



UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI (UAC)



\*\*\*\*\*

Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines (FLASH)

\*\*\*\*\*

**Ecole Doctorale Pluridisciplinaire : «Espaces, Cultures et  
Développement » (EDP)**

\*\*\*\*\*

**Laboratoire d'Analyse et de Recherche : Religions, Espaces et  
Développement (LARRED)**

\*\*\*\*\*

**Filière : Sociologie-Anthropologie**

\*\*\*\*\*

**Option : Sociologie du Développement**

***Mémoire de DEA***

**Sujet**

**Service public du lotissement à l'épreuve de la contestation sociale à  
Golo-Djigbé: acteurs, logiques et enjeux**

**Rédigé et soutenu par :**

*Abel F. GUIYOH*

**Directeur de mémoire**

*Prof. Dr. Dodji AMOUZOUVI  
Maître de conférences des  
universités du CAMES*

**Jury**

**Président** : Dr. Gauthier BIAOU (*Maître de Conférences/CAMES*)

**Rapporteur** : Dr. Dodji AMOUZOUVI (*Maître de Conférences/CAMES*)

**Examineur** : Dr. Cyprien C. AHLOU (*Maître-assistant/CAMES*)

**Mention** : Très bien (17/20)

Soutenu, le 07 avril 2015

*Année académique 2014-2015*

## **SOMMAIRE**

	<b>Pages</b>
Dédicace.....	3
Remerciements .....	4
Liste des tableaux.....	5
Liste des photos.....	5
Liste des sigles et acronymes.....	6
Résumé du travail.....	7
Introduction.....	8
Chapitre I : <i>Considérations théoriques de l'étude</i> .....	10
Chapitre II : <i>Présentation du cadre de l'étude et des considérations méthodologiques</i> .....	29
Chapitre III : <i>Organisation et acteurs du lotissement</i> .....	41
Chapitre IV : <i>Les logiques d'action autour du contrôle des ressources du lotissement</i> .....	51
Chapitre V : <i>La contestation sociale autour du lotissement : une construction de sens chez les acteurs</i> .....	62
<b><i>Conclusion et perspective</i></b> .....	<b>73</b>
<b><i>Référence bibliographique</i></b> .....	<b>75</b>
<b><i>Table des matières</i></b> .....	<b>83</b>

## *Dédicace*

*A mes chers biens aimés, Funy et Folakè,*

*Ce travail est le fruit de ma détermination, il doit rester pour vous un exemple à imiter. Ne reculez devant aucune difficulté de la vie. Le succès est au bout de l'audace.*

## **Remerciements**

Au terme de ce travail, je tiens à témoigner ma profonde gratitude à :

- Mon Directeur de mémoire, **Professeur Dr. Dodji AMOUZOUVI**, Maître de conférences, qui n'a ménagé aucun effort pour conduire ce travail. Ta disponibilité à encadrer et suivre ce travail au cours des multiples séminaires organisés par le LARRED, me témoigne tes dynamisme et volonté de voir achever au plus tôt nos différents travaux. Daigne trouver ici l'expression de ma gratitude ;
- Au Coordonnateur de la filière de Sociologie à l'EDP, **Professeur Dr. Albert TINGBE-AZALOU** et tous les **Enseignants de l'EDP** pour leurs différentes contributions à ma formation ;
- Tous les **membres du jury** dont les critiques et apports contribueront à renforcer la qualité scientifique de ce travail ;
- Tous mes parents, frères, sœurs, épouse et amis qui de par leur sociabilité, leurs aides et conseils ont créé des conditions favorables à cette formation et à la réalisation de ce travail. Je voudrais particulièrement nommer :
  - La famille GUIYOH ALABAH,
  - La famille Théophile MENSAH ;
- Tous ceux qui, d'une manière ou d'une autre, ont contribué à mon éducation, à mon cursus académique et à la réalisation de ce travail et dont je n'ai pas pu citer les noms.

### *Liste des tableaux*

	<i>Pages</i>
<i>Tableau n° I : Techniques et outils de collecte des données.....</i>	36
<i>Tableau n°II : Centres de documentation parcourus et types d'informations recueillies.....</i>	38

### *Liste des photos et figures*

<i>Photo n° 1 : Opération d'implantation de bornes dans le lot 371 .....</i>	43
<i>Photo n°2 : Une forêt sacrée épargnée lors des opérations de lotissement.....</i>	58
<i>Figure n°1 Carte administrative de la commune d'Abomey-Calavi.....</i>	32
<i>Figure n°2 Les différentes phases du processus de lotissement.....</i>	45
<i>Figure n°3 Les acteurs du lotissement à Golo-Djigbé.....</i>	51

### *Sigles et acronymes*

<b>CA</b>	:	Chef d'Arrondissement.
<b>CAMES</b>	:	Conseil Africain et Malgache pour l'Enseignement Supérieur.
<b>CL</b>	:	Comité de Lotissement.
<b>CR</b>	:	Coefficient de Réduction.
<b>CV</b>	:	Chef de Village.
<b>DEA</b>	:	Diplôme d'Etude Approfondie.
<b>EDP</b>	:	Ecole doctorale Pluridisciplinaire.
<b>FLASH</b>	:	Faculté des Lettres, arts et Sciences Humaines.
<b>IGN</b>	:	Institut Géographique National.
<b>INSAE</b>	:	Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique.
<b>LARRED</b>	:	Laboratoire d'Analyse et de Recherche : Religions, Espaces et Développement.
<b>MEHU</b>	:	Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme.
<b>MISD</b>	:	Ministère de l'Intérieur de la Sécurité et de la Décentralisation.
<b>TF</b>	:	Titre Foncier.
<b>UAC</b>	:	Université d'Abomey-Calavi.

## *Résumé*

Dans le cadre d'une explication sociologique de la contestation sociale dans la chaîne du lotissement, mon travail a porté sur le sens que les acteurs donnent à leurs actions. Deux aspects de ce sens sont explorés. Ils concernent d'abord le lien entre le contrôle des ressources par les acteurs et la satisfaction des besoins du service public. Ensuite, le sens entre les logiques des acteurs, les enjeux du lotissement en rapport avec les contestations sociales.

Cette recherche a été rendue possible par la complicité des données. La collecte s'est effectuée, après quelques semaines sur le terrain auprès des acteurs impliqués dans le processus. Le premier aspect du sens porte d'abord sur le contrôle de l'espace, des ressources financières et électorales, ensuite sur la défense des rapports d'alliance et de parenté entre les mêmes communautés, enfin sur la variabilité du coefficient de réduction. Le second aspect de ce sens rend compte de l'hétérogénéité des acteurs qui sont en interaction avec une diversité de logiques.

Ces deux aspects expliquent une approche interactionnelle, tout en mobilisant de plus une connaissance approfondie de la récurrence des contestations sociales lors du lotissement.

*Mots clés : Service public, lotissement, contestation, acteur*

## **Abstract**

In the context of a sociological explanation of social contestation in lotting link, my work stood on the sense that actors give to their actions. Two aspects of this sense are explored. They concern, at first, the link between resources control by actors and the satisfaction of public utility needs. Afterwards, the sense between actor's logic and the nature of connection linked at social contestation.

This research is being possible by the complicity of data. The collecting is doing after few weeks on the study ground with actors implicated in the process. The first aspect of the sense deal with the financial and electoral resources control; then the defense of alliance and family relation between communities, at last with the variability of reduction factor. The second aspect of that sense gives an account of actors heterogeneity who are in interaction with a diversity of logic.

The both aspects explain interactional approach, mobilizing in addition an extensive knowledge of the social contestation recurrence during parceling.

**Key words:** public utility, lotting, contestation, actor

## **Introduction**

L'urbanisation reste l'un des défis de modernisation des villes du monde. Les villes et villages d'Afrique connaissent particulièrement des problèmes liés à l'insuffisance d'infrastructures et de services sociaux (Onibokun, 2001). Ces difficultés, qui résultent de la gouvernance, trouvent aussi leur essence dans le processus d'urbanisation. Ce processus souffre d'énormes lacunes dans les communes, en raison de l'absence de cadres d'action stratégiques incluant une politique d'amélioration de l'efficacité et de l'efficience des opérations de lotissement.

En réalité, la poussée démographique et l'exode rural accélèrent l'installation anarchique des populations qui à leur tour handicapent le processus d'urbanisation. Cette dernière varie, en effet, au Bénin d'une ville à une autre à cause des mutations constatées dans l'occupation de l'espace. A travers la transformation de l'espace, le lotissement qui est une division foncière dans le sens de l'urbanisation connaît une crise dans les communes comme celle d'Abomey-Calavi. Cette situation résulte de la présence de nombreux acteurs qui se retrouvent dans ce champ face à des intérêts divergents. Le renforcement de cette condition découle aussi bien des problèmes d'inondation et d'exiguïté du territoire (79 km<sup>2</sup>) de la ville de Cotonou que de sa pression démographique. Dans ce contexte, en périphérie *''les intérêts et les aspirations foncières des acteurs sociaux en compétition deviennent fondamentalement contradictoires, même si cette concurrence se met en place de façon progressive.''*(Zongo & Mathieu, 2000 :8). Cet état de fait entraîne des magouilles, des vols de parcelles, des situations de blocage et de manipulations qui déteignent considérablement sur le processus de lotissement. Il apparaît alors un manque d'honnêteté, de transparence et de responsabilité des acteurs qui transparait dans les comportements. Par ailleurs, cette situation fait suite à un marché du lotissement soumis à la forte demande des acteurs impliqués ou non. Ce contexte, dénoncé par des acteurs bénéficiaires ou engagés dans la mise en œuvre, est par conséquent favorable à la récurrence des contestations dans la chaîne du lotissement.

La division parcellaire non seulement constitue un facteur de transformation des différentes localités en termes d'habitat, d'infrastructures mais également de bouleversement de l'ordre social dans les espaces d'intervention. Dès lors, les activités, les acteurs et les mécanismes de mise en œuvre deviennent des enjeux de contrôle. Le constat permet de remarquer que chaque acteur développe des stratégies formelles ou non dans cette arène de gestion du processus d'organisation de l'espace. Pour mieux appréhender ces éléments constatés, le sujet de recherche intitulé : *”service public du lotissement à l'épreuve de la contestation sociale à Golo-Djigbé : acteurs, logiques et enjeux ”* donnera la substance nécessaire à cette fin.

Au regard des constats et contexte actuel, le lotissement est un processus qui, tout en donnant *“lieu à l'institutionnalisation des politiques, programmes et stratégies de gestion urbaine devrait permettre d'éliminer ou d'atténuer les problèmes qu'entraîne l'urbanisation rapide”*, (Onibokun, 2001:6). Or, la pratique de gestion actuelle du lotissement favorise la multiplicité des acteurs, la contestation et l'installation anarchique des infrastructures.

L'intérêt de cette étude s'inscrit dans une perspective qui s'appuie sur les logiques d'action (les enjeux économiques, sociaux, politiques, environnementaux, culturels) liées à la chaîne du lotissement, dans l'arrondissement de Golo-Djigbé de la commune d'Abomey-Calavi.

Dans ce cadre, le plan de présentation est organisé autour de cinq chapitres comprenant deux grands axes à savoir : d'abord l'approche théorique et méthodologique de la recherche (en deux chapitres), enfin la présentation et l'analyse des données (en trois chapitres).

## *Chapitre I : Considérations théoriques de l'étude*

---

Ce premier chapitre vise à présenter le contexte général ayant servi à conduire l'étude.

### **I- Problématique**

La question de la terre constitue un enjeu de lutte entre les peuples, les communautés et les acteurs sociaux de par le monde entier. Elle est pratiquement omniprésente dans la dynamique sociale, politique et économique de compétition, de poursuite d'intérêts et de changement en Afrique. C'est dire que je reprends dans une certaine mesure la préoccupation de Le Meur & al. (2001: 2) quand ils essayaient de dire que: *"The issue of land in Africa has a paradoxical quality. (...) it is virtually omnipresent in social, political and economic dynamics of competition, pursuit of interests and change."* La presse internationale renseigne sur le phénomène urbain qui ne cesse de raviver les conflits tels que celui entre Israël et la Palestine au sujet de l'annexion de territoire discuté. Le droit coutumier continue de frapper les terres en Afrique tout en rendant l'Etat dépendant des collectivités au point d'entraver les initiatives d'urbanisation. Dans nombre de pays africains, l'accès à la terre, que ce soit pour un usage d'habitation, de culture ou de pâture ou pour la spéculation foncière, est devenu aujourd'hui un enjeu majeur pour tous qui s'accompagne, partout, de grandes violences tant physiques que symboliques. (Bouju, 2009)

#### **1-1- Problème**

Au Bénin, les villes connaissent une poussée démographique et urbaine sous sa double forme de la naissance et de la croissance des habitats. Des milieux autrefois ruraux deviennent urbains et des milliers d'hectares continuent d'être lotis avec l'absorption des villages hier milieux ruraux. Ce qui accélère l'installation des groupes sociaux sur des terres anciennement dédiées à la production agricole. Cette situation d'occupation du sol est liée aussi à une réalité culturelle marquée par la

nécessité pour le béninois d'avoir sa propre résidence. Par ailleurs, pour répondre à des discours sociaux tels que : « *est-ce qu'il a construit une maison ?* », des acteurs sont incités à la dispersion et à l'éloignement, là où les terrains sont moins chers, la nature plus proche. Dès lors, *'en périphérie des grandes villes, le taux d'occupation avant lotissement peut atteindre 40 à 50%'* (SERHAU-SA, 2000).

En outre, l'avènement de la décentralisation a constitué un espoir pour corriger les dysfonctionnements constatés dans l'occupation de l'espace. Ce processus de décentralisation reste, pour les acteurs, une dynamique dans la gestion des affaires locales surtout en matière de lotissement. En effet, à travers la parcellisation du territoire communal par les lotissements urbains, tout un système de privatisation illégale de l'espace public urbain s'est ainsi mis en place avec la décentralisation (Bouju et al., 2004). Mais, à cet espoir suscité par la décentralisation se succède la déception des acteurs étant donné que le lotissement à l'ère de la décentralisation semble plus problématique. Elle s'illustre par la contestation des pratiques de magouilles autour du lotissement et des suspensions régulières des opérations. Dès lors, le mode de gestion des opérations est contesté puisqu'il se dégage de la contestation un rejet du service public du lotissement par les acteurs à la base. Etant donné que, dans une logique d'association, *'on retrouve les pratiques courantes de contestation de tout pouvoir, tant au niveau de son exercice que de sa légitimité. Il en résulte alors un coût de gestion du conflit, que celui-ci soit latent ou qu'il éclate ouvertement.'* (Chatelin, 2003 :4). Une telle contradiction de la part des acteurs a certainement une explication.

Au cours de la décentralisation, une vague d'opérations de lotissement est lancée dans la commune d'Abomey-Calavi plus précisément dans les arrondissements de Hêvié, Godomey, Ouèdo, Togba, Golo-Djigbé. La phase exécutoire des activités de lotissement connaît des groupes d'acteurs qui, dans le souci de

contrôler les ressources du lotissement, se soulèvent pour dénoncer la manière dont les travaux sont conduits.

A partir du constat fait dans la zone d'étude, l'opération de lotissement est un motif conflictuel et de division entre les acteurs appartenant à la même communauté et entité locale. La représentativité au sein des instances de suivi de l'opération est contestée. Il apparaît une opposition déclarée entre des acteurs détenant des intérêts contradictoires et ayant des logiques diversifiées sur des questions d'ordre organisationnel. A titre illustratif, les habitants d'un hameau ne se reconnaissant pas dans le comité de lotissement installé s'opposent au morcellement de leur territoire. D'un autre côté, les acquéreurs de parcelle s'insurgent contre le taux élevé du coefficient de réduction au moment où les propriétaires dépourvus de terre l'approuvent, étant donné que leur stratégie est de retrouver encore des parcelles à vendre. Dans ce contexte, le lotissement devient un enjeu autour duquel s'observent un ensemble de jeux, de logiques conflictuelles, de stratégies de contrôle et de positionnement des acteurs. Car, il est porteur d'une dynamique de développement des localités pour laquelle les acteurs sont attachés.

Hors, l'intensification de la concurrence entre les acteurs, leur nombre et leur évolution rapide créent des fissures dans les responsabilités partagées par ceux-ci dans la chaîne du lotissement. Dès lors, la récurrence des contestations lors du lotissement est liée à la forte implication des acteurs dans cette chaîne. Ainsi, le problème de la multiplicité des acteurs et des logiques pour le contrôle des opérations fait du lotissement un instrument de revendication politique et sociale. En effet, la présence des acteurs hétérogènes (propriétaires de terre, acquéreurs, autorités locales, prestataires, agents administratif, intermédiaires,...) dans le circuit de la gestion du lotissement influence le processus. Cette situation ne permet pas aux acteurs de disposer légitimement de leurs parcelles. Mieux, il existe au sein de chaque groupe (migrant et autochtone) plusieurs catégories

d'acteurs dont les rapports au foncier peuvent se traduire par une fragilisation (donc une insécurité) ou une capitalisation (Zongo M. et Mathieu P., 2000). Les différentes catégories d'acteurs sont porteuses chacune de logiques aussi complexes qui entravent la conduite des travaux. Comme l'affirment Crozier et Friedberg (1977), l'individu est conduit à développer des stratégies, soit dans une optique offensive, en saisissant des opportunités lui permettant d'améliorer sa situation, soit de façon défensive, en maintenant ou en élargissant sa marge de liberté, et par conséquent sa capacité à agir. C'est justement cela qui crée le décalage observé dans le champ de ce processus. A cet effet, la qualité des interactions entre le pouvoir local et les autres acteurs constitue un enjeu qui questionne *“les modalités de gouvernance et les stratégies qui contribuent au développement durable des collectivités et des territoires.”* (Klein, 2010 :3)

Aussi, convient-il de remarquer que :

*« Aujourd'hui, la détention d'un capital foncier et immobilier est, plus que jamais, devenue un élément central des stratégies de reproduction ou d'accumulation des chefs de famille. (...) C'est l'importance de cette demande sociale qui explique pourquoi les parcelles sont devenues un enjeu si important du clientélisme politique communal ces dix dernières années. »* (Bonju, 2009 :10)

Par ailleurs, les enjeux du lotissement sont diversifiés selon les acteurs en présence. A cet effet, les actions des acteurs tournent autour des capitaux qu'ils soient économique, social (relation, intervention...) et symbolique qui conditionnent les interactions entre une diversité d'acteurs publics et privés. Puisque chacun puise dans ses registres de relation, d'influences diverses et d'intervention.

Dans tous les cas, le lotissement pourrait être assimilé à *“un champ de coopération et d'interdépendance entre acteurs avec des intérêts même*

*contradictaires, c'est-à-dire un ensemble de "jeux structurés"*(Crozier et Friedberg, 1977 : 20).

