



Université d'Abomey-Calavi



FACULTE DES SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES

ECOLE DOCTORALE PLURIDISCIPLINAIRE “ ESPACES, CULTURE ET DEVELOPPEMENT ”

**Mémoire pour l'obtention du Diplôme de Master de Recherche**

**Option** : Géographie et Gestion de l'Environnement

**Spécialité** : Géo-Sciences de l'Environnement et Changements Climatiques

**GOUVERNANCE DU FONCIER AGRICOLE  
PERIURBAIN DANS LA COMMUNE D'ABOMEY-  
CALAVI : ETAT DES LIEUX ET ENJEUX POUR LE  
DEVELOPPEMENT LOCAL**



Réalisé par :

**Atchamou Bola MALOMON**

Sous la co-direction de :

**Dr Toussaint VIGNINO**, Maître de Conférences (CAMES) / DGAT / UAC et

**Dr Sylvain A. VISSOH**, Maître de Conférences (CAMES) / DGAT / UAC

Membres du jury

Président : **Dr Toussaint VIGNINO**, Maître de Conférences, FASHS, UAC

Rapporteur : **Dr Sylvain A. VISSOH**, Maître de Conférences, FASHS, UAC

Examineur : **Dr. Moussa GIBIGAYE**, Maître de Conférences, FASHS, UAC

*Soutenu, le 22/09/2018*

Mention : **Très bien**

## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| Dédicace.....   | 3         |
| Remerciements.....  | 4         |
| Sigles et acronymes.....  | 5         |
| Résumé.....   | 6         |
| Abstract.....   | 6         |
| Introduction.....   | 7         |
| <b>CHAPITRE I :CADRE THEORIQUE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE.....</b>  | <b>10</b> |
| 1.1. Cadre théorique.....   | 10        |
| 1.2. Approche méthodologique.....   | 21        |
| <b>CHAPITRE II :FONDEMENTS GEOGRAPHIQUES DE LA PRODUCTION AGRICOLE<br/>ET DE LA PRESSION FONCIERE AGRICOLE PERIURBAINE DANS LA COMMUNE<br/>D’ABOMEY-CALAVI.....</b> | <b>28</b> |
| 2.1 Fondements biophysiques de la production agricole et des dynamiques foncières.....  | 28        |
| 2.2. Fondements humains favorables à la périurbanisation et aux dynamiques foncières dans la<br>Commune d’Abomey-Calavi.....  | 35        |
| <b>CHAPITRE III :ETAT DES LIEUX DE LA GESTION DU FONCIER AGRICOLE<br/>PERIURBAIN DANS LA COMMUNE D’ABOMEY-CALAVI.....</b>   | <b>44</b> |
| 3.1. Cadre juridique de la gestion foncière.....  | 44        |
| 3.2. Dynamiques du foncier agricole périurbain dans la Commune d’Abomey-Calavi.....   | 49        |
| <b>CHAPITRE IV :EFFETS DE LA GESTION DU FONCIER AGRICOLE DANS L’ESPACE<br/>PERIURBAIN DE LA COMMUNE D’ABOMEY-CALAVI.....</b>  | <b>74</b> |
| 4.1. Effets socio-économiques et environnementaux de la gestion du foncier agricole dans<br>l’espace périurbain de la la Commune d’Abimey-Calavi.....               | 74        |
| 4.2. Suggestions pour une meilleure gestion des espaces agricoles périurbains dans la<br>Commune d’Abomey- Calavi.....  | 94        |
| Conclusion.....   | 97        |
| Bibliographie.....  | 99        |
| Liste des tableaux.....   | 106       |
| Liste des figures.....  | 106       |
| Liste des photos et planches.....   | 107       |
| Annexes.....  | 108       |

## **Dédicace**

A :

- mon feu père Fidèle MALOMON ;
- ma mère Falilatou BAKARI.

## **Remerciements**

Je tiens à témoigner ma reconnaissance à tous ceux qui ont contribué à la réalisation de ce travail.

Mes sincères remerciements vont particulièrement à l'endroit du Dr Toussaint VIGNINO, Maître de Conférences (CAMES) à l'Université d'Abomey-Calavi qui, malgré ses multiples occupations, a accepté de suivre ce mémoire avec le plus grand intérêt.

Je voudrais exprimer mes sincères reconnaissances au Dr Sylvain A. VISSOH, Maître de Conférences (CAMES) à l'Université d'Abomey-Calavi pour avoir accepté de codiriger cette recherche. Son dévouement au travail, son encadrement technique, ses commentaires constants et sa rigueur scientifique ont énormément servi à la réalisation de ce mémoire. C'est avec assez de déférence que je lui exprime ma vive gratitude pour l'attention qu'il porte à mon égard.

J'exprime également mes remerciements :

- aux Dr Ulrich A. H. GBAGUIDI et Dr Marc AGBANBDJEDJE, pour leur disponibilité et leur contribution à l'amélioration de la qualité scientifique du présent document ;
- à monsieur Expédit KPOBAMABOU du Service Registre Foncier Urbain de la Commune d'Abomey-Calavi pour sa disponibilité et ses conseils ;
- aux autorités de la mairie d'Abomey-Calavi notamment le chef service des affaires domaniales, le DRFM et ses collaborateurs pour leur disponibilité ;
- à Aubin AGLASSA, Raoul AKAKPO, Edith YAHA pour leur soutien et conseils.
- à tous les membres du jury qui ont accepté d'évaluer le présent travail, malgré leurs diverses occupations.

## **Sigles et acronymes**

|               |   |
|---------------|---|
| <b>ANDF</b>   | Agence Nationale du Foncier et du Foncier   |
| <b>ASECNA</b> | : Agence pour la Sécurité de la Navigation Aérienne en Afrique et à Madagascar            |
| <b>BIDOC</b>  | Bibliothèque et centre de documentation   |
| <b>CAMES</b>  | : Conseil Africain et Malgache pour l'Enseignement Supérieur                              |
| <b>CeCPA</b>  | : Centre Communal pour la Promotion Agricole  |
| <b>CeRPA</b>  | : Centre Régional pour la Promotion Agricole  |
| <b>DGAT</b>   | : Département de Géographie et Aménagement du Territoire                                  |
| <b>FAO</b>    | : Organisation des Nations Unies pour l'Agriculture et l'Alimentation                     |
| <b>FASHS</b>  | : Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines  |
| <b>FSA</b>    | : Faculté des Sciences Agronomiques   |
| <b>IITA</b>   | : Institut International d'Agriculture Tropicale  |
| <b>INRAB</b>  | : Institut National de la Recherche Agricole du Bénin                                     |
| <b>INSAE</b>  | : Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique                          |
| <b>MAEP</b>   | : Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche                                 |
| <b>MARP</b>   | : Méthode Active de Recherche Participative   |
| <b>MCA</b>    | : Millenium Challenge Account   |
| <b>ODD</b>    | : Objectifs pour le Développement Durable   |
| <b>ONG</b>    | : Organisation Non Gouvernementale  |
| <b>PDC</b>    | : Plan du Développement Communal  |
| <b>RGPH</b>   | : Recensement Général de la Population et de l'Habitation                                 |
| <b>SDAC</b>   | : Schéma Directeur d'Aménagement Communal   |
| <b>SERHAU</b> | : Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain                           |
| <b>WALTPS</b> | : West African Long Perspective Studies (Perspectives à Long Terme en Afrique de l'Ouest) |
| <b>ZoCA</b>   | : Zone de Culture Annuelle  |
| <b>ZoPaH</b>  | : Zone de Palmier à Huile   |

## **Résumé**

La question du foncier périurbain a toujours été au cœur des problématiques de développement agricole. Cette recherche vise à étudier la gouvernance du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi et ses enjeux pour le développement local.

La méthodologie adoptée est axée sur la recherche documentaire, les enquêtes en milieu réel, le traitement des données collectées et l'analyse des résultats. Au total, 204 personnes ont été investiguées. Les modèles SWOT et PEIR ont permis d'analyser les résultats obtenus.

Cette recherche a permis de constater que l'achat est le mode d'accès dominant avec 49 % à Glo-Djigbé, 60 % à Togba et 55 % à Akassato. La tendance est donc à l'achat dans les milieux périurbains de la Commune d'Abomey-Calavi même s'il ne se substitue pas à l'héritage qui vient en deuxième position. La moyenne des parcelles objet de transaction est d'environ 11.325 par an de 1990 à 2017. Environ 92 % des acquéreurs dans les trois arrondissements parcourus n'ont aucun ou peu d'antécédent fonctionnel dans l'agriculture. En 27 ans, les espaces agricoles ont connu une diminution d'environ 29,33 % de leur superficie (soit 14.614, 51 ha). La faible mise en œuvre des outils de planification de l'espace favorise l'occupation anarchique des terres agricoles avec ses conséquences fâcheuses sur les activités agricoles. Il urge que les autorités communales amorcent une véritable maîtrise foncière agricole dans l'espace périurbain pour un développement local harmonieux et durable.

**Mots clés :** Abomey-Calavi, foncier périurbain, enjeux foncier, lotissement, développement local

## **Abstract**

The issue of peri-urban land has always been at the heart of agricultural development issues. This research aims to study the governance of peri-urban agricultural land in the Commune of Abomey-Calavi and its challenges for local development.

The methodology adopted focuses on desk research, field surveys, processing of collected data and analysis of results. In total, 204 people were investigated. The SWOT and PEIR models made it possible to analyze the results obtained.

This research found that purchasing is the dominant mode of access with 49 % in Glo-Djigbé, 60 % in Togba and 55 % in Akassato. The trend is therefore to buy in the peri-urban areas of the Commune of Abomey-Calavi even if it does not replace the heritage that comes in second place. The average of the plots subject to transaction is about 11,325 per year from 1990 to 2017. Approximately 92 % of buyers in the three boroughs have no or little functional history in agriculture. In 27 years, agricultural areas have decreased by about 29.33 % of their area (14.614, 51 ha). The weak implementation of space planning tools favors the uncontrolled occupation of agricultural land with its unfortunate consequences on agricultural activities. It is important that communal authorities initiate a real agricultural land control in the peri-urban area for a harmonious and sustainable local development.

**Keywords:** Abomey-Calavi, suburban land, land issues, subdivision, local development

## **Introduction**

La concentration des hommes et des activités économiques en milieu urbain demeure une des tendances lourdes de l'occupation de l'espace ; elle conduit à modifier le rapport rural-urbain et à estomper la séparation ville / campagne dans de vastes régions urbaines aux contours flous (Bossard *et al.*, 2007). Ces espaces périurbains sont le lieu de fortes concurrences spatiales qui remettent en cause la primauté de l'activité économique et sociale agricole. Les villes s'étalent, au détriment des terres agricoles. Ce processus de périurbanisation produit la déconcentration de la population et le changement de l'organisation spatiale. Si pour certains, l'extension périurbaine est vue comme une véritable crainte, pour d'autres, ce processus contribue au développement territorial.

Depuis quelques décennies, les villes africaines connaissent une croissance démographique considérable. Cette dernière impulse une dynamique à l'occupation du sol. Selon Vissoh (2012), les conséquences de cette situation démographique sur le foncier sont multiples, car elles engendrent une augmentation de la demande en terre agricole, entraînent une atomisation des exploitations agricoles et enfin, sous pression démographique, la terre devient une marchandise et porte un prix. Ainsi, l'attribution de la terre, son utilisation, sa vente, son achat ou sa taxation sont devenus un enjeu important.

A l'instar des autres pays africains, le Bénin connaît depuis les années 60 une forte croissance démographique. Entre 1961 et 2013, la population s'est multipliée par à peu près 5, passant de 2 106 000 habitants en 1961 à 9 983 884 en 2013, avec un taux de croissance en progression régulière (2,8 % entre 1979 et 1992, 3,25 % entre 1992 et 2002 et 3,5 entre 2002 et 2013). Cette forte croissance démographique s'est traduite par une accélération du taux d'urbanisation (INSAE, 2003). La mutation de l'espace se traduit par l'extension et l'étalement urbain caractérisant les espaces et les zones périphériques (Adjasse, 2013). Selon le PDM (2004), dès le lendemain des indépendances, les

Etats africains comme le Bénin (ex-Dahomey) ont intégré l'aménagement du territoire dans leurs politiques à travers l'élaboration des premiers plans de développement, datant des années 60 et 70. Malheureusement et selon Gnélé (2010), ces plans ont été peu suivis et la conséquence est que de nos jours, des agglomérations urbaines de plus en plus grandes émergent sans qu'elles soient prêtes à faire face aux problèmes induits par une telle dynamique. Le cas de la ville de Cotonou qui a connu ces dix dernières années, au plan démographique, une stagnation de la population est illustratif. L'accroissement de la population de la ville qui était de 2,17 % entre 1992 et 2002, est passé à 0,18% entre 2002 et 2013 (INSAE, 2003). Au plan spatial, la ville de Cotonou, ces dix dernières années, est saturée dans ses limites administratives, avec seulement 2,5 % d'accroissement et une forte pression sur les zones marécageuses. Cette situation de la capitale économique du Bénin a entraîné une forte croissance démographique dans les communes voisines.

Eu égard aux difficultés d'une densification exceptionnelle de Cotonou, Abomey-Calavi présente un aspect spécifique de l'extension de cette ville par l'expression d'une croissance urbaine spasmodique reposant sur une dynamique de la production et de la consommation de l'espace urbain (Balogoun, 2009). Le phénomène urbain s'est considérablement accéléré au cours des deux dernières décennies dans cette commune qualifiée de cité dortoir de Cotonou. Dans cette commune, la spatialisation disséminée des fonctions urbaines (zones d'activités économiques, zones d'habitat, infrastructures routières, etc.) est au centre des transformations spatiales actuelles dont le recul graduel de l'agriculture et des paysages agraires du milieu rural constituent la principale conséquence (Houimli, 2008). Le processus d'extension de la ville d'Abomey-Calavi dans les zones agricoles périurbaines conduit à la requalification fonctionnelle de l'espace rural et le passage de la terre agricole au sol urbanisable (Gnimadi, 2012).

La forte urbanisation et la forte démographie soumettent la commune

d'Abomey-Calavi à la déstructuration de son espace et la disponibilité et l'accessibilité des terres engendrent des conflits fonciers (Glele, 2015). Aujourd'hui, dans cette commune, la question foncière est au cœur des débats et porte des enjeux d'efficacité économique et de productivité, bien sûr, mais aussi de paix sociale et de gouvernance. Ces nouveaux enjeux fonciers liés notamment aux espaces agricoles périurbains dans la Commune d'Abomey-Calavi sont multiples, variés et méritent d'être analysés. Telle est la préoccupation de la présente recherche intitulée « Gouvernance du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi : état des lieux et enjeux pour le développement local ».

Elle est structurée en quatre chapitres. Le premier est consacré au cadre théorique et à l'approche méthodologique ; le deuxième porte sur les fondements géographiques de la production agricole et de la pression foncière agricole périurbaine dans la Commune d'Abomey-Calavi; le troisième expose l'état des lieux de la gestion du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi et enfin, le quatrième aborde les effets de la gestion du foncier agricole dans l'espace périurbaine de la Commune d'Abomey-Calavi.

## **CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE**

Le présent chapitre expose le cadre théorique et la méthodologie de la recherche.

### **1.1. Cadre théorique**

#### **1.1.1. Problématique**

Depuis quelques années, l'urbanisation est devenue une réalité indéniable dans le monde et surtout en Afrique. Selon Capo-Chichi (2003), le monde dans lequel nous vivons est devenu un monde urbain. La population des villes, qui augmente en moyenne deux fois plus vite que celle des Etats, devrait doubler au cours de la prochaine génération pour atteindre le chiffre de 4 milliards de personnes (80 % de la population mondiale). D'une région à l'autre, la forme, le rythme et le niveau d'urbanisation ne seront toutefois pas identiques.

Dans les pays en voie de développement, l'urbanisation a été plus accentuée qu'ailleurs (Hounkponou, 2003). En Afrique plus spécifiquement, le phénomène a revêtu une ampleur particulière résultant de nombreuses actions de développement entreprises après les indépendances et l'avènement d'une économie de marché (Assogba, 2008). La plupart des grandes agglomérations d'Afrique se sont fait distinguer de façon remarquable par leur vitesse de croissance spatiale et démographique. Partout en Afrique, l'extension rapide de l'urbanisation crée des espaces hybrides, mêlant des caractères urbains et ruraux. Espaces agricoles, industriels, résidentiels y composent une mosaïque complexe, souvent confuse, où l'usage du sol est multiple et peu lisible. La gestion de ces espaces en mutation rapide, accueillant une population de plus en plus nombreuse, est cruciale et concentre nombre des enjeux du développement notamment au niveau local. La croissance urbaine, due à la dynamique démographique interne aux villes et aux migrations des populations rurales vers les villes, provoque à la fois l'augmentation des besoins alimentaires de la population et la diminution des espaces agricoles autour des villes.

A l'instar des autres pays d'Afrique de l'Ouest, le Bénin est touché par le phénomène d'explosion et d'expansion urbaine (Hounkponou, 2003). Le pays connaît en effet, une croissance urbaine très remarquable avec un taux d'urbanisation qui est passé de 35,7 % en 1992 à 38,9 % en 2002 avant d'atteindre 44,6 % en 2013 (INSAE, 2013). Cette situation a favorisé l'évolution rapide des villes du Bénin sur le plan démographique et spatial. Ce constat qui est fortement ressenti dans les grandes agglomérations du pays sans oublier les villes environnantes de ces dernières, ne reste pas sans répercussions sur le foncier. Cette pression démographique sur le foncier a fait évoluer les perceptions rationnelles que les populations avaient de la terre à laquelle, elles accordent aujourd'hui une valeur fortement économique (Deininger, 2005). La question de la dynamique foncière constitue un enjeu majeur dans les régions du sud-Bénin caractérisées par une expansion au-delà de leurs limites administratives (Koumassou, 2010). C'est le cas de Cotonou au Bénin dont l'expansion déborde sur les communes voisines comme celle d'Abomey-Calavi (Glèlè, 2015).

Dans la Commune d'Abomey-Calavi, la périurbanisation pose de nombreux défis dans plusieurs domaines. De même, les migrations des populations vers les périphéries entraîne une forte demande en parcelles à bâtir et à occuper pour d'autres besoins d'où, la spéculation foncière. Face à cela, les procédures formelles de planification rurale ou urbaine pour contrôler les spéculations arrivent à peine à réguler les jeux fonciers, dans la mesure où, les intérêts sont beaucoup trop importants pour que les règles édictées puissent être appliquées normalement.

En vérité, la gestion du foncier dans la Commune, n'a pas été précédée au préalable d'une bonne connaissance et d'une bonne maîtrise des outils et dynamiques qui gouvernent la tenure foncière (Abdoulaye, 2007). L'on s'interroge alors sur la manière dont la terre est appréhendée et distribuée dans

les zones agricoles périurbaines dans la Commune d'Abomey-Calavi, où le foncier est par excellence le domaine des particularismes et joue un rôle capital selon Vissoh (2000). Ces transformations que subit le foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi mérite d'être étudiées au regard de ses enjeux et des défis qu'elles imposent aux autorités communales. C'est dans ce cadre que s'inscrit le choix de la présente recherche intitulée « Gouvernance du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi : Etat des lieux et enjeux pour le développement local ».

La question du foncier dans la commune d'Abomey-Calavi est très sensible en raison de la valeur qu'il représente aux plans économique, social, culturel, environnemental et stratégique. Parler donc du foncier revient à évoquer un sujet d'intérêt majeur aussi bien pour les ménages, les autorités communales et par ricochet pour le développement de la Commune. Vu la pluralité et la superposition des normes foncières, le caractère hybride du droit foncier et des pratiques liées à l'accès au foncier dans la commune, il est important de trouver des réponses aux interrogations diverses que suscite la question de la gouvernance du foncier agricole périurbain :

- quels sont les procédures et modes d'accès au foncier périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi ?
- quels sont les effets des pratiques de gestion du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi?
- quelles sont les mesures à prendre pour un développement durable de la commune vu la pression actuelle sur le foncier agricole périurbain ?

Pour aborder cette recherche, les hypothèses suivantes ont été émises.

### **1.1.2. Hypothèses de travail**

Trois hypothèses sous-tendent la présente recherche :

- la gouvernance actuelle du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi ne garantit pas la durabilité de la production agricole ;

- la mise en valeur des espaces agricoles périurbains pour la promotion de l'agriculture est aujourd'hui confrontée aux difficultés d'accès à la terre dans la Commune d'Abomey-Calavi;
- la gestion efficace du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi exige la prise de mesures idoines pour un développement harmonieux et durable.

Pour vérifier ces hypothèses, les objectifs ci-après ont été fixés.

### **1.1.3. Objectifs de recherche**

L'objectif global de cette recherche est de contribuer à l'amélioration de la gouvernance du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi.

De façon spécifique, il s'agit de :

- analyser les procédures et outils de gestion du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi ;
- analyser les effets de la gestion du foncier agricole périurbain sur le développement de l'agriculture dans la Commune d'Abomey-Calavi ;
- identifier les mécanismes nécessaires à l'amélioration de la gouvernance du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi.

### **1.1.4. Etat des connaissances**

Plusieurs auteurs se sont intéressés à la question foncière en Afrique. Le foncier en tant qu'objet de recherche a ainsi été au cœur de plusieurs disciplines. Il serait prétentieux de rendre compte ici de cette abondante littérature. Les documents consultés dans le cadre de cette recherche font ressortir schématiquement deux angles d'analyse du foncier en Afrique : les dynamiques foncières dans le contexte de la décentralisation et la question des enjeux et conflits fonciers.

### ❖ **Dynamique foncière dans le contexte de la décentralisation**

Les recherches récentes sont marquées par les préoccupations de préservation de l'espace agricole, et focalisent de ce fait l'attention sur les espaces périurbains, leur rôle spatial et les modalités de leur planification et aménagement pertinent (Vannier, 2008, 2015 ; Serrano, 2015). Les dynamiques périurbaines, les transformations de l'usage des sols comme la « consommation » de l'espace agricole sont très présentes dans les problématiques. Si on peut supposer que l'agriculture périurbaine a vu le jour depuis que les villes existent (Von Thünen, 1826), elle se trouve aujourd'hui confrontée, tant dans ses fonctions que dans son fonctionnement, à de nouveaux enjeux environnementaux, de cadre de vie, ou d'approvisionnement alimentaire. Passé l'unanimité sur la nécessité de préserver le foncier agricole, plusieurs auteurs s'intéressent aujourd'hui différemment à la problématique de la gouvernance foncière périurbaine et ses enjeux pour le développement local (Piron, 2015 ; Cavailhes, 2015 ; Vissoh, 2000).

Pour Vissoh (2000), le foncier est d'abord une matière première : c'est le socle, la base de toutes les activités humaines et surtout économiques. Selon cet auteur, le sens à lui conférer est intrinsèquement lié aux intérêts de chaque acteur du foncier. Ainsi, le juriste mesure le foncier en propriété, statut du sol, règlement, contrainte et servitude. Pour l'écologiste, le foncier est le sol, l'écosystème complexe, support de vie, participant au maintien des équilibres naturels. Pour l'urbaniste, le foncier est abordé en termes d'occupation du sol et de projet de vie. Il est support d'un usage, caractérisé par un relief, un bâti, une forme, une densité. Pour l'économiste, le foncier s'analyse en valeur, en rendement (locatif, agricole), c'est une assiette fiscale, un objet d'équilibre financier pour que sa valorisation soit rendue possible.

Selon Rochegude (2000), les nouvelles dynamiques sociales induites par les processus de décentralisation ont conféré aux pouvoirs décentralisés les

compétences de gérer le foncier local. En effet, avec la décentralisation, le foncier est devenu une "affaire locale". L'auteur soulève les nombreux enjeux locaux liés au foncier à travers une comparaison intercontinentale (Amérique du Sud, Asie et Afrique). Il débouche sur la conclusion selon laquelle gérer le patrimoine foncier, c'est garantir le développement local. Dans la perspective de la décentralisation, la maîtrise du foncier est indispensable pour la réalisation des objectifs de développement des communes.

Vincent et Ouédraogo (2008) pensent que la décentralisation est une opportunité offrant la perspective d'une gestion foncière locale, notamment à l'échelle de la commune. Mais dans la plupart des cas, le transfert des compétences en matière foncière reste le plus souvent théorique. Thréance (2010) pense qu'il s'agit plutôt de savoir comment les stratégies des acteurs influencent et complexifient la gestion du foncier par les collectivités locales qui ont aujourd'hui des compétences en la matière. Malgré cela, ces collectivités montrent souvent leur limite dans la gestion du foncier surtout au Niger.

D'après Coulibaly (2006), les perspectives de décentralisation constituent une occasion de revoir les dispositifs institutionnels relatifs au foncier. Pour lui, il conviendrait qu'en articulation avec la décentralisation administrative, de clarifier et articuler les prérogatives respectives de l'Etat, des collectivités territoriales et des institutions locales (autorités coutumières, organisations professionnelles...) en matière d'affectation des terres, de garantie des droits et de résolution des conflits.

D'autres auteurs tels que Lassissi (2006) indiquent que dans le cas du Bénin, l'environnement juridique est à la base de l'insécurité foncière faisant ainsi parfois du foncier, un domaine où prévalent des "lois" des propriétaires ou présumés propriétaires favorisant ainsi la spéculation foncière graduelle qui éloigne le pays des efforts d'investissement et de développement.

## ❖ Enjeux et conflits fonciers

La complexité de la question foncière peut se percevoir à travers de la multiplicité des enjeux qui la composent et des dynamiques qui la traversent. Du reste, les travaux les plus récents sur le foncier en Afrique soulignent que le foncier demeure un enjeu important pour l'Afrique contemporaine.

Selon Torre et Darly (2013), les dynamiques foncières constituent une entrée pertinente pour analyser les processus de développement des territoires. Elles en constituent à la fois un enjeu et un résultat. Un enjeu, dans la mesure où le développement territorial s'appuie sur la mobilisation de ressources diverses, parmi lesquelles la ressource foncière occupe une place particulière, posant ainsi de manière récurrente la question de la concurrence, des conflits, et des arbitrages entre usages du foncier; un résultat, parce que l'impact sur l'espace, direct ou indirect, des choix opérés se révèle un bon marqueur des options ou des processus de développement.

Pour Vincent et Ouédraogo (2008), les enjeux fonciers en Afrique de l'Ouest rurale sont plus que jamais d'importance. Ils sont perçus à travers l'évolution des contextes socioéconomiques et politiques nationaux et du contexte international qui fait apparaître de nouveaux défis fonciers, dont l'ampleur reste encore incertaine. Pour ces experts, la dimension démographique est primordiale et d'ici 2030, six pays ouest africains connaîtront, en suivant le modèle de croissance agricole actuel, un taux d'utilisation théorique des terres compris entre 75 et 100 %, trois autres dépasseront les 100%. Alors que des rivalités foncières locales étaient, dans le passé, atténuées par un contexte de relative abondance des terres, la dynamique de saturation de l'espace va mettre en question la viabilité des exploitations familiales et constituer une menace réelle pour la paix sociale. Selon ces auteurs, cette menace engendre une amplification des mouvements migratoires qui soulèvent de graves tensions identitaires.

Selon Lavigne-Delville (2010), les enjeux fonciers auxquels sont confrontées les politiques de développement sont l'accroissement démographique, l'accès à la terre et aux logements pour tous, la conciliation de la croissance économique et de la réduction des inégalités, les compétitions entre acteurs autour de la terre qui sont des sources des conflits à l'échelle locale et nationale, la gestion du peuplement et la question de la maîtrise de la croissance des villes, la nécessité pour les pays africains de réussir les politiques et réformes foncières. Pour l'auteur, face à ces enjeux fonciers, les pays africains sont confrontés à des défis à relever pour un développement harmonieux et durable.

