



UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI
(UAC)



ECOLE DOCTORALE PLURIDISCIPLINAIRE ESPACES CULTURE
ET DEVELOPPEMENT

DIPLOME D'ETUDES APPROFONDIES (DEA)

FILIERE : GEOGRAPHIE ET DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

SUJET :

**MODES D'ACCES A LA TERRE, OCCUPATION DU SOL ET
SYSTEMES DE CULTURE SUR LE PLATEAU D'ALLADA :
CAS DES COMMUNES D'ALLADA ET DE TORI-BOSSITO**

Réalisé par:

Odilon ADJALLALA

Sous la direction de :

Dr. Gauthier BIAOU
Maître de Conférences FSA/UAC

&

La codirection de :

Dr. Antoine Yves TOHOZIN
*Maître de Conférences FLASH/
UAC*

ANNEE ACADEMIQUE 2014-2015

Soutenu le 24 novembre 2015

Sommaire

Introduction	1
Chapitre I : Cadres théorique, méthodologique et facteurs déterminants du foncier.....	2
1.1-Cadres théorique et méthodologique	2
1.1.2-Définition des objectifs et des hypothèses de recherche	7
1.2-Fondements de l'état du foncier sur le plateau d'Allada	22
Chapitre II: Etat des lieux des modes d'accès à la terre et de l'occupation du sol	35
2.1-Evolution du statut juridique de la propriété foncière et les modes d'acquisition des terres.....	35
2.2.-Dynamique du marché foncier et de l'occupation du sol	54
Chapitre III : Influence de l'état du foncier sur les systèmes de culture.....	74
3.1-Acteurs et stratégies foncières	74
3.2-Conséquences de l'état du foncier	76
3.3-Modèle d'analyse de la dynamique du foncier et quelques suggestions	96
Conclusion.....	99
Références bibliographiques	100
Annexe 1 : Statistiques des données recueillies.....	109
TABLE DES MATIERES	133

A

La mémoire de notre feu père Dominique Houtoutou ADJALLALA
qui s'est énormément battu pour ma réussite.

Remerciements

Au terme de cette recherche nous tenons à rendre nos vifs hommages à tous les enseignants, autorités à divers niveau de l'Ecole Doctorale pluridisciplinaire pour leurs efforts inlassables dans le domaine de la formation universitaire et leur souci de doter le pays de cadres avertis en gestion de l'environnement.

Nos remerciements vont à l'endroit du Dr Gauthier BIAOU, Maître de Conférences à l'UAC et du Dr Antoine Yves TOHOZIN, Maître de Conférences à l'UAC qui, malgré leur multiples occupations ont accepté d'encadrer ce mémoire.

Nous témoignons nos profondes gratitudeux aux membres du jury de cette soutenance qui ont accepté de contribuer à l'amélioration de la qualité scientifique de ce travail, aux chefs service des affaires domaniales de la mairie de Tori-Bossito et d'Allada ainsi qu'aux paysans pour leur contribution à cette recherche.

Enfin, toutes nos reconnaissances à tous nos collègues de promotion et à tous ceux qui de près ou de loin ont contribué à la réalisation de ce mémoire.

Liste des sigles et des abréviations

1-Liste des sigles

ANCB	: Association Nationale des Communes du Bénin
BIDOC	: Bibliothèque-centre de documentation
CCA	: Centre Culturel Américain
IFC	: Institut Français de Cotonou
CeCPA	: Centre Communal pour la Promotion Agricole
DAT	: Délégation à l'Aménagement du Territoire
DGAT	: Département de Géographie et Aménagement du Territoire
FAO	: Food and Agriculture Organization (Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture)
FLASH	: Faculté des Lettres, Arts et des Sciences Humaines
IGN	: Institut Géographique National
INSAE	: Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique
MAEP	: Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche
MCA	: Millenium Challenge Account
MUHRFLEC	: Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre L'Erosion Côtière
PDC	: Plan de Développement Communal
SCDA	: Secteur Communal pour le Développement Agricole
SERHAU- SA	: Société d'Etudes Régionales, d'Habitat et d'Aménagement Urbain, Société Anonyme
UAC	: Université d'Abomey-Calavi

2-Abréviations

Ed	: Editions
Dir	: sous la direction
Col	: Collection
Vol	: Volume
Cf	: Confère

Résumé

La politique foncière occupe une place primordiale dans les politiques de développement agricole. Elle s'appuie non seulement sur les modes d'acquisitions et d'usage de la terre mais également sur les mutations au niveau de l'occupation du sol. La présente recherche vise à analyser l'influence de l'état du foncier sur les systèmes de culture sur le plateau d'Allada notamment les communes de Tori-Bossito et d'Allada.

Pour atteindre cet objectif, ladite recherche s'est appuyée sur les données géographiques, sociologiques et agronomiques. La démarche utilisée porte sur la recherche documentaire, les enquêtes en milieu réel auprès de 150 ménages agricoles et 20 personnes ressources. Cet échantillon dont le mode est aléatoire est constitué des chefs de ménage qu'ils soient propriétaires terriens ou tenanciers, des élus locaux, des responsables immobiliers, du SCDA. Les données collectées après un traitement manuel ont été analysées à partir du modèle d'analyse PEIR et des outils statistiques.

Les résultats obtenus montrent une évolution du statut juridique des terres et des modes d'accès à la terre sur le plateau d'Allada. Les ménages agricoles, outre l'héritage (82,66 % à Tori-Bossito et 89,18 % à Allada), ont des domaines sous achat (12,66 % à Tori-Bossito et 11 % à Allada), métayage (37 % à Tori-Bossito et 17,5% à Allada), location (49,55 % à Tori-Bossito et 46,66 % à Allada), emprunt (23,33% à Tori-Bossito et 08% à Allada). On note une forte réduction des superficies cultivées au fil des années (1,86 ha / ménage à Avamè; 2,2 ha / ménage à Tori-Cada; 2,46 ha / ménage à Tori-Gare; 2,2 ha à Togoudo; 1,69 ha à Sékou) et une forte intensité de mise en valeur des terres (78,57 % à Tori-Cada; 83,11 % à Tori-Gare, 75,92 % à Avamè; 74,86 % à Togoudo et 80,48 % à Sékou). Ces différentes pressions influencent les choix des spéculations et de certains systèmes de culture.

Plusieurs stratégies sont développées par les différents acteurs impliqués dans le domaine foncier comme l'utilisation des engrais, des fientes, la reconversion dans d'autres métiers etc. Mais, elles restent peu efficaces et des mesures complémentaires s'avèrent utiles.

Mots-clés : Tori-Bossito, Allada (Bénin), modes d'accès, occupation du sol, systèmes de culture.

Abstract

The land policy occupies a paramount place in the policies of agricultural development. It is based not only on the modes of acquisitions and use of the ground but also on the changes on the level of the occupation of the ground. The present research aims to analyze the effects of the land situation on the farming systems on the plate of Allada in particular the communes of Tori-Bossito and Allada.

To achieve this goal, the aforementioned research was based on the geographical, sociological and agronomic data. The step used relates to the information retrieval, the investigations in real medium near 150 households of farmers and 20 people resources. This sample is consisted of the heads of household which they are landowners or tenants, of the local councillors, the real persons in charge, the SCDA. The data collected after manual treatments were analyzed starting from the model of analysis PEIR and the statistical tools.

The results obtained show an evolution of the legal statute of the grounds and access modes to the ground on the plate of Allada. The agricultural households, in addition to the heritage (82,66 % with Tori-Bossito and 89,18% with Allada), have fields under purchase (12,66 % with Tori-Bossito and 11% with Allada), share-cropping (37 % with Tori-Bossito and 17,5 % with Allada), hiring (49,55 % with Tori-Bossito and 46,66 % with Allada), loan (23,33 % with Tori-Bossito and 08 % with Allada). One notes a strong reduction of acreages with the passing of years (1,86 ha/household with Avamè ; 2,2 ha/household with Tori-Cada, 2,46 ha/household at Tori-Station; 2,2 ha with Togoudo ; 1,69 ha with Sékou) and a strong intensity of land utilization (78,57 % with Tori-Cada; 83,11 % at Tori-Station, 75,92 % with Avamè , 74,86 % with Togoudo and 80,48 % with Sékou). These multiple pressures influence the choices of the speculations and certain farming systems.

Several strategies are developed by the various actors intervening in the land field like the use of manures, the using of fertilizer, the reconversion in other trades etc. But, they remain not very effective and of the complementary measures prove to be useful.

Key words: Tori-Bossito, Allada (Benin), access modes to the ground, occupation of the ground, cultivation systems.

Introduction

Au Bénin comme dans la plupart des Etats d'Afrique, la question foncière se trouve au cœur des enjeux de développement agricole (Adjallala, 2014).

Ce regain d'intérêt pour le foncier n'est cependant pas pour autant nouvelle. Depuis la période coloniale, dans les Etats africains, la sécurisation foncière a été recherchée à travers l'élaboration des législations orientées vers la promotion de la propriété privée (Ouédraogo, 2004). Après les indépendances, les pays africains de l'AOF dont le Bénin ont confirmé la procédure de l'immatriculation foncière comme modalité de protection de la propriété foncière.

Malheureusement, les droits fonciers coutumiers ont continué à survivre en marge de la légalité foncière (Comby, 1999).

Ce dualisme foncier combiné avec l'urbanisation croissante et la densité de la population (MUHRFLEC, 2011) engendre de plus en plus d'énormes problèmes d'accès au foncier dans la plupart des communes du Bénin.

La terre, principal moteur du développement agricole (Zannou, 1994) devient ainsi un facteur de production rare et apparaît aujourd'hui comme l'un des enjeux d'importance pour les communautés paysannes (Adjallala, 2012).

Il est donc nécessaire d'élaborer une véritable politique foncière au Bénin (Lavigne et al, 2003) car le secteur agricole occupe près de 70 % de la population active (CeRPA, 2014).

La présente recherche fait une analyse des influences du foncier sur les systèmes de culture. Elle est subdivisée en trois chapitres :

- Le premier chapitre décrit les cadres théorique et méthodologique de la recherche ainsi que les facteurs déterminants du foncier,
- Le deuxième chapitre présente l'état du foncier,
- Le troisième chapitre analyse les incidences du foncier sur les systèmes de culture.

Chapitre I : Cadres théorique, méthodologique et facteurs déterminants du foncier

Ce chapitre expose le contexte scientifique, la méthodologie utilisée et les facteurs explicatifs des modes d'accès à la terre et de l'occupation du sol.

1.1-Cadres théorique et méthodologique

Il s'agit de présenter ici l'intérêt et la justification du sujet, les objectifs et hypothèses de recherche, la revue de littérature, la clarification des concepts et la méthodologie suivie pour conduire les travaux.

1.1.1-Intérêt et justification du sujet

Dans plusieurs pays d'Afrique, la terre, support de toutes les activités liées à l'existence humaine (MUHRFLEC, 2011) constitue la première richesse des paysans et éleveurs. Le foncier remplit des fonctions cruciales pour la survie des populations rurales au point où il peut conduire à de graves conflits qui divisent familles, communautés et pays. Il constitue l'un des facteurs majeurs du développement d'une nation.

La garantie de la propriété et des droits qui lui sont attachée constitue le fondement des économies des sociétés modernes. A cet égard, il convient de souligner que la propriété foncière est l'une des formes majeures que prend la propriété dans une logique de développement durable et de préservation du patrimoine des générations futures.

De même, la réussite des politiques et stratégies publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, de logement, d'agriculture, d'industrie, de transport, de tourisme, dépend en grande partie de la maîtrise du foncier par l'Etat et les collectivités locales.

Malheureusement, dans la plupart des communes du Bénin, la gestion du foncier pose d'énormes problèmes.

L'ambiguïté des stratégies de gouvernance foncière mises en œuvre au niveau local est à l'origine du caractère peu reluisant du contexte foncier notamment dans le sud (Wokou, 2010).

Cette situation foncière est en effet caractérisée par :

- une forte pression agrofondcière ;
- la déforestation et l'installation des cultures sur les berges ;
- la dégradation et la perte de fertilité des sols consécutives à une surexploitation et une absence d'aménagement ;
- la spéculation foncière ;
- la thésaurisation des terres à cause de l'inexistence d'un référentiel de prix sur le foncier en général ;
- l'inégal accès à la terre;
- la réduction des superficies cultivées et l'occupation anarchique des terres du domaine public ;
- le lotissement mal fait (Adjallala, 2014).

Mais le principal problème du foncier au Bénin est la recrudescence des conflits fonciers. Ils constituent près de 80 % des plaintes dans les tribunaux et durent parfois dans le meilleur des cas plus de dix ans avant de connaître ou non leur dénouement. Ces conflits sont pour la plupart liés aux problèmes de limites, de contestation des droits de propriété, des partages successoraux, les problèmes entre agriculteurs et éleveurs etc. (Wokou, 2010)

En effet, la plupart des communes du Bénin particulièrement celles du sud ont connu au cours des deux dernières décennies une forte croissance au triple plan démographique, économique et spatial (Balogoun, 2004). Ceci a engendré une saturation de l'espace (Nouredine, 2004).

En conséquence le processus de marchandisation de la terre s'est accéléré.

L'utilisation de la terre à des fins agricoles constitue alors un problème car le capital foncier est le plus important facteur de production sans lequel il ne saurait avoir de production agricole (Glèlè, 2007).

Une telle situation est loin de favoriser le développement du secteur agricole qui joue un rôle important dans l'économie du Bénin. Il participe à près de 43 % au PIB (INSAE, 2008) et emploie 60 % de la population active. Outre les zones urbaines, cette pression foncière s'est généralisée dans les zones périurbaines et rurales (Mongbo, 1995) comme celles du plateau d'Allada.

Ladite région à forte potentialité agricole, située dans le département de l'Atlantique et qui regroupe les communes d'Allada, de Toffo, de Tori-Bossito, de Zè, d'Abomey-Calavi connaissent des difficultés foncières qui varient d'une commune à une autre.

Dans la commune de Tori-Bossito, on note une forte pression liée à la thésaurisation des terres par les néo ruraux venus pour la plupart de Cotonou, Abomey-Calavi, Ouidah, etc. Ceci entraîne une spéculation foncière poussée avec les prix des terres qui sont passés entre 2002 et 2014, de 250.000 FCFA à 2.000.000 FCFA (500 m²) et plus dans certaines zones. Les terres autrefois destinées aux cultures sont désormais cédées aux plus offrants.

Ainsi, on constate l'affluence accrue des Etablissements immobiliers comme les Résidences du Troisième Millénaire, la Cité de David, l'établissement Victoria et une colonisation des terres encore fertiles par les agriculteurs venus des localités environnantes telles que Allada, Glo, Ouidah, Kpomassè en quête de terre fertile. Les superficies cultivées sont passées de 50,2 % à 46 % entre 2002 et 2006 et à 35 % en 2014 (CeRPA, 2014). La plupart des jeunes actifs agricoles migrent vers les grandes villes où se reconvertissent dans d'autres métiers (Adjallala, 2012).

Les facteurs déterminants de cette situation foncière concernent particulièrement la situation géographique de la commune de Tori-Bossito qui occupe une position stratégique dans l'organisation de l'espace régional ; la proximité du chef-lieu de Cotonou, le plus grand pôle économique du pays (environ 42 km) avec laquelle elle entretient une étroite relation, l'augmentation de la densité de la population qui est passée de 136 habitants / km² en 2002 à 176 habitants/km² en 2013, l'urbanisation progressive avec les projets d'installation des

infrastructures urbaines comme la zone aéroportuaire de Glo-Djigbé, l'aménagement de l'axe routier Ouidah-Allada, long de 36 km.

Tous ces facteurs rendent complexe la question du foncier qui impacte sur le développement de l'agriculture principale source de revenu de la commune.

Aussi, le défaut de maîtrise foncière notée à Tori-Bossito explique la mauvaise gouvernance du foncier dans cette commune. Malgré cette situation foncière préoccupante, les stratégies développées par les différents acteurs du foncier restent insuffisantes et parfois inefficaces.

La commune d'Allada quant à elle, véritable zone de transit et un important lieu d'échanges commerciaux possède toutes les caractéristiques des villes secondaires du Bénin.

Mais l'activité économique repose sur l'agriculture et l'élevage qui occupent plus de la moitié de la population (Mairie d'Allada, 2014).

Le bilan diagnostique de la commune d'Allada met en exergue un certain nombre de problèmes fonciers. Il s'agit principalement de:

- la baisse de la fertilité des terres agricoles;
- la disparition progressive de la forêt dense sous l'effet de la pression démographique et des défrichements abusifs, laissant place à une savane arborée;
- la réduction de l'espace cultivable par habitant due à l'ampleur de la vente des domaines par les agriculteurs (MEHU, 2012).

L'acquisition de vastes domaines dans la commune a pris de l'ampleur à partir de 2005 avec 16,67 % des acquisitions dans ladite année.

La moyenne de parcelles cédées est de 3,23 ha par acteur. La moyenne de terres acquises par nouvel acteur est de 113,554 ha. Le prix de cession des parcelles qui variait entre 90 000 FCFA et 600 000 FCFA l'hectare entre 2006-2010 a presque doublé aujourd'hui (Mairie d'Allada, 2014).

Plusieurs raisons sous-tendent la pratique des cédants. En effet, les collectivités ou familles sont propriétaires de vastes terres qu'elles n'arrivent pas à les mettre en valeur. L'appât du gain facile pousse ces collectivités à brader leur

patrimoine foncier à des personnes pour la plupart étrangères à la commune. A cela, s'ajoutent des manœuvres d'intimidation dont usent les démarcheurs pour convaincre les propriétaires à céder plus facilement leurs terres (Mairie d'Allada, 2014).

Cette sorte de trafic d'influence exercée sur les propriétaires terriens oblige certaines collectivités à céder leurs terres. Des familles dont le patrimoine foncier est disséminé dans la commune peuvent également décider de la vente des parcelles éloignées de leur domicile ou résidence ou qui ne sont pas exploitées, en vue d'acquérir en contrepartie des parcelles plus proches ou pour acheter des «carrés» pour édifier des habitations (Adjallala, 2014).

On note également un accroissement des emblavures d'ananas au détriment des cultures vivrières et un nombre de plus en plus accrues des fermes et plantations appartenant aux fonctionnaires étrangers à la commune (CeRPA, 2014).

Malgré ces pressions foncières, on constate cependant l'inexistence de la mise en œuvre d'une véritable politique de gestion foncière par les autorités communales. Or, conformément aux articles 83 et 85 de la loi n° 97-027 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin, la maîtrise foncière relève des compétences des autorités communales.

La conséquence immédiate de cette mauvaise gouvernance foncière est la pression sur l'agriculture qui est la principale ressource et activité de la commune d'Allada et de Tori-Bossito.

La résolution d'un tel problème passe par une politique sectorielle qui implique la disponibilité quantitative et qualitative de la terre. En effet, l'augmentation de la production agricole dans les pays en développement s'est de tout temps opérée par l'extension des superficies cultivables (Tohozin, 1999).

De tous les constats qui précèdent, il se dégage une question centrale : «Comment l'accès à la terre et son occupation influencent les systèmes de culture sur le plateau d'Allada ? »

Il s'avère indispensable de cerner les causes, les manifestations de 'accès au foncier et les conséquences sur les systèmes de culture. C'est la préoccupation majeure du présent mémoire qu'aucune étude n'a prise en compte dans sa globalité sur le plateau d'Allada. La question centrale soulève une série d'interrogations.

1-Comment accède-t-on à la terre sur le plateau d'Allada ?

2-Quels sont les changements notés au niveau des unités d'occupation du sol sur le plateau d'Allada?

3-Quelles sont les stratégies des principaux acteurs du foncier pour mieux maîtriser les incidences de l'accès au foncier et de l'occupation du sol sur les systèmes de culture ?

Pour répondre à ces interrogations, plusieurs hypothèses et objectifs ont été formulés.

1.1.2-Définition des objectifs et des hypothèses de recherche

L'étude s'est appuyée sur deux objectifs et deux hypothèses de recherche.

➤ Objectif général et objectifs spécifiques

L'objectif général de recherche est d'analyser les influences de l'état du foncier sur les systèmes de culture sur le plateau d'Allada.

Les objectifs spécifiques sont :

- ✚ évaluer les incidences des modes d'accès et d'occupation de la terre sur les systèmes de culture ;
- ✚ identifier les stratégies d'adaptation aux contraintes foncières.

Pour atteindre ces objectifs, des hypothèses de recherche ont été élaborées.

➤ Hypothèses

Les hypothèses de recherche sont :

- ✚ l'accès à la terre et son occupation influencent les systèmes de culture ;
- ✚ les stratégies pour une maîtrise de l'accès et de l'occupation de la terre sont développées dans les régions du plateau d'Allada.

1.1.3-Revue de littérature et clarification des concepts

Il est question ici de faire un point rapide des connaissances sur le sujet et de clarifier quelques concepts d'étude.

1.1.3.1-Point des connaissances

Les questions foncières ont toujours constitué un aspect particulièrement complexe dans les travaux de recherche en sciences sociales en général et en géographie en particulier. Plusieurs thématiques ont été abordées par différents auteurs. On peut citer entre autres :

➤ Le régime foncier

Pour les modes d'accès à la terre, Lavigne (2003) et Le Bris (1991) notent une complexité qui trouve d'abord son origine dans la diversité des formes d'organisation sociale des différents groupes ethniques africains. Cette complexité résulte aussi de la coexistence de plusieurs systèmes de régulation foncière : le système de droit coutumier et le système de droit moderne.

Verdier et Rohegude (1986) en mettant l'accent sur l'aspect juridique du foncier montrent que le droit moderne qui a vu le jour en Afrique avec l'arrivée du colon s'est substitué au droit coutumier. Comme dans la plupart des communautés en Afrique subsaharienne, la terre qui n'est pas un bien comme les autres, est sacralisée, humanisée et socialisée dans la mémoire collective. Avec la colonisation, le droit foncier coutumier a été substitué par le droit moderne avec de nouvelles procédures instituant l'appropriation privée des terres (Elègbè, 2008).

Pour Mathieu (1996), cette pluralité des différents types de droit génère une sorte de syncrétisme qui favorise un jeu d'acteurs où chacun cherche à tirer le parti qui lui est plus favorable.

Selon Oloudé (1999), le dualisme entre le mode de gestion traditionnelle et moderne du foncier au Bénin notamment dans la ville de Savalou aggrave des problèmes fonciers dans cette ville. Les difficultés de compréhension et d'appréhension du mode de gestion moderne par les populations locales posent

des problèmes d'adaptation et de respect de la réglementation foncière dans la ville. Les propriétaires fonciers, héritiers pour la plupart sont généralement sans documents de propriétés. Ce qui pose des problèmes dans la gestion du foncier et la mise en œuvre des travaux de lotissement. En effet, la mauvaise gestion et les pratiques de corruption des structures en charge du lotissement entraînent des situations de disparition de parcelles, des conflits entre les différents acquéreurs de parcelle et par conséquent des crises sociales. Il a montré que les villes de Dassa-Zoumè et de Savalou sont le siège d'importants enjeux fonciers qui impliquent des acteurs comme l'Etat central, les autorités locales, les chefs traditionnels, les religieux et les ménages dont les logiques complémentaires ou antagonistes influencent fortement la gestion du foncier et l'occupation du sol.

➤ **Régime foncier et système de culture**

Pour expliquer l'influence du régime foncier sur la gestion des exploitations agricoles, Biaou (1994) en prenant exemple sur le plateau Adja, a démontré que le régime foncier a une forte influence sur le système de culture.

Si les locataires priorisent l'association arachide/maïs, les métayers et les emprunteurs de terre pratiquent relativement plus l'association maïs/manioc. La culture du coton ne dépend aucunement du mode d'accès à la terre.

➤ **Les acteurs du foncier et les politiques foncières**

Certains auteurs ont réfléchi sur les différents acteurs intervenant dans la gestion foncière. Balogoun (2005) a identifié trois catégories d'acteurs : les propriétaires-lotisseurs, les intermédiaires et les acquéreurs de lots. Carli (2001) est allé plus loin en subdivisant les propriétaires lotisseurs en deux groupes notamment les propriétaires lignagères et familiales, les possesseurs néo coutumiers qui sont les acheteurs et spéculateurs des terres coutumières. D'autres auteurs comme Bourdon et Tonato (1998), Grisoni-Niaki (2000) avaient déjà identifié ces acteurs qui restent très actifs dans les zones périurbaines. Ils se répartissent selon Balogoun (2005) en deux grandes catégories à savoir : les producteurs fonciers qui regroupent l'Etat, l'administration, les groupes spécialisés, les particuliers et les intermédiaires

d'une part et les consommateurs de service foncier qui regroupent l'Etat ainsi que les groupes spécialisés de même que les particuliers d'autre part.

Kpédotossi (1999) affirme que la politique foncière est fondamentalement l'affaire des collectivités locales. Dans la perspective de la décentralisation, la maîtrise du foncier est indispensable pour la réalisation des objectifs de développement des communes.

Ces documents permettent non seulement d'appréhender l'évolution du statut juridique mais aussi de catégoriser les différents acteurs qui interviennent dans les zones périurbaines.

➤ **Les pressions et contraintes foncières**

Pour expliquer l'affluence des néo-propriétaires dans les zones périurbaines, Sohounou (2001) affirme que la vente des terrains par les propriétaires coutumiers en zone périurbaine ou rurale constitue le seul moyen d'accès au sol pour les ménages à bas revenus qui ne sont pas en mesure d'acquérir des parcelles à bâtir dans les limites de la ville.

Quant aux contraintes du foncier sur l'agriculture, Mongbo (2004) et Kakai (2005) démontrent que les opérations de lotissement entraînent une réduction des espaces cultivés et accélèrent l'abandon des activités agricoles par les jeunes. Biaou (1991) souligne que la croissance démographique loin d'être un facteur de développement agricole constitue un problème majeur sur le plateau adja. Floquet et Mongbo (1998) poussent la réflexion en pensant à un risque de disparition de l'agriculture paysanne surtout au sud Bénin.

La plupart de ces auteurs ont élucidé aussi les modes d'accès à la terre, les contraintes foncières et leurs influences sur le développement agricole, les stratégies développées par les paysans pour surmonter ces contraintes. Mais, ils n'ont pas insisté sur ces questions foncières dans le cadre spécifique du plateau d'Allada. Afin de présenter le cas spécifique du plateau d'Allada, cette recherche abordera l'état des lieux de la situation foncière, les influences de la dynamique du foncier sur la gestion des exploitations agricoles sur le plateau d'Allada, les stratégies des différents acteurs du foncier.

Pour une meilleure compréhension des expressions utilisées dans le document, une clarification des concepts est nécessaire.

1.1.3.2-Clarification des concepts

Nous allons aussi clarifier quelques concepts clés que sont :

Foncier - Dynamique du foncier – Exploitations agricoles – Système de culture
Mode de faire valoir.

- **Foncier**

De façon générale, il désigne ce qui est relatif à la terre. Son sens varie suivant les disciplines. En géographie, le foncier s'entend comme l'ensemble des rapports sociaux entre les hommes impliqués dans l'organisation de l'espace ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Les rapports sociaux sont liés aux facteurs économiques, juridiques et à des travaux d'aménagement susceptibles d'améliorer les rapports sociaux (Le Bris, 1991). Selon la loi n° 2007-603-du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural au Bénin, c'est l'ensemble constitué non seulement par la terre, mais aussi les ressources qui lui sont liées et l'ensemble des relations entre individus pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources. D'après Adjallala (2012), « le foncier est l'ensemble des terres vues sous l'angle de leur appropriation et de leur occupation » Dans cette étude, la composante terre du foncier est prise en compte.

- **Modes de faire valoir**

Le mode de faire valoir définit les rapports existant entre la propriété et l'exploitant de la terre. Si le propriétaire de la terre exploite lui-même, on parle de faire valoir direct. S'il loue la terre à un exploitant agricole, on parle de faire valoir indirect.

Si le locataire paie un loyer fixe en argent et dispose de la totalité de la récolte, l'exploitant est un fermier.

Si le locataire donne au propriétaire une partie de la récolte (la rente), c'est un métayer.

Par ailleurs, on parle de faire valoir mixte (Biaou, 1991) dans le cas d'un emprunt de la propriété par un exploitant agricole ou dans le cas d'un contrat palmier.

- **Dynamique du foncier**

En géographie, le mot dynamique est associé à plusieurs expressions et surtout à l'espace. Au sens large, la dynamique spatiale correspond à l'évolution de la dimension spatiale d'une réalité (Glèlè, 2007). La dynamique est un changement résultant d'un jeu de forces. Les modèles dynamiques mettent en relation les changements et les forces qui les provoquent. L'état dynamique est un état instantané mais c'est un état de mouvement. Il est déterminé par les valeurs de toutes les variables d'état à cet instant. Pour Pescay (2002), « les dynamiques foncières constituent un changement progressif des règles d'utilisation et de gestion du foncier ». Dans le contexte de notre étude, la dynamique du foncier est le changement de l'état du foncier sous l'impulsion d'un ou de plusieurs facteurs. Il s'agit des changements intervenus dans le statut, les fonctions, les caractéristiques, l'utilisation, les enjeux, les transactions, les modes d'appropriation, de gestion et de gouvernance du foncier par les acteurs impliqués dans les rapports sociaux liés à la terre.

- **Exploitations agricoles**

L'exploitation agricole se définit selon Adékambi, (2005), comme une unité de production au sein de laquelle l'exploitant mobilise des ressources de nature diverse (terrains, main d'œuvre, cheptel, plantes, intrants, matériels, bâtiments...) et les combine dans des proportions variables pour obtenir certaines productions végétales et ou animales et satisfaire ainsi ses besoins et intérêts. Pour Biaou (1995), l'exploitation peut se définir comme un ensemble ménage-unités d'entreprise. Il existe donc une relation étroite producteur-consommateur entre l'exploitation et le ménage (Albert, 1992). Cette relation exerce une influence sur le choix des objectifs (produire pour l'autosuffisance alimentaire par exemple) et les décisions à prendre (les variétés à cultiver).

Selon Dufumier (1985), l'exploitation agricole est une unité de production constituée d'un ensemble de facteurs de production gérés par un agriculteur et sa famille (ménage agricole) en fonction de leurs objectifs. Ces objectifs constituent les principes d'organisation de l'exploitation et dépendent à la fois :

-de l'élément naturel et des facteurs exogènes de l'environnement dans lequel opère l'exploitation agricole

-de la nature et de l'importance des facteurs de production dont peut disposer l'exploitation

-enfin des besoins et des perspectives du ménage agricole.

Dans le Mémento de l'agronome, elle comprend un ensemble de parcelles d'un seul tenant cultivées par un seul agriculteur. Il ne faut pas confondre l'exploitation de la terre et la propriété de la terre. Ainsi, un agriculteur peut exploiter des terres appartenant à divers propriétaires. Inversement, les terres d'un même propriétaire peuvent être divisées en plusieurs exploitations agricoles.

Dans le cadre de notre étude, la clarification du Mémento de l'agronome est prise en compte dans notre analyse.

- **Système de culture**

Le système de culture est défini dans le dictionnaire de la géographie de Pierre George, (1993) comme « la manière dont l'agriculteur tire parti de ses terres : choix des plantes cultivées, assolements ».