Face au constat, il est clair que la gestion du lotissement est dictée par les démarches individuelles des acteurs en dehors des règles formelles. Les rapports entre acteurs font observer un ensemble de comportements autour des enjeux du lotissement qui, également, influencent la sphère publique. Cette situation s'explique d'une part, par la logique des acteurs en présence face à leurs intérêts et d'autre part, par les relations de positionnement dans la chaîne du lotissement. L'évolution de la situation ou de l'expérience vécue par les uns et les autres au sein du système de lotissement alimente d'autres acteurs proches ; situation qui concourt fortement à des contestations et à leur persistance.

L'aspect organisationnel ne suffit pas, à lui seul, à réussir une opération de développement. Il faut aussi compter sur les enjeux, la volonté des acteurs et sur leurs logiques pour réduire les incertitudes qui pourraient découler des situations de crise. La corrélation entre la capacité économique de l'acteur et sa position sociale influence les comportements observés autour du lotissement. Plus un acteur est socialement positionné et économiquement au point, plus son influence dans le contrôle des ressources du lotissement s'y ressent. Il bénéficie de ce fait d'un service particulier. Ainsi, la coopération entre acteurs et leur motivation individuelle génèrent des écarts dans la chaîne du lotissement. Par conséquent, les ressources sociales et économiques de chaque acteur jouent un rôle déterminant dans les contestations du lotissement. Ainsi, suite aux constats évoqués plus haut : *comment les acteurs dans leurs relations au service public du lotissement arrivent-ils à construire des situations de contestation à Golo-Djigbé ?*

Cette interrogation doit se comprendre dans une approche holistique. Dès lors, le lotissement dans sa dimension sociologique donne lieu à des réalités sociales par les rapports d'alliance, de coups bas, de relations économiques, politique,

environnementale, culturelle autour des interactions individuelles et collectives. Cela constitue le point de mire de cette étude pour laquelle les réponses ci-dessous définies servent de point de départ.

### **1-2- Les hypothèses de travail**

- La contestation dans la chaîne du lotissement par les acteurs est liée au contrôle des ressources du lotissement.
- La relation à la contestation chez les acteurs en interaction dépend de la pluralité de leurs logiques et des enjeux autour du lotissement.

### **1-3- Les objectifs de l'étude**

- **Objectif global**

Etudier les logiques des acteurs et les enjeux pouvant contribuer à la récurrence des contestations de lotissement.

- **Objectifs spécifiques**

- Présenter le lien entre le contrôle des ressources par les acteurs et la satisfaction des besoins en service public dans l'explication de la contestation sociale dans la chaîne du lotissement ;
- Etablir la corrélation entre les logiques des acteurs, les enjeux du lotissement en relation avec les contestations sociales du lotissement.

## **II- Délimitation thématique et clarification conceptuelle**

### **2-1- Délimitation thématique**

Ce sujet se retrouve dans une démarche plurielle. En effet, le lotissement est une opération qui se déroule en plusieurs phases à savoir : la phase des états de lieu, celle de l'enquête de commodo et incommodo et enfin la phase d'implantation des bornes et du recasement. L'intérêt pour cette dernière étape des opérations est crucial étant donné qu'elle offre mieux l'occasion de découvrir les comportements et les visés des acteurs. Puisque cette phase, est non seulement celle de la

négociation, des jeux et des interventions, mais aussi celle qui favorise des influences et des intimidations diverses. Cela peut se savoir à travers la forme d'instruments mis en place pour réguler les relations.

## 2-2- Clarification conceptuelle

La notion de *service public* est de plus en plus utilisée par des acteurs et des corporations pour expliquer leurs relations à la sphère publique. De quoi retourne-t-elle alors ? En effet, le service public est une activité exercée directement par l'autorité publique (Etat, collectivité territoriale ou locale) ou sous son contrôle, dans le but de satisfaire un besoin d'intérêt général. Cette définition répond à la thématique utilisée dans mon sujet de recherche. Elle permet de comprendre également que le service public désigne aussi l'organisme qui a en charge la réalisation de ce service.

Le service public peut être une administration, une collectivité locale, un établissement ou une entreprise de droit privé qui s'est vu confier une mission de droit public. Dans le cadre de ce travail, la mairie assure la mission du lotissement qui relève de ce type de service. Et cela se démontre à travers diverses formes à savoir : la concession, le cahier des charges, la fixation de tarifs.

Au plan social, le service public doit permettre un accès à tous et contribuer à la solidarité et à la cohésion sociale, culturelle et économique de la société. Ces activités doivent donc échapper à la logique du marché et à la recherche du profit, tel devrait être le cas du lotissement. Enfin, les principes des missions du service public sont la mutabilité (capacité d'adaptation aux conditions et aux besoins), l'égalité (dans l'accès au service et dans les tarifs) et la continuité (*Chevallier, 2010*). Le défaut de ces aspects peut entraîner la contestation.

La dimension « **contestation** » est fondamentale dans la dynamique de l'action sociale et son importance se justifie par son caractère permanent dans les comportements des acteurs. Quels sens recouvre ce concept ?

La contestation est un refus d'obéissance de ce qui est. C'est également une révolte contre un ordre quel qu'il soit : politique, social, économique et culturel. La contestation est pour l'acteur la conviction d'avoir raison contre un ordre établi accepté par une catégorie d'acteurs mais que lui juge, facteur de désordre car générateur d'inégalité, de misère matérielle et/ou morale. Dans le cadre du lotissement, la contestation sociale prend la forme d'une dénonciation, d'une protestation contre une action jugée contraire aux normes définies pour celle-ci ou par les acteurs (Ancelovici, 2009).

La contestation pourrait être un affrontement intentionnel entre deux acteurs ou deux groupes appartenant à la même communauté ou au même groupe social autour de divers enjeux. Les uns mutualisent leurs actions pour contester une position jugée contraire à leurs logiques.

La contestation sociale au cours du lotissement naît d'une fissure créée par des individus qui se retrouvent dans une position de brimer l'autre à leur profit. Les contestations contribuent en réalité à retarder les opérations de lotissement. Cette stratégie des acteurs est une menace pour d'autres qui se retrouvent en conflit avec leurs propres intérêts.

Le **lotissement** peut être défini comme une division foncière en vue de l'implantation de bâtiments. Cette division parcellaire conduit au processus d'urbanisation d'un milieu. Autrement, "le lotissement est une opération d'urbanisme qui consiste à diviser un terrain, une propriété en plusieurs parcelles destinées à la construction de bâtiment à usage d'habitation, de bureau commercial, artisanal ou industriel" (MEHU, 1996). Cette définition simpliste ne rend pas compte de la dimension organisationnelle et sociale du lotissement.

Sur le plan sociologique, le lotissement est un processus d'organisation de l'espace qui se déploie dans des champs d'action les plus divers (habitat, urbanisation) et qui permet de structurer, de stabiliser et de réguler les rapports

entre un ensemble d'acteurs individuels et/ou institutionnels liés par des interdépendances stratégiques autour de problèmes ou d'intérêts communs. Il est généralement porté par des acteurs.

Dans le dictionnaire Larousse (1998), **l'acteur** est une personne qui joue un rôle dans un événement, un film ou une pièce. Crozier & al. (1977) fondent son analyse méthodologique sur l'acteur, qui offre l'occasion de comprendre le rapport entre l'individu et l'organisation. C'est d'ailleurs pour faire remarquer la dépendance de ce dernier par rapport à l'organisation qu'il affirmait que «les acteurs ne sont jamais libres au sein d'une organisation, ils sont récupérés par le système officiel, qui est à son tour corrompu et influencé par les acteurs »

Les acteurs d'un système peuvent être organisés, informels, mais cela ne les empêche pas de jouer entre eux avec le système. Entre autres aspects méthodologiques retenus, y figurent les acteurs impliqués dans une arène. Ils sont en général organisés en réseau selon des configurations qui changent en fonction des situations et sans frontière précise (Biershenk & Olivier de Sardan, 1998). A partir du point de vue de ces auteurs et des réalités, cette étude choisit d'adopter l'acteur comme appartenant à plusieurs cercles concentriques d'un milieu social. Les groupes informels ou organisés agissent pour se positionner afin de mieux défendre leurs intérêts. C'est dans cette logique que **l'acteur** est défini comme étant une personne agissant dans un système (organisé ou informel) et qui de façon directe et indirecte l'influence en même temps qu'il reçoit ses influences. Ainsi, un acteur au cours de cette étude sera toute personne proche ou éloignée qui a une certaine emprise (directe ou indirecte) dans la chaîne de lotissement.

### **III- Quelques axes actuels de la question**

*A la base des livres, il y a le plus souvent des livres. Il en va de même pour ce qui concerne les mémoires. (...) Dans ces conditions, celui qui entreprend la réalisation d'un mémoire doit faire l'état de la question.* Fragnière (1996).

S'inscrivant dans cette perspective, il est nécessaire de concilier des écrits existants avec le sujet d'investigation autour des thématiques développées à savoir : les logiques, les enjeux du foncier, le conflit, la ville, l'urbanisation, le lotissement, la décentralisation.

Dans les zones périurbaines des villes du sud, il s'observe le phénomène de l'occupation anarchique du sol. Ce qui provoque des interdépendances entre les milieux rural et urbain. Ainsi, Pélissier (2000), a montré que le poids démographique des agglomérations urbaines a infléchi nombre de choix politiques et d'orientations économiques, généralement au détriment des ruraux. Pour lui, le développement des milieux ruraux est le fait de la croissance urbaine. Et elle s'est surtout traduite par la multiplication des villes, c'est-à-dire par la densification de leur semis dans l'espace rural, qu'il s'agisse de la promotion de villages anciens au rang de villes, ou bien de la création de nouveaux centres urbains par volonté politique ou initiative économique. Dans ses analyses, il dégage que si les ruraux sont allés en rangs serrés vers la ville, la ville elle-même s'est disséminée dans les campagnes, le phénomène urbain s'est répandu dans l'espace rural. Or, l'auteur trouve à ce titre que la croissance urbaine se révèle comme un agent essentiel de leur développement économique, de leur transformation sociale, de leur modernisation technique. Par ailleurs, il montre qu'une activité péri urbaine et parfois intra urbaine est à la fois un champ d'innovations et de conflits. C'est justement ce point qui intéresse mon sujet. Dans le contexte de cette recherche, la zone d'étude est un milieu rural et constitue un pôle d'intérêts pour les acteurs individuels et publics. Ainsi, le foncier à travers le lotissement devient l'enjeu de cette action de périurbanisation.

Le contact des acteurs avec le foncier crée un ensemble de comportements vecteurs de changement dans l'espace. C'est pour mieux comprendre l'objet foncier qu'une démarche méthodologique sur le foncier a été élaborée par Le Meur (2002). En partant de l'approche qualitative de la question foncière, il explique qu'une relation foncière est souvent sous-tendue par un complexe d'enjeux très hétérogènes et dépendants des

acteurs impliqués. L'auteur va montrer par la suite que la relation au foncier peut s'agir d'enjeux productifs, commerciaux ou de subsistance, rentiers, inscrits dans le court terme ou dans la longue durée (par exemple en matière de gestion de ressources naturelles renouvelables), liés à des questions de sécurisation ou de gestion du risque, ou encore d'enjeux politiques, religieux ou symboliques. Il en déduit que les enjeux fonciers sont portés par des acteurs individuels et collectifs. Ainsi, il procède à leur répartition, en deux catégories : d'une part *''des acteurs en compétition pour l'accès aux ressources, autour de relations qui peuvent être de concurrence, d'échange, de conflit, d'alliance ; d'autre part, des instances ou institutions de contrôle de l'accès aux ressources.''* L'auteur a abordé des aspects variés de mon étude dans le sens du foncier mais il intègre la dimension du lotissement à partir des logiques et enjeux des acteurs. Donc la démarche méthodologique est pertinente pour aborder l'étude du sujet.

À l'instar des enjeux du foncier, il ajoute que les logiques sont composites et hétérogènes, productives, rentières, patrimoniales, politiques, symboliques, etc. Par ailleurs, il déduit qu'une relation foncière n'est pas que purement foncière. De même, cette relation foncière ne correspond pas seulement à un ou des enjeux donnés, mais elle contribue aussi à en révéler d'autres ou à les transformer.

En abordant la question de la dispute foncière, il montre qu'elle peut être le symptôme de l'évolution des relations entre « autochtones » et migrants, constituant plus un enjeu politique – au moins du point de vue d'autochtones cherchant à réaffirmer leur autorité – qu'une simple question d'accès à la terre, ce qu'elle est aussi du côté des migrants. Dans ce sens, l'auteur rejoint Mongbo (1996) dans son analyse sur les courtiers.

Bonju (2009), traitant de la question foncière en Afrique de l'ouest, montre que dans nombre de pays africains, l'accès à la terre, que ce soit pour un usage d'habitation, de culture ou de pâture ou pour la spéculation foncière, est devenu aujourd'hui un enjeu

majeur pour tous qui s'accompagne, partout, de grandes violences tant physiques que symboliques.

Il va plus loin en montrant que, par la parcellisation du territoire communal par les lotissements urbains, c'est tout un système de privatisation illégale de l'espace public urbain qui s'est ainsi mis en place avec la décentralisation (Bouju et *al.*, 2004).

Pour renforcer cette critique, le site web *faso.net* dans son article du 5 juin 2009 a titré : *Lotissements au Burkina : Un business qui rapporte gros*. Il fait remarquer que les lotissements ne sont plus faits pour donner une parcelle à usage d'habitation aux résidents. Les lotissements sont initiés pour vendre les parcelles aux plus offrants, aux plus riches par les élus locaux. Par la suite, il ajoute :

*qu' « à la fin du lotissement, les résidents authentiques, ceux qui ont été recensés et dont certains ont été dépossédés de leurs champs, de leurs patrimoines ancestraux, sont invités à aller s'implanter plus loin. De véreux affairistes occupent leurs cours et leurs champs. C'est le fruit de la spéculation foncière. Les maires, leurs adjoints et tout le conseil municipal se jettent à corps perdu dans cette spéculation qui a pour conséquences des drames. »*

L'auteur de l'article effleure des aspects des problèmes du lotissement en Afrique à l'ère de la décentralisation. Le sujet tel qu'il est abordé ressemble fortement à des cas évoqués par des acteurs dans leurs mouvements de contestation du lotissement à Golo-Djigbé dans la commune d'Abomey-Calavi. Mais à la différence des logiques et des acteurs que j'étudie, l'auteur n'a pu présenter les faits dans un contexte béninois et de celui de la commune.

Bonju (2009) expose que la généralité et l'extension du phénomène de la parcellisation du territoire montrent à quel point les parcelles d'habitation urbaines sont considérées comme une richesse, dont la possession est ardemment désirée et recherchée par tous les citoyens. Parce qu'elle est un refuge et parce qu'elle soustrait les

hommes aux agressions du monde extérieur, la concession d'habitation qui abrite la maison n'est jamais une richesse économique quelconque, ni une simple marchandise. Aujourd'hui, la détention d'un capital foncier et immobilier est, plus que jamais, devenue un élément central des stratégies de reproduction ou d'accumulation des chefs de famille. L'auteur démontre par là l'intervention des capitaux social et symbolique dans le champ du lotissement.

Il décrit par la suite que la stratégie des chefs de famille a pour objectif de prendre des gages fonciers un peu partout, de manière à perpétuer leur autorité et à renforcer leur capacité redistributive au sein de leur propre famille, mais aussi à se prémunir contre un déguerpissement administratif toujours possible. Cette explication de l'auteur fait partir des logiques sur le terrain d'étude mais encore pour se soustraire à la spéculation foncière. L'auteur ajoute également que « l'acquisition des propriétés est une sécurité financière pour l'acquéreur en captant une rente locative en louant la cour à des "étrangers". »

Totin (2009) montre que le phénomène urbain au Bénin a connu un essor considérable depuis l'indépendance en 1960. Son taux d'urbanisation qui n'était que de 9,9% en 1961 était passé à 21% en 1979 puis à 36% en 1999. En 2004, ce taux a atteint 55%. Par contre, ce taux d'urbanisation ne s'est pas fait uniformément sur toute l'étendue du territoire que l'on soit dans un département ou dans un autre. Dans les départements du littoral et de l'Atlantique, ce phénomène est accéléré, récent et porté par la croissance démographique et l'exode rural. Cette analyse de l'auteur est pertinente puisque cette situation pose ensuite le problème de l'installation anarchique des populations et handicape à court ou moyen terme le processus de lotissement.

Il ajoute que le problème de la planification urbaine qui se pose à Abomey-Calavi est résolument dû à son statut de "rural" et de zone périphérique ou de ville relais. De ce fait, les exigences urbanistiques qu'impose le statut de la ville d'Abomey-Calavi deviennent plus complexes au regard de ce processus non soutenu par une croissance de

richesses (équipement, emplois, services sociaux) proportionnellement à sa croissance spatiale et démographique. Cette situation peinte par l'auteur est collatéralement liée au problème du lotissement.

La SERHAU-SA (2000), dans l'une de ses études, analyse l'opération de lotissement comme une action d'aménagement à postériori dans des zones déjà morcelées et plus ou moins construites selon les lieux. En périphéries des grandes villes, le taux d'occupation avant lotissement peut atteindre 40 à 50%. Ce sont des opérations adaptées qui coutent socialement très chères aux populations. Pour elle, le lotissement ne peut se faire en théorie que sur un terrain immatriculé au nom de l'Etat mais ce n'est quasiment jamais le cas dans la pratique. Ce qui suppose qu'il y a un profond malaise dans ce processus de lotissement.

Biershenk & Olivier de Sardan (1998) se sont intéressés à la dynamique des structures villageoises, ainsi qu'à celle des systèmes des relations internes ou externes qui entourent ces structures. Dans chaque système, ils ont essayé de déterminer que le jeu n'est point prévisible vis-à-vis du pouvoir en place. Ils ont également accordé un intérêt aux clivages, combinaisons, négociations et chevauchements autour du pouvoir qui caractérisent la société béninoise. L'ouvrage a permis de comprendre que face à des intérêts donnés, les acteurs n'hésitent pas à effectuer des combinaisons et tisser des relations parfois contre-nature en vue d'atteindre leur but. Cette situation constitue une piste de réflexions dans le contexte des accès informels des acteurs dans la gestion du lotissement.

Olivier de Sardan (1995) compare un projet à une arène où s'affrontent par des intérêts plus ou moins compatibles des acteurs dotés de pouvoirs relationnels inégalement répartis. Selon lui, il existe toujours une interaction non seulement entre les différents acteurs mais aussi entre les dispositifs d'intervention des populations. Il stipule que la mise en œuvre d'un projet de développement pourrait être considérée comme la confrontation de plusieurs «structures d'action collective». L'auteur a étendu la

notion d'arène à deux autres concepts en affirmant qu'un « *village est une arène, traversée de conflits où se confrontent divers groupes stratégiques* ». Cet ouvrage offre l'occasion de comprendre le mode de fonctionnement d'un dispositif de développement qui constitue la décentralisation et les différentes logiques qui caractérisent ses acteurs. Cette arène pourrait être transposée dans le champ de la gestion du lotissement où s'affrontent deux acteurs (les autorités locales et les groupes d'acteurs) en amont et en aval de l'opération de lotissement.