Ces enjeux sont renforcés par l'absence de vision explicite de l'avenir du monde rural, qui mettrait inévitablement en jeu les types d'agriculture à promouvoir. L'auteur a souligné également l'importance de l'inapplicabilité de la quasi-totalité des législations pour lutter contre la spéculation foncière et qui laisse libre cours à l'accaparement d'importantes superficies. Par ailleurs, l'absence d'une bonne régulation étatique, favorise la dynamique de concentration des terres dans les mains des plus nantis. Il précise que les marchés fonciers non contrôlés par l'Etat deviennent de surcroît source de conflits là où les mécanismes de régulation foncière locale sont défailants. Dans la même logique, l'espace périurbain est, en particulier, en restructuration permanente, sous les effets du marché informel très dynamique pour lequel les collectivités locales trouvent l'opportunité dégénérer des ressources à travers la réalisation de nouveaux lotissements, qui parfois, engendrent des tensions sociales. Au regard de ces enjeux, l'auteur pense que la décentralisation est une opportunité offrant la perspective d'une gestion foncière locale, notamment à l'échelle de la commune. Cette perspective de décentralisation, l'un des enjeux majeurs dans la gestion foncière rurale est l'équilibre entre les rôles attribués aux autorités communales et les instances villageoises de gestion et leur fonctionnement effectif.

Pour Balogoun (2009), les formes des conflits fonciers sont complexes et diverses. Ainsi, la rareté des terres est à l'origine des conflits entre citoyens, entre les habitants et l'Etat, entre les services de l'Etat et les communes. La nature de ces conflits et leur compréhension dépendent de la situation géographique du site, le statut traditionnel, public ou privé du terrain.

Les différents documents consultés ont mis l'accent sur la croissance démographique comme étant un facteur important dans les problèmes fonciers que rencontrent les pays africains. De nombreuses recherches ont été faites dans la Commune d'Abomey-Calavi sur le foncier. Mais ces recherches n'ont pas mis en exergue de la gouvernance du foncier agricole périurbain en lien avec les enjeux du développement local. La présente recherche étudiera la gouvernance du foncier dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi, en mettant en relief l'ampleur de l'occupation de l'espace agricole périurbain et la problématique du développement durable de l'agriculture.

Le développement du sujet retenu pour la présente recherche, implique l'utilisation de certains concepts qu'il convient de définir pour une bonne compréhension du document.

### **1.1.5. Clarification de quelques concepts**

#### **Foncier**

Selon Rey *et al.* (2000), le foncier est ce qui constitue un bien de fonds. En général le mot est relatif au fonds de terre. Il existe plusieurs compréhensions du foncier qui varient en fonction des disciplines. Il est d'abord le socle et le support de toutes les activités humaines.

Le foncier est l'ensemble particulier des rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial ; ces rapports sont principalement déterminés par les facteurs économiques, juridiques ou par des techniques d'amélioration pouvant matérialiser et caractériser ces supports sociaux en autant de régimes distincts

Pour d'autres techniciens du foncier, le foncier est un rapport social ; la façon dont une société définit les droits de propriété sur la terre et sur les ressources naturelles, dont elle les distribue entre les différents acteurs, dont elle les garantit et les administre (Thréance, 2010).

En somme, nous pouvons dire que dans la logique pluridisciplinaire, le foncier est un fait social total qui met en jeu toutes les composantes de la société et les interrelations entre tous les acteurs impliqués. En raison du vaste champ couvert par le foncier, il a été étudié la composante terre du foncier dans le cadre de cette recherche.

### **Gouvernance foncière**

La réflexion sur la gouvernance foncière soulève la question de gouvernance des ressources naturelles, c'est-à-dire les mécanismes et traditions qui déterminent la manière dont le pouvoir et les responsabilités sont exercés, les décisions prises par les individus sur la gestion et la protection de leurs ressources (UICN, 2004). Elle aborde également les formes d'alliances ou d'oppositions entre les acteurs, comme le notent Chauveau et Jacob (2006), la gouvernance foncière est le produit d'interactions sociales entre acteurs et institutions dans des arènes plurielles. La première opposition structurant les arènes foncières est celle qui distingue les acteurs qui cherchent à gagner ou à maintenir un accès à la ressource foncière et ceux (instances politico-juridiques) qui visent à maintenir la légitimité dans le contrôle de cet accès. C'est également un instrument de régulation des relations foncières, qu'il s'agisse des alliances ou des oppositions entre acteurs. Les oppositions peuvent être entre autochtones et allochtones ou entre les ruraux et les citadins.

Dans le cadre de cette recherche, la gouvernance foncière est l'ensemble des règles, des procédures et des structures qui définissent et organisent l'accès au sol dans la Commune d'Abomey-Calavi, son usage et son transfert ainsi que le règlement des conflits fonciers.

## **Périurbanisation**

Selon Lévy (2003), le concept « périurbain » est apparu dans la littérature anglo-saxonne dans les années 1940, où il désigne des espaces d'interpénétration de la ville et de la campagne caractérisés par l'importance des migrations quotidiennes de travail vers la ville et par le développement, en périphérie, de l'habitat pavillonnaire pour les classes moyennes. Pour Glèlè (2015), la périurbanisation est une expansion, une croissance de la ville vers ses campagnes environnantes mais qui, à la différence de la banlieue traditionnelle agglomérée » à la commune-centre, se fait de manière relativement diffuse dans un espace qui garde partiellement son caractère rural. Les communes périurbaines sont caractérisées par une croissance de leur population avec une prédominance des maisons individuelles. Selon Remblière (2005), l'espace périurbain est un espace fonctionnellement urbain situé à la périphérie d'une agglomération urbaine.

George et Verger (2009) définissent l'espace périurbain comme un espace rural situé en périphérie d'une ville et sa banlieue et est l'objet de profondes transformations paysagère, fonctionnelle, démographique, sociale, culturelle voire politiques.

C'est cette dernière définition de George et Verger (2009) qui est retenue dans le cadre cette étude, puisqu'il s'agit de l'espace rural situé en périphérie de la ville d'Abomey-Calavi et qui fait l'objet de diverses transformations.

## **Développement Local**

Le développement local encore appelé développement à la base est la mobilisation des acteurs locaux ou extérieurs pour la mise en valeur des potentialités d'un territoire, en même temps que le résultat de cette activité (Malomon, 2013). Le développement local concerne plusieurs acteurs locaux ou externes dont les intérêts ne sont pas toujours convergents mais qui trouvent tous avantages à la réalisation du potentiel du territoire auquel ils s'identifient pour y

être nés, y résider ou y développer leurs activités (Adebodoun, 2007). Selon la Mission de Décentralisation (2005), c'est une volonté politique des acteurs de promouvoir le développement du territoire sur lequel ils vivent, en vue d'améliorer la situation socio-économique des populations. Il s'inscrit dans la logique d'une stratégie de lutte contre la pauvreté. C'est également un processus fondé sur l'innovation où il faut inventer, adapter des outils financiers et organisationnels.

Dans le cadre de cette recherche, il s'agit du développement de la Commune d'Abomey-Calavi à partir de la gestion efficace du foncier agricole périurbain.

Pour avoir des résultats satisfaisants visés dans le cadre de cette recherche, une approche méthodologique a été adoptée.

## **1.2. Approche méthodologique**

### **1.2.1. Données utilisées**

Les données collectées sont pour l'essentiel des données relatives aux :

- modes d'accès et d'usage du foncier, aux dynamiques foncières des espaces agricoles périurbains qui sont collectées dans les bibliothèques et centres de documentation de la FSA, de la géographie et autres ;
- facteurs géographiques de la périurbanisation comme la densité humaine, les atouts du milieu physique qui sont collectées dans les documents généraux sur la périurbanisation, l'urbanisation et le foncier au centre de documentation de la FASHS, du CeFoRP, de la maison des collectivités et à la mairie d'Abomey-Calavi ;
- enjeux du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi ;
- statistiques démographiques et sur l'évolution des mouvements naturels et migratoires qui ont été collectées à l'Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique (INSAE) ;

- informations foncières qui ont été obtenues à partir des questionnaires adressés aux ménages d’immigrants et autres acteurs intervenant dans le domaine du foncier dans la Commune d’Abomey-Calavi.

Toutes ces données utilisées ont été collectées à travers la recherche documentaire et les travaux en milieu réel.

## 1.2.2. Collecte des données

### 1.2.2.1. Recherche documentaire

De nombreux ouvrages et travaux intéressants ont été consultés dans les différents centres de documentation. Le point de ces centres de documentation et les informations recueillies est présenté dans le tableau I.

**Tableau I** : Structures/centres de documentation et informations recueillies

| Structures/Centres de documentation | Nature des documents               | Types d’informations recueillies   |
|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| Archives communales                 | Livres, articles, PDC, SDAC        | Informations générales sur la Commune d’Abomey-Calavi  |
| Bibliothèque centrale de l’UAC      | Thèses, livres, articles, rapports | Informations générales sur le foncier, la périurbanisation, l’urbanisation   |
| FLASH                               | Mémoires et thèses                 | Informations générales sur le foncier, la périurbanisation   |
| FSA (BIDOC)                         | Thèses, livres, articles, rapports | Informations générales sur les modes d’accès et d’usage du foncier, aux dynamiques foncières des espaces agricoles périurbains |
| ASECNA                              | Fiches des données climatiques     | Données pluviométriques et températures  |
| INSAE                               | Rapports et livres                 | Données démographiques   |

Source : Enquête de terrain, mars 2018

La recherche documentaire a été complétée par les informations recueillies au cours des enquêtes de terrain.

### 1.2.2.2. Enquête de terrain

L’identification des arrondissements et villages enquêtés est réalisée sur la base des critères suivants : le poids démographique de l’arrondissement ou du village,

la présence d'un nombre important de ménages agricoles, l'existence de nombreuses transactions foncières sur les dix dernières années et l'observation de profonde mutations liées à la périurbanisation.

Les populations cibles sont les ménages installés dans la zone périurbaine de la Commune d'Abomey-Calavi. Ainsi, ils pourraient bien parler des transactions foncières et présenter les mutations liées à la périurbanisation dans la localité. Sur la base des données du dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitation (RGPH 4), trois arrondissements périurbains de la commune ont été retenus pour les enquêtes de terrain : Akassato, Togba et Glo-Djigbé.

Pour l'enquête quantitative, la taille de l'échantillon au niveau de chaque arrondissement a été déterminée suivant la théorie probabiliste de Schwartz (1995) :

$x = Z\alpha^2 \times pq/i^2$  avec  $x$  = taille de l'échantillon,  $Z\alpha = 1,96$  Ecart réduit correspondant à un risque  $\alpha$  de 5 % ;  $p = n/N$  avec  $p$  = proportion des ménages de chaque arrondissement ( $n$ ) par rapport au nombre total de ménages dans les trois arrondissements ( $N$ ) à laquelle se situe ce dernier,  $q = 1 - p$  et  $i$ , la précision désirée égale à 5 %.

Le nombre de ménages est choisi dans chaque village suivant la formule de quotas  $N = X_i \times Z / X$  où :

- $N$  le nombre de ménages enquêtés par village ;
- $X_i$  le nombre de ménages dans chaque village ;
- $Z$  le nombre total des ménages enquêtés dans les trois arrondissements ;
- $X$  le nombre total de ménages dans les trois arrondissements.

Le nombre de ménage retenus par village a été ajusté à 15 au moins quel que soit le village pour des raisons de représentativité. Le tableau II fait le point de la répartition des personnes enquêtées dans le compte de cette recherche.

**Tableau II : Répartition des ménages enquêtés**

| <i>Arrondissements</i> | <i>Village d'enquête</i> | <i>Nombre de ménage agricole par village</i> | <i>Nombre de ménage enquêtés</i> |
|------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|
| <i>Akassato</i>        | <i>Adjagbo</i>           | 89   | 27                               |
|                        | <i>Akassato</i>          | 56   | 20                               |
| <i>Glo-Djigbé</i>      | <i>Glo-Djigbé</i>        | 209  | 63                               |
|                        | <i>Yekon Do</i>          | 139  | 42                               |
| <i>Togba</i>           | <i>Houèto</i>            | 58   | 20                               |
|                        | <i>Tokan</i>             | 19   | 15                               |
| <i>Total</i>           |                          | <b>570</b>                                   | <b>187</b>                       |

*Source : INSAE, 2013 et résultats de calculs, décembre 2017*

La lecture du tableau II montre que 187 ménages agricoles ont été enquêtés dans les trois (3) arrondissements parcourus. Le taux de sondage est de 4 % pour l'ensemble des ménages agricoles dans l'espace périurbain. En plus de cette population cible, les questionnaires ont été adressés à tous les trois (3) chefs d'arrondissement du secteur d'étude, aux chefs villages(6), quatre (4) responsables de la mairie de la Commune d'Abomey-Calavi, deux responsables du CeCPA. Deux (2) personnes ressources intervenant dans le domaine du foncier dans le secteur d'étude ont été également interviewées. Au total, 204 personnes ont été enquêtées dans le cadre de cette recherche.

La réalisation des investigations en milieu réel a nécessité l'utilisation de différentes techniques et de divers outils de collecte des données.

### **1.2.3. Techniques, outils et matériels de collecte des données**

Diverses techniques ont été utilisées au cours des enquêtes. Il s'agit de :

- la Méthode Active de Recherche Participative (MARF) pour une meilleure connaissance des problèmes liés à la gestion du foncier agricole périurbain et ses enjeux pour le développement local ;
- la méthode du focus group et des entretiens individuels qui a permis d'enquêter la population cible ;

- des observations qui sont effectuées en fonction du but poursuivi ;

Les outils de collecte des données utilisés sont : les guides d'entretien et d'observation, les questionnaires, un appareil photographique numérique et un enregistreur de son. Le guide d'entretien et les questionnaires adressés aux ménages agricoles ainsi qu'aux personnes identifiées choisies en fonction de leur degré d'implication dans la gestion du foncier, ont permis de mener le sondage ; quant au guide d'observation il a servi à structurer les observations. Enfin, l'appareil photographique numérique et l'enregistreur de son sont utilisés respectivement pour la prise de vues et pour l'enregistrement des entretiens.

#### **1.2.4. Traitement des données et analyse des résultats**

##### **1.2.4.1. Traitement des données**

Les données quantitatives issues des travaux de terrain ont été dépouillées manuellement et représentées sous forme de tableaux et de figures. Les variables statistiques utilisées sont les caractéristiques de tendances centrales et de dispersions, les valeurs de comparaison des moyennes et ou des fréquences pour apprécier l'évolution des modes d'accès à la terre, l'évolution des prix de parcelles et des conflits fonciers. Ainsi, plusieurs paramètres de la statistique descriptive (moyenne arithmétique, pourcentage, fréquence, etc.) ont été mis à contribution. Tout ceci a facilité l'analyse des résultats obtenus.

Les logiciels Word 2017 et Excel 2007 sont utilisés dans le traitement des textes et pour réaliser les figures et les tableaux ; Epi Info 6 versions DOS et SPSS ont permis de constituer une base de données et de faire les traitements statistiques. Les logiciels tels Map Info et Arc View sont aussi utilisés pour réaliser les cartes.

##### **1.2.4.2. Modèle d'analyse des résultats**

Pour mieux apprécier les mutations dans l'occupation du sol au cours des années, l'étude diachronique de l'évolution de l'occupation du sol des années

1990 et 2017a été réalisée. Elle a permis d'analyser les changements opérés dans l'occupation de l'espace communal. L'appréciation des modifications observables dans l'occupation du sol, a été faite grâce à la détermination des superficies respectivement occupées par les différentes unités d'occupation du sol en 1990 et en 2017.

Deux modèles d'analyse ont été utilisés en fonction des thématiques abordées : le modèle SWOT pour les questions de gestion du foncier agricole périurbain et celui PEIR pour les effets de la dynamique foncière agricole dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi.

En effet, SWOT est une méthode d'analyse qui permet d'identifier les facteurs (physiques, humains et socioéconomiques) internes et externes qui influencent par exemple le développement de l'espace concerné. Les facteurs internes concernent les forces/atouts et faiblesses tandis que les facteurs externes intéressent les opportunités et menaces qui agissent sur le système analysé. L'identification de différents facteurs permet de définir une stratégie efficace pouvant permettre de maximiser les forces et les opportunités, de minimiser l'effet des faiblesses et menaces et si possible les transformer en forces ou opportunités.

Le modèle SWOT (Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats) qui signifie (Forces – Faiblesses – Opportunités – Menaces) a été donc utilisée pour faire le diagnostic de la gestion du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi. Ce modèle a permis d'analyser d'une part les forces et les opportunités de la gouvernance du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi, d'autre part les faiblesses et les menaces liées aux pratiques foncières dans le milieu d'étude. Il intègre les facteurs internes et externes qui interagissent les uns sur les autres pour permettre une analyse intégrée des forces et faiblesses du milieu.

Le modèle PEIR a permis d'identifier les tendances du système foncier dans la localité. A travers ses composantes, il a permis d'apprécier la dynamique du foncier périurbain et ses effets sur la durabilité de l'agriculture.

En somme, ce chapitre a permis de faire la recherche théorique et les travaux de terrain puis d'avoir une meilleure connaissance du sujet. Le chapitre II suivant est consacré à l'analyse des informations relatives aux fondements géographiques de la production agricole et de la pression sur le foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi.

## **CHAPITRE II : FONDEMENTS GEOGRAPHIQUES DE LA PRODUCTION AGRICOLE ET DE LA PRESSION FONCIERE AGRICOLE PERIURBAINE DANS LA COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI**

Ce chapitre présente les facteurs biophysiques et humains qui sous-tendent la production agricole et les dynamiques foncières agricoles dans la périphérie de la Commune d'Abomey-Calavi.

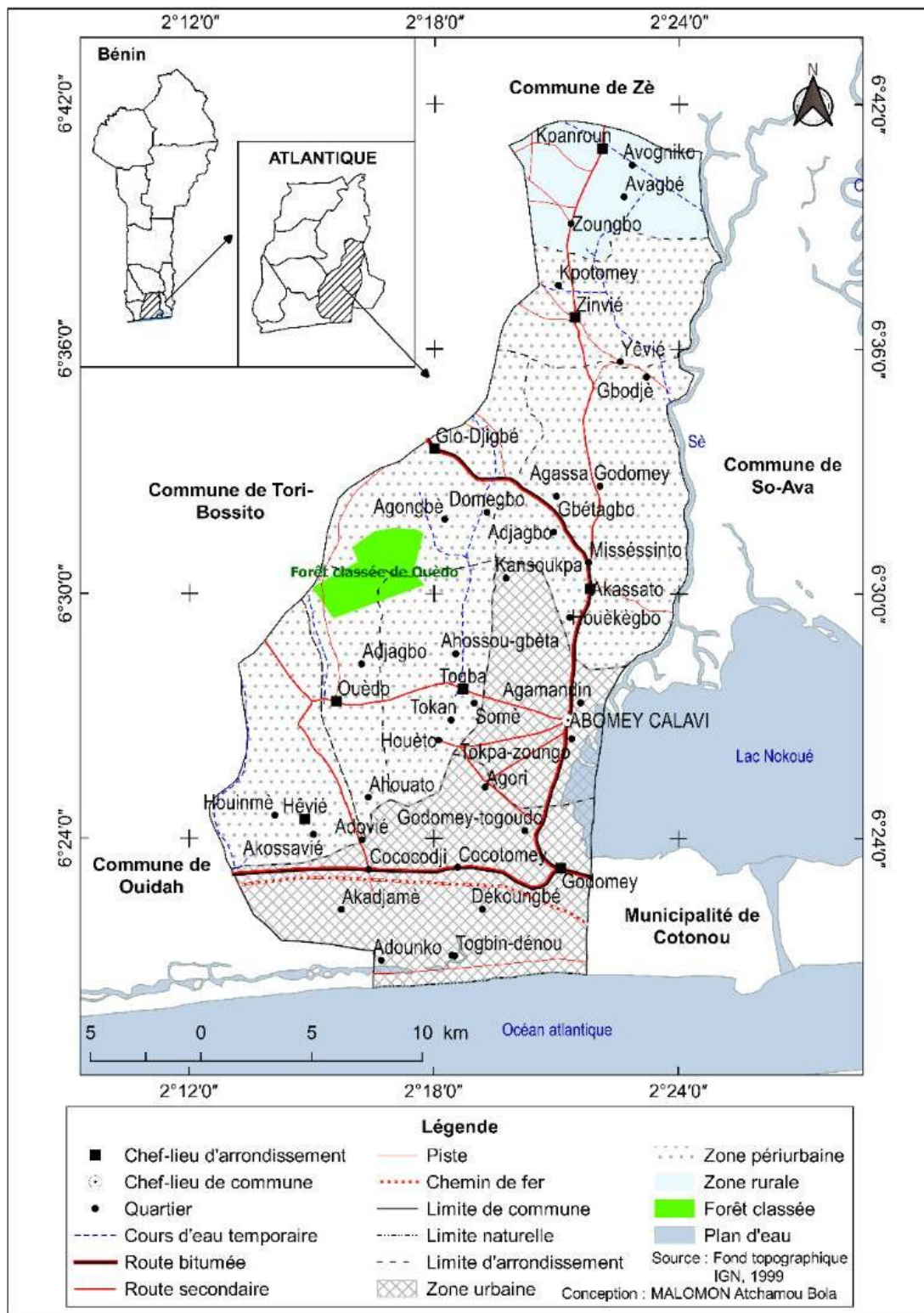
### **2.1 Fondements biophysiques de la production agricole et des dynamiques foncières**

#### **2.1.1. Situation géographique du secteur d'étude**

La commune d'Abomey Calavi est située entre les parallèles 6°20' et 6°41' de latitude nord et les méridiens 2°12' et 2°26' de longitude est. Située dans la partie sud de la République du Bénin et du département de l'Atlantique, elle est limitée au nord par la Commune de Zè, au sud par l'océan Atlantique, à l'est par les communes de Sô-Ava et de Cotonou, et à l'ouest par les Communes de Tori-Bossito et de Ouidah. C'est la Commune la plus vaste du département de l'Atlantique dont elle occupe plus de 20 %. Elle s'étend sur une superficie de 539 Km<sup>2</sup> représentant 0,48 % de la superficie nationale du Bénin (Tchokpon, 2005).

Sur le plan administratif, la Commune d'Abomey-Calavi compte neuf arrondissements à savoir Abomey-Calavi, Glo-Djibgé, Godomey, Hêvié, Kparoun, Ouêdo, Togba et Zinvié. Ces neuf arrondissements sont composés de soixante-onze (71) villages et quartiers de ville (INSAE, 2013).

La figure 1 présente la situation géographique de la Commune d'Abomey – Calavi.



**Figure 1:** Situation géographique de la Commune d'Abomey-Calavi.

Le territoire de la Commune d'Abomey-Calavi peut être subdivisé en trois espaces :

- l'espace urbain comprenant les arrondissements d'Abomey-Calavi centre et Godomey ;
- l'espace périurbain constitué des arrondissements d'Akassato, de Glodjigbé, de Hêvié, de Ouèdo, de Togba et de Zinvié présentant un caractère hybride ni rural, ni typiquement urbain dans son ensemble ;
- l'espace rural qui se retrouve dans l'arrondissement de Kpanroun.

Dans le cadre de ce mémoire, le secteur de recherche concerne l'espace périurbain qui présente un relief et des sols favorables à l'installation humaine.

### **2.1.2. Relief et nature des sols**

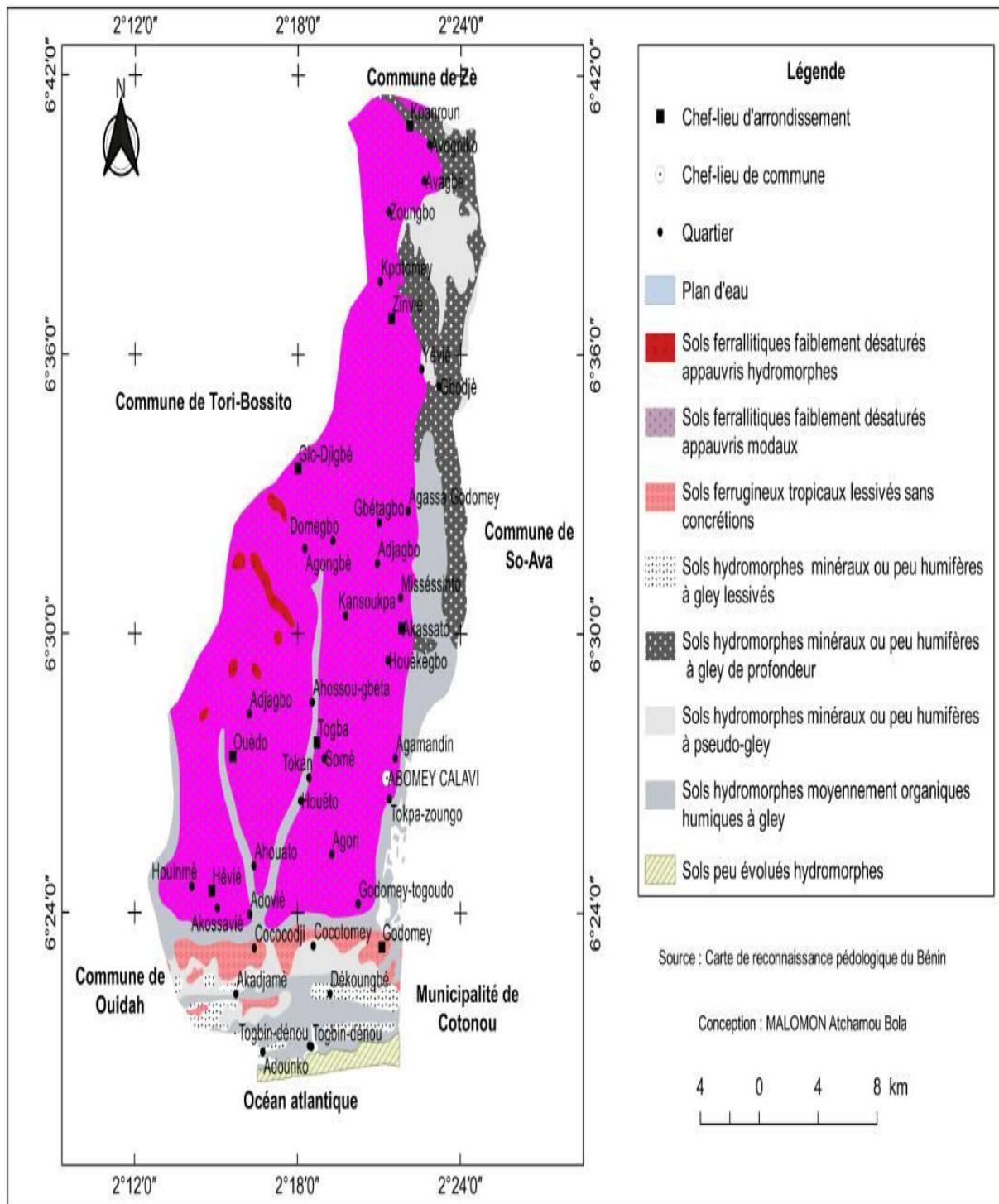
La Commune d'Abomey Calavi a un relief peu accidenté caractérisé par une bande sablonneuse avec des cordons littoraux, où l'altitude est proche du niveau de la mer (< 15 m); une zone dominante constituée de plateaux de terre de barre, occupant la partie ouest de la commune (Kpanroun, Zévié, Akassato, Glodjigbé) ainsi qu'une zone de dépressions et de marécages, située à l'ouest de la commune et autour des bas-fonds à Togba, Ouédo où l'altitude ne dépasse pas 25 m. Ceci a engendré un modelé relativement plat parsemé de dépressions importantes. Le dénivelé est d'environ 75 m. Ainsi, les pentes y sont généralement de moins de 2 % (Lokonon, 2008). Le caractère peu accidenté de la commune notamment dans les zones périphériques, permet aux producteurs agricoles d'accéder facilement à de grandes portions de terres cultivables (Yessoufou, 2010). Ces terres cultivables sont riches pour la plupart même si elles s'appauvrissent progressivement. Un tel type de relief attire plusieurs populations d'origine diverse pour leurs activités.

Sur le plan pédologique, près des deux tiers du territoire de la commune d'Abomey-Calavi est recouvert de sols ferralitiques. Ces sols sont engendrés par une altération très poussée des minéraux primaires et sont dépouillés de leur fertilité naturelle. Les sols ferralitiques formés sur le Continental Terminal présentent après la pluie et avant le ressuyage un aspect boueux et très glissant.