En d'autres termes, cette expression recouvre toutes les formes d'utilisation du sol et les techniques de cette utilisation (Ouorou, 2006).

L'étude des systèmes de culture dans le cadre de ce travail, se fera à travers l'analyse :

- des principales cultures des différentes catégories d'agriculteurs enquêtés ;
- les types de rotation et d'association des cultures ;
- la durée du cycle de culture et de la jachère ;

Les moyens de production dont disposent les agriculteurs et la manière dont ils utilisent.

Le cadre théorique étant présenté, il convient de présenter les grandes lignes de la démarche méthodologique utilisée pour conduire la recherche.

1.1.4-Méthodologie de recherche

La démarche suivie pour l'étude se résume en la collecte des données, leur traitement et à l'analyse des résultats.

1-1-4-1-La collecte des informations

Elle a été conduite en trois phases : la phase préparatoire, la phase exploratoire, la phase de l'enquête proprement dite.

Données collectées

Les données collectées dans le cadre de la présente étude sont entre autres :

- les données climatiques ;
- les données géomorphologiques et hydrographiques;
- les données pédologiques et floristiques ;
- les données démographiques ;
- les modes d'accès à la terre agricole.

Par ailleurs, les informations recueillies sont également relatives à l'occupation du sol, au marché foncier, aux systèmes de culture.

- les données de l'occupation du sol concernent l'évolution des différentes unités d'occupation du sol entre 1995 et 2010;
- le marché foncier concerne quant à lui la vente des domaines agricoles;
- les données relatives aux systèmes de culture sont :

-les caractéristiques des exploitations agricoles (structure des champs, caractéristiques générales des exploitations, la disponibilité propres en terre)

-les choix et les systèmes de culture, la nature des jachères, les rendements des spéculations et l'utilisation des moyens de production

-l'organisation du travail, l'intensité de l'utilisation du sol

-les conflits fonciers (la nature des conflits fonciers, les lieux de résolution).

Les données sont collectées grâce à un matériel approprié.

Matériels utilisés

Dans la réalisation de ce travail, le matériel suivant a été utilisé :

- un enregistreur pour recueillir quelques témoignages des paysans et aussi lors des entretiens ;
- un appareil photographique pour prendre les images des champs, des différents domaines et les moyens utilisés pour matérialiser les limites des domaines ;
- le GPS pour relever les coordonnées géographiques et l'altitude des profils ;
- les cartes topographiques et géologiques pour procéder à la reconnaissance du milieu.

1-1-4-2-Outils et techniques de collecte des données

➤ **Outils de collecte des données**

Les principaux outils utilisés pour recueillir les informations sont les guides d'entretien, les fiches de questionnaire et les grilles d'observation.

Le questionnaire est élaboré suivant les objectifs spécifiques. Il a permis de collecter les informations auprès des ménages agricoles. Les guides d'entretien ont permis des entretiens avec des autorités à divers niveaux. La grille d'observation a servi à faire les observations.

➤ **Techniques de collecte des données**

-Documentation

Elle a permis de mieux cerner les grandes lignes de la recherche. Divers documents ont été exploités. Il s'agit des cartes topographiques et thématiques, des plans d'occupation, des articles, des rapports, des mémoires, des thèses, et des revues scientifiques.

Les centres visités sont le MAEP, le SCDA, le CENATEL, la FLASH, la mairie de Tori-Bossito, la mairie d'Allada, le Centre Culturel Américain, la BIDOC, l'Institut Français du Bénin (Tableau I).

Tableau I : Synthèse de la recherche documentaire

Centres de documentation.	Nature des documents.	Informations recueillies.	Pertinence des informations.
IFB CCA	Revue scientifiques, articles et rapports.	problèmes de l'agriculture en Afrique au sud du Sahara, clarification des concepts.	La plupart des documents présentent des informations utiles et récentes sur le secteur agricole en Afrique au sud du Sahara et au Bénin en particulier.
ANCB BIDOC FLASH	Thèses, mémoires, revue scientifiques	monographie de la commune, plan de gestion foncière au BENIN.	Au BIDOC, à la mairie de Tori-Bossito et au MAEP, certaines des informations recensées sont dépassées mais dans leurs ensembles nous en avons tirés des informations assez utiles et pertinentes
MAEP MAIRIE SCDA	Revue mémento PDC	problèmes fonciers sur le plateau d'Allada, plan de campagne agricole, PDC de Tori-Bossito, d'Allada acteurs du foncier en milieu rural, état des lieux du foncier, stratégies de sécurisation foncière.	
IGN	cartes et plans	occupation du sol, autres cartes thématiques.	

Source : Résultats des enquêtes, septembre-octobre 2014

Les différentes données collectées lors de cette recherche documentaire ont été complétées par les données et informations obtenues lors des enquêtes en milieu réel.

➤ **Travaux de terrain**

On distingue la phase exploratoire et la phase de collecte proprement dite.

Les différentes données ont été collectées après la détermination d'un échantillon défini.

➤ **Echantillonnage**

• **Population cible :**

Elle est composée des exploitants agricoles, des associations de producteurs, autorités à divers niveaux et personnes ressources.

• **Choix des villages et ménages d'étude**

Le choix des ménages enquêtés répond aux critères suivants :

- être producteur agricole et avoir au moins 25 ans d'âge et au moins 5 ans d'expérience ;
- avoir au moins un (1) champ ;
- cultiver au moins les principales spéculations que sont : le maïs, l'arachide, l'ananas, le niébé, le manioc, la tomate, le piment soit en association ou soit en culture pure.

Le choix des villages répond quant à lui aux critères suivants :

- la proportion du nombre d'actifs agricoles ;
- l'intensité des conflits fonciers ;
- l'accessibilité du village.

• **Taille de l'échantillon**

Pour déterminer la taille de l'échantillon, la formule de Schwarz (1995) est utilisée. Ainsi, si N désigne la taille de l'échantillon, on a :

$$N = Z_{\alpha}^2 \times pq / i^2$$

Z_{α} = écart réduit correspondant à un risque α de 5%

P = proportion des ménages agricoles par rapport au nombre de ménages dans les deux communes (effectif de ménages agricoles = 15539 ; effectif total de ménages = 29612) soit $p = 52,8 \%$

I = précision désirée égale à 5 %

$q = 1 - p$ (ici, $q = 47,2 \%$)

$$N = (1,96)^2 \times 0,528(1 - 0,528) / (0,05)^2 = 382,96 \approx 383$$

Les 383 ménages enquêtés ont été répartis dans les arrondissements dont le nombre varie d'une commune à un autre. Le nombre de ménages choisis par arrondissement s'est effectué suivant la règle de proportionnalité $n = \frac{xi \times N}{x}$ où :

-n= nombre de ménages enquêtés par village ;

-xi = nombre total de ménages agricoles par village,

-N= nombre total des ménages enquêtés dans les deux communes

-x = nombre total de ménages agricoles dans les cinq arrondissements.

Les résultats de l'application de cette formule pour les cinq arrondissements et les quinze villages sont consignés dans le tableau II

Tableau II : Récapitulatif de la taille de l'échantillon

Arrondissements	Villages retenus	Effectif total des ménages agricoles	Nombre de ménages enquêtés	Pourcentage (%)
Tori-Cada	Gbohoué	169	27	15,98
	Zoungoudo	206	33	16,02
	Gbégoudo	22	04	18,18
	Tori-Cada	204	33	16,18
Avamè	Gbédjougou	166	27	16,27
	Gbato	275	43	15,64
	Hla	105	17	16,19
Tori-Gare	Tori-Gare	234	37	15,81
	Acadjamey	55	09	16,36
Sékou	Houndadja	122	20	16,39
	Agbandonou	190	31	16,32
	Sékou centre	236	37	15,68
Togoudo	Gbovié	199	32	16,08
	Togo	152	24	15,79
	Zébou	54	09	16,67
Total		2389	383	16,03

Source : Enquêtes de terrain septembre-octobre 2014

De l'analyse du tableau, on note que l'échantillon pour l'étude est 383 ménages soit 2,46 % du nombre total de ménages agricoles (15539).

Pour diverses raisons, l'échantillon retenu pour les besoins de l'étude est de 150 soit 50 par arrondissement soit 0,97 % du nombre total de ménages agricoles.

L'entretien s'est fait avec 9 chefs de village à Tori-Bossito et 9 chefs de village

à Allada, deux responsables de la mairie dans chaque commune ainsi que deux responsables du SCDA, le responsable des Résidences du troisième Millénaire et de la Cité de David.

-Entretiens

Les entretiens ont suivi des étapes pour la collecte des informations.

- **Pré enquête :**

Cette étape de la collecte a permis d'explorer le terrain pour identifier quelques localités en raison de l'ampleur des pressions foncières et de la proportion de ménages agricoles. Elle a duré le mois d'août 2014. Lors de cette phase, certains outils (questionnaire, guide d'entretien) ont été testés pour l'enquête proprement dite.

- **Enquête proprement dite**

C'est l'étape au cours de laquelle il a été mis en exécution les questionnaires et les observations de terrain. Cette phase s'est déroulée de septembre à octobre 2014. Les différents acteurs du groupe cible ont été interviewés avec des entretiens par groupe cible (focus group)

Le focus group consiste à recueillir l'appréciation des populations concernées sur le sujet d'étude après les avoir classées en groupes sociaux ou tranches d'âges.

Les observations regroupent l'observation participante utilisée lors de la phase exploratoire et l'observation structurée pendant l'enquête finale.

1.1.4.3-Phase de traitement des données et d'analyse des résultats

Il est présenté ici les matériels et les méthodes de traitement des données et d'analyse des résultats.

- ❖ **Matériels de traitement des données et d'analyse des résultats**

Les logiciels utilisés dans le traitement et l'analyse des données sont : Word 2007 et Excel 2007, qui sont utilisés dans le traitement des textes et pour réaliser les graphes et les tableaux et SPSS qui a permis de constituer une base de données et de faire le traitement statistique des données. Les logiciels tels que

Map Info et Arc View sont aussi utilisés pour réaliser les cartes altimétriques et thématiques.

❖ Méthodes de traitement des données et d'analyse des résultats

Pour atteindre l'objectif de l'étude et vérifier les hypothèses posées, les méthodes d'analyse suivantes ont été utilisées après dépouillement:

-l'analyse des tableaux avec le calcul des fréquences, des moyennes et les coefficients de variation présentés sous forme de tableau ;

-l'analyse de corrélation qui se fait par la détermination d'un coefficient de corrélation (coefficient de Khi-deux, coefficient de corrélation de Pearson, coefficient V de Cramer) qui mesure le degré d'association entre deux ou plusieurs variables. Son intérêt est qu'elle permet outre la recherche des causes de choisir parmi de nombreuses variables celles qui sont prépondérantes et de savoir dans quelle mesure on peut remplacer une variable par une autre plus accessible (Biaou, 1994).

-l'analyse de régression qui donne une relation mathématique linéaire entre deux ou plusieurs variables dont l'une est expliquée et l'autre (ou les autres) explicative (s). Elle permet donc de tester la validité d'une relation entre une variable dépendante et une ou plusieurs variables explicatives et d'effectuer des prévisions.

La régression choisie est une régression linéaire de type : $P_i = a + b Z_i + \epsilon$

P_i désigne le prix de la location, **Z_i** représente la durée de mise en jachère. Ces outils permettront d'apprécier l'évolution des modes d'accès à la terre, l'évolution des prix de parcelles et des conflits fonciers, la répartition des champs, l'influence des choix des cultures, des systèmes de culture, l'organisation du travail.

-L'analyse diachronique sera une comparaison des cartes d'occupation du sol sur des années 1995, 2006 et 2010 avec l'élaboration des transects pour apprécier les pressions sur les terres. Les opérations suivantes ont été réalisées :

-soit U 1995, la superficie d'une unité d'état de surface en 1995 ;

-U 2010, la superficie de la même unité d'état de surface en 2010 ;

- ΔU la variation de la superficie de ladite unité d'occupation du sol entre 1995 et 2010. ($\Delta U = U_{2010} - U_{1995}$).

Pour cette unité d'état de surface on peut avoir les trois cas suivants :

$\Delta U = 0$ alors il y a stabilité

$\Delta U > 0$ alors il y a évolution progressive

$\Delta U < 0$ alors il y a une évolution régressive.

Par ailleurs, l'analyse de la dynamique de l'occupation du sol a été faite également en calculant le taux d'expansion spatiale entre 1995 et 2010 à partir de la formule de Berner (1992) cité par Fangnon (2012) avec comme variable la superficie (S) des formations naturelles.

$$T = \{(\ln S_2 - \ln S_1) / t \ln e\} \times 100$$

S1=la superficie occupée par une unité en 1995

S2=la superficie occupée par une unité en 2010

t=le nombre d'années d'évolution

ln=le logarithme népérien

e=la base des logarithmes népériens (e=2,71828).

Le calcul du taux moyen annuel d'expansion a permis d'essayer une projection en 2025 de quelques unités d'occupation du sol si les conditions actuelles se maintiennent.

-Pour mieux apprécier le système de culture pratiqué sur le plateau d'Allada, le coefficient de Ruthenberg noté **R** a été calculé

$$R = (NC / (NC + DJ)) \times 100$$

R=Coefficient de Ruthenberg

NC=Nombre d'années de culture

DJ= durée de la jachère

On a les cas de figure suivants :

-si $R > 66$, on parlera d'un système de culture permanente

- si $R < 33$, on parlera d'un système de culture itinérante

-si $33 < R < 66$, on parlera d'un système de jachère

Ce coefficient permet dans un premier temps d'identifier le type de système cultural dominant dans une localité donnée (Wokou, 2009 ; Fangnon 2012)

-L'analyse de l'état avec le modèle EPIR qui permet d'identifier les tendances du système foncier dans la localité. A travers ses composantes, il permet d'apprécier la dynamique au sein du système foncier. Les différentes composantes sont :

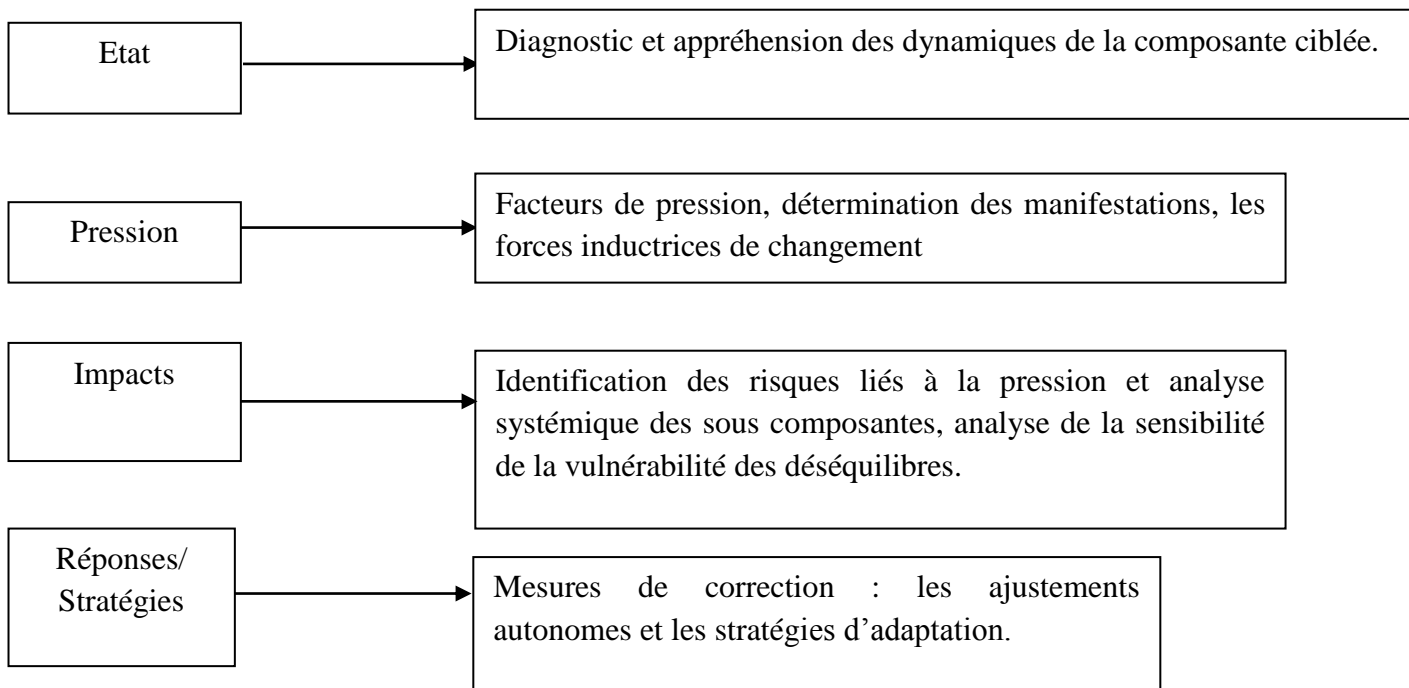


Figure 1: Canevas méthodologique d'analyse des résultats à l'aide du PEIR

Source : Enquête de terrain, septembre-octobre 2014

Ce modèle a permis de caractériser à partir d'un état initial les impacts des forces motrices qui exercent une certaine pression sur les composantes foncières sur le plateau d'Allada.

Cette première séquence a pris en compte le cadre théorique et méthodologique. Il est alors nécessaire de présenter les fondements des modes d'accès à la terre et de l'occupation du sol.

1.2-Fondements de l'état du foncier sur le plateau d'Allada

Cette sous partie expose les fondements juridiques et géographiques du foncier sur le plateau d'Allada.

1.2.1-Cadre juridique du foncier

Le cadre juridique du foncier est constitué de lois et de textes réglementaires.

1.2.1.1-Les textes législatifs

Au plan général, le Bénin a mis en place un certain nombre d'outils juridiques en vue de contrôler l'accès au foncier. Au nombre de ces outils on peut citer :

- la constitution du 11 décembre 1990 de la République du Bénin en son article 22 pose le principe d'égalité entre l'homme et la femme en ce qui concerne le droit d'accès à la propriété et garantit aussi ce droit en cas d'expropriation.
- la loi n° 98-030 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement au Bénin. Cette loi dispose en son article 59 : « les plans d'urbanisme prennent en compte les impératifs de protection de l'environnement, les risques dans les choix d'emplacement et la réalisation des zones d'activités économiques, de résidence et de loisirs. L'état prend des dispositions pour l'élaboration préalable d'un Schéma National d'Aménagement du Territoire ».

Au nombre des textes spécifiques sur la gouvernance foncière, il y a :

- la loi n° 61-26 du 10 août 1961 relative à la définition et aux modalités de la mise en œuvre des périmètres d'aménagement rural ;
- la loi n° 61-27 du 10 Août 1961 portant statut de la coopérative agricole ;
- la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin.

Cette loi répartit les compétences entre l'état et les communes.

Dans la section 1 relative aux compétences dans le domaine du développement local, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ; les articles 84 à 87 stipulent que la commune élabore et adopte son plan de développement et 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 règles relatives à l'usage et à l'affectation des sols.

La commune a compétence en matière d'habitat pour créer les conditions pouvant favoriser la promotion immobilière publique et privée, donne son avis sur la tranche communale du plan national de développement ainsi que sur les projets concernant les investissements publics à caractère régional ou national à réaliser sur son territoire.

- Elle est partie prenante aux procédures et aux opérations d'aménagement du territoire pour ce qui concerne son ressort territorial.
 - Elle réglemente, autorise et contrôle l'occupation temporaire de son domaine public.
- la loi n° 2013-01 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

1.2.1.2- Les textes réglementaires

Suite à la promulgation des lois susmentionnées, l'Etat s'est attelé à la prise des décrets devant compléter le corpus juridique de la régulation foncière et en faciliter l'application. Il s'agit des décrets d'application suivants :

- décret n° 2009-30 du 16 février 2009 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de la commission nationale d'appui à l'obtention de titre foncier ;
- décret n° 2008-618 du 22 octobre 2008, portant composition, organisation, attributions et fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune, de la sous-commission d'arrondissement et de la section villageoise de gestion foncière ;
- décret n° 2008-736 du 22 décembre 2008, portant réglementation des concessions de terres domaniales rurales en République du Bénin ;
- décret n° 693- 2009 du 31 décembre 2009, portant approbation de la Lettre de cadrage de la réforme foncière au Bénin.

- décret n° 2208-736 du 22 décembre 2008 fixant les modalités de règlement des litiges au Bénin.

A ce bloc de textes réglementaires, vient se greffer l'Arrêté n° 0023 MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin.

Outre l'aspect juridique, les facteurs géographiques sont également déterminants dans l'accès à la terre

1.2.2-Fondements géographiques du foncier

Ces fondements concernent les facteurs naturels, les facteurs humains et économiques des communes de Tori-Bossito et d'Allada.

1.2.2.1-Facteurs naturels

Les facteurs naturels englobent la situation géographique, les aspects hydro climatiques, géomorphologiques, pédologiques et la végétation.

Situation géographique des communes de Tori-Bossito et d'Allada

Couvrant une superficie de 709 km², le secteur d'étude est situé entre 6°26' et 6°47' de latitude nord et entre 1°59' et 2°16' de longitude est (Figure 1).

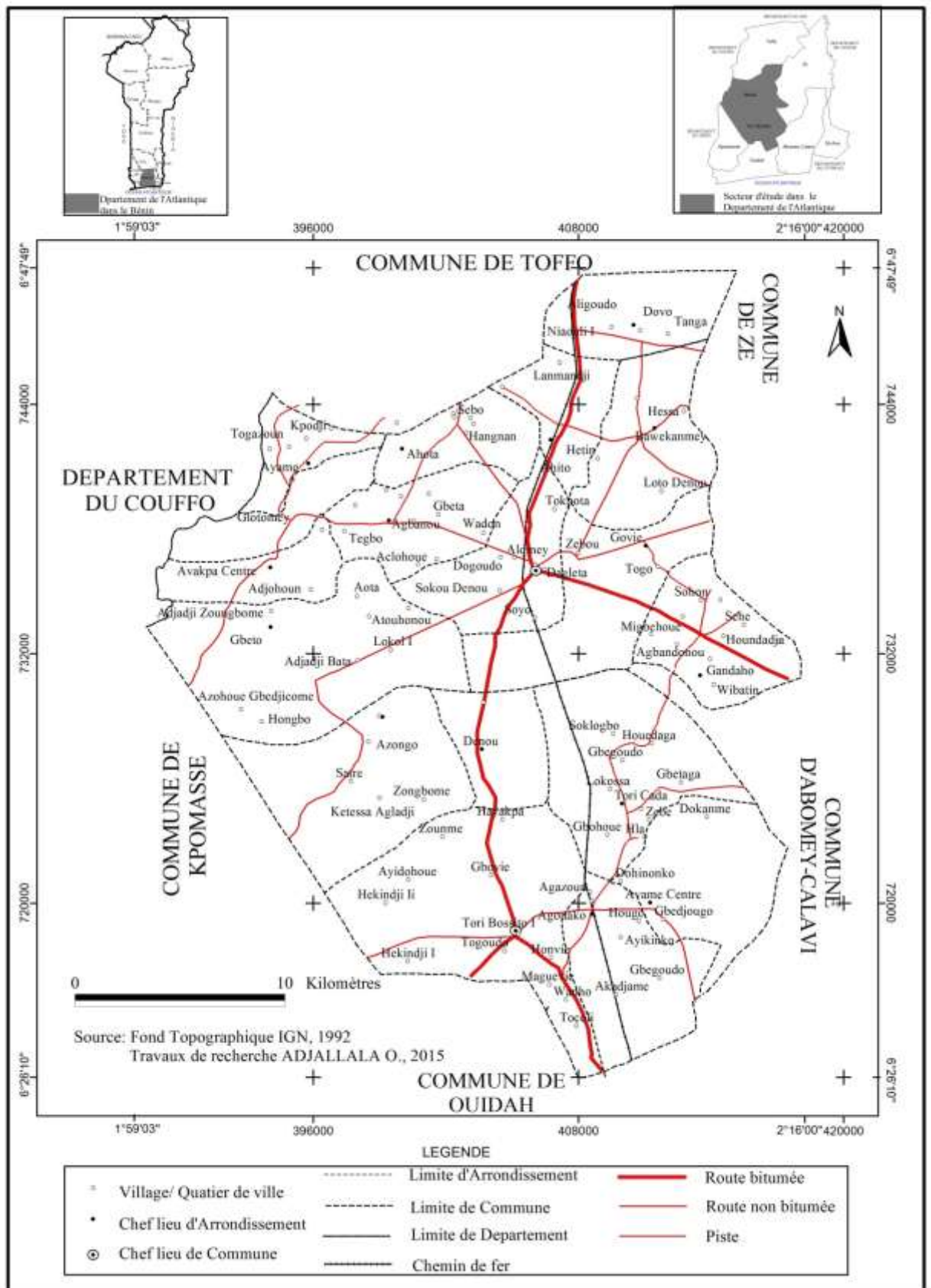


Figure 2: Situation géographique du secteur d'étude

La zone d'étude s'étend du centre au nord du département de l'Atlantique sur environ 21,62 % de sa superficie totale.

Au cœur du plateau d'Allada, dans la région de la lama, il est limité :

-au nord par la commune de Toffo ;

-au sud par la commune de Ouidah ;

-à l'est par les communes de Zè et d'Abomey-Calavi ;

-et à l'ouest par le département du Couffo et la commune de Kpomassè.

Le secteur d'étude est constitué de la commune de Tori-Bossito qui se situe à 40 km de Cotonou et de celle d'Allada qui se situe à 56 km de la capitale économique. Il jouit d'un intérêt particulier de par sa position stratégique de zone de transit et de passage du sud vers le nord et de l'est vers l'ouest. Ces conditions justifient en partie les enjeux fonciers dans la localité.

Les aspects climatiques et géomorphologiques

Les communes de Tori-Bossito et d'Allada sont situées dans la zone du plateau des terres de barre qui descend vers les vallées de l'Ouémé, du Couffo et la dépression de la Lama. Son relief est peu contraignant pour l'agriculture (Figure 3). Son climat de type subéquatorial avec deux (02) saisons de pluie (une grande saison de mars à juin et une petite saison de septembre à novembre) et deux (02) saisons sèches (de juillet à septembre puis de novembre à mars) est propice au développement de l'agriculture. Les hauteurs de pluies varient en moyenne entre 900 mm et 1500 mm et les températures journalières varient entre 24° et 26° (ASECNA, 2010).

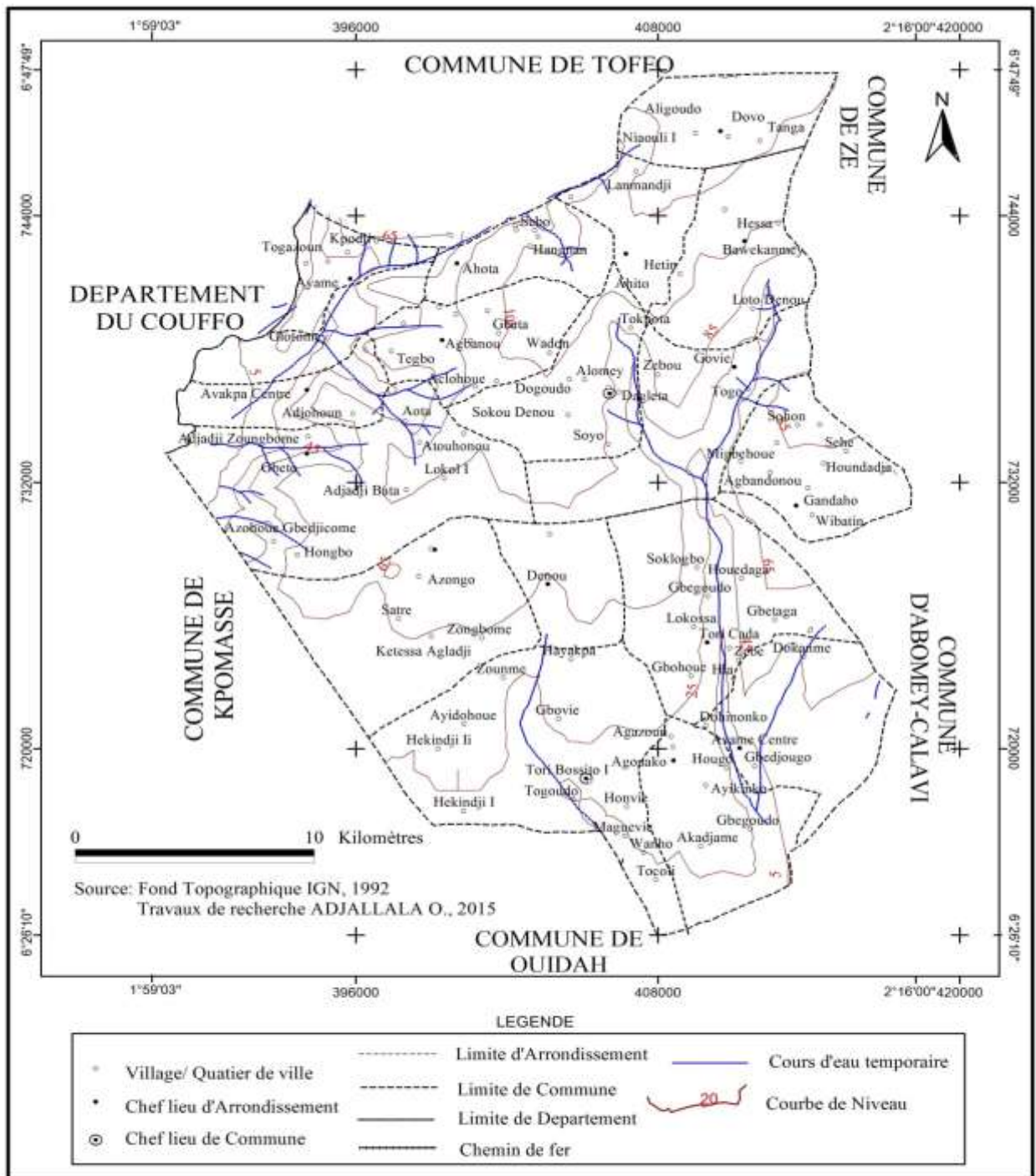


Figure 3: Relief et hydrographie du secteur d'étude

Les aspects pédologiques et floristiques

Au plan pédologique, le plateau d'Allada est essentiellement caractérisé par la terre de barre et une dépression marécageuse dominée en grande partie par des sols ferrallitiques et hydromorphes (figure 4). Ces sols aux multiples aptitudes culturales se prêtent bien aux cultures telles : maïs (*Zea mays*), arachide (*Arachis hypogea*), manioc (*Manihot exculenta*), niébé (*Vigna unguiculata*), aux cultures maraîchères et fruitières, ainsi qu'à la caféiculture et l'arboriculture.

Au plan floristique, les communes d'Allada et de Tori-Bossito disposaient d'une forêt dense qui a disparu sous l'effet de la pression démographique et des défrichements abusifs, laissant place à une savane arborée.

L'ensemble de ces caractéristiques physiques constituent d'énormes potentialités pour l'agriculture. Elles favorisent la colonisation des terres tant par les paysans des communes environnantes que par les fonctionnaires, les commerçants etc.

