UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI (U.A.C.)

ECOLE DOCTORALE PLURIDISCIPLINAIRE (E.D.P.)
« Espaces, Cultures et Développement » (E.C.D.)
Ad Majorem Scientiae Gloriam

FORMATION DOCTORALE : SOCIOLOGIE-ANTHROPOLOGIE

OPTION : SOCIOLOGIE DU DEVELOPPEMENT

THESE DE DOCTORAT DE L'UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI

N° d'enregistrement : 628-19/UAC/EDP

Fondements liés à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin

Réalisée par :
Jean-Philippe HOUNMAVO

Sous la direction de :
Prof. Albert TINGBE-AZALOU
Professeur Titulaire/CAMES

Codirection de :
Prof. Judith GLIDJA
Maître de conférences Agrégée/CAMES

Composition du jury:

Président : **Prof. Gauthier BIAOU, PT, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)**
Rapporteur : **Prof. Albert TINGBE-AZALOU, PT, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)**
Membres : **Prof. Kossi TITRIKOU, PT, Université de Lomé (Togo)**
Dr Afiwa Pépévi KPAKPO-LODONOU, MC, Université de Lomé (Togo)
Dr Judith GLIDJA, MCA, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

Date et lieu de soutenance : vendredi, 20 septembre 2019/Université d'Abomey-Calavi

Mention : Très Honorable

Année académique : 2018-2019

SOMMAIRE

Introduction générale…… 16

PREMIERE PARTIE : Considérations théoriques et méthodologiques de la recherche…….. 20

Chapitre 1 : Mise en évidence du problème……..... 22

1.1. Justification du choix du sujet…… 22

1.2. Problématique de la recherche…… 25

1.3. Cadre conceptuel…… 42

1.4. Déclinaison des hypothèses en variables et indicateurs de la recherche……. 49

Chapitre 2 : Etapes de la recherche……..…… 51

2.1. Délimitation du champ de la recherche……..…… 51

2.2. Nature de la recherche…… 52

2.3. Enquêtes exploratoires…… 54

2.4. Recherche documentaire……..…… 55

2.5. Groupes cibles…… 58

2.6. Echantillonnage et taille de l'échantillon……..…… 60

2.7. Méthodes de collectes des données……..……..... 67

2.8. Terrain……...…….. 73

2.9. Traitement des données……..…… 77

2.10. Fiabilités des données collectées……..…… 79

2.11. Considérations éthiques……..…… 80

2.12. Limites et difficultés de la recherche……..…… 80

Chapitre 3 : Modèle d'analyse……..……..82 65

3.1. Ancrage théorique……...……...…… 82

3.2. Analyse des données……..……..…… 84

DEUXIEME PARTIE : Synthèse des débats sur le foncier, enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi et caractérisation de l'univers de recherche……..…. 102

Chapitre 4 : Etat de la question…….. 103

4.1. Gestion et politiques foncières……...……..…… 103

4.2. Enjeux fonciers……..…….. 120

4.3. Appropriation foncière……...…… 122

4.4. Dynamiques des systèmes fonciers ruraux en Afrique…….. 124
4.5. Dynamique foncière urbaine en Afrique……...…….. 127
4.6. Accès des femmes à la terre……..…….. 132
4.7. Insécurité foncière……..…… 133
4.8. Conflits fonciers et leur gestion…….…… 135
4.9. Politiques, institutionnalisation et gestion du foncier au plan juridique…… 140
Chapitre 5 : Enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi……. 145
5.1. Souci unique de la sécurisation foncière dans des contextes différents…… 145
5.2. Enjeux liés à l'accès, au contrôle et à la mise en valeur de la terre…… 146
5.3. Enjeux liés aux représentations du foncier…… 146
5.4. Enjeux liés à la sécurisation foncière…… 158
Chapitre 6 : Caractérisation de l'univers de recherche…… 182
6.1. Monographie de la commune d'Abomey-Calavi……..…… 182
6.2. Acteurs locaux de gestion foncière…… 210
TROISIEME PARTIE : Manifestations des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi…… 213
Chapitre 7 : Stratégies d'appropriation foncière comme sources des conflits fonciers…….. 215
7.1. Modes d'accès à la terre…… 216
7.2. Régimes fonciers……. 241
7.3. Corruption foncière liée aux modes d'accès dans la commune d'Abomey-Calavi… 251
Chapitre 8 : Transactions foncières : source nourricière des conflits fonciers…… 254
8.1. Marchandisation des terres…… 254
8.2. Actes présomptifs de propriété…… 265
8.3. Formalisation des contrats et arrangements…….…… 270
8.4. Problèmes liés à la marchandisation de la terre…….…… 271
Chapitre 9 : Conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi (Approche analytique)……..... 279
9.1. Typologie des conflits fonciers…….…… 279
9.2. Causes des conflits fonciers.…… 286
9.3. Conséquences des conflits fonciers……...…… 290

9.4. Importance de la prévention et de la résolution des conflits fonciers…… 293
9.5. Gestion des conflits fonciers……..……..…… 294
9.6. Discussions……..……..…… 308
Conclusion générale…… 324

Dédicace

A la mémoire de mon père, Laurent Y. HOUNMAVO.

A ma mère, Jeanne ZOSSOU épouse HOUNMAVO.

Remerciements

Une thèse est le produit d'efforts multiples. Profondément convaincu que nul ne se réalise ex nihilo et que l'homme ne se fait qu'au sein de ses semblables, je ne peux que mettre en exergue ici, le devoir de gratitude qui m'incombe. Ce devoir, non comme une obligation, mais plutôt comme un juste retour des choses, va à l'endroit d'un certain nombre de personnes.

Mes remerciements vont ainsi à l'endroit :

- du Professeur Albert TINGBE-AZALOU, Professeur Titulaire des Universités/ CAMES qui, en acceptant de diriger cette thèse, y a consacré un encadrement scientifique exceptionnel. A travers sa rigueur méthodologique, ses orientations théoriques et ses observations critiques, j'ai pu me forger une personnalité scientifique que je n'aurais pas eue sans son encadrement et ses précieux conseils. Qu'il retrouve ici l'expression de ma profonde gratitude ;

- du Docteur Judith GLIDJA, Agrégée en Sciences de Gestion, Maître de Conférences des Universités/CAMES qui a codirigé la présente thèse avec un intérêt motivé et un encadrement scientifique très satisfaisant. Je lui exprime toute ma gratitude pour ses orientations scientifiques ;

- du Professeur Cyriaque Coovi Sessou AHODEKON, Professeur Titulaire des Universités/CAMES, pour ses orientations scientifiques ;

- du Professeur Adolphe KPATCHAVI, Professeur Titulaire des Universités /CAMES, pour ses orientations scientifiques ;

- du Professeur Gauthier BIAOU, Professeur Titulaire des Universités/CAMES, pour ses conseils et orientations scientifiques ;

- du Professeur Félicien AVLESSI, Vice-recteur chargé de la recherche universitaire de l'Université d'Abomey-Calavi, pour ses conseils ;

- du Professeur Philippe LAVIGNE DELVILLE, pour ses conseils ;

- du Docteur Monique OUSSA-KOUARO, Maître de Conférences des Universités/CAMES et ex Vice-doyenne de la Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS), pour ses conseils ;

- du Docteur Amédée ODUNLAMI, Maître Assistant en Sociologie, ex Chef du Département de Sociologie-Anthropologie, pour ses conseils ;

- du Docteur Lucrèce Béria Médeessè NAHUM, Directrice des Services à la Population (DSAP) de la ville de Cotonou, pour son apport et ses conseils ;

- de Emilie PELERIN, Experte technique du Ministère français de l'Europe et des Affaires Etrangères (MEAE), ex Conseillère Technique du Ministère de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale (MDGL), Chef du Projet d'Appui à la Décentralisation et à la Déconcentration (PA2D), pour ses conseils et les différents documents mis à ma disposition ;

- de Antoine VIGAN, Consultant indépendant, ex agent au Millennium Challenge Account Bénin (MCA-Bénin), pour les différents documents mis à ma disposition ;

- de Dieudonné Innocent TODJIHOUNDE, Spécialiste des droits de l'homme, Ministère de la Justice et de la Législation, pour ses conseils ;

- de Emile WANSODJI, Administrateur civil, ex Secrétaire Général Adjoint de la Commune d'Abomey-Calavi, pour ses conseils ;

- de Marcel ATODJINOU, Consultant indépendant, ex Chef du Service du Registre Foncier Urbain (RFU) de la ville de Cotonou, pour son apport et ses conseils ;

- de Eudoxie Akuessiba KPADONOU, ex Coordonnatrice de la Cellule Municipale d'Adressage (CMA) de la ville de Cotonou, pour son apport et ses conseils ;

- de Sêmèdéton Samson Irène KOSSOU, Chef du Service des Etudes de la Politique Urbaine des Zones d'Activités (SEPUZA), pour son apport et ses conseils ;

- pour son apport et ses conseils ;

- de tous les Enseignants de l'Ecole Doctorale Pluridisciplinaire, notamment ceux de la filière Sociologie-Anthropologie qui m'ont donné la lumière de l'analyse sociologique et de la recherche en sciences sociales. Merci pour vos enseignements et instructions ;

- de tous les autorités et responsables de la mairie d'Abomey-Calavi pour leur entière disponibilité ;

- de toutes les familles HOUNMAVO, ZOSSOU, SOSSOU BIADJA, BOURAÏMA et ZOMAHOUN pour leurs soutiens ;

- de tous les parents, frères, sœurs et amis, particulièrement Edwige Lucie, Aristide, Odile Léontine, Mathieu, Jérôme, Marius, Désiré, Médard, Parfait, Florentin, Jean, Jacques, Majoie et Sunday HOUNMAVO, Aurore Michelle Sèdami, Judith, Kern et Steven BIADJA, Rafiath Sourou Arcardia, Judicaël et Yassine BOURAÏMA, Salim José Manuel, Martial Taofick et Ibrahim da-SILVA, Romule GBODJA, Aubin Adéwalé HOUNKANRIN, Corneille AVLESSI, Pascal KOUKE, Oscar ZOHOUNGBOGBO, Marius Euloge HOUNKPATIN, Mathias et Albert DEGUENON, Mathias COMBOU, Zéphirin GOULOLE, Alexandre, Didier, Hubert et Albert KOUKPOLOU et Armelle OGA, pour leurs soutiens ;

- de tous mes collègues de la Direction des Etudes de la Prospective et de la Programmation (DEPP) de la ville de Cotonou, en particulier les agents du Service de l'Adressage ;

- de tous ceux qui ont participé d'une manière ou d'une autre à la réalisation de ce travail scientifique.

Sigles et abréviations

AFD	Association Française de Développement
AIF-RU	Association d'Intérêt Foncier de Remembrement Urbain
ANDF	Agence Nationale du Domaine et du Foncier
AOF	Afrique Occidentale Française
CIPE	Centre des Impôts des Petites Entreprises
CoGeF	Commission de Gestion Foncière
CPF	Certificat de Propriété Foncière
CPFR	Certificat de Propriété Foncière Rural
DAU	Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
DGID	Direction Générale des Impôts et des Domaines
FB	Foncier Bâti
FNB	Foncier Non Bâti
FSA	Faculté des Sciences Agronomiques
INSAE	Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique
MCA-BENIN	Millennium Challenge Account Bénin
MEHU	Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme
OHADA	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
PAACO	Projet d'Appui à l'Agglomération de Cotonou
PDC	Plan de Développement Communal
PH	Permis d'Habiter
RFU	Registre Foncier Urbain
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitation
SAD	Service des Affaires Domaniales
SBEE	Société Béninoise d'Energie Electrique
SCGFA	Sous-Commission de Gestion Foncière d'Arrondissement
SERHAU-SEM	Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain
SFNC	Système Foncier Néo-coutumier
SIF	Système d'Informations Foncières

SONEB	Société Nationale des Eaux du Bénin
SVGF	Section Villageoise de Gestion Foncière
TEDF	Théorie Evolutionniste des Droits Fonciers
TF	Titre Foncier
TPI	Tribunal de Première Instance
UAC	Université d'Abomey-Calavi
ZoCA	Zone des Cultures Annuelles
ZoPaH	Zone des Palmiers à Huile

Liste des cartes

Carte 1 : Commune d'Abomey-Calavi, arrondissements, villages et quartiers de ville …….. 184

Liste des planches

Planche 1 : Deux photos présentant les signes de différends fonciers …….. 284

Liste des graphiques

Graphique 1 : Répartition des enquêtés par mode d'accès à la terre et par sexe… 224

Liste des figures

Figure 1 : Schéma du cadre conceptuel.……. 43
Figure 2 : Itinéraire suivi pour la collecte des données.……. 75
Figure 3 : Combinaison des approches qualitative et quantitative……. 79
Figure 4 : Schéma évolutionniste des droits sur la terre.……... 93
Figure 5 : Etapes suivies pour la confirmation des droits fonciers…… 176
Figure 6 Avantages du Titre Foncier ou du Certificat de Propriété Foncière…. 177
Figure 7 : Répartition des enquêtés par mode d'accès direct à la terre…….. 220
Figure 8 : Répartition des enquêtés par mode d'accès indirect à la terre……..… 228
Figure 9 : Répartition des enquêtés par mode d'accès mixte à la terre……..…... 232
Figure 10 : Itinéraire suivi avant l'achat de terre……..……... 263
Figure 11 : Catégorie des acteurs ou groupes d'acteurs en conflit..…… 285
Figure 12 : Répartition des enquêtés selon les techniques de gestion des conflits fonciers…….. 295
Figure 13 : Technique de résolution des conflits fonciers……... 301
Figure 14 : Schéma moderne des institutions dans le règlement des conflits fonciers…….……. 305

Liste des photos

Photo 1 Déguerpissement sur un domaine illégalement occupé dans l'arrondissement d'Abomey-Calavi……... 293

Photo 2 : Présence du Zangbéto sur une parcelle à Godomey……... 297

Liste des tableaux

Tableau I : Synthèse du contexte, des constats et du problème de recherche…… 40

Tableau II : Correspondance entre questions, hypothèses et objectifs…… 41

Tableau III : Déclinaison des hypothèses en variables et indicateurs de la recherche 49

Tableau IV : Centres de documentation visités et types d'informations recueillies... 56

Tableau V : Tranche d'âge des interlocuteurs par proportion……... 62

Tableau VI : Proportion de la tranche d'âge à enquêter par arrondissement…….. 63

Tableau VII : Correspondance entre le seuil de confiance et la valeur de Z_α …….. 64

Tableau VIII : Répartition des interlocuteurs suivant les proportions considérées….. 65

Tableau IX: Répartition des interlocuteurs par groupes cibles et techniques d'échantillonnage……... 66

Tableau X : Outils et techniques de collecte des données……. 73

Tableau XI: Etapes, périodes et durées de collecte des données…… 75

Tableau XII: Critères de classification des arrondissements et présentation des quartiers/villages enquêtés……. 76

Tableau XIII : Correspondance entre hypothèses spécifiques, variables et théories… 100

Tableau XIV : Représentations sociologiques de l'impôt foncier……. 154

Tableau XV : Evolution de la population de la commune d'Abomey-Calavi de 2002 à 2013……. 190

Tableau XVI : Répartition des enquêtés par type de conflits fonciers identifiés…….. 280

Tableau XVII : Causes des conflits fonciers selon les enquêtés……. 287

Tableau XVIII : Synthèse des conséquences des conflits fonciers……... 291

Tableau XIX : Liste de quelques personnes ressources contactées……... 376

Résumé

L'accès à la terre est une question vitale pour toute société. Au Bénin, en particulier dans la commune d'Abomey-Calavi, la question foncière est d'actualité et est au cœur des débats. La présente thèse a comme objectif général de comprendre les fondements de la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin. Cet objectif part de l'hypothèse selon laquelle les fondements de la persistance des conflits fonciers sont dus aux stratégies d'appropriation et de transactions foncières, et à la remise en cause des droits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.

Dans un cadre théorique, la recherche s'est opérée selon les méthodes de la socio-anthropologie. La taille de l'échantillon est de trois cent quatre-vingt-seize (396) interlocuteurs et est obtenue aux moyens du choix raisonné. La démarche méthodologique adoptée est mixte : qualitative et quantitative, et résulte des techniques d'analyse documentaire, d'entretien, du questionnaire et de l'observation participante. Outre les théories retenues, l'analyse stratégique et celle du changement social ont servi d'ancrage théorique à la recherche. L'analyse des données empiriques a permis de mettre en évidence les dynamiques d'occupation et d'usage des terres. Elle a aussi contribué à comprendre la persistance des conflits fonciers à travers les stratégies d'appropriation, les transactions foncières ainsi que la remise en cause des droits fonciers, malgré les efforts de l'Etat. Les données issues des observations et des entretiens ont été analysées.

De l'analyse des résultats, il ressort que les modes d'accès au foncier sont marquées par les inégalités fortes entre les différents acteurs et sont tous porteurs de conflits. Les conflits fonciers ont pour enjeux l'organisation de l'espace, son contrôle et sa gestion. Au bilan, les enjeux, les stratégies d'appropriation et les transactions autour de la terre montrent que les pratiques foncières sont à l'origine de la persistance des conflits fonciers identifiés. Aussi, les logiques coutumières restent tenaces et incontournables face à la pression foncière et montrent que la privatisation et la délivrance de titres sont loin d'être la panacée en matière foncière.

Mots clés : stratégies d'appropriation–transactions foncières – enjeux fonciers – conflits fonciers – Abomey-Calavi.

Abstract

Access to land is a vital issue for any society. In Benin, particularly in the commune of Abomey-Calavi, the land issue is a burning issue and is at the heart of debates. The main objective of this thesis is to understand the causes of the persistence of land conflicts in the commune of Abomey-Calavi in southern Benin. This objective is based on the assumption that the foundations of the persistence of land conflicts are due to the strategies of appropriation and land transactions, and the questioning of land rights in the commune of Abomey-Calavi.

In a theoretical framework, the research was carried out according to the methods of socio-anthropology. The size of the research sample is three hundred and ninety-six (396) interlocutors and was obtained through the reasoned choice method. The research methodology approach is mixed: qualitative and quantitative. The research was performed through the means of document analysis, questionnaires, interviews, and observations of participants.In addition to the theories retained, strategic analysic and social change have served as a theorietical anchor for research.The analysis of the empirical data highlighted the dynamics of occupation and use of land. It has also contributed to understanding the persistence of land conflicts through the strategies of appropriation, land transactions and the questioning of land rights despite the efforts of the State. Data from observations and interviews were analyzed.

From the analysis of the results, it appears that the modes of access to land ownership are marked by strong inequalities between various actors and thus lead to conflicts. Land ownership conflicts are about the organization of land, its control, and management. In summary, the stakes, the strategies of appropriation and the types of transactions around land show that the land practices are at the origin of the persistence of the land conflicts identified. In addition, traditional customs remain stubborn in the face of modern legal regulations and demonstrate that privatization and the issuance of land titles are far from panacea they are made out to be.

Key words: land appropriation–land transactions – land issues – land conflicts – Abomey-Calavi.

Nŭ e ɖò dò nú ayí nunɔ tágbá e ɖò ayikúngbánxó wú ɖò tokpɔ́nlá Agbŏmè Kanɖófĭ tɔ́n mè.

Xósɛsinxwená

Sín hwexónú wè ayikúngbàn ɖíɖò ɔ nyí xó ɖò tájí nú mɛ bĭ. Đò Benéè yíkúngbànji ɔ, ɖò tají ɔ, tokpɔ̀nlá Àgbŏmè Kanɖófĭ tɔ́n mè wú, ayikúngbàn xó wɛ ɖò àtè jí ɖò xó ɖìɖɔ́ lɛ́ bĭ mè. Nŭdóbíba èlɔ́ kè nu dó tágbá é kpó ɖò àyí ɖò ayikúngbàn xó wú ɖò tokpɔnlá Àgbŏmè Kanɖófĭ tòn mè wú e ɖò to fɔligbé Benéè tɔ̀n. Nŭ e nɔ́ dɔ̀n tagbá wá ɖò ayikúngbàn xó kɔ́n é wɛ́ nyí nŭwanŭxwé nŭdóbíbà èlɔ̀ tɔ́n, léè è nɔ́ xɔ̀ ayikúngbàn gbɔ̀n é, léè è nɔ́ sú àxɔ́ gbɔ̀n é, tén é mè ayikúngbàn xó ɖè, tútómè alɔ́kpà alɔ́kpà é tíìn ɖò sén tòxóɖíɖɔ́ kpó líxó wé nyí nŭ e mĭ vɛ nŭ dó bó ná bà nŭ dó ɖéjí é. Nùdóbibá élɔ́ mlɛ kpɔ́súsú kpó alɔ̀kpá kpó. Mĭ bà wèmá lɛ́ bó xà lobó yì ɖì sà kpɔ́n ayĭ jí có bó wá lílɛ́ adà nú nŭ lɛ́. Éné gúdó ɔ́, mĭ wá yí kan nŭ byɔ́ lóbó dó yí xó ɖò mɛ́nù kpó gbɛtá lɛ́ kpó sí bó wá gbéjé kpɔ́n. Xó e tɔ́n sín nùkánbyɔ́ lɛ́ mɛ́ e ɖokpó ɖokpó sín kpínkpɛ́n wè è xwédó bó dó wánlán yĕ. È hwĭn sinkɔ́n lɛ́ bĭ bó xà yĕ lobó dè nyĭ. Sinkɔ́n lɛ́ ɖé xélɛ́ ɖɔ̀ àxɔ́sú dò gàn ɖò nukɔ́nyiyi ayikúngbàn xixɔ́ lí nú, nŭ é kàn ayikúngbàn e, nŭ tájí é kàn ayikúngbàn xó lɛ́ có bɔ̀ tágbá é kàn ayikúngbàn lɛ́ kà kpò ɖò àyí tègbè. Nŭ tají é ka nɔ́ dɔ̀n ayikúngbàn tàgbà wá ɖò tokpɔ́nlá élɔ́ ɔ mè wɛ nyi gbè ma yí nú kpan àcè é ze dó nŭ ná é kpán.

Xótájílɛ : wɛnlinwi nŭ nɔ húzù húzù tɔ́n – alɔ̀ e é dŏ nyí nŭ nɔ́ e – nŭ tájí e kàn ayikúngbàn – tágbá e kàn ayikungbàn lɛ́ – Agbŏmè Kanɖófi.

Introduction générale

Tout peuple au monde, de quelque origine ou de quelque pays que ce soit, finit par adopter une terre après des mouvements migratoires préhistoriques ou historiques (Rakotomalala, Blanchy et Raison-Jourde, 2001). Les peuples africains au sud du Sahara ont eu le même comportement sociologique. Depuis longtemps, l'adoption d'une terre se fait sur la base d'une simple occupation de fait. De ce fait, la terre appartient aux premiers occupants (Nzol Bissack, 2004). A partir de cet instant, elle devient une propriété, mais au-delà, elle est considérée comme l'âme du peuple. Un lien spirituel s'établit donc entre ce peuple et elle, ce qui lui donne son caractère sacré (Rakotomalala, Blanchy et Raison-Jourde, 2001). Le caractère sacré de la terre revêt alors une importance capitale. Cette dimension fortement culturelle de la terre est perceptible à travers la déclaration d'un chef traditionnel nigérian en 1912 selon laquelle la terre appartient à une grande famille, dont beaucoup de membres sont morts, quelques-uns sont vivants et dont le plus grand nombre est encore à naître (Biaou, 1994). Cet adage est renforcé par les propos souvent entendus au Bénin comme *« cette terre est celle de mes aïeux ; c'est ici qu'ils ont été inhumés ; je ne la quitterai jamais »*.

Dans cet ordre d'idées, l'homme est lié à la terre par le même lien qui le lie aux morts : la terre est source et réservoir de vie (Verdier, 1986). Elle a donc un lien intrinsèque avec les forces invisibles de l'au-delà, et est comme le cordon ombilical qui permet aux collectivités de communiquer avec leurs ancêtres. La sécurisation de la terre est alors une fonction collective assurée tant par la communauté des vivants que celle des esprits.

En Afrique, la gestion des terres avant la colonisation, revenait aux populations exploitantes. Cette gestion a été une préoccupation récurrente des sociétés africaines en général et de celle béninoise en particulier. Ce mode de gestion donnait au pouvoir coutumier la force de s'exprimer et de développer des normes autour des terres. Avec l'avènement du système colonial, l'introduction et le développement de l'économie marchande, la coexistence du droit coutumier et moderne, les mutations sociopolitiques, culturelles et surtout démographiques finissent par créer un nouveau lien entre les individus, les collectivités et la terre. Mais, après les indépendances, le pouvoir moderne

à travers l'Etat a pris en charge la gestion de la ressource terre. Ce mode de gérance est appelé *« gouvernance étatique*[1] *»* (Olivier de Sardan, 2009, p. 26).

L'histoire du Bénin est marquée par des mouvements d'occupation des terres entrepris par des populations en quête de sols fertiles, et des tentatives, souvent avortées, de collectivisation des terres initiées par les gouvernants. Au cours des deux dernières décennies, une forte augmentation de la densité de la population dans la plupart des régions du Bénin a été observée, particulièrement au Sud. En conséquence, le processus de marchandisation de la terre s'est accéléré. Ainsi,

> les populations du Bénin connaissent de plus en plus de contentieux fonciers depuis la fin du 19ème siècle avec l'introduction de la notion de propriété foncière par le colonisateur français. Avant l'introduction de cette notion, au sens du code civil[2], la tenure du sol était collective et la terre était inaliénable. Cette conception de la terre s'imposait à tous les membres de la collectivité, ce que le coutumier dahoméen de 1931 soulignait en son article 225[3]. Mais, avec l'arrivée du colonisateur français et l'introduction du code civil, il y a une évolution des mentalités par un abandon progressif de la propriété collective des terres qui a commencé d'abord dans le sud du Bénin ; cette révolution culturelle s'est progressivement étendue vers l'intérieur du pays, faisant que les conflits relatifs au foncier se rencontrent aujourd'hui dans tous les départements (Millenium Challenge Account Bénin, [MCA-Bénin], 2011, p. 7).

La colonisation, intervenue dans la plupart des pays africains, malgré les changements introduits, n'est pas parvenue à mettre fin à la gestion traditionnelle du foncier (Zerbo, 2008). De même, les formes de discriminations de la gestion foncière sont demeurées. Il y a une juxtaposition du droit traditionnel et du droit colonial mais dominé beaucoup plus par la gestion traditionnelle qui semble arranger les populations locales (Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation [FAO], 2002). Les réformes démocratiques récentes intervenues au Bénin n'ont pas induit une meilleure justice dans la répartition des terres au profit de tous. La persistance de la gestion traditionnelle du foncier a, de ce fait, perpétué l'exclusion des femmes et autres groupes jugés défavorisés (Projet d'Appui à la Décentralisation, à la Déconcentration et au Développement Economique et Local [PA3D], 2010).

[1] L'Etat impose sa suprématie à travers ses différentes structures, contrôle son territoire et les actions qui s'y mènent.
[2] Bouvenet, 1954.
[3] Cet article stipule que la terre était inaliénable car il n'y avait pas de propriétaire terrien.

Dans la commune d'Abomey-Calavi où la pression foncière est forte, au regard des activités qui s'y mènent,

> la gestion durable des ressources foncières constitue un casse-tête pour les autorités communales. Le champ foncier est ponctué de différents acteurs aux intérêts divergents [...]. Les règles formelles de gouvernance de la terre ne sont pas toujours appliquées au plan local, ceci entraîne le plus souvent des affrontements sur des parcelles au moment des lotissements (Avohouémè, 2016, p. 19).