Les sols hydromorphes recouvrent environ le tiers de la commune. Ces sols se retrouvent principalement entre les lagunes et les marais et près des rives du lac Nokoué (Hennou, 2001).

Lorsque la grande saison des pluies s'installe, les sols atteignent leur niveau de saturation dans un délai de 2 à 3 semaines. Ceci limite la capacité d'infiltration des eaux de pluie. Ainsi, la nappe phréatique se gonfle et atteint très rapidement la surface du sol. Les premiers horizons des sols sont composés de sable fin à siliceux qui surplombent les sables grossiers et argileux (Tchokpon, 2005).

La figure 2 présente la carte pédologique de la Commune d'Abomey-Calavi.



**Figure 2 :** Formations pédologiques dans la Commune d'Abomey-Calavi

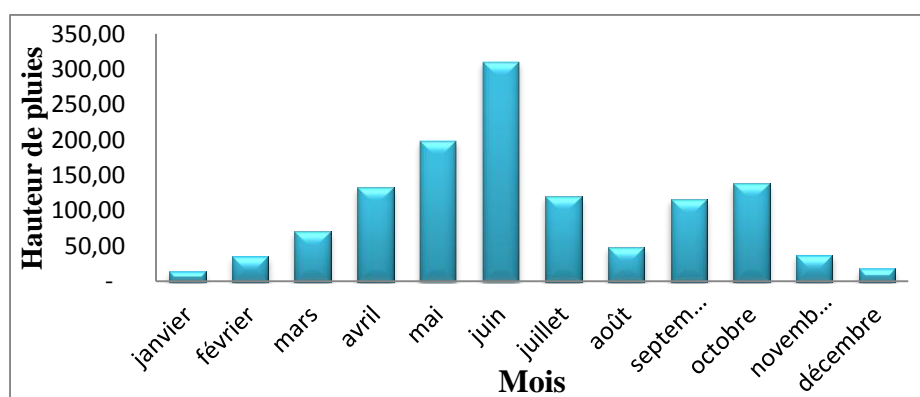
La figure 2 présente les formations pédologiques de la Commune d' Abomey-Calavi. Un tel sol, couplé avec des plans d'eau qu'alimente son hydrographie attirent la population environnante ou venue d'ailleurs à s'y installer pour diverses activités. Ce qui augmente la valeur foncière car plus il y a d'acquéreurs plus la parcelle prend de la valeur.

### 2.1.3. Pluviométrie et configuration hydrogéologique de la Commune d'Abomey-Calavi

La pluie est l'un des facteurs écologiques les plus importants pour les activités agricoles. La production agricole est essentiellement conditionnée par la pluviométrie. Ainsi, la commune d'étude est caractérisée par un climat subéquatorial avec une alternance de quatre saisons (deux pluvieuses et deux sèches).

La campagne agricole débute avec la grande saison des pluies. La pluviométrie moyenne annuelle est voisine de 1 200 mm, dont 700 à 800 mm pour la Grande saison pluvieuse et 400 à 500 mm pour la petite saison des pluies (ASECNA, 2008). La petite saison pluvieuse commence de mi-septembre à novembre, elle est suivie de la grande saison sèche qui commence à partir de la fin novembre à mars (Adam et Boko, 1993). Durant les six mois humides, la pluviosité varie d'un mois à un autre avec un maximum entre mai et juin. Le régime des pluies y est souvent perturbé entraînant des changements dans les cycles de production annuels.

La figure 3 présente la moyenne pluviométrique mensuelle du secteur d'étude (1970 à 2016).



**Figure 3 :** Moyenne pluviométrique mensuelle du secteur d'étude (1970 à 2016)

**Source :** ASECNA Cotonou, avril 2017.

Selon Kèkè (2002), la quantité d'eau relativement importante est inégalement répartie sur l'année. Ainsi, les périodes d'avril à juillet et de septembre à octobre

reçoivent respectivement 65 % et 17 % des précipitations annuelles (Abdoulaye, 2007). L'appartenance des zones périurbaines de la Commune d'Abomey-Calavi à cet environnement climatique leur offre l'avantage d'être régulièrement arrosé, ce qui permet aux producteurs de récolter deux fois l'an. Elle permet également d'avoir de l'eau dans les trous à poissons, ce qui développe la pisciculture dans les zones de marécage et plans d'eau. Tous ces atouts attirent les populations à acquérir des parcelles dans les zones périurbaines de la commune pour s'y installer ou pour y exercer des activités économiques.

Le réseau hydrographique est constitué essentiellement de deux plans d'eau que sont le lac Nokoué et la lagune côtière. La commune se retrouve sur deux bassins versants. Plus de la moitié de la commune (307 km<sup>2</sup>) est drainée vers l'océan Atlantique et le reste (224 km<sup>2</sup>) s'écoule vers le lac Nokoué. Par ailleurs, la commune dispose d'une façade maritime juxtaposée à la lagune côtière, des marais, des ruisseaux et des marécages (Kakai, 2008).

Les populations utilisent ces eaux à des fins agricoles et halieutiques dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi.

#### **2.1.4. Végétation et faune**

Dans l'ensemble, la végétation naturelle a presque disparu dans la Commune. La forte croissance démographique, l'extension des habitations aussi bien en zones urbaine, périurbaine que rurale constituent les principaux facteurs de pression. Les ressources naturelles notamment le couvert végétal, subissent alors une forte pression. On assiste donc à la disparition progressive du couvert végétal au profit des habitations. Dans les zones périurbaines, au fur et à mesure que les populations s'installent, l'habitation se densifie, le couvert végétal régresse ou disparaît. Toutefois, une petite forêt dense (*Bahia*) est observée près de l'agglomération d'Akassato. Certaines espèces isolées sont sauvées ou laissées sur des parcelles non encore bâties, dans les cours ou aux abords des maisons. Au nombre de ces espèces, on trouve l'iroko (*Milicia excelsa*), le caïlcedrat

(*Khaya senegalensis*), le neem (*Azadiracta indica*), le manguier (*Manguifera indica*), etc. Ces arbres qui témoignent d'une végétation jadis forestière sont malheureusement en voie de disparition complète avec la forte urbanisation et périurbanisation (Baloubi, 2013).

La Commune d'Abomey-Calavi est un milieu de grande diversité faunique. On y rencontre les oiseaux, des poissons, des mammifères et des reptiles. Les espèces d'oiseaux les plus rencontrées sont entre autres : *Bubulcus ibis*, *Hirundosp*, *Streptopelia senegalensis*, *Francolinus bicalcaratus*, etc.

Tous ces facteurs naturels (précipitations, sol) constituent des atouts contribuant au développement des essences naturelles ligneuses. Les sols de la Commune sont favorables aux activités agricoles. Ces activités agricoles, qui jadis occupaient une place importante sont aujourd'hui relégué au second rang en raison de la forte occupation des espaces notamment dans les zones périphériques. La Commune d'Abomey-Calavi connaît aussi une croissance démographique qui entraîne une exploitation accélérée des ressources végétales surtout dans sa périphérie. Du reste, l'état actuel du paysage végétal dans la Commune et surtout dans ses zones périphériques est la résultante de la combinaison des facteurs naturels et anthropiques.

## **2.2. Fondements humains favorables à la périurbanisation et aux dynamiques foncières agricoles dans la Commune d'Abomey-Calavi**

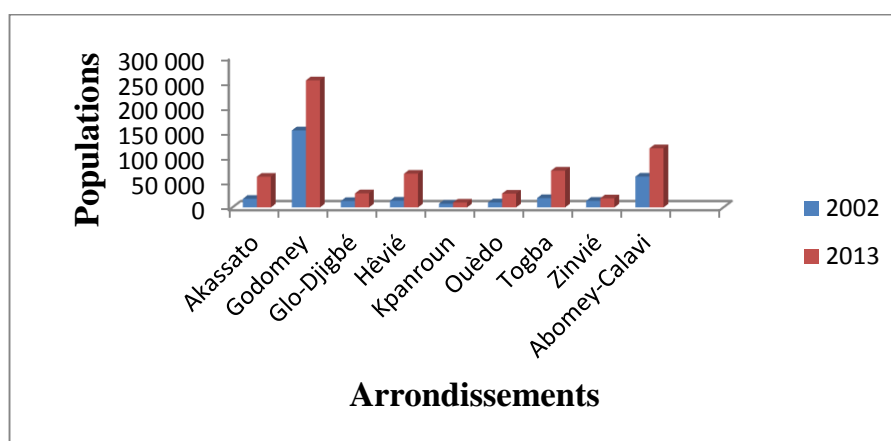
### **2.2.1. Evolution démographique**

D'après le dernier recensement général de la population et de l'habitation réalisé en 2013, la population de la Commune d'Abomey-Calavi, est estimée à 656 358 habitants dont 323 574 de sexe masculin et 332 784 de sexe féminin. L'accroissement moyen de la population entre 2002 et 2013 a été de 6,7 % contre un taux d'accroissement de 9,43 % entre 1992 et 2002. Selon les estimations, la population actuelle s'élève à 16,7 millions d'habitants (INSAE, 2015). La Commune d'Abomey-Calavi subit aujourd'hui l'influence de la

proximité de Cotonou, la capitale économique du Bénin. L'accroissement naturel de la population et le fort taux d'immigration que connaît la Commune explique cette croissance démographique.

Sa population s'est pratiquement quintuplée entre 1979 et 2013. C'est la commune qui a la plus forte croissance démographique dans le département de l'Atlantique : de 5,8 % par an entre 1979 et 1992, ce taux est passé à 9,4 % entre 1992 et 2002, le poids démographique de la commune dans le département évalué à 24 % en 1992 est passé à 38,4 % en 2002. De 2002 à 2013, la population de la Commune d'Abomey-Calavi est passée de 307 745 habitants à 656 358 habitants, soit un taux annuel d'accroissement inter censitaire de 6,7 %. La population de la Commune d'Abomey-Calavi représente 5 % de la population totale du Bénin. Cette population qui ne cesse d'accroître, est inégalement répartie dans les neuf arrondissements que compte la Commune d'Abomey-Calavi.

La figure 4 présente la répartition de la population de la Commune d'Abomey-Calavi par arrondissement de 2002 à 2013.



**Figure 4:** Répartition de la population de la Commune d'Abomey-Calavi par arrondissement de 2002 à 2013

**Source :** RGPH (3, 4) et enquête de terrain, 2018

La figure 4 montre une répartition inégale de la population dans chaque arrondissement de la commune. Ces données issues de l'INSAE (2002, 2013) positionnent l'arrondissement de Godomey en tête. Cet arrondissement concentre

à lui seul près de la moitié de la population de toute la commune (39 % en 2013 contre 49, 86 % en 2002). Il est suivi respectivement des arrondissements d'Abomey-Calavi (117 824 habitants en 2013 et 61 450 en 2002) ; de Togba (73 331 habitants en 2013 et 18 674 habitants en 2002) ; de Hêvié (67 218 habitants en 2013 et 13 450 habitants en 2002) ; d'Akassato (61 262 habitants en 2013 et 17 197 habitants en 2002). Les arrondissements de Ouèdo, de Zinvié, de Glo-Djigbé et de Kpanroun sont les moins peuplés.

Selon l'INSAE (2013), 74,12 % de la population de la Commune d'Abomey-Calavi est concentrée dans les centres urbains, qui sont essentiellement Godomey et Abomey-Calavi centre. L'autre partie soit les 25,88 % est installée dans les six (7) autres arrondissements.

La valeur relative de la croissance de 1979 jusqu'en 2013 est présentée par le tableau III.

**Tableau III:** Croissance comparée en pourcentage

| Années<br>Arrondissement | % proportion de la population de l'arrondissement par rapport à la population de la commune |      |      |      |
|--------------------------|---|------|------|------|
|                          | 1979  | 1992 | 2002 | 2013 |
| Akassato                 | 15,3  | 16,8 | 5,6  | 9,3  |
| Godomey                  | 12,7  | 8,8  | 49,9 | 38,6 |
| Glo-Djigbé               | 10,7  | 7,4  | 4,2  | 4,3  |
| Hêvié                    | 15,5  | 36,5 | 4,3  | 10,2 |
| Pkanroun                 | 8,2   | 5,6  | 2,4  | 1,5  |
| Ouèdo                    | 7,3   | 5,1  | 3,3  | 4,2  |
| Togba                    | 9,4   | 6,0  | 6,1  | 11,2 |
| Zinvié                   | 7,1   | 4,7  | 4,3  | 2,8  |
| Abomey-Calavi            | 13,5  | 9,2  | 20,0 | 2,0  |

Source : INSAE, 2013.

Le tableau III présente la croissance comparée en pourcentage des neuf arrondissements que compte la Commune d'Abomey-Calavi. De l'analyse de ce tableau, il faut remarquer que la ville de Calavi dont le rythme de croissance se trouve freiné, devient petit à petit une ville simplement administrative et commerciale. Il est également observé que certains arrondissements ont vu

diminuer leurs poids démographiques par contre d'autres ont vu accroître leur poids démographique. En effet, entre 2002 et 2013, les arrondissements de Togba, de Ouèdo, de Hêvier, de Glo-Djigbé et d'Akassato ont connu un accroissement de leur poids démographique. Mais les arrondissements de Godomey, de Kpanroun, de Zinvié et d'Abomey-Calavi centre ont connu une baisse de leur poids démographique. Ce constat explique la dynamique spatiale et démographique observée aujourd'hui dans les zones périphériques de la Commune d'Abomey-Calavi.

Cette dynamique de la population a des conséquences sociales, spatiales et environnementales importantes qui méritent la définition d'une stratégie de développement local et spatial qui tienne compte de l'étalement urbain mal maîtrisé qui s'est observé depuis quelques années se traduisant par la disparition des espaces agricoles au profit des lotissements notamment dans les zones périphériques. La définition d'une telle stratégie suppose une bonne connaissance des caractéristiques démographiques, économiques et climatiques de la commune d'une part, et d'autre part, la répartition spatiale de cette population en vue de faire une évaluation des défis à relever durant les prochaines années.

Non seulement les transformations démographiques se manifestent par cette croissance de la population mais aussi elles se font remarquer par la densité d'occupation des habitations de même que par l'urbanisation. Cette densité qui est de quatre (04) personnes en moyenne (INSAE, 2013) dans la plupart des cas, ne cesse d'augmenter. Cette surcharge démographique des résidences a aidé à la formation des premiers noyaux périphériques. La colonisation française va par la suite, contribuer à accentuer ce phénomène par les immigrations dans la commune, des commerçants, d'ouvriers, de fonctionnaires etc... Aujourd'hui, la péri urbanisation à Abomey-Calavi est devenue un phénomène réel.

### **2.2.2. Facteurs explicatifs de la périurbanisation dans la Commune d'Abomey-Calavi**

La périurbanisation dans la Commune d'Abomey-Calavi s'explique par plusieurs facteurs dont sa position géographique par rapport à Cotonou. En dehors de sa position géographique, les facteurs économiques (disponibilité et coût du foncier) et écologiques expliquent aussi cette arrivée massive des populations à Abomey-Calavi notamment dans ses zones périphériques.

#### **❖ Les facteurs économiques**

Selon les enquêtes de terrain, la disponibilité et le coût du foncier sont des facteurs économiques favorables à l'installation des populations dans la Commune d'Abomey-Calavi notamment dans ses zones périphériques. En effet, en comparaison à Cotonou où sévit une crise de logement et du foncier, la Commune d'Abomey-Calavi dispose encore de quelques terrains nus plus ou moins accessibles. Le coût relativement moins cher de la parcelle ou du logement (comparaison faite à Cotonou) a contribué au départ de certains ménages de Cotonou pour la Commune d'Abomey-Calavi. Certains locataires de Cotonou ou environ parviennent à concrétiser leur rêve de devenir propriétaire dans la Commune d'Abomey-Calavi et surtout dans les zones périphériques de la commune.

#### **❖ Position géographique d'Abomey-Calavi**

La Commune d'Abomey-Calavi relie le septentrion et le centre Bénin à Cotonou. Du fait de sa position géographique, la Commune d'Abomey-Calavi exerce un mirage sur les populations des autres localités qui désirent arriver à Cotonou. Aussi, faut-il ajouter que la proximité de Cotonou entretient les mouvements pendulaires.

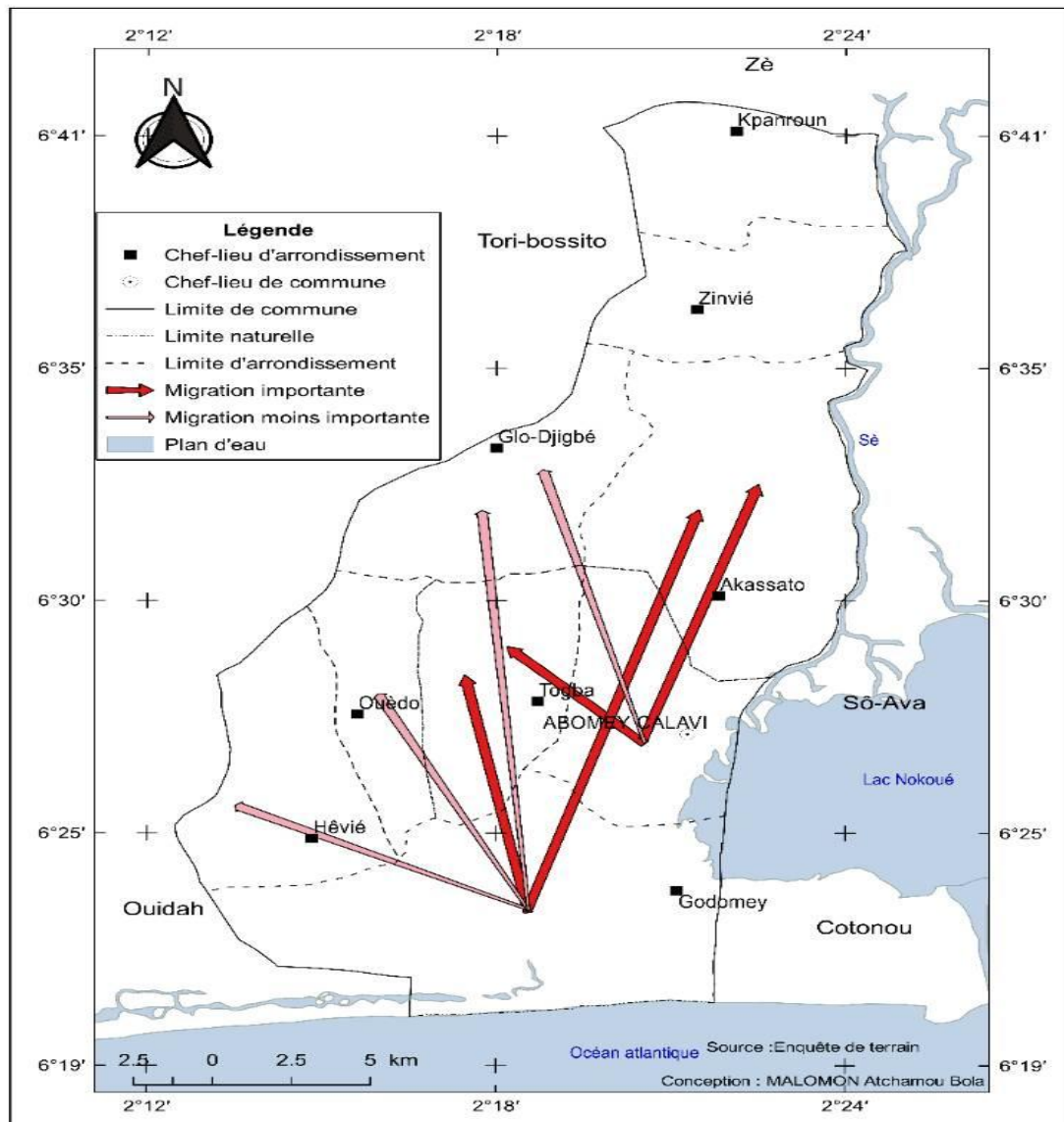
## ❖ Facteurs écologiques

Selon les enquêtes de terrain, les facteurs écologiques conduisent aussi les populations à s'installer dans la commune d'Abomey-Calavi. Le site de la Commune d'Abomey-Calavi offre de meilleures conditions écologiques. Dans les interventions des différents enquêtés, référence est souvent faite au site de Cotonou. Le niveau de pollution élevé à Cotonou explique en grande partie la désaffection de cette ville au profit de la Commune d'Abomey-Calavi.

A cette pollution environnementale élevée s'ajoutent aussi les problèmes d'inondation, récurrents à Cotonou, qui motivent les ménages à préférer la Commune d'Abomey-Calavi. Abomey-Calavi constitue donc une réponse aux problèmes écologiques et contraintes de site de la capitale économique et donc une opportunité pour ceux qui rêvent de vivre dans un endroit plus sain que Cotonou.

Mais depuis quelques années, certains arrondissements de la Commune d'Abomey-Calavi comme Calavi et Godomey sont de plus en plus saturés, imposant ainsi de nouvelles orientations migratoires qui s'observent dans la commune. Comme Cotonou, Certains arrondissements de la Commune d'Abomey-Calavi comme Calavi et Godomey sont en voie de saturation sur le plan de la production foncière. Déjà les quartiers centraux : Yolomahouto, Salamey, Houalacomey et autres sont quasiment saturés en terme de transaction foncière du fait de la pression démographique qui induit inévitablement la rente foncière. D'après les enquêtes au bureau des Affaires Domaniales de la mairie d'Abomey Calavi, on observe une nouvelle orientation des flux des migrants en quête de logements stables et du foncier à bâtir, vers les zones périphériques de la Commune d'Abomey-Calavi et surtout vers les arrondissements de Hêvié, de Pahou ( Commune de Ouidah), de Togba, Glo-Djigbé et de Ouèdo.

La figure 5 présente les nouveaux axes migratoires dans la Commune d'Abomey-Calavi.



**Figure 5:** Nouveaux axes migratoires dans la Commune d'Abomey-Calavi

De l'analyse de la figure 5, il ressort que les zones périphériques de la Commune sont les localités vers lesquelles se dirigent aujourd'hui les populations en quête de logement et du foncier à bâtir. Cette nouvelle orientation a pris forme à partir du début des années 2000 et se confirme jusqu'à ce jour. L'installation des populations dans ces zones contribue à la baisse des activités agricoles périurbaines.

### **2.2.3. Principales activités des populations**

Ces activités concernent le secteur primaire, secondaire et tertiaire.

#### **2.2.3.1. Secteur primaire**

Il est le plus important et occupe près de 80 % de la population. Deux activités dominent : l'agriculture et la pêche (CeCPA, 2010).

L'agriculture est l'activité dominante du secteur primaire et pratiquée sur l'ensemble de la commune. Elle est l'un des sous-secteurs de production de richesses sur lequel repose l'économie de la commune. Abomey-Calavi est la première commune productrice de l'ananas (CeRPA, 2009) ; ce dernier fait l'objet de diverses transactions commerciales pour l'exportation et une faible quantité pour la transformation locale. Cependant, on remarque depuis ces dernières années que la dynamique urbaine fait abaisser l'effectif des actifs agricoles. En effet, ils ne représentent que 10,6 % des actifs, car le nombre de ménages agricoles est de 9 403 pour une population 54 911, dont 11 638 hommes et 12 885 femmes (CeCPA, 2010). Les terres cultivables sont estimées à 464,5 Km<sup>2</sup> et la superficie moyenne disponible par actif est de 0,75 ha/tête d'habitant, alors que seulement 0,55 ha/tête est exploitée (Hounklin, 2011). L'urbanisation grandissante à laquelle on assiste dans la Commune d'Abomey-Calavi contribue à la réduction importante des terres cultivables surtout dans les zones périphériques.

#### **2.2.3.2. Secteur secondaire**

Le secteur secondaire, n'est représenté que par quelques petites unités de productions telles que les savonneuses et les boulangeries qui fournissent aux habitants l'essentiel des denrées consommables. L'artisanat est représenté par les activités telles que la vannerie, le tissage de nattes et la fabrication de claie, la maçonnerie, la peinture, la soudure, la coiffure, la photographie... Toutefois, il est à noter que ce secteur emploie environ 18,2 % de la population active de la commune.

### **2.2.3.3. Secteur tertiaire**

Les activités du secteur tertiaire regroupent les services, l'administration et les activités commerciales. Ces derniers sont constitués essentiellement de quelques marchés, restaurants et boutiques qui permettent aux populations de se procurer à proximité les produits tant manufacturés que locaux. Les activités commerciales dans la Commune sont suffisamment diversifiées. C'est un secteur hypertrophié. Le commerce est principalement informel et exercé par de petits commerçants, à faible revenu, qui s'investissent dans la vente en gros et surtout en détail des produits agropastoraux (maïs, patate, manioc, igname, riz, etc.) ; des produits pétroliers (essence frelatée, gas-oil, huile à moteur, etc.). Malgré son développement mal maîtrisé, le commerce constitue l'une des activités économiques de la commune exercé par une population active qui s'élève à 32,2 % de la population totale (Houunklin, 2011).

Avec la périurbanisation qui va grandissante, ces différentes activités se développent aujourd'hui dans les zones périphériques comme Togba, Glo-Djigbé, Akassato, etc. Les besoins sans cesse dus à un afflux massif de population, ont engendré un accroissement des services dans la périphérie de la Commune d'Abomey-Calavi. Les infrastructures implantées dans la Commune favorisent aussi l'occupation des terres par les fonctionnaires surtout dans les zones périurbaines.

Au total, ce chapitre a permis de mieux cerner les particularités physiques et humaines du secteur d'étude qui sont des facteurs déterminants dans la dynamique du foncier dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi.

Le chapitre III suivant présentera l'état des lieux de la gestion foncière agricole dans le secteur d'étude.

### **CHAPITRE III : ETAT DES LIEUX DE LA GESTION DU FONCIER AGRICOLE PERIURBAIN DANS LA COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI**

Le présent chapitre décrit la gestion du foncier agricole dans les zones périurbaines de la Commune d'Abomey-Calavi, de même que les différentes actions que mènent les différents acteurs impliqués.

#### **3.1. Cadre juridique de la propriété foncière**

La législation foncière béninoise a donné lieu à une kyrielle de textes depuis la période coloniale jusqu'à nos jours. L'accent sera mis ici sur les textes législatifs et réglementaires relatifs aux attributions et compétences des communes, aux aménagements urbains, aux conditions d'obtention des pièces administratives et aux droits fonciers, ont été élaborés pour une bonne gestion de la matière foncière au Bénin.

##### **3.1.1. Textes relatifs aux attributions et aux compétences des communes**

Deux textes relatifs à la décentralisation confèrent aux communes une grande responsabilité dans la gestion de leur territoire.

- **La loi n° 97 – 028 du 15 janvier 1999** portant organisation de l'administration territoriale en République du Bénin confère aux communes, une part de responsabilité dans la gestion des ressources de leur territoire (article 94). D'après cette loi, la commune est préalablement consultée sur tous les travaux sur son domaine public afin d'assurer une coordination des interventions (article 91). Par ailleurs, plusieurs domaines de compétences sont transférés aux communes dont entre autres, le développement local, l'aménagement, l'habitat et l'urbanisme.
- **la loi n°97 – 029 du 15 janvier 1999** portant organisation des communes en République du Bénin : l'Etat donne les compétences aux mairies à travers cette loi qui a défini le fonctionnement, l'organisation et les compétences des communes en République du Bénin. Elle dispose en ses

articles 84, 85, 87, 93 que la commune élabore et adopte son plan de développement. Elle veille à son exécution en harmonie avec les orientations nationales en vue d'assurer les meilleures conditions de vie à l'ensemble de la population. Dans ce cadre, elle élabore les documents de planification nécessaires notamment : le Schéma Directeur d'Aménagement de Commune (SDAC), le Plan de Développement Economique et Social (PDES), les plans d'urbanisme dans les zones agglomérées, les règles relatives à l'usage et à l'affectation des sols, les plans de détail d'aménagement urbain et de lotissement. Elle délivre les permis d'habiter, les permis de construire et elle assure le contrôle permanent de la conformité des réalisations et des constructions avec la réglementation en vigueur.