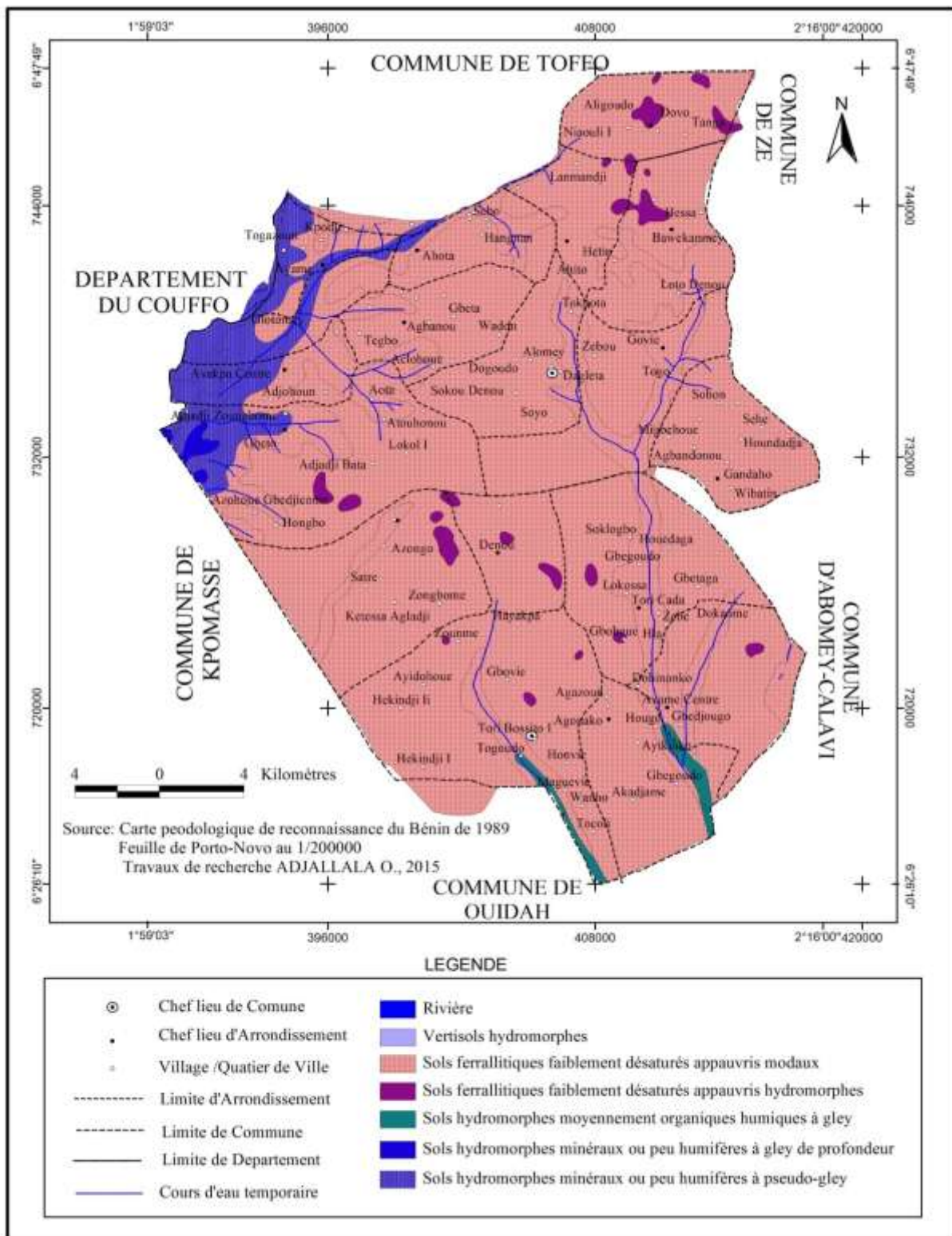


Figure 4: Sols du secteur d'étude

1.2.2.2-Les facteurs humains et économiques

Ces facteurs englobent les données démographiques et les activités pratiquées par les populations des communes d'étude.

Les facteurs humains

Ils sont présentés à travers le peuplement et l'évolution de la population des communes de Tori-Bossito et d'Allada.

➤ Commune de Tori-Bossito

La commune de Tori-Bossito est une localité carrefour de plusieurs groupes socioculturels. Entre 2003 et 2013, la population de la commune a augmenté en passant de 48100 habitants selon les données du RGPH 3 à 57632 habitants selon les données provisoires du RGPH 4.

La répartition par sexe en 2013 est présentée dans le tableau V

Tableau III: la répartition de la population par sexe

Arrondissements	Total	Masculin	Féminin
AVAME	5 351	2 671	2 680
AZOHOUE-ALIHO	3 915	1 932	1 983
AZOHOUE-CADA	8 543	4 219	4 324
TORI-CADA	15 729	7 839	7 890
TORI-GARE	9 250	4 473	4 777
TORI-BOSSITO	14 844	7 150	7 694
Commune de Tori-Bossito	57632	28284	29348

Source: INSAE, 2013

Ce tableau montre que la population féminine est légèrement plus élevée que la population masculine dans l'ensemble des arrondissements. Les arrondissements de Tori-Cada et de Tori-Bossito comptent plus de la moitié de la population soit 30573.

La commune de Tori-Bossito est multiethnique et est constituée des Aïzo, des Fon, Dendi, Yoruba et Adja.

➤ **Commune d'Allada**

La commune d'Allada est peuplée majoritairement par les Aïzo, les Fon, les Nago, les Mina, les Bariba, les Dendi.

Les Aïzo: peuple hospitalier sont les premiers occupants de la région d'Allada. Cette dernière s'appelait alors Aïzonoutomè (pays habitants de Aïzo) ou encore Aïda tomè (pays d'Aïda, non d'un fétiche du sol). Tèdo et Adjagbé, chefs des Aïzo, donnent l'autorisation aux immigrants de s'installer dans le pays partout où ils voulaient. Les Agassouvi fondent alors Avolépotà, Adjrara, Hounvé, Gbéda, Gbonignon (Sossouhonto), Ahoutigoudo, Tori (le Hérisse). Quelques générations plus tard, ces Agassouvi sont mélangés aux peuplades voisines et aux Aïzo autochtones, et sont appelés Allada-Tadonou.

La population d'Allada est passée de 86611 habitants en 1999 à 127512 habitants en 2013. La répartition de la population est présentée dans le tableau IV.

Tableau IV: Répartition de la population d'Allada

Arrondissements	Population		
	Total	Masculin	Féminin
AGBANOU	11 480	5 515	5 965
AHOUANNONZON	11 960	5 799	6 161
ATTOGON	7 123	3 413	3 710
AVAKPA	4 852	2 369	2 483
AYOU	7 897	3 886	4 011
HINVI	5 160	2 477	2 683
LISSEGAZOUN	14 989	7 413	7 576
LON-AGONMEY	4 227	1 965	2 262
SEKOU	26 494	13 089	13 405
TOKPA-AVAGOUDO	3 992	1 971	2 021
ALLADA	23 287	11 301	11 986
TOGOUDO	6 051	2 950	3 101
Total	127 512	62 148	65 364

Source : INSAE 2013, RGPH 4

Ce tableau montre que la population féminine reste plus que celle masculine dans tous les arrondissements de la commune d'Allada.

Les arrondissements d'Allada et de Sékou ont le plus grand nombre de population.

Des facteurs économiques influencent également l'accès à la terre sur le plateau d'Allada.

Les facteurs économiques

Ils concernent les différentes activités menées dans les communes de Tori-Bossito et d'Allada.

➤ **Commune de Tori-Bossito**

L'agriculture occupe une place importante dans la vie économique de la commune. Elle est la première source de revenu de la population et occupe près de 70 % de la population active. L'élevage très peu développé est souvent associé à l'agriculture. Outre les ressources humaines dont dispose la commune, on note également une disponibilité en terres cultivables pour son développement agricole. La superficie cultivable représente près de 52 % de la superficie totale (CeCPA Tori-Bossito, 2010). Mais ce potentiel est sous exploité avec de faibles rendements. Néanmoins, la commune de Tori-Bossito constitue l'un des greniers de l'Atlantique.

Le secteur secondaire est presque inexistant et le secteur tertiaire est représenté essentiellement par le commerce et les services. A Tori-Bossito, le commerce occupe 26 % de la population. Cette activité concerne essentiellement les échanges des produits agricoles. Dans ces conditions, les ménages agricoles sont majoritaires.

➤ **Commune d'Allada**

Au plan économique, la commune d'Allada est soutenue par plusieurs filières notamment agricoles. Il s'agit de l'agriculture, de l'élevage, de la pêche, du commerce, de l'artisanat, du transport, de l'exploitation du bois de feu et de la transformation des produits agricoles. L'agriculture dans la commune d'Allada est extensive. Les principales cultures sont le maïs, le niébé, l'arachide, le

manioc, l'ananas, le palmier à huile, le caféier et les fruits divers. Le palmier à huile et le caféier sont faiblement développés par défaut de débouchés sûrs. La culture de l'ananas est en pleine expansion (CeCPA Allada, 2010).

L'élevage du gros bétail y est très peu développé.

La pêche n'est que timidement pratiquée dans le lac Ahémé et dans la rivière du Couffo. Ces plans d'eau deviennent de moins en moins poissonneux du fait de la dégradation de l'environnement (ensablement des cours d'eau, destruction de la mangrove, etc.).

Toutes ces particularités du milieu physique et humain constituent des facteurs déterminants du foncier sur le plateau d'Allada.

Ce chapitre a permis de mieux comprendre les différentes articulations du sujet de recherche. Toutes les données collectées et leur traitement ont aidé à mieux cerner les particularités physiques et humaines du secteur d'étude et les facteurs juridiques qui sont des fondements déterminants du foncier sur le plateau d'Allada. Quelles sont les modes d'accès à la terre sur le plateau d'Allada?

Chapitre II: Etat des lieux des modes d'accès à la terre et de l'occupation du sol

Le contexte actuel du foncier sur le plateau d'Allada se caractérise par une évolution du statut juridique du foncier, la diversité des modes d'accès à la terre et de la dynamique de l'occupation du sol.

2.1-Evolution du statut juridique de la propriété foncière et les modes d'acquisition des terres

2.1.1-Evolution du statut juridique de la propriété foncière

La notion de propriété est inexistante dans les sociétés primitives africaines. L'histoire de la propriété foncière au Bénin peut être scindée en deux phases : la phase précoloniale dominée par le collectivisme agraire et la phase allant de la colonisation à nos jours où est instituée la notion de propriété individuelle (Rochegude, 2001).

La période précoloniale

Elle se caractérise par la vie en communauté au sein des sociétés. La terre n'est pas susceptible d'appropriation privée. Elle appartient aux divinités ou aux ancêtres. Pour cela, nul ne peut se l'approprier à titre individuel. La terre revêtait trois caractères : Sacrée – Communautaire - Inaliénable (Vigan, 1987).

La période coloniale à nos jours

Le collectivisme agraire qui octroie la propriété des terres aux rois, princes et familles royales est bousculé par l'introduction de nouvelles procédures qui vont contribuer à l'appropriation privée des terres. Le colon a estimé que pour avoir annexé le royaume de Dahomey, les terres qui sont considérées comme la propriété du roi leur sont revenues de droit. Un droit qui paradoxalement n'est guère écrit à l'époque. Le 5 août 1900, un décret de l'administration coloniale est pris sur les droits fonciers coutumiers. Ce décret sera renforcé par celui du 14 juillet 1906 relatif à l'organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies et les territoires relevant du gouvernement général d'Afrique Occidentale Française (Coutumier du Dahomey). C'est ce texte qui a posé les

bases de la réglementation foncière avec l'institution des livres fonciers sur le Dahomey. Il est abrogé par le décret du 26 Juillet 1932 qui est appliqué jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey. Cette loi a été pendant longtemps le seul texte qui régleme la propriété foncière de droit moderne au Bénin. C'est une loi qui confère des droits nouveaux, différents des droits fonciers coutumiers qui ont une conception particulière et traditionnelle de la terre. Pendant que les droits coutumiers estiment que la terre appartient aux dieux dont les rois sont légataires, cette loi ouvre des perspectives quant à l'appropriation privée ou étatique de la terre et en fixe les conditions (Comby, 1999).

Pour détruire la propriété collective traditionnelle, la puissance colonisatrice a eu recours à deux théories principales à savoir : la théorie des terres vacantes et sans maître inspirées des dispositions des articles 539 et 713 du code civil alors en vigueur et la théorie de succession d'Etat. En dehors de ces deux théories, l'administration coloniale a eu recours au système de Torrens (Adjé, 2000). Après l'administration coloniale, des lois et des textes sur la réforme foncière ont été aussi initiés au Bénin par l'Etat. On peut citer la loi n°97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin qui fixe les compétences des collectivités locales en matière de maîtrise foncière, la loi n°2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier en république du Bénin. Cette évolution du statut juridique a entraîné aussi une diversité des modes d'accès à la terre.

2.1.2-Les modes d'accès à la terre

Nous distinguons deux groupes de modes d'accès en fonction de l'évolution de la société : les modes traditionnels d'accès à la terre et les modes contemporains d'accès à la terre.

Modes traditionnels d'accès à la terre

L'occupation constitue la forme originelle suivant laquelle l'homme a accès à la terre. Elle reconnaît dans son principe que la terre n'appartient originellement à personne si non à elle-même.

Aussi, se mettait-elle sous l'emprise de celui qui le premier l'occupait. Plusieurs moyens sont utilisés pour prouver l'antériorité de son occupation. On peut retenir le feu, l'outil aratoire tel que la hache, le coupe-coupe. Dans le premier cas, le chef de la collectivité ou de clan met feu à l'endroit jugé approprié à l'installation humaine. Ce feu peut brûler des semaines selon les caractéristiques physiques de l'endroit concerné. Il est ainsi créateur au profit de son acteur du droit qui y sera exercé par la suite. Dans le second cas, on peut se servir d'outils agricoles pour défricher l'espace afin de matérialiser son occupation "droit de pioche" (Adjé, 2000).

En dehors de l'occupation, d'autres moyens secondaires sont utilisés pour accéder à la terre. Il s'agit de la succession ou l'héritage, de la donation et du prêt qui s'effectuent au profit des descendants des premiers occupants ou en faveur de nouveaux résidents.

Modes contemporains d'accès à la terre

Les principaux modes d'accès à la terre rencontrés aujourd'hui sur le plateau d'Allada sont l'héritage, l'achat, la location de type ``Zunda``, le métayage et l'emprunt à titre gratuit, le gage, le don.

Ces modes sont regroupés de par leur fonctionnement en deux grandes catégories à savoir les modes de faire valoir direct, les modes de faire valoir indirect et mixte.

➤ **Mode de faire valoir direct :**

Ils concernent les terres héritées ou achetées par l'exploitant.

- **Héritage**

C'est un mode d'accès où les descendants pour la plupart bénéficient par voie successorale des propriétés foncières de la part des parents. Il est présent à des proportions variables dans l'ensemble des arrondissements d'étude (figure 5) :

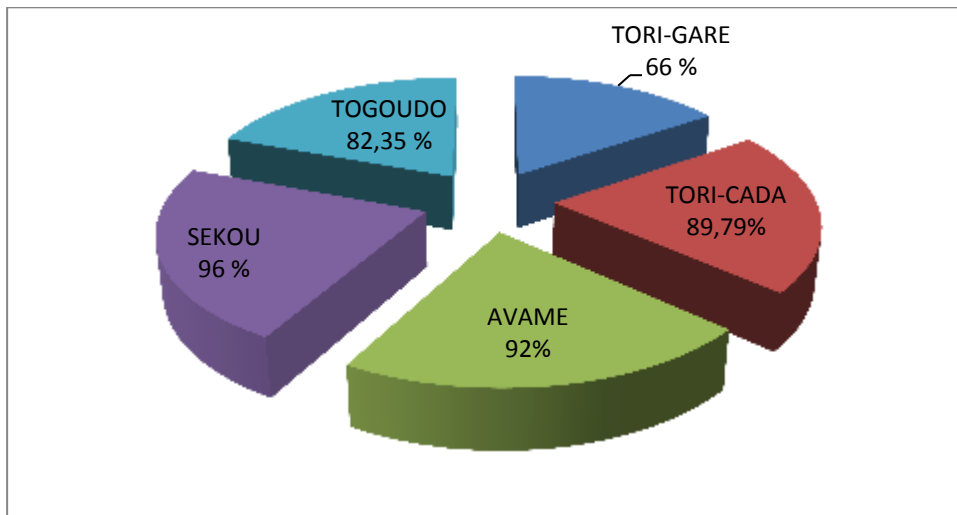


Figure 5: La proportion de champ sous héritage

Source: Enquêtes de terrain : septembre-octobre 2014

D'après l'analyse de cette figure, près de 96 % des domaines à Sékou et 82,35 % à Togoudo sont des champs hérités. A Avamè, cette proportion est de 92 % ; 89,79 %, à Tori-Cada et 66 % à Tori-Gare.

Les domaines sont principalement transmis du père au fils ou de la mère au fils. Mais certains domaines sont hérités par des descendants de leur oncle.

Les domaines sont partagés aux ayants droits en fonction de leur âge ou à part égale sans tenir compte de la différence d'âge (Tableau V).

Tableau V: Mode de partage de l'héritage par Arrondissement

Modes de partage	Tori-Gare	Tori-Cada	Avamè	Sékou	Togoudo
AGE	39,4%	93,5%	43,5%	56,2%	43,9%
PART EGALE	57,6%	6,5%	52,2%	39,6%	56,1%
Autres	3,0%	0,0%	4,3%	4,2%	0,0%

Source : Enquête de terrain : septembre-octobre 2014

Khi-deux: 38,143 (Significatif à 5 %) **ddl:** 8 **Coefficient de contingence:** 0,389 (Significatif à 5 %)

Ce tableau présente le mode de partage de l'héritage au niveau de chaque arrondissement. Il faut noter d'abord que le mode de partage de l'héritage et l'arrondissement sont liés car la valeur du coefficient de Khi-deux (38,143) est

significative au seuil de 5 %. Mais, cette relation est assez faible car la valeur du coefficient de contingence (38,9 %) est inférieure à 50 %.

A Tori-Cada et à Sékou, le partage se fait beaucoup plus en fonction de l'âge, soit respectivement 93,5 % et 56,20 %. Par contre, ce mode de partage est relativement faible dans les autres arrondissements : soient 39,40 % à Tori-Gare, 43,50 % à Avamè et 43,90 % à Togoudo.

Le partage à part égale est plus fréquent à Tori-Gare, Avamè et Togoudo. Soit respectivement 57,60 %, 52,2 % et 56,1%. Il reste faible dans les autres arrondissements que sont Tori-Cada (6,5 %) et Sékou (39,6 %).

Il arrive que certains propriétaires terriens octroient des domaines aux enfants avant leur mort et les fils qui se sont montrés plus laborieux ou plus attaché à l'agriculture reçoivent les grandes parts (Biaou, 1990).

Ce mode de partage relativement faible est présent à Tori-Gare : 3 %, à Avamè 4,3 % et à Sékou 4,2 %. Il n'existe point dans les autres arrondissements.

Les modes de partage de l'héritage quel qu'ils soient, accentuent l'émiettement des champs. Certains héritiers qui n'ont ainsi bénéficié que d'une portion relativement faible sont amenés à vendre leur part.

Après la mort d'un propriétaire terrien, ses terres ne sont pas automatiquement partagées. Mais elles le seront un peu plus tard après les cérémonies funéraires.

-Héritage non- partagé

Dans les zones étudiées, on note des terres qui sont exploités après le décès du propriétaire, sans que l'exploitant puisse prétendre que ces terres sont ses propriétés. En effet, il n'est que le gestionnaire temporaire jusqu'au jour où le partage a lieu. Il n'a pas le droit de pratiquer des cultures pérennes, de les détruire si elles existent déjà, de les aliéner, de les prêter à une tierce personne.

Le nombre de champ sous ce mode varie suivant les arrondissements (figure 6).

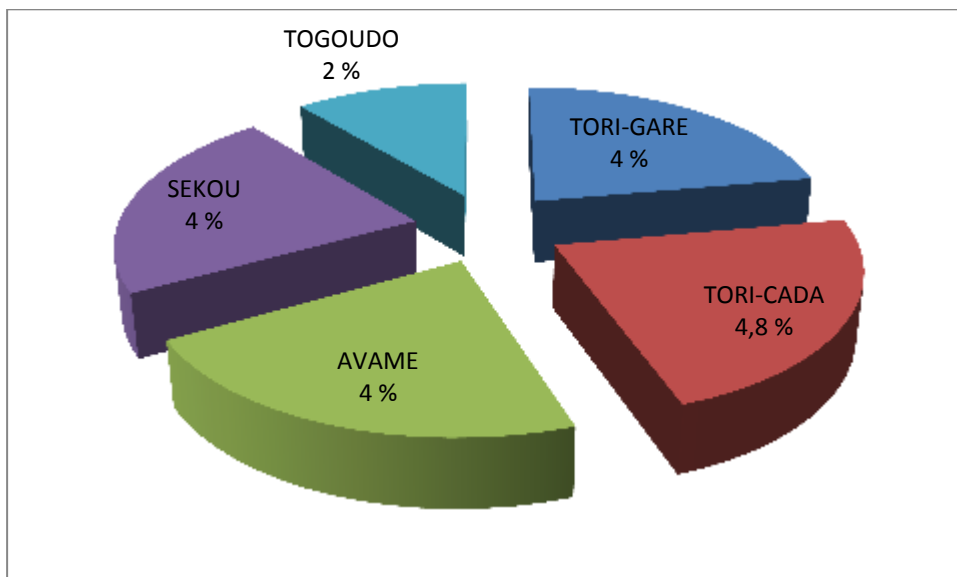


Figure 6 : La proportion de champs sous héritage non partagé

Source : Enquêtes de terrain : septembre-octobre 2014

L'analyse de la figure montre que respectivement à Togoudo, Tori-Gare, Tori-Cada, Avamè, Sékou, la proportion de champ sous héritage non partagé est de 2 %, 4 %, 4,8 %, 4 % et 4 %.

Les exploitants sont pour la plupart des autochtones. Ils sont soit des fils, des neveux, des frères du défunt.

Les paysans peuvent acquérir également les domaines par achat.

-Achat

L'achat de terre est un mode d'appropriation et d'accès à la terre très important. Ce mode est apparu avec l'installation des migrants ou avec la pénurie en terre cultivable chez les indigènes.

Aujourd'hui, les ventes et les achats de terre se multiplient tant chez les autochtones que chez les allochtones. C'est un critère très important de différenciation sociale parmi les hommes.

Il sera montré ici l'existence du marché de la terre sur le plateau d'Allada. En prenant en compte les autochtones, la proportion des champs sous le mode achat reste faible (Figure 7).

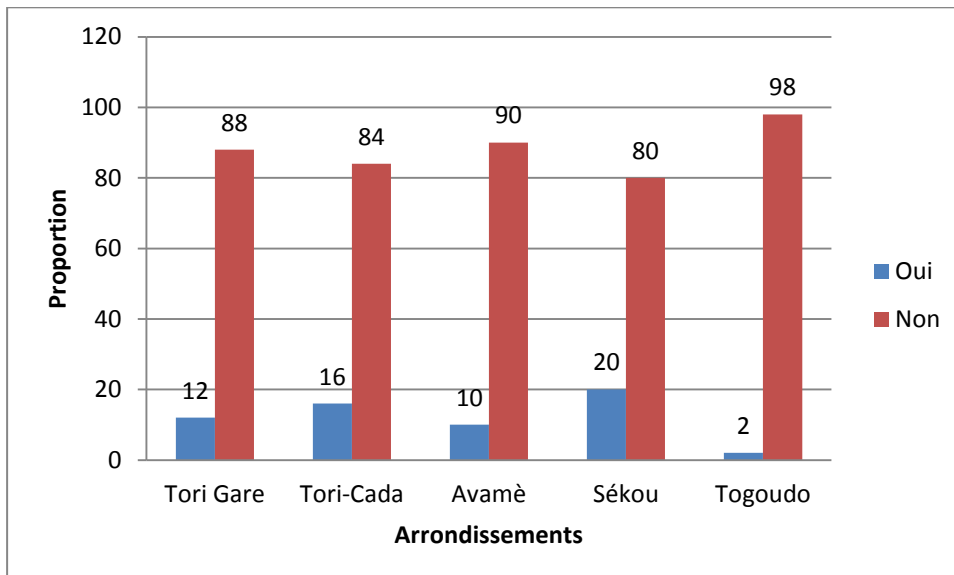


Figure 7 : Proportion de domaines achetés

Source : Enquêtes de terrain : septembre-octobre 2014

De l'analyse de cette figure, on remarque que la proportion de champs achetés par les autochtones est relativement faible. Seulement 20 % des champs à Sékou, 16 % à Tori-Gare, 12 % à Tori-Cada, 10 % à Avamè sont sous le mode achat. A Togoudo par contre, cette proportion est la plus faible, soit 2 %.

Selon Biaou (1991), le prix de la terre est déterminé par des facteurs objectifs et subjectifs, économiques et non économiques que sont :

- les raisons de la vente
- l'origine du vendeur
- la qualité de la terre
- son aménagement
- la pression démographique
- la technologie
- le niveau des revenus

Selon Mongbo (1995), le prix varie aussi en fonction de la situation géographique et de l'usage de la terre. Pour vérifier la pertinence de ces facteurs, il faut un échantillon plus large et plusieurs régions.

Le prix d'achat des domaines à l'hectare varie suivant les arrondissements (Figure 8):

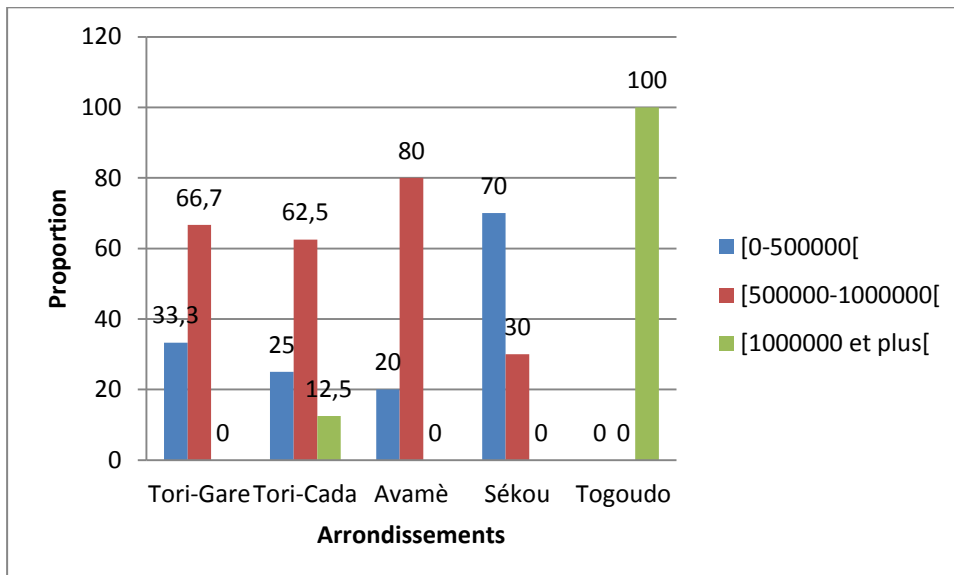


Figure 8 : Prix des domaines à l’hectare

Source : Enquêtes de terrain : septembre-octobre 2014

Le prix des domaines à l’hectare inférieur à 500000 FCFA est plus élevé à Sékou soit 70 % et moins élevé à Tori-Gare, Tori-Cada et Avamè avec respectivement 33,33 %, 25 % et 20 %. Par contre, il est de 0 % à Togoudo ainsi que la proportion [500000 -1000000[. Cette dernière est plus élevée à Avamè, Tori-Gare et Tori-Cada ; soient respectivement 80%, 66,7 % et 62,5 %. A Sékou par contre, cette proportion moins élevée est de 30 %.

A part Togoudo (100 %), Tori-Cada (12,5 %) aucun domaine n’atteint 1000000 FCFA.

Les transactions foncières s’effectuent autant par les autochtones que les allochtones avec ou sans existence de lien. La plupart des ventes ont fait l’objet d’un contrat établi soit à la mairie ou visé chez le délégué.

Pour sécuriser les domaines, divers moyens sont utilisés. Outre le bornage classique des terres achetées, les limites des champs sont assez bien matérialisées : les stratégies désormais utilisées sont la plantation d’arbre comme "Ayantin" (*Albizia Zugia*), les tecks, ou les acacias.



Photo 1: Espèces végétales utilisées pour matérialiser les limites sur le plateau d'Allada

Prise de vue : Adjallala, 2014

Cette photo présente une espèce végétale parmi tant d'autres utilisée pour matérialiser les domaines tant à Allada qu'à Tori-Bossito. Cette espèce s'appelle « Ayantin » en langue locale et son nom scientifique est *Albizia Zugia*.

➤ **Mode de faire valoir indirect et mixte**

Ils concernent le métayage, la location de type "Zunda" (langue locale) et l'emprunt.

-Métayage

Au niveau du métayage, avec la pression démographique, les allochtones qui viennent s'installer dans un village se voyaient attribuer un lopin de terre pour les cultures non pérennes. Les jeunes autochtones ne disposant pas d'assez de terres cultivables pratiquent aussi le métayage. Il y a aussi les personnes âgées qui n'ayant plus la force d'assurer l'entretien de leur domaine, les cèdent pour en tirer un revenu. Cette stratégie est aussi utilisée par les citoyens ayant des domaines dans la commune. La durée du contrat de métayage est indéterminée. Le paysan exploite le domaine jusqu'à épuisement et l'abandonne ou le met en

jachère. Souvent ce mode s'effectue entre paysans, paysan - commerçant ou paysan - fonctionnaire.

La figure 9 présente le nombre de champs sous métayage dans l'ensemble des cinq arrondissements.

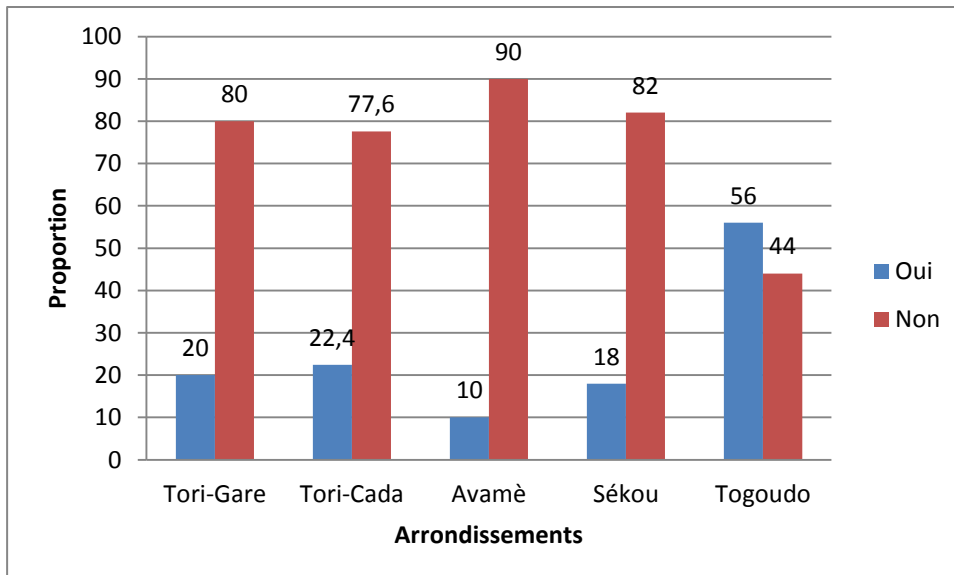


Figure 9: Proportion de champs sous métayage

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

L'analyse de la figure montre que la proportion de champs sous métayage est plus élevée à Togoudo que dans les autres arrondissements soit 56 %. Cette proportion est de 20 % et 22,5 % respectivement à Tori-Gare et Tori-Cada. Dans les arrondissements d'Avamè et de Sékou par contre elle reste très faible avec respectivement 10 % et 18 %.