Cette situation y rend aussi difficile la gestion du foncier. Dans une perspective pluridisciplinaire, *« le foncier est un fait social total »* (Le Bris, Le Roy et Mathieu, 1991, p. 21) qui met en branle toutes les composantes de la société et permet de voir toutes ses facettes. Les conflits fonciers sont généralement d'ordre social, économique, administratif et sont liés, entre autres, à la gestion des ressources naturelles (MCA-Bénin, 2011). C'est donc une question de gestion du foncier. Ceci pousse à souligner que, *« nul n'ignore en effet que la nébuleuse foncière au Bénin a toujours fait l'objet de préoccupation tant elle a failli mettre en péril non seulement la paix sociale mais aussi l'équilibre et les valeurs sur lesquels repose la communauté nationale »* (Togbonon, 2016, p. 5). Dans ce sens, la recherche dans le domaine du foncier nécessite une distanciation et un regard scientifique en vue de sa déconstruction pour une reconstruction.

Plusieurs auteurs se sont intéressés à la question du foncier dans différentes localités du Bénin (Biaou, 1985, 1991, 1993, 1994, 1996, 1998, 2000 ; N'bessa, 1997 ; Floquet, 2004 ; Floquet et Mongbo, 1998 ; Lassissi, 2006 ; Mongbo, 2000 et 2006 ; Bah, 2006 et 2010 ; Togbé, 2011 et 2014 ; Kakaï, 2012 ; Nassi, 2013 ; Avohouémè, 2016 ; etc.). Substanciellement, la plupart de ces travaux portent sur les exploitations agricoles paysannes, l'urbanisation, les dynamiques foncières, la dégradation des terres, la restructuration de l'espace agraire, la disponibilité en terre, les régimes fonciers, le développement du marché de la terre, l'efficacité des règlementations foncières en milieu africain, les conflits de frontière, l'insécurité foncière, l'immatriculation collective, le Registre Foncier Urbain, le Plan Foncier Rural, etc. Cependant, très peu de travaux ont mis l'accent sur les fondements des conflits fonciers au Bénin. De plus, le nombre de recherches portant sur la région du Sud, en particulier la commune

d'Abomey-Calavi, est limité, ou bien ces recherches sont souvent peu détaillées et n'abordent généralement pas de manière approfondie les fondements des conflits fonciers. C'est pour pallier à ce déficit ou combler cette insuffisance que le sujet : *« Fondements liés à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin »* a été abordé. La démarche adoptée pour la présente recherche est purement scientifique. Elle est donc fondée sur l'exploration, l'analyse, la compréhension, la description et l'explication. Ainsi, comprendre scientifiquement un phénomène, nécessite en amont, l'élaboration d'un plan de travail.

Outre l'introduction et la conclusion, les travaux réalisés dans cette thèse sont articulés en trois (03) parties de trois (03) chapitres chacune. La première est consacrée aux considérations théoriques et méthodologiques de la recherche. La deuxième présente la synthèse des débats sur le foncier, les enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi et la caractérisation de l'univers de recherche. La troisième expose les manifestations des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Cette recherche ne se donne pas l'ambition d'être un creuset de solutions pour les problèmes fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi mais, elle est entreprise comme une modeste contribution pour une meilleure compréhension de ces derniers.

PREMIEME PARTIE :

Considérations théoriques etméthodologiques de la recherche

Cette première partie intitulée « Considérations théoriques et méthodologiques de la recherche » poursuit comme objectif d'exposer :

- la mise en évidence du problème (chapitre 1) ;
- les étapes de la recherche (chapitre 2) ;
- le modèle d'analyse (chapitre 3).

Cette partie permet de cerner l'objet de la recherche et les spécifications de sa construction. Cette partie obéit à des règles et constitue la charpente de la théorisation globale.

Chapitre 1 : Mise en évidence du problème

Introduction partielle

Le présent chapitre a permis de mettre en évidence le problème sociologique de la présente recherche. Il est structuré en quatre (04) sections : la justification du choix du sujet, la problématique de la recherche, le cadre conceptuel et la déclinaison des hypothèses en variables et indicateurs de la recherche.

1.1. Justification du choix du sujet

1.1.1. Raisons personnelles

Cette recherche trouve sa pertinence dans un contexte où le développement ne peut plus être apprécié uniquement par rapport aux efforts fournis en termes de croissance économique. Il est aussi approuvé en termes de progrès réalisé dans la cohésion sociale[4] et la préservation de la paix. Au Bénin, le foncier est plus que jamais un outil de cohésion sociale, mais surtout un outil de production. La cohésion sociale est portée comme une priorité des sociétés démocratiques. La persistance ou l'émergence de nouvelles formes d'inégalités déstabilisent le lien social. La cohésion sociale revêt une importance particulière dans l'œuvre d'Emile Durkheim, fortement imprégnée du souci du lien social.

Pour E. Durkheim (1985), la division du travail favorise le lien social puisqu'elle renforce les échanges et la complémentarité entre les individus, mais elle peut aussi l'affaiblir dans les situations de dérèglement comme l'anomie[5] lorsque les règles sociales ne parviennent pas suffisamment à réguler les désirs individuels. Le défi à relever aujourd'hui est d'adapter les réalisations en matière de politique sociale à l'évolution des besoins. Une gestion foncière peut-être obtenue en adaptant les politiques foncières aux valeurs ou normes qu'entretiennent les différents acteurs du foncier. De plus, les premières réflexions sur la question foncière sont l'œuvre des sciences telles que l'agronomie, la géographie et l'économie. Ainsi, l'adoption d'un tel concept d'une autre science sociale, pour mieux expliquer un phénomène social en sociologie paraît justifiée.

[4]La cohésion sociale est définie en sociologie comme le lien qui relie les individus au sein d'une société à travers diverses institutions et instances de socialisation (Etienne, Bloess, Noreck et Roux, 2004)
[5] La faiblesse des liens liant l'individu au groupe (Simon-Ledoux, 2002).

1.1.2. Raisons scientifiques

Au plan scientifique, plusieurs motivations ont présidé au choix de ce sujet. Il s'agit en premier lieu, d'une volonté de donner, sans prétentions particulières, une vision réaliste sur les stratégies d'appropriation, transactions et conflits qui entourent la gestion foncière dans la commune d'Abomey-Calavi. De ce point de vue, cette recherche est une contribution à une meilleure documentation scientifique de la problématique foncière. Dans la commune d'Abomey-Calavi, la spéculation foncière est extrêmement forte du fait de l'accroissement rapide de la population. En l'absence du cadastre, une telle situation entraîne l'occupation anarchique des espaces habitables mais aussi des conflits fonciers.

Aussi, certains points de vue ont tendance à être dirigés essentiellement sur l'importance du foncier. Cela fait que d'autres pistes d'analyse semblent être perdues de vue, ce qui donne à croire que le foncier est un sujet épuisé. II n'est pas rare de voir sur des plaques : " à casser ", " domaine en litige " ou " parcelle en litige ". La commune d'Abomey-Calavi n'en est pas épargnée. Ces parcelles achetées, le sont souvent dans des situations juridiques très ambiguës ou contradictoires. Il convient, dès lors, de rechercher les facteurs explicatifs qui handicapent son essor. La terre étant le support des activités, l'accès à la terre émerge comme la première condition à remplir pour exercer une activité surtout en milieu rural. Il en résulte que la mauvaise gestion du foncier est porteuse de handicap pour le développement des communautés y résidant.

Le sujet interpelle chaque acteur social dans une perspective de développement local et de la décentralisation. La situation actuelle du foncier dans le pays est caractérisée par un Code foncier et domanial inconnu des populations, parce que la plupart sont des analphabètes. Ceci s'explique par la possession de certains documents fonciers non reconnus par l'administration foncière par des détenteurs de terres comme des preuves d'occupation ; des archives publiques relatives aux propriétés foncières mal tenues ou même inexistantes ; une mauvaise interprétation du Code foncier et domanial en vigueur au Bénin. Cette situation dilue les responsabilités et affecte négativement la cohérence et la lisibilité de la politique foncière de l'Etat. Cette recherche permet d'aborder plusieurs problèmes fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Les plus

importants sont les enjeux fonciers, les stratégies ou pratiques d'appropriation, les transactions foncières et les conflits fonciers.

En second lieu, cette recherche présente un intérêt académique. Cet intérêt est purement personnel et sera le couronnement de l'ensemble des efforts mobilisés pour l'élaboration de cette thèse. De plus, elle servira de bases de données aux futurs chercheurs.

Enfin, la commune d'Abomey-Calavi est une ville en plein essor. Cette situation entraîne un regain d'intérêt pour la terre, que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural. Elle est, en outre, très influencée par sa proximité avec la ville de Cotonou qui lui attribue le caractère de " cité-dortoir ". Il est donc nécessaire de porter un intérêt particulier sur sa situation foncière. Pour ces diverses raisons, la commune d'Abomey-Calavi constitue un terrain particulièrement intéressant et permet de constater, de décrire, d'expliquer, d'identifier et d'analyser cette dynamique autour du foncier.

1.1.3. Raisons sociales

La terre joue un rôle capital dans la vie sociale, économique et politique des populations de tous les pays du monde en général et au Bénin en particulier. Elle constitue le support incontournable de toute activité. Les multiples sollicitations et les ressources variées de la terre confèrent aux personnes, familles et collectivités, l'essentiel de leurs moyens de subsistance et d'héritage. Pour les Etats, la terre reste le meilleur moyen leur permettant d'exécuter différentes politiques de développement. Le foncier est aussi à la base du développement économique (Comité technique « Foncier et Développement », 2009). Les entreprises ont besoin de terrains pour leurs ateliers, bureaux et usines. La sécurité foncière conditionne la capacité des ménages à produire, donc à vivre décemment. Elle est aussi nécessaire au développement d'un système de financement du logement : l'absence de droits durables reconnus sur le sol (titres de propriété ou baux emphytéotiques[6]), interdit l'accès au crédit hypothécaire.

Le foncier est également une composante importante de l'actif des entreprises (Comité technique « Foncier et Développement », 2009). Il joue un rôle, parfois central,

[6] Le bail emphytéotique ou emphytéose confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque à une durée comprise entre dix-huit (18) et quatre-vingt-dix-neuf ans ; il est renouvelable (République du Bénin, 2013).

dans leur stratégie d'investissement. La sécurisation des droits et des transactions a donc un fort impact sur le développement économique.

« Le foncier constitue ainsi, la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement. Mieux, les questions foncières constituent les vrais enjeux de l'évolution des sociétés africaines » (Fané, 2009, p. 68). Cette importance mêlée aux considérations socioéconomiques et idéologiques (politique, religieux, ethnique, etc.) devient très complexe au point de constituer de façon latente ou ouverte, une source de conflits interindividuels, intra et intercommunautaires. En sciences sociales, notamment en Sociologie du Développement, la dimension conflictuelle caractérise toute relation sociale. Ceci permet d'élaborer des modèles capables d'éclairer la dynamique socio-foncière, et spécifiquement, les conflits fonciers. Ces derniers freinent le développement car il paralyse l'investissement. Les conflits fonciers attirent ainsi plus d'attention quelle que soit sa forme.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, les conflits fonciers ont renforcé dans la communauté la méfiance, le stress, la peur, la lassitude, etc. Aussi, ils ne facilitent pas la tâche des élus locaux et des chefs coutumiers, qui consacrent une part considérable de leur temps de travail, au règlement de ces conflits. Cette pertinence sociale explique l'ancrage du sujet avec la sociologie du développement. Une fois le choix du sujet justifié, il convient de passer à la problématique de la recherche.

1.2. Problématique de la recherche

1.2.1. Contexte

Malgré de nombreux progrès en faveur du renforcement de la démocratie, le développement local et la cohésion sociale ne sont pas encore assurés au Bénin en général et dans la commune d'Abomey-Calavi en particulier. L'analyse des conflits relève d'une longue tradition en sciences sociales (Wieviorka, 2005). Mais, l'attention des chercheurs s'est plus tournée vers la question de leur résolution que vers leurs caractéristiques particulières. Pourtant, l'émergence de la dimension territoriale, les processus d'étalement urbain et la préoccupation croissante pour le cadre de vie ont conduit à un intérêt renouvelé pour l'analyse des " conflits d'usage de l'espace ",

parfois nommés " conflits d'usage et de voisinage " ou encore " conflits environnementaux " ou de " proximité ".

Les travaux sur la conflictualité sont peu nombreux et souvent lacunaires, pour deux raisons principales : le faible intérêt marqué pour ce domaine jusqu'aux années 2000 et la forme complexe prise par les conflits (tribunaux, médiatisation, violence, etc.), ce qui interdit l'usage d'une seule variable représentative. Il faut alors construire ses propres données (Rucht et Neidhard, 1999). Les conflits sont inscrits dans les territoires et reposent sur une base physique. Ils se déroulent entre différents acteurs et prennent naissance autour de la terre.

La question foncière est un problème important pour le développement économique (Ouédraogo, 2009), de même que la stabilité politique (Boukari-Yaya, 2012). Cette question foncière a amené les autorités béninoises à manifester leur volonté d'engager une réforme foncière visant à améliorer la gestion du foncier et à assurer un meilleur accès à la terre.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, la question foncière n'est plus à démontrer. Elle recoupe à la fois des enjeux d'ordre politique, économique, socioculturel et environnemental (Diallo, 2017). Dans une large mesure, la question du foncier est apparue au centre de la plupart des conflits sociopolitiques qui ont secoué le pays ces dernières années. Le contexte est particulièrement marqué par des conflits fonciers entre les populations agissant souvent de manière spontanée, les élus et l'administration. L'Etat qui a reconnu l'inadéquation de la politique foncière, impose ses choix en excluant les acteurs à la base. Il est nécessaire de prendre en compte les intérêts de tous les acteurs et de négocier des compromis avec eux.

Le Bénin, pays dont l'économie est essentiellement basée sur les activités agricoles, y emploie plus de 70 % de la population active (Boko, 2004). Malheureusement, ledit secteur a un certain nombre de contraintes qui limitent son développement et risquent à terme de compromettre sa durabilité (Biaou, 2000). Des mutations sont intervenues dans la dynamique du foncier ayant pour conséquences le verrouillage des modes d'accès au foncier, la gestion foncière et les droits détenus par les différents acteurs (Vissoh, 2012). Historiquement, les modes d'accès sont apparus au Sud du Bénin de la manière suivante : l'occupation primitive, la propriété

communautaire, le don, l'héritage, l'emprunt, le métayage, la location, le gage et l'achat (MCA-Bénin, 2011). Beaucoup d'exploitants sont aujourd'hui confrontés au problème crucial du manque de terre, qui se traduit par le morcellement des terres, une conséquence des partages successoraux et des formes de transfert de terres opérées dans le temps à l'intérieur et à l'extérieur des lignages. De plus, les paysans sans terres cultivables et autres catégories défavorisées, femmes et jeunes, ont recours à des modes de faire-valoir indirect comme la location, le prêt ou le métayage pour accéder au foncier (Daane, Breusers et Fredericks, 1997).

En revanche, le prélèvement des ressources de la terre ne fait que s'intensifier en raison de la croissance de la population de la commune d'Abomey-Calavi et des besoins de l'économie de marché. La surexploitation des terres liée à la pression démographique de cette commune est à l'origine des problèmes fonciers et de gestion des ressources ligneuses. Dès lors, les contraintes foncières apparaissent et entravent le déroulement normal des activités agricoles (Mémento de l'Agronome, 2002). L'appropriation de plus en plus individuelle des terres résultant de l'économie capitaliste dans les zones rurales et le défaut de publicité du droit foncier expliquent les origines profondes des conflits (Lavigne Delville, Mongbo et Ouedraogo, 2009).

Une recherche effectuée dans la commune d'Abomey-Calavi a montré que les modes d'accès à la terre, les opérations de lotissement et l'émiettement des terres pèsent énormément sur le développement de la commune (Hounmavo, 2013). La présente situation dans la commune d'Abomey-Calavi pose depuis des décennies de réels problèmes de gestion de l'espace, notamment les conflits fonciers émergents. Cette situation est d'ailleurs ressentie par la population locale qui tente de mettre en œuvre de nouvelles stratégies pour améliorer ses conditions de production. Ainsi, la question de l'insécurité foncière[7] et de l'instabilité des droits fonciers en milieu urbain, périurbain et rural, tire sa source de la pression de plus en plus forte exercée par différentes catégories d'acteurs fonciers en quête d'espace pour le développement de leurs activités

[7]Le dualisme de deux régimes fonciers (régimes coutumier et moderne), la persistance des conflits fonciers, la remise en cause permanente des transactions foncières , la faible formalisation des droits de propriété, la durée très longue des jugements des litiges/conflits fonciers par le tribunal , la procédure d'établissement des titres fonciers assez longue, onéreuse, et très peu connue de la population.

économiques, sociales et culturelles (ANCB-Bénin, 2015). C'est dans ce contexte que divers constats ont été faits.

1.2.2. Constats

La présente recherche part de trois (03) constats majeurs :

- les stratégies d'appropriation de la terre sont à l'origine de la persistance des conflits fonciers qui opposent les autochtones propriétaires aux allochtones acquéreurs ou exploitants, les autochtones entre eux et les acquéreurs entre eux dans la commune d'Abomey-Calavi ;
- la remise en cause des transactions foncières par les autochtones propriétaires font que les conflits fonciers persistent dans la commune d'Abomey-Calavi ;
- malgré les efforts de l'Etat dans le domaine du foncier en termes de régulation et de l'amélioration de la gestion par les collectivités locales, les conflits fonciers dans la commune d'Abomey Calavi persistent.

Partant de ces trois (03) constats, le problème et les questions de recherche ont été posés.

1.2.3. Problème et questions de recherche

1.2.3.1. Problème de recherche

> Pour les familles africaines vivant de l'agriculture, la terre est un facteur essentiel sur le plan économique, pour leurs productions, et le plan social, pour leur avenir. Se posent à elles de nombreuses questions : modes d'accès à la terre, droits et obligations associés aux régimes fonciers, sécurisation de leurs droits, modes de transmission de la terre, qualité et taille des parcelles, surfaces disponibles, etc. (Grain de sel, 2006, p. 3).

En Afrique, les contradictions entre les normes[8] locales, plurielles, évolutives, complexes, peu ou mal connues, sont sources de confusion pour les acteurs du foncier (Lavigne Delville, 2002). De ce fait, les conflits fonciers deviennent, depuis quelques années, de plus en plus fréquents et difficiles à gérer dans de nombreux pays (Coulibaly, 2006). Cette situation est caractérisée par des incertitudes croissantes avec des transactions foncières incertaines. Le problème des conflits fonciers est un

[8] La norme, ici, est l'ensemble des règles de conduite qu'il convient de suivre au sein d'un groupe social.

enchevêtrement complexe de ressentiments socio-économique, de pratiques et valeurs culturelles, de faits historiques intercommunautaires, mais aussi intergénérationnels et de manipulation socio-politique. La responsabilité de la persistance des conflits fonciers incombe à l'Etat pour son laisser-aller et aux autres acteurs qui remettent en cause les transactions foncières. Dans cette logique, il est important de saisir la dynamique de la persistance des conflits fonciers dans cette commune d'Abomey-Calavi.

Au Bénin comme partout ailleurs en Afrique, la terre se trouve au centre des enjeux[9] économiques, sociaux, culturels, environnementaux ou politiques. Face à la compétition sans cesse croissante pour l'accès à la terre, la gestion du foncier occupe une place centrale dans l'émergence de conflits. Cette gestion est à la base de nombreuses contestations. Aussi, les modes d'accès à la terre (achat, don, location, emprunt, métayage et gage) sont de plus en plus remis en cause. Ces dernières se font plus ressentir dans la commune d'Abomey-Calavi à travers l'accès à cette ressource « terre ».Vu l'importance de la terre, son caractère multidimensionnel, sa gestion ne saurait être efficacement assurée par une simple loi inspirée du modèle occidental. Elle ne peut pas encore l'être dans un contexte de règlementation à double vitesse, parfois contradictoire, marqué par la survivance des règles coutumières, mieux connues des acteurs ruraux locaux.

> Objet de convoitises, de transactions tout aussi spéculatives que douteuses, la terre est aujourd'hui au cœur de moult conflits créant un climat d'insécurité foncière dont les décideurs ont, pendant longtemps, minimisé l'ampleur de par l'absence d'une réforme conséquente en la matière (Madodé, 2016 cité par Togbonon, 2016, pp. 7-8).

L'état des lieux de la gestion du foncier au Bénin révèle une insécurité foncière permanente. Celle-ci est caractérisée, entre autres, par la coexistence de deux régimes juridiques (coutumier et moderne), les conflits fonciers, la remise en cause permanente des transactions foncières, l'existence d'une mafia foncière, c'est-à-dire la prolifération des courtiers ou " démarcheurs fonciers " informels et la contrefaçon des actes de transaction (MCA-Bénin, 2011). Parfois, dans la gestion des terres, le droit coutumier et le droit moderne interviennent dans un même espace en s'inscrivant dans une approche de cogestion c'est-à-dire *« la gestion faite en commun »* (Togbé, 2011, p. 13). Cette

[9] Dans son « approche qualitative de la question foncière », le thème d'enjeu foncier renvoie à une relation foncière, à un rapport social noué entre acteurs individuels ou collectifs autour d'une chose ou d'un bien (Le Meur, 2002).

cogestion est dénommée, dans une certaine mesure, *« gouvernance concertée »* (Tingbé-Azalou, 2010, p. 17), c'est-à-dire,

> un processus de coordination d'acteurs, de groupes sociaux, d'institutions, pour atteindre des buts propres, discutés et définis collectivement dans des environnements fragmentés et incertains ; ou encore comme les nouvelles formes interactives de gouvernement dans lesquels les acteurs privés, les différentes organisations publiques, les groupes ou communautés de citoyens, ou d'autres types d'acteurs, prennent part à la formulation de la politique. C'est un processus continu de coopération et d'accommodement entre des intérêts divers et conflictuels (Togbé, 2014, p. 20).

Mais, au fond, le rôle que l'Etat essaie de jouer dans le développement des communautés, n'est pas toujours de nature à favoriser l'influence des chefferies traditionnelles. Le bouleversement de l'ordre établi par les chefs religieux et leurs règlementations de nos jours sont dus à l'implication de l'Etat dans la gestion du foncier. Dans un passé récent, les cadres juridiques et institutionnels créés au Bénin par la décentralisation et la loi sur le foncier rural, respectivement en 1991 et en 2007, confèrent aux communes, entre autres missions, celle relative à la gestion de leur patrimoine naturel y compris la terre. De même, la Constitution du 11 décembre 1990 consacre la libre administration des collectivités territoriales locales par des conseils élus. La réglementation foncière actuelle au Bénin est marquée par l'adoption de la loi n^{o} 2013-01 du 14 janvier 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin. Malgré l'adoption de ce Code foncier, la coexistence du régime foncier de droit moderne et du régime de droit coutumier se fait toujours sentir. Il en résulte une forte précarité en termes de droit de propriété (Tchaou, 2015). Les régimes fonciers au Bénin ne permettent pas de sécuriser les investissements aussi bien industriels qu'agricoles. Jusqu'en 2007, la question foncière était abordée au niveau juridique par des textes très anciens : la loi n^{o} 60-20 de juillet 1960 et son décret d'application, le décret n° 64-276 fixant le régime des Permis d'Habiter au Dahomey (actuel Bénin), la loi n° 65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime foncier et le décret du 08 octobre 1925 instituant le mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique Occidentale Française (AOF). Dans la pratique, les juristes s'appuient, à défaut d'une documentation disponible, sur les manuels de droits français étant donné que la plupart des principes juridiques sont restés communs. Mais, les interférences entre les deux

types de droit peuvent alors avoir des effets imprévisibles et conduire à des incohérences. La question foncière au Bénin est largement régie par les droits dits " coutumiers ". Ces droits forment un ensemble hétérogène dans lequel il est utile de distinguer deux composantes : l'ancien droit coutumier traditionnel et des pratiques modernes.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, on ne semble pas percevoir une amélioration de la gestion du foncier par les collectivités locales. Il persiste encore de nombreux problèmes dont celui de l'incapacité de l'administration locale à gérer efficacement l'information foncière, à cause d'une pluralité d'instances de décisions autour de la gestion foncière d'une part, et le développement des rapports de forces qui, au sein de ce pluralisme institutionnel, tire son origine de l'implication des populations aux décisions d'autre part. L'appropriation de l'espace foncier dans cette localité constitue un facteur très déterminant dans les conditions d'installation et d'exploitation de la terre.

Mais, dans cette commune, il y a un problème dans la gestion du foncier. Selon l'un des responsables du Service des Contentieux de la mairie d'Abomey-Calavi, les conflits domaniaux représentent près de 95 % des affaires traitées par ce service. Au Tribunal de Première Instance (TPI) de deuxième classe de la commune d'Abomey-Calavi, environ mille cinq cents (1500) dossiers de contentieux fonciers ont été enregistrés, seulement pour le premier trimestre de l'année 2017. De plus, selon ce responsable, plus de mille cinq cents (1500) acquéreurs n'ont pas trouvé leurs parcelles dans les répertoires d'état des lieux, seulement pour l'arrondissement d'Abomey-Calavi. Les lotisseurs, en complicité avec certains élus ou acteurs fonciers, les ont vendus. Pour finir, il ajoute que plus de trois mille (3000) acquéreurs attendent le déguerpissement dans la localité de Womè suite à une décision de justice. Le régime foncier et l'occupation des terres sont alors menacés pour bon nombre de populations. La concurrence exercée sur les terres peut déclencher ou envenimer des conflits fonciers, car *« toute action de l'homme a toujours un impact sur le milieu récepteur »* (Dossou, 2005, p. 58).

La commune d'Abomey-Calavi est à la « Une » de l'actulité en matière foncière au Bénin, relativement aux revendications, entre différents acteurs pour des raisons

foncières. Les transformations institutionnelles foncières au Bénin intervenues depuis 2007 étaient censées corriger la " mal gouvernance " des terres. Malgré la mise en place des commissions locales de gestion foncière et le transfert de nouvelles compétences foncières aux communes, le climat social ne semble pas s'apaiser et l'incertitude plane toujours sur les droits fonciers. Chacun interprète et se réfère aux règles de son choix. Cet enchevêtrement normatif crée de l'incertitude autour des droits fonciers, rendant difficile non seulement l'arbitrage, mais également la régularisation du jeu foncier (Le Meur, 2008).

En restant vague sur les prérogatives du Maire en matière de gestion foncière, la loi n^{o} 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin et les autres textes règlementaires sur la décentralisation ont ouvert la voie à un éventail d'initiatives locales de la gestion du foncier et de la mobilisation de ressources dont les lotissements, les mutations, les ventes et achats, les locations de domaines publics, etc. Ces derniers ne sont souvent pas conduits dans un cadre légal et/ou légitime et donnent lieu à des contestations. Pour faire face à ces dernières, l'Etat a engagé la reforme foncière à travers la loi n^{o} 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin, tout en réaffirmant l'appartenance du territoire national à l'Etat, a donné une description du cadre institutionnel de mise en œuvre de la gestion foncière et domaniale. Ainsi, avec l'adoption et la mise en œuvre de ce Code foncier et domanial, la réforme foncière et domaniale engagée au Bénin est entrée dans sa phase active depuis le 1er janvier 2018. Avant cette date, la situation était caractérisée par un dualisme juridique qui faisait cohabiter les textes juridiques hérités de la colonisation et les coutumes. Cette situation créant de l'instabilité au plan social, constitue un obstacle pour les investisseurs, multiplie les conflits fonciers ainsi que les procès et favorise la pauvreté.