### **3.1.2. Textes relatifs aux aménagements urbains**

- L'arrêté n° 37 67 T.P. du 13 décembre 1939 relatif à l'établissement et aux conséquences juridiques des plans généraux d'extension et d'aménagement et des plans d'alignement.
- L'arrêté n° 0002 / MEHU / DC / DUA du 7 février 1992, définissant la zone impropre à l'habitation.
- L'Arrêté n° 0023 MEHU / DC / DC / DU du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin.

### **3.1.3. Textes relatifs à l'obtention de pièces administratives**

- La loi n° 60 20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey. Elle considère le permis d'habiter comme l'acte par lequel l'administration autorise son détenteur à occuper une parcelle de terrain issue de morcellement d'un terrain préalablement immatriculé au nom de l'Etat. Cette loi confère à son détenteur un droit d'occupation précaire et

révocable. Il n'est donc pas un titre de propriété mais il peut être transformé en titre foncier par procédure de morcellement de titre foncier.

- la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey. Elle définit, organise l'immatriculation foncière et définit les conditions de l'immatriculation (article 84 à 88 et 90 à 98), les délais et les effets juridiques de l'immatriculation (article 4 à 6). Ladite loi reconnaît le titre foncier comme le titre de propriété délivré à l'issue d'une procédure d'immatriculation au livre foncier. Le livre foncier établit et consacre définitivement les droits réels immobiliers. Ce titre donne, en principe un droit définitif et inattaquable.
- Le décret n° 89 - 112 du 24 mars 1989, portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin.
- L'arrêté n° 0022 / MUHRFLEC / MISP / DC / SGM / DGHC / DHAB/ DGP / DCPM / SA du 16 avril 2009 portant les modalités d'application du décret n° 2007 - 284 du 16 juin 2007.

#### **3.1.4. Textes relatifs aux droits foncier et domanial**

Plusieurs textes régissent le foncier et le domaine depuis la période coloniale. Une réforme foncière est intervenue en 2007 pour réorganiser le foncier et est soutenue par une loi et plusieurs décrets :

- le décret n° 55 – 580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale Française et en Afrique Equatoriale Française reconnaît les droits foncières coutumières comme droit de propriété ;
- la loi n° 2007 – 03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier en milieu rural. Son article 57 dispose qu'elle n'empêche pas l'individu d'acheter de terre auprès d'une tierce personne, mais lorsque la parcelle achetée dépasse 2 ha, elle fait strictement objet d'une exploitation agricole. Elle doit être affectée à l'agriculture. Cet article

visé ainsi à limiter la thésaurisation et le gel dans le milieu rural. Elle a été complétée par le décret n° 2008 - 620 du 22 octobre 2008, fixant les modalités de règlement amiable des différends relatifs au foncier rural. Le décret n° 2008 - 678 du 22 octobre 2008 portant composition, organisation, attribution et fonctionnement de la commission de gestion foncière dans la commune, de la sous-commission d'arrondissement et la section villageoise de gestion foncière et le décret n° 2008 - 736 du 22 décembre 2008 portant règlement des concessions de terres domaniales rurales en République du Bénin.

- La loi n° 2013 - 01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. Elle a pour objet de déterminer les règles et les principes fondamentaux applicables en matière foncière et domaniale et de régir l'organisation et le fonctionnement du régime foncier et domanial en République du Bénin. Le code a institué l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF). L'ANDF travaille de concert avec les bureaux communaux du domaine et du foncier (BCDF) qui lui rendent compte.

La loi n° 2013 - 01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin vient abroger les lois n°60-20 du 13 juillet 1960 et 65-25 du 14 août 1965 qui régissent respectivement le permis d'habiter et le régime de la propriété foncière. Elle met par conséquent un terme à la dualité juridique observée par le passé au Bénin et évoquée par bon nombre d'auteurs dans leurs ouvrages. Ce nouveau code inclut des dispositions innovantes, notamment la régulation de l'accès des non nationaux, la prescription acquisitive, la copropriété, les infractions et sanctions pour punir la délivrance multiple de convention de vente sur une même parcelle, l'affirmation de convention de vente sur une parcelle non immatriculée ou n'ayant pas fait l'objet de demande de

Certificat d'appartenance délivrée par l'ANDF, tout lotissement effectué sur un domaine ne disposant pas de Certificat de Propriété Foncière (CPF).

Il faut préciser que le code foncier domanial de 2013 a été récemment modifié par une loi votée à l'Assemblée Nationale et promulguée par le gouvernement. Il s'agit de la loi n° 2017-15 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. L'innovation apportée par cette loi porte sur la consécration de l'attestation de détention coutumière essentiellement destinée à sortir le foncier coutumier de l'informel pour aller vers la confirmation des droits fonciers.

Le régime foncier en vigueur en République du Bénin est donc celui de la confirmation de droits fonciers. Il régit l'ensemble des terres rurales, périurbaines et urbaines et repose sur une procédure contradictoire de confirmation des droits fonciers qui débouche sur la délivrance d'un titre foncier. Cette procédure de confirmation de droits fonciers est axée :

- en milieu urbain et périurbain, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière ou d'une décision de justice définitive.
- en milieu rural, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière, du registre des ayants droit du plan foncier rural ou d'une décision de justice définitive.

Au sens de ce code, les documents de présomption de propriété sont :

- attestation de détention coutumière ;
- attestation de recasement ;
- avis d'imposition des trois dernières années ;
- certificat d'inscription ;
- certificat administratif ;
- certificat foncier rural.

Telle est le cadre général en matière du droit foncier. Mais comment les différents acteurs, notamment ceux au niveau local s'en servent-ils?

### **3.2. Dynamique foncière agricole périurbaine dans la Commune d'Abomey-Calavi**

La dynamique foncière agricole développée dans cette partie prend en compte l'évolution des modes d'acquisition de la terre, la gestion et le fonctionnement du marché foncier dans l'espace périphérique de la Commune d'Abomey-Calavi.

#### **3.2.1. Evolution des modes d'acquisition de la terre**

L'évolution démographique de la commune s'accompagne d'une pression sur les terres agricoles dans les zones périphériques. Ce qui a complètement modifié la perception qu'avaient les ménages de la terre au départ en y instituant de nouveaux modes d'acquisition. Aujourd'hui, on note dans le secteur d'étude quatre (4) principaux modes d'appropriation de terres à savoir : l'héritage, l'achat, la location et le gage.

- **L'héritage**

Généralement, l'héritage foncier est un transfert de générations en générations des terres et de leurs ressources. C'est le mode d'accès par lequel un individu obtient un domaine à la suite du décès d'un parent. Par héritage, un individu accède à un domaine sur lequel il a généralement "tous" les droits.

L'héritage est donc est la répartition parcellaire des terres familiales dès la disparition des parents ; il est très observé dans la Commune d'Abomey-Calavi où les gros propriétaires terriens sont des héritiers. Malheureusement, le partage occasionne le plus souvent des conflits entre frères. Ainsi, les parcelles héritées sont généralement vendues. Dans tous les cas, il faut remarquer que ce mode de partage accentue l'émiettement des terres agricoles. D'après les investigations, cette forme d'occupation représente 34 % des ménages enquêtés dans

l'Arrondissement de Glo Djigbé, 33 % dans l'arrondissement d'Akassato, 31 % dans l'arrondissement de Togba.

- **L'achat**

Ce mode d'accès à la terre est en perpétuelle évolution dans la Commune d'Abomey-Calavi et surtout dans ses zones périphériques. Il intervient suite à une spéculation foncière. Un ayant droit qui se trouve dans une nécessité vend une partie ou la totalité de son terrain de culture afin de subvenir à ses besoins. Pour Yaha (2015), c'est le type d'offre par lequel un propriétaire cède définitivement un domaine à un acquéreur qui en devient le nouveau propriétaire. L'ancien propriétaire reçoit en contrepartie une compensation financière. L'achat des terres est le dernier-né des modes d'accès à la terre dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi. Des terres sont régulièrement vendues par les ménages, l'essentiel étant que l'acquéreur dispose des moyens financiers nécessaires pour les acheter. Toutefois, pour satisfaire des besoins financiers pressants (cérémonies familiales, maladies, etc.), des propriétaires peuvent décider de vendre des terres en les bradant.

Les enquêtes ont montré que les prix des parcelles (25m sur 25 m) varient énormément suivant la situation géographique du terrain par rapport au centre-ville, à une voie, à une infrastructure socioéconomique et surtout la disponibilité en terres constructibles. Les recherches sur le terrain ont permis d'avoir une idée sur le développement de la vente des terres car de plus en plus, les présumés propriétaires généralement des héritiers, vendent leurs terres. Environ 55 % des enquêtés affirment avoir leurs terres par achat à Akassato, 60 % dans l'Arrondissement de Togba, 49 % à Glo Djigbé.

- **La location**

Elle permet de satisfaire les besoins des ménages n'ayant pas assez de terres. Il est établi un contrat de location. Au début, ce contrat était verbal mais il tend de plus en plus à prendre la forme écrite. Il est interdit aux locataires de pratiquer

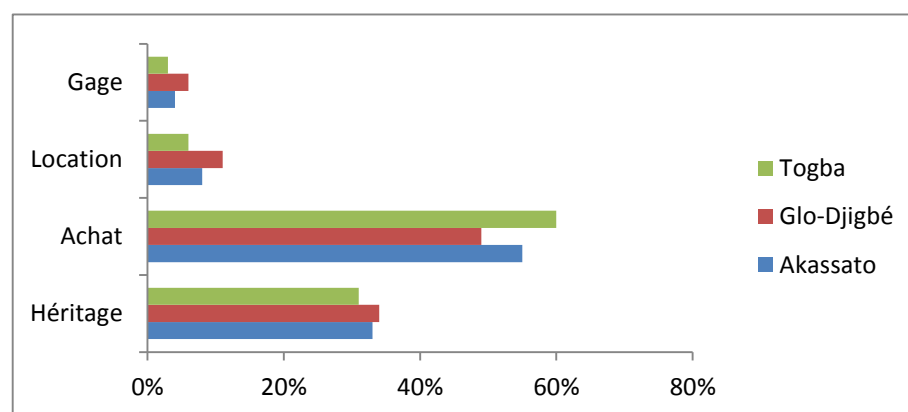
des cultures pérennes ou de réaliser des investissements dont la durée d'amortissement dépasse celle de la location. Selon les enquêtes de terrain, 8% seulement des enquêtés ont accédé à la terre par ce mode dans l'Arrondissement d'Akassato, 6 % dans l'Arrondissement de Togba, 11 % à Glo Djigbé.

- **Le Gage**

Lorsqu'un propriétaire se trouve confronté à des difficultés socio-économiques, par exemple un besoin d'argent pour faire face à un problème de santé, il peut aussi mettre en gage une terre. Il bénéficie alors d'un prêt d'argent de la part de son créancier qui peut, en échange, exploiter la terre jusqu'au moment du remboursement.

On observe de plus en plus de tensions sérieuses liées à cette pratique car des créanciers n'hésitent pas, après quelques années d'exploitation, à considérer que les parcelles leur appartiennent comme s'ils les avaient achetées. Cette forme d'occupation représente 6 % des ménages enquêtés dans l'Arrondissement de Glo Djigbé, 4 % dans l'Arrondissement d'Akassato, 3 % dans l'Arrondissement de Togba.

La figure 6 présente la proportion des réponses des personnes questionnées par rapport aux modes d'accès à la terre dans le secteur d'étude.



**Figure 6:** Proportion des différents modes d'accès à la terre dans les arrondissements de Togba, Akassato et Glo-Djigbé

**Source :** Enquête de terrain, mars 2108

L'analyse de la figure 6 permet de constater que l'achat est le mode d'accès le plus dominant avec 49 % à Glo-Djigbé, 60 % à Togba et 55 % à Akassato. La tendance est donc à l'achat dans les centres urbains et périurbains de la Commune d'Abomey-Calavi même s'il ne se substitue pas à l'héritage qui vient en deuxième position. Les modes d'accès tels que la location, le gage sont d'une proportion très faible.

Ces différents modes d'accès à la terre notamment l'achat et l'héritage occupent une place de choix dans la gestion et le marché foncier dans l'espace périphérique de la Commune d'Abomey-Calavi.

### **3.2.2. Gestion foncière et marché foncier**

#### **❖ Acteurs impliqués dans la gestion foncière et leurs pratiques**

Le marché foncier, peu réglementé, est animé par de multiples acteurs liés par des intérêts parfois contradictoires dans un contexte de quasi absence ou d'application peu rigoureuse des textes relatifs à la gestion. Ils interviennent dans les transactions foncières, la délivrance des pièces administratives, les aménagements et le règlement des conflits fonciers. Selon Vissoh (2012), au nombre des acteurs, on peut retenir :

- **les propriétaires coutumiers** : Selon le droit coutumier, ils détiennent des droits d'usage sur les domaines dont ils sont les présumés propriétaires. Toutefois, les droits d'exploitation peuvent être légués à une tierce personne sans que cette dernière ne puisse revendiquer un quelconque droit de propriété sur la terre. Le droit de propriété est aussi cédé par achat ou par héritage.
- **Les revendeurs de parcelles** : ils sont en réalité des commerçants de parcelles au vu des énormes profits que génère la vente des terres. Ils achètent de vastes domaines auprès des présumés propriétaires selon leurs moyens financiers, les morcellent et les revendent très chers au bout de

quelques années aux éventuels acquéreurs sans aucun aménagement. Ils sont les véritables spéculateurs du foncier périurbain.

- **Les sociétés immobiliers spécialisées ou non** : une panoplie de sociétés dites immobilières animent le marché du foncier compte tenu de leur dynamisme dans ce secteur. Les sociétés spécialisées ou non, au lieu d'agir comme des lotisseurs, se comportent sur le terrain comme de simple revendeurs en utilisant les mass-médias pour une publicité tapageuse. Cependant, quelques-unes essaient de viabiliser de façon sommaire les domaines avant de procéder à leur cession à des acquéreurs.
- **Les agents immobiliers ou les courtiers de parcelles** : communément appelés démarcheurs, ils servent d'interface entre les vendeurs et les acheteurs. Ils vont au contact des revendeurs à qui ils cherchent les éventuels acheteurs. Certains sont professionnels et ouvrent des agences avec un numéro de régitre après s'être fait enregistrer au ministère en charge du commerce. Ceux-ci exigent du vendeur un mandat écrit l'autorisant à vendre, mais nombreux sont les agences immobilières qui fonctionnent dans l'informel.
- **Les acquéreurs de parcelles** : issus des différents groupes socio-professionnels, pour divers motifs, les acquéreurs de parcelles achètent des parcelles, qu'elles soient constructibles ou non pour y construire. Ils sont en réalité des consommateurs finaux du foncier.
- **les témoins** : ils ne sont ni acheteurs, ni vendeurs dans la transaction. Mais ils témoignent de l'effectivité ou de la légalité des transactions foncières. Il s'agit des délégués de quartier ou des chefs de village qui attestent les opérations achat / vente. Ils signent comme les deux principaux acteurs les conventions de vente attestées par les chefs d'arrondissement et affirmées par le maire de la Commune.
- **L'Etat représenté par le MEHU** : par la Direction Générale de l'Urbanisme et des Réformes Foncières (DGURF), il nomme le

commissaire-enquêteur, vérifie le projet de lotissement et ordonne sa poursuite ou sa modification. Sa Direction de l'Urbanisme (DU) informe les lotisseurs potentiels sur les règles et les procédures d'urbanisme applicables, prépare les projets d'arrêté portant la prise en considération et la nomination du commissaire-enquêteur, le projet d'arrêté d'autorisation du lotissement, fait le suivi et le contrôle du respect des règles et normes d'urbanisme dans l'application du projet de lotissement. Elle archive et conserve les documents techniques relatifs au projet de lotissement.

- **L'administration locale** : depuis l'avènement de la décentralisation, la commune a la compétence de gestion foncière de son territoire avec l'appui de la préfecture et certains services déconcentrés de l'Etat. La mairie informe les lotisseurs potentiels sur les règles et procédures d'urbanisme applicables. Elle supervise les travaux précisement les enquêtes publiques de commodo et incommode, le recueil et l'analyse des observations de la population sur le plan, établit le procès-verbal de clôture des enquêtes et le transmet à la Direction de l'urbanisme. Elle participe aux travaux de la commission de recasement, réceptionne et gère les emprises foncières et ouvrages collectifs.
- **Les géomètres** : Ils réalisent les plans de morcellement pour le compte des propriétaires ne disposant d'aucune autorisation de lotir. Le rôle para juridique qu'il peut être amené à jouer dans le processus de reconnaissance de la possession néo coutumière, lors de la confession des plans d'état des lieux, pose cependant problèmes. Des acquéreurs ont confié au cours des enquêtes que certains géomètres, suite à des complicités avec les notables, les présumés propriétaires fortunés, les principaux personnages du comité de lotissement, leur ont appliqué un coefficient de réduction moins élevé qu'aux autres ou ils augmentent un

peu le coefficient de réduction général afin de mettre de côté quelques parcelles.

- **l'Institut Géographique National (IGN)** : Il est investi de la fonction officielle de gérer le système géodésique et l'étendre. Il informe aussi les lotisseurs sur la documentation cartographique disponible, assiste et donne des conseils sur la faisabilité des travaux topographiques. Il a dans ses attributions, le contrôle du travail des géomètres qui élaborent des plans sur toute l'étendue du territoire national. Il élabore les fonds de plans, de contrôle et vérifie les documents d'état des lieux et participe aux travaux de validation du projet de lotissement par la commission nationale d'urbanisme. Il fait le suivi et le contrôle du respect des règles et normes topographiques dans l'application du projet de lotissement et participe aux travaux de la commission de recasement.
- **L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF)** : Sa mission est de sécuriser et de coordonner la gestion foncière et domaniale au niveau national, de mettre en œuvre les politiques, stratégies et programme de l'Etat en matière foncière et domaniale.
- **Les notaires** : Les notaires supervisent et légalisent, lorsqu'ils sont sollicités, les opérations de mutation entre propriétaire et acquéreur, rédigent selon les règles de l'art les actes de cette opération et vérifient l'identité des contractants. Ils participent principalement aux opérations de mutation de propriétaire de parcelles disposant préalablement d'un titre foncier.
- **Le comité de lotissement** : il est composé des représentants des principaux acteurs de lotissement : chef du quartier, représentant des présumés propriétaires de terrain, représentant des propriétaires des parcelles, sages ou notables de quartier. Le comité de lotissement a pour fonction de représenter la population et il joue un rôle d'interface entre

l'administration et la population pour régler les problèmes de compréhension et de litige qui se pose aux présumés propriétaires.

#### ❖ **Fonctionnement du marché foncier dans l'espace périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi**

Face à une croissance démographique rapide et à l'absence d'un plan d'urbanisme, les arrondissements périurbains de la Commune d'Abomey-Calavi subissent l'influence des centres urbains comme Calavi, Godomey et Cotonou avec des habitations et des modes de vie urbains. Ils constituent donc des espaces périurbains. Cette périurbanisation qui en résulte par l'installation des citadins, des habitations et des modes de vie urbains dans les zones autrefois occupées par les cultures, entraîne une forte pression sur les ressources naturelles.

La photo 1 montre une maison d'habitation moderne à Adjagbo.



**Photo 1 :** Habitation moderne dans un milieu reculé à Adjagbo

**Prise de vue :** Malomon, mars 2018

La photo 1 montre une habitation moderne à Adjagbo. Elle est implantée au milieu des habitations précaires entourées de brousse ; ce qui donne un caractère hybride ni rural, ni typiquement urbain à ce espace fortement convoité aujourd'hui. Les transactions en milieu périurbain se font généralement sur le foncier brut considéré dans le marché local comme le foncier à bâtir. Les acquéreurs des parcelles sont en général des citadins ou des néo-citadins en quête de propriété à des fins diverses. Certains acquéreurs achètent des parcelles pour construire un logement et y habiter.

D'autres, ayant pourtant les moyens préfèrent, les zones périphériques pour leur relative tranquillité face aux multiples nuisances des villes. Les habitations de ces acquéreurs sont en général de type moderne. Souvent, ces nouveaux habitants conservent l'essentiel de leurs activités dans les centres urbains comme Cotonou. Ils exportent en quelque sorte dans ces zones rurales périphériques des villes, des habitations et des modes de vie urbains.

La seconde catégorie d'acquéreurs, est constituée de ceux qui ont des moyens suffisants pour acheter de vastes domaines pour des besoins spécifiques ou dans le but de les morceler pour les revendre à leur tour. Ils gèlent alors ces espaces en attendant qu'ils prennent de la valeur vénale au fur et à mesure que le noyau urbain s'étend vers ces domaines ou qu'un aménagement est fait à proximité comme le tracé et l'aménagement d'une voie par exemple. C'est l'occasion alors d'une forte spéculation foncière.

Dans cette catégorie d'acteurs, il y a de plus en plus des sociétés immobilières ou des groupes organisés qui acquièrent des domaines qu'ils morcellent et viabilisent souvent pour les revendre aux particuliers. Il s'agit par exemple de Global Services, du groupe MMS, des Résidences du Troisième Millénaire, etc.

La planche 1 présente des espaces autrefois agricoles destinés à la vente à Adjagbo.



**Photo 2:** Lot de parcelles à vendre

**Photo 3:** Domaine acquis par l'ONG SYTO Bénin

**Planche 1 :** Espaces agricoles gelés destinés à la vente à Adjagbo

**Prise de vues :** Malomon, mars 2018

La planche 1 montre des espaces agricoles gelés destinés à la vente à Adjagbo dans l'Arrondissement d'Akassato. Ces espaces destinés à l'agriculture ont été acquis pour être morcelés et vendus. Certains héritiers propriétaires terriens procèdent aussi au gel des domaines en attendant que des parcelles prennent plus de valeur vénale. Les transactions foncières font intervenir parfois des acteurs appelés « démarcheurs » qui servent d'intermédiaires entre les propriétaires et les acquéreurs. L'intervention des intermédiaires accroît la spéculation foncière puisqu'il n'y a pas de prix fixes pour les terrains vendus dans telle ou telle autre zone sauf dans le cas des groupes organisés.

#### **❖ Evolution des prix du foncier et transaction foncière dans les localités périurbaines de la Commune d'Abomey-Calavi**

De 1990 à ce jour, les prix des parcelles ont évolué selon la disponibilité, la situation géographique et surtout la demande en terres constructibles. Dans les zones périurbaines de la Commune d'Abomey-Calavi, c'est la compétition que se livrent les revendeurs des grands domaines qui détermine la valeur du foncier. Ces domaines ne sont pas recherchés pour leur production agricole, mais pour leur morcellement en parcelles constructibles pour la revente notamment avec les agences foncières implantées dans la Commune d'Abomey-Calavi. La demande foncière est forte et la disponibilité de vastes domaines agricoles se raréfie. Les enquêtes de terrain ont montré que, de 1990 à 2016, les prix moyens d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> ont évolué de façon progressive dans la périphérie de la Commune d'Abomey-Calavi et varient d'un arrondissement périphérique à un autre.

En effet, dans l'Arrondissement d'Akassato, l'une des localités périurbaines les plus proches de l'Arrondissement de Calavi, l'augmentation du prix moyen d'une parcelle a été rapide. Selon 87 % des personnes interrogées, de 1990 – 2016, les prix des parcelles ont été multipliés par 4. Pour 76 %, cette situation s'explique par la forte implication des opérateurs économiques et des hommes politiques dans les transactions foncières ; 25 % des personnes interviewées

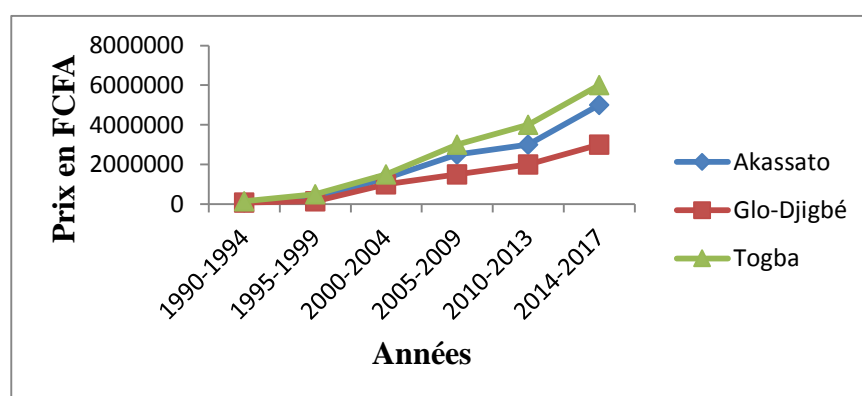
ajoutent que la demande en terre constructible est aussi due à la proximité de la RNIE 2 et l'équipement en infrastructures de base dans cet arrondissement. Les enquêtes de terrain ont révélé que les prix des parcelles proches des routes principales ont connu une augmentation exponentielle. Dans les zones loin de la route, ces parcelles de 500 m<sup>2</sup> sont passés, selon 89,7 % des enquêtés, de 100.000 f en 1990 à 5000.000 f CFA en 2016. Il faut aussi ajouter que cette évolution du prix des parcelles est influencée par la proximité de l'arrondissement de Calavi et surtout la transformation de la ZOPAH et de la ZOCA en des zones d'habitation.

Les prix des parcelles dans l'Arrondissement de Togba ont aussi connu une augmentation rapide dans le temps. En effet, selon les propos du Chef Service des affaires domaniales de la mairie d'Abomey-Calavi, l'Arrondissement de Togba contrairement aux autres arrondissements périphériques visités, a été très tôt touché par la périurbanisation à cause de sa proximité avec l'Arrondissement de Calavi. Selon ses propos, cette localité a été très tôt convoitée par les acquéreurs vers 1995 à commencer par le village Houèto géographiquement plus proche de Calavi. Les enquêtes de terrain ont permis de constater que la demande en parcelle constructible est forte et les prix des parcelles dans cet arrondissement ont été multipliés par 5 voire par 6 de 1990 à 2016. En 1990, le prix moyen d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> environ qui était de 150.000 f CFA est passé à 6.000.000 f CFA. Cette évolution fulgurante du prix des parcelles dans le temps pose un véritable problème de spéculation foncière dans l'arrondissement de Togba. Celle-ci est aussi favorisée par les opérations de lotissement commencées en 2002 dans cet arrondissement.

Dans l'Arrondissement de Glo-Djigbé, la même tendance s'observe surtout dans les zones agglomérées et au bord des routes principales. Contrairement aux autres arrondissements visités, l'Arrondissement de Glo-Djigbé a été tardivement touché par la périurbanisation surtout à cause de son éloignement de l'Arrondissement de Calavi. Mais avec le projet des opérations de lotissement de

2004, les prix du foncier ont connu une évolution considérable dans ledit arrondissement. Selon les informations collectées sur le terrain, le prix d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> a connu une forte augmentation surtout à partir des années 2000. Cette augmentation du prix du foncier s'observe surtout au niveau des parcelles situées non seulement des abords de la RNIE 2, mais aussi dans les zones agglomérées et au bord des voies secondaires. Selon 75 % des personnes enquêtées, cette évolution du prix du foncier dans cet arrondissement est aussi due aux projets de construction de l'aéroport de Glo-Djigbé et du port sec dont la concrétisation est entrée dans sa phase active. S'il est vrai que, la distance entre Cotonou et Glo-Djigbé relativement importante limite l'intensité des transactions et la spéculation foncière, il est aussi incontestable, du reste, selon les propos du Directeur des affaires domaniales et d'urbanisme de la mairie d'Abomey-Calavi, que les opérations de lotissement lancées en 2006 ont fait grimper le prix du foncier.

La figure 7 présente l'évolution du prix moyen d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> (loin d'une route) dans les arrondissements de Glo-Djigbé, de Togba et d'Akassato.



**Figure 7:** Evolution du prix moyen d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> dans les arrondissements de Glo-Djigbé, de Togba et d'Akassato

**Source :** Enquête de terrain, mars 2018.

La figure 7 montre que les prix moyens des parcelles de 500 m<sup>2</sup> sont plus importants dans les arrondissements de Togba et d'Akassato que dans l'Arrondissement de Glo-Djigbé. Cette différence des prix s'explique par le fait

que les deux arrondissements (Togba et Akkassato) subissent plus la pression humaine du fait de leur proximité avec l'arrondissement central de Calavi et la ville de Cotonou. L'arrondissement de Togba est le plus exposé. Dans cet arrondissement, la montée des prix s'est généralisée à partir des années 2000.