Dans les termes du contrat du métayage, le consensus est fait entre autres sur le lieu où s'effectue-le partage de la production, le mode du partage de la production, la participation ou non du propriétaire à la gestion du domaine, sa participation aux coûts de la production et la rente.

Le partage de la production s'effectue soit dans le champ ou chez le paysan. Le propriétaire ou son représentant assiste au partage qui a lieu après la récolte.

Dans certains rares cas, le propriétaire intervient dans la gestion du domaine.

Au cours d'une saison, le propriétaire bénéficie non seulement des rentes saisonnières payées par le paysan (le tiers de la production) mais aussi tire un revenu des cultures pérennes (rente indirecte).

Mais, il faut noter que seules les cultures principales sont partagées et non les cultures secondaires.

Aucun contrat n'est établi entre les tenanciers pour ce mode d'accès et le métayer n'a pas le droit de pratiquer des cultures pérennes ni d'en tirer bénéfice des essences végétales (arbres) du domaine. Il ne jouit que d'un droit d'usage et non de propriété.

-Location ou Zundanou

Le contrat de *Zunda* est un droit d'usage temporaire d'une nouvelle défiche en contrepartie du versement d'une somme d'argent. Cette somme peut être payée à l'avance et le preneur attend alors que la jachère ait la taille requise avant de défricher.

Ce mode d'accès est présent dans l'ensemble des arrondissements étudiés (figure 10)

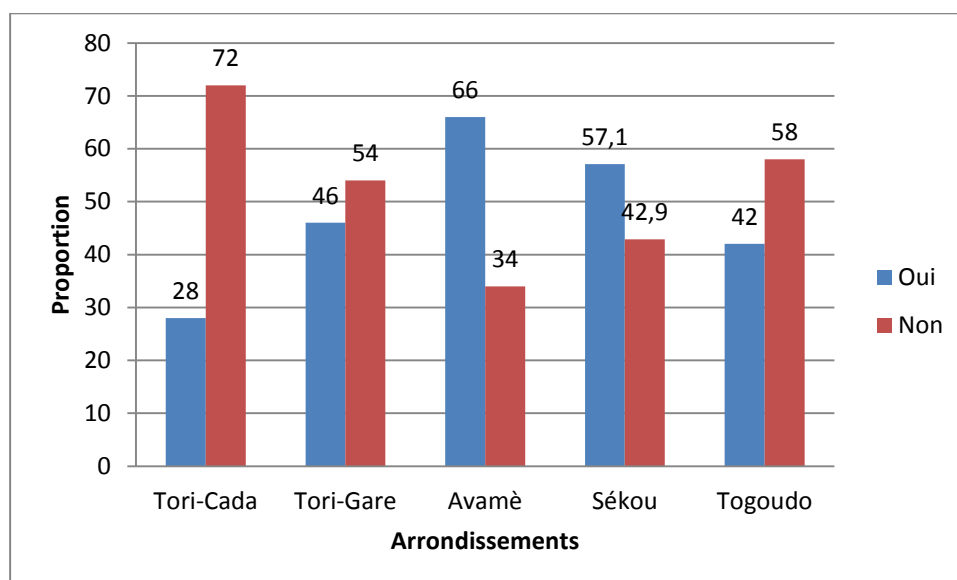


Figure 10: Répartition des champs sous location par arrondissement

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

De l'analyse de cette figure, on remarque que la proportion de champs sous location est plus élevée respectivement à Avamè (66 %), à Sékou (57,1 %).

Dans les arrondissements de Tori-Gare et de Togoudo, la proportion de champs sous location est de 46 % et de 42 %. A Tori-Cada par contre elle est relativement faible soit 28 %.

Ce mode est pratiqué tant par les autochtones que par les allochtones avec ou sans existence de lien

Le propriétaire du domaine peut être soit un agriculteur, un artisan ou un actif du secteur tertiaire (Figure 11).

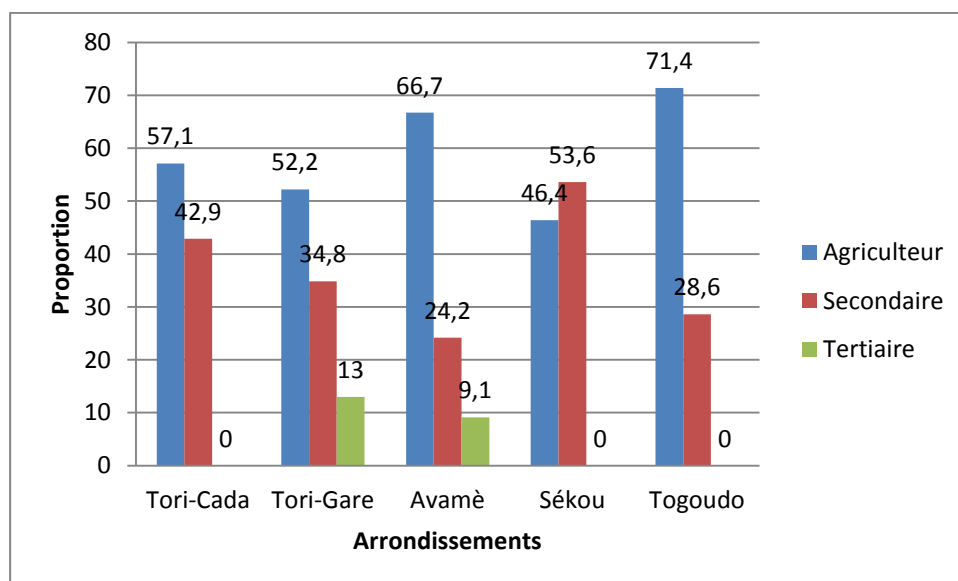


Figure 11: Profession du propriétaire

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

Cette figure montre que dans l'arrondissement de Togoudo 71,4 % des propriétaires de domaine sont des agriculteurs. A Avamè, cette proportion est de 66,7 %, à Tori-Cada, elle est de 57,1 %, à Tori-Gare elle est de 52,2 % et à Sékou, elle est de 46,4 %. Pour la proportion de champs loués par des propriétaires du secteur secondaire, elle est de 42,9 % à Tori-Cada, de 34,8 % à Tori-Gare ; de 24,2 % à Avamè ; de 28,6 % à Togoudo et enfin de 53,6 % à Sékou. Pour ce qui est du secteur tertiaire, c'est seulement à Tori-Gare (13 %) et à Avamè (9,1 %) que cette proportion est présente.

Le contrat de location peut être de 2 ans, 3 ou 4 ans rarement mais est renouvelable. Il est pour la plupart des cas oralement établi. Les témoins ne sont

que les deux contractants à savoir le propriétaire et le locataire et il est interdit à l'exploitant de faire des cultures pérennes.

Selon Mongbo (1995), en raison du manque chronique de liquidités chez de nombreux paysans, il se développe une forme particulière de métayage qui concerne des défriches de jachères arbustives. Le preneur donne le tiers voire la moitié des récoltes de bois et de vivres au donneur. Ce donneur peut être le propriétaire terrien qui assure ainsi sa substance sans trop d'efforts ou un homme ou une femme disposant de liquidités qu'il ou elle a investi dans l'achat de *zunda* qui, le moment venu, est donné en métayage à des exploitants en manque de terres.

Pour certaines personnes âgées, c'est une stratégie pour assurer leur substance. Elles achètent du *zunda* à l'avance et savent que 5 ans plus tard, le métayer qui défrichera cette jachère leur donnera du maïs et du bois durant plusieurs campagnes.

La jachère sur le domaine peut être constituée de graminée, d'arbuste ou d'arbres. (figure 12)

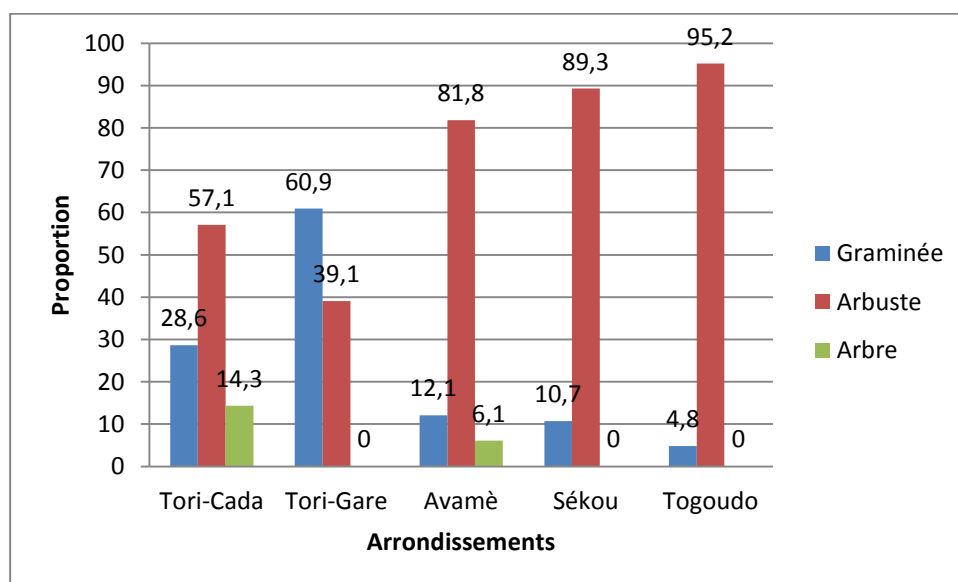


Figure 12 : Nature de la jachère

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

De l'analyse de cette figure, on remarque que dans la plupart des arrondissements sauf Tori-Gare, la jachère est constituée d'arbuste. La proportion de champs portant une jachère d'arbuste est de 57,1 % à Tori-Cada ; de 81,8 % à Avamè; de 89,3 % à Sékou et de 95,2 % à Togoudo. A Tori-Gare, cette proportion est de 39,1 %. Pour la jachère constituée de graminée, la proportion de champs est de 4,8 % à Togoudo, de 10,7 % à Sékou, de 12,1 % à Avamè; de 28,6 % à Tori-Cada. A Tori-Gare par contre, elle est de 60,9 %.

Le prix de la location varie généralement entre 25000 FCFA et 100000 FCFA. Elle peut quelques fois dépasser 100000 FCFA. (Figure 13)

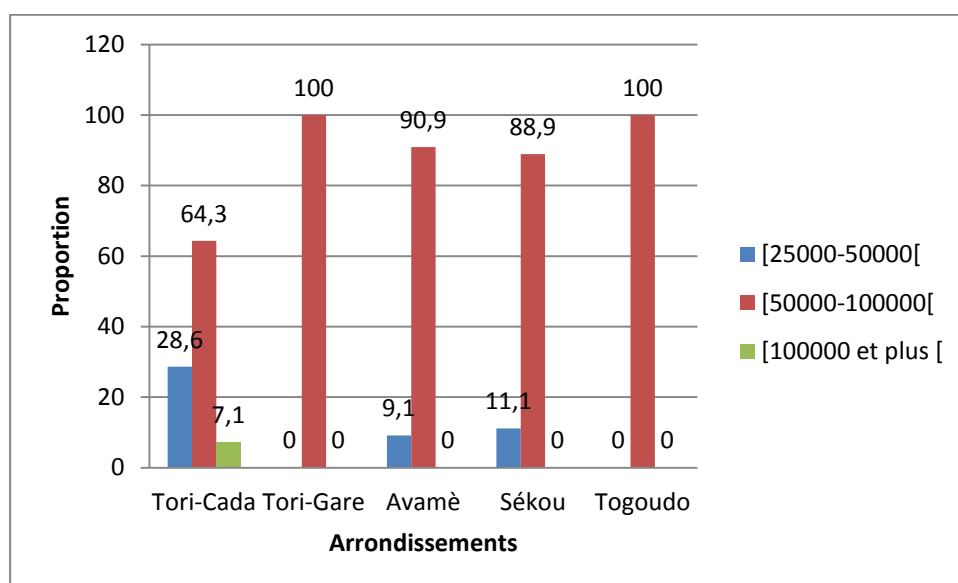


Figure 13 : Prix de location du domaine à l'hectare

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

De l'analyse de cette figure, on remarque que le prix de location du domaine est essentiellement compris entre 50000 FCFA et 100000 FCFA. La proportion de champs dont le prix varie entre [50000-100000[est de 100 % à Tori-Gare et à Togoudo. Elle est de 90,9 % à Avamè; de 88,9 % à Sékou et 64,3 % à Tori-Cada.

Pour les champs dont le prix varie entre [25000-50000[, la proportion est de 28,6 % à Tori-Cada, de 11,1 % à Sékou et 9,1 % à Avamè.

Le prix moyen de location dans la zone d'étude est de 69902,18 FCFA.

Il faut noter également qu'il y a une corrélation entre le prix de location et l'arrondissement.

Le coefficient de Khi-deux calculé est 200,436. Ce coefficient a été lu à un seuil de 0,028 soit 2,8 %. Ce seuil est largement inférieur au seuil critique de 5 % admis en sciences sociales.

On peut alors déduire que le prix de la location varie en fonction des arrondissements. Ainsi, la location de domaines dans les arrondissements de Tori-Gare et Togoudo revient plus chère que dans les autres arrondissements.

Le facteur déterminant du prix de la location reste la quantité de bois exploitable sur le domaine, Mongbo (1995). Or, la densité de bois sur le domaine dépend de la durée de sa mise en jachère.

L'inclusion de la durée de la mise en jachère dans le modèle permet de tester alors cette hypothèse. Pour l'intégrer dans le modèle, il est demandé aux locataires la durée de la jachère sur le domaine avant sa location.

Il existe une corrélation significative entre le prix de location et la durée de la jachère avant sa mise en location. En effet, le coefficient de corrélation de Pearson dont la valeur est 0,614 et lu au seuil de 0,0001 est significatif au seuil de 5 %.

A partir d'un modèle de régression linéaire, il sera testé la liaison entre ces variables afin de voir la part du prix de location qui est expliquée par la durée de la jachère.

Pour ce faire, à partir de l'analyse de la variance, il sera testé la signification globale du modèle, des coefficients de régression.

➤ **Test de la signification globale du modèle**

D'après le tableau de l'analyse de la variance, le modèle est globalement significatif au seuil de 5 % (Tableau VI).

Tableau VI : Analyse de la variance

ANOVA^b

Modèle	Somme des carrés	Ddl	Carré moyen	F	Signification
1 Régression	5,401E9	1	5,401E9	70,893	,000 ^a
Résidu	8,913E9	117	7,618E7		
Total	1,431E10	118			

a. Valeurs prédites : (constantes), durée de la mise en jachère du domaine

b. Variable dépendante : PRIX LOCATION

Source : Enquêtes de terrain septembre-octobre, 2014

La statistique de Fischer calculée est $F_c=70,893$. Elle a été lue au seuil de 0,0001. Ce seuil est largement inférieur au seuil critique de 5 % admis en science sociale. Donc le modèle est globalement significatif au seuil de 5 %.

Le tableau VII présente la valeur du coefficient de détermination :

Tableau VII : Récapitulatif des modèles

Récapitulatif des modèles

R	R-deux	R-deux ajusté	Erreur std. de l'estimation
,614	,377	,372	8728,258

La variable indépendante est la durée de la mise en jachère du domaine.

Source : Enquêtes de terrain septembre-octobre, 2014

Le coefficient de détermination R-deux est égale à 0,377 soit 37,7 %. On peut alors conclure que 37,7 % des prix de la location sont expliqués par la variation de la durée de la jachère sur le domaine avant sa location.

Le modèle se présente ainsi comme suit : $P_i = a + b Z_i + \mathcal{E}$

➤ Test des coefficients de régression

Le tableau VIII présente les différents coefficients de régression

Tableau VIII : Test des coefficients

	Coefficients				
	Coefficients non standardisés		Coefficients standardisés	T	Sig.
	B	Erreur std.	Bêta		
Ln (DUREE DE LA MISE EN JACHERE DU DOMAINE)	,452	,044	,689	10,276	,000
(Constante)	37115,768	1799,956		20,620	,000

La variable dépendante est ln(prix location 2).

Source : Enquêtes de terrain septembre-octobre, 2014

De ce tableau, on note que la constance a qui est l'ordonnée à l'origine est égale à 37115,768. Cette valeur de la constance est significative au seuil de 5 % car la statistique de student est lue au seuil de 0,000 qui est largement inférieur au seuil de 0,05 admis en science sociale.

Pour le second coefficient b dont la statistique de student est de 0,000 ; sa valeur est 0,452.

Le modèle économétrique qui explique l'influence de la durée de la jachère sur le prix est $P_i = 37115,768 + 0,452 Z_i$

➤ **Modes de faire valoir mixte**

-Emprunt

L'Emprunt compte tenu de son fonctionnement particulier est dit mixte (Biaou, 1991). C'est un mode qui s'effectue tant par les autochtones que par les allochtones. Ce mode n'est point lié au lien entre les tenanciers et les propriétaires des domaines.

La figure 14 présente la proportion de champs sous emprunts dans l'ensemble des arrondissements étudiés.

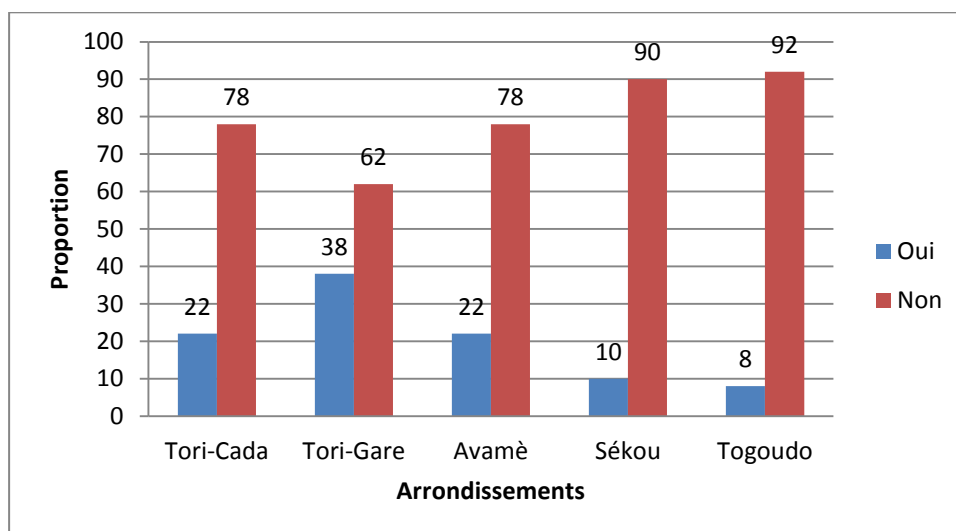


Figure 14 : Proportion de champs sous emprunt

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

De l'analyse de cette figure, on retient que la proportion de champs sous emprunt est relativement faible dans les différents arrondissements. En effet, dans l'arrondissement de Tori-Gare, 38 % des domaines sont empruntés contre 22 % à Tori-Cada et à Avamè et 10 % et 8 % respectivement à Sékou et à Togoudo.

Les propriétaires des domaines sont soit des agriculteurs, soit du secteur secondaire ou tertiaire. Les citoyens achètent des terres dans la commune et les confient aux paysans qui les exploitent pour en assurer les limites.

Aussi, des paysans d'un âge avancé et ne pouvant plus exploiter convenablement leur domaine les confient aux proches.

Au sein du ménage également, le chef de ménage octroie à sa femme un lopin de champ pour que celle-ci y pratique des cultures pérennes.

Les rentes indirectes (implicites) sont semblables à celle du métayage. La durée accordée par le propriétaire à l'exploitant est à tout point comparable à celle accordée aux métayers c'est-à-dire imprécisée. Sous cette forme d'attribution de terre apparemment gratuite, l'exploitant paie une rente volontaire.

Des restrictions sont faites au tenancier au niveau des cultures pérennes comme dans le cas du métayage et le contrat établit est orale sans preuve écrite et sans témoin sinon les deux contractants.

➤ Les autres modes d'accès à la terre

Ces modes d'accès concernent le don et le gage.

-Don

La proportion de champs sous le don est faible dans les arrondissements d'étude (figure 15).

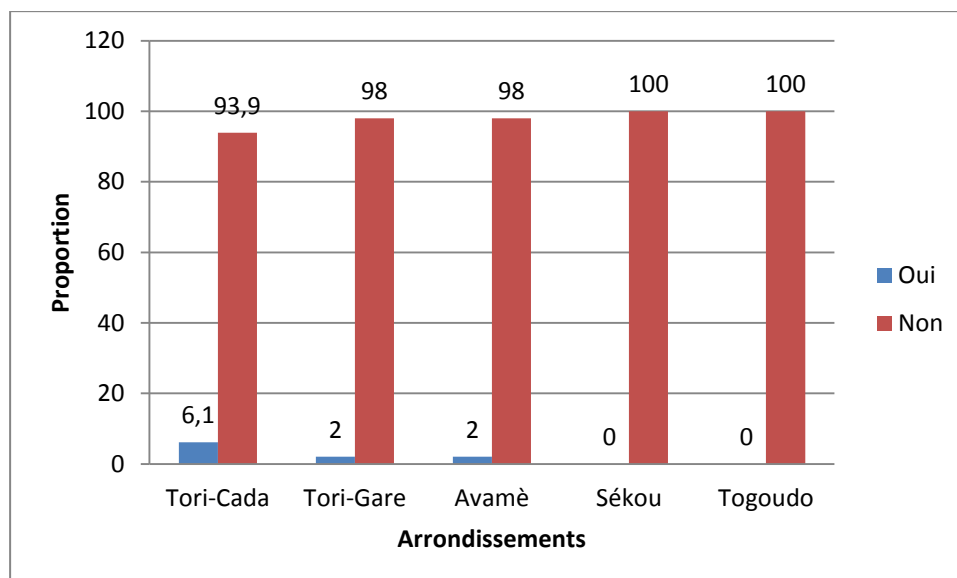


Figure 15 : Proportion de champs sous Don

Source: Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

De l'analyse de cette figure, on note que dans les arrondissements de Sékou et de Togoudo, il n'existe pas de champs sous le don. Dans les arrondissements de Tori-Gare et d'Avamè seulement 2 % des domaines ont fait objet de don. Cette proportion est de 6,1 % à Tori-Cada.

Ce mode d'accès, s'effectue suivant un lien surtout de parenté entre le tenancier et le donateur.

Il concerne surtout les autochtones et aucun contrat écrit n'est établi entre les différentes parties.

-Gage

Certains propriétaires fonciers qui ont de difficultés financières peuvent emprunter de l'argent auprès d'un contribuable qui obtient alors, en garantie une partie de ses terres qu'il exploite dans un délai minimum prévu dans les clauses du contrat. L'utilisation de ses terres à des fins agricoles n'annule pas la dette ; il s'agit tout simplement d'une garantie. Ce mode d'accès n'est pas si fréquente sur le plateau d'Allada (figure 16).

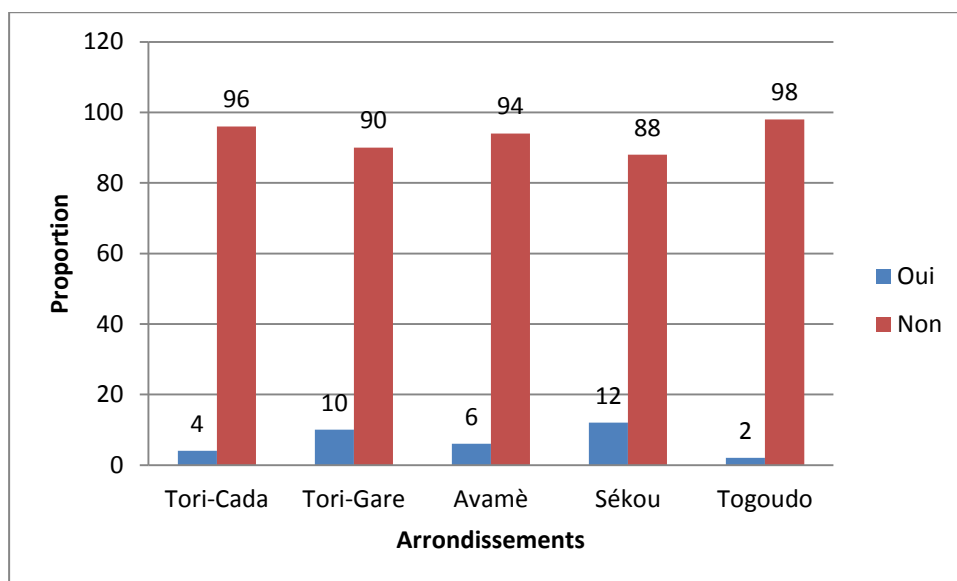


Figure 16 : Proportion de champs sous gage

Source: Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

De l'analyse de cette figure, on remarque que seulement 10 % des champs à Tori-Gare, 12 % à Sékou, 6 % à Avamè, 4 % à Tori-Cada et 2 % à Togoudo sont sous gage.

Les principales raisons du gage sont les problèmes de santé, les cérémonies, et la scolarité des enfants.

Cette diversité de l'accès à la terre entraîne l'augmentation des transactions foncières et des changements au niveau de l'occupation du sol.

2.2. Dynamique du marché foncier et de l'occupation du sol

Cette section met en exergue le marché foncier, les changements au niveau des unités d'occupation du sol sur le plateau d'Allada.

2.2.1-Le marché du foncier sur le plateau d'Allada

Ce paragraphe présente respectivement le nombre de ménages ayant vendu de parcelles, la fréquence de la vente, la profession et l'origine de l'acheteur, la raison de la vente et la destinée du domaine vendu.

- Fréquence et raison de la vente

Dans l'ensemble des arrondissements étudiés, plus de la moitié des ménages ont vendu au moins une fois de domaine entre 2005 et 2010 (figure 17).

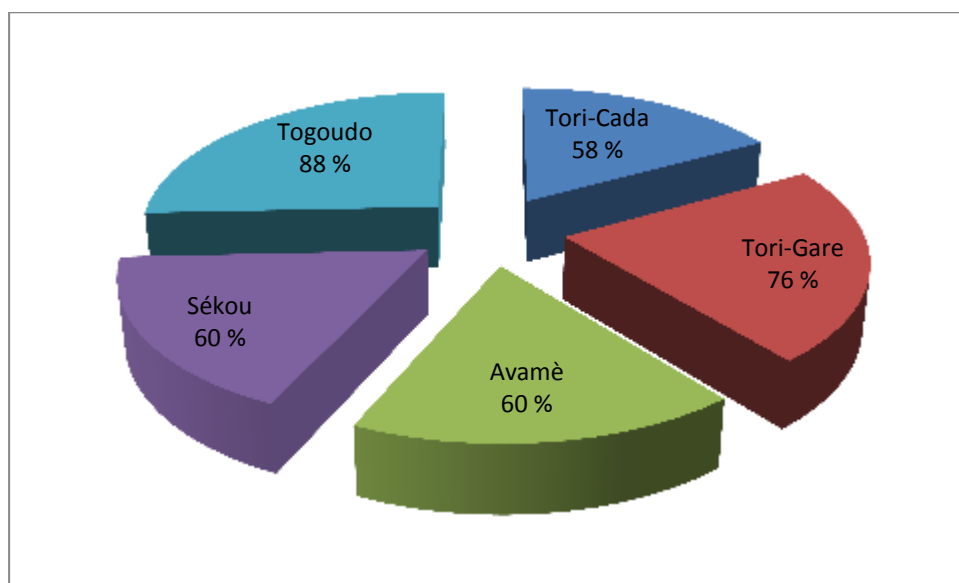


Figure 17 : Nombre de ménages ayant vendu de parcelles

Source : Enquêtes de terrain septembre-octobre, 2014

De l'analyse de la figure, on remarque que dans l'arrondissement de Togoudo, le nombre de ménages ayant vendu de parcelles est plus élevé (soit 88 %). Cette proportion est de 60 % à Avamè et à Sékou. Elle est de 76 % à Tori-Gare et 58 % à Tori-Cada.

Plusieurs facteurs influencent la répartition des ventes des parcelles par arrondissement. Il y a l'interdiction de la vente des domaines par les autochtones dans le village d'Acadjamey, la proximité des arrondissements de Tori-Cada et d'Avamè de la commune d'Abomey-Calavi et la faible mise en valeur des domaines par les paysans à Gbégoudo.



Photo 2: Un champ appartenant à un étranger du village à Sékou

Prise de vue : Adjallala, 2014

La photo montre un champ acheté et confié à un paysan sous forme d'emprunt. Le paysan en attendant de céder le domaine au propriétaire le met en valeur pour les cultures de manioc.

La fréquence de la vente varie d'un arrondissement à un autre (figure 18)

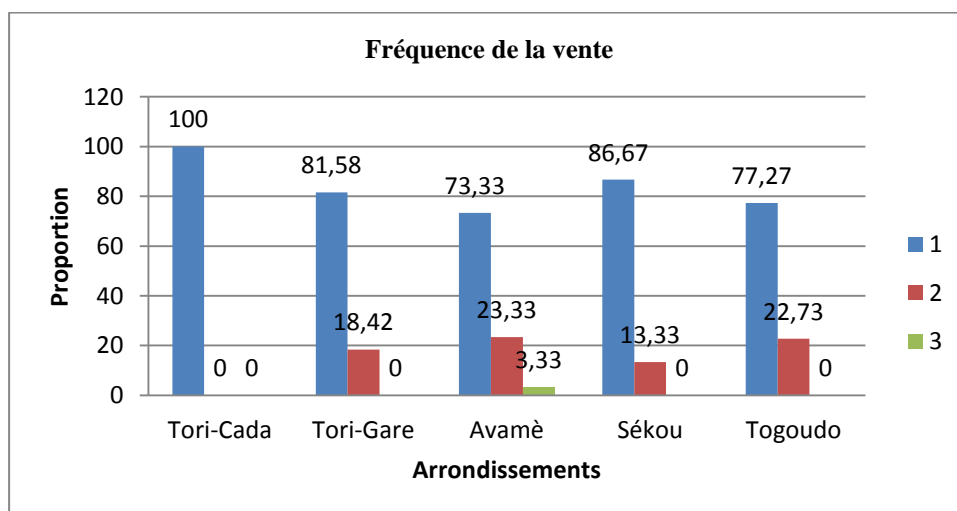


Figure 18 : Fréquence de la vente

Source : Enquêtes de terrain septembre-octobre 2014

Cette montre que dans l'arrondissement de Tori-Cada, 100 % des ménages enquêtés n'ont vendu qu'une seule fois de domaine. A Tori-Gare, 81,58 % des ménages ont vendu une seule fois ces dix dernières années de parcelles et 18,42 % en ont vendu deux fois. A Avamè, 73,33 % des ménages ont vendu une fois

de domaine, 23,33 % en ont vendu deux fois et seulement 3,33 % environ trois fois. Dans l'arrondissement de Sékou, la proportion de ménages ayant vendu une fois de domaine est de 86,67 % contre 13,33 % qui en ont vendu deux fois. Enfin, à Togoudo, la proportion de ménages ayant vendu une fois de domaine est de 77,27 % et celle ayant vendu deux fois de domaine est de 22,73 %.