Aujourd'hui, en raison du replacement de l'Etat dans l'administration béninoise et la gestion du foncier dans le Code foncier et domanial, l'Etat détient le territoire national en vue : de la préservation de son intégrité ; de la garantie du droit de propriété de l'Etat et des collectivités territoriales, des personnes physiques et des personnes morales de droit privé acquis suivant les lois et les règlements ; de la garantie du droit de propriété des personnes physiques, des collectivités morales de droit privé acquis

suivant les règles coutumières ; de l'assurance de son utilisation et de sa mise en valeur durable. Dans le cadre de la mise en œuvre des politiques de développement et pour cause d'utilité publique, l'Etat et les collectivités territoriales, moyennant juste et dédommagement, ont le droit d'exproprier tout titulaire de droit foncier (République du Bénin, 2016). Dans cet ordre d'idées, la terre est un outil de production aux mains des populations mais encadré par l'état (Zola, 2017). Ceci fait que les individus dits propriétaires terriens, les vendent ou les revendent. Parfois, l'Etat même achète des terres aux particuliers pour réaliser les infrastructures sociocommunautaires. C'est le cas du siège de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale dont le domaine a été acheté à un particulier à coût de milliards de francs, une somme d'argent que l'Etat aurait pu utiliser pour financer des actions de développement (Adoun et Awoudo, 2008). Le progrès de l'individualisme a détruit l'originalité du droit africain et, par-là, les structures sociales du pays. *« La terre n'est plus l'objet d'un droit de souveraineté, mais d'un droit de propriété. Elle devient par là même objet de transaction commerciale »* (Kouassigan, 1966, p. 242). L'esprit communautaire s'amenuise, la souveraineté devient propriété. Entre l'homme et la terre les rapports ne sont plus mystiques mais économiques. La propriété privée monte aux dépens de la propriété communautaire (Ouattara, 2007).

Dans la commune d'Abomey-Calavi, le Service des Affaires Domaniales (SAD) et le service en charge des contentieux à la mairie ressemblent à un tribunal de conciliation. Les interminables va-et-vient des usagers traduisent l'importance du foncier qui les mobilise à travers les litiges entre acquéreurs de parcelles, propriétaires terriens et Etat. A la Direction des Affaires Juridiques (DAJ) de la Mairie, un remue-ménage s'observe au quotidien. Le champ foncier est ponctué de différents acteurs aux intérêts divergents. *« Les règles formelles de gouvernance de la terre ne sont pas toujours appliquées au plan local, ceci entraîne le plus souvent des affrontements sur des parcelles au moment des lotissements »* (Avohouémè, 2016, p. 19). Ces situations y rendent difficile la gestion du foncier. Suite à ces questions foncières, il se dégage le problème sociologique de la « persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin ». Mais, une recherche ne saurait être entamée sans se poser au départ des questions.

1.2.3.2. Question de départ

De quelle manière se pose la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi malgré les mesures prises ? Cette question a été formulée comme la question de départ et a servi de premier fil conducteur à la recherche. Par cette question, des lectures et des entretiens exploratoires ont été réalisés afin d'élaborer la question de recherche.

1.2.3.3. Question de recherche

En considération de ce qui précède, la question centrale qui structure la recherche est la suivante : comment comprendre les fondements de la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi malgré les mesures prises ? C'est à cette question que se propose de répondre la présente recherche. Cette deuxième question est la question de recherche du présent travail. Mais, cette question centrale peut s'appréhender spécifiquement.

1.2.3.4. Questions spécifiques

Les questions spécifiques sont des sous-questions qui aident à répondre à la question centrale. Ainsi, trois (3) questions spécifiques ont été formulées :

- comment les stratégies d'appropriation foncière conduisent-t-elles à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ?
- comment les transactions foncières qui se développent autour de la gestion de la terre favorisent-t-elles la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ?
- comment la coexistence/juxtaposition des droits contribue-t-elle à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ?

Cette question de recherche renvoie à l'exploration de plusieurs champs de la sociologie, notamment la sociologie rurale, la sociologie urbaine, la sociologie du changement social, la sociologie du développement, la sociologie de la population, la sociologie politique et l'anthropologie juridique. Mais elle fait aussi recours à d'autres disciplines comme l'économie et les sciences de l'environnement. Cette recherche

s'intéresse uniquement à la composante terre[10] du foncier. Afin de conduire de façon scientifique cette recherche, des hypothèses et des objectifs ont été formulés.

1.2.4. Elaboration des hypothèses et objectifs de travail

Le problème de recherche explicité par la question de recherche a conduit à formuler des réponses provisoires. Cette question de recherche a donné lieu à la formulation d'hypothèses et d'objectifs qui ont orienté la recherche.

1.2.4.1. Hypothèses de travail

La conduite de cette recherche est fondée sur une (1) hypothèse générale et trois (03) hypothèses spécifiques.

- **Hypothèse générale**

L'hypothèse générale qui sous-tend la présente recherche est formulée comme suit : Les fondements de la persistance des conflits fonciers sont dus aux stratégies d'appropriation, de transactions foncières, et à la remise en cause des droits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.

Justification : l'accès à la terre fait l'objet d'une compétition croissante dans la commune d'Abomey-Calavi, prenant souvent la forme des conflits fonciers. Dans cette commune, la compétition foncière a un caractère conflictuel. Cette compétition porte l'empreinte d'un contexte fait, dans des proportions variables, de pluralisme juridique et de politisation du foncier. Dans le même temps, les modes de régulation et d'arbitrage émergent. Aussi, toutes les instances ne disposent pas du même degré d'autorité et de légitimité. Enfin, le pluralisme moral qui imprègne le jeu foncier est à la base de sa caractérisation comme champ social semi autonome (Moore, 1978) dont ni les frontières, ni les règles ne sont a priori fixées.

[10] La terre représente la matière dans laquelle on fait pousser les graines, tandis que le sol est la couche superficielle de la terre, et c'est aussi la surface sur laquelle on se tient. Mais, à la confluence de multiples enjeux, la terre comme le territoire d'ailleurs est attachée à des enjeux de pouvoir et de domination (Faure, 2006). L'angle sous lequel la notion de terre est mobilisée est celui de matériau meuble destiné à la culture, mais aussi en tant bien de spéculation au cœur de nombreuses dynamiques sociopolitiques, économiques et cultuelles.

- **Hypothèses spécifiques**

Trois (03) hypothèses spécifiques sont émises.

- **Première hypothèse spécifique**

Les stratégies d'appropriation foncière autour de la gestion de la terre favorisent la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.

Justification : cette première conjecture est ressortie de la littérature scientifique ayant abordé le sujet qui fait l'objet de cette recherche et des données issues des travaux antérieurs. La terre joue dans la vie des populations un rôle inestimable. Elle intervient dans les activités quotidiennes des familles. En cela, elle fait l'objet de convoitise et crée une arène de compétitions entre les différents acteurs (autochtones, migrants, agriculteurs, éleveurs, Etat, etc.). D'où le développement de stratégies multiples par les acteurs pour se l'approprier. La terre, en tant que support des cultures, donc par sa fonction nourricière et support des activités, est considérée par les populations comme source et réservoir de vie. Elle a aussi un caractère sacré très prononcé dans les chefferies traditionnelles où elle apparaît même comme une divinité à laquelle le sacrifice est offert. Dans chaque village, les autochtones (descendants du fondateur) disposent des terres dont ils assurent l'attribution, le retrait ou la vente avec la bénédiction du " chef de terre ". Les autorités ne sont sollicitées que pour la résolution des différends fonciers.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, les autochtones développent des stratégies de préservation de leur droit d'usage et de premier occupant, tandis que les étrangers, de leur côté, cherchent à acquérir des terres pour leurs besoins. Mais, *« l'Etat, de par son appareil central ou ses relais locaux, apparaît comme l'acteur central dans les stratégies foncières. Par son dynamisme ou son poids, il prend le dessus et affecte nécessairement les autres acteurs »* (Le bris, Le Roy et Leimdorfer, 1982, p. 26). Aussi, l'Etat, à travers, le Code Foncier et Domanial garantit le droit de propriété des personnes physiques et morales, publiques ou privées, acquis[11] aussi bien selon les lois

[11] Le concept de droit acquis est souvent utilisé en matière d'habitation. Il s'agit d'un droit qui est reconnu à une construction qui existait avant l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement. Dans le domaine de l'habitation, un droit acquis est lié à la propriété et non au propriétaire. Ainsi, ce droit n'est pas perdu même s'il y a changement de propriétaire. Par exemple, le bâtiment de votre voisin empiètre sur votre terrain. Situation que vous tolérez depuis plus de trente (30) ans. Vous vendez votre maison et le nouveau propriétaire veut rectifier les choses.

et règlements que selon la coutume pour leur exploitation et leur mise en valeur. De plus, les modes d'accès à la terre et les modes informels de " sécurisation " et leur décalage vis-à-vis de ce qui est prévu par la loi et reconnu par les autorités étatiques constituent un cadre propice au développement des conflits.

- **Deuxième hypothèse spécifique**

Les stratégies de transactions foncières qui se développent autour de la gestion de la terre facilitent la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.

Justification : cette deuxième affirmation découle des travaux scientifiques existants. La propriété au sens large englobe aussi bien des droits, des relations que des manières d'occuper un espace en le faisant sien. Elle est une porte d'entrée privilégiée pour saisir les mutations dans la commune d'Abomey-Calavi. La conception importée du foncier en termes de propriété privée nie les droits locaux et les régulations locales. Cette conception est la source des problèmes et conflits fonciers. Les principes de la propriété foncière en Afrique de l'Ouest montrent que c'était le principe de transmission qui métamorphosait la propriété individuelle en propriété lignagère commune. Ces propriétés étaient garanties de l'intérieur par la menace de sanctions magico-religieuses qui ne constituaient une protection efficace contre les tentatives de vol que dans la mesure où la croyance dans leur efficacité était partagée. Aujourd'hui, dans les milieux populaires, c'est le respect du code partagé de l'honneur et de la honte qui garantit, mieux que le droit, l'exécution réciproque des obligations contractuelles de l'échange. Mais, tandis que la marchandisation des domaines dans la commune d'Abomey-Calavi se traduit par une spéculation foncière intense, par la privatisation illégale de l'espace public, la prolifération normative favorise le droit du riche et les conflits fonciers.

Ainsi, les transactions foncières de la terre revêtent une importance capitale. Plusieurs acteurs tels que les fonctionnaires de l'administration, les hommes d'affaires, etc. ont, depuis des années, acheté des terres (parcelles) pour y construire une habitation, pratiquer une agriculture pérenne, faire du verger, etc. Ce phénomène d'achat des terres prend plus d'ampleur dans la commune d'Abomey-Calavi. Mais,

Malheureusement, vu la durée de l'empiètrement et votre inaction, votre voisin bénéficie maintenant d'un droit acquis sur sa propriété. En termes juridiques, on dit que le droit acquis permet de maintenir une situation de fait.

l'opacité qui entoure les transactions foncières ne permet pas d'avoir toutes les informations sur ces terres (Gbaguidi, 2010). La raison est que le cadastre n'existe pas. Dans la commune d'Abomey-Calavi, les registres fonciers fonctionnels et les transactions foncières se font, pour la plupart, sous seing privé.

- **Troisième hypothèse spécifique**

La persistance des conflits fonciers est due à la remise en cause des droits autour de la terre dans la commune d'Abomey-Calavi.

Justification : cette troisième présomption découle des constats de terrain et des travaux scientifiques existants. Dans le domaine du foncier, les enjeux fonciers sont portés par des acteurs individuels et collectifs, que l'on peut schématiquement ranger dans 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 (Le Meur, 2002). Le foncier est devenu en ce sens, un enjeu crucial aux multiples dimensions et est à l'origine de diverses stratégies et interprétations de la part des acteurs fonciers.

Vu l'importance de la terre, son caractère multidimensionnel, sa gestion ne saurait être efficacement assurée par une simple loi inspirée du modèle occidental. Elle ne peut pas encore l'être dans un contexte de règlementation à double vitesse, parfois contradictoire, marqué par la survivance des règles coutumières, mieux connues des acteurs ruraux locaux.

> La plus grande partie des terrains est régie par les droits dits " coutumiers". Ces droits forment aujourd'hui un ensemble hétérogène dans lequel il est utile de distinguer deux composantes : les anciens droits coutumiers traditionnels et des pratiques modernes qui n'ont de " coutumières" que le fait de reposer sur un consensus social mais de ne s'appuyer sur aucun droit écrit (Comby, 1998, p. 1).

Les acteurs ont établi des relations très denses autour de l'accès à la terre et de sa gestion dans des logiques locales qui mettent constamment en relief la diversité des stratégies et des pratiques. Le foncier en tant que rapport global et complexe des populations rend flou les droits fonciers et suscite des conflits par l'accroissement des enjeux.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, la pénurie et l'indisponibilité des terres poussent les autochtones (héritiers) à revendre la même terre (parcelle) à plusieurs personnes ou, en complicité avec les géomètres lors des lotissements, à une redistribution de la même superficie à plusieurs acquéreurs. Dans ce cas, l'enjeu même de certains cas de sécurisation foncière, le lotissement par exemple, devient source de conflits. A cela s'ajoute le problème de la transmission du patrimoine foncier aux ayants droit. Ces phénomènes sont régulièrement observés dans la commune d'Abomey-Calavi. Ainsi, ces enjeux fonciers opposent différents acteurs. Cette hypothèse permet de mettre en évidence certains des enjeux dans le domaine du foncier qui revêt un caractère critique pour un développement harmonieux.

1.2.4.2. Objectifs de la recherche

La présente recherche se décline en objectif général et en objectifs spécifiques.

- **Objectif général**

L'objectif général de cette recherche est de comprendre les fondements de la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Pour atteindre cet objectif général, trois (3) objectifs spécifiques ont été formulés.

- **Objectifs spécifiques**

Conformément aux hypothèses de travail, trois (3) objectifs spécifiques sont élaborés et fixés. De façon spécifique il s'agit de :

- examiner l'influence des stratégies d'appropriation sur la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ;
- déterminer l'attrait des stratégies de transactions foncières sur la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ;
- caractériser les conflits autour de la terre et leur impact sur la persistance des conflits de même attribut dans la commune d'Abomey-Calavi.

Le tableau I ci-dessous présente la corrélation entre les hypothèses de travail et les objectifs de la recherche. Les tableaux I et II font le point de la problématique. Le

tableau I résume le contexte, les constats et le problème de recherche. Quant au tableau II, il présente les liens logiques entre questions, hypothèses de travail et objectifs.

<u>Tableau I</u> : Synthèse du contexte, constats et problème de recherche

Contexte	Dualisme de deux régimes fonciers (régimes coutumier et moderne), mise en cause permanente des transactions foncières, faible formalisation des droits de propriété, durée très longue des jugements des litiges/conflits fonciers par le tribunal, procédure d'établissement des titres fonciers très peu connue de la population.
Constats (03)	1- Les stratégies d'appropriation de la terre sont à l'origine de la persistance des conflits fonciers qui opposent les autochtones propriétaires aux allochtones acquéreurs ou exploitants, les autochtones entre eux et les acquéreurs entre eux dans la commune d'Abomey-Calavi ; 2- la remise en cause des transactions foncières font que les conflits fonciers persistent dans la commune d'Abomey-Calavi ; 3- malgré les efforts de l'Etat dans le domaine du foncier en termes de régulation et de l'amélioration de la gestion par les collectivités locales, les conflits fonciers dans la commune d'Abomey Calavi persistent.
Problème de recherche	Persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

Source : Données des recherches exploratoires 2015

Tableau II : Correspondance entre questions, hypothèses de travail et objectifs

Question de départ	De quelle manière se pose la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi malgré les mesures prises ?	
Question de recherche	**Hypothèse générale**	**Objectif général**
Comment comprendre les fondements de la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi malgré les mesures prises ?	Les fondements de la persistance des conflits fonciers sont dus aux stratégies d'appropriation, de transactions foncières, et à la remise en cause des droits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.	Comprendre les fondements de la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.
Questions spécifiques	**Hypothèses spécifiques**	**Objectifs spécifiques**
Q1 : comment les stratégies d'appropriation foncière conduisent-t-elles à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ?	**H1** : les stratégies d'appropriation foncière autour de la gestion de la terre influencent la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.	**O1** : examiner l'influence des stratégies d'appropriation foncière sur la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.
Q2 : comment les transactions foncières qui se développent autour de la gestion de la terre favorisent-t-elles la persistance des conflits fonciers dans la	**H2** : les stratégies de transactions foncières qui se développent autour de la gestion de la terre favorisent la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi	**O2** : déterminer l'attrait des stratégies de transactions foncières sur la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.

commune d'Abomey-Calavi ?		
Q3 : comment la coexistence/juxtaposition des droits contribue-t-elle à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ?	**H3** : la persistance des conflits fonciers est due à la remise en cause des droits autour de la terre dans la commune d'Abomey-Calavi.	**O3** : caractériser les conflits autour de la terre et leur impact sur la persistance des conflits de même attribut dans la commune d'Abomey-Calavi.

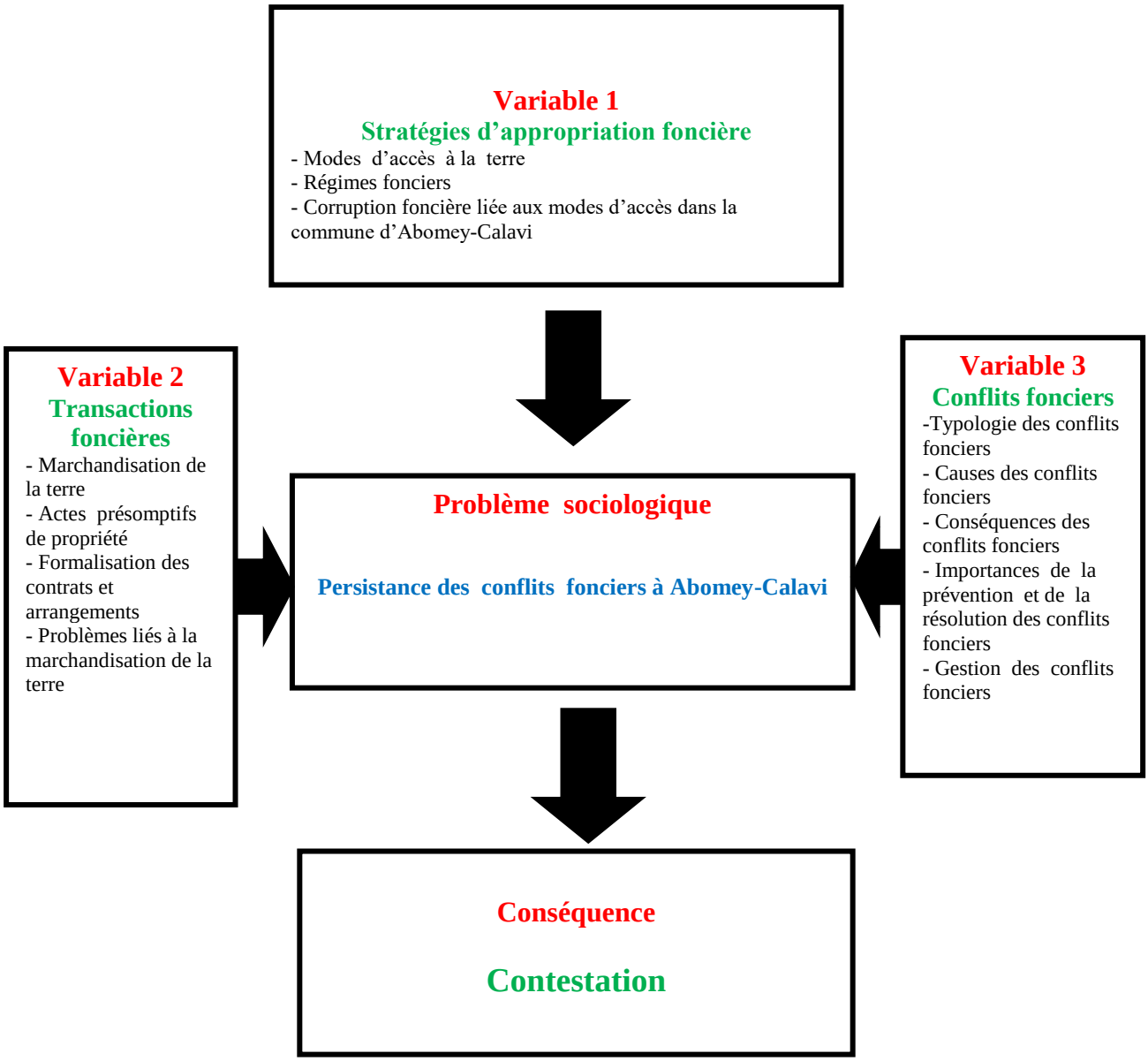
Source : Données des recherches exploratoires 2015

1.3. Cadre conceptuel

Afin de mieux conduire les analyses et élucider le problème dans son émergence, ses manifestations et ses implications, il a été question de tracer un cadre conceptuel. Ce cadre revêt trois (03) aspects importants à savoir : le schéma du cadre conceptuel, la clarification des concepts et la déclinaison des hypothèses et variables de la recherche.

1.3.1. Schéma du cadre conceptuel

La persistance des conflits fonciers autour de la gestion de la terre dans la commune d'Abomey-Calavi constitue un problème et les variables explicatives retenues sont : les stratégies d'appropriation, les transactions foncières et les conflits fonciers. Le concept clé mobilisé dans le cadre de cette recherche est *« le conflit foncier »*. Alors, ce concept dans la présente recherche à un double sens, car il est à la fois variable dépendante (traduction du phénomène étudié en variable) et indépendante (variables explicatives). L'opérationnalisation de ce concept au regard de la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi a fait mobiliser d'autres concepts tels que *« stratégies d'appropriation foncière »* et *« transactions foncières »* à cause de leurs liens fonctionnels avec les conflits fonciers. Afin de rendre intelligible et cohérente l'analyse des résultats de la recherche, ces concepts sont combinés dans un même cadre conceptuel. La figure 1 ci-dessous illustre les relations entre les variables et le problème sociologique.



<u>Figure 1</u> : Schéma du cadre conceptuel

Source : Données des recherches exploratoires 2015

La figure 1 ci-dessus montre qu'il y a une interaction entre les variables explicatives (1, 2 et 3) et le problème sociologique. La logique qui sous-tend ce cadre conceptuel est basée sur l'idée centrale selon laquelle la persistance des conflits fonciers serait expliquée par les trois (3) variables (stratégies d'appropriation foncière, transactions foncières et conflits fonciers) retenues.

Les conflits fonciers sont appréhendés sous l'angle des stratégies d'appropriation foncière à travers les modes d'accès à la terre (hypothèse 1). Aussi, sont-ils analysés sous l'angle des transactions foncières. A ce niveau, ils sont caractérisés par la

marchandisation de la terre, les demandes de terre, la localisation des terres, l'instabilité des clauses de transactions foncières, la question de l'achat des terres, les actes présomptifs de propriété, la formalisation des contrats, les arrangements et la perception des autochtones de la situation de pénurie (hypothèse 2). Enfin, la compréhension plus détaillée sur la persistance des conflits fonciers et de leur gestion dans la commune d'Abomey-Calavi (hypothèse 3) a été faite autour de la typologie, des causes et conséquences, la mise en œuvre de la procédure d'expulsion, l'importance de la prévention et de la résolution des conflits fonciers et la gestion des conflits fonciers. Autour de ce cadre conceptuel gravitent des concepts dont la clarification s'impose en vue d'une bonne compréhension.

1.3.2. Clarification des concepts

Afin de permettre une bonne compréhension de cette thèse, il nous paraît opportun, ici, de préciser le contenu de certains concepts[12] retenus, car la définition des concepts les rend opérationnels. L'analyse conceptuelle repose fondamentalement sur quatre (4) concepts clés à savoir : fondement, foncier, conflit et conflits fonciers.

1.3.2.1. Fondement

Le fondement est *« ce qui donne à quelque chose sa raison d'être »* (Grawitz, 2000, p. 183 ; Tcheffa, 2017, p. 48). Pour Bourdieu, Chamboredon et Passeron, (1968, p. 17), c'est *« ce qui relève du fond, ce qui est fondamental »*. De même, pour Ricoeur (1997, p. 192), le *« fondement »* évoque les concepts de " Cause " et de " Motif " qui servent de soubassement à tout fondement compris comme socle. Le fondement évoque la " fondation ", la " base " et le premier " support ". Dans la présente thèse, les fondements sont compris comme des facteurs explicatifs qui sont à la base des conflits fonciers et leur donnent de la valeur dans la société. Ils sont en lien avec les pratiques et les faits sociaux endogènes favorisant les conflits dans la gestion de la terre.

[12] *« En méthodologie, terme devant être défini rigoureusement en vue de lever toute équivoque dans le processus »* (Tcheffa, 2017, p. 47).

1.3.2.2. Foncier

Le foncier peut être compris suivant trois (3) approches parallèles et complémentaires à savoir :

- la première approche est celle des économistes et des juristes marquée par l'économie : ce qui a trait au sol, pris comme un bien échangeable et comme une marchandise ;
- la deuxième est " techniciste", centrée sur l'aménagement du territoire[13] ;
- la troisième est " extensive", insistant sur la dimension sociale : c'est un objet de convoitise qui traduit le rapport social[14].

Ainsi, le foncier peut être défini sommairement comme l'ensemble des rapports humains ou sociaux autour de la terre. Dans la perspective de l'anthropologie, le foncier est :

> l'ensemble particulier des rapports[15] sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Ces rapports sociaux sont principalement déterminés par les facteurs économiques (accumulation primitive du capital et extraction de rente), les facteurs juridiques (normes d'appropriation et modalités de règlement des conflits), puis par les techniques d'aménagement pouvant matérialiser et caractériser ces rapports sociaux en autant de régimes distincts. Mais, plus substantiellement, c'est la politique qui influe sur la manière de poser et de traiter la problématique foncière (…) (Le Bris, Le Roy et Mathieu, 1991, p. 13).

Les rapports humains et sociaux autour de la terre s'expliquent par les représentations liées à la terre, les questions relatives à sa gestion, les faisceaux de droits, les rapports hégémoniques et politiques qui en découlent (oppositions entre allochtones et autochtones, etc.).

D'après la loi n° 2007 - 03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural au Bénin, le foncier se définit en son article 4 comme un terme générique intégrant la terre et les ressources qui lui sont directement rattachées, ainsi que l'ensemble des rapports entre individus et groupes d'individus pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources.

Pour Durand-Lasserve et Le Roy (2012, p. 6),

[13] La matière première des politiques d'urbanisation : le terrain dans une perspective de construction.
[14] Enjeu principal des collectivités, des familles et des individus.
[15] Par rapports, ici, nous entendons les représentations liées à la terre, les questions relatives à sa gestion, les faisceaux de droits, les rapports politiques qui en découlent : les oppositions entre divers acteurs, etc.

> le foncier est considéré comme un rapport social. Il renvoie aux relations qui s'établissent entre les hommes à propos de l'accès à la terre et aux ressources naturelles qu'elle porte. Il constitue donc un enjeu économique, social et politique majeur.