Dans l'espace périurbain, la spéculation foncière connaît un essor exponentiel. La fonction commerciale des terres semble se substituer à la fonction agricole. Le dépouillement des conventions de vente au service des affaires foncières et d'urbanisme de la mairie d'Abomey-Calavi montre que 58.911 parcelles ont fait objet de transactions, enregistrées et confirmées de 1991 à 2017 dans la commune. En moyenne, 2266 parcelles sont donc cédées par an et par arrondissement de 1991 à 2017. Dans l'espace périurbain, la moyenne des parcelles objet de transaction est d'environ 13.596 par an.

Sur une période de 10 ans (2005-2015), 65 % des ménages enquêtés à Togba ont au moins vendu une fois des parcelles contre 75 % à Akassato. Dans l'Arrondissement de Glo-Djigbé par contre, 54,5 % des manages agricoles enquêtés ont au moins vendu une fois des parcelles. Cette vente accélérée et généralisée des terres notamment par les autochtones contribue fortement à la réduction drastique des terres cultivables dans l'espace périphérique de la Commune d'Abomey-Calavi. Du reste, les propos d'un paysan recueillis lors des enquêtes de terrain à Adjagbo sont évocateurs (encadré 1).

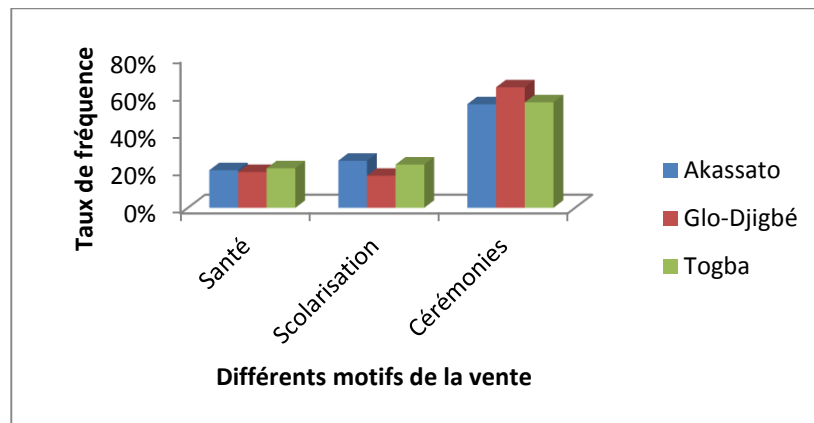
**Encadré 1 : Témoignage d'un paysan regrettant la vente de ses terres**

Il y a 6 ans, j'ai vendu une partie de mes terres pour pouvoir construire une habitation en matériaux définitifs comme mes amis du village. Mais aujourd'hui, je regrette parce que ma superficie agricole ne me suffit plus pour produire et nourrir mon ménage et faire des dons de vivriers à mes parents.

**Source :** Enquête de terrain, mars 2018

Cet encadré permet de noter la prise de conscience des paysans de la vente de leurs terres destinées à l'agriculture. Des enquêtes de terrain, il ressort que les paysans cèdent les terres pour plusieurs raisons.

La figure 8 présente les différents motifs de vente des terres dans l'espace périurbain.



**Figure 8:** Principales raisons de la vente des parcelles

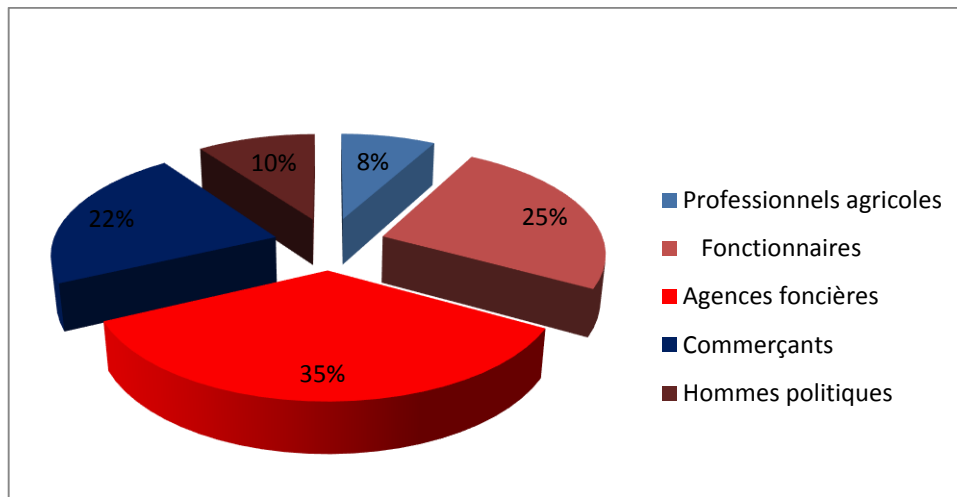
Source : Enquête de terrain, mars 2018

Les raisons liées aux cérémonies sont plus accentuées dans les localités périphériques visitées surtout à Glo-Djigbé. Les paysans cèdent aussi les domaines pour la scolarisation de leurs enfants. Certains les vendent pour des raisons d'ordre sanitaire. Les enquêtes de terrain ont permis d'avoir une idée des acquéreurs de parcelles dans ces zones périphériques.

### 3.2.2.3 Profil socio-économique des acquéreurs de parcelles dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi

Dans la Commune d'Abomey-Calavi et surtout dans les zones périurbaines, les acquéreurs de parcelles sont des personnes qui pratiquent des activités non agricoles. Les enquêtes de terrain ont révélé qu'à peine 8 % des acquéreurs de parcelles sont des professionnels agricoles. Pour le reste, dans l'espace périurbain, la majorité des acquéreurs est constituée de commerçants, des agences immobilières, de fonctionnaires et des hommes politiques.

La figure 9 présente la répartition des acquéreurs selon leur profession.



**Figure 9:** Répartition des acquéreurs selon leur profession

Source : Enquête de terrain, mars 2018

De l'analyse de la figure 9, il ressort qu'à peine 8 % des acquéreurs de parcelles sont des professionnels agricoles. Pour le reste, dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi, la majorité des acquéreurs est constituée des agences immobilières, de fonctionnaires, des hommes politiques et de commerçants. En d'autres termes, environ 92 % des acquéreurs n'ont aucun ou peu d'antécédent fonctionnel dans l'agriculture.

### 3.2.3. Pratiques des principaux acteurs des dynamiques foncières locales

Cette partie s'intéresse à la gestion problématique du foncier dans l'espace périphérique d'Abomey-Calavi par les principaux acteurs notamment les autorités communales.

#### ❖ État et collectivités locales face à la spéculation foncière

L'Etat est le propriétaire de tous les domaines non immatriculés et les propriétaires coutumiers, les présumés propriétaires. L'Etat à ce titre a une lourde responsabilité dans la gestion foncière. Mais au lieu de prendre des dispositions pour prévenir la vente de parcelles et l'occupation anarchique des terres, il se laisse surprendre par une urbanisation diffuse ou rampante. Pourtant, des outils de gestion ont été élaborés mais ils ne sont jamais véritablement mis en œuvre. Ils ne sont pas pris en compte dans les décisions relatives au foncier.

En effet, force est de constater que les terres sont «pillées» par certains spéculateurs nationaux et même étrangers. Aujourd'hui, la spéculation foncière organisée par les revendeurs et les intermédiaires motive la vente des terres dans tous les arrondissements périurbains de la commune sans que le pouvoir local ne soit en mesure de la limiter. Du reste, le marché foncier se développe avec la complicité des élus locaux qui délivrent quotidiennement les «certificats de non litige», les conventions de vente. Ces conventions de vente sont enregistrées à la mairie.

Les élus locaux sont alors conscients de l'ampleur des transactions foncières, des spéculations en cours même si les acquéreurs ne déclarent pas toujours la totalité de la valeur financière du foncier et les conflits engendrés par la vente multiple des parcelles. Pourtant, la mairie prône dans son Plan de Développement Communal la préservation des domaines agricoles et la promotion de la «filière ananas» dans six (6) arrondissements dont celui de Glo-Djigbé. Les conséquences immédiates de cette extension de l'urbain au détriment du rural se traduisent par la disparition des espaces agricoles, la réduction des forêts sacrées, le morcellement et la vente des dépressions, la difficulté de planifier de façon satisfaisante la mise en place des équipements urbains (extension du réseau d'eau et d'électricité, infrastructures routières, scolaires, sanitaires et de loisir).

Enfin, certains problèmes persistants risquent d'entraver l'exécution des projets de planification urbaine tels les plans d'aménagement d'ensemble. Ce sont : la fraude foncière et ses corollaires de tensions et de conflits entretenue par une mafia foncière aux innombrables ramifications y compris dans le milieu judiciaire, les perpétuelles remises en cause des opérations de lotissement par des lobby en complicité avec les cabinets d'experts géomètres, l'amplification de la «thésaurisation» de domaines par les propriétaires terriens spécialistes de la chasse aux titres fonciers qu'ils brandissent pour empêcher la poursuite des

travaux de voirie aggravant le risque de dégradation du paysage et d'aggravation des problèmes environnementaux.

L'intervention tardive des pouvoirs publics dans les opérations préparant la viabilisation et l'aménagement de ces zones périurbaines débouche sur une occupation anarchique de l'espace dont les tentatives de résolution provoquent des tensions, des litiges, des conflits lors des opérations de réalisation des états des lieux, de lotissement et de recasement des parcelles. Les enquêtes de terrain ont permis de constater que la mauvaise gouvernance foncière dans la Commune d'Abomey-Calavi s'explique entre autres par le manque de transparence dans la gestion du foncier, la corruption et les conditions inappropriées de travail des agents de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU) de la Mairie.

Les pratiques de corruption foncière dans les zones urbaines/périurbaines concernent notamment les opérations de lotissement et de recasement. En ce qui concerne les conditions inappropriées de travail des agents, il est à préciser que la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Mairie manque non seulement d'équipement pouvant lui permettre d'accomplir les attributions qui lui sont dévolues mais également de bureaux. Les chefs de divisions sont obligés de partager le hall principal avec les chefs services, les agents et les archives. On assiste souvent à des congestions du hall par les usagers.

Le défaut de moyens matériel est un autre goulot d'étranglement. L'archivage des données, est dans ces conditions, un grand problème. En effet, il est excessivement difficile d'actualiser la documentation foncière.

#### ❖ **Problématique des opérations de lotissement**

Le lotissement est une 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, de bureau, commercial, artisanal ou industriel. Il vise à créer un tissu parcellaire, un morceau de ville (Vissoh, 2012).

Au Bénin, 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 (Vissoh, 2012). C'est l'arrêté N° 0023 MEHU/DC/DU du 22 Octobre 1996 qui définit les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin.

Les opérations de lotissement sont coordonnées au niveau communal par un comité dont la dénomination et les attributions varient dans le temps et dans l'espace. Ce Comité est chargé de la gestion du domaine public et de l'installation des infrastructures de gestion urbaine. De façon schématique, on peut dire qu'il s'occupe des questions de lotissement. A ce titre, il détermine les zones à lotir, sollicite les services d'un cabinet de géomètre qui exécute les travaux de lotissement. Ensuite, il procède au recasement des présumés propriétaires et à la cession des terrains qui reviennent à l'administration.

Le lotissement présage la viabilisation de la zone et donc les investissements publics dont les plus-values profitent aux spéculateurs. Le lotissement favorise la spéculation foncière. En effet, le lotissement est une opération d'urbanisme qui permet la viabilisation de la zone. Il permet l'installation des équipements sur le territoire en question. Il a plusieurs enjeux. Ce sont surtout la viabilisation et l'équipement grâce à l'investissement public.

Il permet le développement économique parce qu'il favorise les investissements et donc la création de la richesse. Mais la pratique de lotissement qui se fait aujourd'hui n'est pas porteuse seulement d'enjeux économiques. Elle est source d'inquiétudes. En effet, la démission de l'Etat en matière foncière fait que les propriétaires détenteurs de titre de possession profitent des opérations de lotissement pour exagérer le prix d'achat des terrains. Or, les opérations de lotissement sont de l'initiative des collectivités locales. Aux termes des articles 84 et 85 de la 97-029 du 15 janvier 1999, « la commune élabore et adopte son

plan de développement. Elle veille à son exécution en harmonie avec les orientations nationales en vue d'assurer les meilleures conditions de vie à l'ensemble de la population. Elle élabore les documents d'urbanisme y afférent. La commune a compétence en matière d'habitat pour créer les conditions pouvant favoriser la promotion immobilière publique et privée ». Mais le lotissement tel que l'on l'assiste aujourd'hui dans la Commune d'Abomey-Calavi, compromet le bonheur et la survie du plus grand nombre des ménages, ceci pour deux raisons fondamentales.

La première, dès qu'il y a vent d'une opération de lotissement, les détenteurs de parcelles trouvent une aubaine pour constituer des plus-values à travers l'exagération du coût des terrains. Ce qui inhibe l'ardent désir des ménages à se procurer une bonne parcelle. Ils jouent alors sur leurs moyens, choisissant d'habiter loin dans les zones périphériques ou rurales, ou carrément habiter dans les basfonds, avec pour corollaire les risques de maladie. Ils s'y installent parce que le coût est relativement moins élevé.

Le deuxième problème des lotissements tel que mené dans la commune compromet la survie des ménages sur le plan alimentaire. De vastes espaces agricoles sont morcelés et vendus pour les usages d'habitation réduisant ainsi l'espace cultivable. Selon une étude menée par Mongbo (2004) sur la disponibilité des terres et le régime foncier au sud du Bénin, 70 % de la population active est employée dans le secteur agricole, qui fournit environ 70 % des recettes en devise et 40 % du produit intérieur brut.

Les plans de lotissement ne prévoient pas la protection des terres cultivables. Les principaux éléments du plan de lotissement et de viabilisation de la commune sont les terrains (bâties ou non), le plan de voirie, les réseaux d'eaux, les réseaux d'électricité, le plan d'assainissement, les équipements, les espaces verts et les réserves administratives. Pour ce qui concerne plus particulièrement

le plan de lotissement, on pourrait ranger ces divers éléments en trois rubriques comprenant :

- les éléments centraux du plan de lotissement : terrains bâtis ou non bâtis ;
- les éléments vulnérables ou instables : les espaces verts et les réserves administratives ;
- les éléments absents : les espaces agricoles (vergers, champs de cultures vivrières) et les écosystèmes fragiles.

Les notions de « terrains bâtis », « terrains non bâtis » fondent l'essentiel du langage du lotissement à Abomey-Calavi. Les techniciens (géomètres) qui opèrent sur le terrain travaillent sur la base de cette distinction qui les amène bien évidemment à ignorer tout ce qui ne pourrait pas être rangé dans ces catégories (exemple des vergers et autres espaces agricoles).

Les espaces verts et les réserves administratives sont ici considérés comme éléments vulnérables en ce sens que la probabilité de leur affectation à des fins auxquelles ils sont originellement destinés est très faible. Ils disparaissent dans la phase d'application, ou bien, dans le meilleur des cas subissent des réductions de superficies.

L'espace agricole, les plantations, etc. sont ignorés et rangés dans la rubrique des terrains non bâtis. Ils constituent les grands absents du plan de lotissement. L'on se demande alors si toute la commune était urbanisée que feront les ménages dans le domaine alimentaire. Puisque les populations à cause de la spéculation sur le foncier loti se ruent vers les zones périphériques où est pratiqué l'agriculture. Les populations sont sans cesse confrontées à des situations de crise réduisant brusquement leur approvisionnement en vivriers. La spéculation foncière est non seulement la cause de l'installation des populations dans des endroits difficiles d'accès, mais aussi réduit de plus en plus les terres cultivables et conduit donc à l'insécurité alimentaire dont les prémices se font

déjà sentir. Les informations collectées sur le terrain par rapport à la réduction des terres cultivables dans les zones périurbaines de la commune et présentées dans le chapitre III sont du reste, révélatrices.

Dans le schéma administratif de suivi des opérations de lotissement, les comités de lotissement constituent les terminaux de la chaîne d'exécution sur le terrain. En conséquence, leurs activités doivent être exécutées dans la plus grande précision et sous le contrôle des chefs d'arrondissements.

Malheureusement, en raison de l'immobilisme des conseils d'arrondissement, certains géomètres en complicité avec ces comités de lotissement versent dans une conduite peu orthodoxe des opérations. Ils se rendent complice de détournements de parcelles de pauvres paysans et d'honnêtes citoyens à leur profit ou celui de leurs commanditaires (amis, parents ou autres) : c'est ce que l'on appelle « la supercherie des cabinets de géomètre ». En outre, profitant du laxisme de l'autorité, les comités de lotissement exercent des prérogatives qui ne sont pas les leurs. On note très souvent la prise par ces comités de décisions en vue de morcellement et de la vente illégaux des réserves administratives.

Toutes ces pratiques contribuent à la réduction des terres agricoles dans les zones périurbaines de la Commune d'Abomey-Calavi malgré l'existence des différents outils de planification réalisés pour la maîtrise du foncier.

#### **3.2.4. Evaluation des outils de planification spatiale pour la maîtrise du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi**

Le maintien de l'agriculture périurbaine n'est possible que si la reconnaissance des fonctions diverses (alimentaire, sociale, environnementale et paysagère) s'accompagne de la prise en compte de l'activité agricole dans les documents de planification urbaine. Il est donc difficile d'envisager sa pérennisation sans l'intervention des pouvoirs publics dans le cadre d'une planification favorisant le couplage entre bassin de production et bassin de consommation (Doucouré et Fleury, 2004).

Au Bénin, la loi N°97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin recommande des instruments de planification locale. Au nombre de ces outils, on distingue :

- le Schéma Directeur d'Aménagement de la Commune (SDAC) ;
- le Plan de Développement Economique et Social (PDES) communément appelé PDC ;
- les plans d'urbanisme dans les zones agglomérées ;
- les règles relatives à l'usage et à l'affectation des sols ;
- les plans de détails d'aménagement urbain et de lotissement.

Aujourd'hui, la Commune d'Abomey-Calavi s'est dotée de son troisième PDES encore appelé Plan de Développement Communal (PDC). Elle dispose aussi des instruments de planification spatiale tels que le Schéma Directeur d'Aménagement de la Commune (SDAC), le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU), les plans de détails d'aménagement urbain et de lotissement (plan d'aménagement de référence d'Abomey-Calavi, plans d'urbanisation de l'Arrondissement d'Abomey-Calavi, plan ex-contrat DJINADOU, plan ZOCA, plan ZOPAH et le plan test SERHAU-SA).

Ces outils élaborés peuvent être utilisés pour mieux gérer le foncier et maîtriser l'urbanisation dans la commune et dans les localités périphériques en particulier. Malheureusement, ils ont été faiblement pris en compte dans les décisions de développement. Pour 85 % des personnes ressources enquêtées, les bilans dans l'ensemble, sont négatifs. Seules les opérations de lotissement ont démarré de façon effective, mais aucune de ces opérations ne s'effectue dans les normes. Malgré leur pertinence, les outils élaborés ont été négligés et ne constituent pas des références dans les prises de décision surtout en ce qui concerne l'urbanisation et le foncier.

Par ailleurs, selon la FAO (2006), la planification urbaine devrait aller au-delà de la formulation de plans et schémas directeurs et impliquer les parties prenantes. Ce qui n'est souvent pas le cas et cela s'explique par le fait que les planificateurs et les responsables politiques accordent généralement peu d'intérêt à l'égard de la production agricole périurbaine. Leurs actions se concentrent particulièrement sur l'utilisation des terres pour l'urbanisation (projection des infrastructures et des zones à urbaniser) sans trop se soucier des conséquences sur les ressources naturelles (sol, eau, systèmes hydrauliques) et l'avenir des activités agricoles. C'est ce que confirme N'guessan (2003) selon lequel, la faiblesse voire l'absence de planification urbaine constitue une source de conflit pour la pratique des activités agricoles, généralement ignorées de la part des autorités municipales. Les espaces agricoles périurbains sont perçus surtout comme des réserves foncières pour de futures extensions urbaines.

La plupart des outils de planification spatiale élaborés dans la Commune d'Abomey-Calavi portent essentiellement sur la projection des infrastructures et équipements publics, la réglementation du domaine public et la mise en valeurs des terrains à construire. L'habitat, le lotissement et les mesures d'assainissement post-lotissements en sont donc les éléments principaux. Ces derniers font de ces outils un instrument essentiellement urbanistique qui laisse peu de place aux mesures d'aménagement et de protection de certains espaces sensibles comme les terres agricoles périphériques et les écosystèmes fragiles. Dans ces conditions, l'agriculture périurbaine, ignorée par la planification, se confronte à des difficultés qui rendent son maintien illusoire face à une urbanisation croissante.

De tout ce qui précède, il ressort que la gestion du foncier agricole périurbain, dans la Commune d'Abomey-Calavi, présente des atouts que la mairie pouvait exploiter pour minimiser les faiblesses et mieux profiter des opportunités qui

s'offrent à elle pour un développement harmonieux et durable de l'agriculture périurbaine.

### 3.2.5. Forces et faiblesses de la gestion du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi

Il est question d'exposer ici les forces et faiblesses de la gestion du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi, ses opportunités et ses menaces telles que présentées dans le tableau IV.

**Tableau IV:** synthèse des forces, faiblesses, opportunités et menaces de la gestion du foncier agricole périurbain dans la commune d'Abomey-Calavi

| <b>Forces</b>   | <b>Faiblesses</b>  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Morphologie et relief de l'espace périurbain favorables aux activités agricoles</li> <li>- Disponibilité foncière pour la pratique de l'agriculture périurbaine</li> <li>- Bonne qualité du sol pour la pratique de l'agriculture</li> <li>- Forte poussée démographique dans la Commune et surtout dans l'espace périurbain</li> <li>- Existence du RFU</li> <li>- Disponibilité du Schéma Directeur d'Aménagement Communal</li> <li>- Disponibilité de plans de lotissement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non maîtrise de l'occupation de l'espace périurbaine</li> <li>- Retard, lenteur et politisation des opérations de lotissement</li> <li>- Spéculation foncière</li> <li>- Multiplicité d'acteurs informels</li> <li>- Non prise en compte des documents de planification dans les projets de lotissement et la réalisation des infrastructures.</li> <li>- Non protection des espaces cultivables par les plans de lotissement</li> <li>- Conditions inappropriées de travail des agents de la DAU de la mairie</li> </ul> |
| <b>Opportunités</b>   | <b>Menaces</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence du schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Cotonou</li> <li>- Politique foncière et domaniale du Bénin</li> <li>- Projet de réalisation du cadastre</li> <li>- Proximité de Cotonou</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de multinationales à la recherche des terres agricoles qui comporte le risque d'accaparement des terres périurbaines ;</li> <li>- Intervention du pouvoir central dans les lotissements</li> </ul>   |

**Source :** SDAC/Abomey-Calavi (2012) et enquêtes de terrain (2018)

La lecture du tableau IV permet de constater que la gestion du foncier périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi dispose de nombreux atouts (forces et

opportunités) mais des contraintes (faiblesses et menaces) ne manque pas. Une meilleure exploitation des forces et la valorisation des opportunités permettront de maîtriser le foncier agricole périurbain et d'en faire un des leviers de la durabilité de l'agriculture.

Malheureusement, la mauvaise gestion du foncier par les autorités locales, les mauvaises pratiques des présumés propriétaires, des intermédiaires, de certains géomètres et des acquéreurs, compromettent dangereusement la maîtrise du foncier agricole périurbain. Or, les dynamiques foncières dans l'espace périurbain ont des effets importants sur l'agriculture, l'évolution de l'occupation du sol, l'économie locale et les relations sociales. Ce sont ces conséquences qui sont analysées dans le quatrième chapitre.

## **CHAPITRE IV : EFFETS DE LA GESTION DU FONCIER AGRICOLE DANS L'ESPACE PERIURBAIN DE LA COMMUNE D'ABOMEY- CALAVI**

Parmi les effets de la mauvaise gouvernance des terres agricoles de l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi, l'étude a porté son intérêt sur les effets socioéconomiques et ceux spatiaux.

### **4.1. Effets socio-économiques**

Les effets socio-économiques se résument essentiellement à la perte du territoire agricole, la reconversion des jeunes agriculteurs, l'existence et la gestion de conflits fonciers. L'accent est aussi mis sur les retombées des transactions foncières pour les différents acteurs fonciers notamment la mairie.

#### **4.1.1. Perte du territoire agricole**

L'une des conséquences de la transformation du foncier agricole périurbain est la perte des terres agricoles. Actuellement, la course aux lotissements comme source de recettes pour beaucoup de communes notamment celle d'Abomey-Calavi montre les dérives possibles des administrations locales. La procédure de lotissement, qui vise normalement à endiguer la spéculation, produit l'effet inverse en encourageant la course au foncier constructible. Le lotissement pour une certaine garantie en matière de sécurité foncière, est réalisé à titre onéreux par l'Institut Géographique National ou par des cabinets de géomètres privés. Les plans de lotissement ne prévoient pas la préservation des terres cultivables.

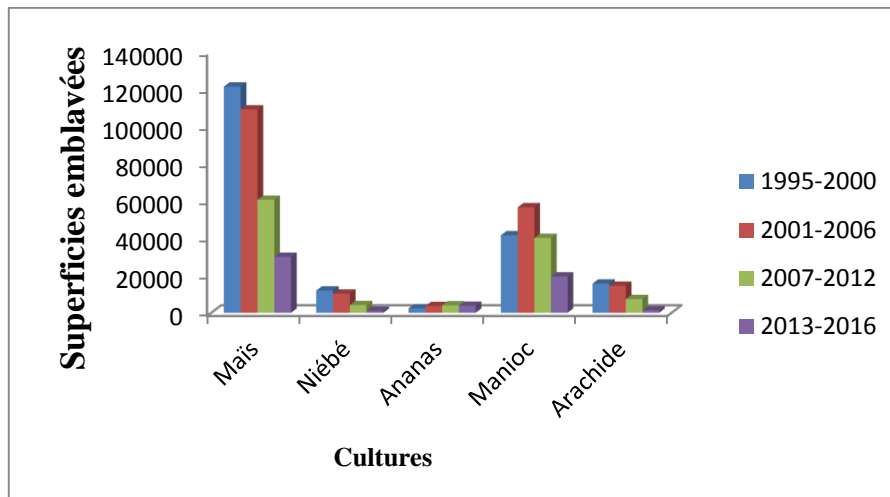
Selon le chef du Service Régisse Foncier Urbain de la Commune d'Abomey-Calavi, les projections montrent que, quand toute la Commune d'Abomey-Calavi sera lotie, les populations iront chercher leur nourriture ailleurs. Pour lui, les opérations de lotissement constituent l'une des causes de la réduction des espaces agricoles dans les zones périurbaines de la Commune d'Abomey-Calavi. C'est pourquoi, il pense que tout initiateur de lotissement doit désormais se conformer au code foncier domanial et aux décrets qui l'organisent. Mais pour l'heure, la démarche est tout le contraire. La mairie se lance dans les opérations

de lotissement qu'elle assimile à une manne dont les acteurs se partagent les dividendes. C'est ainsi que des hectares de terres agricoles sont lotis dans les zones où l'agriculture occupe encore la population active. « Si les terres agricoles sont en recul, c'est du fait du lotissement et du morcellement car, quand on fait le lotissement ce n'est pas pour faire de l'agriculture » ajoute le chef du Service RFU. L'observation faite sur le terrain lors des enquêtes a permis de se rendre compte de cette situation du foncier agricole périurbain telle que décrite par ce dernier.

En effet, dans la zone périurbaine de la Commune d'Abomey-Calavi, les espaces agricoles disparaissent au profit des constructions. Les réserves foncières, constituées d'aires de pâturages, de jachère et de parcelles vivrières sont transformées en espace de construction ou en infrastructures urbaines. Des vergers sont rasés par des bulldozers lors de l'ouverture des voies nouvelles.