Plusieurs raisons sont à l'origine de la vente des domaines sur le plateau d'Allada (figure 19).

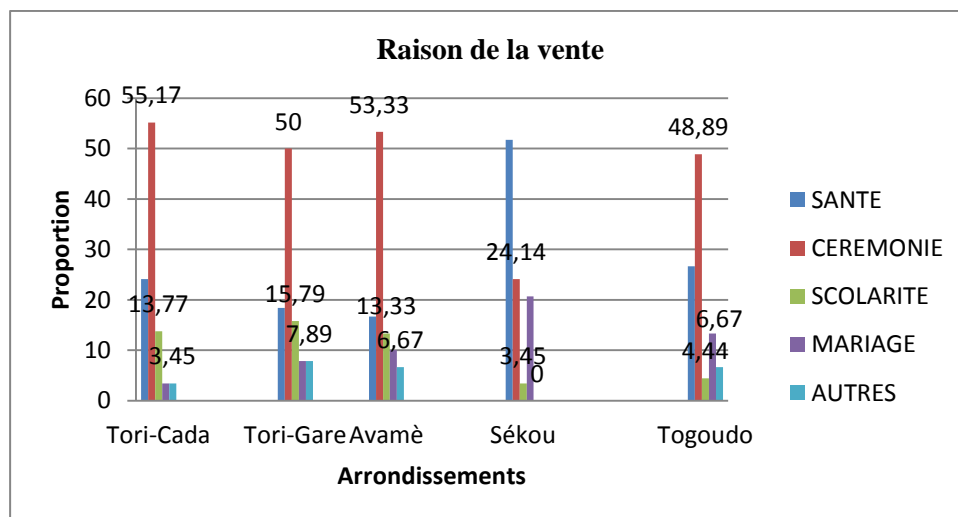


Figure 19 : Raison de la vente

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre, 2014

Cette figure montre que la plupart des champs sont vendus pour raison de santé, cérémonie funéraire, scolarité, mariage. D'autres sont parfois vendus pour raison de conflit foncier, pour racheter un autre domaine dans d'autre arrondissement ou autre.

Dans l'arrondissement de Tori-Cada, 24,14 % des champs sont vendus pour raison de santé, 55,17 % sont vendus pour les dépenses funéraires, 13,77 % pour des raisons de scolarité et 3,45 % pour régler la dot ou pour d'autres raisons.

A Tori-Gare, la proportion de champs vendus pour raison de santé est de 18,42 %, de 50 % pour les dépenses funéraires, de 15,79 % pour la scolarité et 7,89 % pour les dépenses de dot et autres.

A Avamè, la proportion de champs vendus pour les dépenses funéraires reste élevée, soit 53,33 % contre 16,67 % pour les champs vendus pour raison de

santé, 13,33 % pour les champs vendus pour raison de scolarité, 10 % pour les champs vendus pour les dépenses de la dot et 6,67 % pour d'autres motifs.

Dans l'arrondissement de Sékou 51,72 % des champs sont vendus pour des raisons de santé contre 24,14 % pour raison de cérémonie et 20,69 % pour raison de mariage. Les proportions de champs vendus soit pour régler la scolarité des enfants ou pour d'autres raisons sont relativement faibles. Soient respectivement 3,45 % et 0 %.

Enfin, à Togoudo 48,89 % des champs sont vendus pour régler les dépenses funéraires, 26,67 % pour les soucis de santé, 13,33% pour des raisons de mariage, 4,44 % pour raison de scolarité et 6,67 % pour d'autres raisons.

- Profession, origine de l'acheteur et destinée du domaine

La plupart des acheteurs sont soit des agriculteurs, du secteur secondaire ou du secteur tertiaire (enseignant, commerçant, agent de la mairie etc.) comme le montre la figure 20.

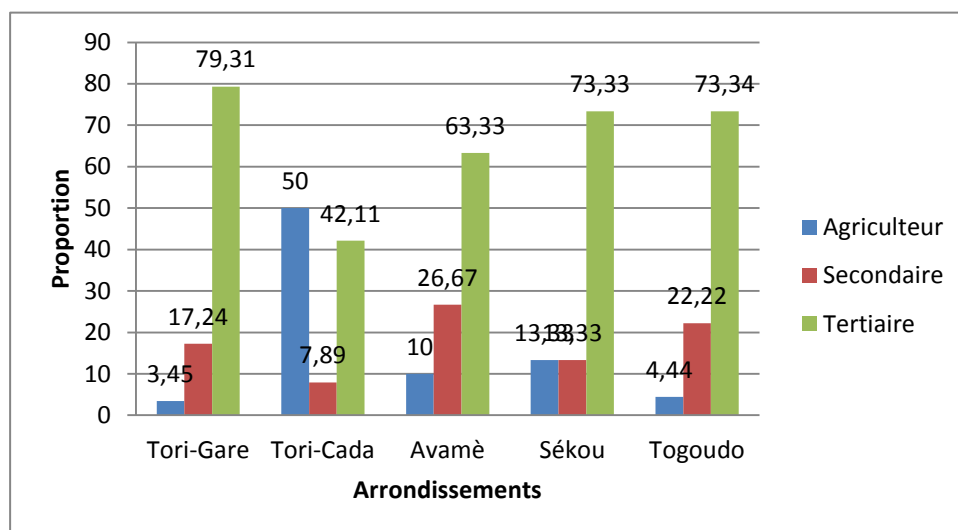


Figure 20 : Profession des acheteurs

Source : Enquêtes de terrain septembre-octobre 2014

Dans l'arrondissement de Tori-Gare; 79,31 % des acheteurs sont du secteur tertiaire contre 17,24 % du secteur secondaire et 3,45 % du secteur primaire (agriculteur).

A Tori-Cada, près de 50 % des acheteurs sont des agriculteurs contre 42,11 % qui sont du secteur tertiaire et seulement 7,89 % qui sont du secteur secondaire.

A Avamè par contre, la proportion d'agriculteur qui achète de domaine est de 10 % contre 26,67 % pour le secteur secondaire et 63,33 % pour le secteur tertiaire.

Au niveau de l'arrondissement de Sékou, la proportion de champs vendus aux acheteurs du secteur tertiaire est de 73,33 % contre 13,33 % respectivement pour les acheteurs du secteur secondaire et primaire.

A Togoudo, 73,34 % des acheteurs sont du secteur tertiaire contre 22,22 % pour le secteur secondaire et 4,44 % pour les agriculteurs.

Dans cet arrondissement, on note une disponibilité quantitative qui occasionne aussi l'afflux des commerçants et d'autres actifs du secteur secondaire comparativement aux autres arrondissements. Les fonctionnaires ou d'autres actifs du secteur tertiaire s'intéressent plus à l'arrondissement de Tori-Gare et Avamè.

Dans l'ensemble, la plupart des acheteurs sont du secteur tertiaire. Ils sont pour la plupart des fonctionnaires, ce qui implique que les domaines ne seront pas forcément à des fins agricoles. Ils sont aussi des commerçants qui vendent des domaines à Abomey- Calavi, Ouidah et viennent prendre des domaines à Tori-Bossito dans l'espoir d'avoir une plus-value quelques années plus tard. Rares sont les agriculteurs qui viennent s'acheter des domaines dans le milieu si ce n'est que ceux venus généralement d'Allada, de Glo, de Ouidah en quête d'espace fertile à cultiver. Ces acheteurs viennent pour la plupart de l'Atlantique soient de Hêvié, de Pahou, de Ouidah, d'Allada et de Cotonou. Une fois les

domaines achetés, ils y installent généralement les fermes, font des plantations de tecks ou de palmiers à huile. Elles sont rarement destinées aux habitations (Figure 21).

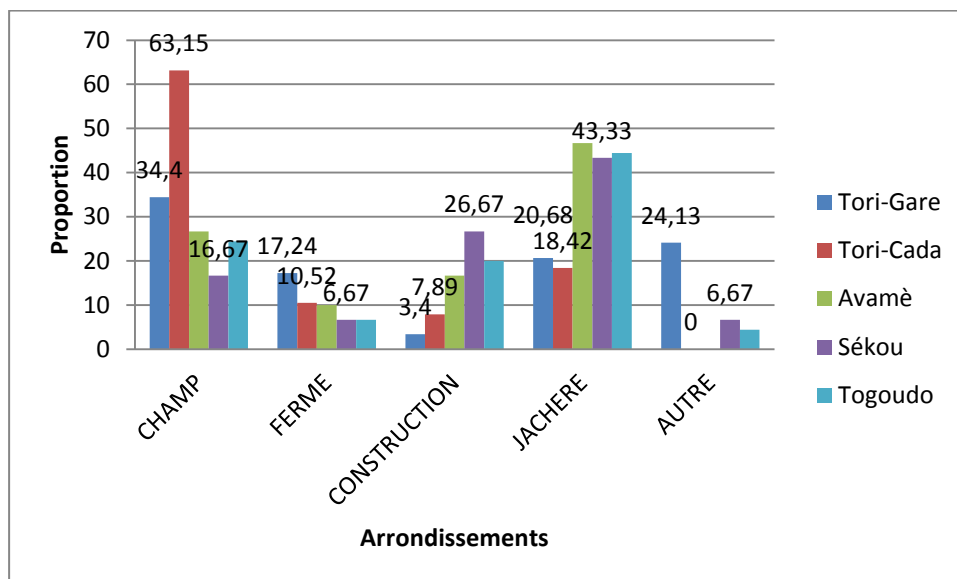


Figure 21 : Destinée du domaine vendu

Source : Enquêtes de terrain septembre-octobre 2014

La figure montre que la proportion de domaines vendus utilisés comme champ est de 34,48 % à Tori-Gare, de 63,16 % à Tori-Cada, de 26,67 % à Avamè, de 16,67 % à Sékou et 24,44 % à Togoudo.

La proportion de domaines vendus et utilisés comme ferme agricole est de 17,24 % à Tori-Gare, de 10,53 % à Tori-Cada, de 10 % à Avamè et 6,67 % respectivement à Sékou et Togoudo.

Pour la proportion de domaines achetés à des fins de construction, elle est de 3,45 % à Tori-Gare, de 7,89 % à Tori-Cada, de 16,67 % à Avamè, de 26,67 % à Sékou et de 20 % à Togoudo.

Certains domaines achetés sont parfois laissés en jachère par les propriétaires. Cette proportion est de 20,69 % à Tori-Gare, de 18,42 % à Tori-Cada, de 46,67 % à Avamè, de 43,33 % à Sékou et 44,44 % à Togoudo.

Les domaines achetés peuvent être utilisés à d'autres fins. Cette proportion de domaines est de 24,14 % à Tori-Gare, de 6,67 % à Sékou et 4,44 % à Togoudo.

On note cependant une corrélation entre la destinée du domaine vendu et l'arrondissement car la statistique Khi-deux de Pearson dont la valeur est 50,176 lu au seuil de 0,0001 est significative au seuil de 5 %. Mais cette corrélation n'est pas assez élevée car le coefficient de contingence est de 47,5 %.

Il existe également un lien entre la destinée du domaine et la profession de l'acheteur.

En effet, la statistique de Khi-deux dont la valeur est 41,66 et lu au seuil de 0,0001 est largement significatif au seuil de 5 % admis en sciences sociales. Ce lien est relativement moins fort car la valeur du coefficient de contingence est de 44,2 %.

- Prix de vente des domaines

Le prix moyen de vente des domaines à l'hectare entre 2000 et 2014 sur le plateau d'Allada est de 850000 FCFA. Mais ce prix varie suivant les arrondissements (figure 22).

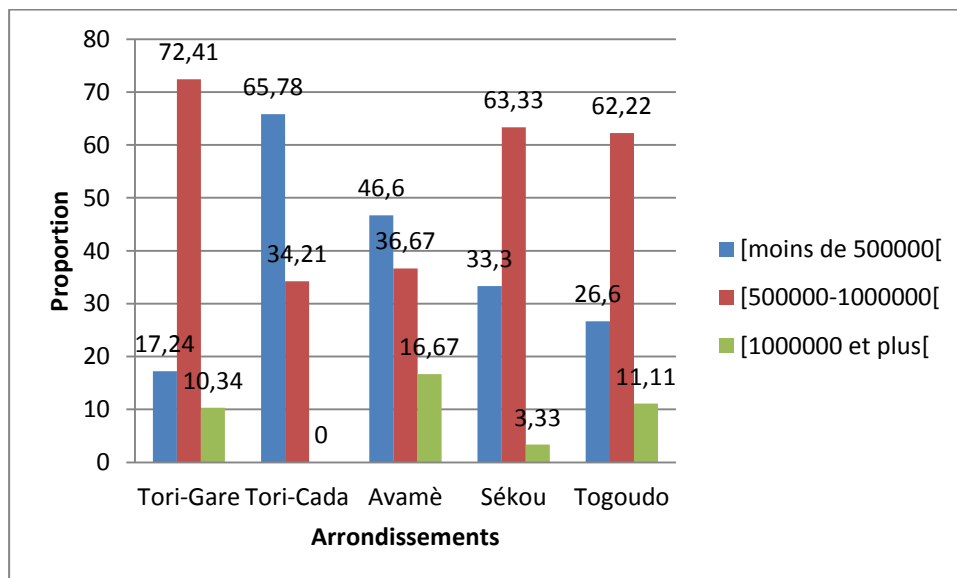


Figure 22 : Prix du domaine à l'hectare

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

De l'analyse de cette figure, on remarque la proportion de domaines dont le prix de vente est inférieur à 500000 FCFA est de 17,24 % à Tori-Gare, de 65,79 % à Tori-Cada, de 46,67 % à Avamè, de 33,33 % à Sékou et 26,66 % à Togoudo.

Pour les domaines dont le prix varie entre 500000 FCFA et 1000000 FCFA, leur proportion est de 72,41 % à Tori-Gare, de 34,21 % à Tori-Cada, de 36,67 % à Avamè, de 63,33 % à Sékou et de 62,22 % à Togoudo.

La proportion des domaines dont le prix est supérieur à 1000000 FCFA est de 10,34 % à Tori-Gare, de 16,67 % à Avamè, de 3,33 % à Sékou et de 11,11 % à Togoudo.

On note cependant une corrélation entre le prix de vente et l'arrondissement.

En effet, la statistique de Khi-deux de Pearson dont la valeur est 27,80 lu au seuil de 1% est largement significatif au seuil de 5 %. On peut alors déduire les domaines vendus sont plus chères dans un arrondissement que dans d'autres.

Afin de démontrer un aspect de la mutation foncière sur le plateau d'Allada, il sera démontré l'existence ou non d'un lien entre le prix de vente et l'origine de l'acheteur.

L'inclusion du facteur « origine de l'acheteur » permet de tester une hypothèse banale. Si l'on peut parler de marché de la terre au sens strict, alors le prix de vente de la terre ne doit pas être statistiquement dépendant de l'origine de l'acheteur, c'est-à-dire que les relations du vendeur et de l'acheteur au moment de la transaction devraient être impersonnelles. Si on vend au même prix à ses proches qu'aux personnes étrangères, c'est-à-dire que si la différence entre les prix auxquels on cède la terre à ces catégories d'individus n'est pas statistiquement différente de zéro, on peut peut-être affirmer que la terre devient un bien économique, un bien rare.

Pour tester la corrélation entre l'origine de l'acheteur et le prix, il est demandé à chaque chef de ménage si l'acheteur est un oncle, un frère, du même

arrondissement ou un étranger. Les résultats du test de Khi-deux se présente dans le tableau IX :

Tableau IX : Test de corrélation entre le prix et l'origine de l'acheteur

Tests du Khi-deux			
	Valeur	Ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	4,059 ^a	6	,669
Rapport de vraisemblance	3,984	6	,679
Association linéaire par linéaire	,720	1	,396
Nombre d'observations valides	172		

a. 5 cellules (41,7%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,65.

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

Dans ce tableau, on note le coefficient de Khi-deux dont la valeur est 4,059 lu au seuil de 66,9 % n'est pas significatif au seuil de 5 %. Ainsi donc, il n'y a pas de différence entre les parentés et les étrangers au niveau du prix de vente des domaines.

D'après des enquêtes qualitatives menées auprès de la mairie, le prix au carré (500 m²) aujourd'hui varie entre 500.000 FCFA et 900.000 FCFA (au bord de la voie) dans les autres arrondissements et 1.000.000 FCFA ou plus à Tori-Gare ou dans le chef-lieu de la commune. Il y a 10 ans, ce prix variait entre 200.000 FCFA à 300.000 FCFA (500 m²). Il faut noter également qu'aujourd'hui, les parcelles ne se vendent plus à l'hectare dans le chef-lieu de la commune ni dans les arrondissements de Tori-Gare, Avamè, Tori-Cada (source : mairie Tori-Bossito, 2014).

Ces multiples ventes traduisent les changements des statuts des terres et montrent la valeur marchande que prend la terre dans la commune. Ceci progressivement amplifiera la saturation foncière surtout que la superficie vendue par ménage est importante (Figure 23).

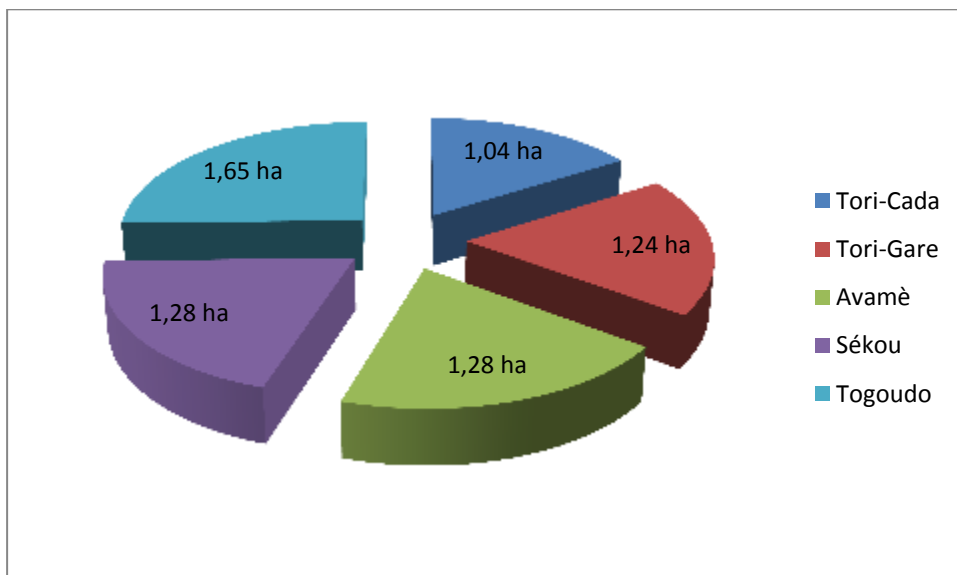


Figure 23 : Superficie vendue par ménages

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

Cette figure montre que la superficie moyenne vendue par un ménage entre 2000 et 2014 est de 1,04 ha à Tori-Cada, de 1,24 ha à Tori-Gare, de 1,28 ha à Avamè, de 1,28 ha à Sékou et de 1,65 ha à Togoudo.

La vente poussée de la terre entraîne des changements au niveau de l'occupation du sol.

2.2.2- Dynamique de l'occupation du sol

Cette dynamique est basée sur l'analyse des cartes d'occupation du sol entre 1995 et 2010 et des transects.

2.2.2.1- Occupation du sol en 1995

Pour apprécier la gestion de l'espace du milieu d'étude, il a été réalisé la carte d'occupation du sol à l'aide des images Landsat TM. Les différentes unités d'occupation du sol et les superficies qu'elles occupent en 1995 sont présentées dans le tableau X.

Tableau X : Occupation du sol en 1995

Unités d'occupation du sol	Superficie en Ha	Pourcentage (%)
Forêt galerie	128	0,18
Mosaïque de champs et jachère sous palmeraie	26931	37,57
Formations marécageuses	1177	01,64
Plan d'eau	8	0,01
Plantation	2944	04,11
Mosaïque de champs et jachère	40075	55,91
Agglomérations	413	0,58
Total	71676	100

Source: Image Landsat TM, 1995

Ce tableau montre que les formations végétales (forêt galerie, formations marécageuses) occupaient une part non négligeable du sol à hauteur de 01,82 %. Les unités anthropiques occupent plus de 98,17 %. Chacun de ces unités évolue en fonction de divers facteurs. La figure 24 montre les différentes unités d'occupation du sol.

Occupation du sol en 2010

Les unités d'occupation du sol en 2010 sont résumées dans le tableau XI

Tableau XI : Unité d'occupation du sol en 2010

Unités d'occupation du sol	Superficie en Ha	Pourcentage (%)
Forêt galerie	29	0,04
Savanes arborées et arbustives	5673	7,91
Formations marécageuses	1177	01,64
Plan d'eau	8	0,01
Plantation	17347	24,20
Mosaïque de champs et jachère	45061	62,87
Sol dénudé	15	0,02
Agglomérations	2366	3,31
Total	71676	100

L'analyse du tableau révèle que les formations végétales (forêt galerie, formations marécageuses) ont régressé (01,68% contre 01,82 % en 1995). Dans le même temps, les unités anthropiques ont de progrès (98,31 % contre 98,17 % en 1995). Aussi, on note l'apparition d'autre unité comme les sols dénudés et la disparition des mosaïques de champs et jachère sous palmeraie. Pour comparer les espaces occupés par les unités d'occupation du sol, la figure 26 a été réalisée.

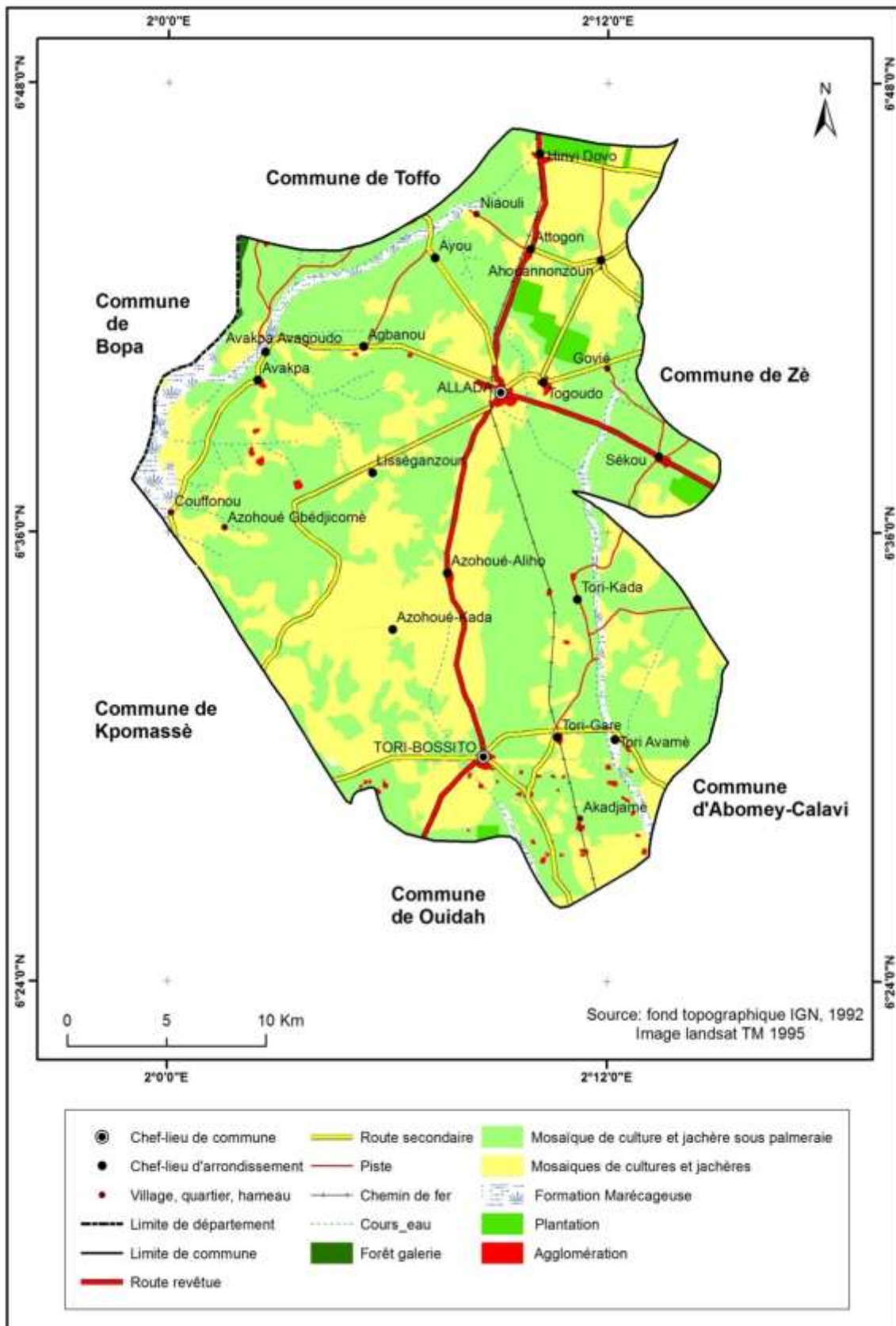


Figure 25 : Occupation du sol en 2006

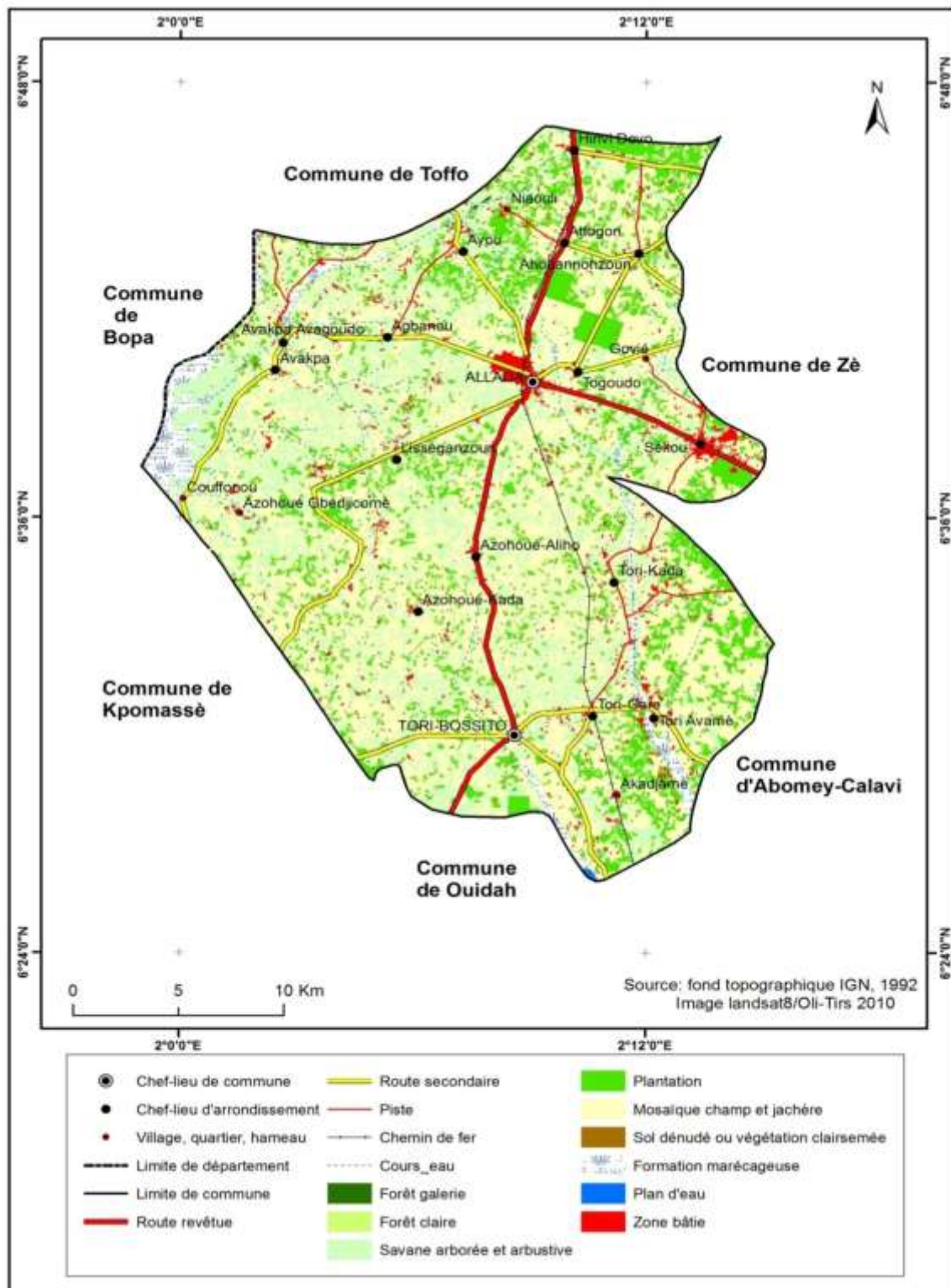


Figure 26 : Occupation du sol en 2010

Synthèse sur l'évolution de l'occupation du sol entre 1995 et 2010

Entre 1995 et 2010, les différentes unités d'occupation du sol ont connu de profonds changements sur le plateau d'Allada comme l'indique la matrice de transition du tableau XII.

Tableau XII : Matrice de transition entre 1995 et 2010

Types d'occupation du sol	Occupation du sol en 2010 en ha								Sup_1995
	FG	SaSa	FM	PE	PLANT	MCJ	SD	AGGLO	
FG	29	0	0	0	62	37	0	0	128
CJP	0	0	0	0	6511	20353	15	52	26931
FM	0	0	1174	3	0	0	0	0	1177
PE	0	0	3	5	0	0	0	0	8
PLANT	0	0	0	0	2038	881	0	26	2944
MCJ	0	5673	0	0	8681	23630	0	2091	40075
AGGLO	0	0	0	0	56	161	0	197	413
Sup_2010	29	5673	1177	7	17347	45061	15	2366	71676

Légende : FG : Forêt galerie ; SASa : Savanes arborée et arbustive ; PLANT : Plantation ; CJP : Mosaïque de champs et jachères sous palmeraie ; MCJ : Mosaïque de champs et jachères ; AGGLO : Agglomération ; PE : Plan d'eau ; FM : Formation marécageuse ; SD : Sol dénudé
29 : Superficie en ha

La matrice de transition montre qu'entre 1995 et 2010, la superficie des forêts galeries a considérablement diminué de 77% (128 ha à 29 ha) en se transformant en plantation (62 ha) et le reste en mosaïque de champs sous jachère. La superficie des plans d'eau a également régressé en 2010 au profit des formations marécageuses. Les mosaïques de champs et jachère sous palmeraie ont disparus en 2010 au profit des plantations et surtout des mosaïques de champs.