Le foncier est l'ensemble des éléments ayant trait à la terre ou plus précisément à la propriété de la terre (Cubrilo et Goislard, 1998). Pour ces auteurs, le foncier est la matérialisation du rapport que l'exploitant entretient avec le support physique de son activité, le sol ou la terre. Il ressort de cette définition que les aspects importants qui sont liés au foncier sont " les rapports " et la " matérialisation ". Il renvoie ainsi à *« l'ensemble des règles définissant les droits d'accès à la terre, d'exploitation et contrôle concernant la terre et les ressources naturelles renouvelables »* (Le Bris, Le Roy et Mathieu, 1991, p 13). Cette idée met l'accent sur la dimension sociale du foncier, rapport entre les hommes et les groupes sociaux partie intégrante du fonctionnement de la société. Ainsi, en tant que matière première, il est le socle et le support de toutes les activités humaines. Du point de vue de Diallo (2017, p. 13), *« le foncier est compris comme le mode d'organisation de l'espace et des populations qui le composent. Il est au carrefour entre l'environnement et l'homme, avec une propriété pour les sociétés ».* Selon Camara (2015, p. 7),

> le foncier est défini comme le rapport social lié aux représentations d'espaces qui le fondent. Il est constitué (…) à la fois par la terre et les ressources naturelles qui y sont directement attachées (…), et par l'ensemble des relations élaborées entre individus et groupes pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources.

Mais, le foncier en tant que rapport social (Chauveau, 2002) prend son importance lorsqu'intervient une confrontation avec les réalités de terrain. Le foncier en tant que concept n'existe pas chez les acteurs locaux (Zonou, 2008). Il existe plusieurs expressions et plusieurs représentations pour exprimer le foncier. Cela montre une variabilité du concept et les registres qui sont mobilisés. Le foncier est alors une notion complexe car elle nécessite de comprendre une société dans son ensemble. Dans la présente thèse, le foncier est relatif à un fonds de terre, à son exploitation et à son imposition.

1.3.2.3. Conflit

Le conflit est une composante de la nature humaine et de la vie des sociétés. Il habite l'individualité de part en part, agite constamment les collectivités humaines et s'affirme même comme moteur de l'histoire et du devenir. Il ballote en permanence les sociétés humaines et hypothèque sans cesse la dynamique de l'intersubjectivité. Mais, il n'y a pas de compréhension universelle de la notion du conflit. Il existe une variété d'approches pour décrire conceptuellement ce que signifie un conflit. L'analyse approfondie de la notion de conflit fait voir que celui-ci n'est pas univoque. Utilisé dans de nombreuses disciplines, notamment en Psychologie et en Sociologie, le concept garde, malgré tout, une définition propre à chaque champ disciplinaire. De ce fait, le conflit peut se définir suivant plusieurs approches.

Le mot conflit étymologiquement tire son origine *« du latin conflictus, qui signifie combat »* (Collectif, 2011, p. 250). Pour Clément, Demonque, Hansen-Love et Kahn (2004, p. 82), le conflit signifie *« choc »* ou *« se heurter »*. Pour ces auteurs, au sens ordinaire, le conflit est une lutte, un combat qui naît d'opposition d'éléments, d'opinions ou de sentiments contraires éclatant entre personnes ou des groupes. Selon les mêmes auteurs, au sens philosophique, le conflit est une opposition entre des personnes (individus[16] ou groupes d'intérêts[17]) ou des principes (tendances[18], devoir[19]). Le point de départ est, en tout cas, des divergences d'intérêts, des désaccords, qui sont subjectivement vécus par les parties comme entraves, lesquelles donnent naissance à un conflit. Le fait de ne pas être d'accord avec des idées ne caractérise pas forcément une situation de conflit. Celui-ci survient, souvent, quand une des parties essaie d'affirmer ses positions sans tenir compte des positions des autres. Selon Bass (2004), le conflit est vu comme une relation antagoniste.

[16] C'est un être humain membre d'une société. Etre humain indépendant et autonome, ayant des intérêts et des droits éventuellement en opposition avec ceux de la société. Parler d'individu, c'est mettre l'accent sur les particularités ou les différences qui le distinguent de tout autre. Les personnes au contraire, sont foncièrement semblables par la raison et la faculté de communiquer (Clément, Demonque, Hansen-Love et Kahn, 2004, p. 219).

[17] Regroupement d'individus, structuré par des liens de dépendance réciproque, et évoluant selon des schémas réglés pour l'assurance de cohésion sociale, économique et pour garantie de la sécurité et de la paix au sein de la société (Clément, Demonque, Hansen-Love et Kahn, 2004).

[18] Force qui oriente vers certaines fins l'activité d'un organisme ou le déroulement d'un phénomène. Tout mouvement spontané, psychologique ou physiologique, susceptible de provoquer une activité : besoins, désirs, etc.

[19] Nécessité, obligation sociale ou morale. Règle particulière, obligation définie et souvent propre à une fonction. La notion de devoir évoque l'idée de contrainte et, par suite logiquement pourrait-on croire, le renoncement à la liberté (Clément, Demonque, Hansen-Love et Kahn, 2004, p. 113).

En sciences sociales, le conflit occupe une place centrale. Il est utilisé dans plusieurs domaines, notamment en psychologie et en sociologie. Le concept a une définition propre à chaque domaine. Il a fait l'objet d'une tentative de généralisation et de systématisation avec la création de nouvelles disciplines telles que la *" conflictologie[20] "* et la *" polémologie[21] "*. Les différentes tentatives de systématisation ne font que décrire les acteurs en situation de conflit, sans pouvoir en décrire le fondement anthropologique. Le conflit peut être compris comme une opposition de volontés entre deux ou plusieurs parties (Coser, 1956 ; Conrad, 1991). Mais, il peut également être défini comme une opposition d'intérêts entre deux ou plusieurs individus ou communautés (Pruitt et Rubin, 1986). Il désigne un différend entre deux ou plusieurs protagonistes. Il évoque l'idée de compétition, d'hostilité, de contradictions, de querelles, de disputes, de révoltes et de tensions liées à la gestion des ressources naturelles. Ceci fait que, d'une part, il est considéré comme dysfonctionnel, désintégrateur, et négatif, et d'autre part, comme fonctionnel, intégrateur et positif. Pour Simmel (2003, p. 19) *« le conflit est un mouvement de protection contre le dualisme, qui sépare, et une voie qui mènera à une sorte d'unité, quelle qu'elle soit, même si elle passe par la destruction de l'une des parties »*. Dans la présente thèse, le conflit est considéré comme un litige, un différend ou une incompatibilité causé(e) par l'opposition réelle ou perçue de besoins, de valeurs et d'intérêts.

1.3.2.4. Conflit foncier

Le conflit foncier est un désaccord portant sur les droits fonciers ou encore les limites ou le mode d'utilisation d'un terrain. Il se produit lorsqu'il existe une incompatibilité entre plusieurs intérêts individuels ou collectifs concernant un terrain (Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation [FAO], 2002). Ces intérêts sont révélateurs des objectifs contradictoires qui peuvent être poursuivis par les différents acteurs en présence dans la gestion des ressources naturelles (Ciparisse, 2005). Dans

[20] La conflictologie est une branche de la science qui étudie les causes de l'origine, le développement, la résolution des conflits à tous les niveaux et leur achèvement ultérieur.

[21] La polémologie est une branche de la théorie des relations internationnales mettant l'accent sur la compréhension des conflits, de leur origine et de leur fonctionnement.

cette thèse, le conflit foncier est un différend relatif à des terres qui se manifeste lorsque des intérêts individuels ou collectifs sont divergents.

1.4. Déclinaison des hypothèses en variables et indicateurs de la recherche

Dans le but de définir les outils d'opérationnalisation de la recherche, il a été procédé à l'identification des indicateurs, par variable et par hypothèse, présentée dans le tableau III ci-dessous.

Tableau III : Déclinaison des hypothèses en variables et indicateurs de recherche

Hypothèses	Variables	Indicateurs
H1 : les stratégies d'appropriation foncière autour de la gestion de la terre influencent la persistance des conflits fonciers.	Stratégies d'appropriation foncière	1- Modes d'accès à la terre 2- Régimes fonciers 3- Corruption foncière liée aux modes d'accès dans la commune d'Abomey-Calavi
H2 : les stratégies de transactions foncières qui se développent autour de la gestion de la terre favorisent la persistance des conflits fonciers	Transactions foncières	4- Marchandisation de la terre 5- Actes présomptifs de propriété 6- Formalisation des contrats et arrangements 7- Problèmes liés à la marchandisation de la terre
H3 : la persistance des conflits fonciers est due à la remise en cause des droits autour de la terre dans la commune d'Abomey-Calavi.	Conflits fonciers	8- Typologie des conflits fonciers 9- Causes des conflits fonciers 10- Conséquences des conflits fonciers 11- Importance de la prévention et de la résolution des conflits fonciers 12- Gestion des conflits fonciers

Source : Données des recherches exploratoires 2015

Conclusion partielle

Ce chapitre est considéré non seulement comme l'ensemble des questions qui président à cette recherche, du fait que les " faits " ne parlent qu'à celui qui sait les interroger, mais aussi comme une mise en relation argumentée des considérations permettant de poser le problème de recherche. La problématique de la présente recherche étant l'approche ou la perspective théorique utilisée pour traiter le problème sociologique posé. Les apports théoriques et opérationnels de cette recherche apportent des éclairages sur le foncier, en particulier les conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi, et ont permis de comprendre le sujet. Une fois la mise en évidence du problème exposée, il est important de présenter les étapes de la présente recherche. Le chapitre 2 est consacré à cet exercice.

Chapitre 2 : Etapes de la recherche

Introduction partielle

Ce chapitre expose les différentes phases de la recherche. Il est structuré en douze (12) sections : la délimitation du champ de la recherche, la nature de la recherche, les enquêtes exploratoires, la recherche documentaire, les groupes cibles, l'échantillonnage et la taille de l'échantillon, les méthodes de collecte de données, le terrain, le traitement des données, la fiabilité des données collectées, les considérations éthiques, les limites et contraintes de la recherche.

2.1. Délimitation du champ de la recherche

Cette section est structurée en deux (02) sous sections : le champ géographique et le champ social.

2.1.1. Champ géographique

La recherche est circonscrite au Sud du Bénin, dans le département de l'Atlantique précisement dans la commune d'Abomey-Calavi sous l'autorité coutumière des aïzo. Les critères ayant présidé au choix des quartiers/villages sont liés aux rapports entre les différents acteurs ou les parties prenantes (les autochtones entre eux, les migrants en eux, les autochtones et les migrants). Ainsi, au regard de ces critères, trent-sept (37) quartiers/villages ont été retenus (cf. tableau XII).

2.1.2. Champ social

L'unité d'observation et d'analyse retenue est le patrimoine foncier en général des collectivités/familles et de l'Etat/Commune. Le patrimoine foncier est l'ensemble des terres sur lesquelles une collectivité/famille, un individu ou l'Etat, dispose des droits d'appropriation. Il peut être constitué de plusieurs parcelles pouvant avoir des origines différentes (achat, héritage, don, défrichement, etc.). Selon Biaou (1991), les parcelles foncières sont distinguées de par le faire-valoir direct, le faire-valoir indirect et le faire-valoir mixte. Le faire-valoir étant la mise en valeur.

Aussi, les données historiques et les pesanteurs socio-culturelles y sont en effet souvent déterminantes. Il en résulte des situations qui d'attitudes et de comportements

qui aujourd'hui encore se situent dans le domaine d'un non-droit, qu'il soit délibéré ou subi, ou à l'inverse génèrent de telles attitudes ou comportements. Les besoins de toute nature (occupation, utilisation, exploitation, valorisation, etc.) envers les espaces fonciers, au profit d'intérêts privés très divers et fréquemment conflictuels, s'y heurtent en outre à de nombreux obstacles.

Enfin, il paraît plus facile de réaliser les différents travaux afférents à la présente recherche dans ce milieu. Cette facilité s'explique non seulement par le fait que nous y résidons, mais aussi par la compréhension des langues fon et aïzo qui sont les langues les mieux parlées dans cet espace de recherche. Par ailleurs, cette commune est aussi choisie, pour les raisons suivantes : la forte présence des " étrangers ", la recrudescence des litiges/conflits fonciers, les déguerpissements, etc. De plus, les travaux de recherche ont commencé dans cette commune par le mémoire de maîtrise (2010-2011) et, par suite, le mémoire de Diplôme d'Etudes Approfondies (2012-2013). Le temps passé dans cet espace géographique a facilité la connaissance du terrain.

2.2. Nature de la recherche

La présente recherche obéit aux principes méthodologiques des sciences sociales. Elle est une recherche empirique multidimensionnelle. Elle est basée sur une approche mixte : quantitative et qualitative. Cette approche a pour spécificité la combinaison des deux approches. Selon Karsenti et Savoie-Zajc (2000, p. 132),

> ces méthodologies sont de plus en plus souvent abordées non pas sous l'angle de leurs différences, mais sous celui des complémentarités qu'elles peuvent apporter à la recherche. Une vision pratique de la recherche est en train de s'instaurer par laquelle le chercheur met en œuvre diverses méthodes de travail empruntées à l'une ou à l'autre des méthodologies afin d'effectuer une recherche la plus utile et la plus instructive possible.

Mais, l'approche qualitative a été plus privilégiée, vu le caractère sensible des questions que cette thèse soulève. Cette approche qualitative a permis de comprendre les perceptions et les représentations des acteurs, leur vécu, les contextes, des enjeux fonciers et les pratiques ou stratégies des acteurs. Cette approche s'inscrit dans une démarche interdisciplinaire. L'hypothèse de base est que les acteurs produisent et utilisent tout un ensemble d'arrangements institutionnels pour accéder ou contrôler les

ressources essentielles à leur disposition. Ainsi, d'une part, nous avons les stratégies d'acteurs où la régulation foncière est le résultat de la confrontation, des négociations et coordinations d'acteurs ou groupes d'acteurs aux normes et aux intérêts divergents ; et d'autre part des institutions où la régulation foncière est le résultat des dynamiques d'empilement/recomposition des règles, conventions et organisations relevant des trajectoires historiques particulières.

Toutefois, des analyses quantitatives ont également été faites grâce à des données chiffrées collectées pour renforcer celles qualitatives effectuées, comme l'indique Selz et Maillochon (2009, p. 79) :

> il est bien souvent opportun de mettre en œuvre les deux types de méthodes au sein d'une étude sociologique. Les expériences, maintenant nombreuses, de combinaison des outils relevant les unes et les autres au sein d'une même recherche montrent qu'elle peut se faire de manières très variées : les analyses qualitatives ne sont pas vouées qu'à l'exploration, l'illustration ou l'approfondissement et l'analyse quantitative à la confirmation.

Au regard de ce qui précède, la rédaction de cette thèse a relativement emprunté la combinaison des méthodes quantitatives et qualitatives en vue de mettre en évidence, à travers les données collectées sur le terrain, les fonctions réversibles et apports mutuels des deux approches. Le sujet soulève des questions dont la saisie nécessite une démarche transversale visant à analyser les conflits liés à l'utilisation de la terre dans la commune d'Abomey-Calavi. L'approche quantitative a permis aussi d'avoir quelques données statistiques disponibles au niveau de l'INSAE. L'approche qualitative, quant à elle, a permis de faire une analyse approfondie du phénomène observé. Cette approche permet d'analyser des données descriptives, telles que les paroles écrites ou dites et le comportement observable des personnes (Kakaï, 2008).

A cette fin, un accent particulier y a été mis sur elle, tenant compte essentiellement de ce que :

> les approches qualitatives sont des méthodes d'analyse qui ne recourent ni au calcul ni au dénombrement, mais qui privilégient les aspects quantitatifs des sciences sociales (motivations, jugements, etc.) dans le but de les interpréter et de les comprendre (Alpe, Beitone, Dollo, Lambert et Parayre, 2005, p. 161).

Elle vise à décrire *« des perceptions des gens de l'intérieur afin de contribuer à une meilleure compréhension des réalités sociales »* (Flick, Kardoff et Steinke, 2009, p.

14). Cette approche qualitative vise à analyser les opinions pour saisir les réelles motivations des acteurs.

Dans la présente recherche, elle a permis aussi de comprendre le dynamisme des pratiques des acteurs du foncier, les transactions foncières, les enjeux fonciers et les conflits fonciers face au dualisme entre modernité et tradition au niveau local (collectivité). Autrement dit, elle met en relief les raisons qui poussent des segments sociaux à se mettre en conflit dans l'accès à la terre et sa gestion. Quant à l'approche quantitative, elle a permis de procéder à une quantification des variables explicatives (données mesurables). Ainsi, l'approche qualitative a été renforcée par des données quantitatives.

2.3. Enquêtes exploratoires

La phase exploratoire est une étape capitale de la recherche. L'intérêt de cette étape réside dans sa capacité à ouvrir les contenus du champ de la recherche. Elle s'est déroulée dans l'arrondissement d'Abomey-Calavi au cours de novembre et décembre 2015. Cette phase a permis d'appréhender l'ensemble des réalités spécifiques au champ de la recherche, à la question foncière notamment les conflits fonciers et de rompre avec un certain nombre de préjugés. Elle a permis aussi, de prendre quelques contacts, de mieux problématiser la situation et de rendre ainsi opérationnel les hypothèses et les objectifs. Enfin, cette phase a été concrétisée suivant deux (02) sources : sources écrites et orales.

2.3.1. Sources écrites

« L'écrit occupe une place particulière dans le dispositif d'enquête sur le foncier. Il constitue une source indirecte précieuse » (Le Meur, 2002, p. 7). Ainsi, les sources écrites forment :

> un matériau de première main dans le domaine, qu'il s'agisse de multiples petits papiers, reçus de transactions et contrats, plus ou moins formalisés, des lettres et décisions écrites liées à tel conflit, ou bien des chartes et conventions locales visant à réguler l'accès et l'usage de ressources foncières et naturelles (Le Meur, 2002, p. 7).

De même, la presse écrite constitue également un matériau important. Les événements et débats, liés au foncier qu'elle présente[22], renseignent aussi sur la manière dont les médias influencent le débat public en la matière, en mettant l'accent sur tel ou tel fait, acteur ou manière de rendre compte de situations spécifiques. Ainsi, le tableau V présente la synthèse des sources écrites.

2.3.2. Sources orales

Les sources orales sont les matériaux recueillis par enregistrement lors d'entretiens avec des témoins (Deschamps, 2006). Elles renvoient aussi aux personnes ressources avec qui on a eu des entretiens lors de la phase exploratoire. Le mérite de cette démarche est de confronter les sources écrites aux sources orales pour la reconstitution des faits tels qu'ils se sont passés et non tels qu'ils ont été perçus. Cette démarche a été concrétisée suivant trois étapes : la recherche de témoins et la prise de contact, l'entretien proprement dit (enregistrement des discussions) et la transcription des discussions (recueil des sources orales).

2.4. Recherche documentaire

Préliminaire à toute recherche rigoureuse, la recherche documentaire donne un point de vue théorique sur le sujet à traiter. La documentation est le corpus théorique utilisé, de la conception à la rédaction de tout document scientifique. Le corpus théorique renvoie aux écrits (thèses, articles, rapports, etc.) consultés dans les cadres de la synthèse sur les débats sur le foncier, de la problématique et la discussion des résultats. Autrement, la recherche documentaire est une démarche permettant de collecter des ouvrages et écrits pertinents pour mener la recherche sur un sujet précis. Grawitz (2000) l'a si bien compris quand elle affirme qu'un esprit non prévenu sera libre pour émettre des hypothèses mais le risque de recommencer un travail déjà fait ou de négliger des sources, paraît également important. Cette assertion exige de tout chercheur le recours à la documentation afin d'éviter un travail déjà fait. Cette étape a

[22]Spéculations foncières urbaines, conflits entre agriculteurs et éleveurs, expropriations liés à des aménagements, débats autour de lois foncières.

permis d'avoir une bibliographie documentée sur la question foncière. Elle a été déterminante surtout dans la problématisation et l'échantillonnage.

Ainsi, abordant la question de la documentation, Assaba (2002, p. 19 ; cité par Tossou, 2014, p. 108) souligne que :

> la recension des écrits constitue la pierre angulaire de l'organisation systématique d'une recherche, aucun chercheur sérieux n'oserait entreprendre une recherche sans avoir vérifié au préalable l'état de la question au niveau des écrits sur le sujet investigué.

Ceci permet de faire le point sur la littérature existant sur la question avant d'aborder avec une attention particulière son sujet de recherche et d'avoir une idée sur la question des mécanismes d'interactions sociales. C'est une étape transversale à toute recherche. Le tableau IV ci-dessous présente les centres de documentation visités et les types d'informations recueillies.

Tableau IV : Centres de documentation visités et types d'informations recueillies

Bibliothèques et centres de documentation	Nature des documents consultés	Types d'informations recueillies
Bibliothèque centrale de l'université	Thèses et mémoires	Informations méthodologiques
Bibliothèque de la FSA	Thèses, mémoires, rapports d'études et publications	Informations méthodologiques d'ordre spécifique sur le foncier
Bibliothèque de l'ex MEHU	Thèses, mémoires, rapports d'études, articles et revues	Informations méthodologiques d'ordre général et spécifique sur le foncier
SERHAU-SEM	Rapports d'études et articles et revues	Informations d'ordre général et spécifique sur le foncier
Ex FLASH	Rapports d'études	Informations d'ordre général et spécifique

Institut Français de Cotonou	Livres et ouvrages d'auteurs sur le foncier	Approches de quelques auteurs
INSAE	Documents statistiques et démographiques	Données et statistiques démographiques
Bibliothèques privées	Ouvrages et articles de chercheurs	Revue de littérature et état de la question
Archives du DAU-Abomey-Calavi	Registre des affaires domaniales	Genèse sur la commune d'Abomey-Calavi et la gestion des terres.
Internet	Ouvrages et articles de chercheurs	Bibliographie/Revue de littérature/Etat de la question

Source : Données de terrain, 2015-2019

Le tableau IV ci-dessus fait le point des bibliothèques et centres de documentation visités. Il présente aussi les sources documentaires, la nature des documents consultés et les types d'informations recueillies.

La recherche documentaire a permis ainsi d'avoir une bibliographie documentée sur la question foncière au niveau des centres documentaires (Bibliothèque centrale de l'Université d'Abomey-Calavi, Mairie d'Abomey-Calavi, Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain [SERHAU-SEM]), des bibliothèques privées des personnes ressources identifiées s'investissant sur le foncier et sur l'Internet. Elle a permis aussi de faire le point sur la littérature existant sur la question avant d'aborder avec une attention particulière le sujet. A travers ces travaux, des fiches de lecture ont été réalisées. La recherche documentaire a visé la mise en exergue des pratiques d'appropriation foncière dans la commune d'Abomey-Calavi. Elle a été déterminante surtout dans la problématisation et l'échantillonnage.

Elle a permis aussi d'avoir des informations conceptuelles, géographiques, historiques, socioculturelles, etc. De là, la synthèse des débats sur le foncier en rapport avec le sujet de la thèse a été faite ainsi que la clarification des concepts. Cela a permis de prendre connaissance des travaux relatifs à l'accès et à la gestion des terres dans le contexte du développement local, des dynamiques socio-économiques, juridiques, etc.,

qui ont servi de déterminants pour l'évolution des rapports sociaux autour de la terre. Elle a permis également de mieux situer le milieu[23] de la recherche et l'élaboration d'outils de collectes des données empiriques.

Les personnes ressources ont été d'une aide importante dans la mise en place de la base de données car, s'il est vrai que les bibliothèques se vident de jour en jour, il existe quand même au niveau de certains cadres techniques, des documents essentiels précieusement gardés et disponibles. De plus, une recherche bibliographique sur l'Internet a permis de consulter des publications qui ne sont pas disponibles sur place. Enfin, les données d'enquêtes ont complété la base de données mise en place.

L'analyse des notes bibliographiques relatives à la question d'accès à la terre révèle deux principales problématiques que sont l'insécurité et la précarité foncières. La précarité est perçue sous l'angle des droits fonciers et des transactions foncières, tandis que l'insécurité est appréhendée sous l'angle des risques : rupture de contrat, retrait de parcelle (Lavigne-Delville, Chauveau et Colin, 2001) et le déguerpissement.

2.5. Groupes cibles

La présente recherche se focalise sur les diverses structures ainsi que les acteurs qui interviennent directement ou indirectement dans la gestion du foncier. L'accès à la terre est une question qui préoccupe la plupart des acteurs du système foncier. Les modalités d'accès à la terre mettent en exergue la multiplicité des usages, ce qui implique évidemment une pluralité des acteurs dans la gestion du foncier. Afin de s'entretenir avec les différents acteurs impliqués, il était important de commencer par identifier les niveaux d'investigations pertinents de l'administration locale et de l'organisation des populations. Les niveaux retenus correspondant au découpage administratif sont : villages/quartiers de villes, arrondissements et commune. Mais, deux (2) services de l'Etat (Agence Nationale du Domaine et du Foncier et Institut Géographique National) ont été pris en compte pour des investigations complémentaires à la recherche. Enfin, il y a les personnes ressources qui sont d'une grande importance. Ainsi, les groupes cibles concernés sont :

[23] Physique, géographique, social, économique et culturel.

- les acteurs de l'administration locale : le Maire ou ses Adjoints, les Chefs d'Arrondissement, les Chefs de Villages, les Chefs de Quartiers, les membres des comités de lotissement, le Chef du Service des Affaires Domaniales et les agents des Centres des Impôts des Petites et moyennes Entreprises (CIPE). Ces acteurs sont choisis en fonction du rôle de régulation foncière qu'ils jouent. Dans le domaine du foncier, ils administrent au quotidien la délivrance de certains documents fonciers (convention de vente, certificat administratif, etc.), la prévention et la gestion des conflits fonciers ;
- les propriétaires fonciers ou terriens : ils sont des acteurs (autochtones) qui ont un droit de regard et de gestion des terres qu'ils exploitent. Ils sont les descendants directs des fondateurs des villages/quartiers dans lesquels ils vivent ;
- les migrants résidents ou non (acquéreurs de parcelles) : ils sont des acteurs (allochtones[24]) qui ne sont pas originaires de ces villages/quartiers et qui par contre y vivent ;
- les intermédiaires : les courtiers fonciers ou les démarcheurs. Parfois, ils sont pris comme des témoins[25] lors de l'établissement des papiers ou des conventions de vente ;
- les géomètres, les topographes ou les agents de lotissement : ils assurent de multiples prestations en matière foncière pour le compte des particuliers. Ils ont une bonne connaissance des réalités du terrain. Il s'agit dans la présente recherche, de ceux qui interviennent lors des lotissements dans la commune ;
- les juristes fonciers : ils sont les professionnels qui fournissent des services à l'Etat, aux investisseurs et aux détenteurs de droits fonciers sur les terres. Le plus souvent, ils sont les conseillers qui garantissent une protection adéquate des droits fonciers légitimes ;
- les victimes de conflits fonciers : ils sont des acteurs (autochtones ou étrangers) qui dénoncent la marginalisation, l'exclusion, la spoliation, etc. dont ils sont victimes et qui les placent en situation de faiblesse ou de minorité sur leur propre

[24] Les allochtones sont les populations qui, à l'intérieur d'un terroir donné, n'ont pas le statut d'autochtones. Ce sont des habitants désignés par les notions d'étrangers ou de migrants.

