et de conflits, entre les présumés propriétaires eux-mêmes d'une part et entre l'Administration et les présumés propriétaires d'autre part.

Alors que les lotissements de ces zones ne sont pas encore achevés, votre Cabinet a entrepris le recasement de certains présumés propriétaires qui érigent déjà des bâtiments sur les parcelles qui leur ont été clandestinement indiquées. Cette pratique est une violation grave des règles et principes de lotissement.

En conséquence, je viens par la présente vous notifier que les travaux de lotissement de ces zones visées en objet sont suspendus dès ce jour, **vendredi 08 octobre 2010** et ce, jusqu'à nouvel ordre. Toutes tentatives de contournement de la présente mesure exposent leurs auteurs à la rigueur de la loi.

Tout en vous souhaitant bonne réception, je présente, Monsieur le Directeur, l'expression de mes considérations distinguées.

Ampliation :

- PD B-A.....01
- Président Tribunal 1<sup>er</sup>
- Instance de Parakou .....01
- Commissaire Central.....01
- CB/Territorial.....01
- CB/Recherche.....01
- ING.....01
- DDHU/B-A.....01
- CA3.....01
- Comités de lotissement...02



Annexe n° 18 : Arrêté municipal n° 50/217/M-PKOU/SG/DST/SAUU du 8 octobre 2010 portant mise en demeure adressée au cabinet ETPB



REPUBLIQUE DU BENIN  
\*\*\*\*\*  
MINISTRE DE LA DECENTRALISATION,  
DE LA GOUVERNANCE LOCALE,  
DE L'ADMINISTRATION ET DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
\*\*\*\*\*  
DEPARTEMENT DU BORGOU  
\*\*\*\*\*  
COMMUNE DE PARAKOU  
\*\*\*\*\*  
CABINET DU MAIRE  
\*\*\*\*\*

Parakou, le 08 octobre 2010

Le Maire de Parakou  
**PARAKOU**

A

Monsieur le Directeur du Cabinet  
Géomètre ETPB  
**PARAKOU**

N°50/217/M-PKOU/SG/DST/SAUUO

Objet : Mise en demeure.

Monsieur le Directeur,

Malgré les nombreux courriers à vous adressés et relatifs au point exhaustif des travaux de lotissement des zones de: **Baka ; Bah Monra ; Swinrou et Ganou-Gourou**, vous n'avez pas cru devoir honorer vos engagements vis-à-vis de l'administration municipale.

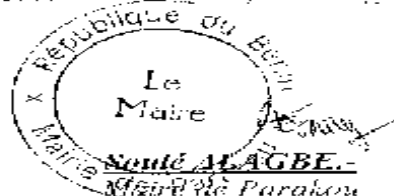
Après les correspondances N°50/044/M/DST/SAUUO du 03 mars 2010 et N°50/065/M/DST/SAUUO du 02 avril 2010 à vous adressées, je constate que la situation n'a guère évolué et les plaintes des populations ne cessent de se multiplier. Je constate également que les lotissements réalisés par votre cabinet n'ont pas de nombre définitifs parce que votre cabinet refuse de reconnaître au cabinet de l'ETPB pour la réalisation des bornes topographiques.

En conséquence, l'Administration vous mets en demeure de déposer tous les documents définitifs de lotissement des zones suscitées, **le vendredi 29 octobre 2010 au plus tard**. A défaut, l'administration se réserve le droit d'utiliser tous les moyens légaux en sa possession pour régler cette situation que vous avez créée et entretenue au détriment des intérêts de nos populations.

Votre diligence, Monsieur le Directeur, m'obligerait.

Ampliation :

- PD B-A.....01
- Président Tribunal 1<sup>ère</sup>
- Instance de Parakou.....01
- Commissaire Central.....01
- CB/Territorial.....01
- CB/Recherche.....01
- INC.....01
- DDI/RSB-A.....01
- CAS.....01
- CAS.....01
- Comités de lotissement.....04



# TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE.....	2
<u>CHAPITRE PRELIMINAIRE</u> : Du cadre de l'étude, observations de stage à la problématique de la recrudescence des conflits fonciers dans la commune de Parakou .....	5
<i>Section 1 : Du cadre institutionnel de l'étude : la commune de Parakou et la restitution des observations de stage .....</i>	<i>6</i>
<i>Paragraphe1 : Présentation de la structure de stage : la DST de la commune de Parakou.....</i>	<i>6</i>
A- Historique, organisation politico-administrative de la mairie de Parakou.....	6
<i>B- Structures et fonctionnement de la commune de Parakou.....</i>	<i>9</i>
<u>Paragraphe 2</u> Restitution des observations du stage.....	12
I- Etat des lieux.....	12
A- Constats faits.....	12
B- Inventaires des forces et des problèmes.....	18
<u>Section 2</u> : Du regroupement des problèmes spécifiques par centre d'intérêt à la vision globale de résolution de la problématique choisie.....	19
<u>Paragraphe 1</u> : Regroupement des problèmes spécifiques par centre d'intérêt.....	19
A- Organisation administrative.....	20
B- Aménagement.....	20
C- Gestion foncière.....	20
<u>Paragraphe 2</u> : Ciblage de la problématique.....	22
A- Choix, et justification de la problématique .....	22
<i>B- Spécification de la problématique et vision globale de sa résolution.....</i>	<i>24</i>
<u>CHAPITRE PREMIER</u> : Des objectifs de l'étude à la méthodologie adoptée pour la résolution de la problématique de la recrudescence des conflits fonciers dans la commune de Parakou .....	29