Les formations marécageuses sont restées stables. La superficie des plantations a considérablement augmenté de près de 489,23% en passant de 2944 ha à 17347 ha. Celle des mosaïques de champ sous jachère a également augmenté de 12,44% en passant de 40075 ha à 45061 ha.

Au niveau des agglomérations, la superficie a plus que quintuplé en passant de 413 ha à 2366 ha en 2010. Les sols dénudés qui étaient pratiquement inobservables en 1995 apparaissent de plus en plus en 2010 sur environ 15 ha. Les savanes arborées et arbustives absentes en 1995 sont apparues en 2010 au détriment d'une partie des mosaïques des champs sous jachères.

On peut noter que les formations végétales notamment les forêts galeries perdent de plus en plus leur superficie au profit des formations anthropiques. Il est donc nécessaire de calculer le taux de régression annuel et de faire des projections sur 2025 si les avec les conditions de dégradation se maintiennent.

La formule de Bernier (1992) est utilisée pour calculer le taux de régression annuel des forêts galeries.

$$T = \{(\ln S2 - \ln S1) / t \ln e\} \times 100$$

S1=la superficie occupée par une unité en 1995

S2=la superficie occupée par une unité en 2010

t= 15

ln=le logarithme népérien

e=la base des logarithmes népériens (e=2,71828).

$$T = \{(\ln 29 - \ln 128) / 15 \ln(2,71828)\} \times 100$$

$$T = 09,87\%$$

Avec les projections, la superficie en 2025 est égale à **-42,93 ha**.

On peut alors conclure que d'ici 2025, il n'y aura plus de forêts galeries sur le plateau d'Allada.

Les transects de l'occupation du sol confirment également ces différents changements.

2.2.2.2-Transects de l'occupation du sol

La démarche de réalisation des transects se résume comme suit : la prise des coordonnées géographiques des différents éléments situés sur les axes à

Dans la plupart des zones, le prix des domaines a presque décuplé.

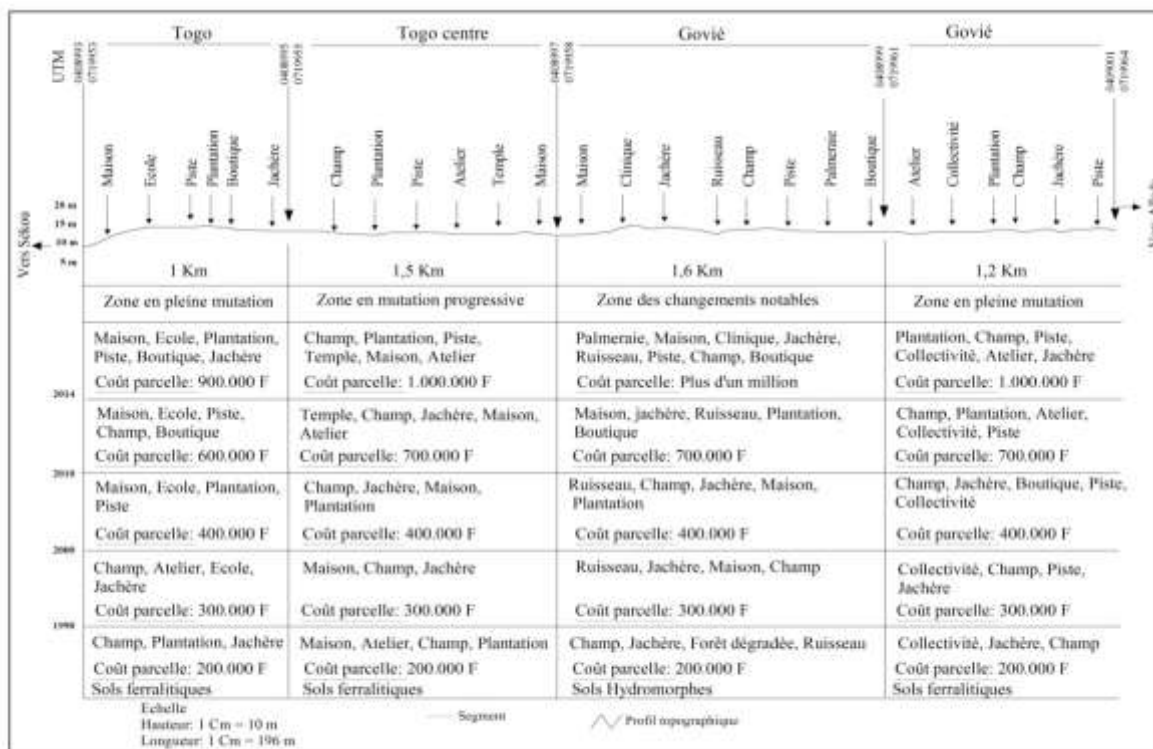


Figure 28 : Transect de l'occupation du sol à Togoudo dans la commune d'Allada

Source: Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

La figure 28 permet de distinguer trois zones bien démarquées. Il s'agit des zones en pleine mutation, des zones des changements notables et des zones en mutation progressive. Au niveau de chaque zone, on note la présence des plantations, des jachères, des maisons, boutiques qui montrent qu'il s'agit d'un milieu profondément transformé. Les prix des domaines qui étaient de 200.000 FCFA en 1990 avoisinent 900.000 FCFA, voire plus dans certaines zones en 2014.

Ce chapitre confirme que les modes d'accès à la terre sont diversifiés sur le plateau d'Allada. Les changements notés au niveau des unités d'occupation du sol montrent une dynamique de l'occupation du sol. Quelles sont les conséquences de cet état du foncier sur l'agriculture ?

Chapitre III : Influence de l'état du foncier sur les systèmes de culture

Ce chapitre présente d'abord les acteurs du foncier sur le plateau d'Allada et ensuite les conséquences liées à l'état du foncier notamment sur les systèmes de culture en particulier.

3.1-Acteurs et stratégies foncières

L'accès à la terre est une question qui préoccupe la plupart des acteurs du foncier. Chaque acteur joue un rôle bien déterminé dans la sécurisation du foncier ou pour surmonter les contraintes foncières.

➤ Les autorités administratives

Elles regroupent les autorités communales, préfectorales, ministérielles et plus généralement tous ceux qui représentent l'Etat à divers niveaux, dans le domaine foncier.

Cette catégorie d'acteurs est la plus en vue en matière de gestion foncière. Elle intervient dans ce domaine à plusieurs niveaux parmi lesquels on peut citer fondamentalement : les opérations de lotissement, la délivrance des documents fonciers, la perception des taxes sur le foncier et l'application des textes relatifs au foncier.

➤ Les chefs quartiers

Ce sont des intermédiaires entre la population et l'administration. Dans les procédures administratives, c'est sur leur seul témoignage que repose la reconnaissance de la possession paisible sous la forme de "Certificat de Non litige"

➤ Les chefs traditionnels ou coutumiers

Les droits des chefs coutumiers à la terre quelle qu'en soit la désignation et l'origine ne doivent pas être surévalués. Mais ils ne peuvent pas non plus être

niés ou passés sous silence. Les chefs traditionnels interviennent dans la résolution des conflits et donnent leurs avis sur la vente des parcelles.

➤ **Les ménages**

On peut distinguer les ménages propriétaires de terrains et ceux qui ne disposent d'aucune parcelle. Le premier cas concerne les individus qui ont hérité de la terre ou qui l'ont achetée ou reçue à titre de don. Cette catégorie concerne beaucoup plus les autochtones.

Par contre, les ménages ne disposant d'aucune parcelle sont souvent représentés par les nouveaux résidents ou les autochtones ayant vendu leurs propriétés.

On note aussi la présence des démarcheurs de l'informel et des grands établissements immobiliers qui se sont installés en permanence.

Pour surmonter les contraintes de la dynamique foncière et de disposer de terres à cultiver, les paysans changent de modes d'accès en adoptant surtout les modes de faire valoir indirect. Ils choisissent désormais de louer ou de signer un contrat de métayage auprès des personnes âgées ou les néo-citadins. D'autres associent des activités para ou non agricoles ou se reconvertissent dans d'autres métiers (Près du ¼ au niveau de l'échantillon associent la conduite du *Zémidjan*). Pour dominer la dégradation du sol consécutive à la surexploitation et à une absence d'aménagement, les paysans utilisent les fientes de volaille ou d'autre type d'engrais (environ 15% des ménages étudiés).

Pour la grande majorité, ils développent le système *gbakaya*. Ce système consiste à augmenter la densité du manioc quand le sol est épuisé. Ils expliquent le rôle du manioc par le travail en profondeur que font ses racines et le rôle d'engrais que jouent ses feuilles mortes. Cette spécialité n'est pas la seule stratégie sciemment développée par les paysans. D'autres paysans font de la plantation systématique des arbres pour régénérer le sol. Le développement du jardinage s'est accru dans certains arrondissements comme Avamè (environ 57%), Sékou (environ 52%) etc.

Quelles sont alors les conséquences de l'état du foncier ?

3.2-Conséquences de l'état du foncier

L'accès à la terre entraîne de multiples conflits fonciers sur le plateau d'Allada.

3.2.1-La recrudescence des conflits fonciers sur le plateau d'Allada

Les litiges fonciers sont fréquents sur le plateau d'Allada comme partout au Sud Bénin. Près de 92 % des ménages à Avamè ont été victimes de conflits fonciers contre 86 % à Tori-Cada et 78 % à Tori-Gare. Cette proportion est de 86 % tant à Sékou qu'à Togoudo.

Ces litiges fonciers pour la plupart sont rarement résolus dans l'ensemble des arrondissements (figure 29).

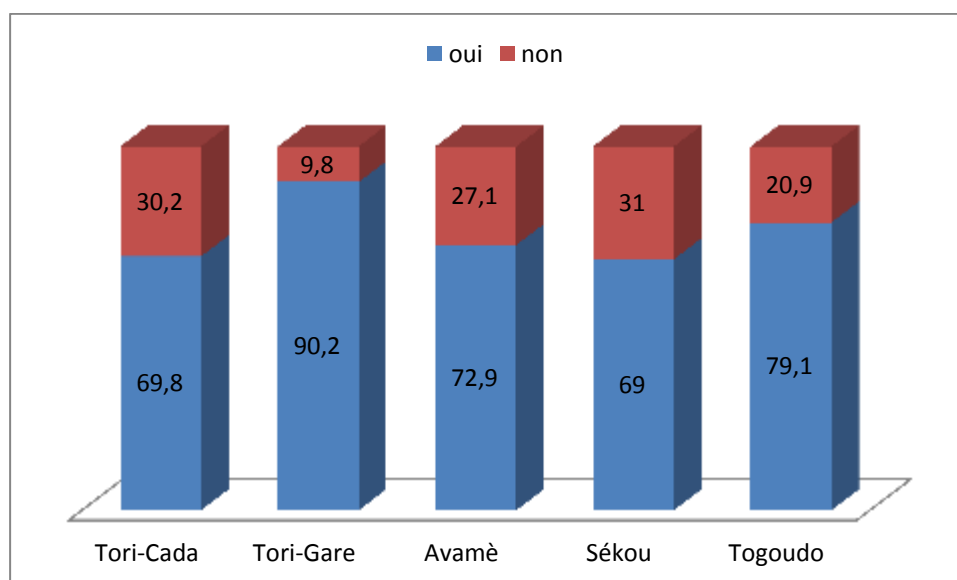


Figure 29 : Conflits résolus par arrondissement

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

La figure 29 montre que le taux de résolution des conflits est élevé à Tori-Gare soit 90,2 % contre 72,9 % à Avamè et 69,8% à Tori-Cada. Cette proportion est de 69 % à Sékou et 79,1 % à Togoudo.

Le niveau de résolution des conflits n'est pas lié aux arrondissements car la valeur du coefficient de Khi-deux (7,069) lue au seuil de 0,132 n'est point significatif au seuil de 5 %.

Les structures de résolution sont souvent le cercle familial ou la cour royale, la mairie, le tribunal de conciliation et parfois la gendarmerie.

Les premières instances de règlement des conflits restent le cercle familial. Si le contentieux n'est pas résolu à ce niveau, l'une ou l'autre des parties fait appel au chef village ou au roi. Les parties font aussi appel à la gendarmerie et aux autorités communales. Mais si le contentieux n'est toujours pas résolu, le parquet est alors saisi.

Les principales causes des conflits concernent le non-respect des clauses contractuelles, les limites domaniales, la remise en cause de la vente, la vente à plusieurs acquéreurs, le partage de l'héritage, etc. Il y a aussi les problèmes entre agriculteurs et éleveurs. Ces problèmes sont fréquents pendant la saison pluvieuse du fait de la destruction des champs par les animaux en quête de pâturage ; les conflits entre propriétaires et exploitants (Figure 30).

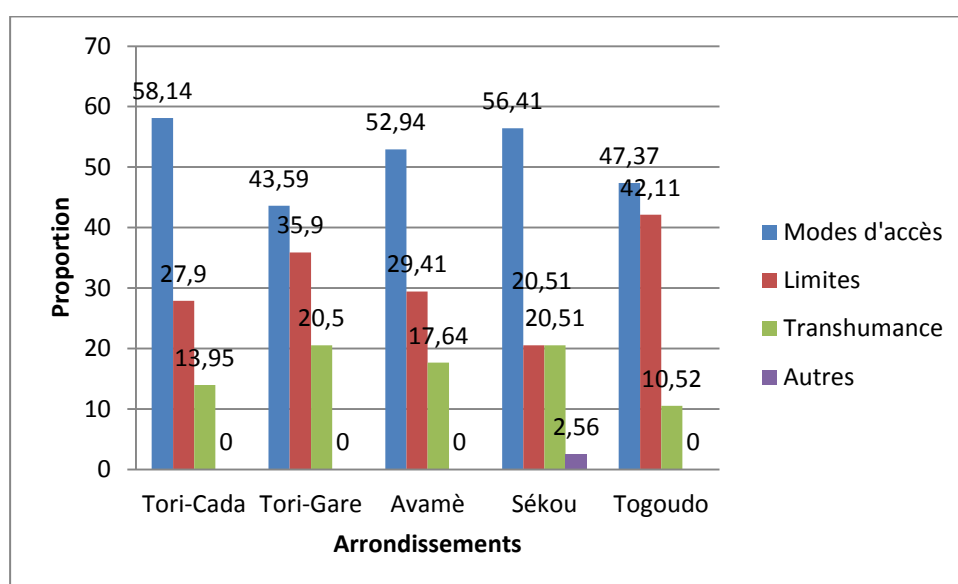


Figure 30 : Répartition suivant les causes des conflits

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

La figure montre que dans l'ensemble des arrondissements, les conflits sont plus liés aux modes d'accès à la terre soit respectivement 58,14 % à Tori-Cada ; 43,59 % à Tori-Gare, 52,94 % à Avamè, 56,41 % à Sékou et 47,37 % à Togoudo.

Pour les limites, la proportion est de 27,9 % à Tori-Cada, de 35,9 % à Tori-Gare, de 29,41 % à Avamè, de 20,51 % à Sékou et de 42,11 % à Togoudo.

Au niveau des raisons liées à la transhumance, la proportion est de 13,95 % à Tori-Cada, de 20,5 % à Tori-Gare, de 17,64 % à Avamè, de 20,51 % à Sékou et 10,52 % à Togoudo. Pour les autres raisons, c'est seulement à Sékou que la proportion est 2,56 %.

L'ensemble des conflits conduit souvent à l'abandon du domaine foncier et les principaux acteurs sont alors obligés d'aller chercher des terres à cultiver par emprunt auprès d'autres propriétaires terriens. Ainsi, au cours de l'étude, une zone de 40 ha de terres est abandonnée à cause de litige entre deux familles. De nombreuses zones sont aussi abandonnées à Allada.

3.2.2-Les systèmes de culture sur le plateau d'Allada

L'étude de manière approfondie du système de culture dans une zone à deux saisons de pluie par an, où l'on a sur certaines parcelles des cultures à cycle long serait délicate. On note de nombreuses combinaisons de cultures et le système se modifie au cours de l'année, ou de la saison.

Les structures des champs (découpage en parcelles) se modifient d'une saison à une autre. Or, la meilleure manière de décrire le système de culture est d'ajouter à l'assolement, l'analyse de la succession des cultures dans le temps. Dans cette partie, il est mis l'accent sur les systèmes dominants.

3.2.2.1-Typologie des systèmes culturaux

- Monoculture

Très souvent, les producteurs pratiquent la monoculture à la deuxième saison. Elle est faite surtout par les paysans disposant de plus de 02 ha de domaine et surtout pour les modes de faire valoir direct.

- Association des cultures

L'association de cultures est un système qui consiste à pratiquer différentes cultures sur une même parcelle. L'avantage de ce système est de maximiser et de diversifier la production. Il permet également de limiter le développement des mauvaises herbes (Fangnon, 2012). Sur le plateau d'Allada, trois cultures sont produites en même temps sur une même parcelle. Dans notre étude, 100% des ménages agricoles pratiquent l'association culturale. Ce système permet l'exploitation au maximum des terres (Wokou, 2009)

La relation entre mode d'accès et système de culture, repose sur les systèmes dominants. Il faut remarquer que l'association des cultures est fréquente sur le plateau d'Allada comme dans la plupart de toute agriculture paysanne. En moyenne 84,9 % des champs comportent des associations de cultures.

Les systèmes de culture sont basés sur le maïs ou l'ananas en tête de rotation ainsi que le manioc, le niébé et l'arachide.

Les associations de culture les plus pratiquées concernent les associations :

Maïs-manioc, manioc-arachide, haricot-maïs, maïs-ananas, arachide-ananas.

Le maïs est toujours cultivé pendant l'une des deux saisons de pluie car il constitue la base de l'alimentation sur le plateau d'Allada. Les cultures pratiquées suivent également une rotation.

- Rotation des cultures

La rotation des cultures consiste à effectuer une succession des cultures sur une même parcelle d'une saison à l'autre ou d'une année à l'autre. Il s'agit donc d'une répartition des cultures dans le temps. Ainsi, les principales successions sont :

Maïs – maïs

Elle concerne la culture du maïs tant en grande saison qu'en petite saison. Elle se note presque au niveau de tous les modes d'accès soit environ 15,10 % des

champs. Il est plus présent sur les terres sous héritage (29,4 %). Le facteur déterminant de ce système est surtout la disponibilité en terre.

Maïs/Manioc – manioc ou Maïs/Manioc-maïs

L'association maïs-manioc se fait en grande saison avec soit une forte densité de maïs ou de manioc. La forte densité de manioc appelée « *Gbakaya* » chez les « *Tolis* » permet de renforcer la fertilité du sol. En petite saison, le système se réduit à une seule culture de maïs ou de manioc. Cette association est plus présente sur les terres sous métayage (71,4 %) et sous emprunt (40 %). Le manioc ou le maïs étant la culture principale et l'autre secondaire, seules les cultures principales sont partagées.

Maïs/Manioc-Manioc/Arachide

Pour cette association, le maïs combiné au manioc en grande saison est remplacé par l'arachide en petite saison. Elle se remarque surtout mais à des proportions très faibles sur les champs sous métayage (28,6 %) et sous location (21,8 %).

Ananas/Maïs-Ananas

Cette association se retrouve surtout sur les champs en location (68,9 % des champs) et achetés (65,5 % des champs). Cette combinaison permet au maïs de bénéficier des engrais de l'ananas.

Il faut noter que les cultures telles le niébé et la patate douce sont cultivées en culture pure. Les associations et rotations réduisent les charges récurrentes d'entretien et permettent de profiter du peu d'espace.

- L'assolement

L'assolement consiste à répartir les cultures entre les parcelles d'une exploitation, d'une surface cultivée, à un moment donné. Sur le plateau d'Allada, les assolements se font par les producteurs qui ont un seul champ, ou qui ne disposent pas de grande superficie. Ce système permet aux producteurs

d'obtenir une variété de cultures la même saison et d'éviter la compétition entre les cultures comme c'est le cas de l'association.

Plusieurs variétés de spéculations sont cultivées sur le plateau d'Allada.

3.2.2.2-Le choix des cultures.

Les choix de certaines cultures sont parfois liés au mode d'accès à la terre.

Maïs

Son choix est lié au mode d'accès à la terre. Au niveau du métayage et de l'emprunt, le pourcentage des champs portant cette culture est élevé (près de 80 % des ménages étudiés). En effet, donner un champ en métayage fait partie de la stratégie alimentaire du propriétaire de la terre. Le maïs étant l'aliment de base, les rentes perçues par le propriétaire contribuent à satisfaire ses besoins céréaliers.

Manioc

Cette culture est plus présente sur les domaines empruntés et sur les domaines sous métayage. La raison est que le manioc à densité faible est souvent planté comme culture secondaire. Dans la plupart des cas les récoltes ne sont pas partagées.

Ananas

La culture d'ananas est surtout pratiquée sur les champs hérités, achetés ou loués (près de 70 % des champs de notre échantillon). C'est une culture de rente qui nécessite de gros investissements.

Tomate et piment

La tomate exige des conditions particulières en ce qui concerne la fertilité, la structure et la texture des sols. Il est alors difficile d'isoler l'influence du mode d'accès sur son choix. Quant au piment, on peut le pratiquer sur n'importe quel type de sol et mode de faire-valoir.

Ces cultures sont faites en adoptant diverses techniques d'utilisation du sol.

3.2.2.3-Intensité d'utilisation du sol

Elle est le rapport de la durée d'utilisation du sol pour les cultures sur la durée de la jachère. L'intensité d'utilisation du sol reflète la pénurie de terre à cultiver au niveau des paysans et les problèmes environnementaux qui sont liés.

Le tableau XII montre les durées de culture et jachère sur le plateau d'Allada

Tableau XII : Intensité d'utilisation du sol

Arrondissements	Durée de cultures (année)	Durée de jachère (année)
Avamè	13	02
Tori-Gare	17	02
Tori-Cada	20	03
Sékou	17	02
Togoudo	10	03
Zone d'étude	15,40	02,40
Coefficient de Ruthenberg R=86,52		

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre, 2014

Le coefficient de Ruthenberg est largement supérieur à 66 %, donc c'est le système de culture permanente qui est le plus adopté par les paysans sur le plateau d'Allada.

En effet, les champs sont laissés au repos pendant une durée très courte. Les propriétaires cultivent plus longtemps encore leur domaine que les emprunteurs ou les métayers car ils cultivent du maïs pendant quatre à cinq ans avant d'installer les cultures pérennes ou palmiers. Ils doivent alors cultiver du maïs et du manioc en association pour assurer l'entretien de la plantation.

Les systèmes de culture appliqués par les producteurs sont liés à certains facteurs comme les moyens, les types de sol, la disponibilité en main d'œuvre et en terres cultivables, la répartition des domaines etc.

- **Les caractéristiques des exploitations agricoles et la disponibilité en terre**

Il est mis en exergue ici les différentes caractéristiques des exploitations agricoles, l'intensité de mise en valeur des terres, la répartition des terres exploitées et la disponibilité des terres au sein du ménage.

Les caractéristiques des exploitations agricoles sont consignées dans le tableau XIII.

Tableau XIII : Caractéristiques des exploitations agricoles

Caractéristiques générales	Avamè	Tori-Cada	Tori-Gare	Sékou	Togoudo
Taille moyenne des ménages	4,8	5,3	4,03	5,8	4,1
Nombre d'actifs agricoles par ménages.	4,2	4,6	1,3	3,5	2,1
Consommateurs/travailleurs	1,1	1,2	3,1	1,7	1,9
Taille moyenne des exploitations (ménage)	2,45 ha	2,8 ha	2,96 ha	2,1 ha	2,9 ha
Superficie cultivée par ménage	1,86 ha	2,2 ha	2,46 ha	1,69 ha	2,2 ha
Champ mis en jachère par ménage	0,59 ha	0,6 ha	0,5 ha	0,41 ha	0,7 ha
Superficie par actif	0,6 ha	0,5 ha	2,3 ha	0,6 ha	1,4 ha
Superficie cultivée par actif	0,44 ha	0,47 ha	1,89 ha	0,48 ha	1,05 ha
Champ mis en jachère par actif	0,16 ha	0,03 ha	0,4 ha	0,12 ha	0,35 ha
Taille exploitée par bouche à nourrir	0,5 ha	0,53 ha	0,7 ha	0,4 ha	0,7 ha

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

La taille moyenne des ménages est de 4,8 à Avamè, de 5,3 à Tori-Cada, de 4,03 à Tori-Gare, de 5,8 à Sékou et 4,1 à Togoudo. Le nombre d'actifs agricoles par ménage est de 4,2 à Avamè, de 4,6 à Tori-Cada, de 1,3 à Tori-Gare, de 3,5 à Sékou et enfin 2,1 à Togoudo.

La superficie cultivée par ménage est de 1,86 ha à Avamè, de 2,2 ha à Tori-Cada, de 2,46 ha à Tori-Gare, 1,69 ha à Sékou et 2,2 ha à Togoudo. Alors que la taille exploitée par bouche à nourrir est de 0,5 ha à Avamè, de 0,53 ha à Tori-Cada, de 0,7 ha à Tori-Gare et Togoudo et 0,4 ha à Sékou.

- **Intensité de mise en valeur des terres**

C'est la part des superficies cultivables emblavées. Elle est de 75,92 % à Avamè, de 78,57 % à Tori-Cada, de 83,11 % à Tori-Gare, de 80,48 % à Sékou et enfin de 74,86 % à Togoudo.

- **La répartition des terres exploitées**

L'analyse de la répartition des terres s'est faite à deux niveaux : la taille des exploitations et les modes de faire valoir. Elle permet de savoir à travers l'analyse de la dispersion si les champs sont inégalement répartis ou non.

Elle s'est faite au niveau ménage et sans distinction de sexe de l'exploitant. Les résultats du calcul des coefficients de variation sont présentés dans les tableaux XIV et XV.

Tableau XIV : Caractéristiques de la dispersion des terres exploitées (taille des champs)

	Tori-Gare	Tori-Cada	Avamè	Sékou	Togoudo
Ecart type	1,699	1,204	2,0552	2,006	2,01
Moyenne	2,5	2,38	3,67	3,4	3
Coefficient de variation	0,68	0,51	0,56	0,59	0,67

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

Ce tableau montre à travers le coefficient de variation que les terres exploitées sont relativement dispersées pour l'ensemble des arrondissements étudiés. Cette dispersion est plus forte à Tori-Gare (0,68), à Togoudo (0,67) et à Sékou (0,59). On peut alors déduire qu'au niveau de la taille des exploitations, il n'y a pas de gros exploitants ou de petits exploitants.

Tableau XV : Caractéristiques de la dispersion des terres exploitées (Modes de faire valoir)

	Tori-Gare	Tori-Cada	Avamè	Sékou	Togoudo
Ecart type	2,9867	0,86	1,033	0,696	1,316
Moyenne	10,6667	2,77	2,87	2,4	2,8
Coefficient de variation	0,28	0,31	0,36	0,29	0,47

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

Au niveau des modes de faire valoir, le tableau montre que la dispersion est relativement faible compte tenu des valeurs des coefficients de variation. On peut alors déduire que les ménages qui ne disposent pas de terres propres sont assez nombreux et parmi ceux qui en disposent, certains sont de gros propriétaires.

- **Disponibilité en terre**

Elle concerne la superficie des domaines qui sont les propriétés ou non des ménages (Tableau XVI).

Tableau XVI : Proportion et effectif de champs par mode de faire valoir

		Tori-Gare	Tori-Cada	Avamè	Sékou	Togoudo
Mode direct	Proportion	16%	10%	10%	20%	8%
	Effectif	(08)	(05)	(05)	(10)	(04)
Mode indirect	Proportion	14%	6%	6%	0%	32%
	Effectif	(07)	(03)	(03)	(00)	(16)
Mode mixte	Proportion	8%	4%	6%	10%	0%
	Effectif	(04)	(02)	(03)	(05)	(00)
Mode direct + Mode mixte	Proportion	24%	34%	18%	22%	24%
	Effectif	(12)	(17)	(09)	(11)	(12)
Mode direct + Mode indirect	Proportion	38%	46%	60%	48%	36%
	Effectif	(19)	(23)	(30)	(24)	(18)

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

A Avamè et à Tori-Cada, seulement 10 % des ménages cultivent exclusivement leur propre domaine contre 16 % à Tori-Gare ; 20 % à Sékou et 8 % à Togoudo. Ils cultivent 12% (24,51ha) de la superficie totale des terres à Avamè ; 20 % (37,93 ha) de la superficie totale à Tori-Gare ; 15% (43,97 ha) de la superficie totale à Tori-Gare ; 25 % (49,44 ha) à Sékou et 15% (38,73 ha) à Togoudo.

La proportion de ménages sans terres propres (mode indirect ou mode mixte) n'est pas négligeable. A Tori-Gare elle est de 14 % pour le mode indirect et 8% pour le mode mixte. Soit 10 % (18,96 ha) de la superficie totale des domaines. Dans l'arrondissement de Tori-Cada, cette proportion est de 6 % pour le mode

indirect et 4 % pour le mode mixte. Ils cultivent 5 % (14,65 ha) de la superficie totale des terres.

Au niveau de Avamè, la proportion est de 6% tant pour le mode de faire valoir indirect que le mode mixte. Ils exploitent 12 % (24,51 ha) des domaines. A Sékou, cette proportion est de 10 % pour le mode mixte et de 00 % pour le mode indirect. Les terres exploitées représentent 25 % de la superficie totale soient 49,44 ha. A Togoudo 32 % pratiquent le mode indirect et 00% le mode mixte. La superficie exploitée représente 15 % de la superficie totale (38,73 ha).

Pour près de 90 % des paysans chefs de ménage (soit 225) enquêtés, les superficies cultivées ne sont pas suffisantes et ils préfèrent changer de localité pour aller louer les terres. Cette situation amène également certains paysans à associer (soit 70 %) ou à changer de métier (environ 1/5 de l'échantillon). Aussi, on a rencontré des paysans ayant abandonné l'agriculture pour s'adonner désormais au transport par taxi moto appelé "*zémidjan*", ou à la fabrication de vin de palme (environ 20 % de l'échantillon). Il y a des paysans qui ne disposent pas personnellement d'un m² de terre (près de 35 % de l'échantillon).

La superficie moyenne d'une exploitation dans la catégorie des sans terres personnelles est inférieure à celle des ménages qui n'exploitent que leurs propres domaines (4,7 ha contre 1,72 ha à Tori-Gare, 5,49 ha contre 2,93 ha à Tori-Cada, 4,9 ha contre 1,01 ha à Avamè; 4,9 ha contre 1,98 ha à Sékou et 9,7 ha contre 4,03 ha à Togoudo). On peut donc déduire qu'ils sont des grands propriétaires terriens.