[25] Ils ont une place importante dans les ventes de terre. Leur place se limite seulement à l'étape de la rédaction des papiers et de la convention de vente. Ils sont les premiers témoins de toutes les ventes. Ils ont une rémunération par transaction. Chaque partie à ses témoins. Ils sont présents au moment de la signature de l'acte de vente.

terre. Ils s'estiment être victimes d'injustice de la part de certains acteurs fonciers qui les mettent en situation de conflits ;

- les exploitants de terre : ils sont aussi des acteurs qui contribuent à la sécurité foncière. S'inscrivant dans cette dynamique, ils jouent un rôle très important de part leur présence régulière sur les terres ;
- Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) : elle est un établissement public à caractère technique et scientifique qui a « une mission de sécurisation et de coordination de la gestion foncière et domaniale au plan national » (article 148 du Code Foncier et domanial) ;
- Institut Géographique National (IGN) : il est un établissement public à caractère technique et scientifique qui a pour mission la conservation et la diffusion de l'information géographique de base sur tout le territoire national. Il intervient dans la production de carte topographique, de plan, etc. ;
- les personnes ressources : elles sont des acteurs qui détiennent des connaissances dans le domaine du foncier (religieux, gestionnaires, responsables de projets, consultants, etc.).

L'ensemble des acteurs ne pouvant pas être interrogés, il a été judicieux de déterminer un échantillon représentatif pour recueillir les données nécessaires à une meilleure compréhension du phénomène.

2.6. Echantillonnage et taille de l'échantillon

2.6.1. Echantillonnage

L'échantillonnage des strates à interroger individuellement et /ou collectivement s'est fait à l'aide des principes de " diversification[26] " et de saturation[27]. Les acteurs concernés sont choisis selon le rôle que chaque acteur joue dans le domaine foncier. En rapport avec les hypothèses fixées, les acteurs fonciers constituent des unités statistiques de l'enquête. Echantillonner ces unités revient à en définir l'univers statistique, ou la proportion de la population sur laquelle porteront les enquêtes. Les arrondissements, les

[26] *« Ce principe amène le chercheur à choisir les unités de son échantillon en tenant compte des types de travail et des espaces sur lesquelles s'exercent les activités » (Togbé, 2014, p. 67).*

[27] *La saturation est le phénomène par lequel, passé un certain nombre d'entretiens (…), le chercheur ou l'équipe à l'impression de ne plus rien apprendre de nouveau, du moins en moins en ce qui concerne l'objet sociologique de l'enquête »* (Bertaux, 1980, p. 205).

villages et quartiers de ville où résident ces derniers ont servi à diversifier l'échantillon. En raison de la nature de la thèse (approche mixte), plusieurs techniques d'échantillonnage ont permis d'avoir des informations sur le foncier, notamment les enjeux fonciers, les stratégies d'appropriation, les transactions foncières et les conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Les techniques non probabilistes de choix raisonné et de quota simple (proportion) sont celles adoptées.

La technique non probabiliste[28] de choix raisonné (échantillon raisonné, encore appelé échantillon typique ou intentionnel), est une technique adéquate pour une recherche qualitative. Elle a permis d'avoir à l'avance une idée sur les acteurs à choisir, lesquels sont censés fournir des informations fiables relatives au phénomène observé. Dans ce sens, les informateurs ont été choisis en fonction des variables retenues.

Par rapport à la technique non probabiliste de quota simple (échantillon par quotas ou pourcentage réservé à des catégories sociales données), elle a permis de choisir les unités de l'échantillon selon les variables prédéfinies (tranche d'âge [25-84][29], sans discrimination de sexe mais avoir vécu pendant au moins 10 ans dans la commune). Outre cela, le souci d'avoir des données quantifiables sur le sujet a conduit à l'utilisation du questionnaire. Afin de connaître le nombre de questionnaire à administrer aux informateurs, la formule de Schwartz pour déterminer le nombre d'acteurs à interroger a été utilisée. Ces acteurs sont d'ailleurs les plus nombreux et les plus représentatifs au sein de l'échantillon. La constitution de l'échantillon est ainsi faite à partir de ces critères.

2.6.2. Taille de l'échantillon

S'inscrivant dans une démarche mixte (qualitative et quantitative), la taille de l'échantillon a été déterminée en deux temps. Le premier concerne *la dimension qualitative* de l'échantillon. A ce niveau, douze (12) entretiens ont été réalisés, soit n_1 est égal à 12. Cette taille a été connue à la fin de la collecte suivant le principe de saturation.

[28] La méthode non probaliste consiste à sélectionner un échantillon, non pas à partir d'un tirage aléatoire mais basé sur un choix réfléchi d'individu selon des règles définies.
[29] Cette tranche d'âge a été retenue suite au constat que l'âge des acteurs fonciers rencontrés pendant la phase exploratoire et s'intérssant à la question figurait dans cette tranche d'âge.

Le second est consacré à l'aspect quantitatif. A ce niveau, la formule de Schwartz (1995) a été utilisée pour déterminer la taille de l'échantillon n_2. Considérant l'étendue, la taille de la population de la commune d'Abomey-Calavi et les moyens financiers disponibles, il est moins préférable de faire une enquête exhaustive. C'est pour ces raisons que les techniques de constitution de l'échantillon qui visent à reconstituer un modèle réduit de la population à étudier ont été choisies. Autrement dit, une méthode visant à reformuler un modèle minimal de la population de base ciblée. Pour être représentatif, cet échantillon a été réparti selon les mêmes caractéristiques et les mêmes proportions que la population mère. Ainsi, sur la base des données démographiques (RGPH-4, 2013) de la commune d'Abomey-Calavi, la taille de l'échantillon à utiliser pour les données quantitatives a été déterminée. Cette taille a touché les informateurs qui ont rempli les critères fixés. Ainsi, connaissant la population mère, on a extrait ceux ayant un âge compris entre 25 et 84 ans, soit 38 % de la population totale de la commune d'Abomey-Calavi (Cf. tableau V ci-dessous).

Tableau V : Tranche d'âge des interlocuteurs par proportion

Tranche d'âge	Proportion en %
25 – 29	9.5
30 – 34	7.8
35 – 39	6.2
40 – 44	4.6
45 – 49	3.3
50 – 54	2.6
55 – 59	1.5
60 – 64	1.2
65 – 69	0.5
70 – 74	0.4
75 – 79	0.2
80 – 84	0.2
Total	**38**

Source : RGPH4, INSAE, 2013

A partir de ce tableau V, la taille de la population (de 25 à 84 ans) a été déterminée. Le tableau VI ci-dessous présente le résultat.

Tableau VI : Proportion de la tranche d'âge à enquêter par arrondissement

Arrondissement	Effectif tout âge	Tranche 25-84	
		Effectif	Proportion
Abomey-Calavi	117824	44773,12	17,95
Akassato	61262	23279,56	9,33
Glo-Djigbé	28103	10679,14	4,28
Godomey	253266	96241,08	38,58
Hêvié	67218	25542,84	10,24
Kpanroun	9678	3677,64	1,47
Ouèdo	27522	10458,36	4,19
Togba	73331	27865,78	11,17
Zinvié	18154	6898,52	2,76
Total	**656358**	**249416,04**	

Source : RGPH4, INSAE, 2013

D'après le tableau VI, une population totale de 249416.04 pour la tranche d'âge de 25 à 84 ans a été calculée. La répartition par arrondissement, en respectant la classe d'âge 25 à 84 a permis d'avoir les proportions par arrondissement. Le calcul de l'échantillon à enquêter a été déterminé par la formule de Schwartz (1995) $n_2 = z_\alpha^2 \times [P(1-P)]/e^2$) où :

- Z_α est la valeur tabulée de la loi normale en fonction du seuil de confiance,
- P est la proportion identifiée lors d'une étude pilote ou d'une enquête préalable par rapport aux caractéristiques de la population (on prend si rien n'est donné P = 0,5),
- e est la précision désirée ou la marge d'erreur souhaitée et n_1 la taille de l'échantillon.

Le tableau VII ci-dessous présente les valeurs de z_α suivant le seuil de confiance dans la formule de Schwartz (1995) ci-dessus.

<u>Tableau VII</u> : Correspondance entre seuil de confiance et la valeur tabulée

Seuil de confiance	Valeur tabulée (Z_α)
50%	0,674
75%	1,15
90%	1,645
95%	1,96
99%	2,575

Source : RGPH4, INSAE, 2013

Pour la présente recherche : e = 0,05 (selon la technique de l'INSAE) ; P = 0,5 ; Z_α = 1,96 pour le seuil de confiance de 95% ; alors on a : $n_1 = 1.96^2 \times [0,5(1-0,5)/0,05^2] = 384,16$

Par suite, la taille trouvée a été corrigée en utilisant la taille de la population mère [25-84 ans] en utilisant la formule suivante :

$n_2 = n_1 \times (N/ (N+n1))$; si N = 249416,04 donc,

$n_2 = 384,16 \times (249416,04 / (249416,04 + 384,16) = 383,56$; alors $n_2 \approx 384$ avec un taux de réponse supposé à 100% (aspect quantitatif). Ainsi, en se basant sur les proportions obtenues (cf. tableau VI) par arrondissement, une répartition des effectifs par arrondissement a été présentée dans le tableau VIII ci-dessous. Dans ce tableau, la recherche a pris en compte tous les arrondissements comme des localités d'enquête car les interactions entre les différents protagonistes en matière de gestion foncière et les enjeux fonciers y sont mieux perceptibles. Chaque arrondissement regroupe plusieurs villages/quartiers de villes (INSAE, 2015) et est considéré comme une unité d'observation dans la présente recherche.

Tableau VIII : Répartition des interlocuteurs suivant les proportions considérées

Arrondissement	Proportion	Taille échantillon	Nombre d'interlocuteurs
Abomey-calavi	17,95	68,84	69
Akassato	9,33	35,78	36
Glo-Djigbé	4,28	16,41	16
Godomey	38,58	147,97	148
Hêvié	10,24	39,27	39
Kpanroun	1,47	5,63	6
Ouèdo	4,19	16,07	16
Togba	11,17	42,84	43
Zinvié	2,76	10,58	11
Total		**383,39**	**384**

Source : RGPH4, INSAE, 2013 ; enquêtes de terrain, 2016-2019

Ce tableau VIII présente le nombre d'interlocuteurs par arrondissement. Il est important de souligner à ce niveau que c'est la technique des itinéraires qui a été utilisée pour l'enquête de terrain dans chaque arrondissement. Autrement dit, suivant l'aspect quantitatif, soixante-neuf (69) personnes ont été interrogées dans Abomey-Calavi, trente-six (36) personnes à Akassato, seize (16) à Glo-Djigbé, cent quarante-huit (148) à Godomey, trente-neuf (39) à Hêvié, six (06) à Kpanroun, seize (16) à Ouèdo, quarante-trois (43) à Togba, onze (11) à Zinvié. Ainsi, la taille totale de l'échantillon $N = (n_1 + n_2)$ est : 12 + 384 = 396 acteurs toutes les catégories d'acteurs confondues. Le tableau IX ci-dessous présente la répartition des interlocuteurs par groupe cible et les techniques d'échantillonnage utilisé.

Tableau IX : Répartition des interlocuteurs par groupe cible et techniques d'échantillonnage

Groupes cibles	Taille	%	Techniques d'échantillonnage
Acteurs de l'administration locale	27	7	- Choix raisonné - Principe de diversification - Principe de Saturation - Technique de quota simple (proportion)
Propriétaires fonciers ou terriens	50	13	
Migrants résidents ou non (acquéreurs de parcelles)	41	10	
Intermédiaires (courtiers fonciers ou démarcheurs)	20	5	
Géomètres, topographes ou agents de lotissements	25	6	
Juristes fonciers	11	3	
Victimes foncières	178	45	
Exploitants de terres	33	8	
Agence Nationale du Domaine et du foncier	3	1	
Institut Géographique National	2	0	
Personnes ressources	7	2	
Total	396	100	

Source : Résultats de terrain, 2015-2019

Le tableau IX ci-dessus fait le point des différents acteurs qui ont été touchés pendant l'enquête de terrain. Au total trois cent quatre-vingt-seize (396) acteurs ont été interrogés à savoir : vingt-sept (27) acteurs de l'administration locale, cinquante (50) propriétaires fonciers, quarante-et-un (41) migrants, vingt (20) intermédiaires (démarcheurs ou courtiers fonciers), vingt-quatre (24) géomètres, topographes ou agents de lotissement, onze (11) juristes fonciers, cent soixante-dix-huit (178) acteurs qui sont victimes d'un conflit foncier, trente-trois (33) exploitants de terres, trois (3) acteurs de l'Agence National du Domaine et du Foncier, deux (2) acteurs de l'Institut Géographique National et sept (7) acteurs à valeur de personnes ressources.

2.7. Méthodes de collectes des données

2.7.1. Outils de collectes de données

La collecte des données représente dans toute recherche une étape décisive à laquelle l'investigateur doit accorder grand soin. Dans la présente recherche, elle est faite à l'aide de deux (2) guides d'entretien, d'une (1) fiche de récit de vie, d'un (1) questionnaire et d'une (1) grille d'observation (cf. annexe). Mais, à ces outils s'ajoutent les outils complémentaires tels que : appareil photo numérique et le matériel de prises de notes. Ces divers outils ont aidé à collecter des informations qui ont permis une compréhension claire du cadre opérationnel et des procédures qui résultent des travaux des structures impliquées dans la gestion du foncier.

2.7.1.1. Guide d'entretien

Le guide d'entretien est le support de l'entretien. C'est par des entretiens exploratoires et l'opérationnalisation des variables explicatives que cet outil a été élaboré. Ainsi, un guide d'entretien individuel approfondi et semi-structuré a été élaboré pour la collecte des informations par rapport aux thématiques retenues (cf. annexe). Ce type d'entretien oblige le chercheur à disposer d'un ensemble de thèmes et de sous-thèmes sur lesquels les informations ont été obtenues. Il s'agit *« des questions ouvertes préparées à l'avance et compte tenu des réponses apportées par l'interviewé de nouvelles questions y sont ajoutées »* (Hounliho, 2018, p. 80). Cette technique a permis l'interaction directe avec l'enquêté.

2.7.1.2. Grille d'observation

La grille d'observation est l'outil correspondant à la technique d'observation citée plus haut. Cet outil a été élaboré pour la collecte des données afin de tester les hypothèses. Elle contient des thèmes et sous-thèmes portant sur chacun des indicateurs retenus préalablement par variable explicative (cf. annexe 3).

2.7.1.3. Questionnaire

L'aspect quantitatif de la recherche a conduit à l'utilisation d'un questionnaire. Les bases fondamentales de construction du questionnaire sont, d'une part, les objectifs de la thèse et, d'autre part, les éléments contenus dans les hypothèses élaborées au départ. Chacune de ces hypothèses a donné lieu à l'identification d'éléments précis. Autrement, c'est par rapport aux indicateurs que les informations sont collectées. Ainsi, le contenu des questions est fonction des hypothèses spécifiques. De manière générale, les questions ont eu pour but d'obtenir des renseignements sur des faits, ou bien de renseigner sur ce que le sujet interrogé pense, sur ses intentions, sur ses opinions ou ses croyances.

Les enquêtes par questionnaire constituent un des éléments essentiels de l'alimentation de la base de données indispensables pour la suite de la thèse. Ces enquêtes par questionnaire auprès des groupes cibles ont permis d'avoir aussi des informations tant qualitatives que quantitatives sur les stratégies d'appropriation, les transactions foncières, les enjeux fonciers et les conflits fonciers. Ce questionnaire a permis d'interroger un plus grand nombre de personnes contrairement à l'entretien.

2.7.1.4. Appareil photo numérique/Support

La photographie permet d'illustrer certaines réalités sociales. Pour Garrigues (2000) et Nassi (2013), la photographie n'est pas une donnée anthropologique déniée de toute critique. La photo est, en soi, une interprétation subjective des faits sociaux qui demande à être commentée pour faire sens. Elle a plus *« le rôle de fait social ou fait ethnographique étudiable, et non celui de moyen d'écriture scientifique »* (Garrigues, 2000, p. 226). Cet outil comporte plusieurs avantages : la qualité et la quantité des données recueillies, la rapidité d'exécution sur le terrain et une relecture à loisir.

2.7.1.5. Matériel de prise de notes/Support

« La prise de notes est une digue de vie, de perpétuation de pratiques, d'accroissement du savoir. Elle est la fondation de la pyramide du développement technique et scientifique » (Cloubou, 2015, p. 130). C'est une manière pratique de donner vie et de pérenniser les idées, faits, paroles. Chaque prise de notes constitue un

plant d'arbre mis sous terre qui devient représentatif d'un récit passé, d'une histoire. De même, *« cette pratique de prise de notes constitue aussi le socle de la réflexion, de l'explication, de la justification, de la clarification des idées et évènements à valoriser »* (Cloubou, 2015, p. 131). Les outils tels que le cahier, le crayon, le stylo ont été utilisés lors de la collecte des données. A ces outils s'ajoutent un ordinateur et un enregistreur.

2.7.2. Techniques de collectes de données

« Les données sociologiques ne sont pas données. Il faut les obtenir. Le recueil passe par différentes techniques. Il est avant tout, fonction du problème posé » (Morin, 2004, p. 22). L'étape de la collecte des données vise selon Mayer, Lamoureux et Raymond (2008) à choisir les méthodes et techniques appropriées. De ce fait, l'obtention des données très variées relatives aux perceptions, opinions et comportements des acteurs demande une gamme d'outils et de techniques sur le terrain. En définitive, outre l'exploration, les techniques de collectes de données ci-après : entretiens (semi-directif et structuré), l'observation participante, le récit de vie et le questionnaire, ont permis de conduire cette recherche en fonction de la nature de la recherche.

2.7.2.1. Entretien semi-directif

L'entretien semi-directif ou entrevue semi-dirigée (Sovoie-Zajc, 1997) est une technique de collecte de données qui contribue au développement de connaissances favorisant des approches qualitatives et interprétatives relevant en particulier des paradigmes constructives (Lincoln, 1995). L'objectif ici, est de saisir le sens de la persistance des conflits fonciers tel qu'il est perçu par les populations et le chercheur dans une dynamique de co-construction du sens. La réalisation de cet entretien a pris en compte un certain nombre d'éléments : les questions de recherche, le cadre conceptuel, la sélection du matériel empirique, les ressources temporelles personnelles et matérielles disponibles.

2.7.2.2. Entretien structuré : administration du questionnaire

« L'enquête par questionnaire consiste à poser, par écrit, à des sujets une série de questions relatives à une situation, à leurs attentes, à leur niveau de connaissance ou de conscience d'un problème, ou de tout autre point qui intéresse le chercheur. » (N'da, 2006, p. 83). Ici, il convient donc de construire différents degrés (conceptuellement) et d'élaborer une série de questions qui recouvrent des comportements, des attitudes ou des croyances, traduisant les degrés de disposition aux problèmes fonciers, notamment les conflits fonciers. L'administration du questionnaire est destinée aux différents acteurs retenus au niveau des groupes cibles (point 4.4.) remplissant les critères fixés. Par rapport à la constitution de l'échantillon, en ce qui concerne la dimension quantitative, elle est faite à partir des informations privilégiées (âge, expérience dans le domaine du foncier et personnes ayant vécu dans la localité pendant au moins dix (10) ans). A cela s'ajoute l'utilisation des informations obtenues à l'Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique (INSAE). A l'aide du principe de diversification, les personnes à interroger ont été sélectionnées. La technique du choix raisonné[30] a permis d'avoir à l'avance une idée sur les personnes à choisir en vue d'avoir des informations sur le sujet. La raison est que la commune d'Abomey-Calavi est perçue comme une localité où l'insécurité foncière prend plus d'ampleur. Les personnes interrogées sont des acteurs qui sont directement impliqués dans la gestion du foncier et qui sont touchés par les problèmes fonciers. Cette technique a été utilisée pour quantifier et illustrer schématiquement quelques données issues des entretiens et observations : *« la rigueur méthodologique oblige »* (Tcheffa, 2017, p. 76).

2.7.2.3. Histoire de vie/Récit de vie

L'histoire de vie n'est rien d'autre qu'une expérience vécue (Bertaux, 1980). C'est une technique qui a pour visée de connaître une époque, une communauté, une société, à partir du point de vue d'une personne (Deslauriers, 1991). Ainsi, elle relate l'expérience vécue par un acteur. Il s'agit d'une remémoration de l'expérience de l'individu dans une interaction sociale entre l'enquêteur et le narrateur (Pineau et Le Grand, 1993). Il est une voie d'accès à la connaissance d'un système social à travers un

[30] Echantillon typique ou intentionnel.

individu ou une société. Le recours à l'histoire de vie pour la présente recherche s'avère indispensable en ce sens qu'il a permis de comprendre l'expérience vécue par les victimes d'un conflit foncier (acquéreurs de parcelles ou non) dans la commune d'Abomey-Calavi. Ces victimes sont des autochtones ou des étrangers qui dénoncent la marginalisation, l'exclusion, la spoliation, etc. Il s'agit d'une collecte d'informations approfondies sur des aspects variés concernant la gestion de la terre. L'objectif de cette technique est de partir des expériences ou vécues des personnes identifiées pour comprendre les dynamiques, les enjeux, les stratégies, les transactions autour des terres et la résolution des conflits. Ces cas indiquent en profondeur les facteurs, processus et les interactions spatiales qui relèvent des discours des acteurs dans la commune d'Abomey-Calavi. Ils permettent de dire et d'affirmer les logiques de chaque groupe d'acteurs.

2.7.2.4. Observation participante

Dans cette thèse, une partie de la recherche a été faite suivant la technique d'observation participante. *« La notion de l'observation est au cœur des approches qualitatives en Sciences Sociales et Humaines »* (Olivier de Sardan, 1995, p. 10). L'observation est *« l'insertion prolongée de l'enquêteur dans le milieu de vie des enquêtés »* (Olivier de Sardan, 2003, p. 31). Mais, l'observation sans armes est vide et l'observation trop armée n'apprend rien (Beaud et Weber, 2003). C'est au chercheur de construire ce qu'il veut vérifier. Pour Hounliho (2018, p. 81), *« l'observation est un mode de collecte des données par lequel le chercheur observe de lui-même, de visu, des processus ou des comportements se déroulant dans une organisation, pendant une période de temps délimitée »*. L'observation a été concrétisée, ici, suivant des points de repères. La compréhension des dynamiques foncières s'est accompagnée de cette technique pour saisir les faits et gestes des acteurs en fonction des enjeux, des pratiques ou des stratégies. Ainsi, comprendre les dynamiques de construction locale des instruments de gestion du foncier dans la commune d'Abomey-Calavi nécessite une attention particulière sur le terrain. Les observations se sont concrétisées à des lieux d'interactions (participation à des réunions des comités de lotissement, fréquentations des lieux de déguerpissements et d'expropriations des terres, participation à des séances

de recasements, les séances de règlement des conflits fonciers, etc.). Selon les circonstances des rencontres, nous avons observé les enquêtés ou les différents acteurs fonciers dans leurs prises de parole, leurs argumentations, les expressions du visage, etc. Elle a permis aussi de comprendre les discours et les arguments des acteurs. Elle a favorisé le constat de visu de certaines pratiques foncières de manière complémentaire.

La période d'observation a permis de voir les réalités ayant trait à l'appropriation et au jeu des acteurs fonciers. Grâce à ces observations, certains comportements des populations, face à la gestion des conflits, autour de la terre, ont été répertoriés. Ceci a permis d'appréhender les stratégies que développent les différents acteurs.

Le recours au savoir ou au souvenir des acteurs locaux est donc nécessaire afin de bien cerner les représentations de ces derniers. L'entretien reste un moyen privilégié et permet d'obtenir des données discursives donnant accès aux représentations " émiques[31] ", autochtones et locales (Olivier de Sardan, 2009). C'est ainsi que la plus grande partie du corpus de données est produite au moyen d'entretiens.

Les visites et les observations sur le terrain ont permis de mieux appréhender les problèmes liés au foncier, notamment les conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Enfin, cette technique a été utilisée comme méthode d'appui aux autres techniques utilisées afin de noter des détails que les personnes contactées n'avaient pas permis d'avoir.

Au total, trois cent quatre-vingt-seize (396) entretiens individuels sont réalisés au cours de notre séjour sur le terrain pendant quinze (15) mois. Le tableau X ci-dessous présente la synthèse des techniques et outils de collectes des données.

[31] Le terme émique est utilisé en Sociologie et en Anthropologie pour décrire un phénomène, un comportement, etc., dont le point de vue est basé spécifiquement sur la manière de penser et les caractéristiques des personnes étudiées.

Tableau X : Outils et techniques de collectes des données

Nature	Techniques	Outils
Qualitative	Exploration : recherche documentaire (lectures) et entretiens	- Sources écrites : fiches de lecture - Sources orales : enrégistreur
	Observation participante	Grille d'observation
	Entretien semi-directif	Guide d'entretien
	Récit de vie	Fiche de récit de vie
	Prise de vue	Appareil photo/Support
	Prise de note	Matériel de prise de note/Support
	Entretien structuré : données qualitatives	Questionnaire
Quantitative	Entretien structuré : données quantitatives	Questionnaire

Source : Données des enquêtes, 2016-2019.

2.8. Terrain

La recherche s'est déroulée en deux (02) phases à savoir : la pré-enquête et l'enquête. Mais, une phase exploratoire a été effectuée au cours du dernier trimestre (novembre et décembre) 2015. Au cours de cette phase, quelques personnes ressources ont été contactées. De même, quelques informateurs ont été identifiés pour l'organisation pratique de la collecte des données de terrain.

2.8.1. Pré-enquête

La pré-enquête a été une étape cruciale de la présente thèse. A cette étape, la familiarisation avec le sujet a été faite. Des données pertinentes sur la population et sa composition ont été recherchées. Cette phase a permis de connaître le terrain de recherche et de faire quelques entretiens avec les personnes ressources contactées lors de la phase exploratoire. Les thèmes relatifs aux différentes variables retenues ont été abordés. Ici, il s'agit essentiellement de tester les outils sur une partie de la population cible pour voir dans quelle mesure les affiner et les ajuster. L'objectif est de s'assurer

que les thématiques contenues dans les guides d'entretien traduisent plus ou moins la réalité et sont perceptibles pour les acteurs à enquêter. Ainsi, lors du test, les entretiens ont permis de saisir les problèmes relatifs à la compréhension ou à l'interprétation de la question par l'enquêté, la recherche de l'information demandée, l'évaluation de la réponse à donner (motivation de l'enquêté, effet de désirabilité sociale, etc.).

Pour ce faire, les outils ont été testés dans l'arrondissement d'Abomey-Calavi et plus précisément dans le quartier Sèmè. Un (01) mois (janvier, 2016) a été consacré à cette phase au cours de laquelle onze (11) acteurs ont été interrogés, à savoir trois (03) élus locaux, quatre (04) propriétaires terriens, trois (03) acquéreurs et un (01) responsable des affaires domaniales.

2.8.2. Enquête

La phase de terrain s'est tenue selon un chronogramme bien établi. La collecte des données de terrain a couvert la période du mois de février 2016 au mois d'avril 2017, soit quinze (15) mois. Cette période de collecte de données a permis de se familiariser avec les acteurs fonciers et de " vivre " en tant qu'acteur ou participant.

L'enquête a été effectuée dans les neuf (09) arrondissements. L'arrondissement de résidence (Abomey-Calavi) a servi du point de départ de la collecte. Ensuite, les arrondissements les plus proches à savoir respectivement Akassato, Godomey et Togba ont été enquêtés. Enfin, ce fut le tour des arrondissements les plus éloignés à savoir respectivement Glo-Djigbé, Zinvié, Kpanroun, Hêvié et Ouèdo. En résumé, le tableau XI ci-dessous fait le point des étapes, des périodes et des durées de collecte des données.