Dans la plupart des localités du Bénin, des groupes d'acteurs stratégiques se constituent qui pour porter un projet, qui pour défendre leurs intérêts. Donc, ces acteurs ont des logiques diversifiées autour des projets comme celui du lotissement. Abordant le phénomène dans son ouvrage, Mongbo (1996) dégage dans son introduction que les opérations dites de développement génèrent des discontinuités sociales avec d'importants fossés d'intérêts et de communication au sein et entre les organisations et groupes qu'elles impliquent.

C'est d'ailleurs ce pour quoi, l'intermédiation entre les différentes parties concernées devient alors indispensable (même dans les cas dits d'identification/élaboration participative) afin que l'opération telle que formulée par les intervenants devienne accessible aux groupes cibles et qu'ils puissent se l'approprier, ce qui en même temps permet d'asseoir les bases d'une reproduction de l'intervention. Au regard de l'analyse de l'auteur, il ressort donc une corrélation entre la réussite des interventions et la représentation de ces groupes stratégiques. Il revient démontrer que : « *le courtage est donc un phénomène omniprésent dans les opérations dites de développement, que ce soit pour la mobilisation des ressources internes ou externes nécessaires que pour la mise en œuvre proprement dite de ces opérations.* » Les analyses faites par Mongbo sur les courtiers locaux de développement sont pertinentes, mais elles ne présentent pas directement les logiques culturelles qui influencent la gestion du lotissement. Car, l'état d'hétérogénéité des acteurs et la diversité de leurs logiques d'action sur le

terrain du lotissement sont sources de conflit. Hors dans le cadre du courtage les acteurs sont limités à des groupes restreints dont leurs « bénédictions » participent du succès d'une initiative de développement.

Abordant la question de la gouvernance, Onibokun (2001) trouve que les problèmes qui découlent de l'urbanisation rapide en Afrique menacent la gouvernance des centres urbains. Après avoir expliqué la gouvernance, il en dégage des principes autour desquels une bonne gouvernance doit être instaurée. Pour lui, le discernement, la transparence, la responsabilité, la légitimité, la crédibilité, la prévisibilité et la fiabilité, combinées à la confiance et à la stabilité de la société doivent être les aspects marquants de la bonne gouvernance. Dans ce sens, l'auteur pense qu'elle nécessite des institutions efficaces et responsables, le respect des principes démocratiques, un processus électoral fiable, un gouvernement représentatif et responsable et des rapports ouverts et légitimes entre la société civile et l'Etat.

En ce qui concerne le processus d'urbanisation en Afrique, l'auteur affirme que toutes les sociétés cherchent à accroître leur savoir, leur population et leur richesse. Cependant, la croissance finit toujours par atteindre un plafond où elle devient impossible à gérer [.....]. Ce phénomène peut découler d'une mauvaise gestion, de programmes mal conçus, d'installations inadéquates, etc. En réalité, l'urbanisation n'est pas un phénomène entièrement nouveau sur le continent africain. Au lieu que l'urbanisation apporte à la société un nouveau mode de vie moderne, lui ouvre de nouveaux horizons, lui procure de nouvelles compétences et l'engage dans un processus d'apprentissage ; l'urbanisation rapide et sauvage des pays d'Afrique a causé la détérioration de l'environnement. Quand bien même le sujet abordé par l'auteur concerne les déchets, il n'est pas loin d'effleurer la question du lotissement.

## **IV- Pertinence de l'étude**

### **4-1- Justification du choix du sujet**

#### **4-1-1- Raison ou motivation personnelle**

Le choix de ce sujet fait suite à mes observations des cas de contestation de lotissement où les manifestants dénoncent la forte implication des autorités locales et la magouille qui entoure le processus. Dans un autre contexte, à Abomey-Calavi et à Vossa à Cotonou, j'ai suivi des cas de conflit opposant acheteurs et anciens propriétaires terriens. Egalement, des cas de blocage délibéré dans la chaîne du lotissement sont orchestrés par d'autres acteurs parce que leurs revendications n'ont pas été prises en compte. La remise en cause des titres de propriétés par des enfants d'anciens propriétaires sont des stratégies courantes observées sur le terrain lors des opérations de lotissement. Enfin, à travers mes remarques et réflexions sur le travail de lotissement dans la Commune d'Abomey-Calavi, je suis parti du constat que cette opération offre seulement l'espace habitable mais ne contribue pas à la cohésion entre les acteurs d'un même quartier puisque n'ayant pas d'identifiant (espace public ou de divertissement) pouvant les réunir. Ce qui est un niveau de conflit entre l'acteur et l'espace qui l'accueille.

#### **4-1-2- Pertinence scientifique du sujet**

C'est par une nécessité académique que le choix de ce sujet est fait. Il contribuera à la dynamique des recherches en sciences sociales sur la question des contestations sociales du lotissement parce que beaucoup d'écrits n'existent pas sur toutes les facettes sociales du lotissement. En plus, ce travail constituera un document qui sera mis à la disposition du monde scientifique pour d'éventuelle exploitation. Enfin, il permettra à terme de comprendre comment les acteurs qui, portés par un objectif de départ, se retrouvent dans une situation de conflit au point de compromettre l'atteinte du but fixé par l'ensemble.

### **4-1-3-Pertinence sociale du sujet**

La raison sociale de ce sujet peut être appréhendée autour de la recherche de la justice sociale pour les acquéreurs qui se retrouvent tiraillés par des intérêts inavoués des acteurs. Aussi, la compréhension d'un tel sujet vise-t-elle à permettre une amélioration de cette opération, afin d'offrir aux acteurs en quête de bien-être le choix d'une parcelle dépourvue des aléas de contestations. Encore, sur le plan social, ce sujet offre-t-il l'occasion de comprendre que les lotissements sauvages menacent le développement durable des milieux ruraux, la préservation des plantes et de certaines espèces se trouvant sur ces territoires aménagés. De même, il s'agit d'attirer l'attention sur le danger que courent les communautés autochtones qui bradent leur terre agricole. Car, une telle situation est un terreau fertile à la pauvreté des acteurs qui n'ont d'autres activités que la production agricole. Le conflit du lotissement prend également son essence de la revalorisation du patrimoine dont ils se sont séparés.

### **4-2- Justification du cadre de l'étude**

L'étude sera conduite dans la commune d'Abomey-Calavi plus précisément dans l'arrondissement de Golo-Djigbé. Il est retenu dans le cadre de ce travail en raison de l'afflux et du reflux de populations venant de Cotonou et de l'intérieur du pays dont il constitue progressivement une base arrière. Cette installation massive qui n'avait pas été pensée dans une approche prospective impose des actions de lotissement et d'urbanisation. Car l'enjeu majeur pour les différentes localités reste leur développement. Ce choix se justifie à partir des différentes dynamiques sociales qui s'observent autour du lotissement dans ce milieu.

Par ailleurs, le choix de ce site se justifie par rapport à la facilité d'accès aux sources d'informations à cause de sa proximité. Au regard de sa position géographique, de l'organisation des opérations de lotissement et des différentes dynamiques environnementales observées sur le terrain, la commune d'Abomey-Calavi et particulièrement Golo-Djigbé offre le cadre idéal pour mener cette étude. La présentation détaillée de ce cadre se fera dans le chapitre suivant.

## *Chapitre II : Présentation du cadre de l'étude et de l'approche méthodologique*

Ce deuxième chapitre présente d'abord le cadre spatial, sociodémographique et ensuite la partie méthodologique de l'étude. Cette dernière comprend la théorie de base de l'analyse et les différentes étapes de la recherche.

### **I- Présentation du cadre de l'étude**

Golo-Djigbé est un arrondissement de la commune d'Abomey-Calavi. Elle est située dans le département de l'Atlantique au sud de la république du Bénin. Elle est comprise entre 6°25' et 6°33' de latitude nord et entre 2°18' et 2°22' de longitude est. Elle est limitée au nord par la commune de Zè, au sud par l'océan Atlantique, à l'est par les communes de So-Ava et de Cotonou et, à l'ouest par les communes de Tori-Bossito et de Ouidah.

Selon l'atlas monographique des communes du Bénin, Abomey-Calavi est la commune la plus vaste du département de l'Atlantique (20% de la superficie totale du département), MISD (2001). Elle s'étend sur une superficie de 539km<sup>2</sup> représentant 0,48% de la superficie du Bénin (INSAE, 2002). Elle est subdivisée en 64 villages et 6 quartiers de ville dirigés par des chefs de villages ou de quartiers de ville et répartis sur neuf (9) arrondissements que sont : Calavi centre, Godomey, Akassato, Zinvié, Ouèdo, Togba, Hêvié, Kpanrou et Golo-Djigbé. Chacun des arrondissements est dirigé par un Chef d'Arrondissement (CA) élu. Tous ces arrondissements sont peuplés de toutes les ethnies du pays.

Dans le cadre de cette étude, l'arrondissement de Golo-Djigbé sera seulement pris en compte pour raison d'efficacité de la recherche.

#### **1-1- Caractéristiques sociodémographiques**

Le recensement général de la population et de l'habitat en 2002 indique pour la commune d'Abomey-Calavi 307 745 habitants soit 21% de la population des départements de l'Atlantique et du Littoral. Plus de 74% de cette population

vivent dans les centres urbains contre 25,88% en milieux ruraux. D'une densité moyenne de 571 habitants par km<sup>2</sup>, cette population est inégalement répartie dans les neufs arrondissements. La croissance démographique est de 5,84% en milieu urbain et de 2,89% en milieu rural (INSAE, 2002). En 2012, selon les projections de l'INSAE, la population ferait près de 452 811 habitants. La commune d'Abomey-Calavi subit aujourd'hui l'influence de la proximité de la ville de Cotonou. Ce contexte fait de la commune un milieu de repli des travailleurs au point où les arrondissements, comme Golo-Djigbé, se trouvant à une distance raisonnable sont pris d'assaut par des populations. On assiste même à une relocalisation des activités économiques.

### **1-2- Données socioculturelles**

La ville d'Abomey-Calavi est caractérisée par une kyrielle de groupes socioculturels. Sa population est largement dominée par le groupe ethnique Fon et apparentés (Aïzo, Goun, Kota Fon, etc), des Yoruba et d'une forte colonie étrangère. Les autres colonies étrangères minoritaires sont constituées des Bariba, des Dendi, des Yom, des Peulh.

Les religions importées comme le christianisme et l'islam occupent une bonne place dans cette mosaïque culturelle. Cependant, elles n'ont jamais réussi à faire disparaître totalement les cultures ancestrales, encore moins, les pratiques traditionnelles.

### **1-3- Activités économiques**

Sur le plan économique, trois secteurs d'activités (primaire, secondaire et tertiaire) couvrent l'essentiel de la vie des populations de la commune. Les principales activités génératrices de revenu menées dans la commune d'Abomey-Calavi sont essentiellement concentrées dans la ville et ses environs. Il s'agit de: l'agriculture, l'élevage, la pêche, le commerce, l'artisanat, l'exploitation de bois de feu, la transformation des produits de première nécessité. Aussi, les besoins

sans cesse croissants de la commune, dus à la poussée démographique, ont engendré un accroissement des services. L'importance stratégique que constitue la commune fait que presque toutes les banques commerciales s'y installent.

En effet, l'arrondissement de Golo-Djigbé, qui est à la périphérie, subit le mouvement centrifuge venant du centre urbain étant donné ces atouts sur le plan spatial.

#### **1-4- Le relief**

Située au pied du lac Nokoué, la ville s'étend sur la zone de plateau dont les altitudes montent jusqu'à 20 m. Ce plateau qui s'abaisse lentement vers la mer au Sud-Ouest et vers le delta de l'Ouémé à l'Est. On y rencontre des vallées creusées sans doute par l'érosion pluviale.

Si le relief se prête bien à l'occupation extensive accélérée du sol, le climat constitue également un facteur important à l'installation rapide de la population. Par ailleurs, la ville d'Abomey-Calavi jouit d'un climat de type sub-équatorial et chaud, caractérisé par quatre saisons et de faibles variations de températures. Les sols et la végétation ne constituent pas un handicap à l'activité humaine.

## Carte administrative de la commune d'Abomey-Calavi

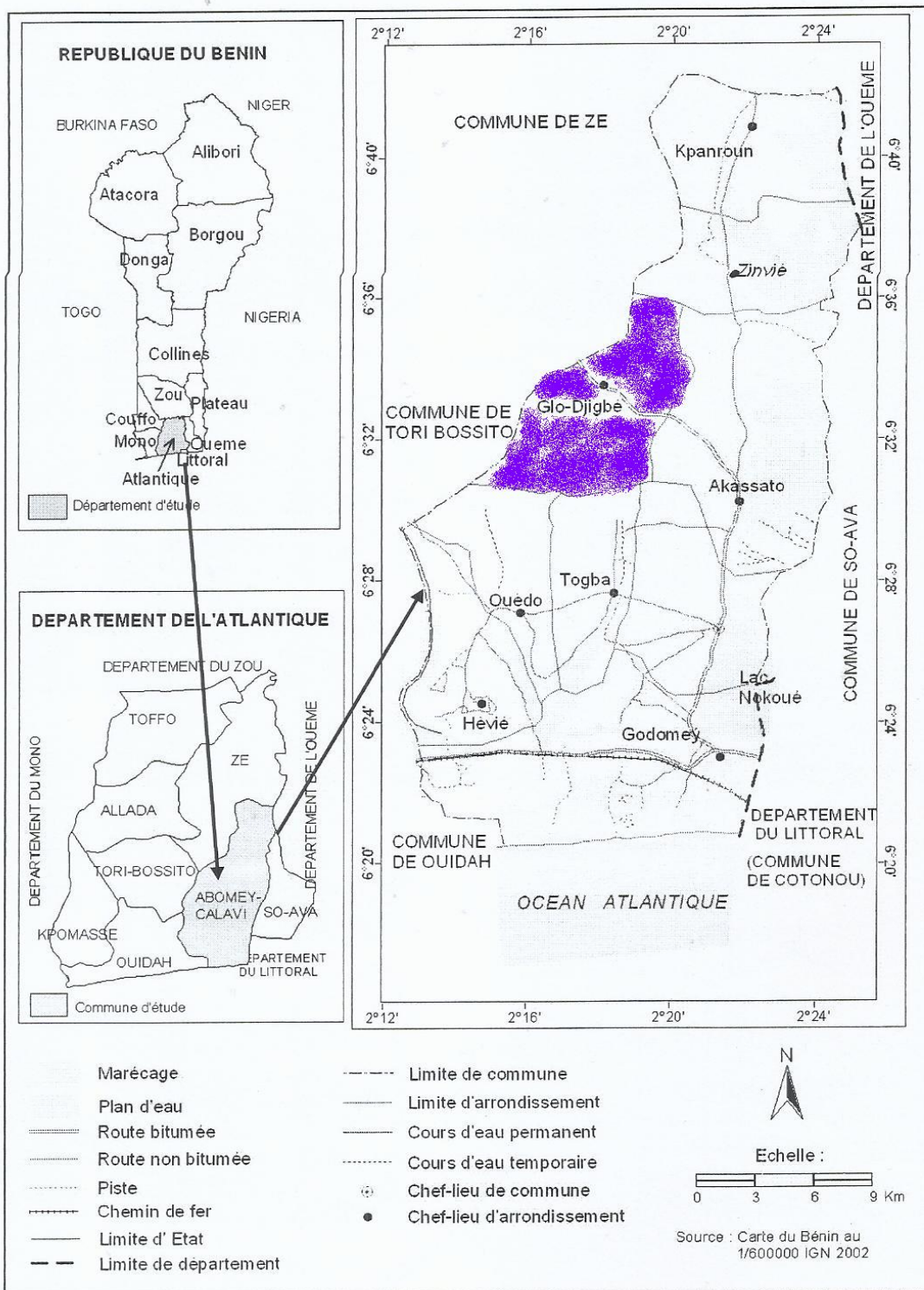


Figure n° 1 : situation géographique de la commune d'Abomey-Calavi (source, PDC Abomey-Calavi)

## **II- Considérations méthodologiques de l'étude**

Cette partie sera consacrée au développement des outils méthodologiques sous-jacents à cette étude de la contestation sociale dans la chaîne du lotissement. Je m'inscris dans une démarche interactionnelle en commençant par évoquer l'héritage de Goffman et sa perspective sur l'interaction sociale comme objet d'étude, que je combine avec l'approche issue de Howard Becker. Cette dernière étant parente de l'interactionnisme, je présenterai en particulier celle autour des notions de déviance.

### **2-1- L'interactionnisme comme démarche générale**

La démarche interactionniste consiste en une approche de l'action réciproque, c'est-à-dire d'actions qui se déterminent les unes vis-à-vis des autres dans la séquence de leur occurrence située et dans des relations intersubjectives. Erving Goffman s'intéresse aux situations sociales (avec la définition qu'il en donne dès 1964), aux (occasions de) rencontres, au corps à corps. Et pour Goffman ce qui importe en premier lieu dans l'interaction face-à-face c'est un problème de contact, de gestion de la coprésence, avant d'être un problème d'intercompréhension. Il traite l'interaction comme un ordre de faits descriptibles, sans vouloir nécessairement lui conférer directement une valeur fondamentale dans la production des structures sociales. Dans ce sens et contrairement à Durkheim, Weber (1922) conçoit les faits sociaux comme des interactions entre des comportements individuels obéissant à des motivations et des intérêts qu'il faut reconstituer. Il considère donc chaque individu comme différent, ne réagissant pas de la même manière, même placé dans les mêmes conditions, ainsi il tient compte de la subjectivité des acteurs pour comprendre leurs actions.

L'interactionnisme m'apparaît alors comme une démarche qui offre assez de légitimité et de lisibilité pour aborder le phénomène de la contestation sociale du lotissement dans cette logique. En effet, il considère comme données de base pour l'analyse sociologique, les explications, les descriptions, les motivations

ainsi que les intentions des acteurs dans leur contexte social. (Blumer, 1969 ; Rock 1979, voir aussi Corcuff 1995).