Il résulte des analyses faites par arrondissement que :

-c'est à Tori-Cada que la taille du ménage est la plus élevée. Par contre, le ratio consommateur/travailleur est comparable dans toutes les zones sauf Tori-Gare. Cela veut dire alors qu'il existe une relation directe entre le nombre d'actifs et la taille du ménage. Avec la pénurie de terres à cultiver et l'accroissement démographique, on assiste beaucoup plus à une diminution du nombre d'actifs

et alors, les ménages auront du mal à assurer la couverture des besoins alimentaires à moyen et à long terme ;

-les tailles moyennes des exploitations dans l'ensemble des arrondissements sont presque identiques mais légèrement supérieures à Tori-Gare et Togoudo. Les superficies exploitées par actif sont faibles ainsi que les tailles exploitées par bouche à nourrir ;

-à Tori-Cada, la superficie exploitée par actif est très faible ainsi que la taille par bouche à nourrir et ceci comparativement aux autres arrondissements ;

-à Togoudo, la mutation foncière a atteint un niveau tel que 08 % seulement des ménages cultivent exclusivement leurs terres personnelles contre 10 % à Tori-Cada, 10 % à Tori-Gare, 16 % à Avamè et 20 % à Sékou.

-dans les trois arrondissements, la répartition des terres est inégale même si elle est faible. Néanmoins, elle est plus inégale à Tori-Cada ;

-l'intensité de mise en valeur des terres reste élevée dans tous les arrondissements.

Au vu de tout ce qui précède, étant donné que plus de de la moitié de la population vivent de l'agriculture et que beaucoup de ménages agricoles n'ont pas de propriété privée, on peut bien parler de pression foncière de l'agriculture sur le plateau d'Allada.

L'analyse a permis de montrer que le problème de terre se pose sur le plateau d'Allada. Néanmoins, la faible concentration des superficies exploitées signifie que les ménages qui disposent de moins de terres personnelles s'arrangent quand même pour en louer, en emprunter ou en prendre en métayage.

- **La situation géographique des champs**

Dans l'ensemble des arrondissements de l'étude, les champs sous mode de faire valoir direct sont relativement plus proches des villages. Pour la plupart ils se situent à moins de 5 km en moyenne environ. Mais, les domaines ne sont pas tous situés dans la même zone géographique. Pour les champs sous mode

indirect ou mixte, ils se situent en moyenne à plus de 5 km des villages. Certains se situent parfois dans un autre arrondissement.

Des paysans cultivent parfois des domaines qui se situent dans des arrondissements différents.

- **La structure des champs**

La structure des champs permet d'apprécier la taille des champs sous chaque mode d'accès.

Pour l'ensemble des 490 exploitations étudiées, la superficie moyenne d'un champ est de 2,35 ha. Le nombre moyen de champs par ménage est 1,96 champ et environ 0,6 champ par exploitant.

La figure 31 présente la taille des champs sur le plateau d'Allada.

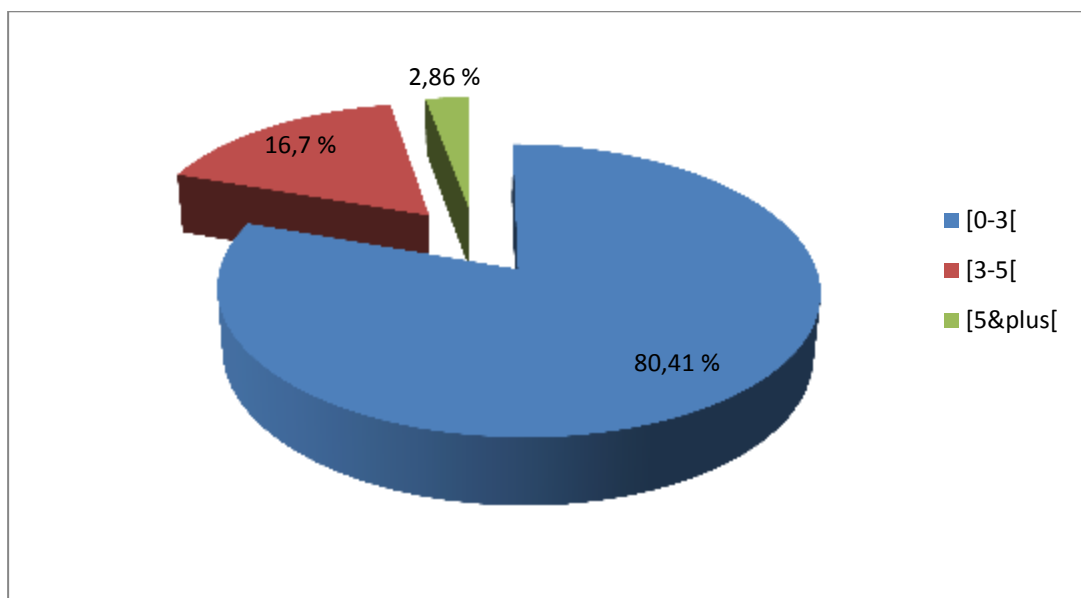


Figure 31 : Taille des champs exploités

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

Cette figure montre que dans la zone d'étude, près de 80,41 % des champs ont une taille inférieure à 3 ha, environ 16,7 % ont une taille comprise entre 3 ha et 5 ha et enfin 2,86 % ont une taille de plus de 5 ha. Les champs sont donc de taille très petite.

- **Nature de la main d'œuvre**

Trois types de main-d'œuvre ont été rencontrés dans la zone d'étude. Il s'agit de la main-d'œuvre familiale, de la main-d'œuvre salariée et de l'entraide ou la main d'œuvre communautaire (figure 32).

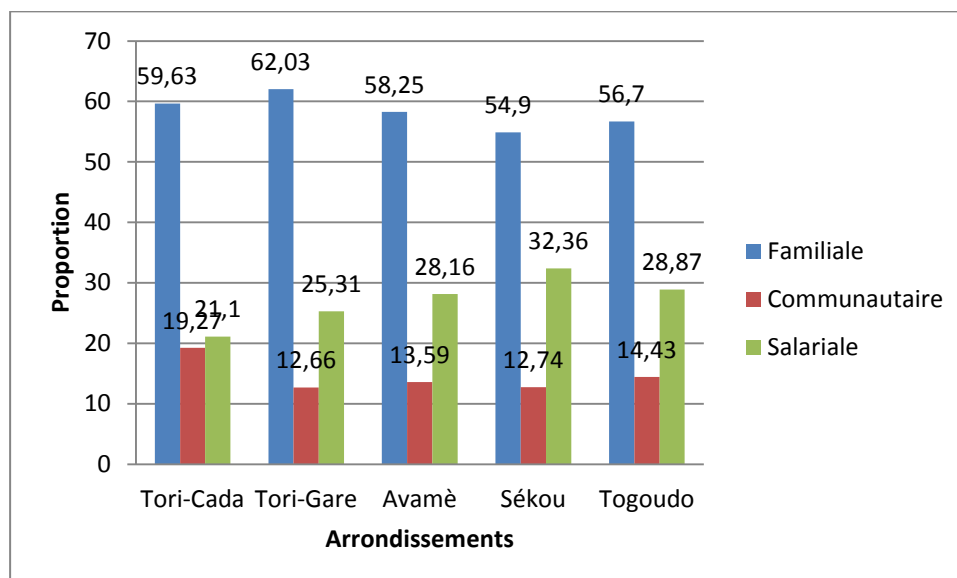


Figure 32 : Type de main d'œuvre par arrondissement

Source : Enquêtes de terrain, septembre-octobre 2014

La main-d'œuvre familiale constitue la première force de travail des ménages agricoles sur le plateau d'Allada. Elle intervient dans presque toutes les opérations culturales et de transformation post-récolte. En moyenne, pour 59,63 % des champs à Tori-Cada; pour 62,03 % des champs à Tori-Gare ; pour 58,25 % des champs à Avamè; pour 54,9 % des champs à Sékou et enfin 56,7 % à Togoudo, la main d'œuvre est de type familial.

La main d'œuvre communautaire concerne 19,27 % des champs à Tori-Cada; 12,66 % des champs à Tori-Gare ; 13,59 % des champs à Avamè; 12,74 % des champs à Sékou et 14,43 % des champs à Togoudo.

La main d'œuvre salariale occupe une place non moins importante. Elle concerne environ 21,1 % des champs à Tori-Cada; 25,31 % à Tori-Gare ; 28,16% à Avamè; 32,36 % à Sékou et 28,87 % à Togoudo.

L'utilisation de la main d'œuvre ne dépend pas de l'arrondissement.

Elle varie également selon les modes d'accès à la terre mais reste indépendante (figure 33).

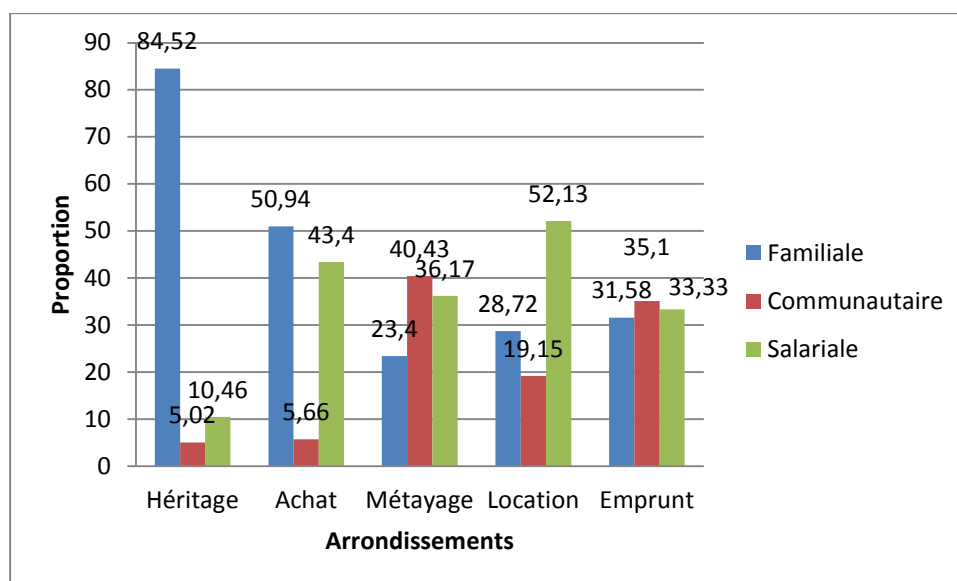


Figure 33 : Type de main d'œuvre par modes d'accès

Source : Enquêtes de terrain septembre-octobre 2014

Cette figure 33 montre que la main d'œuvre familiale reste dominante sur les champs sous modes héritage (84,52 %) et achat (50,94 %) et occupe une proportion non moins importante sur les champs sous emprunt (31,58 %).

Quant à l'entraide ou la main d'œuvre communautaire, elle est surtout présente sur les champs sous métayage (40,43 %) et sous emprunt (35,1 %).

Pour la main d'œuvre salariale, elle concerne principalement les champs loués (52,13 %) et les domaines sous achat (43,4 %).

Il est aussi intéressant de mettre en exergue l'effet d'un accroissement de la taille des domaines sur l'intensité d'utilisation de la main d'œuvre. Aucune relation n'existe entre le type de la main d'œuvre et la taille des champs excepté au niveau de des champs hérités où la main d'œuvre familiale est concentrée sur des champs dont les tailles sont inférieures à 3 ha (soit 96,2 %). Cette corrélation est faible car le coefficient Phi lu au seuil de 1 % est de 34,9 %.

- **Dépenses et temps de travail**

Les coûts des opérations varient selon les modes d'accès à la terre et les cultures pratiquées. Ces coûts concernent les dépenses en nature et en espèce. Ces

derniers constituent près de 75 % des coûts et restent indépendant des modes d'accès à la terre.

Au niveau du temps de travail journalier, les temps des travaux restent imprécis tant pour la main d'œuvre familiale et pour la main d'œuvre salariale. Les paysans ignorent souvent la durée du travail. La seule chose dont se souviennent les exploitants est l'argent déboursé pour payer l'ouvrier.

3.2.2.4-Techniques culturelles

➤ Techniques culturelles traditionnelles

• Techniques de la pratique de brûlis et de l'écobuage

Les producteurs adoptent la technique de brûlis pour la préparation du sol. Cette technique est appliquée pour le défrichage d'une nouvelle terre ou d'une terre laissée en jachère. L'écobuage consiste après le défrichage à faire de petits tas auxquels le producteur met le feu. Ces deux techniques facilitent selon les paysans le défrichage et la mise à jour rapide des terres. Pour ces producteurs, la cendre issue du feu, si elle n'est pas emportée par le vent constitue de l'engrais naturel pour la restauration des sols. Mais la dégradation des sols est accélérée.

• Techniques de labour

Le labour consiste à apprêter le sol pour de nouveaux semis. Il permet de mieux remuer le sol pour une meilleure aération et une bonne pénétration de l'eau. Pour la plupart des paysans, le labour se fait à plat mais certains pratiquent les techniques de billonnage direct d'essouchage avant de semer.

Le labour simple permet d'évoluer vite et fatigue moins le producteur. Le billonnage quant à lui permet aux racines de s'enfoncer plus facilement dans le sol et bénéficier ainsi des substances nutritives. De même, toutes les cultures en association trouvent place sur ces billons et empêchent le développement non contrôlé des herbes contrairement à la monoculture. Mais la technique du labour

par billonnage participe à la diminution des substances nutritives des sols (Fangnon, 2012).

Pour faire le labour et autres activités connexes, les exploitants agricoles utilisent encore les outils de travail rudimentaires comme le coupe-coupe, la houe pour la préparation des champs. Dans ces travaux, l'énergie musculaire est la plus utilisée. Ces outils sont encore utilisés par près de 99 % des exploitants sur le plateau d'Allada. Leurs caractères rudimentaires ne permettent plus aux utilisateurs de produire en grande quantité surtout quand ils sont âgés.

- **Technique de semis**

Le semis se fait à l'aide d'un plantoir, de coupe-coupe et de houe.

- **Récolte**

Dans l'ensemble des champs parcourus lors de l'enquête, la récolte se fait de façon manuelle. Elle se fait avec les mains nues. Lorsque le sol devient dur, la houe et le coupe-coupe sont utilisés pour déterrer le manioc ou l'arachide. Après la récolte, certains produits sont conservés.

- **Conservation des produits**

Dans le milieu d'étude, les produits sont conservés sur les plafonds des maisons ou dans des greniers conçus à cet effet.

- **Techniques de cultures améliorées**

- **La mécanisation de l'agriculture**

Elle a débuté avec l'utilisation des outils agricoles modernes. Bien que nous n'ayons pas rencontré des paysans utilisant des machines agricoles dans l'échantillon d'enquête, les responsables de SCDA ont rassuré de l'utilisation des machines agricoles par certains gros producteurs dans la zone d'étude. Mais, ce n'est qu'un début à cause du faible pouvoir financier des exploitants agricoles.

L'utilisation des outils modernes permet aux exploitants agricoles de faire de grandes emblavures en peu de temps. Cette technique permet un labour moins harassant et plus profond, une meilleure préparation du lit des semis, la conservation de l'humidité, l'accroissement des revenus agricoles grâce à l'augmentation des superficies et des productions. (Fangnon, 2012)

- **Utilisation des intrants agricoles**

La plupart des paysans utilisent les engrais chimiques, les insecticides, les herbicides etc.

Les engrais sont plus utilisés pour la culture de l'ananas. Ils ne sont qu'utilisés que sur les domaines sous modes de faire valoir direct et loués.

Toutes ces activités suivent un calendrier agricole.

3.2.3.5-Le calendrier agricole

Le calendrier agricole n'est pas influencé par les différents modes d'accès à la terre. Il se présente comme suit :

Tableau XVII: Calendrier agricole

Mois	Jan	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	juil.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
Cultures												
Maïs	Préparation sol		Brûlis	Semis	Entretien		Récolte	Préparation sol				Récolte
Manioc	Préparation sol		Bouturage					Semis	Entretien	Entretien		
Arachide		Préparation sol		Semis			Récolte					
Niébé			Préparation sol	Entretien	Semis		Récolte					
Patate douce				Préparation sol	Entretien					Récolte		
Arbres			Préparation sol		Plantation	Bouturage			Entretien			

Source : SCDA, 2010

De l'analyse de ce tableau, on remarque que pour le maïs et l'arachide, la préparation du sol a lieu au cours du premier trimestre de l'année (janvier à mars) et le semis entre avril et mai au moment du bouturage pour le manioc. Leur période de récolte correspond à celle du niébé.

Cependant, ce calendrier agricole reste théorique car la variabilité climatique bouleverse son respect. Les différents systèmes culturaux développés permettent une production agricole avec des rendements qui connaissent des évolutions à la hausse ou à la baisse suivant les périodes.

➤ **Rendements des cultures.**

Les rendements des cultures varient en fonction de l'intensité d'utilisation des intrants agricoles, de la fertilité des sols. D'après les recherches de Biaou (1991), les rendements des cultures sont indépendants des modes d'accès à la terre.

Le bilan vivrier à partir des données actualisées de la production et de la consommation brute par habitant et par an révèle un déficit énorme en maïs, arachide et niébé (CeRPA, 2014). Les seules alternatives pour couvrir les besoins restent alors l'augmentation des rendements par l'intensification des systèmes de production, ou l'amélioration du système d'élevage. Ces alternatives permettront d'accroître le revenu des paysans et de compléter les récoltes et les besoins alimentaires par achat de produits vivriers.

A ce rythme de pression foncière les trente prochaines années, l'occupation et l'installation sur les espaces agricoles utiles seront probablement plus poussées. L'espace étant utilisé de façon extensive, les zones saturées devront progressivement passer à des modes plus intensifs d'exploitation de leurs ressources.

3.3-Modèle d'analyse de la dynamique du foncier et quelques suggestions

3.3.1-Modèle d'analyse

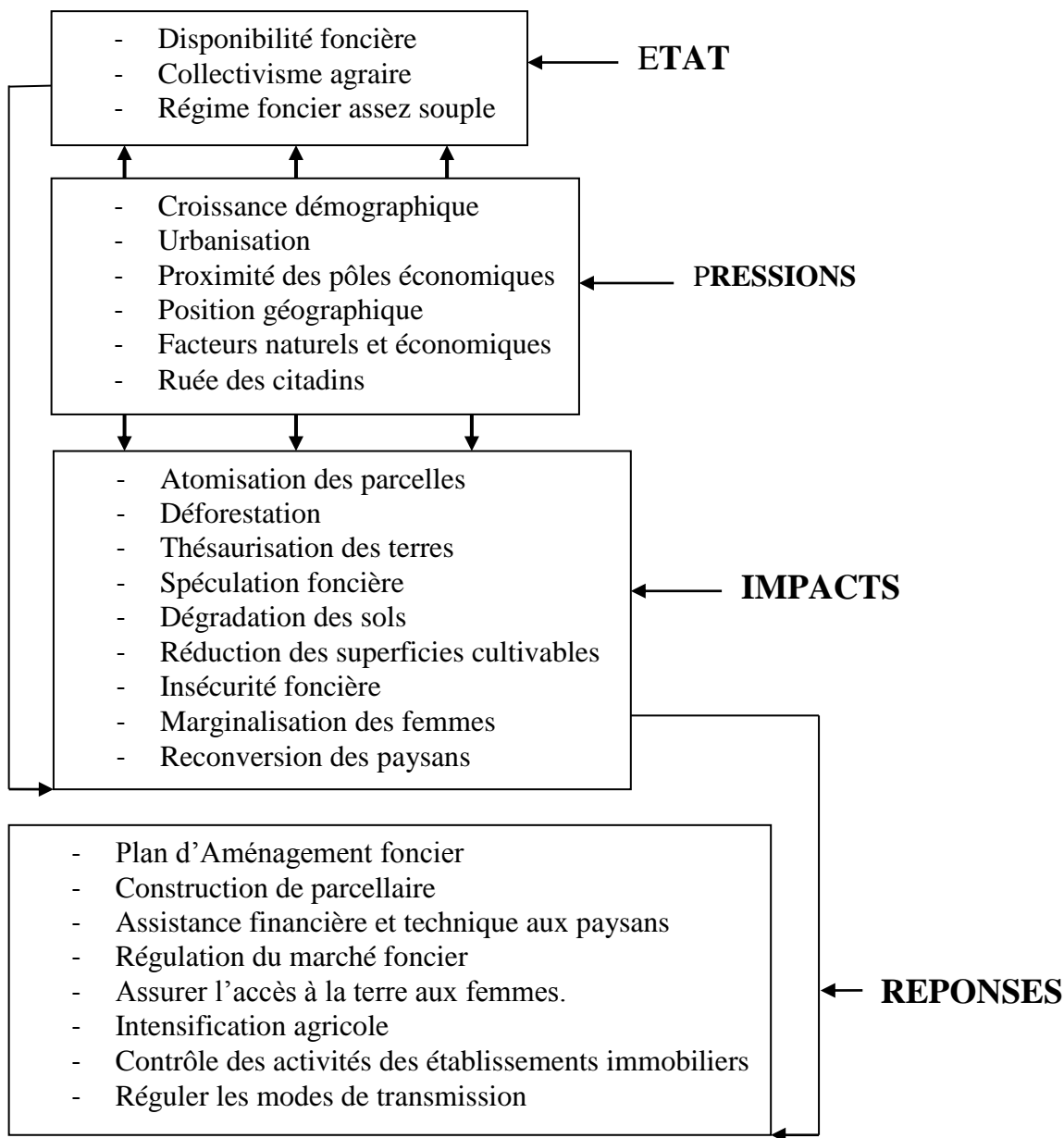


Figure 34 : Modèle d'analyse EPIR

3.3.2- Quelques suggestions

Les modes d'accès ont subi de profondes transformations et influencent quelques aspects de la gestion des exploitations. Des suggestions sont alors à noter soit à court terme, à moyen et à long terme.

Par rapport aux difficultés liées aux modes d'accès :

✓ **l'héritage**, il faut :

- assortir d'un procès-verbal la décision familiale ayant précédé au partage des terres aux ayant-droits ;
- accentuer la possibilité de l'accès de la femme à l'héritage.

✓ **l'achat** :

Il faut à court terme simplifier les tâches administratives relatives à l'enregistrement des contrats par les autorités administratives et locales.

A moyen terme, il faut créer un fonds de solidarité pour l'achat des terres des petits paysans.

✓ **Pour le métayage, la location et l'emprunt**, il faut à court terme

- élaborer des contrats écrits et conservés,
- conseiller des contrats de longue durée pour permettre des investissements,
- accorder certains droits au métayer, locataire et l'emprunteur.

A moyen terme, il faut plus l'assistance du propriétaire dans les opérations de développement agricole

Au niveau de la structure des champs et de la saturation foncière, il conviendrait de tenir compte de la taille optimale d'une parcelle dans le découpage des champs. Certains champs sont situés à environ 12 km du village et dans des directions différentes, on peut dire que les champs sont dispersés. La dispersion des champs par exploitant contribue au gaspillage du temps. Le regroupement possible des champs permettrait d'avoir des champs plus grands. Ensuite, ces champs seraient subdivisés en parcelles optimales selon les cultures et le plan d'assolement permettant la rotation. Ceci accroîtrait le rendement à

long terme parce que le niveau de fertilité et les propriétés physiques seraient stables.

Il faut mettre en place un plan d'aménagement des terroirs. Mais la principale difficulté résiderait dans l'impossibilité de tenir rigoureusement compte de la différence de fertilité des sols et des cultures pérennes dans la redistribution des parcelles après remembrement.

Par rapport à l'augmentation du rendement de la production, la superficie exploitée par bouche à nourrir étant au seuil critique, l'absence de friche et le faible niveau de la productivité agricole sont des contraintes effectives à la satisfaction des besoins alimentaires des ménages. La solution passe par l'augmentation à long terme de la productivité par l'intensification de la production. L'intensification à base du capital introduisant les technologies adaptées. Elle devrait être suivie d'une politique de crédit aux paysans et de recherche agronomique approfondie.

Il faut à moyen terme mettre en place un plan de lutte contre la pauvreté en milieu rural en développant par exemple des unités de production en amont et en aval de la production agricole.

Pour les systèmes et choix des cultures, ils devront être pris en compte dans les politiques de développement agricole. L'ensemble de ses recommandations doivent être considérées compte tenu de la situation qui se présentera à l'avenir, où la révolution verte est une nécessité pour les pays en développement

Conclusion

La présente étude qui a porté sur les modes d'accès et d'occupation du sol et les systèmes de culture sur le plateau d'Allada a permis de mieux cerner les différents changements notés au niveau du foncier dans les arrondissements d'Avamè, Tori-Cada, Tori-Gare dans la commune de Tori-Bossito et Sékou, Togoudo dans la commune d'Allada. La terre autrefois collective, sacrée et inaliénable est de plus en plus considérée comme un bien marchand en raison du croît démographique, de l'urbanisation etc. Cette situation constitue cependant un frein au développement du secteur agricole qui tient une place importante sur le plateau d'Allada.

En effet, les pressions sur le foncier en milieu périurbain ont conduit à l'émiettement des champs et à une vente de plus en plus poussée du patrimoine foncier par les paysans. Ce phénomène encouragé par la thésaurisation des terres par les commerçants ayant les moyens financiers et les fonctionnaires des grandes villes a conduit les ménages agricoles à développer des modes indirects d'accès à la terre qui donnent peu de sécurité de jouissance et ne permettent pas un investissement agricole accru. L'absence d'une véritable politique foncière notée au niveau local amène les paysans à développer certaines stratégies pour surmonter les contraintes foncières. Mais ces alternatives qui n'ont pour but d'accroître les rendements des productions font profiler d'autres problèmes à l'horizon. Ce sont notamment la dégradation progressive des terres cultivées, la destruction des écosystèmes, les problèmes sociaux comme l'amplification de l'exode rural, le développement des vices sociaux etc.

Des mesures adéquates doivent être alors prises comme l'organisation du marché foncier, l'établissement d'un plan foncier rural, l'élaboration d'un plan d'aménagement rural qui doit inclure la participation véritable des paysans. Cet état du foncier sur le plateau d'Allada influence bien les systèmes agricoles. Ces derniers n'impactent-ils pas la qualité des sols sur le plateau d'Allada ?

Références bibliographiques

1-ADEKAMBI S., 2005 : Impact de l'adoption des variétés améliorées de riz sur la scolarisation et la sante des enfants au Bénin : cas du département des collines mémoire de fin de formation d'ingénieur agronome FSA/UNB, 100 p.

2-ADJALLALA O., 2012 : Dynamiques foncières et gestion des exploitations agricoles dans le sud du Bénin : cas de la commune de Tori-Bossito, Mémoire de Maîtrise en Géographie, DGAT/FLASH, 95 p.

3-ADJALLALA O., 2014 : L'importance des Plans Fonciers Ruraux dans l'amélioration de la gouvernance foncière dans les collectivités locales : cas de la commune de Tori-Bossito, Mémoire de DESS en Gouvernance et Démocratie, Chaire UNESCO des Droits de la Personne et de la Démocratie, FADESP, 69 p.

4-ADJE S., 2000 : Droit positif et contentieux immobilier au Bénin, mémoire de maîtrise en science juridique, FADESP/UAC, 70 p.

5-ALBERT H., 1992 : Aspects économiques de la protection des stocks. L'exemple du maïs dans le Sud du Togo. GTZ Humberg, Germany ; p 150.

6-BALOGOUN P., 2004 : Logiques et pratiques des acteurs fonciers dans l'arrondissement d'Abomey-Calavi, mémoire de DESS/Populations et dynamiques foncières, CEFORP/UAC 2004, 68 p.

7-BIAOU G., 1991 : Régime foncier et gestion des espaces agricoles sur le plateau Adja, thèse de doctorat en économie, Université d'Abidjan, 300 p.

8-BIAOU G., 1994 : Cours d'économétrie. Version provisoire, FSA/UNB/UVA/ER, p 216

9-BIAOU G., 1995 : Comprendre l'organisation et le fonctionnement du système d'exploitation en milieu rural africain : le cas du plateau Adja au Bénin. In Agbo V, Biaou G, Fanou J. et Adégbidi A. (éds). Série d'économie et de Sociologie Rurales. N° 1995-02.

- 10-BIAOU G., 1998** : Régime foncier, crédit rural et utilisation des ressources productives dans les exploitations agricoles du département du Mono au Bénin. Thèse de doctorat d'Etat en sciences économiques, Université de Cocody, 400p.
- 11-BOURDON D. ET TONATO J., 1998** : La géométrie contre l'urbanisme africain, étude foncière, N°78, mars 1998, pp 52-57.
- 12-CARLI J., 2001** : Dynamique des lotissements et enjeux fonciers dans la zone périurbaine Nord de Porto-Novo, mémoire de Maîtrise en géographie de l'université de Provence, 167 p + annexes.
- 13-DUFUMIER M., 1985** : Système de production et de développement agricole dans le tiers-monde. In les cahiers de la recherche-développement N°6, 1985.
- 14-ELEGBE J., 2008** : Croissance urbaine et problème foncier à Savè, Mémoire de Maîtrise en Géographie, FLASH/DGAT, 92 p.
- 15-FANGNON B., 2012** : Qualité des sols, systèmes de production agricole et impacts environnementaux et socioéconomiques dans le département du Couffo au sud-ouest du Bénin. Thèse de doctorat unique en Environnement, Santé et Développement, EDP/FLASH/UAC, 308p.
- 16-FLOQUET A, MONGBO., 1998** : Des paysans en mal d'alternatives, dégradation des terres, restructuration de l'espace agraire et urbanisation au bas Bénin, Weiksheim: Margraf Verlag, 183 p.
- 17-GEORGE P., VERGER F., 1996** : Dictionnaire de la Géographie P.U.F., Paris, 6^{ème} éd, 500p.
- 18-GLELE A., 2007** : Pressions foncières sur l'agriculture dans la commune d'Abomey-Calavi. Mémoire de maîtrise en géographie, DGAT/UAC : 100 p.
- 19-GRISONI-NTAKI J-C., 2000** : Dynamiques foncières et immobilières, explosion urbaine à Cotonou (1980-1990), pp 231-252.
- 20-INSAE., 2008** : Analyse des résultats du Recensement Général de la Population et de l'Habitation (RGPH 3), 1-5 p.

21-INSAE., 2013 : Analyse des résultats du Recensement Général de la Population et de l'Habitation (RGPH 4), 1-5 p.

22-KPEDOTOSSI H., 1999 : Pourquoi une nouvelle politique foncière au Bénin, in bulletin d'information du Ministère de l'Environnement de l'Habitat et de l'Urbanisme n°008 de janvier, 14 p.

23-LAVIGNE DELVILLE P., BERNARD R., 2003 : Schéma d'actions pour la mise en œuvre de la nouvelle politique foncière rurale en République du Bénin, rapport final – volume I, schéma d'action GRET/PGTRN/AFD/GTZ, Juillet 2003, 137 p.

24-Le BRIS, 1991 : Enjeux fonciers en Afrique Noire, Paris, khartala, 420 p.

25-MAIRIE D'ALLADA, 2014 : Plan de Développement Communal

26-MAIRIE DE TORI-BOSSITO, 2014 : Plan de Développement Communal

27-MATHIEU P., 1991 : l'appropriation de la terre en Afrique Noire, Karthala, 353 p

28-Mongbo R. et A. Floquet., 1995 : Enjeux fonciers, pauvreté et stratégie de suivi sur les terres de barre au Bénin, rapport final de l'étude «Pauvreté et accès à la terre ». Cotonou : GTZ-CEBEDES, 30 p.