Tableau XI : Etapes, périodes et durées de collecte des données

Etapes	Périodes	Durées
Phase exploratoire	Novembre et décembre 2015	2 mois
Pré-enquête	Janvier 2016	1 mois
Enquête	Février 2016 à avril 2017	15 mois
Total		**18 mois**

Source : Données des enquêtes, 2015-2019.

La figure 2 ci-dessous décrit l'itinéraire suivi pour la phase de terrain.

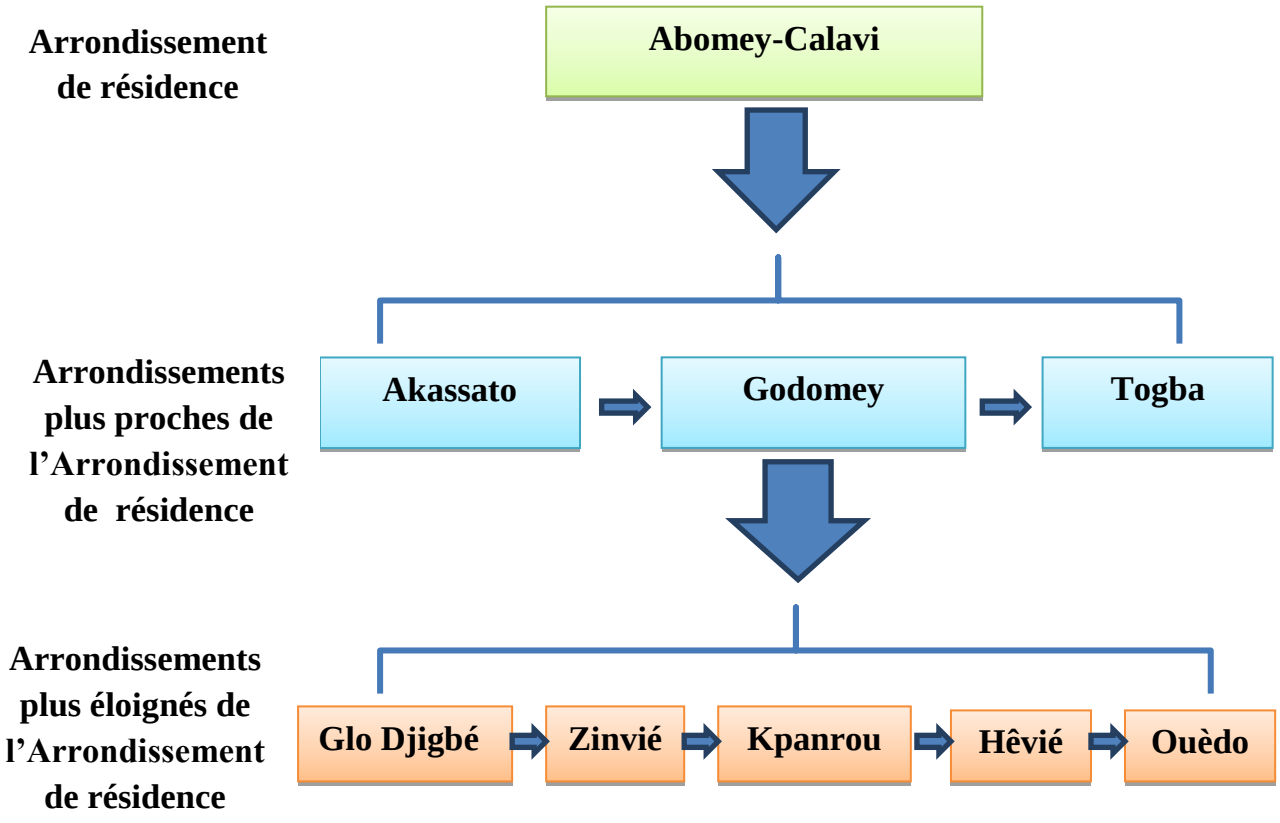


Figure 2 : Itinéraire suivi pour la collecte des données

Source : Données des enquêtes, 2015-2019

La figure 2 ci-dessus montre le chemin suivi pour la collecte des informations. Toutefois, il est important de signaler que la présente recherche n'a pas pris tous les villages/quartiers de ville au niveau de chaque arrondissement. Le choix des

villages/quartiers de ville a été fait de commun accord avec certains acteurs à valeur de personnes ressources. En ce qui concerne les arrondissements, le tableau XII ci-dessous illustre les critères de classification.

Tableau XII : Critères de classification des arrondissements et présentation des quartiers/villages enquêtés

Critères de classification des arrondissements	Arrondissements	Quartiers/Villages enquêtés
Arrondissements assez populaires Population ≥ 100.000	Godomey	Ylomahouto, Togbin, Wlacomey et Dèkoungbé
	Abomey-Calavi	Kansoukpa, Tokpa-Zoungo, Agori et Sèmè
Arrondissements moins populaires Population [61.262 et 73.331]	Togba	Tokan, Houèto, Ouégua-Agué et Drabo
	Hêvié	Akossavié-Sado, Houinmè, Zoungo et Adovié
	Akassato	Agassa-Godomey, Agonsoudja, Missessinto et Agonmè
Arrondissements ruraux Population [9.678 et 28.103]	Glo-Djigbé	Agongbé, Djissoukpa, Glo-Fanto et Yèkon-Do
	Ouèdo	Dassèkomey, Ouèdo-Centre, Gbègbonou et Dénou
	Zinvié	Zinvié-Centre, Zinvié-Zounmè, Kpotomè et Yèvié
	Kpanroun	Avogniko, Kpanroun centre, Zoungbo, et Avagbé

Source : Données des enquêtes, 2015-2019.

Le tableau XII ci-dessus expose les critères de classification des arrondissements en zones d'enquête. Ces zones sont : les arrondissements assez populaires Godomey (Ylomahouto, Togbin, Wlacomey et Dèkoungbé) et Abomey-Calavi (Kansoukpa, Tokpa-Zoungo, Agori et Sèmè) avec une population supérieure ou égale à 100.000

habitants ; les arrondissements moins populaires Togba (Tokan, Houèto, Ouégua-Agué et Drabo), Hêvié (Akossavié-Sado, Houinmè, Zoungo et Adovié) et Akassato (Agassa Godomey, Agonsoudja, Missessinto et Agonmè) avec une population comprise entre 61.262 et 73.331 habitants ; et les arrondissements ruraux Glo-Djigbé (Agongbé, Djissoukpa, Glo-Fanto et Yèkon-Do), Ouèdo (Dassèkomey, Ouèdo-Centre, Gbègbonou et Dénou), Zinvié (Zinvié-Centre, Zinvié-Zounmè, Kpotomè et Yèvié) et Kpanroun (Avogniko, Kpanroun centre, Zoungbo, et Avagbé) avec une population comprise entre 9.678 et 28.103 habitants.

En ce qui concerne l'organisation pratique sur le terrain, le travail a été fait en étroite collaboration avec les chefs des villages ou des quartiers retenus, les agents des affaires domaniales, les membres des associations de développement et les membres des comités de lotissement pour les arrondissements qui sont concernés par le lotissement. Par rapport aux acteurs à enquêter, sur la recommandation du Maire de la commune, les élus locaux et les différents responsables impliqués dans la gestion du foncier orientaient les enquêteurs vers les acteurs fonciers qui répondaient aux critères de sélection retenus. Cette recommandation de l'autorité a facilité l'intégration de la zone de recherche. Enfin, les langues fon, aïzo (avec l'aide d'interprètes locaux) et le français ont été utilisées pour les entretiens.

2.9. Traitement des données

Le traitement des données a été fait suivant la méthode dialectique. Au sens large, la dialectique est un enchaînement de notions qui rendent compte d'une réalité complexe avec des aspects qui peuvent paraître opposés. Le développement dialectique ne procède pas seulement par contradictions surmontées selon le modèle hégélien devenu le plus célèbre. Mais, il faut prendre en considération les dialectiques de la complémentarité des contraires. *« La démonstration dialectique suppose et justifie la coopération entre les sciences »* (Panis, 2010, p. 332). Le foncier est un fait social total. En ce sens, il exige la coopération de disciplines diverses. Ainsi, le foncier en général et les conflits fonciers en particulier, font l'objet de recherche de la part de plusieurs disciplines scientifiques. De même, cette méthode a permis de faire la confrontation des opinions concurrentes des acteurs locaux ou des parties prenantes, lors des observations

et des entretiens. A cette étape, il est important aussi de préciser que deux (02) techniques sont utilisées pour le traitement des données. Il s'agit des traitements manuels et informatiques. Les données collectées ont été d'abord dépouillées manuellement puis classées par thème[32] et suivant les objectifs de la recherche. Elles sont réparties en catégorie de réponses suivant qu'elles présentent des caractéristiques ou des tendances semblables. Un traitement informatique des données issues du dépouillement est fait à l'aide des logiciels Excel et Word. Ces deux types de traitement des données sont utilisés de façon complémentaire. Les transcriptions ont été faites au fur et à mesure de la collecte des données. Cette transcription est fondamentale pour l'analyse des résultats. Les données issues des observations et des entretiens sont traitées selon la méthode d'analyse de contenu proposé par Mohamadou (2004). L'analyse des données qualitatives selon cet auteur se présente comme suit :

- l'étape du " brut " : à l'issue de ces entretiens, la saisie systématique de toutes les données recueillies a été faite. Il comporte les thèmes et la réponse de chaque enquêté et par arrondissement ;
- l'étape du " semi brut " : un dépouillement thématique a été fait. Cela a consisté à découper les entretiens déjà saisis en verbatim et à dégager les grands thèmes et sous thèmes. C'est la dernière phase du dépouillement. A la fin de cette étape, la matière pour l'élaboration d'un plan d'analyse est disponible.

Cette démarche a l'avantage de dégager à la fin, les grands thèmes, les sous thèmes et leurs contenus. Toutes les informations étant disponibles désormais dans l'ordinateur après les saisies des entretiens, il ne reste qu'à les utiliser.

Quant à la méthode quantitative, elle met l'accent sur l'expérience rendue objective par la mesure, de plusieurs acteurs dans la gestion du foncier. Elle s'est réalisée sur la base des outils élaborés (cf. annexe). Elle a permis d'obtenir des données sur le phénomène étudié et surtout la possibilité de les quantifier. La figure 3 ci-dessous explicite graphiquement la mise en relation des approches qualitative et quantitative

[32] Le thème est un ensemble de mots permettant de cerner ce qui est abordé dans l'extrait du corpus correspondant tout en fournissant des indicateurs sur la teneur des propos. Thématiser, c'est faire une sorte d'inférence en analyse qualitative, c'est-à-dire une opération logique par laquelle l'analyse passe de l'examen d'une portion de matériaux à l'attribution d'un thème pour des extraits d'un récit ; la catégorie conceptualisante, à la différence du thème, va au-delà de la désignation du contenu pour incarner l'attribution même de la signification (Paillé, 1999).

pendant le traitement des données collectés telle qu'elle a été retenue pour mener la recherche[33].

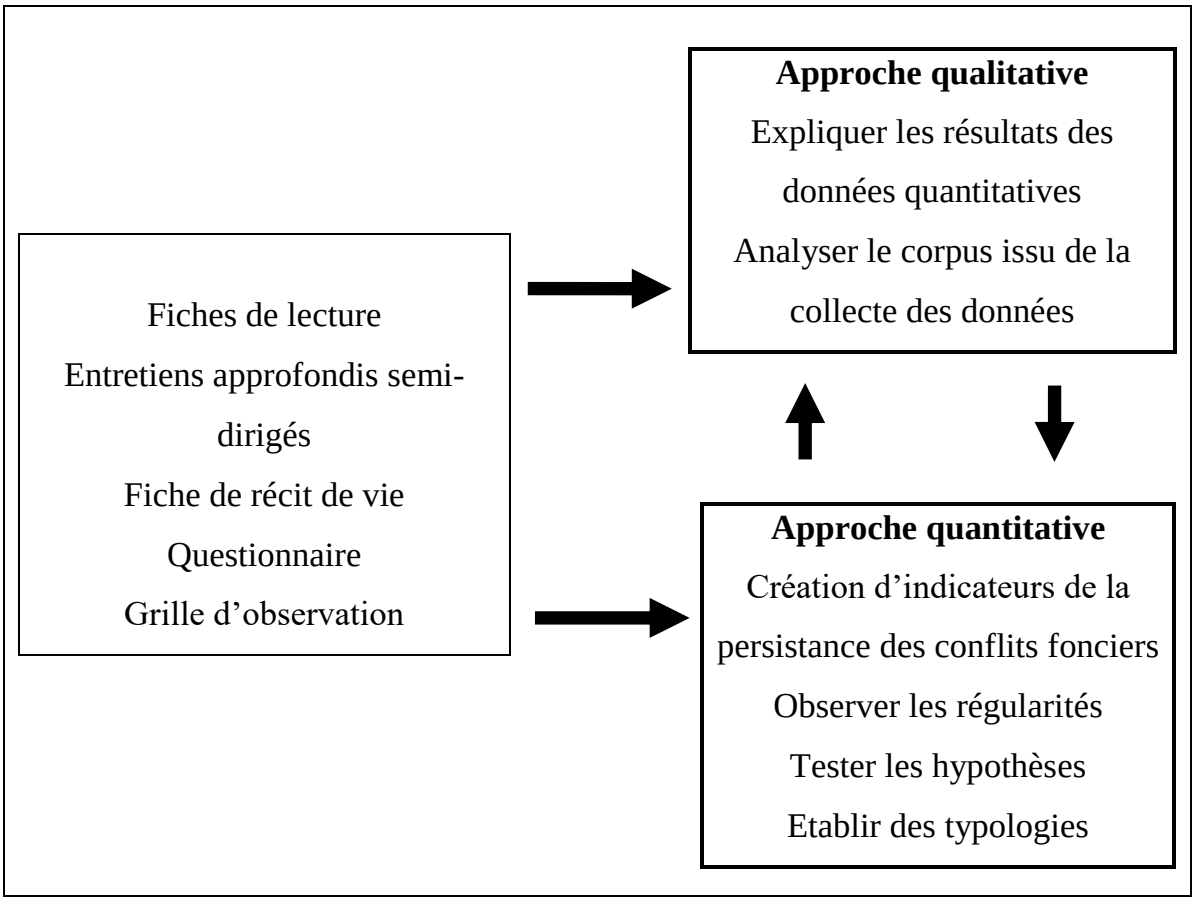


Figure 3 : Combinaison des approches qualitative et quantitative

Source : Données exploratoires 2015-2019

2.10. Fiabilité des données collectées

L'interview, en tant que mode spécifique de communication et d'échange oral entre le chercheur et son interlocuteur, permet la collecte de données, d'idées, d'attitudes, de préférences et de sentiments relatifs aux objectifs définis pour la recherche. En raison du caractère mixte de cette dernière, les outils et techniques spécifiques employés ont aidé dans la collecte de données fiables auprès des acteurs impliqués dans la gestion foncière.

[33] Il faut cependant se garder de toute lecture linéaire, mécanique et figée de cette figure puisqu'il y a interaction permanente entre les différentes étapes et les différents outils de la recherche.

2.11. Considérations éthiques

La présente recherche a été soumise au comité scientifique de l'EDP-ECD pour approbation. Ce dernier a accepté le projet de recherche. Ceci a permis l'entame et la poursuite des travaux de terrain. La participation de tous les répondants de la présente recherche est strictement volontaire. La complète confidentialité des interviews est garantie. Les réponses des enquêtés n'ont en aucune façon été divulguées par les personnes ayant pris part à la collecte des données de terrain. Ainsi, chaque interlocuteur a été mis au courant des mesures prises pour garantir sa sécurité/confidentialité. Dans cet ordre d'idées, les acteurs interviewés ne sont pas identifiés au cours de la présentation des résultats. Les références des " verbatims " n'ont pas fait mention du nom des acteurs interrogés. Les résultats sont destinés à être publiés à l'Université d'Abomey-Calavi (UAC).

2.12. Difficultés et limites de la recherche

Vu l'immensité du travail à faire dans le domaine du foncier, il a été préférable de s'investir uniquement dans le foncier " terrestre ". En ce qui concerne les difficultés, elles sont inhérentes à toutes les œuvres humaines et scientifiques. Le problème du foncier est un sujet très sensible et complexe dans la commune d'Abomey-Calavi. Cela ne facilite pas l'obtention de certaines informations auprès des enquêtés, surtout de certains héritiers, géomètres et autorités qui ont peur de tenir des opinions qui peuvent se retourner contre eux, malgré l'assurance de garantir les informations sous anonymat. Les différents acteurs fonciers, exception faite des personnes ressources, sont réticents car ils disent ne pas savoir à quelles fins les résultats seront réellement destinés, malgré les explications sur l'utilisation des informations. Pour d'autres, il faut les intéresser financièrement. Ce qui oblige à reporter les rendez-vous d'entretiens. Mais, avec un peu de courtoisie et la réexplication de l'importance de la présente thèse, certains informateurs ont fini par comprendre. Cette situation a pour conséquence des pertes de temps sur le terrain. Toutefois, à part ces difficultés rencontrées et surmontées, le travail de terrain s'est bien déroulé.

Conclusion partielle

La nature de la recherche étant mixte, la recherche exploratoire et les méthodes de collectes des données ont permis de faire la collecte des informations auprès des acteurs interrogés : les géomètres ou les agents de lotissement, les intermédiaires, les exploitants de terres, les acquéreurs de parcelles, les victimes de conflits fonciers, les propriétaires terriens, les juristes fonciers, les acteurs de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier, les acteurs de l'Institut Géographique National, l'administration locale et les acteurs à valeur de personnes ressources. Aussi, ce chapitre a fait le point de l'échantillonnage, la taille de l'échantillon et montre la manière dont les données ont été traitées. Suite à la présentation des étapes de la recherche, il est judicieux d'exposer le modèle d'analyse de la recherche au chapitre 3.

Chapitre 3 : Modèle d'analyse

Introduction partielle

Ce chapitre constitue le prolongement de la mise en évidence du problème sociologique (chapitre 1) et les étapes de la recherche (chapitre 2). L'objet de ce chapitre est d'exposer les approches théoriques utilisées. Il est structuré en deux (02) sections : l'ancrage théorique et l'analyse des données.

3.1. Ancrage théorique

Deux analyses ont servi d'ancrage théorique pour la présente recherche. Il s'agit de : l'analyse stratégique et l'analyse du changement social.

3.1.1. Analyse stratégique

Cette théorie a été élaborée par Crozier et Friedberg ([1970] 1992). C'est l'analyse du comportement des acteurs donnés comme stratégiques. L'acteur est comme une personne qui prend une part active, joue un rôle important dans la réalisation d'un objectif. L'acteur s'inscrit dans les représentations socio-spatiales qui l'habitent. A partir de ses idées et de ses valeurs, l'acteur fixe un objectif. Il désire agir dans l'espace et y apporter une ou plusieurs modifications (matérielle ou sociopolitique). A cette fin, l'acteur élabore une stratégie et mobilise les ressources qui lui sont nécessaires. Par la suite, il concrétise ou territorialise son objectif par la réalisation d'actions, transformant l'espace en territoire. Selon Le Meur (2002, p. 2), *« les enjeux fonciers sont portés par des acteurs individuels ou collectifs »*. Cette théorie a permis de comprendre et d'analyser les logiques d'action ou les stratégies de ces différents acteurs fonciers. Elle repose sur quatre idées centrales :

- pour comprendre les dynamiques, le plus déterminant n'est pas le système formel mais les acteurs ou groupes d'acteurs qui chacun, ont leurs enjeux, leurs objectifs qu'ils visent ;
- les acteurs sont intelligents. Cela signifie que les dysfonctionnements ne sont pas le fruit de l'irrationalité des acteurs mais au contraire, de leur rationalité. Un dysfonctionnement n'est donc pas le fruit de l'irrationalité des acteurs mais la réponse à un enjeu non-dévoilé d'un des acteurs ;

- pour atteindre leurs enjeux, les acteurs mobilisent des ressources et tentent de contourner les contraintes qui se posent à eux ;
- en fonction de ces ressources et contraintes, les acteurs fixent leur stratégie. Ces stratégies d'acteurs sont ancrées dans " ici et maintenant " en fonction des enjeux, objectifs, ressources et contraintes du moment.

3.1.2. Analyse du changement social

De façon générale, le changement est le passage d'un état à un autre. Il est synonyme de modification et de transformation. Le changement de comportement d'un individu est donc caractérisé par la modification d'une action et la manière de se comporter. Lorsqu'on s'intéresse au changement de comportement d'un individu, on observe surtout la démarche avec laquelle celui-ci modifie ses actions, en regardant les étapes qu'il suit pour arriver à son but : soit de passer du comportement actuel non-désiré au comportement souhaité. Dépendamment des acteurs, l'action peut être raisonnée ou planifiée.

- **Théorie de l'action raisonnée**

Selon le raisonnement Ajzen et Fishbein (1980), les gens considèrent les conséquences de leurs actes avant de décider s'ils adoptent ou non un certain comportement. Pour ces auteurs, cette théorie permet de comprendre les comportements et les attitudes. Cette théorie suggère que l'*intention d'agir* est un indicateur du comportement plus important que les attitudes. Selon cette théorie, les attitudes interagissent avec les normes personnelles pour influencer l'intention d'agir, qui elle, détermine le comportement. Cette théorie de l'action raisonnée est souvent complétée par la théorie de l'action planifiée pour justifier la théorie du changement social.

- **Théorie de l'action planifiée**

Ce concept est défini par la croyance de l'individu dans l'idée qu'il est facile ou non d'adopter un certain comportement. L'idée principale qui découle de cette théorie se résume ainsi : les individus ne sont pas susceptibles de développer une forte intention

d'agir et de se comporter d'une certaine façon s'ils croient ne pas avoir les ressources nécessaires ou les opportunités pour y arriver, et ce même s'ils possèdent des attitudes favorables envers le comportement en question et s'ils estiment que les membres de leur entourage approuveraient le comportement (normes subjectives).

3.2. Analyse des données

La clarification conceptuelle à travers quatre (04) concepts clés que sont : fondement, foncier, conflit et conflit foncier, a permis de construire le modèle d'analyse de la recherche. Tenant compte de la nature mixte (qualitative et quantitative) de la recherche, l'analyse des données a été faite suivant les méthodes et les théories.

3.2.1. Méthodes d'analyse des données

Deux types d'analyse sont utilisés : l'analyse qualitative et l'analyse quantitative dans la présente recherche.

3.2.1.1. Analyse qualitative

L'analyse qualitative est un ensemble de techniques d'investigation dont l'usage est très répendu. *« Elle constitue un processus dynamique, ouvert, évolutif, ... »* (Le Meur, 2002, p. 3). Elle a permis de donner un aperçu sur les comportements et les perceptions des différents acteurs. Elle a permis aussi d'analyser la persistance des conflits fonciers dans la commune de recherche de façon plus approfondie. Ceci s'est concrétisé par l'analyse qualitative des données issues des observations et des entretiens. *« Elle se spécifie par l'importance qu'elle apporte aux mots »* (Zohoré, 2015, p. 117). Dans cette logique, l'analyse des résultats a été faite suivant l'approche compréhensive et les théories interactionniste, l'approche historique, l'analyse du contenu, l'analyse des parties prenantes et le management participatif des conflits.

- **Approche compréhensive et les théories interactionnistes**

L'approche compréhensive consiste à comprendre dans cette recherche la complexification du foncier/conflits fonciers à partir de ce qu'en disent les acteurs, c'est-à-dire décoder à partir de leurs discours ce qui fait sens pour eux. La définition de

l'approche compréhensive souligne que l'explication d'un phénomène social se situe essentiellement dans la signification que les individus donnent à leurs actes (Gafsi *et al.*, 2004). L'approche compréhensive prend sa source dans les travaux anciens de Weber (1864-1920). Cette approche accorde la primauté à la compréhension de l'acteur en action. Les acteurs en interaction ne peuvent être compris sans la prise en compte de leur perspective, en pénétrant l'univers de sens, logiques et motivations.

Dans ce sens, les théories interactionnistes (Goffman, 1973) stipulent que l'individu est un acteur interagissant avec le monde social, spatial et temporel. Il construit son univers de sens non à partir d'attributs (inconscient) ou d'impositions externes mais à travers une activité délibérée de donation de sens. Dans la présente recherche, cette approche a permis de saisir les perceptions et représentations des acteurs (porteurs et victimes) autour de la terre. Ainsi, la cohabitation d'acteurs aux identités multiples[34], aux perceptions et représentations controversées, fait évoluer les rapports autour de la terre vers des rapports de plus en plus conflictuels. La concrétisation de ces logiques fait intervenir des stratégies multiformes pour la maîtrise et le contrôle de la logique foncière.

- **Approche historique**

Cette approche permet de saisir l'origine, le cours et l'évolution des phénomènes à partir d'archives ou autres documents d'histoire, des récits de vie, des biographies, des trajectoires de vie des acteurs. Elle a permis dans le cadre de cette recherche de faire une analyse diachronique et synchronique des conditions d'émergence et d'évolution des conflits autour de la terre. Elle met aussi l'accent sur la culture ayant modulée les comportements. Car, dans la commune d'Abomey-Calavi, la culture est conçue comme un système de connaissances utilisé, par certains acteurs pour interpréter et gérer les comportements. En résumé, cette méthode historico-dynamique a permis une meilleure compréhension des rapports entre les différents acteurs/parties prenantes et surtout à comprendre l'histoire socio-foncière de la commune d'Abomey-Calavi.

[34] Les perceptions des acteurs et les représentations sont intimement liées au positionnement de chaque acteur dans l'arène sociale, du fait qu'il soit instruit ou pas, de sa proximité à la tradition, etc.

❖ **Analyse du contenu**

L'analyse du contenu a été faite sur le " corpus " qui est l'ensemble des discours produits par les interviewers[35] et les interviewés, retranscrit de manière littérale (Ghiglione et Blanchet, 1991). Alors, c'est à partir du " corpus "issu des entretiens, que l'analyse a été faite. Cette méthode cherche à rendre compte de ce qu'ont dit les interviewés de la façon la plus objective possible et la plus fiable possible. Berelson (1952), son fondateur, la définit comme une technique de recherche pour la description objective, systématique et quantitative du contenu manifeste de la communication.

Ainsi,

> l'analyse du contenu est une méthode qui se donne pour but d'analyser objectivement l'information contenue dans un discours, un texte, [...]. Mais ce désir de l'objectivité de l'information ne saurait cependant être totalement réalisé, ce serait oublier la complexité des phénomènes linguistiques qui interviennent dans la construction du sens chez le locuteur, d'une part, et la place de l'inférence dans la recherche de signification, chez l'opérateur, d'autre part (Guibert et Jumel, 1997, p. 139).

Par rapport à la démarche et à la réalisation de l'analyse de contenu, elle a été réalisée en identifiant les grands thèmes abordés dans le guide et durant l'entretien lui-même, et en exploitant les extraits de discours pertinents pour la thèse. Les informations collectées lors des entretiens ont fait l'objet d'une analyse thématique, qui consiste à regrouper les informations en fragments, dans les thèmes et sous-thèmes. L'objectif, ici, est d'analyser les informations collectées à l'occasion d'observations, d'entretiens et d'administration du questionnaire. La procédure comprend généralement la transformation d'un discours oral en texte, puis la construction d'un instrument d'analyse pour étudier la signification des propos (Bardin, 1977). Elle a permis aussi de dégager les thèmes présents dans le corpus pour en faire l'analyse. C'est une approche de type subjectiviste qui vise à reformuler, à interpréter et à théoriser sur des phénomènes.