L'idée de base qui m'a servi de fil conducteur dans ma démarche s'est largement inspirée de l'interaction du chercheur avec les acteurs pour la conception du savoir sociologique. Ces derniers, à partir de leurs motivations, de leur histoire de vie et les formes de communication qu'ils développent pour agir, interagir et obtenir des résultats permettent à la sociologie de produire la connaissance. On pourra alors retrouver les éléments essentiels pour la connaissance de la contestation sociale du lotissement qu'à partir de la place qu'ont les dynamiques de l'acteur social dans la production du savoir. L'interactionnisme offre dans cette vision, une perspective théorique et empirique pertinente au sujet des rôles des acteurs en relation avec leurs propres motivations ainsi que leurs buts et résultats auxquels ils parviennent. Dans le cadre de ce travail, il a permis d'une part l'observation accentuée de l'interaction entre le discours social et les motivations, d'autre part les intentions que les acteurs ont dans le contexte social du lotissement du service public. Dans cette démarche, je ne concevais pas les dynamiques et enjeux autour de ce phénomène de la récurrence de la contestation du lotissement sans attribuer à l'acteur individuel la capacité de traiter l'expérience sociale et d'élaborer des moyens pour se débattre dans la vie. Cette attribution qui me situe d'emblée au niveau des logiques, des motivations, des décisions ainsi que des stratégies des acteurs, donc dans un registre falsifiable (Amouzouvi, 2005) me permet de ne pas enliser la réflexion autour des questions des enjeux qui sont inhérentes au lotissement dans les communes.

## **2-2- Les groupes cibles**

En fonction des hypothèses et des objectifs fixés, l'univers d'enquête dans le cadre de ce travail concerne toutes les catégories sociales qui jouent un rôle dans l'animation du processus de lotissement dans l'arrondissement de Golo Djigbé. La détermination de mon groupe cible a été possible grâce à la méthode d'analyse

des acteurs. Dès lors, les acteurs cibles concernent prioritairement les acquéreurs de parcelles, les prestataires dits « géomètres », les élus locaux, les comités de lotissement, les propriétaires terriens ou collectivités familiales. Ces différents groupes cibles retenus le sont grâce à leur coprésence, leurs interactions et au dynamisme qu'ils impulsent aux opérations de lotissement tout en faisant d'elles une scène d'observation sociologique. La récurrence des contestations notées sont la résultante de cette rencontre face à la diversité des logiques des acteurs. Ils sont les producteurs d'informations fiables pour la compréhension du phénomène étudié.

### **2-3- Les techniques et les outils de collecte des données**

Ils concernent l'ensemble des techniques et outils mis en œuvre de manière systématique pour conduire au mieux cette recherche.

#### **2-3-1- Technique de collecte des données**

Les données documentaires sont importantes en sociologie d'autant qu'elles donnent une base d'informations à la construction de la réalité sociale. L'étude documentaire m'a permis d'obtenir des renseignements de référence sur le cadre de l'étude, les thématiques majeures décrites dans l'analyse et le modèle d'analyse adopté pour le traitement des données. A partir des supports écrits, photographiques et électroniques j'ai pu analyser le phénomène de la contestation sociale à l'occasion du lotissement à Golo-Djigbé.

*L'entretien* m'a permis d'avoir des informations sur les représentations individuelles des acteurs interrogés et le sens qu'ils donnent à la contestation pendant le lotissement. En raison du caractère qualitatif de l'étude, cette technique a favorisé mon interaction avec les différents interlocuteurs individuels ou collectifs abordés au cours de mon investigation. Elle donne l'occasion d'apprécier les différentes activités, les logiques, les jeux et les enjeux autour du lotissement.

*L'observation directe*, quant à elle, m'a permis de faire l'observation de quelques acteurs, leurs comportements. Les informations issues de cette observation m'ont permis de comprendre et d'expliquer les différentes variables retenues. Cette technique a été adoptée pendant toute la durée de l'enquête.

### **2-3-2- Outils de collecte des données**

*Le guide d'entretien* est utilisé compte tenu de la nature qualitative de l'étude et du fait que les informations recherchées sont des opinions, des connaissances, des expériences vécues. En effet, il a consisté à obtenir des enregistrements en face à face, individuellement ou en petits groupes, en recourant à une série de questions générales pour guider les conversations mais en laissant la possibilité d'ajouter d'autres questions qui surgissent de la discussion.

*La grille d'observation*, à partir d'un cadre conceptuel précis et des consignes sur ce qui doit être observé et sur les renseignements requis, est utilisée pour observer les acteurs lors d'une opération d'implantation de bornes. Cet outil m'a offert l'occasion de confronter certaines informations obtenues à l'entretien aux données de l'observation.

En plus de ces outils de collecte de données, des prises de notes dans de cahiers, des enregistrements audio ainsi que des prises de vue photographique ont été effectuées, de manière à rendre vérifiable l'essentiel des données interprétées. Egalement, l'écoute et les notes après interviews ont été faites.

L'ensemble des outils et techniques sont regroupés dans le tableau ci-dessous :

*Tableau n° I: Techniques et outils de collecte des données*

<i>N° d'ordre</i>	<i>Techniques</i>	<i>Outils</i>	<i>Objectifs visés</i>
1	Pré enquête	- guide d'entretien - grille d'observation	- informations auprès des personnes ressources - connaître le milieu d'étude

			- prendre connaissance de la pratique sur le terrain
2	Recherche documentaire	- rapport de mémoire sur l'urbanisation - documents appropriés	- connaître de façon approfondie le milieu d'étude - réunir les informations utiles
3	Observation directe	-	- observer les faits - apprécier les comportements - recueillir les informations qui ne peuvent qu'être observées
4	Enquête & Interview	Guide d'entretien	- Collecter des informations auprès des acteurs - Apprécier certaines informations - Mieux s'informer de l'état du lotissement - Connaître l'appréciation des acteurs - Recueillir des informations auprès des personnes ressources

#### **2-4- Les unités d'enquête et les techniques d'échantillonnage**

Les différentes catégories d'acteurs sociaux concernés par l'étude sont : les acquéreurs de parcelles, les opérateurs géomètres, les élus locaux, les membres des comités de lotissement, les membres des collectivités, les opérateurs géomètre, les manœuvres et quelques jeunes des villages parcourus. Les différents interlocuteurs ont été retenus sur la base du choix raisonné à cause du caractère qualitatif de l'étude et de la nature des informations recherchées qui sont de l'ordre du discours.

En plus, la méthode d'échantillonnage utilisée est non probabiliste. Il s'agit de : L'échantillonnage non aléatoire ou l'échantillonnage de commodité qui est utilisé pour le choix de ces acteurs susmentionnés. A partir de cette méthode, le sous-groupe concerné est choisi expressément en fonction du jugement du chercheur.

Pour les acteurs ci-dessus définis, l'entretien individuel a été utilisé mais au cours de la mise en œuvre, j'étais contraint de réaliser un focus group avec une catégorie de jeunes. Ainsi, le nombre d'interlocuteurs interviewés et retenus au seuil de saturation des informations est de 38 investigués.

### **2-5- Les unités d'observation et le mode opératoire**

La grille d'observation a été mise en œuvre autour des acteurs ci-après : les opérateurs géomètres et les acteurs individuels (acquéreurs de parcelle ou propriétaires terriens). Pour des raisons de calendrier et du niveau d'évolution des travaux d'implantation des bornes parcellaires sur le terrain, je n'ai pas pu observer les membres des comités de lotissement ni sur le terrain ni au cours de leurs réunions. Pour chacune des unités observées, j'ai adopté la technique de l'observation directe participante.

### **2-6- Les étapes et durée de la recherche**

Les travaux préliminaires de ce travail remontent à septembre 2013 dans le cadre de la constitution de mon dossier pour le DEA (Diplôme d'étude approfondie), puis à mars 2014. Ils ont consisté à mener une discussion improvisée dans un premier temps avec certains acteurs et à une interrogation plus systématique en mars.

Les recherches sur le terrain proprement dites se sont déroulées de façon régulière au mois d'août et de septembre 2014. Pendant les périodes de la pré enquête et de l'enquête proprement dite, j'ai effectué une investigation exploratoire et thématique dans les villages de Fanto, Yêkon-Do ; Zêkanmè et Yêkon-Aga dans l'arrondissement de Golo-Djigbé. La phase de la pré enquête m'a permis de m'imprégner des clivages autour du lotissement au cours d'une recherche achat de parcelle dans l'un des villages cités. C'est de là que commence ma relation au phénomène alors que je m'apprêtais déjà à changer de sujet. Cette première

opportunité renforcée par d'autres rencontres m'ont permis d'élaborer méthodologiquement mon protocole de recherche.

Au cours des mois d'août et de septembre 2014, la collecte systématique des données a été faite. Elle s'est étalée sur plusieurs allers-retours de trois semaines dans chacune des localités citées. Il faut dire que certaines rencontres ont été faites sur la base des rendez-vous.

Plusieurs jours ont été consacrés à la recherche documentaire au ministère de l'urbanisme, à l'INSAE à Cotonou puis sur internet. Ainsi, la documentation a permis d'avoir des éléments sur la clarification des concepts, des données générales sur le lotissement, la politique de gestion du lotissement, les aspects organisationnels et quelques enjeux liés au lotissement pour les acteurs. Les centres de documentation parcourus sont regroupés dans le tableau ci-dessous.

*Tableau n° II : centres de documentation parcourus*

<i>Centres de documentation</i>	<i>Nature des documents</i>	<i>Types d'informations</i>
<i>Centre de documentation de la FLASH à l'UAC</i>	Mémoires, Articles	Information d'ordre méthodologique, technique de rédaction de mémoire Informations générales
<i>Centre de documentation du MEHU à Cotonou</i>	Ouvrages spécifiques, Revues et Rapports	Informations générales sur la gestion du lotissement
<i>Internet</i>	- Rapports - Revues - Articles	Informations générales sur le foncier, les enjeux de l'organisation du lotissement, les interactions entre milieux urbain et rural.
<i>Le LARRED à l'UAC</i>	Documents méthodologiques	Information d'ordre méthodologique
<i>Centre de documentation de l'INSAE</i>	Dépliants – Revues	Données géographiques – démographiques

## **2-7- Le mode de traitement des informations**

Les données obtenues du terrain sont traitées dans un premier temps de façon manuelle. Dans un second temps, le traitement informatique est fait avec les logiciels comme Word, SPSS pour étudier les rapports de corrélation entre les variables. Toute cette procédure a été précédée d'un regroupement des données recueillies suivant les grands axes de l'analyse, c'est-à-dire en fonction des différentes articulations de mes objectifs et hypothèses de travail. Cette démarche a permis de sérier les verbatim puis d'en analyser le contenu suivant leur corrélation avec le modèle d'analyse.

## **2-8- Les limites du travail et les difficultés rencontrées**

En me projetant dans la sphère du lotissement, j'avais comme priorité de m'intéresser aussi bien à l'étape des états des lieux qu'à celle de l'enquête de commodo et incommodo, de l'affichage des plans d'état des lieux et de voirie. Ces différentes étapes m'auraient permis d'observer véritablement des pratiques de contestation au lieu de me limiter seulement aux informations produites par certains acteurs à l'étape de la spatialisation.

J'ai commencé mon travail de terrain à une période d'implantation des bornes parcellaires. Dès lors, les informations de cette recherche sont des histoires de vie ou des expériences vécues et dont la restitution me permet de faire l'analyse de ce compte rendu de recherche.

Mes difficultés sont en réalité liées aux problèmes d'ordre méthodologiques dans la collecte des données empiriques et parfois dans l'analyse. A l'étape de la collecte, j'étais confronté à un problème de méfiance sur le phénomène étudié en raison des faits politiques qui ont laissé des séquelles chez certains acteurs. Cette méfiance s'est manifestée lors des réponses parfois hésitantes de mes interlocuteurs à mes questions alors que je me trouvais dans une démarche de triangulation des informations. D'autres acteurs ne croient pas à mon statut

d'auditeur à la quête d'informations pour un travail académique, ils me confondent plutôt à un 'agent de renseignements' peut-être au solde d'un acteur politique.

### *Chapitre III : Organisation et acteurs du lotissement*

---

La présentation de la situation du lotissement et des acteurs qui l'animent permet de comprendre l'aspect organisationnel et l'importance du rôle des acteurs dans ce processus. Elle permet de présenter le lotissement tel qu'il est envisagé par le service public. Ainsi, une telle présentation constitue l'une des démarches nécessaires pour mieux appréhender le phénomène de la contestation et de l'analyser. Ce chapitre est d'autant indispensable parce qu'il offre l'occasion de percevoir la façon dont le lotissement crée les interactions entre différents acteurs.

Cette présentation ne consistera pas à faire une description totale des étapes du lotissement à Golo-Djigbé. Il s'agira de partir de certains aspects de l'organisation pour démontrer son implication dans la construction de la contestation.

#### **I- Système organisationnel des opérations de lotissement**

##### **1-1- Les instances de gestion du lotissement**

Les instances compétentes pour initier un projet de lotissement au Bénin sont :

- Les préfets de département et les maires pour le compte des collectivités locales;
- Le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre des finances pour le compte de l'Etat ;
- Les personnes et structures privées justifiant d'un titre foncier sur le domaine objet de l'opération.

##### **1-2- Les procédures de lotissement**

L'arrêté N° 0023 MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996 définit les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin. Et selon les dispositions de la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin dans les références de ses articles 84 et 87, la commune est l'organe public qui assure l'aménagement et l'urbanisation du territoire communale. Partant de ces situations législatives, le lotissement du service public dans les communes est assuré par la mairie qui en est le

commanditaire. Sur la base d'un cahier de charge, les experts (l'IGN ou les cabinets privés de géomètre agréés par l'Etat) sont sélectionnés pour conduire le processus.

Après attribution du marché, les opérations commencent par la polygonation de la zone à lotir pour en déterminer la superficie totale. A l'issue de cette étape, il y a une phase d'état des lieux des parcelles situées dans l'emprise du territoire à lotir. Au terme de celle-ci, un premier document est élaboré et concerne le dossier d'état des lieux. Il comporte à la fois le répertoire d'état des lieux et les documents graphiques que sont les plans planimétrique et altimétrique. Ce dossier fait l'objet d'une enquête de commodo et incommodo pendant un mois dans les villages concernés. C'est au cours de cette enquête que les oubliés protestent contre le plan affiché. Il convient de noter que cette enquête permet d'intégrer les observations pertinentes des requérants. Par la suite le document est transmis à un urbaniste ou une structure étatique qui procède à la conception du plan de voirie.

A la fin du travail de l'urbaniste, les documents graphiques élaborés comportent le plan de situation, plan d'état des lieux, plan de voirie et d'équipements, plan parcellaire, plan de voirie et réseaux divers. Aussi, faudrait-il ajouter des documents écrits tels que le rapport de présentation, le règlement d'urbanisme, le cahier des charges et le projet de recasement. Après cette étape, une deuxième enquête de commodo et incommodo est organisée pour enregistrer les préoccupations des acteurs à la base. A la suite de cette enquête, l'urbaniste intègre les observations pertinentes des acteurs et en sort un document corrigé qui est soumis à validation à la fois par les acteurs à la base, le conseil communal et la commission nationale d'urbanisme.

### 1-3 -La mise en œuvre du lotissement

La structuration du travail de terrain s'est faite par la subdivision de l'arrondissement de Golo-Djigbé en trois sous-zones dont chacune est attribuée à un cabinet d'expert géomètre.

Généralement le lotissement assuré par le service public se limite à deux phases à savoir : la phase d'application et celle du recasement. En effet, l'étape d'application commence par la détermination des ilots. Ensuite, suivent les opérations d'implantation des bornes parcellaires. Les photos n°1 ci-dessous montrent une opération d'implantation de bornes de morcellement. Ce processus rentre dans le cadre de la définition des futurs rapports entre occupants de ces milieux. Le morcellement de l'espace reste aussi la fragmentation des relations, la configuration des interactions entre acteurs.



**Photo n°1** : *une opération d'implantation de bornes dans le lot 371, cliché : GUIYOH (août 2014)*

Une étape qui suscite la tension au sein de la communauté en raison des dégâts causés sur son patrimoine immobilier. La troisième phase très importante ignorée par l'administration communale est celle de la réalisation d'équipements et de viabilisation minimum. Pourtant, ces dispositions sont définies par les différents textes de loi dont notamment 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. Cette insuffisance ne donne plus totalement au lotissement son sens sociologique qui est celui de stabiliser et de réguler les rapports entre un ensemble d'acteurs individuels et/ou institutionnels liés par des interdépendances autour de problèmes ou d'intérêts communs. L'ensemble de ce processus est résumé par la figure n° 2 ci-dessous qui retrace les différentes phases.