Les champs sont lotis et les paysans les vendent aux citadins posant ainsi des problèmes d'accès à la terre de ces paysans surtout à leurs fils qui n'ont pas d'autres sources de revenus que la production agricole. Certains paysans ne travaillent même plus sur les terres de leurs ancêtres qui ont été progressivement cédées (N'Bessa, 1999). Cette situation a pour corollaire la réduction des superficies emblavées, l'exode rural ponctué par une grave insécurité alimentaire et une mafia foncière tous préjudiciables à l'économie locale.

La figure 10 présente l'évolution des superficies emblavées par culture dans la Commune d'Abomey-Calavi.



**Figure 10:** Evolution des superficies emblavées pour les principales cultures dans la Commune d'Abomey-Calavi entre 1995 et 2016

**Source :** CeRPA Atlantique et résultats de calcul, mars 2018

La figure 10 présente l'évolution des superficies emblavées par culture dans la Commune d'Abomey-Calavi. De l'analyse de cette figure, il ressort que les superficies ont baissé, dans la plupart des cas, à cause de l'abandon de l'activité agricole par les producteurs. Cette chute drastique des superficies emblavées montre que la fonction agricole tend à disparaître surtout dans les localités périurbaines aujourd'hui convoitées par les acteurs du foncier.

Dans l'Arrondissement d'Akassato, pour 56 % des enquêtés, la carrière à Ahossoukomey a contribué à la réduction des superficies agricoles car ce sont les champs qui ont été convertis en sites de carrière. Par exemple, la CAR a disparu pour raison d'urbanisation. Au total, « 1600 ha appartenant aux coopératives agricoles, dont 800 pour Calavi-Zoundja et autant pour Calavi-Akassato ont été morcelés et vendus. Comme si cela ne suffisait pas, le gouvernement décide de délocaliser le marché international de Dantokpa à Adjagbo (Akassato). Ce site de 150 hectares accueillera le marché de gros, véritable plateforme agroalimentaire régionale et logistique. Cette délocalisation annoncée sur un site destiné en grande partie à l'agriculture portera atteinte aux activités agricoles dans la localité.

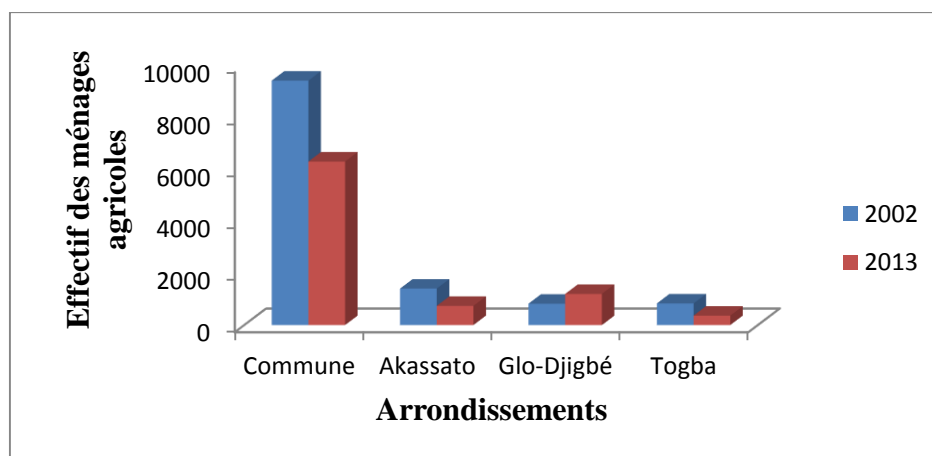
De la même manière, le domaine destiné à l'aéroport de Glo Djigbé a été pointé du doigt par les paysans enquêtés (85 %) comme étant l'une des causes de la réduction des terres cultivables. Ce projet de construction de l'aéroport de Glo Djigbé alimente la spéculation foncière avec une forte acquisition de parcelles par des citoyens et des firmes. Ici, les enquêtes de terrain ont permis de constater que les paysans pratiquent l'agriculture dans l'attente du recasement et du dédommagement qui accompagneront leur évacuation de la zone. D'autres paysans anticipent et vont à la recherche de terres où subsistent encore des possibilités d'acquisition de la terre auprès de proches parents.

Cette transformation de l'espace agricole périurbain en terrain constructible oblige donc les producteurs à rechercher de nouvelles zones de production agricole à plus de 20 km de leur espace initial, soulevant un problème de transport (Enquête de terrain, mars 2018). La mobilité fait partie des conséquences de la transformation du foncier en milieu périurbain. La mairie, en procédant au lotissement / vente des terres dans l'espace périurbain de la commune, espère se procurer des recettes pour ses dépenses de souveraineté. C'est là aussi que s'exécutent les projets de construction des logements sociaux. Environ 58 % des producteurs enquêtés, ont perdu leurs parcelles, suite au processus d'urbanisation. Ces producteurs sans terre sont contraints d'aller dans les zones comme Kpanroun, Pahou (Commune de Ouidah), Tori-Bossito, etc. où ils peuvent accéder gratuitement à la terre en fonction des liens socio-culturels qu'ils entretiennent avec les ménages de la zone d'accueil. Ce constat est conforme aux résultats de Adjalla (2012) qui dans ses études sur la dynamique du foncier dans la Commune de Tori-Bossito a fait constater que les acheteurs des parcelles dans ladite commune viennent généralement de Glo, de Hêvié, d'Akassato, Ouidah en quête d'espace fertile à cultiver.

Le départ des producteurs s'effectue au rythme du recul des zones de production agricole qui étaient autrefois à la périphérie de la ville d'Abomey-Calavi centre

voire Godomey. Cet éloignement risque de soulever des problèmes alimentaires en raison de la hausse des coûts de transport occasionnés. L'éloignement des zones d'approvisionnement de la ville entraîne l'augmentation des prix des produits vivriers, compte tenu de la distance des nouvelles zones de production. A titre d'exemple, à Glo, le prix d'une bâchée d'ananas dans les années 2000 était entre 60 000f à 70 000f selon les enquêtes de terrain. Aujourd'hui, ce prix est passé à 150 000f voire 160 000f. Le prix d'un sac de maïs dans l'Arrondissement d'Akassato était entre 15.000F et 16.000F CFA jusqu'en 2005 (enquête de terrain, mars 2018). Mais aujourd'hui, cette même quantité de maïs se vend à 19 000f et parfois 23 000F CFA au début de la campagne agricole (enquête de terrain, mars 2018). L'évolution du prix des produits alimentaires s'explique par la régression de l'effectif des producteurs locaux suite à la conquête des terres agricoles périurbaines par la ville.

La figure 11 présente l'évolution de l'effectif des ménages agricoles entre 2002 et 2013.



**Figure 11:** Evolution de l'effectif des ménages agricoles de 2002 à 2013

**Source :** D'après INSAE 2002 et 2013

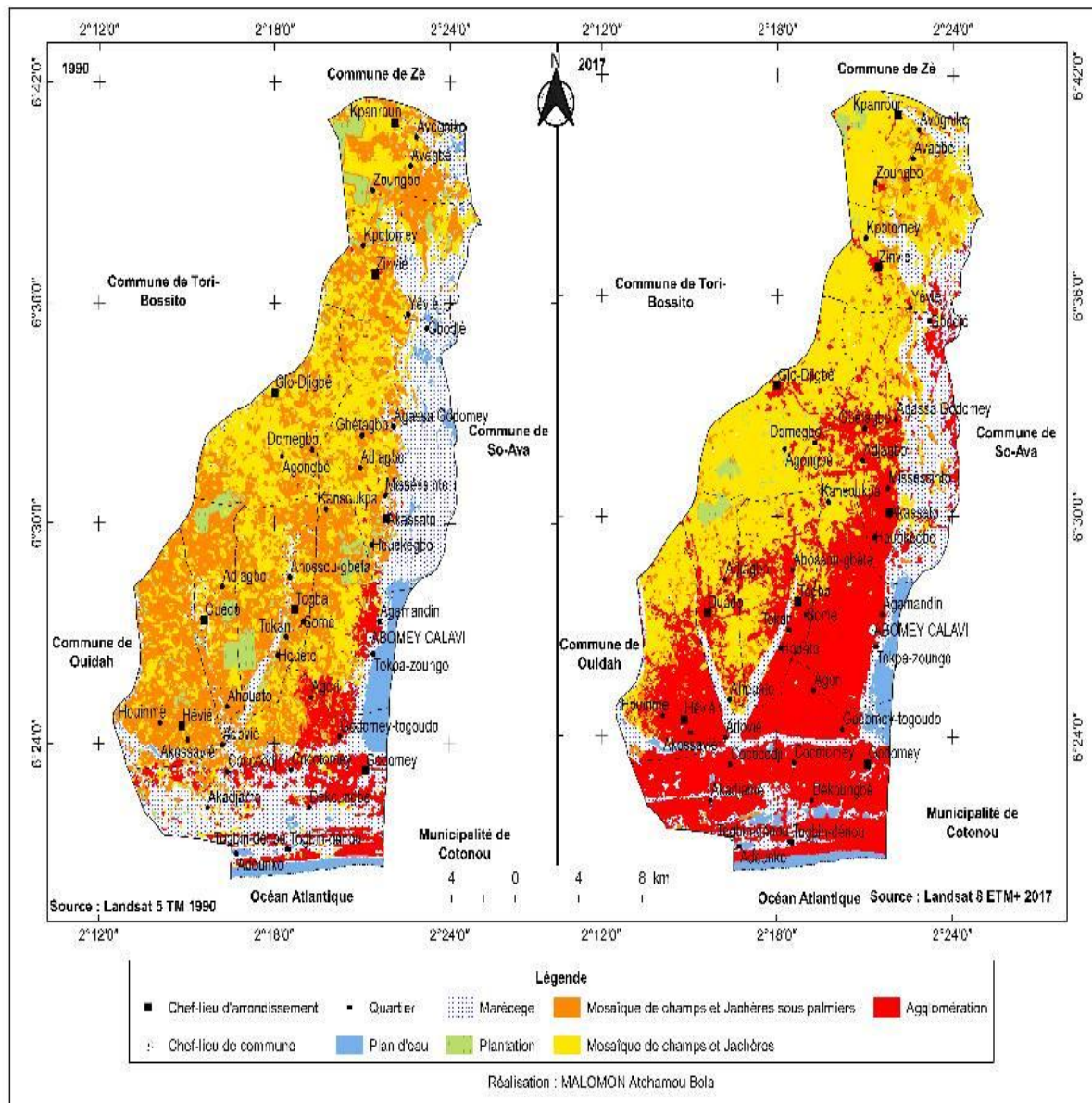
La figure 11 montre que la population agricole est de plus en plus réduite. Dans l'ensemble de la commune, l'effectif des ménages agricoles qui était de 9403 en 2002 est passé à 6298 en 2013 (INSAE, 2013). Ce même constat est fait dans les zones périurbaines de la commune. L'observation de la figure montre que le

nombre des ménages agricoles est passé de 835 à 365 dans l'Arrondissement de Togba. A Akassato, l'effectif des ménages agricoles a aussi connu une régression, passant de 1407 en 2002 à 741 en 2013. Cette réduction drastique de l'effectif des ménages agricoles dans les deux arrondissements (Togba et Akassato) s'explique par le fait qu'ils sont géographiquement plus proches de l'Arrondissement d'Abomey-Calavi centre voire de Cotonou donc beaucoup plus exposés à la périurbanisation et par ricochet aux problèmes fonciers. Par contre, dans l'Arrondissement de Glo-Djigbé, l'effectif des ménages agricoles est passé de 826 en 2002 à 1202 en 2013. Cette augmentation s'explique par le fait que l'Arrondissement de Glo-Djigbé contrairement aux deux autres (Togba et Akassato) est plus éloigné de l'Arrondissement d'Abomey-Calavi voire de Cotonou, donc moins exposé à la périurbanisation. Du reste, les enquêtes de terrain ont permis de constater que le marché du foncier à capacité productive est encore disponible et s'anime dans l'Arrondissement de Glo-Djigbé. Mais il se rétrécit progressivement avec la forte demande du « foncier gisement ». Il est surtout destiné aux cultures d'ananas (*ananas comosus*), de manioc (*Manihot esculenta*). A en croire 75,5 % des personnes enquêtées, ces terres sont aussi convoitées aujourd'hui, ce qui explique la montée du prix de l'hectare de terre dans cet arrondissement.

On peut en déduire que la propriété foncière agricole est plus préservée à Glo-Djigbé qu'Akassato voire Togba. Ceci est dû à l'urbanisation des arrondissements d'Akassato et de Togba qui favorise leur densification humaine et qui conduit aux changements d'usage des terres.

La vigilance est donc de mise pour accompagner la périurbanisation à laquelle on assiste dans la Commune d'Abomey-Calavi sans nuire au potentiel agricole des espaces périurbains. Par ailleurs, l'analyse des cartes d'occupation du sol des périodes de 1990 et de 2017 a permis de constater que des pressions s'exercent sur les terres et surtout les espaces agricoles au profit d'autres unités

d'occupation du sol. Dans la commune, il est observé une progression remarquable des espaces bâtis comme le montre les cartes d'occupation du sol réalisées pour les années 1990 et 2017 (figure12).



**Figure 12 :** Unités d'occupation du sol en 1990 et en 2017

La lecture croisée des deux cartes montre que des changements sont opérés dans le temps et dans l'espace au niveau des superficies occupées par les différentes unités d'occupation du sol dans la Commune d'Abomey-Calavi. Les résultats du traitement statistique et de l'occupation du sol dans la commune entre 1990 et 2017 sont présentés dans le tableau V suivant.

**Tableau IV:** Evolution des unités d'occupation du sol en ha entre 1990 à 2017.

| Unités d'occupation               | Total_1990 (ha) | Total_2017 (ha) |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Plan d'eau                        | 2108,97         | 1562,37         |
| Marécage                          | 12540,06        | 5970,92         |
| Plantation                        | 2096,37         | 188,01          |
| Culture et Jachère sous Palmeraie | 15964,47        | 2230,5          |
| Culture et Jachère                | 13465,43        | 14493,25        |
| Agglomération                     | 3649,5          | 25379,75        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>49824,8</b>  | <b>49824,8</b>  |

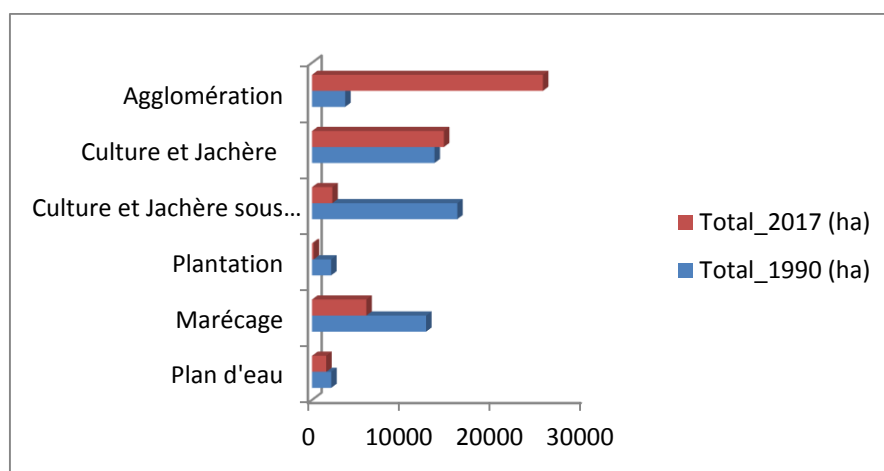
**Source :** Données issues des cartes d'occupation du sol de 1990 à 2017

Ces données issues de la clé d'interprétation des cartes d'occupation des sols font apparaitre les chiffres suivants :

**En 1990 :** Agglomération (3649,5 ha) ; Culture et jachères (13465,43 ha) ; Cultures et jachère sous palmeraie (15964,47) ; Marécages (12540,06) ; Plans d'eau (2108,97 ha) et Plantation (2096,37 ha).

**En 2017 :** Agglomération (25379,75 ha) ; Culture et jachères (14493,25 ha) ; Cultures et jachère sous palmeraie (2230,5 ha) ; Marécages (5970,92 ha) ; Plans d'eau (1562,37 ha) et Plantation (188,01 ha).

La figure 13 présente la répartition par grands types d'éléments d'occupation des sols dans la Commune d'Abomey-Calavi entre 1990 à 2017.



**Figure 13:** Répartition par grand types d'éléments d'occupation des sols dans la Commune d'Abomey-Calavi de 1990 à 2017.

De l'analyse de la figure 13, il ressort que les espaces agricoles représentent respectivement 31.526, 27 ha (soit 63,27 %) et 16.911,76 ha (soit 33,94 %) du territoire communal en 1990 et en 2017. En 27 ans, les espaces agricoles ont connu une diminution de l'ordre de 29,33 % de leur superficie (soit 14.614, 51 ha). Cette diminution est surtout due à la vente des terres cultivables dans les zones périphériques et pose par ricochet le problème de la mauvaise gouvernance du foncier agricole. Pour la même période, certaines unités d'occupation des sols ont vu également leur superficie régresser. Il s'agit en occurrence des zones marécageuses qui ont connu une régression de 13,19 % passant de 12540,06 ha en 1990 à 5970,92 ha en 2017. Il faut préciser que l'augmentation des superficies des cultures et jachères observée est étroitement liée à l'achat des terres et laissées en friche par les acquéreurs de parcelles dans la Commune d'Abomey-Calavi.

Cette tendance à l'accaparement des espaces agricoles dans la Commune d'Abomey-Calavi et surtout dans les zones périurbaines est très préjudiciable à la production agricole. Une agriculture déjà vulnérable aux problèmes de variabilité climatique. Par ailleurs, les informations collectées sur la perception des paysans de variabilité climatique sont révélatrices.

#### **4.1..2. Perceptions paysannes de la variabilité climatique dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi**

L'étude des cartes d'occupation des sols de la Commune d'Abomey-Calavi montre que les risques éventuels d'une précarité de l'agriculture sont imminents au regard des pressions qui s'exercent sur les terres agricoles notamment dans les zones périurbaines. Malheureusement, c'est dans ce contexte déjà inconfortable que viennent s'ajouter les variabilités climatiques. En plus de la raréfaction des terres cultivables, les paysans (75 %) affirment avoir remarqué des perturbations sur le climat. En effet, les communautés paysannes entretiennent des liens étroits avec leur milieu environnant (Ogouwalé, 2006). Cette situation

est beaucoup plus remarquée lorsqu'ils sont relatifs à l'agriculture qui est la principale activité des ménages dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi. Ainsi, l'étude nous a permis de révéler la perception qu'ont les producteurs de l'évolution du climat.

La pluie est le premier élément du climat qui conditionne l'exercice de la profession agricole au Bénin. Pour permettre d'avoir une vision claire de la situation pluvieuse passée et celle qui est en cours, l'encadré 2 présente les propos d'une personne interrogée au cours des travaux de terrain.

**Encadré 2:** Synthèse des propos d'un producteur âgé d'environ 65 ans à Adjagbo

Nous avons de sérieux problèmes mon fils. Non seulement nous manquons cruellement de terre cultivable, mais nous sommes aussi exposés à un problème de perturbations climatiques. En effet, depuis que moi j'ai commencé à cultiver la terre dans les années 60 jusqu'à un passé récent, j'ai toujours démarré mes activités champêtres de la nouvelle année dans le septième mois du calendrier agricole (Ce qui correspondrait au mois de février). Mais ce n'est plus le cas ces dernières années. Il faut ajouter que, quand les pluies commencent, elles s'arrêtent brutalement pendant des semaines. Au même moment, la chaleur est intense tout comme si le soleil s'est rapproché de la terre. Comme si ça ne suffisait pas, les terres cultivables deviennent encore de plus en plus rares. Franchement, on ne sait plus à quel saint se vouer, cela nous dépasse.

**Source :** Travaux de terrain, mars 2018

L'analyse des informations contenues dans cet encadré montre que les populations se rendent compte de la variabilité climatique dans leur localité. Dans la Commune d'Abomey-Calavi en général et dans les zones périurbaine en

particulier, les dimensions culturelles et cultuelles de l'interprétation des phénomènes climatiques ont leur fondement dans la déification des composantes physiques du milieu naturel comme celles du système climatique. Les perceptions socio-anthropologiques des indicateurs de changements climatiques dans les zones périphériques de la Commune d'Abomey-Calavi sont synthétisées dans le tableau VI.

**Tableau VI:** Signes de changements climatiques selon les populations enquêtées

| <b>Indicateurs des perturbations climatiques</b> | <b>(%) enquêtés</b> | <b>Faits climatiques</b>                    | <b>Conséquences</b>   |
|--|---------------------|---|---|
| <b>Modification des éléments climatiques</b>     | 76                  | Augmentation des températures               | Renforcement du pouvoir évaporant de l'air, prévalence des maladies, chaleur accablante, réchauffement de la terre, sécheresses prolongées. |
|  | 80                  | Rareté des pluies                           | Problème de disponibilité en eau d'usage agricole, baisse du niveau des plans d'eau, assèchement des marécages, tarissement des puits.      |
| <b>Evolution des rythmes pluviométriques</b>     | 70                  | Récession pluviométrique                    |   |
|  | 82                  | Pluies tardives                             |   |
|  | 69                  | Réduction de la durée des saisons de pluies | Tarissement des puits, perturbation du calendrier agricole, désorganisation des systèmes agraires.  |

**Source :** Enquêtes de terrain, mars 2018

Les personnes enquêtées identifient, à l'instar de la communauté scientifique, les indicateurs de perturbation climatique. En effet, selon 76 % des personnes enquêtées, les changements climatiques se manifestent par une augmentation des températures caractérisée par les vagues de chaleur, le réchauffement de la terre et toutes les formes de sécheresse.

Toutes les personnes enquêtées sont unanimes sur le fait que le climat dans le milieu est en pleine mutation. Du fait que la quasi-totalité des chefs ménages

enquêtés sont autochtones et habitent tous dans le secteur d'étude, ils sont pu s'approprier la dynamique des paramètres climatiques considérés. Pour ces derniers, le climat a évolué.

Dans l'ensemble, les perceptions paysannes sont en harmonie avec les résultats d'analyses scientifiques même si les paysans ne disposent pas de statistiques météorologiques. Plusieurs investigations scientifiques notamment celles de Allé (2014), de Akindélé *et al.* (2012) sur les mutations climatiques annuelles et saisonnières dans diverses régions du Bénin au cours de ces dernières décennies, ont abouti aux conclusions identiques. Selon ces auteurs, les communautés béninoises dans leur majorité ont affirmé avoir décelé au cours de ces dernières décennies des perturbations climatiques aux conséquences désastreuses pour les activités agricoles et les ressources en eaux.

De tout ce qui précède, il ressort qu'en plus des problèmes de diminution des espaces agricoles auxquels sont confrontés les paysans dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi, les perturbations climatiques, de part leurs manifestations ont des répercussions sur les moyens d'existence des ménages agricoles qui sont fortement tributaires du climat.

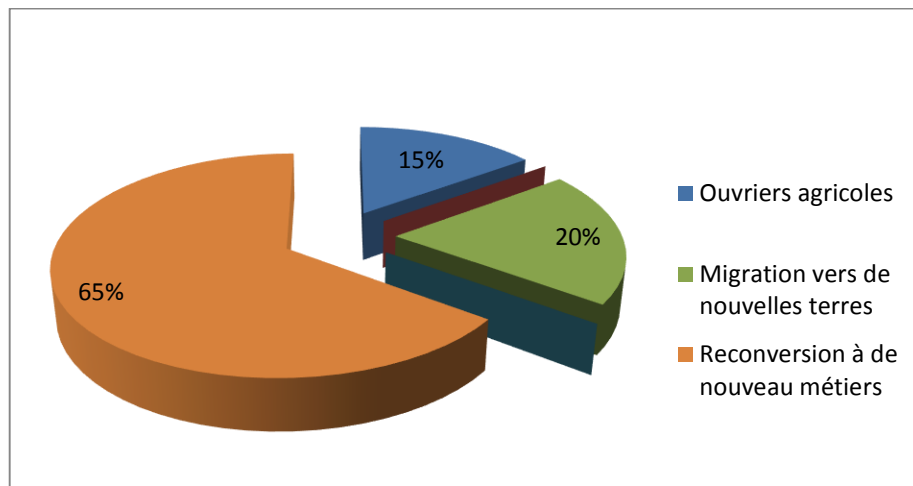
La diminution des terres cultivables renforcées par d'autres déterminants comme les perturbations climatiques participent fortement à la baisse des rendements agricoles dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi. Cette situation engendre comme conséquences dans le secteur d'étude, la reconversion des jeunes capables de travailler la terre en d'autres activités professionnelles.

#### **4.1.4. Reconversion des agriculteurs**

La vente des parcelles constitue pour la plupart des producteurs, un moyen facile d'acquérir de l'argent pour résoudre différents problèmes. Une fois les terres vendues, les paysans, anciens propriétaires, connaissent des fortunes diverses dès que les recettes de la vente sont épousées. Une fois sans terre, ces héritiers se reconvertissent dans d'autres activités. Certains jeunes ont aujourd'hui

davantage recours aux activités non agricoles telles que la maçonnerie et la fabrication des briques cuites, afin de conquérir le marché de construction créé par l'urbanisation. Plus de 80 % des jeunes enquêtés exercent des activités non agricoles dans les sites d'étude pour raison de réduction des espaces agricoles.

La figure 14 présente la proportion de chaque catégorie d'activités auxquelles se donnent ces producteurs après la vente des terres cultivables.



**Figure 14:** Proportion des différentes activités des héritiers après la vente des terres cultivables

**Source :** Enquête de terrain, mars 2018

L'analyse de la figure 14 montre que 65 % des producteurs se donne à d'autres activités professionnelles après la vente des parcelles destinées à l'agriculture. Il s'agit de nouveaux métiers tels que l'artisan, petits commerces, taxi moto, et autres. Par contre 15 % deviennent des ouvriers agricoles et 20 % migrent vers d'autres zones à la recherche de terres fertiles. De ces mutations, il découle que l'agriculture familiale qui participe à l'animation de la vie communautaire est en recul du fait de l'absence progressive de terres cultivables.

D'un autre point de vue, la majorité des domaines sur lesquels on trouve de grandes plaques portant les mentions « domaine privé de ... » reste mise en valeur, inexploitée ou interdite d'exploitation, laissant ainsi de grandes étendues de terres à perte de vue sans cultures, ni construction (Photo 4)



**Photo 4 :** Espace vide à Adjagbo

**Prise de vue :** Malomon, mars 2018

La photo 4 montre un espace vide sans culture ni construction à Adjagbo. La même observation a été faite dans les autres arrondissements visités. Cela fait l'objet de grande spéculation qui affecte le développement de l'agriculture dans les zones périurbaines de la Commune d'Abomey-Calavi.

Enfin, dans les milieux sous emprise du phénomène d'accaparement des terres, on note une exacerbation de conflits fonciers qui entame la cohésion sociale et la quiétude des ménages locaux. Les informations collectées sur le terrain relatives aux conflits fonciers sont révélatrices.

### **2.1.1.3. Conflits fonciers et mode de gestion**

La première forme d'accès au sol est l'achat d'un terrain, documenté par la convention de vente (CV) qui reste précaire. La majorité des acquéreurs ne détiennent que ce document pour leurs parcelles. Or, ces conventions de vente ne procurent qu'une faible sécurité pour deux raisons : la localisation exacte du terrain vendu n'est pas indiquée. On lit souvent sur les CV en ce qui concerne les limitrophes la mention "voir plan" et rien ne garantit que le vendeur soit bien le propriétaire de ce qu'il vend. Le principal problème vient de ce qu'il n'y a pas de système de conservation foncière fiable pour les terres coutumières.

Généralement, dans les opérations d'aménagement, le statut des terres coutumières constitue une énigme pour l'administration. Construire avant l'amorce du lotissement signifie courir le risque de voir démolir sa construction.

Des conflits naissent souvent entre acquéreurs et vendeurs à cause des ventes multiples. En réalité, il s'agit ici des cas de mauvaise foi des vendeurs d'autant plus qu'il y a une convention de vente sur laquelle le vendeur et l'acheteur ont apposé leurs signatures. Dans cette situation, l'acquéreur qui ne voudrait pas voir son terrain revenir à une autre personne se trouve dans l'obligation de compléter le prix d'achat originel.