Dans cette démarche, le traitement et l'interprétation des données se rattachent à deux logiques particulières : la thématisation du corpus selon une logique classificatoire[36] et l'examen des thèmes et des catégories qui émergent selon une

[35] Soumettre à une interview dans le cadre d'une recherche.
[36] C'est l'organisation des données impliquant une segmentation des entretiens.

logique interprétative du corpus. L'objectif à ce niveau est de donner du sens aux informations recueillies car l'analyse qualitative est une démarche de recherche de sens. Les entretiens et les récits sont intégralement transcrits. Cependant, les extraits d'entretiens ou de récits ont servi dans l'analyse thématique et catégorielle. En résumé, l'analyse thématique a permis de découper transversalement les informations recueillies.

- **Analyse des acteurs/parties prenantes**

Cette méthode a permis de comprendre le système social en identifiant ses principaux acteurs/parties prenantes. Elle a permis aussi de prendre en compte les intérêts respectifs de ces acteurs dans l'analyse du sujet. Dans la thématique du foncier, l'analyse des parties prenantes sert à cerner la complexité des conflits fonciers, les intérêts des parties prenantes, leurs objectifs et les relations d'interdépendance, souvent difficiles, qui existent entre elles. Dans un conflit foncier par exemple dans la commune d'Abomey-Calavi, les parties prenantes ont un intérêt direct dans les terres qui font l'objet du conflit. Il s'agit notamment des propriétaires, des usagés et des autres acteurs touchés par le conflit. En résumé, cette méthode a permis de déterminer les acteurs concernés (parties prenantes), d'analyser leur légitimité, de comprendre leurs comportements entre eux et de cerner les avantages reciproques qui pourraient être examinés au cours du processus de négociation.

- **Management participatif des conflits**

Dans la présente recherche, la gestion participartive des conflits est une combinaison de réflexion systémique et de règlement alternatif des conflits autour de la terre. Elle comprend une série d'approches informelles qui n'intéressent que les parties prenantes. Elle prévoit pour que les groupes de parties prenantes en conflit oeuvrent de concert pour parvenir à un accord sur une question controversée.

3.2.1.2. Analyse quantitative

L'analyse quantitative vise à obtenir une description statistique, à mesurer des variables, à comprendre et à évaluer leurs influences sur d'autres variables. Ici, c'est l'analyse de contenu qui a permis de lire chaque réponse et de recoder la question

textuelle à partir d'une grille de codification. Les modalités de cette question sont les catégories du recodage qui ont été définies à priori.

3.2.2. Théories d'analyse des données

Toute recherche scientifique est conduite, nécessairement, dans un référentiel théorique. Dans la présente recherche, il est opportun de s'inscrire dans une perspective complémentariste, alliant holisme méthodologique et actionnisme. Les faiblesses de l'une des perspectives sont palliées par les forces de l'autre, en vue d'une construction théorique équilibrée de la recherche. Ainsi, cinq (5) théories sociologiques ont été retenues pour conduire les analyses et faciliter la discussion des résultats.

3.2.2.1. Théories des droits de propriété

- **Théorie de l'appropriation**

Le concept de propriété vient du mot latin " proprius " c'est-à-dire qui appartient en propre. L'appropriation signifie alors action de s'approprier une chose ou d'en faire sa propriété en référence au droit positif français en son article 544 du code civil français (Le Roy, 1996). Reconnaître le droit de propriété, c'est donc attribuer à un sujet des droits d'usage absolu. Ce premier sens émane de la conception des courants de pensées économiques qui ont soutenu depuis des siècles l'hypothèse selon laquelle les droits de propriété sur les ressources naturelles conduisent à la sécurité foncière. De par cette posture théorique, la gestion de la terre et de ces ressources par le marché participe à la régulation foncière. Cette théorie permet de mieux analyser le processus de gestion du foncier. L'usage sociologique du concept d'appropriation trouve son origine dans l'anthropologie de Marx, qui l'inscrit dans sa conception du travail comme l'impulsion motrice primordiale. L'action sur la nature et la production d'objets, matériels ou non, constituent la réalisation de capacités et de pouvoirs qui, autrement, ne seraient pas révélés et resteraient de l'ordre des potentialités humaines implicites. Dans ce sens, l'appropriation n'est possible qu'en relation avec quelque chose qui peut être attribuée, qui peut, à la fois, servir de support à l'intervention humaine et être possédée. La propriété est ici d'ordre moral, psychologique et affectif. L'objectif de ce type de

possession est précisément de rendre propre quelque chose, c'est-à-dire de l'adapter à soi et, ainsi, de transformer cette chose en un support de l'expression de soi.

Dans ce contexte de course d'appropriation de l'espace agricole, d'accaparement des terres agricoles, les zones considérées comme les greniers du Bénin sont particulièrement indexées (Nassi, 2013). C'est dire que les terres agricoles sont de plus en plus privatisées et concentrées aux mains des multinationales et des investisseurs privés. En d'autres termes, au Bénin dans les milieux ruraux, les intérêts et les aspirations des acteurs fonciers changent : aux logiques lignagères d'attribution conditionnelle et relationnelle de la terre se substituent les pratiques marchandes.

Le rapport et l'accès à la terre s'expriment désormais sur des principes et des opérations simples : offre, demande, transaction, prix, transfert de propriété et reconnaissance sociale de ce transfert. Avec cette transaction marchande, la terre est devenue un instrument de relations monétaires où les référents sociaux qui organisent son accès sans contrepartie ont tendance à disparaître. Une nouvelle redistribution sociale des terres agricoles consacre le " règne " de l'argent sur une ressource traditionnellement régie par des normes endogènes et l'entrée en " scène " de nouveaux acteurs n'ayant pas forcément une identité autochtone.

La logique de l'appropriation de la terre suivant le droit coutumier, selon Faure (1990) est triple : le droit des autochtones, le droit de conquêtes et le droit de mise en valeur. Elle soutient ensuite que l'idée d'appropriation introduit deux notions, celle d'une acquisition dynamique, évolutive et celle de l'adoption à un usage. Elle estime que traiter de l'appropriation de l'espace foncier en terme anthropologique met en lumière les interactions dont la terre est porteuse comme objet social. Une partie réelle et visible est illustrée par l'occupation du sol et son usage. La partie imaginaire est issue de la mémoire des peuples et leur interprétation de la nature. La légitimité des droits sur le sol est rappelée de façon symbolique par les rites et les paroles.

Quant à la perspective sociopolitique, elle amène à envisager l'appropriation comme résultant du jeu des acteurs, de leur capacité à saisir des marges d'autonomie, à créer des coalitions dans les domaines social et politique. A ce titre, l'appropriation paraît particulièrement adaptée au champ de la stratégie, l'environnement stratégique d'une organisation étant aussi un environnement d'acteurs et de parties prenantes de

toutes sortes. Dans le cadre de cette recherche, les parties prenantes ou acteurs sont multiples et diversifiés. Il s'agit des acteurs en compétition pour l'accès aux ressources et ceux en charge ou revendiquant la règlementation de l'accès à la terre.

- **Théorie Evolutionniste des Droits Fonciers (TEDF)**

Cette théorie est le processus d'évolution des droits vers une individualisation. Selon cette théorie, si la terre est abondante, il n'y a pas de compétition pour son accès. L'établissement de la propriété privée n'est pas une préoccupation majeure, dans la mesure où les externalités négatives causées par l'exploitation individuelle sont négligeables car les activités d'un individu n'ont aucune incidence sur celle des autres. Mais, lorsque la croissance démographique, la commercialisation de l'agriculture et l'urbanisation accélérée, sous l'effet de la modernité, s'accroissent, la terre se raréfie, les conflits se développent et les populations demandent de plus en plus les droits sécurisés. Le résultat d'un tel processus est l'émergence de droits de propriété privée évoluant vers des mesures d'individualisation et de formalisation.

Dans une évaluation critique à la lumière de l'expérience de la gestion foncière en Afrique, Platteau (1998, p. 124) affirme que :

> l'observation de la réalité montre que, loin d'être statiques, les systèmes de tenure foncière africains ont évolué et continuent d'évoluer rapidement et profondément, particulièrement dans les zones où la population croît rapidement et où l'agriculture se commercialise.

La poussée démographique a occasionné une occupation de la terre de plus en plus continue. Mais, deux (02) constats se dégagent de cette assertion :

- le système foncier dans les milieux ruraux s'est inscrit dans une dynamique d'évolution en référence aux recompositions de la société ;
- les causes de cette évolution foncière sont d'ordre démographique et économique.

Au sujet de ce dernier aspect des causes de l'évolution foncière, Platteau (1998) dans une démarche compréhensive des trajectoires foncières fait observer, trois (03) facteurs majeurs qui ont favorisé les mutations successives de la terre, pour la faire passer d'une gestion communautaire vers une individualisation, voire une aliénation contrôlée. De son premier postulat, nous retenons que la poussée démographique a

occasionné une occupation de la terre de plus en plus continue. Les occupants réclament de pouvoir reprendre la culture des mêmes parcelles après les périodes de jachère. Autrement dit, l'accroissement de la population a fait disparaître l'ancienne pratique consistant à remettre les terres en jachère dans un pool commun, à partir duquel s'effectue la redistribution entre les différents ménages y ayant droit. Le deuxième postulat est une suite logique de la première mutation de la terre où l'occupation du sol devient de plus en plus exclusive. Si dans l'ancien système, les terres avaient des usages et des usagers multiples dont les droits d'accès se chevauchaient, avec la rareté croissante du sol, cette multiplicité des droits est de plus en plus remise en question. Selon le troisième postulat, la transmission de la terre tend de plus en plus à se faire directement de père en fils alors que, dans le système coutumier traditionnel, les terres d'un occupant décédé retournent au groupe social (lignage, village, etc.) dont le représentant (le chef de terre) décide comment et vers qui elles seront réaffectées. Cette évolution vers le système de l'héritage au sein de la famille restreinte accentue en fait l'aspect de continuité de l'occupation du sol mentionnée dans la première caractéristique ci-dessus. Mais quelles sont les conséquences notées dans cette évolution du système foncier ?

Pour Platteau (1998), l'une des conséquences directes de l'évolution de la société et de la mutation de ces normes et pratiques sociales de gestion foncière est la tendance à l'accroissement de possibilités d'aliéner la terre au terme de décisions individuelles des occupants. Or, dans le système traditionnel, les transferts de terre étaient sévèrement régulés par le groupe social détenteur des droits collectifs sur le sol du village. En définitive, cette théorie est axée sur l'évolution du régime foncier et s'appuie sur deux hypothèses fondamentales :

- les institutions économiques et sociales s'adaptent aux changements de circonstances afin d'être aussi économiquement efficaces que possible ;
- le mode d'appropriation le plus efficace, en ce qui concerne les problèmes d'occupation parasite par exemple, réside dans la propriété privée.

Dans ses grandes lignes, la théorie défend que la pression démographique croissante, conjuguée à la commercialisation de l'agriculture, crée un besoin d'investissement en matière d'agriculture et de développement foncier, ce qui pousse à

modifier les régimes fonciers. Le besoin d'investissement croissant implique donc de modifier le régime foncier en faveur d'un système garantissant une sécurité foncière accrue. Cette dernière idée est d'ailleurs reprise par l'Ecole des droits de propriété, qui véhicule comme courant qu'il est généralement plus facile de garantir cette sécurité par le biais de la propriété privée et de titres privés sanctionnés par le gouvernement. Cette logique recevant un écho favorable auprès des dirigeants, justifie la mise en place d'une législation en faveur de la propriété privée et de l'attribution de titres de propriété, aux motifs qu'ils ne font qu'accélérer un processus social inéluctable (Bruce, Migot-Adholla et Shem, 1994). Cette volonté étatique prend son appui à travers le raisonnement selon lequel, la propriété foncière privée accroît la sécurité foncière, et donc l'investissement et la productivité : propriété privée, sécurité et investissement.

La théorie évolutionniste estime, pour sa part, que la pression démographique et/ou les conditions du marché engendrèrent d'elles-mêmes les droits privés, quelle que soit la politique menée. Pour ces théoriciens, l'absence de titres fonciers légaux diminue la valeur des terres en tant que nantissement, rendant ainsi l'emprunt plus difficile en vue d'investissements fonciers. De ces deux courants de pensée, il existe des signes évidents reliant la croissance démographique, la commercialisation et la privatisation, tel que signalé par Shipton (1988).

En somme, les débats ont évolué aujourd'hui et, le constat qui se dégage est que, les droits locaux sont, par essence, des freins à la productivité et doivent être remplacés " par le haut " par un système de propriété privée, ce que Bruce, Mighot-Adholla et Shem (1994) appellent le " paradigme de substitution ". Tout le monde raisonne dans " un paradigme d'adaptation ", qui reconnaît le caractère dynamique des droits locaux. La figure 4 ci-dessous illustre cette théorie.

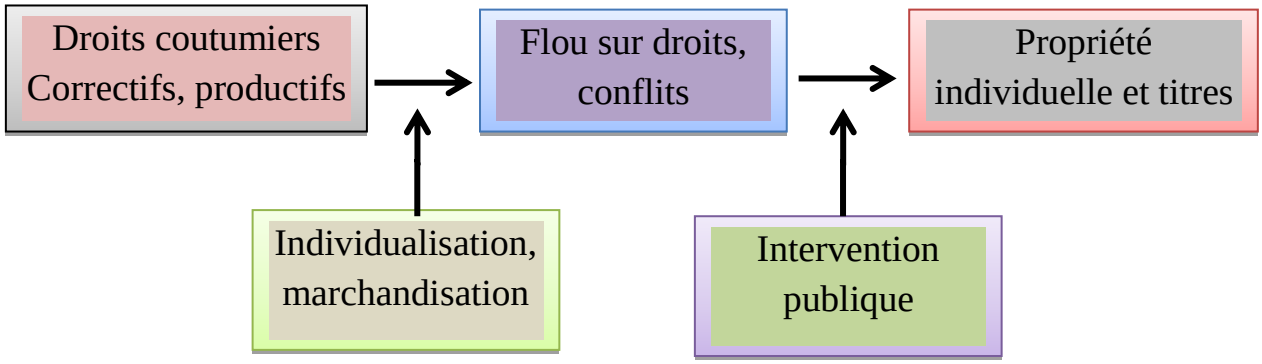


Figure 4 : Schéma évolutionniste des droits sur la terre

Source : Comité technique « Foncier et Développement », 2009, p. 48.

La figure 4 ci-dessus montre les différentes mutations qui ont cours. De là, dans cette thèse, la mutation est la transformation ou la modification des espaces suivant les régimes. Ces mutations sont à l'origine de nombreuses dérives notamment la surexploitation des terres. Ces mutations incluent tous les changements enregistrés dans le domaine du foncier notamment en termes d'accès et de gestion. Mieux, la mutation fait appel ici à deux concepts, un ancien et un nouveau. Ce qui amène à s'intéresser aux aménagements du territoire et aux réajustements des plans de lotissement dans la commune d'Abomey-Calavi.

❖ **Théorie des " biens communs "**

Au cours de l'histoire, les sociétés ont inventé et développé, principalement à l'échelle locale, des modes de gestion collective des ressources naturelles qui constituaient un des fondements de leur survie et de leurs richesses (Petitjean, 2010). Dans la littérature, la théorie des biens communs *« est sensu stricto un phénomène économique décrivant une compétition pour l'accès à une ressource limitée, menant à un conflit entre intérêt individuel et bien commun »* (Verhaegen, 2013, p. 3). Le " bien commun " se définit comme l'ensemble des ressources ou des intérêts partagés par tous (les sols par exemple) et place la question de leur gestion au cœur des enjeux internationaux (Boidin, Hiez et Rousseau, 2008). C'est un phénomène collectif de surexploitation d'une ressource commune. Il s'agissait, dans certains cas, de gérer la rareté relative de cette ressource et de prévenir les conflits que celle-ci pourrait

engendrer. Cette théorie propose deux (2) solutions principales pour éviter la surexploitation de la ressource : la régulation étatique ou la privatisation.

Malgré la confusion entre " biens communs " et " ressources d'accès libres ", depuis lors largement dénoncée, le raisonnement à la base de la théorie des biens communs alimente depuis longtemps un argumentaire en faveur de politiques foncières et de gestion des ressources naturelles qui combinent, selon de multiples manières, la privatisation et la régulation étatique. L'analyse touche non pas au caractère " mal défini " des systèmes de droits qui gouvernent les biens communs et qui conduiraient à des gaspillages de ressources ou à leur surexploitation, mais bien plus à l'évolution des rapports de force dans l'élaboration des systèmes de droits qui régissent l'accès, l'usage, la répartition et la transmission des ressources dont dépendent les communautés rurales. Mais, Hardin (1968) souligne qu'en absence de droit de propriété, les ressources communes à accès libre se dégradent. Ce courant de pensée consacre une vision négative de la gestion communautaire des terres. Vers les années 1970, Hardin (1968) affirme que c'est uniquement le système de la propriété privée qui pouvait garantir la survie durable des ressources. Selon lui, seule cette condition pouvait contraindre les acteurs fonciers à pouvoir développer de nouvelles stratégies. Le postulat de cette théorie repose sur l'idée que la gestion des ressources communes sans droit de propriété participe à la dégradation. Ainsi, le libre accès favorise une utilisation abusive des terres exploitées collectivement. L'attribution des droits de propriété dans la gestion des ressources naturelles empêcherait les comportements opportunistes dans les usages et réduirait les dommages.

Par contre, le deuxième courant de la gestion des ressources communes, met l'accent sur la capacité des acteurs locaux à gérer efficacement les ressources à leur disposition en dehors de l'Etat et du marché. Ce courant dit de " l'économie institutionnelle " montre que l'absence de droit de propriété sur les ressources ne signifie pas forcément la dégradation des ressources, l'absence des règles et de contrôle. La propriété est synonyme de faisceaux de droits (Orsi, 2013). Platteau (1998) met en relief le contexte de l'absence de propriété pour ressortir les dommages et le comportement des acteurs en tenant compte de la nature d'accès des ressources. En comparant les régimes de droits de propriété, il conclut que le passage de la gestion

commune à celle privée entraîne des coûts de gouvernance qui rendent difficiles la régulation des usages. C'est une situation qui explique l'inefficacité des règles.

Aujourd'hui, ces formes de gestion existent et évoluent encore dans la commune d'Abomey-Calavi. Les " biens communs " naturels ne doivent pas forcément être pensés sur le registre de la division[37] mais tout comme un consensus autour de la gestion du bien. Ils ne sont pas réductibles à un modèle unique de gestion des ressources, et encore moins à un modèle communautariste. Au contraire, mettre en avant les " biens communs ", c'est s'interroger sur la manière dont n'importe quel système de gestion peut ou non, dans la pratique, entretenir, préserver, multiplier les richesses partagées et les avantages communs. Ce n'est pas forcément s'opposer à l'Etat ou au marché, mais faire en sorte que l'Etat et même le marché fonctionnent de manière à maximiser les biens communs, en prenant en compte différentes échelles spatiales et temporelles (Boidin, Hiez et Rousseau, 2008).

La terre est considérée comme un bien commun car elle n'appartient à personne (Beauchemin, 2004), chacun doit y avoir sa part en tout temps comme l'atmosphère (Conseil œcuménique des Eglises, 2000). Tous les " biens communs[38] " ont la même fonction. Dans la présente thèse, seuls les " biens communs sociaux " dont une meilleure gestion foncière favorise la cohésion sociale sont pris en compte. Cette théorie est née dans un contexte où l'encadrement de l'accès aux ressources naturelles constitue un enjeu central de réflexion scientifique et opérationnelle.

De manière générale, les ressources communes se caractérisent donc par le fait qu'elles sont placées sous le contrôle d'un groupe, d'une famille, d'une collectivité. Il est dès lors plus indiqué de parler de système de droits de propriété commune que de ressources communes. Ces droits au sens large[39] sont partagés, détenus et reconnus[40] par l'ensemble d'une communauté définissable.

Le renouvellement des débats sur la gouvernance des ressources naturelles de propriété commune fut une contribution de Ostrom (1990) qui s'est écarté de la vision de la théorie des biens communs (Hardin, 1968). Cette approche souligne qu'une

[37] Le partage du gâteau.
[38] Les « biens communs » naturels, sociaux, de la connaissance.
[39] Du droit d'accès au droit d'exclure.
[40] Au moins par la coutume ou des règles communes.

gestion rationnelle des ressources naturelles nécessite le recours à la puissance de l'Etat qui doit privatiser les ressources car, selon Hardin (1968), l'Homme a tendance à prendre soin de ce qui lui est privé que de ce qui est collectif. Ostrom (1990), tout en expliquant les limites de cette réflexion avait suggéré une approche institutionnelle qui s'inspire d'une perspective d'action collective. Cette vision est relayée par les institutions de Bretton Woods (Lavigne Delville, 2012) qui estiment qu'il faut promouvoir la gestion foncière décentralisée sous prétexte que les communautés sont les seules qui peuvent bien gérer les ressources à la base. Il faut se focaliser sur le bas tout en ayant un œil sur le haut. Mais, les processus de régulation des instances communales font l'objet de détournement et de contournement par les acteurs locaux.

Pour Bako-Arifari (2004), il faut plutôt analyser comment le peu qui est conféré aux communes est géré. Ces débats contribuent au renouvellement des discussions sur la question de la décentralisation en Afrique. Mais, à partir des insuffisances relevées à l'approche institutionnelle, de " nouveaux biens communs " sont proposés (Lavigne Delville, 2012). Ce concept, est un modèle explicatif des rapports des acteurs locaux aux ressources naturelles.

3.2.2.2. Théories sur la surpopulation

- **Malthus et les économistes classiques**

La théorie de la surpopulation vise à analyser le principe de population et son influence sur les progrès futurs de la société (Malthus, [1798] 1963). Cet auteur présente la population comme un danger. Si rien ne gêne son accroissement, la population augmente exponentiellement.

Mais, lorsque la population n'est arrêtée par aucun obstacle, elle va doubler tous les vingt-cinq (25) ans (Malthus, [1798] 1992). Or, les " moyens de subsistance ", la production alimentaire en particulier, ne peuvent pas augmenter à ce rythme : ils suivent une progression linéaire. Quelles que soient les subsistances actuelles, il est donc inévitable qu'elles deviennent rapidement insuffisantes pour la population en croissance, à moins que la croissance de la population ne soit limitée par des " obstacles

privatifs[41] " ou des " obstacles destructifs[42] ". La population est donc limitée par les ressources et tout excédent de population entraînera une réponse radicale.

❖ **Néo-malthusiens**

Les néo-malthusiens ont généralisé et étendu la théorie à l'environnement. Selon Malthus ([1798] 1963), lorsque la population dépasse un certain seuil, le surplus de population s'élimine, par exemple par des famines. La nouvelle version de la théorie malthusienne énonce qu'une population trop importante dégrade l'environnement et les moyens de sa production agricole comme les sols et qu'elle migre lorsque la famine la menace, déplaçant le problème dans d'autres régions.

Pour Meadows (1972), les ressources naturelles seront épuisées dans un siècle si les croissances démographique et économique ne s'arrêtent pas. Selon Keyfitz (1991), la destruction écologique de la planète ne dépend que du nombre absolu d'individus qui y vivent. Quant à Ehrlich (1968), il qualifie la population de " bombe-population ". Déjà dans la théorie " des biens communs ", Hardin (1968) avance qu'un monde fini ne peut supporter qu'une population finie : quand la population augmente, les biens, les ressources ou les produits alimentaires par habitant diminuent (…) jusqu'à zéro. Les biens communs sont uniquement des ressources disponibles. Mais, ils sont avant tout des lieux de négociations. Il n'y a pas de biens communs sans communauté. Ces biens communs sont gérés par des individus qui communiquent et, parmi lesquels une partie au moins n'est pas guidée par un intérêt immédiat, mais par un sens collectif.

3.2.2.3. Théorie de l'instrumentalisation de Braud (2003)

Cette théorie est envisagée comme le produit d'un travail social et politique qui répond à des impératifs stratégiques. Selon Giddens (1985), le vrai succès des démocraties est d'avoir réussi à " institutionnaliser " les conflits de classe, de sorte que cette capacité régulatrice (négociations collectives) a permis de limiter les déchirements de l'unité nationale. Cette théorie a favorisé aussi la compréhension des traits d'appartenance à un groupe ethnique pour mieux masquer les conflits d'intérêts, ainsi

[41] La " contrainte morale " comme l'obligation du mariage tardif.
[42] Les famines et les maladies.

que ceux de dissémination qui ne sauraient profiter, à leurs yeux qu'aux dominants. Des ethnologues africains ont insisté sur le rôle de la puissance coloniale, soucieuse à la fois de classer les sujets et de les diviser entre eux. Ces faits s'observent par les situations d'insécurité qui prévalent dans les collectivités locales de la commune d'Abomey-Calavi sur la question des terres ou de premiers occupants.

3.2.2.4. Théorie de l'individualisme

En sciences sociales, l'individualisme est la *« doctrine qui envisage l'individu comme un être autonome et insiste sur le respect de sa liberté »* (Grawitz, 2000, p. 225). En sociologie, l'individualisme met en avant les droits et les responsabilités de l'individu, considérant que les institutions sociales n'existent que pour le bien de l'individu. Pour Grawitz (2000, p. 225) *« l'individualisme méthodologique est la tendance à ne considérer valides, que les explications des phénomènes sociaux reposant sur des hypothèses ou des faits tenant compte des individus »*. L'individualisme méthodologique se définit par trois postulats :

- tout phénomène social résulte de la combinaison d'actions, de croyances ou d'attitudes individuelles ;
- comprendre les croyances, attitudes et actions de l'acteur individuel, c'est en reconstruire le sens qu'elles ont pour lui, ce qui (en principe du moins) est toujours possible ;
- l'acteur adhère à une croyance, ou entreprend une action parce qu'elle a du sens pour lui. En d'autres mots, la cause principale des croyances, actions, etc. du sujet réside dans le sens qu'il leur donne, plus précisément dans les raisons qu'il a de les adopter.

Alors, la théorie de l'individualisme méthodologique, permet d'expliquer un phénomène d'ordre collectif, comme les conflits fonciers. Aussi, elle a permis d'analyser la persistance des conflits fonciers comme la résultante d'un ensemble de croyances, d'attitudes ou d'actions individuelles.

3.2.2.5. Théorie de la sélection naturelle de Darwin

Cette théorie comprend deux (2) lois à savoir : la loi du plus fort et la loi du meilleur. Partant de cette théorie, les conflits fonciers observés dans la commune d'Abomey-Calavi sont aussi causés par l'usage de la force parce que plusieurs acteurs usent de pouvoir ou de leur situation économique pour obtenir des terrains. C'est le cas de la zone de l'aéroport de Glo-Djigbé où il a été exproprié des terres appartenant aux populations.

Ainsi, le cadre théorique retenu a permis d'ordonner la réalité, de tracer un schéma d'observation en lien logique avec les hypothèses et les objectifs afin de parvenir à des explications. Puisque la nécessité de la recherche et de la théorie est admise par tous en sciences sociales, les discussions ne portent plus que sur les tendances de partage. Le tableau XIII ci-dessous fait le point des théories, des hypothèses et des variables retenues. Dans la présente recherche, il n'y a pas de relation unilatérale et rigide de type *« une variable égale une théorie »*. Ceci a permis de faire une analyse en profondeur.