## Les étapes du processus du lotissement dans la commune d'Abomey-Calavi

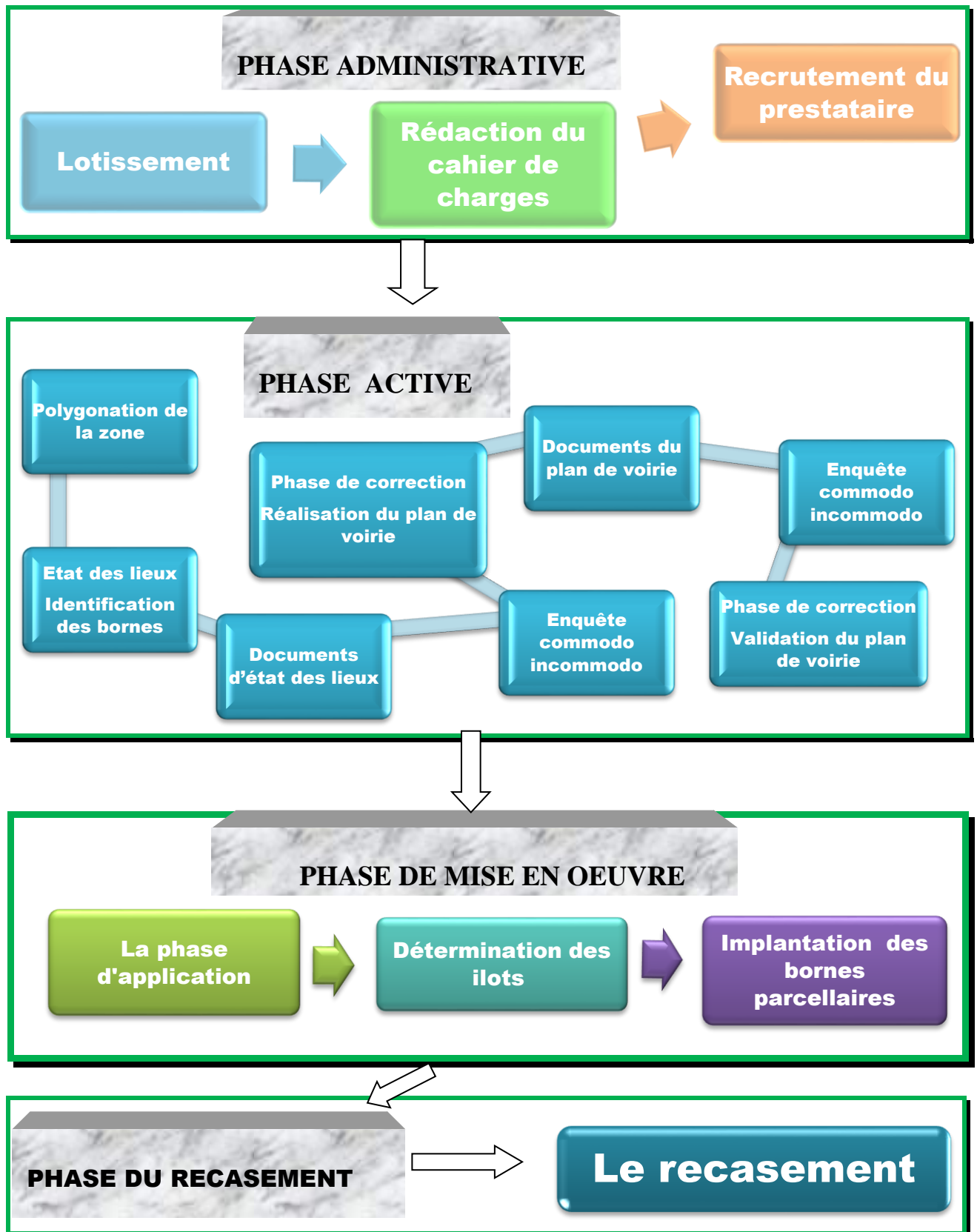


Figure n°2 : Les différentes phases du processus de lotissement (source : GUIYOH, 2014)

#### **1-4- Quelques difficultés liées au lotissement**

Tel que signalé par des experts (urbanistes et architectes) en la matière, la quasi-totalité des dossiers d'état des lieux ne comporte pas de plan altimétrique. Ce qui ne rend pas la tâche facile lors de l'élaboration du projet de lotissement proprement dit. Les géomètres en charge des dossiers justifient ce niveau de service par le niveau d'honoraire faible ne permettant pas de collecter ce type d'information. Il se pose alors la question de montage financier des opérations de lotissement. C'est pour cela que le maire de la commune d'Abomey-Calavi, au cours d'un séminaire organisé en 2012 par le ministère de la décentralisation, déclarait « *Il faudra que les autorités au sommet aient le regard plus présent sur les acteurs mettant en œuvre le lotissement.* » C'est un premier écueil très influant dans le processus du lotissement au Bénin. Cette situation de misère fait du lotissement assuré par le service public, une opération à goût amer pour les acquéreurs de parcelle. Parfois, un système de troc est organisé pour rétribuer les experts en charge des travaux. Cette difficulté fait augmenter les coefficients de réduction et constitue un terreau fertile à la contestation sociale.

En plus de cette situation, il y a une absence de transparence dans les lotissements opérés par le service public. A l'occasion du même séminaire sur le lotissement, le préfet de l'Atlantique Littoral, Placide AZANDE, déclarait : « *le lotissement fait objet de désordre notoire dans le pays, au point où chacun semble faire ce qui lui plait.* » Pour le préfet de l'Atacora-Donga, Gervais N'da-Sékou, la question de lotissement est devenu un problème de sécurité ; à voir les trafiques et les conflits y afférents.

Dans le même temps, les experts dans le domaine trouvent que dans un contexte où l'urbanisme passe des logiques normatives en faveur de celles consensuelles, les projets de « *lotissement à la béninoise* » se heurtent à un grand problème de garantie de la qualité qui ne s'acquiert que grâce au caractère du maître d'œuvre. Cela est dû au contexte foncier dans lequel se déroulent les opérations, contexte

dans lequel la puissance publique ou la collectivité ne dispose pas d'un centimètre carré de terrain à l'état des lieux et parfois plus de 20% de la surface à lotir sont exonérés du coefficient de réduction (titres fonciers, espace de culte toutes confessions confondues et parfois les domaines bâties des collectivités familiales selon les communes).

## **II- Profil et rôles des acteurs du lotissement**

Il s'agit d'énumérer les acteurs directs ou indirects impliqués dans le lotissement dont les contributions participent à la construction des logiques d'action à la contestation.

### **➤ Le maire**

Le maire est le premier responsable de la commune. Il est le chef de l'administration communale. C'est le premier responsable chargé de la gestion de la décentralisation dans la commune d'Abomey-Calavi. Fort de ces principes, il exerce diverses fonctions d'intérêt communal. Il est chargé du recrutement et de la gestion du personnel de la commune, de la gestion des biens de la commune, de l'élaboration et de l'exécution du budget de la commune dont il est l'ordonnateur. C'est à ce titre qu'il officie les travaux de lotissement à travers les services des affaires domaniales de la commune.

### **➤ Le chef d'arrondissement (CA)**

La commune est subdivisée en arrondissement. Il est administré par un élu local connu sous le nom de chef d'arrondissement conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi n° 97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'administration territoriale. Il assure le suivi des opérations de lotissement par son appui dans le règlement des problèmes liés au processus. Il coordonne des rencontres périodiques avec les différents comités de lotissement installés.

### **➤ Le chef de village (CV)**

L'arrondissement de Golo Djigbé est constitué d'un ensemble de villages ayant à leur tête, un chef de village. Le CV est un acteur très important lors des

opérations de lotissement. Il est reconnu aussi sous la dénomination de chef de terre. Cet attribut fait de lui, la personne ressource capable de montrer les limites du village et d'orienter les opérateurs géomètres sur le terrain. Cette position lui confère dans ce processus le rôle de président du comité local de lotissement.

#### ➤ **Les experts**

Dans la chaîne du lotissement, le premier acteur de référence est le géomètre. Il est la cheville ouvrière des travaux de terrain. C'est généralement un cabinet d'expert-géomètre qui est recruté suivant un appel d'offre de la mairie. Le deuxième acteur en arrière plan du processus est un urbaniste recruté dans les mêmes conditions que le précédent acteur. Il y a également l'architecte qui participe à cette entreprise.

#### ➤ **Les collectivités familiales**

Les collectivités familiales sont un agrégat de personnes réunies par des liens d'alliance, de filiations et qui partagent souvent un ancêtre éponyme. Elles sont connues en langue *Fon* sous le vocable ''*hennù daxó*'' et les familles qui les constituent sont également les ''*hennù*'' . Les collectivités familiales, qui sont les premières à occuper les espaces ou à les avoir exploités, deviennent propriétaires des lieux. Naturellement, elles connaissent les limites de leur terroir sur la base des repères qu'elles créent. Il peut s'agir des arbres plantés ou naturels. La technique de préservation de l'espace est souvent l'érection d'une divinité protectrice. Elle participe d'un rapport social dans le maintien de la terre et caractérise les relations sociales de réciprocité entre les membres des collectivités.

Les terres agricoles de proximité font l'objet de vente par chaque ''*hennù*'' . Le marché créé par cette transaction va entraîner l'amenuisement des espaces de ces collectivités. Cette situation réduit leurs rapports à l'espace et entraîne la disparation des limites, d'abord entre collectivités familiales et ensuite entre villages voire arrondissements. Selon les propos de mes interlocuteurs, les

collectivités familiales créent trop de problèmes sur le terrain. Elles sont étiquetées par les autres acteurs comme "les fauteurs de troubles" et sont les meneurs des contestations.

#### ➤ **Les acquéreurs de parcelles**

Ils regroupent tous ceux qui ont acquis des parcelles auprès des collectivités familiales et/ou propriétaires terriens ou bien à la faveur d'un achat revente. Cette transaction est opérée sur la base de négociation verbale et elle est sanctionnée par une convention de vente. Cette dernière acquiert une validité quand elle reçoit le sceau des élus locaux administrativement reconnus. Les acquéreurs de parcelle subissent toutes les contraintes du lotissement à moins d'être détenteur de titre foncier. C'est la grande masse d'acteurs prenant part au processus de lotissement.

Ils sont astreints à fournir une convention de vente légalisée, faire une ouverture de dossier en payant la somme de 5.000f auprès du comité de lotissement. Cette ouverture est synonyme de leur participation au processus. Ensuite, ils doivent déposer le dossier ainsi constitué au cabinet du géomètre. Dans la suite des étapes, ils s'acquittent des frais de voirie et de lotissement dont les montants respectifs sont 10.000f et 50.000f et les frais éventuels de mutation de nom.

#### ➤ **Structuration et rôles du Comité de Lotissement (C L)**

Le comité de lotissement est arithmétiquement variable d'un village à l'autre. Au moment où, d'autres acteurs installent un comité restreint de onze (11) à dix-sept (17) membres, c'est le grand nombre (98 membres) ailleurs avec un bureau de neuf (9) membres. Le motif évoqué : *"c'est pour calmer les ardeurs de ceux qui veulent obligatoirement y faire partir"*. Il y a alors une certitude de gain qu'on obtient en faisant partie de ce cercle qui, pour certains, permet de bénéficier des avantages numéraires, d'un bon positionnement et parfois de parcelles pour avoir bien collaboré.

La pertinence des critères de choix des membres du C.L et du bureau est déterminée par eux-mêmes. Généralement, il faut être détenteur de parcelles, être apte à accomplir les différentes tâches assignées au comité et connaître les limites du village. Les propriétaires terriens dominant dans le bureau du C. L. L'appartenance à cette structure répond à ce que Bourdieu (1984) considère comme la position des acteurs déterminée par le type et le volume de capital détenu par chaque acteur. Le bureau du comité siège au niveau du village. Le C. L supervise les travaux de lotissement. Comme attributions, il sensibilise la communauté sur le bien-fondé d'une telle opération. De même, il règle les problèmes sur le terrain et assure la gestion des fonds collectés. Il paye les manoeuvres recrutés pour assister les géomètres sur le terrain. Tout ceci est fait pour permettre le bon déroulement des activités de lotissement.

Il est à constater que le premier niveau de contestation part de la composition des membres pouvant faire partir de ce comité. Les motivations individuelles exprimées restent le contrôle de la transparence des travaux. Le deuxième niveau s'observe dans la gestion des fonds collectés. En effet, il est remarqué une opposition entre les membres du comité de la gestion qui est faite des fonds collectés. L'intérêt pour le contrôle de ces fonds est vif et détermine une réelle participation de ces membres. Le schéma ci-dessous regroupe l'ensemble de ces acteurs qui donnent vie au processus de lotissement du service public à Golo Djigbé.

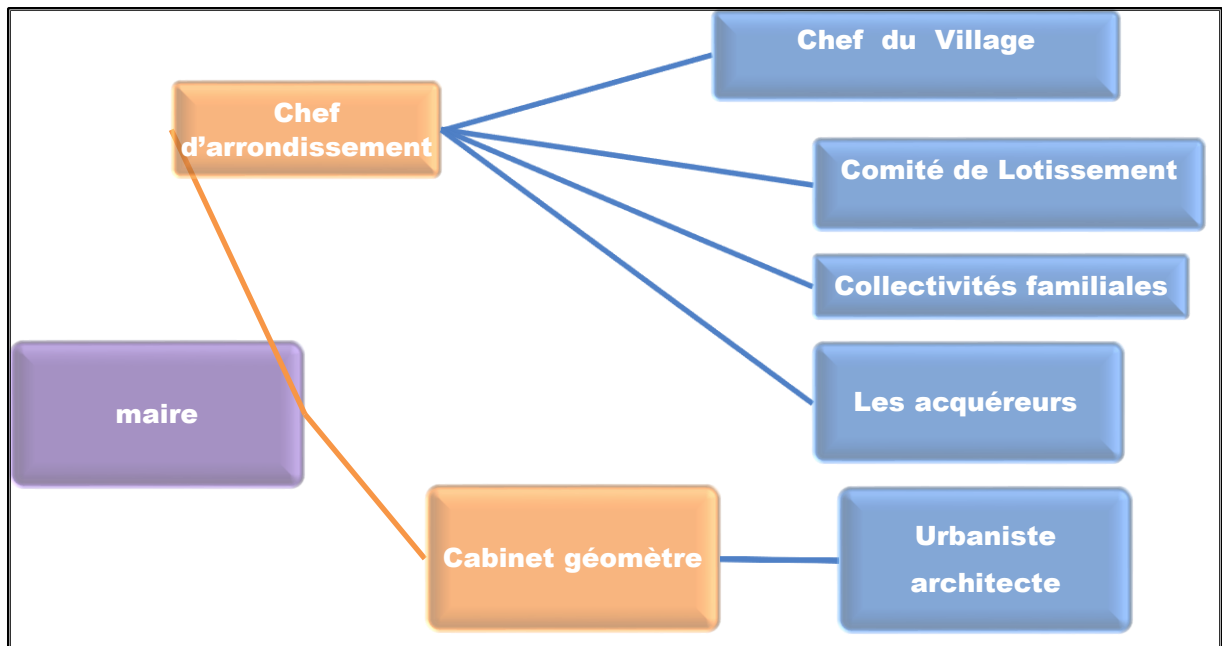


Figure n°3 : Les acteurs du processus de lotissement à Golo Djigbé (GUIYOH, 2014)

### III- Les interrelations entre les différents acteurs du lotissement

On ne peut évoquer la question du lotissement sans aborder les interrelations entre les différents acteurs du processus de lotissement avec une mise en exergue des jeux d'acteurs. Je voudrais par là mettre l'accent sur les jeux de positionnement des différents acteurs dans le contexte du lotissement avec les rapports de force, les conflits et la régulation que cela génère. J'essaie de comprendre comment les acteurs négocient leur espace de pouvoir dans une arène où des acteurs, fort de leur assise sociale, participent au lotissement.

Dans la hiérarchie des relations établies entre les différents acteurs, il se dégage une relation de domination incarnée par l'administration publique communale. Bourdieu (1984) a déjà dans l'une de ses analyses montré que la hiérarchie et les inégalités d'un champ donné impliquent que certains acteurs tendent à monopoliser la forme de capital qui confère le plus de pouvoir dans ce champ-là. Cela suppose des rapports non seulement de force mais aussi de domination dans lesquels les acteurs dominants sont en mesure d'imposer les règles formelles et informelles du champ, ses principaux objectifs et ses critères d'entrée. C'est

d'ailleurs ce pourquoi, l'administration assure aux acteurs détenteurs de parcelle une prestation dans le souci de réguler la vie sociale sur l'espace occupée ou à l'être. Cette logique de gestion est établie sur la base des principes déterminés par la loi dont les critères en matière de lotissement sont définis. A cet égard, l'administration locale par une violence légale devient propriétaire de parcelle sans "convention d'achat". Autrement, les autres autorités à la base mettent en place un système de récupération de fonds non définie par la loi et qui nourrit ceux qui l'animent. Dans ce sens, cette opération produit des acteurs dont les relations au lotissement leur sont bénéfiques. Tous les acteurs engagés dans ce processus en sortent gagnants d'une certaine manière. L'acquéreur, pressuré dans sa superficie et malmené par les propriétaires terriens se contente du reste qu'on lui attribue.

L'acteur dominant participe au lotissement sans « un centimètre » de parcelles mais en sort gagnant avec des hectares qui constituent des réserves administratives. De ce fait, elle participe au combat du lotissement avec les dispositions légales pour en ressortir gagnant avec des espaces.

D'un autre coté, le comité de lotissement est présidé par le C.V dont le C A assure la coordination au niveau de l'arrondissement. Cette parcellisation des rôles dans le cadre de ce processus contribue à maintenir les croyances selon lesquelles le lotissement est du domaine public. Cela fait que la norme de gestion n'est pas toujours renforcée puisque la transparence affichée au début ne l'est pas jusqu'à la fin des travaux.

Certains membres des collectivités familiales de par leur relation à la terre créent l'instabilité dans le processus en mettant en place une stratégie de récupération sur des parcelles déjà vendues. Ces attitudes produisent une instabilité foncière créant une relation de méfiance permanente chez les victimes.

*Chapitre IV: Les logiques d'action autour du contrôle des ressources  
du lotissement*

---

Pour ma part, on ne peut rendre compte des logiques d'action, rechercher ce qui fonde les choix des acteurs, sans comprendre quelles rationalités sont à l'œuvre derrière chaque action. Également l'acteur n'existe pas en soi mais il est construit et défini comme tel par son action, et par conséquent les logiques évoluent en fonction des actions envisagées et non des acteurs pris en eux-mêmes. Puisqu'il peut coexister entre les acteurs des logiques stratégiques et coopératives.

**4-1- Les représentations sociales autour des opérations de lotissement  
par les acteurs**

Perçu comme un facteur constitutif de la morphologie urbaine et sociale, le lotissement assure la continuité de l'autorité du pouvoir public. Il assure entre autres, la régulation du service public avec la création des routes, des hôpitaux, des centres de loisir.....

Derrière le processus de spatialisation des rapports conférés par les travaux de lotissement, la communauté y voit l'apport d'un ensemble de "biens" tels que l'électricité, l'eau, les centres de santé et d'autres infrastructures. Ces "choses ou biens" sont des facteurs de déclenchement du développement d'une localité dont elle est privée depuis longtemps. Dès lors, l'installation de ceux-ci est pour elle une revanche sur l'état de pauvreté et le non développement caractéristique de leur état social. Elle reconnaît aux communautés allochtones, le pouvoir d'investissements pour le développement de l'espace occupé. Aux dires de mes interlocuteurs, « *c'est l'étranger qui apporte le développement. Le village dans lequel les travaux de lotissement n'ont pas été conduits ne se développe pas.* » Pour un autre interlocuteur, une localité qui se trouve dans "l'obscurité" connaît une évolution après les travaux de lotissement. C'est cela que A.W. exprime en cette phrase : « *lotissement non zon bo e non gosi ablumε.* » Les termes " *ablumε*

*ou zĩflũ*'' , qui sont des synonymes, ont été utilisés plus de dix fois par différents interlocuteurs pour caractériser ou peindre leurs situations présentes (absence de développement). A travers ce rapport au développement, ils y voient l'installation des infrastructures communautaires telles que les terrains de jeu, les services de toutes sortes. Ils établissent un lien entre ces infrastructures et le renforcement des liens entre les catégories sociales. Pour eux, certaines pratiques sociales et politiques ont été nuisibles à la cohésion entre les groupes. De facto, le communautarisme n'est pas de mise dans les rapports. La méfiance domine les liens qui caractérisent les groupes sociaux. C'est pour cela que les travaux actuels sont perçus comme une dynamique dans le changement des mentalités.

Le rapport à la contestation sonne comme un mouvement de recul social pour des acteurs. Il pourrait constituer une barrière à l'émergence d'un nouvel ordre social tant voulu par d'autres. Je m'en tiens à cette déclaration de l'un de mes interlocuteurs, « *nous avons accepté faire des concessions pendant ce lotissement parce que la protestation va nous arriérer pendant longtemps.* » C'est là une lecture différentielle des effets de la contestation qui sont un facteur de blocage car on se retrouve devant des communautés qui s'opposent parce qu'elles refusent de faire des concessions. Jean Pliya (1971), m'inspire en ce sens quand il écrit : *'la construction d'une nation moderne exige la destruction de certaines reliques du passé'*. La défense de ces reliques, perçues ici comme des patrimoines individuels ou collectifs, dont la protection constitue le socle même de la contestation. Cette opposition à l'innovation est conduite par des ''petits'' propriétaires qui ne comprennent pas ce qu'est le lotissement. Pour eux, le lotissement est là pour arracher leur parcelle ou pour casser leur maison.