Mais parfois, ce sont les enfants des autres membres de la collectivité qui vendent cette même terre. Ces types de litiges peuvent être réglés à l'amiable ou dans le cas contraire au tribunal. De pareils cas s'expliquent par le renchérissement du prix du foncier dont le vendeur voudrait tirer profit.

Le tableau VII présente le nombre d'affaires foncières introduites au Tribunal de Première Instance d'Abomey-Calavi courant 2010-2016

**Tableau VII:** Nombre d'affaires foncières introduites et réglées au TPI d'Abomey-Calavi courant 2010-2016

| Années | Affaires introduites | Affaires réglées | Pourcentage |
|--------|----------------------|------------------|-------------|
| 2010   | 835                  | 29               | 3,47 %      |
| 2011   | 1144                 | 43               | 3,76 %      |
| 2012   | 1635                 | 308              | 18,84 %     |
| 2013   | 2147                 | 164              | 7,54        |
| 2014   | 1349                 | 69               | 5,11 %      |
| 2015   | 1649                 | 124              | 7,52 %      |
| 2016   | 1838                 | 117              | 6,37 %      |

**Source :** Tribunal de Première Instance d'Abomey-Calavi, juin 2018

Le tableau VII montre une évolution du nombre d'affaires introduites au TPI d'Abomey-Calavi de 2010 à 2013. La baisse observée entre 2014 et 2015 pourrait s'expliquer par la suspension des travaux de lotissement dans la Commune d'Abomey-Calavi. A partir de 2016, on observe une légère augmentation du nombre de plaintes qui peut s'expliquer par la reprise des travaux de lotissement dans la Commune en 2016. De plus, il ressort du tableau que le TPI d'Abomey-Calavi n'est jamais parvenu à régler définitivement la moitié des requêtes liées aux conflits foncières qui lui sont adressés. La raison

évoquée par les greffiers consultés était les mouvements de grèves et le manque de ressources humaine, matérielle et financière.

Il faut préciser que ces conflits qui assaillent les chefs coutumiers et traditionnels, les services judiciaires et de police ainsi que les services communaux en charge des affaires domaniales sont dus à une multitude de raisons dont les plus récurrentes sont :

- la quasi-absence de documents graphiques et littéraires faisant l'inventaire de toutes les propriétés foncières et de leurs ayants droits ;
- l'inconsistance des contrats oraux ;
- la faible couverture des plans fonciers ruraux (ne concernant que deux arrondissements sur sept) qui aurait permis de mettre en place une politique d'attribution des titres de propriété ;
- la remise en cause des droits des acquéreurs de terres par les héritiers de leurs vendeurs ;
- les ventes multiples de certains domaines facilitées par l'anon mise en valeur des terres par les nouveaux acquéreurs.

Ces conflits sont pour la plupart réglés par les autorités locales et les instances de règlement à savoir : chef de village, chef d'arrondissement, mairie, tribunal de conciliation, commissariat central, gendarmerie.

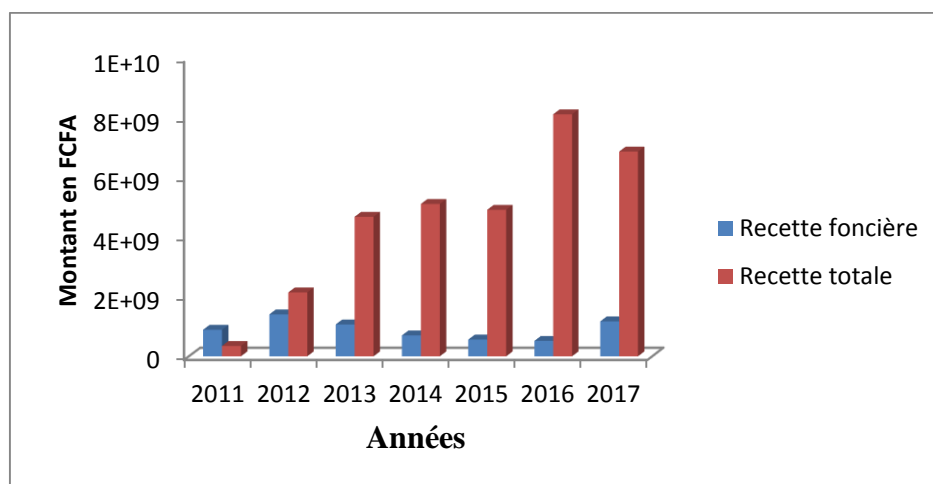
S'il vrai que ces conflits domaniaux posent un véritable problème pour le développement dans la Commune d'Abomey-Calavi, il est aussi incontestable que le foncier reste et demeure une source importante de mobilisation des recettes pour la mairie.

#### **4.1.1.4 Importance du foncier dans la mobilisation des ressources locales**

La commune d'Abomey-Calavi a développé des stratégies de mobilisation des ressources à partir de la gestion du foncier pour faire face à ses différents besoins. Il s'agit de :

- **la vente des terrains aménagés** : La vente des terrains aménagés concerne les domaines privés de la commune. Cette réserve est souvent mobilisée à partir des terres non détenues par des privés ou des rétentions issues des réductions appliquées aux parcelles privées soumises au lotissement. Elle constitue environ 32% des ressources financières mobilisées à partir de la gestion du foncier par la mairie (travaux de terrain, mars 2018) ;
- **la contribution financière des propriétés bâties et non bâties** : il s'agit des impôts perçus sur les terres privées comportant ou non un immeuble. Elle contribue pour 10% des recettes communales provenant de la gestion du foncier (travaux de terrain, mars 2018);
- **les affirmations des droits et les mutations** : elles interviennent lors d'un transfert du foncier et constituent la taxe communale sur la transaction foncière. Elle fait la plus grande partie (47%) des ressources mobilisées à partir de la gestion du foncier dans la commune (travaux de terrain, mars 2018);
- **le lotissement** : il regroupe les reliquats provenant de la gestion des frais mobilisés auprès des privés après avoir conduit les opérations de recasement et de lotissement. Il représente 11% des recettes communales issues de la gestion du foncier (travaux de terrain, mars 2018).

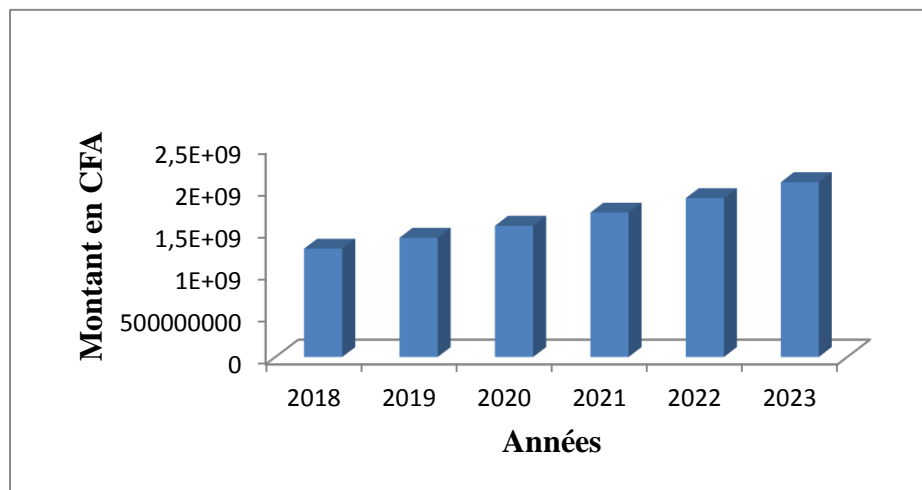
La figure 15 présente l'importance du foncier dans la mobilisation des ressources de la commune.



**Figure 15:** Evolution des recettes foncières et des recettes totales de la mairie de la Commune d'Abomey-Calavi de 2011 à 2017

**Source :** Direction des ressources financières de la mairie d'Abomey-Calavi

La figure 15 montre que les recettes foncières sont passées de 891.177.306 FCFA en 2011 à 1.173.284.789 FCFA en 2017 tandis que les recettes totales qui étaient de 347.559.149 FCFA sont passées à 6.871.191.292 CFA pour la même période considérée. La chute observée en 2015 et 2016 pourrait s'expliquer par l'arrêt des opérations de lotissement dans la commune durant la période. Les informations obtenues à la mairie ont révélé que le foncier occupe une place de choix dans la mobilisation des recettes annuelles communales. Cette dépendance du budget communal vis-à-vis des ressources liées au foncier explique l'attachement des autorités communales à la gestion foncière. Du reste, les projections faites sur une période de 5 ans (2018 à 2023) montrent une augmentation constante de ces recettes foncières pour la mairie d'Abomey-Calavi (figure 16).



**Figure 16:** Projections des recettes foncières de la mairie d’Abomey-Calavi de 2018 à 2023

**Source :** Direction des ressources financières de la mairie d’Abomey-Calavi, mars 2018

L’observation de la figure 16 montre une évolution constante des recettes foncières de la mairie d’Abomey-Calavi de 2018 à 2023. Cette recette projetée passera de 1.290.613.268 FCFA en 2018 à 2078.545.574 FCFA en 2023. Cette évolution rapide des recettes foncières dans le temps fait craindre le risque que la mairie s’intéresse davantage aux transactions foncières ; et si rien n’est fait pour améliorer la gouvernance foncière agricole à laquelle on assiste aujourd’hui, les terres cultivables et par ricochet l’agriculture seront davantage sacrifiées au profit de la recherche des recettes fiscales.

#### **4.1.2. Effets environnementaux**

Le foncier est le support de toutes les activités humaines. Il existe donc une corrélation entre le foncier et le développement voire l’environnement. Comme le faisait remarquer Vissoh (2012), le foncier, l’environnement et le développement sont les trois sommets d’un triangle ; ils sont en interrelation constante. Ainsi, les problèmes environnementaux liés aux options de planification et d’aménagement de l’espace périphérique dans la Commune d’Abomey-Calavi tournent surtout autour de la question des ordures ménagères.

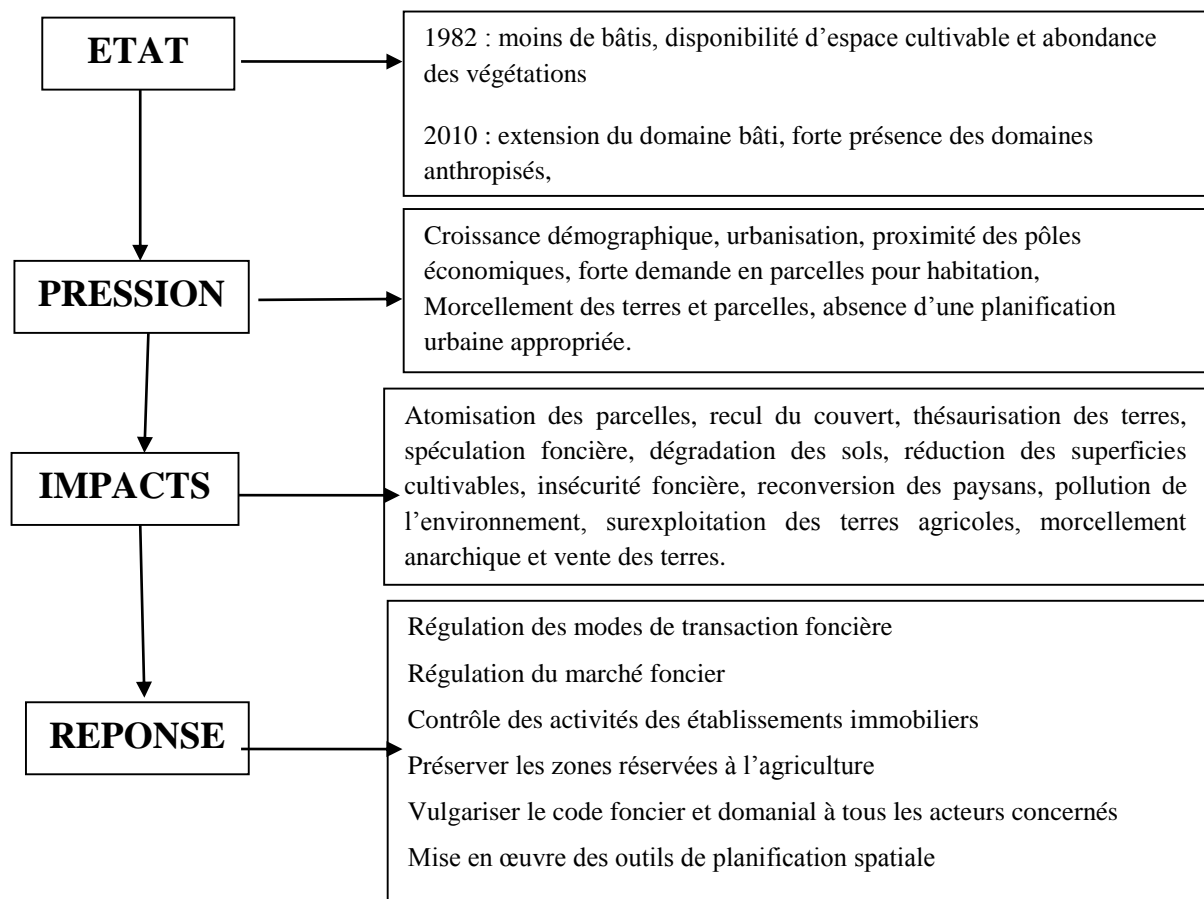
Les enquêtes de terrain ont permis de constater l’inexistence de zones de décharges (intermédiaires et finales) dans l’espace périurbaine dans la Commune

d'Abomey-Calavi. Le plan directeur de la commune ne prévoit pas de sites de décharges ni intermédiaires, ni finales. La question ne semble pas d'actualité auprès des autorités locales, si bien que les monticules d'ordures inondent toujours les zones périphériques. De plus, il existe dans cette zone périurbaine de la Commune, des dépotoirs non aménagés qui créent des difficultés d'assainissement et d'aménagement. L'une des tâches urgentes est donc l'enlèvement des ordures existantes et leur convoyage vers les décharges finales qui restent à identifier.

L'existence de terrains vides n'incite pas les ménages à s'abonner aux structures de pré collecte des déchets. Ce qui n'améliore guère la gestion de ces déchets. Les ménages essaient de gérer leurs déchets comme ils le peuvent et comme bon leur semble sans aucun suivi. En conséquence, les ordures sont laissées aux abords des maisons et sur les terrains vides..

La densification croissante de l'habitat dans les zones périurbaines contribue à la dégradation progressive du couvert végétal, ce qui en l'absence de tout aménagement de canalisation et d'évacuation des eaux pluviales accentuent les inondations et l'érosion.

En somme, il convient de retenir que la consommation accélérée d'espace à laquelle on assiste dans la Commune d'Abomey-Calavi fait peser une lourde menace sur les activités agricoles dans l'espace périurbain. La figure 17 présente l'analyse des résultats par le modèle PEIR.



**Figure 17:** Modèle d'analyse PEIR

La figure 17 permet de comprendre qu'il existe une forte relation entre la dynamique démographique, la périurbanisation, la réduction des espaces agricoles voire la dynamique environnementale confirmant ainsi la deuxième hypothèse.

#### **4.2. Suggestions pour une meilleure gestion des espaces agricoles périurbains dans la Commune d'Abomey- Calavi**

L'occupation spontanée et non planifiée des terres agricoles est due à l'absence d'une politique urbaine appropriée. Pour résoudre le problème, la nécessité d'une véritable planification de l'occupation du sol s'impose aux autorités locales.

En effet, la planification urbaine et l'aménagement foncier sont des tâches en amont indispensables au développement urbain durable et d'un habitat adapté

aux besoins des populations. C'est dans cette perspective qu'ont été élaborés des plans directeurs d'urbanisme (PDU) dans certaines villes dont Abomey-Calavi.

A travers le PDU, il s'agit de définir l'organisation et l'occupation de l'espace à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme. Pour limiter l'occupation spontanée des terres agricoles, les autorités devraient faire preuve d'organisation et respecter les contraintes prévues dans les plans d'urbanisme.

Mieux, au regard des difficultés que les diverses stratégies développées par les ménages pour accéder aux parcelles opposent à l'aménagement de la commune, il convient d'opérer des choix pour mieux organiser l'installation des hommes, leurs activités ainsi que la mise à disposition d'infrastructures adéquates dans les zones périphériques de la commune. Il s'agit de déterminer les moyens d'organiser et de contrôler l'occupation du sol notamment par la prise de mesures fiscales visant à faire payer plus d'impôts à ceux qui ne mettent pas en valeur leur terrain et en poursuivant les procédures de recouvrement jusqu'à la saisie (foncier non bâti); la vulgarisation des documents de planification et leur mise en œuvre.

Les autorités locales doivent alors organiser et intensifier les actions d'Information, d'Education et de Communication (IEC) en direction des ménages. Ces derniers doivent être sensibilisés à l'importance et la nécessité d'attendre la viabilisation des espaces avant leur occupation. Une sensibilisation devra être orientée en direction des chefs de quartiers et chef de villages afin qu'ils prennent conscience des enjeux fonciers.

La mairie en collaboration avec l'Etat centrale et les Partenaires Techniques et Financiers (PTF) peut par exemple subventionner le bail des terres par les jeunes promoteurs agricoles afin de promouvoir l'agriculture périurbaine. Les autorités locales doivent délimiter les zones réservées à l'agriculture et sécuriser au-delà des limites de l'urbanisation afin de les maintenir dans cette fonction. Il est

important pour la mairie de veiller à ce que les opérations de lotissement tiennent compte de la préservation et de la sécurisation des terres agricoles dans l'espace périurbain de la commune.

La mairie doit aussi créer un service d'archivage, organiser des séances de renforcement des capacités au profit des agents du Service des Affaires Foncières et d'Urbanisme. Organiser des séances de vulgarisation des textes relatifs au foncier au profit de tous les acteurs impliqués.

A cet effet, il importe que le code foncier et domanial soit vulgarisé et que tous les acteurs impliqués soient informés et sensibilisés sur les nouvelles dispositions prévues par ce code.

## **Conclusion**

Au terme de la présente recherche, il ressort que le foncier est un facteur clé pour les actions de développement dans la Commune d'Abomey-Calavi et surtout dans sa zone périurbaine. Les terres dans l'espace périurbain de la commune sont l'objet de convoitise de plusieurs acteurs qui développent chacun ses stratégies pour s'en approprier et assurer une sécurité après son acquisition. Dans l'espace périurbain de la commune, la question foncière est devenue une préoccupation majeure en témoignent les dynamiques multiples de la part des acteurs tant autochtones qu'allochtones, tous mus par des intérêts immédiats, précaires et parfois inavoués. Il s'ensuit une véritable compétition pour l'accès à la terre. Dans le même temps, les populations locales, notamment dans les zones périurbaines, victimes de la dépossession de leurs terres, voient leur espace agricole s'amenuiser progressivement sous les effets conjugués de la croissance démographique et de l'urbanisation croissante. Les dynamiques démographiques des vingt dernières années, particulièrement fortes dans l'espace périurbain, sont consommatrices d'espace et mettent en péril les terres agricoles. Or, la préservation des espaces agricoles est aujourd'hui une priorité pour un développement harmonieux et durable.

Face à la tendance spontanée à consommer toujours plus loin l'espace agricole pour répondre aux besoins de développement, sans se préoccuper de son potentiel et de sa valeur, il est à présent nécessaire de considérer l'espace agricole comme un territoire précieux, porteur de richesse et d'avenir. Le projet de territoire, ce n'est pas uniquement un projet de développement urbain, cela doit aussi être un projet de valorisation des espaces agricoles et naturels. La vigilance est donc de mise pour accompagner cette croissance démographique sans nuire au potentiel agricole de ces territoires. Cette recherche a en outre permis de mettre en exergue, la nécessité pour la Commune d'Abomey-Calavi,

de disposer et de mettre en application conformément aux lois sur la décentralisation, les outils d'organisation et de gestion de l'espace.

En effet et au regard de tout ce qui précède, il urge que les autorités communales amorcent une véritable maîtrise foncière agricole dans l'espace périurbain. Aussi, que les populations locales soient sensibilisées sur les enjeux de ce phénomène d'accaparement des terres de manière à inverser à court terme, la tendance à sa généralisation à tout l'espace communal.

Les hypothèses émises en amont de cette recherche ont été atteintes mais les résultats obtenus contraignent à de nouvelles perspectives à savoir procéder à une étude approfondie sur la gouvernance du foncier agricole en zones rurales et périurbaines dans la Commune d'Abomey-Calavi et ses enjeux pour le développement local.

## Bibliographie

1. **ABDOULAYE, D. (2007)** : Dynamique d'un espace périurbain : Cas de l'arrondissement de Togba dans la commune d'Abomey-Calavi, 92 p.
2. **ADAM, K. S. et BOKO, M. (1993)** : *Le Bénin*, Edicef, Paris 96 p.
3. **ADEBODOUN, O. (2007)** : Perspective de la décentralisation pour le développement de la commune de Pobè, mémoire de maîtrise de géographie, UAC, Benin, 97p.
4. **ADJASSE, A. (2013)** : contribution à la mise en place d'un système d'information fiable pour la réduction des conflits fonciers à Cotonou. Mémoire de fin de formation pour l'obtention du diplôme du cycle II, ENAM, 112 p.
5. **AKINDELE A. YABI I. et AFOUDA F. (2012)**: Production agricole dans la commune de Kétou : vulnérabilité aux contraintes climatiques et possibilités d'adaptation. *Les Cahiers du CBRST* N°2, pp. 124-144.
6. **ALLE U. (2014)** : Analyse de la gestion des changements climatiques par les producteurs de maïs sur le plateau d'Allada au Sud-Benin. Thèse de Doctorat, CIPMA - Chaire UNESCO, UAC-Bénin, 169p.
7. **ASSOGBA, A. (2008)** : Périurbanisation et gestion des espaces agricoles dans la Commune de Comè. Mémoire de maîtrise de géographie, UAC, FLASH / DGAT, Bénin, 81 p.
8. **BALOGOUN, P. (2009)** : Conséquences des pratiques des acteurs fonciers sur l'attractivité et la compétitivité de la Commune d'Abomey-Calavi. 3èmes journées de recherches en sciences sociales INRA SFER CIRAD, 51p.
9. **BALOUBI M. D. (2013)** : Dynamique démographique, urbanisation et perspectives de développement de la commune d'Abomey-Calavi (sud Bénin). Thèse de Doctorat unique à Université d'Abomey-Calavi, 330p.

10. **BIAOU, G. (1991)** : Régime foncier et gestion des espaces agricoles sur le plateau Adja, thèse de doctorat en économie, Université d'Abidjan, 300 p.
11. **BOSSARD, L., D. OUEDRAOGO, M. C. Lebret (2007)** : Les dynamiques démographiques, CEDEAO-CSAO/OCDEC, Paris, 123 p.
12. **CAPO-CHICHI, C. (2003)** : Dynamique démographique et crise de logement à Cotonou : cas du quartier Agla. Mémoire de DESS/PDU. UAC, 43 p.
13. **CAVAILHES, J (2015)** : Localisation des activités économiques et la consommation de terres agricoles. *La Revue Foncière* 4, pp. 5-10.
14. **CHAUVEAU, J.P. ET J.P. JACOB (2006)** : Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest ; résultats du projet de recherches CLAIMS, IIED, p. 42
15. **COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI (2012)** : Schéma Directeur d'Aménagement Communal (SDAC) d'Abomey-Calavi, 104p.
16. **COULIBALY, A. (2006)** : «Colloque international, les frontières de la question foncière», At the frontier of land issues", Montpellier, 49 p..
17. **DANSOU, J. (1999)** : Climat et sécurité alimentaire dans le Sud - ouest du Bénin (Afrique occidentale). Mémoire de DEA « Inter face nature société» Université de Bourgogne Dijon. 51 p.
18. **DEININGER, K.(2005)** : Une politique foncière pour la croissance et la lutte contre la pauvreté : Rapport d'étude de la Banque Mondiale, Eska, 244 p.
19. **FAO (2006)** : Directives pour la planification de l'utilisation des terres, 96p.
20. **FLOQUET A. ET MONGBO (1998)** : Des paysans en mal d'alternatives, dégradation des terres, restructuration de l'espace agraire et urbanisation au bas Bénin, Weikshain : MargrafVerlag, 183 p.

21. **GEORGE, P.F. VERGER (2009)** : Dictionnaire de la géographie. PUF, 10<sup>ème</sup> édition, 309 p.
22. **GLELE, A. G. (2015)** : La périurbanisation et les dynamiques foncières sur le plateau (sud-Bénin) : l'espace témoin de la commune d'Abomey-Calavi, Thèse de Doctorat unique à Université d'Abomey-Calavi 468 p.
23. **GNIMADI, C. C. (2012)** : Croissance démographique et mutations socio-spatiales sur le plateau d'Allada (département de l'Atlantique) au sud-Bénin. Thèse de doctorat unique de l'Université de Lomé, Togo, Lomé, 386 p.
24. **HENNOU, G. (2001)** : L'Agriculture péri-urbaine dans les communes d'Abomey-Calavi et de Godomey. Mémoire de maîtrise du DGAT / FLASH : UAC ; Abomey-Calavi, 78 p.
25. **HOUIMLI, E. (2008)** : Les facteurs de résistance et de fragilité de l'agriculture littorale face à l'urbanisation : Le cas de la région de Sousse Nord en Tunisie, Thèse de Doctorat en sciences et architecture du paysage, ENGREF, pp : 113-127.
26. **HOUNKPONOU, S. (2003)** : Urbanisation et agriculture : analyse de l'évolution de la pression foncière sur les activités de maraîchage dans le sud Bénin ; cas de Cotonou, Ouidah, Grand Popo. Thèse d'ingénieur agronomie, UAC, FSA, 103 p.
27. **HOUNNOU, S. (1980)** : Approche juridique du malaise foncier en milieu urbain : cas de Cotonou, Mémoire de maîtrise, FASJEP- UNB, pp. 47-67.
28. **INSAE (1979)** : Recensement Général de la Population et de l'Habitat 1979.
29. **INSAE (1992)** : RGPH 2 : *Recensement Général de la Population et de l'Habitation au Bénin.*
30. **INSAE/PNLS (2007)** : Enquêtes Démographiques et de santé (EDSB-III) Bénin 2006. Cotonou, 492p.

31. **INSAE (2013)** : Recensement Général de la Population et de l'Habitation au Bénin, 42 p.
32. **INSAE (2004)** : Cahier des villages et quartiers de villes, Département de l'Atlantique, 38 p.
33. **KOUMASSOU T. (2010)** : Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales: cas de la Commune de Klouékanmè. Mémoire de master en sciences de gestion, l'Institut supérieur des Organisations, 75 p.
34. **KPEDOTOSSI, H. (1999)** : Pourquoi une nouvelle politique foncière au Bénin, in bulletin d'information du Ministre de l'Environnement de l'Habitat et de l'Urbanisme, n°008 de janvier, 14 p.
35. **LASSISSI, S. A. (2006)** : Comprendre le foncier béninois, CNPMS, Porto Novo, 450 p.
36. **Lavigne Delville, P. (2010)** : Faisceaux de droits et opérations d'enregistrement foncier. Questionnements pour une étude d'impact des Plans Fonciers Ruraux au Bénin, Paris, GRET/Banque Mondiale, 76 p.
37. **LEVY, J. (2003)** : Périurbain : le choix n'est pas neutre In Pouvoirs locaux
38. **LOKONON, M. D. A. (2008)** : Le lotissement et les mutations de l'espace dans l'arrondissement d'Akassato (Commune d' Abomey-Calavi). Mémoire de maîtrise de géographie, FLASH/UAC, 65 p. + annexes.
39. **MALOMON, B. (2012)** : Impacts socio-économiques et environnementaux de l'exploitation du calcaire dans l'Arrondissement d'Issaba, Commune de Pobè, Mémoire de maîtrise de géographie, DGAT / FLASH / UAC, 99 p.
40. **MALOMON, B. (2013)** : Contribution du tourisme au développement socioéconomique de la Commune de Kétou, MPRO/ FLASH/UAC, 80 p.