29-NOUROUDINE S., 2004 : Politique foncière et croissance de l'occupation spatiale en milieu urbain: cas de la ville de Djougou, mémoire de DESS/Population et dynamiques urbaines, CEFORP/UAC, 70 p.

30-OUOROU Y., 2006 : Culture du coton et mobilité spatiale des agriculteurs dans la commune de Kérou : impacts socio-économiques et environnementaux, Mémoire de maîtrise, FLASH/DGAT, 81 p.

31-PLAN DE CAMPAGNE AGRICOLE., 2009 : Commune de Tori-Bossito
1-5 pp

32- PLAN DE CAMPAGNE AGRICOLE., 2014 : Département de l'Atlantique 50p

- 33-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 (LAJP) n°26, septembre pp 13-34.
- 34-SOHOUENOU M., 2001** : L'encadrement juridique de l'aménagement des villes face aux défis de l'explosion urbaine en république du Bénin, thèse de doctorat en droit public, université de Tours, 671 p.
- 35-TOHOZIN A., 2005** : Problématique de développement rural en Afrique, DGAT/FLASH /UAC, cours : problématique du développement rural, 1-10 p.
- 36-VERDIER R., ROCHEGUDE A., 1986** : Systèmes fonciers à la ville et au village, Paris, Ed L'harmattan, 296 p.
- 37-WOKOU G., 2009** : Agriculture et environnement sur le plateau d'Agonlin : systèmes cultureux et mutations environnementales. Mémoire de DEA de Géographie, EDP/FLASH/UAC, 92 p
- 38-WOKOU G., 2010**: Plan Foncier Rural et la gouvernance environnementale dans la commune d'Agbangnizoun, mémoire de DESS en Gouvernance, Chaire UNESCO, FADESP, 70 p.
- 39-ZANNOU A., 1994** : Régime foncier : enjeux, perspectives et la question de l'intégration des jeunes dans l'agriculture : étude de cas des sous-préfectures d'Akpro-Misséréte, Avrankou et de Sakété » dans le Sud et Est-Bénin, mémoire de fin de formation d'ingénieur agronome FSA/UNB, 100 p.
- 40-ZALE G., 2014** : Contraintes foncières et gestion des espaces agricoles dans le sud-est du Bénin : cas de la commune de Kérou, mémoire de maîtrise en géographie, FLASH/DGAT, 89 p.

LISTE DES TABLEAUX

Tableau I : Synthèse de la recherche documentaire	16
Tableau II : Récapitulatif de la taille de l'échantillon.....	18
Tableau III: la répartition de la population par sexe	31
Tableau IV: Répartition de la population d'Allada.....	32
Tableau V: Mode de partage de l'héritage par Arrondissement	38
Tableau VI : Analyse de la variance	50
Tableau VII : Récapitulatif des modèles	50
Tableau VIII : Test des coefficients	51
Tableau IX : Test de corrélation entre le prix et l'origine de l'acheteur.....	63
Tableau X : Occupation du sol en 1995	65
Tableau XI : Unité d'occupation du sol en 2010	67
Tableau XII : Matrice de transition entre 1995 et 2010	70
Tableau XII : Intensité d'utilisation du sol	82
Tableau XIII : Caractéristiques des exploitations agricoles.....	83
Tableau XIV : Caractéristiques de la dispersion des terres exploitées (taille des champs).....	84
Tableau XVI : Proportion et effectif de champs par mode de faire valoir	85
Tableau XVII: Calendrier agricole.....	94

LISTE DES FIGURES

Figure 1: Canevas méthodologique d'analyse des résultats à l'aide du PEIR ...	22
Figure 2: Situation géographique du secteur d'étude	26
Figure 3: Relief et hydrographie du secteur d'étude	28
Figure 4: Sols du secteur d'étude	30
Figure 5: La proportion de champ sous héritage.....	38
Figure 6 : La proportion de champs sous héritage non partagé	40
Figure 7 : Proportion de domaines achetés	41
Figure 8 : Prix des domaines à l'hectare	42
Figure 9: Proportion de champs sous métayage	44
Figure 10: Répartition des champs sous location par arrondissement	45
Figure 11: Profession du propriétaire	46
Figure 12 : Nature de la jachère	47
Figure 14 : Proportion de champs sous emprunt.....	52
Figure 15 : Proportion de champs sous Don	53
Figure 16: Proportion de champs sous gage.....	54
Figure 17 : Nombre de ménages ayant vendu de parcelles.....	55
Figure 18 : Fréquence de la vente	56
Figure 19 : Raison de la vente	57
Figure 20 : Profession des acheteurs	58
Figure 21 : Destinée du domaine vendu	60
Figure 22 : Prix du domaine à l'hectare	61
Figure 23 : Superficie vendue par ménages	64
Figure 24 : Occupation du sol en 1995	66
Figure 25 : Occupation du sol en 2006	68
Figure 26 : Occupation du sol en 2010	69
Figure 27: Transect de l'occupation du sol à Avamè.....	72
Figure 28 : Transect de l'occupation du sol à Togoudo dans la commune d'Allada	73
Figure 29 : Conflits résolus par arrondissement.....	76

Figure 30 : Répartition suivant les causes des conflits	77
Figure 31 : Taille des champs exploités	88
Figure 32 : Type de main d'œuvre par arrondissement	89
Figure 33 : Type de main d'œuvre par modes d'accès	90
Figure 34 : Modèle d'analyse EPIR	96

LISTE DES PHOTOS

Photo 1: Espèces végétales utilisées pour matérialiser les limites sur le plateau d'Allada	43
Photo 2: Un champ appartenant à un étranger du village à Sékou.....	56

ANNEXES

Annexe 1 : Statistiques des données recueillies

Champs sous héritage

	Oui	Non
Tori-Gare	52	27
Tori-Cada	98	11
Avamè	95	8
Togoudo	80	17
Sékou	98	04

Mode de transmission de l'héritage

	Père	Mère	Oncle
Tori-Gare	43	8	1
Tori-Cada	97	1	0
Avamè	95	0	0
Togoudo	76	4	0
Sékou	97	1	0

Mode de partage de l'héritage

	Age	Part égale
Tori-Gare	20	32
Tori-Cada	92	06
Avamè	41	54
Togoudo	35	45
Sékou	55	43

Champs sous héritage non partagé

	Oui	Non
Tori-Gare	04	75
Tori-Cada	05	104
Avamè	04	99
Togoudo	02	95
Sékou	04	98

Champs sous achat

	Oui	Non
Tori-Gare	13	66
Tori-Cada	13	96
Avamè	10	93
Togoudo	02	95
Sékou	20	82

Prix du domaine à l'hectare

	[Moins de 500000[[500000-1000000[[plus de 1000000[
Tori-Gare	04	09	00
Tori-Cada	03	09	01
Avamè	02	08	00
Togoudo	00	00	02
Sékou	14	06	00

Existence de lien entre vendeur et acheteur

	Oui	Non
Tori-Gare	02	11
Tori-Cada	02	11
Avamè	00	10
Togoudo	02	00
Sékou	00	20

Profession vendeur

	Agriculteur	Secondaire	Tertiaire
Tori-Gare	11	02	00
Tori-Cada	13	00	00
Avamè	10	00	00
Togoudo	02	00	00
Sékou	18	02	00

Champs sous métayage

	Oui	Non
Tori-Gare	16	63
Tori-Cada	25	84
Avamè	10	93
Togoudo	54	43
Sékou	18	84

Lieu de partage de la rente

	Paysan	Champ	Propriétaire
Tori-Gare	03	13	00
Tori-Cada	05	20	00
Avamè	00	10	00
Togoudo	04	50	00
Sékou	00	18	00

Période de partage de la rente

	Avant récoltes	les	Après récoltes	les
Tori-Gare	00		25	
Tori-Cada	02		14	
Avamè	2		8	
Togoudo	04		50	
Sékou	00		18	

Celui qui fait le partage de la rente

	Le paysan	Propriétaire	Les deux
Tori-Gare	13	00	03
Tori-Cada	16	00	09
Avamè	10	00	00
Togoudo	46	00	08
Sékou	16	00	02

Participation du propriétaire à la gestion

	Oui	Non
Tori-Gare	06	10
Tori-Cada	02	23
Avamè	02	08
Togoudo	10	44
Sékou	05	13

Participation aux coûts de la production

	Oui	Non
Tori-Gare	06	10
Tori-Cada	03	22
Avamè	02	08
Togoudo	10	44
Sékou	5	13

Métayer emprunte ou non de l'argent

	Oui	Non
Tori-Gare	03	13
Tori-Cada	04	21
Avamè	04	06
Togoudo	00	54
Sékou	07	11

Mode de partage de la rente

	Le tiers	La moitié
Tori-Gare	00	16
Tori-Cada	02	23
Avamè	00	10
Togoudo	00	54
Sékou	00	18

Champs sous location

	Oui	Non
Tori-Gare	36	43
Tori-Cada	30	79
Avamè	68	35
Togoudo	41	56
Sékou	58	44

Existence de lien entre tenancier

	Oui	Non
Tori-Gare	06	30
Tori-Cada	09	21
Avamè	12	56
Togoudo	04	37
Sékou	11	47

Statut de l'exploitant

	Autochtones	Allochtones
Tori-Gare	16	20
Tori-Cada	17	13
Avamè	52	16
Togoudo	21	20
Sékou	37	21

Profession du propriétaire

	Agriculteur	Secondaire	Tertiaire
Tori-Gare	19	12	5
Tori-Cada	17	13	00
Avamè	45	16	07
Togoudo	00	41	00
Sékou	27	29	02

Prix de la location

	[25000-50000[[50000-100000[[plus de 100000[
Tori-Gare	00	36	00
Tori-Cada	09	19	02
Avamè	06	62	00
Togoudo	00	41	00
Sékou	06	52	00

Nature de la jachère

	Graminée	Arbustes	Arbres
Tori-Gare	22	14	00
Tori-Cada	06	17	07
Avamè	08	55	05
Togoudo	02	39	00
Sékou	06	52	00

Champs sous emprunt

	Oui	Non
Tori-Gare	30	41
Tori-Cada	24	85
Avamè	23	80
Togoudo	08	91
Sékou	10	92

Profession du propriétaire

	Agriculteur	Secondaire	Tertiaire
Tori-Gare	05	06	19
Tori-Cada	13	04	07
Avamè	00	06	17
Togoudo	06	00	02
Sékou	00	04	06

Champs sous don

	Oui	Non
Tori-Gare	02	77
Tori-Cada	07	102
Avamè	02	101
Togoudo	00	97
Sékou	00	102

Champs sous gage

	Oui	Non
Tori-Gare	08	71
Tori-Cada	04	105
Avamè	06	97
Togoudo	02	95
Sékou	12	90

Raison du gage

	Santé	Scolarité	Cérémonie
Tori-Gare	03	03	02
Tori-Cada	04	00	00
Avamè	02	02	02
Togoudo	02	00	00
Sékou	10	00	02

Type de main d'œuvre

	Familiale	Communautaire	Salariale
Tori-Gare	49	10	20
Tori-Cada	65	21	23
Avamè	60	14	29
Togoudo	55	14	28
Sékou	56	13	33

Nombre de ménages ayant vendu au moins une fois de domaine

	Oui	Non
Tori-Gare	49	15
Tori-Cada	62	45
Avamè	79	20
Togoudo	79	11
Sékou	57	38

Fréquence de la vente

	1	2	3
Tori-Gare	40	09	00
Tori-Cada	62	00	00
Avamè	43	14	02
Togoudo	61	18	00
Sékou	49	08	00

Profession de l'acheteur

	Agriculteur	Secondaire	Tertiaire
Tori-Gare	02	08	39
Tori-Cada	31	26	05
Avamè	05	16	38
Togoudo	04	18	58
Sékou	06	06	45

Origine de l'acheteur

	Oncle	Frère	Arrondissement	Etranger
Tori-Gare	06	04	28	11
Tori-Cada	04	06	04	48
Avamè	06	02	27	24
Togoudo	02	00	53	24
Sékou	00	02	06	49

Destinée des domaines vendus

	Champ	Ferm e	Constructi on	Jachère	Autres
Tori-Gare	17	08	02	10	12
Tori-Cada	39	07	05	11	00
Avamè	16	06	10	27	00
Togoudo	19	05	16	35	04
Sékou	09	04	15	25	04

Prix des domaines

	[Moins 500000[de	[500000- 1000000[[plus de 1000000[
Tori-Gare	08		35	06
Tori-Cada	41		21	00
Avamè	27		22	10
Togoudo	21		49	09
Sékou	19		38	00

Ménages victimes de conflits

	Oui	Non
Tori-Gare	50	14
Tori-Cada	92	15
Avamè	91	01
Togoudo	77	13
Sékou	82	13

Résolution des conflits

	Oui	Non
Tori-Gare	45	05
Tori-Cada	64	28
Avamè	66	25
Togoudo	61	16
Sékou	57	25

Cause des conflits

	Modes d'accès	Limites	Transhumance	Autres
Tori-Gare	22	18	10	00
Tori-Cada	53	26	13	00
Avamè	48	27	16	00
Togoudo	36	32	09	00
Sékou	46	17	17	02

Proportion de la taille des champs

	[0-3[[3-5[[5 et plus [
Nombres	394	81	15

Annexe 2 : Guide d'entretien à l' endroit des responsables affaires domaniales.

A – Identification

- Présentation du Responsable
- Profession
- Sexe

B- Guide d'entretien

1-Votre commune est –elle victime de la pression des établissements de vente de parcelle ?

- Si oui, quels sont ces établissements ?
- Etes-vous impliqués dans leur processus de vente des domaines ?

2-Quel est le coût de la parcelle (500 m²) il y a 10 ans, aujourd'hui ?

3-Quelles sont les grandes zones de conflits dans la commune ?

4-Quelles sont les stratégies développées pour résoudre ces conflits ?

5-Avez-vous effectué des opérations de lotissement ces dernières années ? Si oui, où et sur quelle superficie ?

6-Quelle a été l'appréciation de la population ?

7-Comment avez-vous résolu les contentieux ?

8-Combien de conventions de vente avez-vous établies dans la commune ces 10 dernières années ?

9-Combien de certificats administratifs avez-vous établis dans la commune ces 10 dernières années ?

10-Quel est le rôle du service domanial pour mieux maîtriser les actions des établissements de vente de parcelle dans la commune ?

11-Comment gérez-vous les actions des démarcheurs intervenant dans la gestion du foncier dans la commune ?

Annexe 3 : Guide d'entretien à l' endroit des établissements de vente de terrains

A- Identification

- Nom de l'établissement
- Siège
- Nom du Responsable

B- Guide d'entretien

- 1- Depuis quand êtes-vous implanté à Tori-Bossito/Allada ?
- 2- Disposez-vous d'agrément pour l'exercice de votre activité ?
- 3- Quelles sont les raisons qui vous ont motivé ?
- Combien de superficies disposez-vous actuellement dans ces communes et dans quel arrondissement ?
- Depuis votre installation, quelle est la superficie déjà vendue en général dans chaque commune ?
- 4- Qui sont ceux qui viennent acheter les domaines à Tori-Bossito/Allada ?
- 5- D'où viennent ces clients pour la plupart ?
- 6- Chez qui achetez-vous les domaines dans ces communes ?
- 7- Comment procédez-vous pour acheter les terres (stratégies) ?
- 8- Qui sont les acteurs politico-administratifs impliqués dans votre activité ?
- 9- Pensez-vous à un accroissement de vos activités dans 5 ans ?
- 10- Quel est le prix des parcelles à l'hectare ?

10 ans	5 ans	aujourd'hui	(Tori-Bossito)
10 ans	5 ans	aujourd'hui	(Allada)
- 11- Etes-vous confrontés à des domaines litigieux à des moments donnés?
- 12- Si oui, comment procédez- vous dans ce cas ?
- 13- Quelles sont vos perspectives ?

Annexe 4 : Guide d'entretien à l' endroit des responsables SCDA

A- Identification

- Responsable
- Profession
- Sexe

B- Guide d'entretien

1-Quelles sont les types de problèmes fonciers rencontrés par les paysans dans la commune ?

2-Il y a-t-il une variation au niveau des types de spéculation adoptée par les paysans au cours des 10 dernières années ?

3-Les types de cultures ou système de cultures adoptés par les paysans sont- ils liés à la proportion de terre cultivable ?

4-Le rendement des différentes spéculations est-il lié aux difficultés foncières que connaissent les paysans ?

5-Les problèmes fonciers entraînent ils une dégradation des terres dans la commune ?

-Si oui, quelles sont les grandes zones concernées par la dégradation des terres dans la commune ?

6-Les moyens de production utilisés par les paysans sont-ils liés aux difficultés foncières que connaissent les paysans ?

7-Que faites-vous pour aider les paysans à pallier aux difficultés foncières ?

Annexe 5 : Guide d'entretien à l' endroit des chefs villages

A- Identification

- Présentation
- Profession
- Sexe

B- Guide d'entretien

- 1- Autrefois comment accédait-on à la terre dans la commune ?
- 2- Quels sont les modes d'accès à la terre aujourd'hui ?
- 3- Y a-t-il une différence entre les modes d'accès à la terre au niveau des femmes, des jeunes et des adultes ?
- 4- Si oui,
 - Comment les femmes accèdent au foncier ?
- autrefois
- Aujourd'hui
 - Comment les jeunes accèdent au foncier ?
- autrefois
- Aujourd'hui
- 5- Est-ce que les paysans sont confrontés au problème de terre dans votre village ?
- 6- Comment se manifestent ces problèmes ?
- 7- Est-ce qu'il y a des cas de litiges fonciers dans votre village ?
- 8- Quelle est la cause des litiges ?
- 9- Quels sont les établissements de vente de terre présents dans votre village ?
- 10- Etes-vous impliqués dans leur processus d'achat-vente ?

- 11- D'où viennent les particuliers qui achètent les domaines dans le village ?
- 12- A quoi étaient destinés les domaines vendus ?
- 13- Quel est le prix de la parcelle au m², à l'ha dans votre commune ?
- 14- Quels arguments ou stratégies utilisent-ils pour acheter les domaines chez les paysans ?
- 15- Que font les paysans pour surmonter les difficultés liées aux pressions foncières ?
- 16- Que faites-vous en tant que chef village pour aider les paysans à surmonter les difficultés foncières ?

Annexe 6 : Fiche d'enquête à l'endroit des ménages

A- Identification de l'enquête

Date de l'enquête

. Nom

Prénom

Profession

Age

Sexe

Arrondissement

Village

B- Fiche d'enquête

I-Mode héritage

1-Disposez-vous d'un champ par héritage ?

2-Si oui, combien ?

3-Quelle est la superficie totale ?

4-Sont-ils situés dans le même arrondissement ?

5- Qui étaient les mêmes héritiers que vous ?

6-Depuis combien d'années avez-vous acquis ce terrain ?

7-pouvez-vous vendre ce terrain maintenant ? OUI () ; NON ()

 Pourquoi ?

8-Quelle était la superficie totale partagée ?

✓ Comment s'est effectué le partage ?

 Age

 Sexe

 Part égale

✓ Quelle est la source de la main d'œuvre ?

 Familial

 Communautaire

 salariée

-Quelle est la distance du domaine de votre maison ?

-Quelle est la durée de travail par jour ?

9-Quelles sont les types de culture que vous pratiquez sur ce domaine ?

- Il y a 10 ans
- Il y a 5 ans
- Aujourd'hui

10-Pourquoi cette succession ?

11-Utilisez-vous d'intrants ou d'engrais.

12-Pratiquez-vous l'association de culture ou la culture pure ?

13-Quels sont les outils utilisés ?

14-Sur ces cinq dernières années, quelles sont les superficies mises en valeur pour chaque culture ?

- 5 ans
- Aujourd'hui

15-Avez-vous fait des jachères ?

Si Oui, quelle est la durée ?

16-Avez-vous été victime de conflits fonciers ?

Oui Non

17-Si Oui, comment s'est-il manifesté ?

18-A-t-il été résolu ?

Si Oui comment ?

II-Achat :

1-Disposez-vous d'un domaine acheté ?

2-Si oui, combien ?

2-En quelle année avez-vous acheté le domaine ?

- Quel était le prix ?
- Chez qui aviez-vous acheté le domaine ?
- Depuis combien de temps avez-vous acheté le domaine ?
- Quelle était la raison de la vente ?

- Le domaine est-il situé dans le même village ?
- Le domaine portait-il des arbres au moment de la vente ? Si oui précisez quel type ?
- Quel est le métier actuel du vendeur ?
- Quelle relation y a-t-il entre vous et lui ?

3-Quelle est la source de la main d'œuvre

Salariale Familiale Communautaire

4-Avez-vous établis des documents fonciers après la vente ?

Si oui laquelle ou lesquelles ?

5-A quoi est destiné ce domaine ?

Si agriculture :

6-Quelles sont les types de culture que vous pratiquez sur ce domaine ?

- Il y a 10 ans
- Il y a 5 ans
- Aujourd'hui

7-Pourquoi cette succession ?

8-Utilisez-vous d'intrants ou d'engrais ?

9-Quelle technique culturelle adoptez-vous ?

10-Quels sont les outils utilisés ?

11-Avez-vous fait des jachères ?

Si Oui, quelle est la durée ?

12-Avez-vous été victime de conflits fonciers ?

Oui Non

13-Si Oui, comment s'est-il manifesté ?

14-A-t-il été résolu ?

-Si Oui comment ?

15-Quelle est la distance du domaine de votre maison ?

16-Quel est le temps journalier de travail sur le domaine ?

II-Emprunt :

1-Disposez-vous d'un domaine sous emprunt ?

2-Quelle est la superficie ?

3-Depuis quand avez-vous emprunté le domaine ?

4-A qui appartient le domaine ?

5-Avez-vous un lien avec le propriétaire ?

6-Quelle est sa fonction ?

7-Quelle est la durée du contrat ?

8-Donnez-vous quelque chose en contrepartie chaque saison ?

Si Oui est-ce de façon volontaire ou Obligation

9-Le domaine est-il situé dans un autre arrondissement ou village ?

Si oui pourquoi ?

10-Quelles sont les contraintes que vous subissez ?

11-Quelles sont les types de culture que vous pratiquez sur ce domaine ?

- Il y a 10 ans
- Il y a 5 ans
- Aujourd'hui

12-Pourquoi cette succession ?

13-Utilisez-vous d'intrants ou d'engrais ?

14-Quelle technique culturale adoptez-vous ?

15-Quels sont les outils utilisés ?

16-Avez-vous fait des jachères ?

Si Oui, quelle est la durée ?

17-Avez-vous été victime de conflits fonciers ?

Oui

Non

18-Si Oui, comment s'est-il manifesté ?

19-A-t-il été résolu ?

-Si Oui comment ?

20-Quelle est la distance du domaine de votre maison ?

21-Quel est le temps journalier de travail sur le domaine ?

22-Quelle est la nature de la main d'œuvre ?

II-Location :

1-Disposez-vous de champ sous location ?

2-Si oui, combien ?

3-Où sont-ils situés ?

4-Quelle est la superficie totale des domaines ?

5-Depuis quand avez-vous acquis ce domaine ?

6-Chez qui avez-vous loué le domaine ?

-Avez-vous un lien de parenté avec le propriétaire ?

7-Quelle est la raison de la location ?

8-Quelle est sa fonction ? Avant la location ? Après la location ?

9-Quelle est la durée du contrat ?

10-Quel est le prix de la location ?

11-Pensez-vous renouveler le contrat une autre fois ?

12-Quelles sont les contraintes que vous subissez ?

13-Avez-vous établis des documents fonciers après la vente ?

Si oui laquelle ou lesquelles ?

14-Quelles sont les types de culture que vous pratiquez sur ce domaine ?

Avant ? Aujourd'hui ?

15-Pourquoi cette succession ?

16-Utilisez-vous d'intrants ou d'engrais ?

17-Quelle technique culturale adoptez-vous ?

18-Quels sont les outils utilisés ?

19-Avez-vous fait des jachères ?

Si Oui, quelle est la durée ?

20-Avez-vous été victime de conflits fonciers ?

Oui

Non

21-Si Oui, comment s'est-il manifesté ?

22-A-t-il été résolu ?

-Si Oui comment ?

23-Quelle est la nature de la main d'œuvre ?

24-Quelle est la distance du domaine de votre maison ?

25-Quel est le temps journalier de travail sur le domaine ?

IV-Métayage

1-Disposez-vous d'un champ sous métayage ?

2-Si oui, combien ?

3-Où sont-ils situés ?

4-Quelle est la superficie du domaine ?

5-Depuis quand l'aviez-vous acquis ?

6-Qu'est ce qui a motivé le propriétaire à vous laisser le domaine ?

7-Quelle est la durée du contrat ?

-Avez-vous établis des documents fonciers ?

8-A qui appartient le domaine ?

9-Quelle est sa fonction ?

10-Avez-vous un lien avec le propriétaire ?

11-Pourquoi avez-vous adopté ce mode d'accès ?

12-Quelle est la nature de la rente ?

-Est-ce volontaire ou une obligation ?

13-Comment s'effectue le partage ?

14-Où s'effectue le partage ?

15-Subissez-vous des contraintes ?

16-Quelles sont les types de culture que vous pratiquez ?

- Il y a 10 ans

- Il y a 5 ans

- Aujourd'hui

14-Pourquoi cette succession ?

15-Utilisez-vous d'intrants ou d'engrais.

16-Quelle technique culturale adoptez-vous ?

17-Quels sont les outils utilisés ?

-Quelle est la distance du domaine de la maison ?

-Quel est le temps de travail par jour ?

-Quelle est la nature de la main d'œuvre ?

18-Avez-vous fait des jachères ?

Si Oui, quelle est la durée ?

19-Avez-vous été victime de conflits fonciers ?

Oui

Non

20-Si Oui, comment s'est-il manifesté ?

21-A-t-il été résolu ?

Si Oui comment ?

V-Gage

1-Disposez-vous d'un domaine sous gage ?

2-Si oui, combien ?

3-Où sont-ils situés ?

4-Quelle est la superficie totale de ces champs ?

5-Quelle est la raison du gage ?

-Avez-vous un lien de parenté avec celui qui vous a cédé le domaine ?

-Quelle est la fonction du propriétaire ?

-Depuis quand avez-vous acquis le domaine ?

6-Quelle est la durée du gage ?

7-Avez-vous établis des documents fonciers après le gage ?

Si oui laquelle ou lesquelles ?

8-Quelles sont les types de culture que vous pratiquez sur ce domaine ?

- Il y a 10 ans

- Il y a 5 ans

- Aujourd'hui

9-Pourquoi cette succession ?

10-Utilisez-vous d'intrants ou d'engrais ?

11-Quel est la nature de la main d'œuvre utilisée ?

12-Quelle technique culturale adoptez-vous ?

13-Quels sont les outils utilisés ?

14-Quelle est la distance de ce domaine de la maison ?

15-Quel est le temps du travail par jour ?

16-Avez-vous fait des jachères ?

Si Oui, quelle est la durée ?

17-Avez-vous été victime de conflits fonciers ?

Oui

Non

18-Si Oui, comment s'est-il manifesté ?

19-A-t-il été résolu ?

-Si Oui comment ?

20-Quelles sont les contraintes que vous subissez ?

VI-

1-Les superficies cultivées vous suffisent-elles ?

Oui

Non

- 2-Quelle stratégie utilisez-vous pour contourner cette difficulté ?
- 3-Pensez-vous un jour associer ou changer de métier?
- 4-Combien de fois avez-vous vendu de terres ces 10 dernières années?
- 5-Quelle était la raison de la vente ?
- 6-A combien avez-vous vendu le domaine à l'hectare?
- 7-A qui les aviez-vous vendu (Profession)
- 8-D'où viennent-ils ? (Origine)
- 9-A quoi se domaine est-il destiné aujourd'hui ?
- 10-Avez-vous mis votre parcelle en gage ?

Si Oui pourquoi ?

11-Comment ont évolué les rendements agricoles ces cinq dernières années ?

- 5 ans
- Aujourd'hui

12-Quel avenir réservez-vous au domaine ?

13-Avez-vous décidé de geler une partie de votre domaine?

Oui Non

- Pour quelle durée ?
 - Sous quelle forme le domaine a été gelé ?
- 14-Est-ce que des ONG se sont approchées de vous pour l'achat du domaine ?
- 15-Quels moyens utilisez-vous pour sécuriser votre propriété ?

TABLE DES MATIERES

Sommaire.....	ii
Remerciements	iv
Liste des sigles et des abréviations.....	v
Résumé	vi
Abstract.....	vii
Introduction	1
Chapitre I : Cadres théorique, méthodologique et facteurs déterminants du foncier.....	2
1.1-Cadres théorique et méthodologique	2
1.1.1-Intérêt et justification du sujet.....	2
1.1.2-Définition des objectifs et des hypothèses de recherche	7
1.1.3-Revue de littérature et clarification des concepts	8
1.1.3.1-Point des connaissances	8
1.1.3.2-Clarification des concepts	11
1.1.4-Méthodologie de recherche.....	14
1-1-4-1-La collecte des informations	14
1-1-4-2-Outils et techniques de collecte des données	15
1.1.4.3-Phase de traitement des données et d'analyse des résultats.....	19
1.2-Fondements de l'état du foncier sur le plateau d'Allada	22
1.2.1-Cadre juridique du foncier	23
1.2.1.1-Les textes législatifs	23
1.2.1.2- Les textes réglementaires	24
1.2.2-Fondements géographiques du foncier	25
1.2.2.1-Facteurs naturels	25
1.2.2.2-Les facteurs humains et économiques	31
Chapitre II: Etat des lieux des modes d'accès à la terre et de l'occupation du sol	35
2.1-Evolution du statut juridique de la propriété foncière et les modes d'acquisition des terres	35

2.1.1-Evolution du statut juridique de la propriété foncière	35
2.1.2-Les modes d'accès à la terre	36
2.2.-Dynamique du marché foncier et de l'occupation du sol	54
2.2.1-Le marché du foncier sur le plateau d'Allada.....	55
2.2.2- Dynamique de l'occupation du sol	64
2.2.2.1- Occupation du sol en 1995.....	64
2.2.2.2-Transects de l'occupation du sol.....	71
Chapitre III : Influence de l'état du foncier sur les systèmes de culture.....	74
3.1-Acteurs et stratégies foncières	74
3.2-Conséquences de l'état du foncier	76
3.2.1-La recrudescence des conflits fonciers sur le plateau d'Allada.....	76
3.2.2-Les systèmes de culture sur le plateau d'Allada.....	78
3.2.2.2-Le choix des cultures.	81
3.2.2.3-Intensité d'utilisation du sol.....	82
3.2.2.4-Techniques culturales.....	91
3.2.3.5-Le calendrier agricole	93
3.3-Modèle d'analyse de la dynamique du foncier et quelques suggestions	96
3.3.1-Modèle d'analyse	96
3.3.2- Quelques suggestions.....	97
Conclusion.....	99
Références bibliographiques	100
Annexe : Statistiques des données recueillies.....	109
TABLE DES MATIERES	133