Dans un autre sens, les frais de lotissement exigés sont perçus comme un surcoût arrimé au prix d'achat de leurs parcelles. Cela leur fait dire qu'ils ne pourront pas acheter leurs parcelles pour une deuxième fois. Il y a là un problème de stratégie

de sensibilisation qui ne prend pas en compte les mentalités des acteurs en matière de lotissement.

#### **4-2- Les actions de sensibilisation des acteurs**

La communication est le fondement même de la vie sociale par le sens qu'elle permet de donner à chaque action de l'acteur social. Max Weber (2003), dans l'explication de la réalité sociale, établit que l'action est toute conduite à laquelle l'individu qui la commet donne un sens.

Le sens accordé à la sensibilisation au cours de ce processus a accentué la contestation à la fois chez des acquéreurs que chez certains membres des collectivités familiales. Le discours tenu lors du lotissement façonne le comportement des acteurs qui, dans une certaine mesure, cherche à maximiser leur influence ou à profiter de cette opération. A la suite de la question : *comment êtes-vous arrivés à faire accepter le lotissement à la communauté ?*, mes interlocuteurs d'un C.L dont je reprends les propos me déclarent :

*«Lors de la sensibilisation, nous disons aux propriétaires terriens et acquéreurs que le lotissement va permettre le développement. Avec le lotissement, les terrains qu'ils vendent actuellement à 700 000f CFA seront vendus au triple ou à des millions. Donc le lotissement va favoriser l'augmentation du prix de vente des parcelles.»*

Face à un tel discours, le chercheur que je suis s'est posée la question de savoir : *quelle sera la réaction des acteurs face aux exigences du lotissement ?* Cette réponse, je l'obtiens d'autres interlocuteurs qui bonnement me disent : *« on nous dit que le lotissement permet le développement et pourquoi on en vient à la casse de ma maison.»* Et quand j'analyse cette réponse, j'arrive à la conclusion que le discours tenu lors de la sensibilisation a renforcé la crainte de ceux-ci et va provoquer par la suite un esprit de contestation. De même, il m'a été dit que certains acteurs ne comprennent pas ce que s'est que le lotissement. Mais ceux

qui véhiculent souvent le message ou le discours sur cette opération oublient de dire la vérité ou font économie de vérité à leurs interlocuteurs.

En réalité, au cours d'un lotissement assuré par le service public, un coefficient de réduction est appliqué pour disposer de l'espace afin de satisfaire à certains besoins de la communauté. Dès lors, la stratégie de sensibilisation, qui devrait mettre l'accent sur les sacrifices des acteurs face à la question du lotissement, les a occultés créant ainsi chez ceux-ci un besoin en informations.

#### **4-3- La logique de la marchandisation**

Les rapports des acteurs au lotissement se trouvent guidés par les échanges. Ceux-ci sont la résultante des transactions légitimes et illégitimes instaurées par les acteurs. L'attachement de ces derniers à leurs patrimoines fonciers amplifie ce qu'on pourrait appeler le marché du lotissement. Profitant de la faible application des textes qui encadrent le droit à la propriété foncière au Bénin, certains acteurs se permettent le droit de créer et d'animer le marché du lotissement. Je me permets de parler de marché légitime parce que les transactions qui s'y déroulent sont encadrées par l'administration communale. Elle a fixé les différents taux d'offre du service de lotissement pour ce qui concerne les frais de lotissement et de voirie. La particularité c'est qu'ils sont logés dans des comptes et serviraient certainement à la fin pour laquelle ils sont collectés.

La deuxième façade de ce marché se situe à deux niveaux. Il s'agit des frais collectés par le Comité de Lotissement (C L) et ceux provenant de la remise en cause des titres de propriété ou de la valeur d'achat de propriété. S'agissant du premier cas, je m'en tiens aux déclarations de l'un de mes interlocuteurs pour qui : *« les frais de dossiers prélevés par le C.L ne sont pas bien gérés. Et d'ailleurs aucun texte n'autorise cette collecte. C'est illégal et comme tout le monde bouffe dedans, on laisse faire, on cautionne. »* Cette affirmation conforte ma préoccupation de l'illégitimité de la collecte de ces frais. Les gestionnaires de

ces fonds ne se retrouvent pas dans une position de reddition de compte. Les acquéreurs, qui individuellement s'acquittent des frais, ne s'en préoccupent guère. L'expression de la marchandisation de ces frais s'est révélée à partir de l'augmentation de ceux-ci. Ils sont passés de 2000 à 5000f Cfa et pourtant le C.L ne fonctionne pas véritablement dans certains villages. A en croire les propos d'un conseiller, les fonds ont servi à intéresser quelques acteurs clés du C.L. La mise à l'écart d'autres membres du C.L du bénéfice de ce profit a occasionné leur départ de cette même structure.

Dans cette même dynamique, un autre marché est organisé par ceux qui ont fini de brader leur terre. Ils mettent en place un mécanisme leur permettant d'avoir un retour sur la terre vendue en créant un litige entre vendeurs et acheteurs. Cette pratique rentière va constituer une démarche de rentabilisation de l'espace. Il existe alors des activités et des stratégies intentionnelles ou non que ces acteurs précisément identifiables développent à partir de leur appartenance à/ou de leur acceptation des sphères (...) pour devenir riches (Amouzouvi, 2005). Dans ce sens, P. Bourdieu (1984) reconnaît aux agents la capacité à percevoir des enjeux et à jouer sur les règles pour « maximiser » autant que possible leurs « profits » dans un marché d'échanges symboliques où priment des intérêts contradictoires.

En effet, les anciens propriétaires ou leurs enfants revendent une deuxième fois la parcelle à l'acquéreur ou à des acteurs multiples. Elle peut se manifester par la remise en cause des superficies des parcelles préalablement vendues. La stratégie consiste également à diviser en deux la superficie ou à la réduire. Les parcelles colmatées sont cédées à prix d'or à d'autres acquéreurs. Sous un autre aspect, c'est le prix d'achat qui est réévalué suivant le prix en cours lors du lotissement. Dans un hameau du village X de l'arrondissement de Golo-Djigbé, cette situation peinte a constitué un facteur de blocage des travaux de lotissement. Face à ces cas, la zone est déclarée litigieuse et les travaux ne sont intervenus qu'après le règlement du litige.

*''Ce phénomène de marchandisation brutale de patrimoines fonciers et de domaines ancestraux est tellement répandu (.....), qu'il mérite qu'on s'y arrête quelque peu. En l'occurrence, il s'agit bien d'une forme de corruption puisqu'il y a une transaction sociale clandestine, illégitime en termes coutumiers, par laquelle les représentants des clans maîtres de la terre «négocient » leur capacité de gestion exclusive (exercée en vertu de leur autorité coutumière) contre des bénéfices économiques personnels. C'est donc indéniablement une transaction corrompue.''* (Bonju, 2009 :11)

Les faits décrits relèvent de la stratégie d'exploitation des ''incertitudes'', des ambiguïtés, incohérences et contradictions créées autour du foncier et de la chaîne du lotissement. Les différents acteurs subissent diversement les règles de ce marché. Les acteurs vivent ces cas, en parlent et puisque aucune disposition ne réglemente ces pratiques, les acteurs s'y plaisent. Cela fausse en réalité la loi de l'offre et de la demande.

Il faudrait reconnaître que le marché du lotissement à lui seul ne permet pas de structurer les relations. Par ailleurs, il offre un lieu d'échange qui finit par devenir un lieu d'opposition et de cohésion avec des acteurs individuels ou collectifs.

#### **4-4- La préservation du patrimoine identitaire**

L'identité est constituée par l'ensemble des caractéristiques et des attributs qui font qu'un individu ou un groupe se perçoit comme une entité spécifique. Il s'identifie à des patrimoines individuels ou collectifs (maison, superficie, tombeau, ....). Les caractéristiques dominantes dans la préservation de cette identité sont culturelles et religieuses (les forêts sacrées, les temples de fétiche, les places de fête des Zangbéto....). Ils sont un facteur réel agissant au temps des travaux de lotissement. La lutte pour la préservation de ces valeurs individuelles ou de groupe conduit certains acteurs à ne pas transiger dans les négociations. Le conservatisme est réel dans tous les mouvements de contestation au temps du

lotissement. Le rapport de l'individu à l'objet protégé et au sens qu'il lui donne fait qu'il devient parfois impénétrable face au changement de son milieu. Il y a également une crainte qui s'exprime à travers le comportement de l'acteur. L'incertitude qu'il a vis-à-vis du lotissement fait de lui un acteur réticent. Le degré de pénétration de l'individu, aux principes mêmes qui guident l'action, constitue un obstacle pour son ouverture d'esprit. J'essayais de comprendre certaines réactions des acteurs quand on me dit :

*''Certains membres des collectivités ne comprennent pas ou ne veulent rien comprendre. Ils sont dans une logique de préservation du patrimoine culturel, du lien avec les parents décédés. L'acceptation d'une éventuelle pénétration dans la collectivité (hennù) détruirait ce lien. C'est dans ce rang qu'il est noté le « noyau » dur de la contestation.''*

L'expression de la personnalité de ces acteurs est liée à l'interaction qu'ils ont avec leur environnement identitaire. C'est justement ce sentiment qui va accentuer le contrôle que les acteurs exercent sur ce processus.

#### **4-5- Contrôle des ressources et enjeux du lotissement**

##### **4-5-1- Le contrôle des ressources et les stratégies des acteurs**

Les ressources contrôlées ne sont pas toutes prévisibles au départ par les acteurs. Elles deviennent contrôlables à partir du champ dans lequel s'inscrit l'acteur en présence, de sa vision et la stratégie par laquelle il opère. Il existe trois niveaux de contrôle chez les acteurs, qu'ils soient celui opéré par les acteurs religieux, ceux du service public et les acteurs individuels ou collectifs. Ainsi, les forêts sacrées, les églises, les sites de couvents ou les divinités ''tolègba'' sont des ressources culturelles et culturelles sur lesquelles les acteurs ont un regard quand bien même elles sont épargnées lors des opérations de lotissement. Dans le village Zèkanmê, cette forêt sacrée en est, l'un des exemples, illustrée par la photo ci-dessous.



**Photo n°2** : *une forêt sacrée épargnée lors des opérations de lotissement,*  
*cliché : GUIYOH (août, 2014)*

Les différents acteurs veillent sur le respect de leur intégralité spatiale. Cette opportunité offerte à cette catégorie devient aussi une stratégie de maintien des terres face à un coefficient de réduction de plus en plus contesté par les acteurs.

Dans cette même optique, il y a une lutte pour la préservation du patrimoine habité que ce soit chez les acteurs individuels ou collectifs. Les « biens » qui motivent souvent une telle opération de contrôle sont liés aux tombeaux des parents défunts, aux habitats. La certitude pour l'acteur de ne pas pouvoir trouver les ressources nécessaires pour faire de nouveaux investissements détermine ses comportements dans le temps et l'espace social. Le contrôle des ressources concerne aussi : les frais de dossiers, le processus, le contrôle de la terre, le contrôle de l'électorat, le contrôle des ressources futures que va générer le développement impulsé par les activités. Les acteurs se projettent, déjà à travers le contrôle de ces ressources, la conservation et l'augmentation du patrimoine. D'autres acteurs, dans leurs stratégies de contrôle des ressources, remettent en cause les titres de propriété ou procèdent à une réévaluation des parcelles

anciennement vendues. Toujours dans le contrôle des ressources, le jeu des acteurs consiste à créer des incidents quitte à obliger les autorités à négocier avec eux. Ce faisant l'acteur se place également dans une logique de valorisation de son moi.

L'intérêt majeur qui guide la participation des acteurs au processus de lotissement demeure ce contrôle des ressources. Ce dernier part des fondements politique, social, économique et religieux des différents acteurs. Il est conquis par l'engagement, les mouvements de contestation, la structure mentale et les pratiques qui modèlent le lotissement dans les communes du Bénin. C'est en fonction de cela que chaque groupe stratégique présent développe ses stratégies de contrôle. Cela passe par des interdépendances, des négociations qui poussent souvent des acteurs à faire des concessions.

Les autorités locales dans leur rapport au contrôle des ressources sont dans une stratégie de reproduction et de continuité du service public.

#### **4-5-2- Les enjeux liés au lotissement dans l'arrondissement**

Les acteurs en milieux ruraux analysent leurs initiatives endogènes pour le changement dans leur village comme insuffisantes. Ce qui fait qu'ils sont devenus plus attentifs aux actions exogènes telles que l'urbanisation comme une action motrice de développement social, économique et culturel. A l'instar de Pelissier (2000), pour qui ce n'est pas un facteur d'atonie des campagnes, la croissance urbaine se révèle comme un agent essentiel de leur développement économique, de leur transformation sociale, de leur modernisation technique. Dans ce sens, l'intérêt pour des acteurs individuels ou collectifs autour des questions touchant le développement comme celles du lotissement demeurent vives et focalisent presque toutes les attentions.

Dès lors, les enjeux du lotissement renvoient tout d'abord à une relation infrastructurelle, c'est-à-dire à un rapport social noué entre acteurs individuels ou

collectifs autour d'une chose ou d'un bien (les écoles, les édifices publics, les réserves existants, les terrains de jeux, les marchés, les centres de santé, les logements sociaux et autres réserves administratives etc.). A ce sujet, je reprends quelques expressions de Le Meur (2002) qui, dans son analyse sur le foncier, notifie que les enjeux ne sont pas des rapports directs d'un individu ou d'un groupe à cette chose ou à ce bien. Perçue comme telle, une relation aux infrastructures est souvent sous-tendue par une diversité d'enjeux très hétérogènes et dépendants des acteurs impliqués. Il peut s'agir d'enjeux éducatifs, de protection, de loisirs, d'enjeux politiques, religieux ou symboliques. En plus, cette relation au lotissement renvoie aussi aux infrastructures portuaires et aéroportuaires projetées dans le milieu d'étude. Ainsi, les enjeux pour les acteurs ne s'inscrivent pas forcément dans l'immédiat mais plutôt dans le long terme. Autour des enjeux, des interlocuteurs sont allés même comparer leurs conditions d'existence actuelles à de l'obscurité 'zĩflũ'. Cette expression est pour eux le symbole du non développement et expriment leur désarroi de cette léthargie dont le salut pourrait venir du lotissement. C'est également l'occasion pour eux d'exprimer la mesquinerie qui caractérise certains acteurs de la communauté et dont la venue d'acteurs exogènes contribuerait à corriger progressivement les comportements. La dimension de l'habitus, que B.A qualifie de «*e dó xò me ã*» pour dire le "caractère", semble s'inviter dans les enjeux dont le lotissement est perçu comme un facteur de transformation.

La relation au lotissement constitue pour des acteurs un champ de revendication marquée par la question d'autonomie territoriale et politique de certains hameaux. Cette préoccupation a nourri également l'interaction des acteurs au lotissement et ravivé les oppositions politiques sur le terrain. Cette querelle du lotissement est construite autour d'enjeu politique. Elle s'est affirmée également autour de la dispute des limites entre villages puis entre arrondissements. La construction des contestations vis-à-vis de l'espace cache un rapport stratégique de contrôle des

ressources financières, électorales au niveau collectif. Par contre au niveau individuel, c'est la défense des rapports d'alliance et de rapports de parenté entre les mêmes communautés qui se voient séparer par le nom d'un village qui fonde dans un premier temps les débats au sujet des limites spatiales et territoriales. Dans un second temps, c'est la protection du patrimoine personnel et collectif qui va renforcer les mésententes entre des acteurs. Tant il est permis de croire à l'affirmation d'une autorité individuelle ou collective sur l'autre, qu'il faut reconnaître le contrôle et l'accès aux ressources immédiates ou lointaines comme faisant partir des enjeux du lotissement.

## *Chapitre V : La contestation sociale autour du lotissement : une construction de sens chez les acteurs*

Toutes les actions de contestation ont des fondements politique, social, économique, religieux qu'on ne peut effacer d'un trait. Elles sont ancrées dans les faits, dans l'histoire, dans les engagements et dans la structure mentale des acteurs. Les constructions de sens sont souvent issues des influences extérieures qui ne sont pas du champ de lotissement.

### **5-1- De la contestation à la légitimité spatiale au cours du lotissement**

Le pouvoir local a-t-elle une légitimité territoriale sans le lotissement ? Poser cette question m'amène à partir de cette ambiguïté du rôle de l'autorité locale dans l'accentuation de la contestation sociale. De droit, la terre appartient à l'Etat, mais de fait elle appartient à des collectivités familiales, à des clans ou aux individus au Bénin. Pareillement, les entités territoriales n'ont pas de terre, elles dépendent des collectivités familiales dans la réalité pour asseoir leur légitimité qu'elles acquièrent sur la base d'une violence légale par l'appropriation. Cette forme d'appropriation de la terre avec l'idée de réserve administrative est "une escroquerie de l'entité territoriale" lors du lotissement. Plus l'exigence de l'administration communale est forte en termes de réserve plus l'acquéreur se révolte. Toute analyse faite montre que l'entité, en réalité, part des acteurs pour se faire une place sur son territoire. Dès lors, la légitimité territoriale s'établit sur le dos des acteurs individuels par l'imposition d'un coefficient de réduction qui, à la limite, dépossède ceux-ci de leur bien. Par exemple, sur un espace de 500 mètres carrés (m<sup>2</sup>) acquis par l'acquéreur, il ne lui revient en définitive que 320 mètres carrés (m<sup>2</sup>) après les travaux. C'aurait été bien si tout ce qui est pris allait directement au service du bien public. Le pouvoir local n'a pas de légitimité territoriale établie. Elle s'obtient par le pouvoir de concession des acteurs détenteurs d'une portion de terre à lotir. Dans ce cas, le pouvoir local tout en devenant prédateur des biens des autres, nourrit ceux qui l'animent par les mêmes

biens. Je m'en tiens aux déclarations des acteurs à la base pour qui : *'' on sait comment les réserves administratives sont gérées. ''* Il y a évidemment un problème de gouvernance et de développement qui dénotent de ces comportements.

La gestion des biens dans l'optique d'un développement durable suppose que les autorités locales priorisent une nouvelle politique de contrôle des ressources. Elle doit se départir de l'actuelle politique qui ne fait que pressurer la surface des acteurs. Cette situation fait des géomètres des boucs-émissaires.