41. **MISSION DE DECENTRALISATION (2003)** : « Guide pour la planification du développement local », Bénin, 150 p.
42. **MONGBO, R. (2006)** : Les conflits de frontière intra et intercommunaux au Bénin : replis identitaires et communalité contestée. Université d'Abomey-Calavi Centre Béninois pour l'Environnement et le Développement Economique et Social (CEBEDES-Xudodo). 16 p.
43. **N'BESSA, B. (1989)** : Evolution du péri-urbain de Cotonou : le cas du district urbain n°2 (DUCIII), in VENETIER Pierre (dir.), la périurbanisation dans les pays tropicaux, coll. Espaces tropicaux, Talence, CEGET-CNRS, pp 89-99
44. **N'GUESSAN K. V. (2003)** : « Processus d'extension spatiale urbaine et subsistance des activités agricoles à Bouaké », 2003. [http://www.ruaf.org/files/econf4\\_submittedpapers\\_nguessan.pdf](http://www.ruaf.org/files/econf4_submittedpapers_nguessan.pdf).
45. **OGOUWALE, E. (2006)** : Changements climatiques dans le Bénin méridional et central : indicateurs, scénarios et prospective de la sécurité alimentaire. Thèse présentée pour obtenir le Diplôme de Doctorat Unique de l'Université d'Abomey-Calavi, 302 p.
46. **PDM (2004)** : Le renouveau des politiques d'aménagement du territoire en Afrique de l'Ouest et du Centre ; Revue UEMOA, Club Sahel, 6 p.
47. **PIRON, O. (2015)** : Mesurer l'occupation du territoire, disent-ils : l'incertaine ampleur de l'étalement urbain ; la Revue Foncière, 15-19 p.
48. **REMBLIERE, M. (2005)** : Qu'est-ce que la périurbanisation à la française ? <http://urbablog.blogspot.com/archives>
49. **ROCHEGUDE, A. (2001)** : Foncier et décentralisation, réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et financiers, bulletin de liaison du laboratoire d'anthropologie juridique de Paris, n°26, septembre pp 13-34.

50. **SERRANO J (2015)** : Aménager la multifonctionnalité des espaces périurbains. Habilitation à Diriger les Recherches, Tome 2 – Mémoire. Université Paris-Est, décembre, 196 p.
51. **TCHOKPON, J. (2005)** : Croissance urbaine et problèmes fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Mémoire de DEA du DGAT/ FLASH : UAC ; Abomey Calavi, 82 p.
52. **THREANCE, K. (2010)** : Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de Klouékanmè, mémoire de master 2 en science de gestion, 76 p.
53. **TORRE A, DARLY, S (2013)**: Land use and soils disposal: From competition to territorial governance (examples from land use conflicts in the greater Paris region). *Renewable Agriculture and Food Systems*. Cambridge University Press, 12 p.
54. **UICN (2004)** : Actes de Congrès mondial de la Nature, 3e session, Bangkok, Thaïlande, 17-24 novembre 2004, 87 p.
55. **VANIER, M. (2008)** : *Le pouvoir des territoires. Essai sur l'interterritorialité*. Economica-Anthropos, Paris, pp. 78-112
56. **VINCENT B. ET OUEDRAOGO H. (2008)** : « La sécurisation foncière : un des défis majeurs pour le nouveau siècle », revue-grain-sel/ pp. 41-42.
57. **VINCENT-ALLOKE, P. (1989)** : Le processus de règlement des conflits comme mode de contrôle du changement social (Niamey-Niger), Thèse pour le Doctorat de l'Université de Paris I, 572 p.
58. **VISSOH, S. (2000)** : La gestion foncière dans la ville de Savalou : Problèmes et perspectives. Mémoire de maîtrise de géographie UNB/ FLASH Abomey-Calavi, 60 p.
59. **VISSOH, S. (2012)** : Accès et occupation du sol dans les villes de Dassa-Zoumé et de Savalou, une contribution à l'étude du foncier dans les villes secondaires du Bénin. Thèse de Doctorat unique, Université d'Abomey-Calavi, 313 p.

60. **Yaha O. E. (2014)** : contraintes foncières et production agricole : cas des arrondissements de Gbanlin et de Odougba dans la commune de Ouèssè, Mémoire de maîtrise de géographie, UAC, FLASH, DGAT, 79 p.
61. **YESSOUFOU, S. (2010)** : Monographie de l'Arrondissement de Zinvié. Mémoire de maîtrise de géographie, FLASH/UAC, 93p.

## Liste des tableaux

|  |    |
|--|----|
| <b>Tableau I :</b> Structures /centres de documentation et informations recueillies ...  | 22 |
| <b>Tableau II :</b> Répartition des ménages enquêtés .....   | 24 |
| <b>Tableau III :</b> Croissance comparée en pourcentage .....  | 37 |
| <b>Tableau IV:</b> synthèse des forces, faiblesses, opportunités et menaces de la gestion du foncier agricole périurbain dans la commune d'Abomey-Calavi. .... | 81 |
| <b>Tableau V:</b> Evolution des unités d'occupation du sol en ha de 1990 à 2017. ....  | 81 |
| <b>Tableau VI:</b> Signes de changements climatiques selon les populations enquêtées .....   | 84 |
| <b>Tableau VII:</b> Nombre d'affaire introduite et réglées au TPI d'Abomey-Calavi courant 2013-2016.....   | 88 |

## Liste des figures

|  |    |
|--|----|
| <b>Figure 1:</b> Situation géographique de la Commune d'Abomey-Calavi.....   | 29 |
| <b>Figure 2 :</b> Formations pédologiques et leurs aptitudes culturales dans la Commune d'Abomey-Calavi .....                                      | 32 |
| <b>Figure 3 :</b> Moyenne pluviométrique mensuelle du secteur d'étude (1970 à 2010) .....  | 33 |
| <b>Figure 4:</b> Répartition de la population de la Commune d'Abomey-Calavi par arrondissement de 2002 à 2013 .....                                | 36 |
| <b>Figure 5:</b> Nouveaux axes migratoires dans la Commune d'Abomey-Calavi ...   | 41 |
| <b>Figure 6:</b> Proportion des différents modes d'accès à la terre dans les arrondissements de Togba, Akassato et Glo-Djigbé.....                 | 51 |
| <b>Figure 7:</b> Evolution du prix moyen d'une parcelle de 500 m <sup>2</sup> dans les arrondissements de Glo-Djigbé, de Togba et d'Akassato ..... | 60 |
| <b>Figure 8:</b> Principales raison de la vente des parcelles .....  | 62 |
| <b>Figure 9:</b> Répartition des acquéreurs selon leur profession .....  | 63 |
| <b>Figure 10:</b> Evolution des superficies emblavées pour les principales cultures dans la Commune d'Abomey-Calavi entre 1995 et 2016 .....       | 76 |
| <b>Figure 11:</b> Evolution de l'effectif des ménages agricoles de 2002 à 2013 .....   | 78 |
| <b>Figure 12 :</b> Unités d'occupation du sol en 1990 et en 2017 .....   | 80 |
| <b>Figure 13:</b> Répartition par grand types d'éléments d'occupation des sols dans la Commune d'Abomey-Calavi de 1990 à 2017.....                 | 81 |

|   |    |
|---|----|
| <b>Figure 14:</b> Proportion des différentes activités des héritiers après la vente des terres cultivables.....                           | 86 |
| <b>Figure 15:</b> Evolution des recettes foncières et des recettes totales de la mairie de la Commune d'Abomey-Calavi de 2011 à 2017..... | 91 |
| <b>Figure 16:</b> Projections des recettes foncières de la mairie d'Abomey-Calavi de 2018 à 2023 .....                                    | 92 |
| <b>Figure 17:</b> Modèle d'analyse PEIR .....   | 94 |

### Liste des photos et planches

|   |    |
|---|----|
| <b>Photo 1 :</b> Habitation moderne dans un milieu reculé àAdjagbo.....       | 56 |
| <b>Photo 2:</b> Lot de parcelles à vendre.....                                | 58 |
| <b>Photo 3:</b> Domaine acquis par l'ONG SYTO Bénin.....                      | 57 |
| <b>Photo 4 :</b> Espace vide à Adjagbo .....                                  | 87 |
| <b>Planche 1 :</b> Habitation moderne dans un milieu reculé à Adjagbo.....    | 56 |
| <b>Planche 2 :</b> Espaces agricoles gelés destinés à la vente à Adjagbo..... | 57 |
| <b>Planche 3 :</b> Espace vide à Adjagbo .....                                | 87 |

## Annexes

### Questionnaire à l'endroit des propriétaires terriens coutumiers dans la Commune d'Abomey-Calavi

| Caractéristiques  | Codes (Inscrire la réponse)   |
|---|---|
| 1. Arrondissement préciser A  | .....   |
| 2. Village  | .....   |
| 3. Nom de l'enquêté   | .....   |
| 4. Sexe   | 1 = Masculin 2 = Féminin  |
| 5. Niveau d'étude   | 1 = Illettré 2= Primaire 3=Secondaire 4 = Supérieur   |
| 6. Quel est le nombre de parcelles dont vous êtes propriétaire ?  | .....<br>.....  |
| 7. Comment l'avez-vous acquise ?  | 1= Héritage 2 = Achat<br>3 = don 4 = Autres à préciser  |
| 8. Arrondissement, tranche et quartier où se trouve chaque parcelle ?   | .....   |
| 9. Auprès de quel type de propriétaire avez-vous acquis votre parcelle?   | 1 = Héritier sans papier, 2 = revendeur, 3= détenteur de titre foncier, 4 = Autres à préciser |
| 10. Statut de la parcelle au moment d'acquisition   | 1= Recasée 2 = état des lieux 3 = Rien  |
| 11. Prix estimatif aujourd'hui si elle devrait être vendue  | .....<br>.....  |
| 12. Quelles sont les formalités administratives faites au niveau du chef quartier et le montant payé pour chaque prestation ? | .....<br>.....  |
| 13. Quelles sont les formalités faites au niveau du chef d'arrondissement et le montant payé pour chaque prestation ?         | .....<br>.....  |
| 14. Quelles sont les formalités faites au   | .....<br>.....  |

|   |   |
|---|---|
| niveau de la mairie et le montant payé pour chaque prestation ?   |   |
| 15. La parcelle est-elle litigieuse ou a-t-elle fait l'objet de litige une fois ?                                     | 1 = Oui<br>2 = non  |
| 16. Si oui qu'est-ce qui était à la base du litige ?  | 1 = Limite de la parcelle 2 = contestation de droit de propriété 3 = problème lié au lotissement 4 = Autre à préciser |
| 17. Quelles sont les structures qui sont intervenues pour régler le litige ?  | .....<br>.....  |
| 18. Avez-vous eu satisfaction ?   | 1 = Oui 2 = Non   |
| 19. Ya-t-il eu ici des expropriations de terres par des autorités ?   | 1 = Oui 2 = Non   |
| 20. Si oui, ce fut dans quels buts ?  | .....   |
| 21. Selon vous, quels sont les problèmes qui se posent aujourd'hui en matière d'occupation de la terre chez vous ?    | .....<br>.....<br>.....   |
| 22. Quels sont les différents modes d'accès à la terre dans votre village ?   | 1 = Héritage 2 = Achat<br>3 = don 4 = Autres à préciser   |
| 23. Quels sont les modes les plus fréquents et les plus dominants ?   | 1 = Héritage 2 = Achat<br>3 = don 4 = Autres à préciser   |
| 24. Quels sont les différentes stratégies foncières que vous développez ?   | .....<br>.....  |
| 25. Comment ont-elles évolué dans le temps ?  | .....<br>.....  |
| 26. Quel commentaire faites-vous du point de vue des problèmes liés à la compétition d'accès des acteurs à la terre ? | .....<br>.....  |
| 27. Quelles sont les  | .....   |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| acteurs qui interviennent dans le foncier dans votre localité?   | .....                   |
| 28. Quelle est l'importance de ces structures? Et leur degré de fonctionnalité?  | .....<br>.....          |
| 29. Comment ont-elles évoluées dans le temps?  | .....                   |
| 30. Et quelles sont les raisons qui promeuvent ce dynamisme?   | .....<br>..<br>.....    |
| 31. Quelles sont les stratégies liées à chaque mode de règlement?  | .....<br>.<br>.....     |
| 32. Quelles sont les relations entre les différents acteurs concernés?   | .....<br>.<br>.....     |
| 33. Quel commentaire faites-vous des problèmes fonciers liés à la complexité des relations entre les différents acteurs? | .....<br>.<br>.....     |
| 34. Depuis quand le lotissement a commencé dans cette zone ?   | .....                   |
| 35. Existe-t-il un comité de lotissement ?   | 1 = Oui      2 = Non    |
| 36. Si oui, quel est son rôle ?  | .....                   |
| 37. Combien coûte les frais de lotissement par parcelle ?  | .....<br>.....          |
| 38. Comment ce montant est reparti entre les différents acteurs à savoir, géomètre, urbaniste, comités et                | .....<br>.....<br>..... |

|  |  |
|--|--|
| mairie?  |  |
| 39. Quelles appréciations faites-vous du comité de lotissement ?                                 | .....<br>.....   |
| 40. Quels sont les problèmes qui naissent en cours de lotissement ?                              | 1 = Disparition de parcelles 2 = casses de maison, de lieux de cultes etc 3 = problèmes de coefficient de réduction 4 = autre à préciser |
| 41. Etes-vous déjà parvenu à son règlement ?   | 1 = Oui 2 = Non  |
| 42. Si oui, combien de temps le contentieux a-t-il duré ?  | .....  |
| 43. Qui règlent souvent ces problèmes et comment ?   | 1 = CQ 2 = CA 3 = Maire 4 = Préfet 5 = tribunal  |
| 44. Avez-vous souvent satisfaction ?   | 1 = Oui 2 = Non  |
| 45. Connaissez-vous les règles en matière de lotissement ?                                       | 1 = Oui 2 = Non  |
| 46. si oui citez-les   | .....  |
| 47. Selon vous qu'est ce qui explique le retard dans l'exécution des opérations de lotissement ? | .....<br>.....<br>.....  |
| 48. Quelles sont vos perspectives pour une meilleure gestion du foncier agricole périurbain ?    | .....  |
| 49. Avez-vous des suggestions pour améliorer la gestion du foncier dans votre localité?          | .....  |

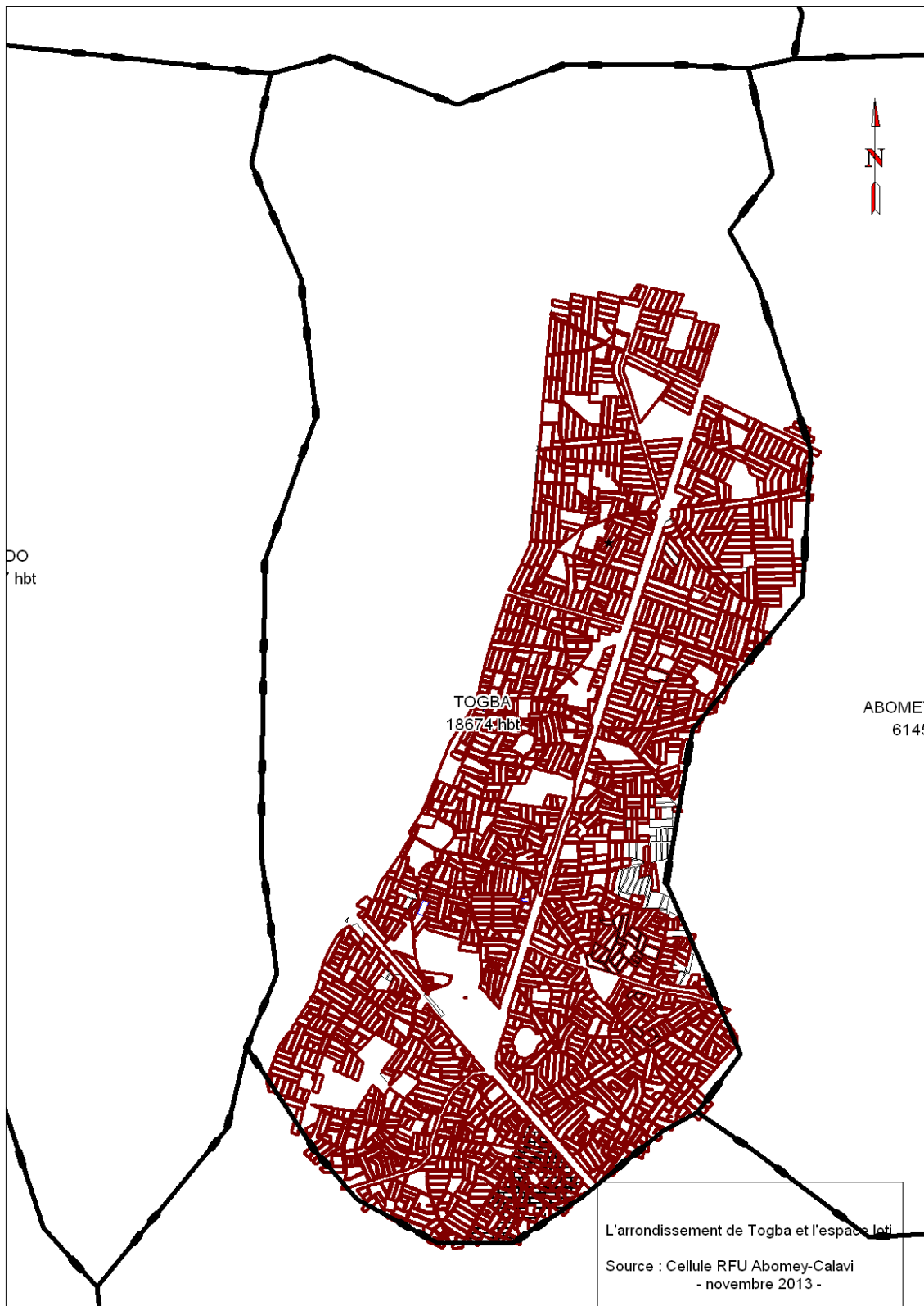
**FICHE D'ENQUETES AU PRES DES CHEFS DE VILLAGES, SAGES,  
CONSEILLERS MUNICIPAUX CHEFS D'ARRONDISSEMENT**

| <b>Caractéristiques</b>  | <b>Codes (Inscrire la réponse)</b>  |
|--|---|
| 1. Arrondissement (A préciser)   | .....   |
| 2. Village (A préciser)  | .....   |
| 3. Nom de l'enquêté  | .....   |
| 4. Sexe  | 1 = Masculin 2 = Féminin  |
| 5. Activité principale   | .....   |
| 6. Activité secondaire   | .....   |
| 7. Niveau d'instruction  | 1 = Primaire, 2 = Secondaire 1er cycle, 3 = Secondaire 2ème cycle, 4 = Supérieur, 5 = Alphabétisation, 6 = Autres |
| 8. Depuis combien d'années vous habitez ici ?  | .....   |
| 9. Pouvez-vous nous faire l'historique de votre localité ?   | .....   |
| 10. Comment êtes-vous devenus propriétaire de votre domaine ?  | 1 = Achat 2 = Héritage 3 = Don<br>4 = Autres à préciser   |
| 11. Comment se déroulent les transactions de parcelles dans votre localité ?   | .....   |
| 12. Comment expliquez-vous cet engouement pour l'acquisition des terres agricoles pour la construction dans votre localité ? | .....   |
| 13. Existe-il un registre des acquisitions des terres dans votre localité ?  | 1-OUI 2- non  |
| 14. Quelles sont les nouvelles activités qui se développent dans votre localité ?  | .....   |
| 15. L'agriculture a-t-elle encore un avenir dans votre localité ?  | 1- Oui 2 = Non  |
| 16. Si non pourquoi ?  | .....   |
| 17. A quelle étape le lotissement se trouve se trouve actuellement dans  | 1 = Etat des lieux 2 = Enquête 3 = Lotissement<br>4 = Recasement  |

|  |   |
|--|---|
| votre localité ?   |   |
| 18. Quels sont les problèmes qui freinent les opérations ?   | .....   |
| 19. Comment gérez-vous les problèmes fonciers ?  | .....   |
| 20. Que pensez-vous de l'installation de la population de votre arrondissement ?   | .....<br>.....<br>.....   |
| 21. Existe-t-il des dispositions pour freiner le bradage des terres agricoles dans certaines localités pour les maintenir dans leur fonction agricoles ? | .1 = Oui<br><br>2 = Non   |
| 22. Si oui, lesquelles ?   | .....   |
| 23. Quelles sont les grandes familles propriétaires de terre du village ?  | .....<br>.....  |
| 24. Lesquelles sont plus dynamiques dans les transactions foncières ?  | .....<br>.....  |
| 25. Que souhaitez-vous pour votre localité ?   | .....<br>.....  |
| 26. Quels sont les besoins d'urgence que pose l'occupation des terres dans votre localité ?  | 1 = Electrification    2 = Accès à l'eau potable    3 =<br>Infrastructures routières    4 = Service de santé    5 =<br>Infrastructures éducatives    6 = Infrastructures de<br>loisirs    7 = Marchés d'approvisionnement |
| 27. Quelles sont vos perspectives pour une meilleure gestion du foncier en général et du foncier rural en particulier ?                                  | .....<br>.....  |
| 28. Avez-vous des suggestions pour améliorer la gestion du foncier dans votre localité?  | .....   |

## **GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LE CHEF DU SERVICE DES AFFAIRES FONCIERE ET D'URBANISME**

1. Rôle du service des affaires domaniales.
2. Différents acteurs qui interviennent dans la gestion du foncier dans la Commune d'Abomey-Calavi.
3. Procédures d'acquisition d'une parcelle.
4. Dispositions pratiques de la mairie pour préserver les terres cultivables de la pression urbaine.
5. Outils de planification urbaine élaborés par la mairie.
6. Outils de gestion du foncier élaborés par la mairie.
7. Difficultés enregistrées dans la gestion du foncier agricole périurbain.
8. Perspectives pour une meilleure gestion du foncier en général et du foncier agricole périurbain en particulier.



**Figure :** Arrondissement de Togba et espace loti

## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| Sommaire .....  | 1         |
| Dédicace .....  | 3         |
| Remerciements .....   | 4         |
| Sigles et acronymes .....   | 5         |
| Résumé .....  | 6         |
| Abstract .....  | 6         |
| Introduction .....  | 7         |
| <b>CHAPITRE I :CADRE THEORIQUE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE .....</b>   | <b>10</b> |
| 1.1. Cadre théorique .....  | 10        |
| 1.1.1. Problématique.....   | 10        |
| 1.1.2. Hypothèses de travail .....  | 12        |
| 1.1.3. Objectifs de recherche .....   | 13        |
| 1.1.4. Etat des connaissances .....   | 13        |
| 1.1.4.1. Dynamique foncière dans le contexte de la décentralisation .....   | 14        |
| 1.1.4.2. Enjeux et conflits fonciers .....  | 16        |
| 1.1.5. Clarification de quelques concepts.....  | 18        |
| 1.2. Approche méthodologique .....  | 21        |
| 1.2.1. Données utilisées.....   | 21        |
| 1.2.2. Collecte des données .....   | 22        |
| 1.2.2.1. Recherche documentaire .....   | 22        |
| 1.2.2.2. Enquête de terrain.....  | 22        |
| 1.2.3. Techniques, outils et matériels de collecte des données .....  | 24        |
| 1.2.4. Traitement des données et analyse des résultats .....  | 25        |
| 1.2.4.1. Traitement des données .....   | 25        |
| 1.2.4.2. Modèle d'analyse des résultats.....  | 25        |
| <b>CHAPITRE II :FONDEMENTS GEOGRAPHIQUES DE LA PRODUCTION AGRICOLE<br/>ET DE LA PRESSION FONCIERE AGRICOLE PERIURBAINE DANS LA COMMUNE<br/>D'ABOMEY-CALAVI.....</b> | <b>28</b> |
| 2.1 Fondements biophysiques favorables à la production agricole et aux dynamiques foncières<br>.....  | 28        |
| 2.1.1. Situation géographique du secteur d'étude .....  | 28        |
| 2.1.2. Relief et nature des sols.....   | 30        |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.1.3. Pluviométrie et configuration hydrogéologique de la Commune d'Abomey-Calavi ....   | 33        |
| 2.1.4. Végétation et faune.....   | 34        |
| 2.2. Fondements humains favorables à la périurbanisation et aux dynamiques foncières agricoles dans la Commune d'Abomey-Calavi..... | 35        |
| 2.2.1. Evolution démographique .....  | 35        |
| 2.2.2. Facteurs explicatifs de la périurbanisation dans la Commune d'Abomey-Calavi .....  | 39        |
| 2.2.2.1. Les facteurs économiques .....   | 39        |
| 2.2.2.2. Position géographique d'Abomey-Calavi .....  | 39        |
| 2.2.2.3. Facteurs écologiques .....   | 40        |
| 2.2.3. Principales activités des populations.....   | 42        |
| 2.2.3.1. Secteur primaire .....   | 42        |
| 2.2.3.2. Secteur secondaire.....  | 42        |
| 2.2.3.3. Secteur tertiaire .....  | 43        |
| <b>CHAPITRE III :ETAT DES LIEUX DE LA GESTION FONCIERE AGRICOLE PERIURBAINE DANS LA COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI .....</b>               | <b>44</b> |
| 3.1. Cadre juridique de la propriété foncière.....  | 44        |
| 3.1.1. Textes relatifs aux attributions et aux compétences des communes .....   | 44        |
| 3.1.2. Textes relatifs aux aménagements urbains.....  | 45        |
| 3.1.3. Texte relatifs à l'obtention de pièces administratives .....   | 45        |
| 3.1.4. Textes relatifs aux droits foncier et domanial .....   | 46        |
| 3.2. Dynamiques foncière agricole périurbaine dans la Commune d'Abomey-Calavi.....  | 49        |
| 3.2.1. Evolution des modes d'acquisition de la terre .....  | 49        |
| 3.2.2. Gestion foncière et marché foncier .....   | 52        |
| 3.2.2.1 Acteurs impliqués dans la gestion foncière et leurs pratiques .....   | 52        |
| 3.2.2.2. Fonctionnement du marché foncier dans l'espace périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi.....                             | 56        |
| 3.2.2.3 Evolution des prix du foncier et transaction foncière dans les localités périurbaines de la Commune d'Abomey-Calavi .....   | 58        |
| 3.2.2.4 Caractérisation des acquéreurs de parcelles dans l'espace périurbain de la Commune d'Abomey-Calavi .....                    | 62        |
| 3.2.3. Principaux acteurs face aux dynamiques foncières locales.....  | 63        |
| 3.2.3.1. État et collectivités locales face à la spéculation foncière.....  | 63        |
| 3.2.3.2. Problématique des opérations de lotissement.....   | 65        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.2.3.3. Evaluation des outils de planification spatiale pour la maitrise du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi..... | 69        |
| <b>CHAPITRE IV :EFFETS DE LA GESTION DU FONCIER AGRICOLE DANS L'ESPACE PERIPHERIQUE DE LA COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI.....</b>                    | <b>74</b> |
| 4.1. Effets socio-économiques et spatiaux .....   | 74        |
| 4.1.1. Perte du territoire agricole.....  | 74        |
| 4.1.2. Perceptions paysannes de la variabilité climatique dans l'espace périphérique de la Commune d'Abomey-Calavi .....                      | 82        |
| .....   | 83        |
| 4.1.4. Reconversion des agriculteurs.....   | 85        |
| 2.1.1.3. Existence des conflits et mode de gestion.....   | 87        |
| 4.1.1.4 Importance du foncier dans la mobilisation des ressources locales .....   | 89        |
| 4.1.2. Effets environnementaux.....   | 92        |
| 4.2. Suggestions pour une meilleure gestion des espaces agricoles périurbains dans la Commune d'Abomey- Calavi .....                          | 94        |
| Conclusion.....   | 97        |
| Bibliographie.....  | 99        |
| Liste des tableaux .....  | 106       |
| Liste des figures .....   | 106       |
| Liste des photos et planches .....  | 107       |
| Annexes.....  | 108       |