<i>Section 1 : De la fixation des objectifs et formulation des hypothèses sur les causes des conflits fonciers.....</i>	<i>30</i>
<i>Paragraphe 1 : Fixation des objectifs de l'étude.....</i>	<i>30</i>
A- Objectif général de l'étude.....	30
B- Objectifs spécifiques.....	30
<u>Paragraphe 2</u> - Formulation des hypothèses et tableau de bord de l'étude.....	31
I- Causes et hypothèses liées aux problèmes spécifiques.....	31
A- Causes et hypothèses liées au problème spécifique n°1.....	31
B- Causes et hypothèses liées au problème spécifique n°2.....	32
C- Causes et hypothèses liées au problème spécifique n°3.....	32
II- Causes et hypothèses liées au problème général et l'élaboration d'un tableau de bord de l'étude.....	34
A- Causes et hypothèses liées au problème général.....	34
B- Tableau de bord de l'étude.....	35
<u>Section 2 : Revue de la littérature et Méthodologie adoptée.....</u>	<u>36</u>
<u>Paragraphe 1 : Revue de la littérature.....</u>	<u>36</u>
A- Clarification conceptuelle.....	37
B- Typologie des conflits fonciers.....	39
<u>Paragraphe 2 : Méthodologie adoptée.....</u>	<u>40</u>
I- Approche empirique.....	40
A- Objectif de la collecte des données.....	40
B- Nature de la collecte des données.....	40
C- Technique de dépouillement et outil de présentation des données.....	41
D- Echantillonnage et conception du questionnaire.....	41
II- Approches théoriques.....	42
A- Choix théorique lié au problème spécifique n° 1 .....	42
B- Choix théorique lié au problème spécifique n° 2.....	43
C- Choix théorique lié au problème spécifique n° 3.....	45

<u>Deuxième chapitre</u> : Des enquêtes de vérification des hypothèses sur les causes des conflits fonciers aux conditions de mise en œuvre des solutions proposées.....	46
<u>Section 1</u> : De la réalisation des enquêtes à l'analyse des données.....	47
<u>Paragraphe 1</u> : De la réalisation des enquêtes aux difficultés rencontrées.....	47
<i>I- Préparation et réalisation des enquêtes.....</i>	47
A- Préparation des enquêtes.....	47
B- Réalisation des enquêtes.....	47
<i>II- Difficultés rencontrées et limites des données.....</i>	48
A- Difficultés rencontrées.....	48
B- Limites des données.....	48
<u>Paragraphe 2</u> : Présentation et analyse des résultats des enquêtes.....	49
<i>I- Présentation des résultats des enquêtes.....</i>	49
A-Présentation des résultats d'enquête relative au problème spécifique n°1.....	49
B- Présentation des résultats d'enquête relative au problème spécifique n°2 .....	50
C- Présentation des résultats d'enquête relative au problème spécifique n°3.....	50
D- Présentation des enquêtes issues du greff du cabinet civil du tribunal de première instance de première classe de Parakou.....	50
<i>II- Analyse des résultats d'enquête.....</i>	51
A- La supercherie des cabinets de lotissement.....	51
B- L'inexistence d'un Système d'Information Géographique Communale (SIGC).....	51
C- La délivrance multiple de permis d'habiter sur une même parcelle.....	51
D- Nombre de requêtes et décisions de justice rendues.....	51
<u>Section 2</u> : De la vérification des hypothèses sur les causes des conflits fonciers aux conditions de mise en œuvre des solutions proposées.....	54
<u>Paragraphe 1</u> : vérification des hypothèses et synthèse du diagnostic.....	54

<i>I- Degré de vérification des hypothèses.....</i>	<i>54</i>
A- Degré de vérification de l'hypothèse n° 1.....	54
B- Degré de vérification de l'hypothèse n°2.....	55
C- Degré de vérification de l'hypothèse n°3.....	55
<i>II- Synthèse du diagnostic.....</i>	<i>56</i>
A- Elément du diagnostic n°1.....	56
B- Elément du diagnostic n°2.....	56
C- Elément du diagnostic n°3.....	56
<i>III- Les conventions de vente.....</i>	<i>56</i>
A- Zones loties.....	57
B- Zones non loties.....	58
<i><u>Paragraphe 2 : Propositions de solutions et conditions de leur mise en œuvre.....</u></i>	<i>59</i>
<i>I- Approches de solutions aux problèmes identifiés.....</i>	<i>59</i>
A- Propositions de solutions à la supercherie des cabinets de lotissement.....	59
B- Propositions de solutions à l'inexistence d'un SIGC.....	62
C- Proposition de solution au problème de délivrance de plusieurs permis d'habiter sur une même parcelle.....	66
<i>II- Recommandations.....</i>	<i>67</i>
A- Recommandations à l'Etat.....	68
B- Recommandation à l'autorité municipale.....	69
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>71</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>74</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>a</b>