### **5-2- Le géomètre : un bouc-émissaire du processus de lotissement ?**

A l'étape de l'implantation des bornes pour la répartition parcellaire et la délimitation des rues, des acteurs se soulèvent pour interdire aux techniciens de terrain de s'approcher de leurs parcelles. Les raisons évoquées se traduisent par : *''les géomètres sont des voleurs de parcelle''*. Cette perception de certains acteurs de ceux qui exercent ce métier déclenche systématiquement une réaction d'opposition. Des réactions incompréhensibles qui sonnent pour ces travailleurs comme de l'agitation. Mais il faudrait comprendre par là, la décharge d'un sentiment de *''frustration-agression''* (Dollard in Douglas, 1995). L'opinion colporte ou construit une image de la personne du géomètre. Un interlocuteur s'exprime en langue Fon en ces termes : *''e non kplon nu e de lè ; man lon eni yi ayikugban towé dji o. e na ze mèdevo si ayikugban wa do tintowemè. ''* Ces propos dont la traduction signifie : *'' ils se concertent. N'accepte pas qu'ils aillent sur ta parcelle. Ils vont mettre la parcelle d'autrui à ta place. ''* Des réactions spontanées qui font leurs effets par une opposition à la présence de ceux-ci sur la parcelle en question. Cette réaction provient du processus de préparation psychologique de ces acteurs au regard de l'étiquette qui est socialement collée aux géomètres. Dès lors, ce jugement devient, selon Becker (1985), le produit d'une interaction sociale. Ces propos constituent des normes sociales pour ceux qui en font usage. J'essaie de comprendre les déclarations de mes interlocuteurs

quand ils évoquent le cas du lotissement de l'arrondissement central de la commune d'Abomey-Calavi. Je tire donc la conclusion que les accusations ne pourraient être comprises que par rapport à ce référent. Ainsi, l'hostilité exprimée à l'égard du géomètre dans cette circonstance est créée par des groupes d'acteurs spécifiques qui, soit sont en mesure de convaincre la majorité de leur groupe du bien fondé de ce regard, soit ils l'imposent à un ensemble d'individus. Dès lors, la formation et la signification des prises de position sont fondamentalement relationnelles, donc "un système d'oppositions", selon Ancelovici (2009). Cette influence est remarquable sur le terrain quand un acteur dit au géomètre : " *vous êtes encore revenus, je vais vous fusiller maintenant.* "

Ceci revient à dire que la reconnaissance du géomètre comme "un acteur déviant" dans la chaîne du lotissement a des conséquences importantes sur sa participation à la vie sociale et sur l'évolution de son métier. L'étiquette de " *voleur de parcelle* " collée au géomètre est perçue comme la caractéristique principale, sur laquelle les autres se basent pour définir l'intégralité de tous ceux qui sont géomètres. Pour Becker (1985), la manière dont on traite les déviants équivaut à leur refuser les moyens ordinaires d'accomplir les activités routinières de leur vie quotidienne.

A la lumière de cette analyse, le géomètre devient un bouc-émissaire dans la mesure où la frustration des acteurs exprimée à l'endroit de l'autorité commanditaire des travaux est portée par celui-ci. D'une certaine manière, John Dollard in Douglas (1995:63) estime que « *l'agression est toujours une conséquence de la frustration.* » Perçue comme telle, « *l'agression qui ne peut être dirigée directement sur l'agent frustrant sera déplacée vers une autre cible.* » Dès lors, on se retrouve dans le cas d'une " *hostilité déplacée* ".

Par ailleurs, la conception différentielle des acteurs des travaux de lotissement explique l'intensité de la tension. « *On nous dit que le lotissement permet le*

*développement, le peu de bien que nous avons, ils viennent encore prendre dedans.»* Ceci voudrait dire que les individus ont besoin de maintenir un certain contrôle perçu sur leur environnement, selon Rothschild (2012). Autrement dit, cet état s'explique par le besoin de conserver un sentiment de moralité, et le besoin de conserver un sentiment de contrôle. Lorsque ce sentiment de contrôle est attaqué par un événement imprévu comme celui de la casse des murs par exemple, les individus trouvent des stratégies de défense contre cette attaque. En conséquence, le géomètre devient le bouc émissaire, nécessairement coupable pour ses accusateurs, mais innocent du point de vue de la « vérité ». Il y a une certaine décharge de colère de groupe d'acteurs sur cet acteur-là. Ceux-ci pensent qu'en s'unissant uniformément contre lui, ils vont retrouver une paix éphémère.

### **5-3- Le terrain de l'arrière maison chez l'acteur**

Les propriétaires de terre à Golo-Djigbé sont représentés par des collectivités familiales communément appelées '*hennù*'. Elles bénéficient lors des opérations de lotissement d'un statut spécial. Ce qui fait de ce lotissement une particularité sociale. Les concessions telles que construites sont préservées pour ne pas désunir celles-ci. Il faut remarquer que chaque collectivité a souvent dans l'arrière des maisons une petite superficie qui remplit plusieurs autres fonctions sociales. Dans un autre côté, les membres de cette collectivité qui ont fini de vendre leur terre laissent généralement une bande de terre dans l'arrière maison.

Lors des opérations d'implantation des bornes, ces différentes superficies sont farouchement défendues par les propriétaires au point de susciter une révolte entre ceux-ci et les techniciens géomètres. Pour ces derniers, ils ne comprennent pas pourquoi souvent ces acteurs ne veulent pas offrir des voies d'accès à leurs acquéreurs. Mes recherches m'ont amené à constater que ces espaces leur permettent de faire la culture de proximité et servent parfois de lieu de toilette. A première vue, c'est la fonction qu'on pourrait attribuer à ces espaces. Cependant, l'acteur contestataire défend mieux ce que j'appelle son ''confident''.

En réalité, les espaces situés derrière les maisons que le propriétaire défend est également pour lui, un lieu de rituel de toutes sortes étant donné que la concession collective ne saurait jouer ce rôle. Dans ce sens, l'espace a une signification pour l'acteur contestataire que l'autre acteur avec qui, il est en interaction ne sait pas. Parfois la dispute est vive au point où les travailleurs de terrain sont obligés de se replier. La raison fondamentale reste les menaces proférées. Mon interlocuteur rapportant les propos de ceux-ci dit en langue Fon : *n'na sè noudé sè do wé din*, pour dire, *'je vais t'envoûter maintenant.'* Pour lui, c'est une menace sérieuse puisque la relation à la terre est sacrée. C'est cela qui fait qu'ils ne discutent pas du prix de vente d'une parcelle sur celle-ci. Les propos de l'interlocuteur seront confirmés par un autre qui dit : *'dans notre arrondissement, certains acteurs ont de ces petits 'gris-gris' là.* Mais en réalité, les interlocuteurs assimilent la contestation de ceux-là à un refus de comprendre la réalité nouvelle et à l'acceptation de l'innovation. La participation des schèmes religieux dans le processus du lotissement reste une évidence. Loin de paraître comme une stratégie d'intimidation de ces acteurs, ceux-ci (les géomètres) au premier plan reconnaissent cela.

Il va sans dire que les actions de ces acteurs ne sont rien d'autre qu'une "métaphore théâtrale" (Goffman, 1985) dans les espaces donnés. Goffman essayait de montrer que chaque individu serait un comédien qui joue un rôle précis conforme à l'espace dans lequel il se trouve. En réalité, ce jeu de l'acteur contestataire n'est rien d'autre qu'une stratégie pour ne pas perdre la face vis-à-vis d'autres acteurs qui veulent changer désormais sa manière de vivre. Ce qui se retrouve dans ce qu'on pourrait appeler *'distances spatiales intimes'* selon E.T.Hall in H. Lefebvre (1974). Ceci expliquerait une certaine organisation culturelle de l'espace habité chez l'acteur. Cette absence d'appropriation de la superficie de l'arrière maison par le géomètre pourrait générer un conflit à cause des malentendus.

#### 5-4- Le sens des limites chez l'acteur

L'un des problèmes qui menace la stabilité des entités territoriales reste les limites entre différentes localités. Cette menace part de l'échelle individuelle à celle collective. Les acteurs ont toujours accordé de prix à la question parce qu'elle revêt pour eux des enjeux très importants. Cette situation a déteint sur les travaux et a constitué des facteurs de blocage. D'abord, le problème est noté chez deux acteurs dont les parcelles sont mitoyennes. Ensuite, cela s'est posé au niveau des villages et enfin entre les arrondissements de Golo-Djigbé, Akassato et Zinvié. Dans tous les cas, c'est le débordement des limites de A dans celles de B et vis-versa qui est querellé. Cette circonstance est accentuée par les collectivités familiales qui ont vendu les terres et détruit les repères qui servent jadis de limites. La pratique de délimitation :

*'' Se manifeste par un marquage du territoire qui consiste à prendre des dispositions matérielles ou non pour constituer l'espace limitrophe en un «dehors de la limite habitée » tout en le soustrayant à l'usage que pourraient en faire les autres. Ainsi, en dehors des périodes d'occupation effectives, les usages de l'espace limitrophe donnent lieu à quelques marquages symboliques et temporaires du territoire. '' (Bonju, 2009 :9).*

Le manque de connaissances des limites retarde et favorise la contestation du géomètre. Des groupes d'acteurs se constituent de part et d'autre des villages pour défendre leur territoire. Ce qui dégénère souvent puisqu'il y a un manque de concertation et de dialogue entre les élus de différentes entités. De façon illustrative, les agriculteurs d'un village D.Y avaient leurs champs proches du territoire du village FT. Au fil du temps, ces agriculteurs ont morcelé et vendu ces champs. Les acquéreurs ont toujours légalisé les documents chez le Chef du village (CV) de FT qui pourtant n'avait pas compétence selon le schéma décrit. Au début du lotissement, le CV de D Y réclame la paternité de ce territoire parce que appartenant à sa communauté. Or avant les travaux de lotissement en 2006, cette zone n'a jamais fait objet de revendication de ces différents acteurs. Mais

qu'est-ce qui pourrait expliquer une telle attitude de la part de ces différents acteurs ?

Au-delà des limites, les acteurs construisent une vision prospective de leurs logiques sur le contrôle des ressources. Les uns et les autres défendent l'agrandissement de leur territoire, ensuite il s'impose à eux le contrôle de l'électorat que vont générer ces zones. Cet intérêt demeure aussi la récupération des frais afférents au lotissement. C'est également une source de revenus pour les villages en termes de gain lors de la légalisation des documents administratifs. Outre cela, d'autres refusent d'appartenir aux villages qui les avaient accueillis autrefois. Des situations vécues qui s'expliquent par le rapport de parenté, d'alliance existant entre les mêmes communautés qui se voient séparer par le nom d'un village. Dès lors, le rapport à la contestation a son fondement dans l'interaction que les acteurs entretiennent avec leur milieu social. Les limites sont aussi pour les acteurs des lieux d'interface que des limites territoriales véritablement.

### **5-5- Le lotissement à l'intersection de la politique**

Le service public du lotissement a d'abord été une décision politique avant de devenir une préoccupation sociale posant des problèmes de cohésion importants. Il s'impose aux acteurs, notamment la communauté autochtone, dans un contexte politique particulier qui ne sera pas sans conséquences sur son succès et sur la contestation qu'elle provoque sur le terrain. Des acteurs autochtones et allochtones comme les acquéreurs de parcelles, le placent au centre de leur développement quand, au même moment, toute une série de mouvements politiques émergent au nom de la défense des opérations de lotissement ou de leurs revendications.

Le lotissement est une donnée tangible, il doit être compris comme *un construit* en ce sens que les acteurs ont conscience des contraintes internes et externes. Mais ce sont eux qui vont construire sur le terrain la nouvelle organisation de

l'espace en fonction du jeu des acteurs. Enjeu politique et enjeu électoral vont ainsi s'entrecroiser pour faire du lotissement une opération traversée de tensions difficilement conciliables au point de susciter des controverses sociales.

A la veille des élections municipales et locales de 2008, une crise a secoué les travaux de lotissement dans l'arrondissement de Golo-Djigbé au point d'entraîner la suspension des travaux pendant quatre ans. Le point de mire de cette opposition se révèle être un problème de leader dans l'arrondissement. Empiriquement, il m'a été permis de comprendre que l'apparition d'un nouvel acteur sur la scène politique locale a suscité un remous chez les anciens leaders qui voyaient leurs intérêts menacés notamment le lotissement. A la suite des élections, le nouveau leader politique remporte les élections. Ce qui va constituer un levé de bouclier chez les perdants. Ceux-ci vont créer dans presque tous les villages de l'arrondissement des groupes stratégiques. Ces derniers ont constitué des ramifications qui font opposition au démarrage des travaux au nouveau venu. Les motifs évoqués étaient que l'arrondissement n'a pas encore besoin des travaux de lotissement. Mes interlocuteurs font de cette situation une allégorie quand ils disent que : *'les anciens leaders prenaient l'arrondissement pour la palmeraie de leur père dans laquelle ils pourront revenir à tout moment pour récolter les fruits. Mais contre toute attente, « afodjohon » (vent frais soufflant entre juillet et août, en langue Aizo) est venu les emporter.'* Autrement dit, les anciens leaders ont des intérêts dans le lotissement qu'ils défendent en mettant en place un réseau social d'opposition. Ce qui continue d'influer sur les opérations de lotissement.

Sous un autre angle, la promesse d'érection en village de certains hameaux faite aux communautés va raviver la question du lotissement. Les jeunes de ces milieux vont faire de la question de leur autonomie un préalable au lotissement de ces différents hameaux. Cela va s'illustrer par des exigences qui portent notamment sur l'installation de leur propre comité de lotissement, la délimitation de leur territoire. Ensuite, ils exigent la création d'un compte de gestion du lotissement et

la séparation de leur territoire d'avec les villages "mère". L'invite de la question politique dans les opérations de lotissement va constituer le socle même de la contestation et de la résistance sociale. L'assurance faite à ces communautés fait d'elles des victimes des stratèges politiques de conquête de pouvoir. Ainsi, le captage de l'électorat va constituer un facteur déstabilisateur de la cohésion entre des communautés.

L'exploitation de la "naïveté" des communautés rurales constitue non seulement un frein à la dynamique locale mais également à l'épanouissement des acteurs. Celles-ci vivent l'attente de l'érection en village de leur hameau en mettant en quarantaine celui-ci des opérations de lotissement. J'utilise le terme "naïveté" parce que ces communautés méconnaissent les critères qui militent à l'érection d'un village et également de l'instance (Assemblée Nationale) habilitée à le faire. Ces jeunes, mue par l'effet d'ascension sociale et par l'émergence d'une multitude d'acteurs affirmant leur volonté de renégocier leur position dans l'espace public (Bierschenk & al., 1998), refusent de rester dans une attente servile. Cette situation peinte dans ces hameaux ne va pas empêcher la suite des travaux ailleurs avec un système de coefficient de réduction.

#### **5-6- Le coefficient de réduction en question : source de contestation**

Le nœud de la contestation au cours des opérations de lotissement est centré sur le Coefficient de Réduction (CR). Il intervient au cours du lotissement assuré par le service public pour favoriser une urbanisation rationnelle du milieu. La faisabilité d'un tel projet exige l'application d'un coefficient sur la superficie totale du milieu pour en déterminer les infrastructures et les réserves administratives. Cette règle s'inscrit d'abord dans une logique de structuration du milieu avec son environnement sociale, ensuite la structuration des rapports individuels et collectifs. Cette fonction assignée au milieu exige des propriétaires terriens et des acquéreurs du sacrifice sur leur superficie étant donné que ceux-ci s'installent avant le lotissement. En plus, il y a les normes de la gestion foncière qui se

reposent principalement sur les collectivités familiales où l'entité territoriale n'a de regard qu'à l'étape de la conformité des documents.

Le CR a connu une évolution au cours du processus de lotissement dans cet arrondissement. Les acteurs disent qu'au début des travaux en 2006, il était à moins de 30%. A la faveur de la suspension des travaux entre 2008 et 2012, ce taux a connu une augmentation allant jusqu'à 36% à la reprise des travaux en 2012. Cela avait suscité une vive contestation de la part des acteurs qui ne comprennent pas une telle évolution. Selon les explications d'un élu local, cette augmentation est intervenue parce qu'après les états des lieux, nombre d'acquéreurs sont revenus avec des Titres Fonciers (TF) qui n'étaient pas pris en compte dans le calcul précédemment. En plus de cela, le coefficient de réduction épargne les écoles, les forêts sacrées, les églises, les édifices publics, des réserves créées existantes et celles à créer. Pour bon nombre d'acteurs, les difficultés sont engendrées sur le terrain par les détenteurs de TF. Par exemple, pour un village de 500 hectares, plus de 200 hectares ont été immatriculés selon un élu local.

En clair, les difficultés liées au TF sont en quelques sortes un problème de coordination des décisions prises par les acteurs qui délivrent ces actes administratifs. Entre ceux qui sont chargés de les appliquer et ceux qui veulent les appliquer. Ce manque de coordination montre qu'il y a inexistence de répertoires des détenteurs de TF ou des demandeurs de TF au niveau de chaque commune, arrondissement ou village et même de l'IGN (Institut Géographique National) qui devrait être le dernier recours pour vérifier ces listes.

Pour d'autres acteurs, les TF ne constituent pas toujours un problème à l'augmentation du CR. Un interlocuteur (P. A) impliqué dans le processus affirme que les raisons pourraient être ailleurs. Il établit un lien avec les acteurs politiques. Pour corroborer ses propos, il prend le cas de la ville d'Abomey-Calavi où :

*« les réserves sont vendues ou cédés à des amis politiques. En 2006, lors des enquêtes de commodo et incommodo, il y avait trop de réserves dans presque tous les villages. Mais une analyse faite du nombre de réserves, je pense que c'est pour satisfaire les ambitions politiques et non pour servir la cause du village. Le développement de notre localité est pour nous une préoccupation majeure. C'est justement cela qui nous amène à faire des concessions sur des points de désaccord tel que le CR qui est très élevé»*

Toute lecture faite de cette déclaration prouve que les réactions des acteurs sont le résultat d'une interaction avec des mouvements venant du centre. Cela illustre que les actions qui ont secoué le centre ne vont pas les épargner. Cette conviction fait des acteurs qui se résignent malgré les explications reçues.

## Conclusion et perspectives

Le bilan partiel de cette recherche est organisé autour des points d'analyse mettant en relief les variables justificatives des données. Dans les chapitres consacrés à la présentation des données de terrain, j'ai voulu présenter le lien entre le contrôle des opérations par les acteurs et la satisfaction des besoins en service public dans l'explication de la contestation sociale dans la chaîne du lotissement. L'objectif était de rendre compte dans le texte, des mécanismes de contrôle développés par les acteurs, les stratégies politiques et les affinités familiales qui ont prévalu dans le processus. Ce n'était pas aisé de faire ce point étant donné que les acteurs accordent du sens à leurs actions qu'il fallait découvrir pour établir des rapprochements avec le phénomène décrit. Le temps pris pour la découverte du terrain, m'aura permis de comprendre l'importance des limites spatiales pour le contestataire ; la question de la manipulation dans le processus du lotissement, l'instabilité du coefficient de réduction et les conditions d'existence dans l'explication des comportements de l'acteur.

Dans ma démarche de comprendre la corrélation entre les logiques des acteurs et la nature des rapports liés aux contestations sociales du lotissement, je me heurte à une hétérogénéité de logiques qui s'inscrivent dans les stratégies de contrôles de l'opération. Cette pluralité de logiques dépend des acteurs en présence. Si l'administration communale se trouve dans une démarche de régulation et de continuité du service public, d'autres acteurs sont partagés par le profit en créant une insécurité foncière. Le contrôle de l'électorat, la préservation des alliances et du patrimoine tant individuel que collectif vont constituer le substrat même des logiques d'action.

Les acteurs dans leurs relations au service public du lotissement construisent un ensemble de comportements à partir des discours, des actions, des motivations avec lesquels ils se trouvent en interaction. Le sens que les acteurs donnent à leurs actions sur le terrain du lotissement est la conséquence des contraintes que leur

impose souvent l'environnement social. Un environnement qui, constitué des proches parents et des intérêts, est dans une certaine mesure favorable à la contestation dans la chaîne du lotissement. L'opposition marquée par les acteurs est révélatrice de malaise dans le circuit des opérations de lotissement. Le contrôle des ressources apparaît donc comme une évidence pour tous les acteurs puisque tous leurs mouvements s'opèrent à ce niveau.

Les interrelations entre les différents acteurs n'ont pu être suffisamment dépouillées pour déterminer les micros relations nécessairement utiles pour comprendre le phénomène étudié. J'espère qu'elles seront prises en compte dans une autre étude, d'ailleurs comme tous les autres aspects ci-dessus évoqués.

Le terrain du lotissement offre de la matière pour l'étude de phénomènes sociologiques dont le bouc-émissaire qui me paraît une notion fondatrice de la réaction quotidienne du citoyen. Cela se démontre sur le terrain social, politique, économique et culturel. Au terme de cette étude, je me permets de dire que tous les aspects abordés le sont superficiellement. Une recherche en profondeur offrira une base de connaissance sur le phénomène de la contestation du lotissement. Elle pourra par là même situer certaines facettes des comportements d'acteurs dont la lecture se ferait à travers la violence symbolique du lotissement et la construction sociale de l'espace. Mieux encore, cela pourra être : "La construction sociale de l'espace : fondements socio-anthropologiques"

## Références bibliographiques

- Amouzouvi, D. H., 2005, *Le marché de la religion au Bénin*, Berlin : éd. Koester, 291p.
- Ancelovici, M., 2009, *Esquisse d'une théorie de la contestation : Bourdieu et le modèle du processus politique*, Québec : Sociologie et sociétés, vol. 41, n° 2, p. 39-61.
- Becker, H., 1985, *Outsiders. Etudes de sociologie de la déviance*, Paris : Métailié, trad. fr. 1985 (1ère éd. 1963), 248 p.
- Bertrand, C., 2005, « *Les nouvelles formes de gouvernance et les investissements régionaux : le cas de Capital régional et coopératif Desjardins* », Québec : Cahier du CRISES, collection Thèses et Mémoires, no TM05, 254 p.
- Bierschenk, T., & Olivier de Sardan, J.P., 1998, *Les Pouvoirs au Village, le Bénin rural entre démocratisation et décentralisation*, Paris : Karthala, 296 p.
- Bouju, J., 2009, « *La malédiction, l'honneur et la spéculation* », Bulletin de l'APAD 29-30 :4006
- Bourdieu, P., 1984, *Quelques propriétés des champs*, in Questions de sociologie, Paris : Éditions de Minuit.
- Chevallier, J., 2010, *Le service public*, Paris : PUF, 8<sup>e</sup> éd., 128p.
- Crozier M., & Friedberg, 1977, *L'acteur et le système, les contraintes de l'action collectives*, Paris : éd. du seuil, 498p.
- Douglas, T., 1995, *Scapegoats: transferring blame*, Londre: Routledge, 213P.
- Enjolras, B., 2008, *Régimes de gouvernance et intérêt général*, in B. Enjolras Québec : Édition, CIRIEC, Peter Lang, Brussels, p.23-38.
- Fragnière, J.P., 1996, *Comment réussir un mémoire*, Paris : Dunod
- Freud, J.1933, *Sociologie des conflits*, Paris : PUF, 65p.
- Le Meur, P.-Y., 2002, « *Approche qualitative de la question foncière. Note méthodologique* », IRD/REFO, Document de travail de l'Unité de Recherche 095 n°4, Montpellier : IRD, 18p.

- Le Meur, P-Y & Lund, C., 2001, « *Everyday Governance of Land in Africa* », *Bulletin de l'APAD* 22:48, Hamburg, Lit. Verlag
- Le Meur, P-Y., 1999, « *Décentralisation et développement local - Espace public, légitimité et contrôle des ressources* », *Bulletin de l'APAD* 17:496
- Lefebvre, H., 1974, *La production de l'espace*, Paris : Anthropos, DOI : 10.3406/homso.1974.1855
- Weber, M., 2003, *Economie et société*, collection Agora, 416p.
- MEHU, 1996, *15 questions pour comprendre le lotissement au Bénin*, Cotonou : MEHU, 31p.
- Mongbo, R., 1996, « *Des courtiers ruraux pour le développement au Bénin. Rapport d'une recherche conduite au Bénin dans le cadre du projet « courtiers locaux du développement »* », *Bulletin de l'APAD* 11 :711
- Olivier de Sardan, J.P., 1995, *Anthropologie et développement. Essai en socio-anthropologie du changement social*, Paris : APAD-Karthala, 223p.
- Onibokun, G. A., 2001, *La gestion des déchets urbains : des solutions pour l'Afrique*, Paris : Karthala & CRDI, 254p.
- Péliissier, P., 2000, « *Les interactions rurales urbaines en Afrique de l'Ouest et Centrale* », *Bulletin de l'APAD* 19 :422
- Pliya, J., 1971, *L'arbre fétiche*, Yaoundé : éd. Clé, 90p.
- Rothschild, Zachary K. Z., Landau, M. J., Sullivan, & al., 2012, *A dual-motive model of scapegoating: displacing blame to reduce guilt or increase control*. *Journal of personality and social psychology*, 102(6), PP. 1148-1163
- SERHAU-SA, 2000, *revue permanente du secteur urbain au Bénin*, Cotonou : 2<sup>e</sup> éd., 232p.
- Totin, M., 2009, *Logiques d'acteurs dans les processus d'urbanisation de la ville d'Abomey-Calavi*, UAC, mémoire de DEA, 116p.
- Touraine, A., 1988, « *Les conflits sociaux* », in *Encyclopédie Universalis*, Paris : p.301.

- Zongo M. et Mathieu P., 2000, « *Transactions foncières marchandes dans l'ouest du Burkina Faso : vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurisation* », *Bulletin de l'APAD* 19 :424

## Sitographie

- [www.persee.fr/we/revue](http://www.persee.fr/we/revue)
- [http://www.wikipedia.org/wiki/service\\_public](http://www.wikipedia.org/wiki/service_public)
- <http://www.socio.ens-lyon.fr/livres>
- [www.toupie.org/dictionnaire](http://www.toupie.org/dictionnaire)
- <http://www.tous-les-docs.com>
- [www.revues.org](http://www.revues.org)
- <http://static.typepad.com/shared>
- [www.scienceshumaines.com](http://www.scienceshumaines.com)
- [www.decentralisation-benin.org/.../pdf](http://www.decentralisation-benin.org/.../pdf)
- [www.openedition.org](http://www.openedition.org)
- [www.erudit.org](http://www.erudit.org)
- <http://id.erudit.org/iderudit/001225ar>
- <http://id.erudit.org/iderudit/039258ar>

# ANNEXE

<b>Université d'Abomey-Calavi</b>	<b>Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines (FLASH)</b>	<b>Ecole Doctorale Pluridisciplinaire DEA en Sociologie-Anthropologie</b>
<b>Sujet : Service public du lotissement à l'épreuve de la contestation sociale à Golo-Djigbé: acteurs, logiques et enjeux</b>		

## Guide d'entretien

Groupes stratégiques	Enjeux
<p>Comité de lotissement</p> <p>Elus locaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mécanismes de gestion du lotissement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les différentes étapes du processus de lotissement</li> <li>- Conditions à remplir pour bénéficier des travaux de lotissement</li> <li>- Procédures d'offre du service de lotissement</li> </ul> </li> <li>• <b>Organisation sociale du comité de lotissement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La composition</li> <li>- Les critères de choix des membres</li> <li>- Le statut des membres</li> <li>- Le rôle du comité</li> <li>- Les moyens de fonctionnement</li> <li>- Le mode de rémunération</li> <li>- La motivation d'appartenir au comité de lotissement</li> </ul> </li> <li>• <b>Activités du comité de lotissement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La périodicité des activités du comité</li> <li>- La fréquence des activités</li> </ul> </li> <li>• <b>Organisation des réunions</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La fréquence</li> <li>- Les participants</li> <li>- La régularité</li> </ul> </li> <li>• <b>Relations entre les membres du comité</b></li> <li>• <b>Suivi des travaux de lotissement</b></li> <li>• <b>Intérêts pour le lotissement</b> (Habitation, la spéculation, les infrastructures....)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Taux du coefficient de réduction et problèmes sous-jacent</b></li> <li>• <b>Les difficultés de mise en œuvre</b></li> <li>• <b>Bénéficiaires des travaux</b></li> <li>• <b>Relation avec les autres acteurs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entente sur la démarche</li> <li>- litiges</li> <li>- Dispute</li> <li>- Menace</li> <li>- Mode de règlement</li> </ul> </li> <li>• <b>Rôle des élus locaux</b></li> </ul> <p><b>Maîtrise de l'importance du lotissement</b></p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Université d'Abomey-Calavi</b>	<b>Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines (FLASH)</b>	<b>Ecole Doctorale Pluridisciplinaire DEA en Sociologie-Anthropologie</b>
<b>Sujet : Service public du lotissement à l'épreuve de la contestation à Golo-Djigbé: acteurs, logiques et enjeux</b>		

#### Guide d'entretien

<b>Groupe stratégique</b>	<b>Enjeux</b>
Acteurs institutionnels (IGN, cabinet de géomètre)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Historique du lotissement</b></li> <li>• <b>Conception du lotissement (définition)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Simple opération</li> <li>- Organisation de l'espace</li> <li>- Structuration des relations</li> <li>- Stabilisation (durabilité, équilibre avec les fonctions de la ville,...)</li> </ul> </li> <li>• <b>Mécanismes de gestion du lotissement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les différentes étapes du processus de lotissement</li> <li>- Conditions à remplir pour bénéficier des travaux de lotissement</li> <li>- Procédures d'offre du service de lotissement</li> </ul> </li> <li>• <b>Intérêts pour le lotissement</b> (Habitation, la spéculation, les</li> </ul>

	<p>infrastructures....)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Perception des opérations de lotissement (représentation sociale)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opération de développement</li> <li>- Opération de répartition spatiale</li> <li>- Opération à problème</li> <li>- Opération de marchandisation</li> <li>- Opération politique (but électoraliste, divergence politique, remise en cause des décisions de l'autorité....)</li> </ul> </li> <li>• <b>Appréciation des opérations de lotissement (positives et /ou négatives)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perceptions des différents acteurs du lotissement</li> </ul> </li> <li>• <b>Taux du coefficient de réduction et problèmes sous-jacent</b></li> </ul>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Université d'Abomey-Calavi</b>	<b>Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines (FLASH)</b>	<b>Ecole Doctorale Pluridisciplinaire DEA en Sociologie-Anthropologie</b>
<b>Sujet : Service public du lotissement à l'épreuve de la contestation à Golo-Djigbé : acteurs, logiques et enjeux</b>		

#### Guide d'entretien

Groupes stratégiques	Enjeux
<p>Acquéreurs de parcelle</p> <p>Les propriétaires terriens</p> <p>La chefferie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conception du lotissement (définition)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Simple opération</li> <li>- Organisation de l'espace</li> <li>- Structuration des relations</li> <li>- Stabilisation (durabilité, équilibre avec les fonctions de la ville,...)</li> </ul> </li> <li>• <b>Mécanismes d'accès au lotissement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les différentes étapes du processus de lotissement</li> <li>- Conditions à remplir pour bénéficier des travaux de lotissement</li> <li>- Procédures d'offre du service de lotissement</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Perception des opérations de lotissement (représentation sociale)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opération de développement</li> <li>- Opération de répartition spatiale</li> <li>- Opération à problème</li> </ul> </li> <li>• <b>Appréciation des opérations de lotissement (positives et /ou négatives)</b></li> <li>• <b>Intérêts pour le lotissement</b> (Habitation, la spéculation, les infrastructures....)</li> <li>• <b>Taux du coefficient de réduction et problèmes sous-jacent</b></li> <li>• <b>Perceptions des différents acteurs du lotissement</b></li> <li>• <b>Rôles joués dans le processus</b></li> <li>• Les acteurs du suivi du lotissement <ul style="list-style-type: none"> <li>Les méthodes de contrôle</li> <li>Périodicité des contrôles</li> <li>Les ressources faisant objet de contrôle</li> <li>Insuffisances constatées lors des contrôles</li> <li>Intervention des élus locaux dans le contrôle</li> </ul> </li> <li>• <b>Relations avec les autres acteurs (opérateurs géomètres, comité de lotissement, les facilitateurs)</b></li> <li>• <b>Les types de conflit (causes, manifestations et les conséquences)</b></li> <li>• <b>La gestion des conflits</b></li> </ul>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Université d'Abomey-Calavi	Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines (FLASH)	Ecole Doctorale Pluridisciplinaire DEA en Sociologie-Anthropologie
<b>Sujet : Service public du lotissement à l'épreuve de la contestation sociale à Golo-Djigbé: acteurs, logiques et enjeux</b>		

### *Grille d'observation*

***Sous-thème :***

- \* Mécanismes de gestion du lotissement
- \* Représentations sociales des opérations de lotissement
- \* Contrôle des ressources
- \* L'accès aux ressources
- \* Relations entre les acteurs

***Unité d'observation :***

- \*Les prestataires (opérateurs géomètres)
- \*Les acquéreurs
- \*Les membres du comité de lotissement
- \*Les facilitateurs
- \*Les lieux de travail

***Eléments à observer :***

- \*Environnement
- \*Présence des acteurs sur le terrain
- \*Comportement des acteurs sur le terrain
- \*Les stratégies des acteurs
- \*Les interactions et interdépendances
- \*Actions de chaque acteur en présence
- \*Les gestes
- \*Les tours de parole et la durée

## Table des matières

	Pages
Sommaire.....	2
Dédicace .....	3
Remerciements.....	4
Liste des tableaux.....	5
Liste des photos.....	5
Liste des sigles et acronymes.....	6
Résumé du travail.....	7
Introduction.....	8
<b>Chapitre 1: Considérations théoriques de l'étude.....</b>	<b>10</b>
I- Problématique.....	10
1-1- Problème.....	10
1-2- Hypothèse de travail .....	15
1-3- Objectifs de recherche.....	15
II- Délimitation thématique et clarification conceptuelle.....	15
2-1- Délimitation thématique.....	15
2-2- Clarification conceptuelle .....	16
III- Quelques axes actuels de la question.....	18
IV- Pertinence de l'étude.....	26
4-1- Justification du choix du sujet.....	26
4-1-1- Raison ou motivation personnelle.....	26
4-1-2- Pertinence scientifique du sujet.....	27
4-1-3- Pertinence sociale du sujet.....	27
4-2- Justification du cadre de l'étude .....	27
<b>Chapitre 2 : présentation du cadre de l'étude et de l'approche méthodologique.....</b>	<b>28</b>

I-	Présentation du cadre de l'étude.....	28
1-1	Caractéristiques sociodémographiques.....	28
1-2-	Données socioculturelles.....	29
1-3-	Activités économiques.....	29
1-4-	Le relief.....	30
II-	Considérations méthodologiques de l'étude.....	32
2-1-	L'interactionnisme comme démarche générale.....	32
2-2-	Les groupes cibles.....	33
2-3-	Les techniques et les outils/instruments de collecte des données..	34
2-3-1-	Techniques de collecte des données.....	34
2-3-2-	Outils de collecte des données.....	35
2-4-	Les unités d'enquêtes et les techniques d'échantillonnage.....	36
2-5-	Les unités d'observation et le mode opératoire.....	37
2-6-	Les étapes et durée de la recherche.....	37
2-7-	Le mode de traitement des informations.....	39
2-8-	Les limites du travail et les difficultés rencontrées.....	39
	<b>Chapitre 3 : organisation et acteurs du lotissement.....</b>	<b>41</b>
I-	Système organisationnel des opérations de lotissement.....	41
1-1-	Les instances de gestion du lotissement.....	41
1-2-	Les procédures de lotissement.....	41
1-3-	La mise en œuvre du lotissement.....	43
1-4-	Quelques difficultés liées au lotissement.....	44
II-	Profil et rôles des acteurs du lotissement.....	47
III-	Les interrelations entre les différents acteurs du lotissement.....	51
	<b>Chapitre 4 : les logiques d'actions autour du contrôle des ressources du lotissement.....</b>	<b>53</b>
4-1-	Les représentations sociales autour des opérations de lotissement par les acteurs.....	53

4-2-	Les actions de sensibilisation des acteurs.....	55
4-3-	La logique de la marchandisation.....	56
4-4-	La préservation du patrimoine identitaire.....	58
4-5-	Contrôle des ressources et les enjeux du lotissement.....	59
4-5-1-	Contrôle des ressources et stratégies d'acteurs.....	59
4-5-2-	Les enjeux liés au lotissement dans l'arrondissement.....	61
	<b>Chapitre 5 : La contestation sociale autour du lotissement :</b>	
	<b>une construction de sens chez les acteurs.....</b>	<b>64</b>
5-1-	De la contestation sociale à la légitimité spatiale au cours du lotissement.....	64
5-2-	Le géomètre : un bouc-émissaire du processus de lotissement ?...	65
5-3-	Le terrain de l'arrière maison chez l'acteur.....	67
5-4-	Le sens des limites chez l'acteur.....	69
5-5-	Le lotissement à l'intersection de la politique.....	70
5-6-	Le coefficient de réduction en question : source de contestation..	72
	<b>Conclusion et perspectives.....</b>	<b>75</b>
	<b>Références bibliographiques.....</b>	<b>77</b>
	<b>Annexe .....</b>	<b>80</b>
	<b>Table des matières.....</b>	<b>85</b>