Tableau XIII : Correspondance entre hypothèses spécifiques, variables et théories

Hypothèses spécifiques	Variables	Théories	Justifications
H1 : les stratégies d'appropriation foncière autour de la gestion de la terre influencent la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.	**Stratégies d'appropriation foncière**	**Théories des droits de propriété** ✓ Théorie de l'appropriation ✓ Théorie Evolutionniste des Droits Fonciers (TEDF) ✓ Théorie des " biens communs " **Théories de la surpopulation** ✓ Malthus et les économistes classiques ✓ Néo-malthusiens **Théorie de l'instrumentalisation de Braud** **Théorie de l'individualisme** **Théorie de la sélection naturelle de Darwin**	- Deux conceptions du foncier s'affrontent (la conception précoloniale, sans la propriété privée et qui affecte des espaces à des usages spécifiques ; la conception coloniale et postcoloniale, qui se fonde sur la géométrie et la propriété privée) ; - résistance de la coutume ; - essor démographique ; - L'Etat est le seul propriétaire foncier mais il existe des pratiques foncières anciennes et les populations locales ont également des droits fonciers, indépendamment de l'Etat ; - persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi, une résultante directe des stratégies d'appropriation foncière ; - système judiciaire, en principe chargé de régler les conflits fonciers, se relève incapable.
H2 : les stratégies de transactions foncières qui se développent autour de la gestion de la terre favorisent la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.	**Transactions foncières**		
H3 : qu'est-ce qui justifie la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ?	**Conflits fonciers**		

Source : Données des enquêtes, 2015-2019

Conclusion partielle

Partant du cadre conceptuel de la présente recherche qui est un outil d'analyse comptant trois (03) variables : stratégies d'appropriation, transactions foncières et les conflits fonciers, ce chapitre a permis de faire une construction-sélection dans le choix des méthodes d'analyse. Outre l'analyse stratégique et l'analyse du changement social (théories de l'action raisonnée et de l'action planifiée) qui ont servi à l'ancrage théorique de la recherche, les théories suivantes : approche compréhensive et théories interactionnistes, l'approche historique, l'analyse du contenu, analyse des acteurs/parties prenantes, le management participatif, les théories des droits de propriété, les théories sur la population, la théorie de l'instrumentalisation de Braud, la théorie de l'individualisme et la théorie de la sélection naturelle de Darwin, ont été utilisées dans le cadre de l'analyse des données. Suite à la présentation du modèle d'analyse qui boucle la première partie de la recherche, il est important de faire la synthèse des débats sur le foncier, de présenter les enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi et la caractérisation de l'univers de recherche dans la deuxième partie du document.

DEUXIEME PARTIE :

Synthèse des débats sur le foncier, enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi et caractérisation de l'univers de recherche

Chapitre 4 : Etat de la question

Introduction partielle

« […] la connaissance commence par la tension entre savoir et non savoir : pas de problème sans savoir – pas de problème sans non savoir » (Dumez, 2010, p. 9). Autrement, un problème scientifique a la forme d'une tension entre savoir et non savoir. Il se situe aux frontières de la connaissance. C'est dans cet ordre d'idées que la synthèse des débats sur le foncier en rapport avec le sujet de la présente recherche a été faite. Divers ouvrages, fruits de la réflexion de plusieurs auteurs, ont porté sur la problématique du foncier. C'est à partir de ces ouvrages que la synthèse des débats sur le foncier a été faite. Ce chapitre est structuré en neuf (9) sections : la gestion et les politiques foncières, les enjeux fonciers, l'appropriation du foncier, la dynamique des systèmes fonciers ruraux en Afrique, la dynamique foncière urbaine en Afrique, l'accès des femmes à la terre, l'insécurité foncière, les conflits fonciers et leur gestion, les politiques, l'institutionnalisation et la gestion du foncier au plan juridique.

4.1. Gestion et politiques foncières

Aborder la gestion foncière en relation avec la nature des droits d'accès aux ressources naturelles suppose une connaissance des dimensions de la propriété foncière. Il est clair qu'aujourd'hui plusieurs sources de droits s'expriment en matière de gestion du foncier. Cela permet d'appréhender, dans la pratique, les réalités à travers lesquelles les sociétés se représentent leur rapport à la terre.

Pour Grawitz (2000, p. 193), la gestion est,

> un ensemble de moyens par lesquels une entreprise est dirigée ou gérée. (…) le terme a en français une signification précise et limitée d'administration de biens et ne devrait pas s'appliquer aux personnes. En tant que science, la gestion s'est séparée de l'économie politique en conservant un caractère plus appliqué. Certains auteurs réduisent le domaine de la gestion de l'entreprise, d'autres à toute l'organisation et même par une extension abusive, il est utilisé comme façon d'entreprendre une action, de conduire une stratégie (…).

La gestion en sociologie, au-delà de la coordination, c'est de l'action organisée qu'il s'agit, et de la coopération d'acteurs (Zarifian, 1996). La pratique de la gestion, le discours et le langage gestionnaires n'ont aucune vocation naturelle à être monopolisés

par une catégorie d'acteurs ou un groupe social dominant. Dans un contexte social certes déterminé par les inégalités de pouvoirs et les rapports de force, la gestion peut, sans doute, de manière croissante, être conçue comme un ensemble d'activités sociales qui requièrent la coopération, l'intercompréhension des acteurs (Zarifian, 1996). La gestion de la terre est une composante essentielle de la politique locale. Elle a une très forte influence sur les conditions d'exercice du pouvoir politique. Elle peut donner aux pouvoirs publics les moyens de répondre aux attentes des citoyens qui en dépendent pour leur existence et l'exercice de leurs activités. C'est l'instauration d'une organisation incluant les parties prenantes en vue d'accroître l'efficacité de l'utilisation des terres. La gestion de la terre est aussi l'ensemble des politiques et stratégies destinées à organiser au mieux l'utilisation de la terre d'une part et les législations foncières d'autre part, c'est-à-dire définir ou organiser la façon dont les règles et les arbitrages seront réalisés à chaque niveau par des instances locales/administratives de façon à prendre en compte la diversité des situations (Lavigne Delville, 2002).

Quant à la gestion foncière, Soro (2009, p. 30) entend *« les décisions relevant de l'usage fait de la ressource foncière, hors transfert définitif : décision de prêter une parcelle, délégation du droit d'usage à un membre de la famille, etc. »*. De même, pour Soro (2009), la gestion foncière, est aussi comprise par les décisions de planter une culture pérenne qui immobilisera une parcelle pour plusieurs décennies, décision de mettre une parcelle en jachère (et donc de la sortir du pool de terre disponible pour une délégation intra ou extra-familiale de droit d'usage), etc.

La gestion foncière peut aussi se comprendre par des actions pour répondre aux enjeux importants. Elle peut prendre trois dimensions que sont : la planification foncière, la sécurisation foncière et les droits de propriété (Koumassou, 2010).

La question foncière constitue une thématique centrale dans tous les pays, particulièrement en Afrique de l'Ouest où l'agriculture demeure l'activité principale pour la majorité des populations. Ainsi, le concept de droits fonciers au sens de faisceau de droits et de devoirs s'articule autour de trois (03) points principaux. En premier, le droit d'usage : le droit de tirer un revenu de l'usage, le droit d'investir ou d'apporter des améliorations à la ressource foncière. En second, le droit de transfert : le droit de

transférer l'usage de la terre à titre provisoire ou sans terme spécifique, à titre marchand (location, métayage, rente en travail) ou non marchand (prêt, héritage, mise en gage). Et en dernier, les "droits d'administration"ou "droits de définir les droits des autres" : contrôle des droits des autres relativement à l'usage, la délégation, l'investissement, le fait de tirer un profit, d'aliéner etc. Ces trois dimensions essentielles du faisceau de droits s'apprécient au regard des restrictions qui pèsent sur les détenteurs : restrictions temporelles, restrictions dans l'usage, nécessité de demander un accord avant d'exercer un droit (Soro, 2009).

La désagrégation de la famille lignagère, au Bénin, sous l'influence de plusieurs facteurs, notamment le développement de l'économie monétaire et de l'urbanisation, a fait que la question foncière a pris une dimension jamais égalée jusque-là au Bénin. De plus, la plupart des terres au Bénin sont régies soit par le droit coutumier, soit par le droit moderne (Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain – SA [SERHAU-SA], 1999). Les terres immatriculées au nom de l'Etat ou des particuliers sont en nette progression, mais encore négligeables (SERHAU-SA, 1999).

Aujourd'hui, les zones de propriété collective des terres ont subi une transformation de l'espace rural en espace urbain. A la faveur de la valorisation des zones, de nouveaux acquéreurs se sont installés. Ainsi, dans la commune d'Abomey-Calavi, il existe trois (03) types d'habitants à savoir : les autochtones, les autochtones acquéreurs et les acquéreurs non autochtones. L'acquisition de la terre se fait par dons, héritage ou achat. Cependant, la gestion du foncier se base sur la réglementation générale du domaine au Bénin qui spécifie que le régime du domaine reste prescrit par le décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en Afrique-Occidentale Française (AOF) (SERHAU SA, 1999). Les autochtones de la commune d'Abomey-Calavi sont des propriétaires terriens de plusieurs domaines fonciers. Ces terres font l'objet de spéculation avant ou après le lotissement.

Pour Dossou (2005, p.106),

> en milieu rural, les terres cultivées se raréfient, on assiste à l'apparition d'un phénomène nouveau : "les paysans sans terre". En milieu urbain et périurbain, la

> terre, objet de grandes convoitises, conduit à des pratiques juridiques étranges parfois illégales, même de la part des pouvoirs publics. L'occupation et l'appropriation de la terre posent problèmes ; ces problèmes sont essentiellement d'ordres juridique et social.

Le niveau moyen des élus locaux avant la décentralisation était le CEPE, avec 75 % d'analphabètes (Dossou, 2005). D'après cet auteur, les opérations comme l'état des lieux, le recasement, l'ouverture des voies etc. sont lancées un peu partout dans la Commune (Godomey, Abomey-Calavi, Akassato, Togba, Glo-Djigbé, etc.), en collaboration avec des cabinets compétents en la matière. Même dans ce domaine et du fait de la non maîtrise de la procédure par certaines autorités, il existe actuellement une polémique entre ces autorités sur les questions de lotissement. En effet, la connaissance des textes législatifs et règlementaires en matière de gestion foncière n'est pas systématique.

> Dans tous les arrondissements, la population a doublé voire triplé en une décennie.Cette situation devient alors très préoccupante, surtout en ce qui concerne la gestion du foncier (…). L'occupation du sol en 1982 était une mosaïque de cultures et jachères, à dominance jachères. (…) , l'évolution de l'occupation du sol a été rapide, avec une forte régression ou disparition par endroits des champs et jachères, en faveur des habitations (…) dans l'ensemble de la commune (Dossou, 2005, pp 100-101).

Selon Choplin (2006), tout le monde est complice de la mauvaise gestion : l'Etat, la collectivité locale, les populations. Pour cet auteur, dans une zone lotie, le président, le ministre de l'équipement et le directeur du domaine se répartissent les lots, qu'ils réserveraient par la suite à leurs proches pour des sommes symboliques. De même, pour ce dernier, lorsqu'une grande attribution de lots est prévue, un tiers des terrains serait attribué à des anonymes tandis que les deux tiers restants feraient l'objet d'attributions préférentielles.

Pour Aboudou, Joecker et Ursula (2003), la délégation domaniale ne parvient pas à régler la brûlante question foncière, même lors des lotissements. D'après ces auteurs, avec la décentralisation, le lotissement devient une prérogative des communes et un enjeu central de mobilisation des ressources locales dans l'économie politique communale. Pour eux, le lotissement est un instrument puissant de transformation

d'espaces ruraux coutumiers en espaces urbains immatriculés, producteurs de morceaux de ville.

Selon Rochegude (2000), la décentralisation de la gestion est apparue comme une réponse au double enjeu de la diversité des sociétés et des modes d'exploitation du milieu, et de la régularité des normes au sein des régions ou des communes. Ce contexte est lié à la recrudescence des litiges fonciers, de plus en plus nombreux et aigus dans les villes, qui poussent les Etats Africains à transférer la gestion des terres aux collectivités territoriales pour apaiser les tensions (Ndiaye, 2015). De même, pour cet auteur, comme la plupart des charges attribuées aux territoires décentralisés, la gestion foncière souffre du manque de moyens financiers et humains nécessaires. Mais, la décentralisation de la gestion foncière se heurte aussi aux résistances des administrations sectorielles qui se sentent dépossédées, surtout en Afrique de l'Ouest, où les prérogatives des communes sont mal définies, les transferts de responsabilités, de moyens et de patrimoine aux communes tardent à se réaliser (Rochegude, 2000). C'est dans ce contexte que Tribillon (2000) identifie quatre règles foncières en milieu urbain : le droit foncier légal[43], le droit administratif[44], le droit coutumier[45] ou pseudo-coutumier et le droit populaire[46].

D'après N'bessa (1997) , une parcelle de 30 mètres sur 30 coûtait 12.000 à 15.000 FCFA en 1960 à Godomey-Togoudo (Mahicondji,Vivicomey, etc.). Dans les années 1970, ce prix est passé à 35.000 FCFA voire 40.000 FCFA. Au cours des années 1980, la grande spéculation foncière amène une parcelle de mêmes dimensions et dans la même localité à 400 000 FCFA voire 500 000 FCFA, et en 1997 à plus de 2 500 000 FCFA. Aujourd'hui, dans la même localité, la valeur d'une portion de terre est d'au moins 7.000.000 FCFA (données des enquêtes de terrain dans le cadre de la présente

[43] C'est un droit écrit, héritier de la période coloniale, discuté dans les universités. Ce droit est parfois défendu mais il doit composer avec les formes existantes.

[44] Les fonctionnaires réinterprètent le droit légal à leur profit et aux profits des classes dominantes. Les pratiques finissent par constituer une forme de jurisprudence.

[45] C'est un héritage des anciennes pratiques. Suivant ce droit, ce sont les anciens, le Chef de famille ou le Conseil de famille du village qui décide de l'attribution des terres, de façon à ce que les jeunes puissent installer leur famille et éviter les conflits. Aujourd'hui, ce droit est légalement réinterprété, d'où le terme pseudo-coutumier, au profit des décideurs traditionnels. Ce droit coutumier, de nos jours, sert à défendre les intérêts privés.

[46] C'est un droit qui est en lien avec l'informel. Il peut soit s'adapter au droit légal, soit le transgresser, si la contrainte est trop forte. Non normé, non formalisé, sans sanctions, ce droit existe uniquement parce que les autres font totalement défaut. Depuis, quelques décennies, les enjeux fonciers ont pris une ampleur en Afrique de l'Ouest.

thèse). Cette spéculation foncière, plus accentuée au niveau des zones urbaines et périurbaines est la conséquence d'une gestion foncière archaïque, qui échappe à la gouvernance des collectivités locales car la plupart des élus locaux (du Maire aux chefs quartiers) ne maîtrisent pas ou ne connaissent même pas les textes relatifs à la bonne gouvernance environnementale, comme :

- la loi n^{o} 90-032 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin ;
- la loi n° 98-030 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin ;
- la loi n° 87-015 du 21 septembre 1987 portant Code de l'hygiène publique ;
- la loi 83-003 du 17 mai 1983, portant Code minier de la République du Bénin ainsi que les decrets d'application ;
- les textes sur la gestion des forêts.

Aussi, N'bessa (1997), évoque les raisons qui peuvent expliquer la naissance d'un conflit foncier à travers l'historique de la naissance de la ville de Cotonou. Pour l'auteur, c'est après l'indépendance au cours des années 1960, que l'arrivée massive des fonctionnaires a entraîné le besoin de plus en plus pressant de terrains à bâtir à Cotonou. Cette situation a été très profitable aux propriétaires terriens désireux de s'enrichir.

Le Bénin, pays dont l'économie est essentiellement basée sur les activités agricoles, y emploie plus de 70 % de la population active (Boko, 2004). Malheureusement, ledit secteur est sujet à un certain nombre de contraintes qui limitent son développement et risquent à terme de compromettre sa durabilité (Biaou, 2000). La terre qui constitue, de ce fait la principale source de revenus de ces populations est régie par des droits dits coutumiers, lesquels droits forment aujourd'hui un ensemble hétérogène dans lequel il est utile de distinguer deux composantes : les droits coutumiers[47] et les pratiques modernes (Hounkpodoté, 2007).

[47] Traditionnels.

Biaou (1985), présente les différents modes d'acquisition de la terre identifiés par plusieurs chercheurs à savoir : l'achat, l'héritage, la location, le métayage, le prêt, l'attribution à titre gratuit. De même, cet auteur (1991), a fait remarquer que le métayage ne fonctionne pas de la même manière dans les différents milieux d'étude. En effet, ce régime foncier est fonction de la position géographique du champ, le degré de fertilité et le niveau d'affinité entre les parties au contrat. En effet, l'achat, l'héritage et le don accordent à l'exploitant le pouvoir d'y pratiquer des cultures annuelles ou pérennes. Dans un contexte de location ou de métayage, l'exploitant se trouve dans l'obligation non seulement de payer mais de ne pas y pratiquer des cultures pérennes. C'est dans ce même ordre d'idées que Biaou (1991) a montré que les rapports fonciers dans lesquels sont entrées des sommes d'argent tendent à privilégier des produits économiquement rentables sur le marché. D'ailleurs, le système de location traditionnellement inconnu, actuellement développé, qui s'est répandu et renforcé n'est qu'une des conséquences de l'entrée de la terre dans les rapports de marché, dans une économie devenue de plus en plus monétaire. L'une des disparités liées au régime foncier est que les différents modes d'acquisition de la terre n'accordent pas le même degré de liberté à l'exploitant dans l'organisation de la production (Fangnon, 2012).

Selon Fotsing (1994), l'accroissement démographique, le souci de marquer sa réussite au village, les modalités traditionnelles de promotion sociale, l'héritage sélectif, l'autonomie relative des chefs traditionnels, l'évangélisation, la scolarisation sont autant d'éléments qui ébranlent quelque peu le pouvoir des structures foncières coutumières et favorisent les stratégies individuelles plus ou moins spontanées. Des rivalités foncières locales étaient, dans le passé, atténuées par un contexte de relative abondance des terres, la dynamique de saturation de l'espace va mettre en question la viabilité des exploitations familiales et constituer une menace réelle pour la paix sociale.

Selon les auteurs précédents, cette gestion de la propriété foncière par les collectivités locales engendre une amplification des mouvements migratoires qui soulèvent de graves tensions identitaires. Ces auteurs ont souligné également l'importance de l'inapplicabilité des législations pour lutter contre la spéculation foncière, et l'absence d'une bonne régulation étatique, un facteur favorisant la

dynamique de concentration des terres dans les mains des plus nantis. Ils précisent que ces marchés fonciers non contrôlés par l'Etat deviennent de surcroît source de conflits là où les mécanismes de régulation foncière locale sont défaillants. Dans la même logique, l'espace périurbain est, en particulier, en restructuration permanente, sous les effets de ce marché informel très dynamique pour lequel les collectivités locales trouvent l'opportunité de générer des ressources à travers la réalisation de nouveaux lotissements, qui parfois, engendrent de nouvelles tensions sociales.

Au regard de ces enjeux, les auteurs pensent que la décentralisation est une opportunité offrant la perspective d'une gestion foncière locale, notamment à l'échelle de la commune. Mais, le transfert des compétences en matière foncière reste encore théorique au Bénin. De même, les droits fonciers locaux ont conduit vers un dualisme juridique où coexistent deux régimes fonciers : celui du droit moderne instituant la "propriété" comme seul mode d'accès direct à la terre et celui du droit traditionnel qui reconnaît à la terre beaucoup plus ses dimensions communautaires, sociales, religieuses, économiques et politiques.

Pour Kouassigan (1966), la terre est un bien collectif, inaliénable et souvent divinisé. Il souligne que *« la crainte des dieux, autant que la peur de se voir éliminer du groupe, suffit à assurer le respect social de l'ordre »* (Kouassigan, 1966, p. 23). Cet équilibre social se basait sur le fait que *« tout ce qui est création de la nature existe dans l'intérêt de tout le monde et ne saurait faire l'objet d'un droit de propriété privée individuelle »* (Ouattara, 2007, p. 36). La crainte des dieux et le respect du sacré faisaient ainsi que les acteurs du foncier ne se l'appropriaient pas individuellement dans les sociétés traditionnelles. Cette pensée est dépassée, de nos jours, avec l'esprit individualiste imposé par la colonisation à ces sociétés. Alors, « *la terre ne peut appartenir qu'à un individu qui en fait l'usage dont il est le seul à pouvoir apprécier l'opportunité, et ne peut avoir aucune signification ontologique »* (Kouassigan, 1966, p. 12).

Au sujet du caractère sacré et inaliénable de la terre, Dacher (1984) montre des précisions sur les relations que la communauté Gouin au Burkina Faso entretient avec la terre au moyen d'un pacte sacré. Le premier occupant, chef de terre signe ce pacte avec

le génie du lieu d'accueil. Responsable de la fertilité de la terre et prêtre du rituel agraire, le chef de terre, privé du droit d'usage, veille à l'intégrité des domaines collectifs et règle les conflits fonciers. Verdier (1986) n'a-t- il pas affirmé que la terre est une entité spirituelle au plan cosmologique dans les sociétés africaines et qu'elle tient son inaliénabilité de son statut de support de la satisfaction des besoins présents et futurs de la communauté ?

Le progrès de l'individualisme a détruit l'originalité du droit africain et, par-là, les structures sociales du pays. *« La terre n'est plus l'objet d'un droit de souveraineté, mais d'un droit de propriété. Elle devient par là même objet de transaction commerciale »* (Kouassigan, 1966, p. 242). L'esprit communautaire s'amenuise, la souveraineté devient propriété. Entre l'homme et la terre les rapports ne sont plus mystiques mais économiques. La propriété privée monte aux dépens de la propriété communautaire (Ouattara, 2007).

Dans une analyse évolutionniste, Kouassigan (1966) montre le dynamisme des systèmes fonciers traditionnels, tout en le liant au niveau du développement des sociétés lorsqu'il écrit que le régime juridique de la terre est en rapport avec les structures sociales, le niveau de développement économique atteint et la conception des rapports entre les hommes et les choses dont ils ont usage. Les droits fonciers des collectivités découlent de la première occupation et les villages portent le nom de leur fondateur. Il souligne que l'installation des hommes sur une partie de territoire équivaut à un pacte entre les premiers occupants et les esprits du terroir. La seule autorité compétente en matière foncière est le maître de la terre, descendant du premier occupant fondateur du village. Le maître de la terre est l'administrateur des terres. Il distribue et veille à leur inaliénabilité. Il juge tous les litiges relatifs aux droits fonciers et assume les fonctions de prêtre des rituels agraires. Le but des colonisateurs était de promouvoir la transformation progressive des droits fonciers coutumiers en droits de propriété. Le développement de la culture des produits d'exportation, en favorisant l'individualisation, a provoqué l'éclatement des groupes sociaux. La terre, maintenant sources de richesse, devient un bien patrimonial sur lequel l'individu nie de plus en plus les droits de la collectivité (Kouassigan, 1966).

Dans le même sens, Le Bris, Le Roy et Mathieu (1991) explique que pour passer de l'idée de l'appropriation comme affectation à un usage à la propriété privée, il faudra que l'on passe d'une conception sacrale des choses à une conception mercantile et que la terre devienne vénale, ce qui est assuré par les progrès de l'individualisme et par l'intensification des échanges monétaires et commerciaux. Pour lui, la propriété apparaît quand la chose qui en est l'objet devient un bien[48].

Pour Biaou (1994), la logique traditionnelle africaine locale fait de la terre une entité culturelle sacrée, inaliénable appartenant à la famille étendue. Il aborde l'aspect socioculturel de la diversité des systèmes fonciers traditionnels et constate que les régimes fonciers africains sont complexes et variables selon les pays et même selon les ethnies à l'intérieur d'un même pays (Biaou, 1993). Pour l'auteur, la terre est un facteur de continuité, de cohésion sociale. La conception ancienne de la terre n'est pas en contradiction avec les principes actuellement promus pour son utilisation durable. De même, l'auteur souligne que le droit foncier coutumier ne manque pas pour autant d'avantages. Il est souple, une qualité qui favorise son adaptation, sa contribution positive aux changements socio-économiques et politiques de l'Afrique.

Lassissi (2006) aborde diverses questions relatives au foncier en République du Bénin. Il expose les fondements de la gestion, de la propriété foncière au Bénin, la survivance des droits coutumiers, les nouvelles organisations foncières dont le Titre Foncier (TF) ou le Certificat de Propriété Foncière (CPF) d'après le nouveau code foncier. De même, il présente les réformes foncières, sans oublier les contentieux domaniaux et leurs conséquences avant de proposer des réflexions prospectives pour qu'une bonne gestion foncière puisse être un levier du développement. Les problèmes fonciers actuels peuvent être en partie perçus à travers la diversité des régimes fonciers coutumiers locaux qui coexistent non seulement avec une règlementation d'essence coloniale, mais aussi avec une multitude d'actes administratifs créés par les représentants de l'Etat moderne indépendant. De plus, Biaou (1993) constate qu'au Bénin, par exemple, la loi moderne de 1965 n'a pas aboli le droit foncier coutumier.

[48]Une chose est désignée comme un bien lorsqu'elle a une valeur pécuniaire et qu'elle est susceptible d'appropriation (Le Bris, Le Royet Mathieu1991).

Pour Durand-Lasserve et Tribillon (1982), la caractéristique du foncier est qu'il produit des relations de possession, de domination, de répression, d'exploitation et d'affectation des revenus. Une recherche sur le foncier fait appel à certains paramètres dont l'interaction est l'essentiel pour l'interprétation du sens des transformations en cours : statut des acteurs, natures des ressources, types et effets des conduites, logiques et rationalités, séquences temporelles et processus d'échelles spatiales, arènes de confrontation et de négociation, objectifs et enjeux, règles du jeu.

Quant au droit coutumier du Dahomey, il constitue un précieux outil de travail. Il permet de s'informer sur les dispositions du droit coutumier dahoméen en matière de droit foncier afin de l'analyser à partir du droit positif actuel. Le droit coutumier du Dahomey, la loi n°2007-03 du 16 octobre 2007 portant Régime Foncier en République du Bénin, les Décrets[49] sur le foncier, ont l'avantage d'offrir un cadre juridique qui régit le foncier au Bénin. Bien évidemment, l'existence de ces textes et lois n'assure pas une sécurisation foncière puisqu'ils créent un dualisme juridique qui ne résout pas les problèmes fonciers, donc ne garantit pas totalement la sécurité foncière.

Le droit moderne tel qu'il s'applique maintenant ne peut, d'après Biaou (1996), régir de façon satisfaisante les questions du foncier surtout en milieu rural. C'est pourquoi l'auteur suggère deux actions importantes à entreprendre pour une plus grande efficacité de la réglementation foncière coutumière. Il s'agit de :

- délimiter le champ d'application des deux droits. Le droit moderne s'appliquerait dans les zones urbaines mais le droit coutumier dans les zones rurales ;
- confier les compétences de la réglementation foncière aux communautés locales puis améliorer le droit coutumier. Le droit coutumier serait ainsi enrichi par les aspects positifs du droit moderne.

Selon Rosset (2010), le transfert des droits de propriété dans un contexte international a créé une asymétrie sociale en ce sens que les paysans se sont dépossédés de leur terre. Dans ce sens, Bologo (2004, p. 11) souligne que

> si la terre est restée pendant longtemps, un « vecteur » (ou lien) d'intégration et d'inclusion de tous les acteurs fonciers locaux (parents, héritiers, autochtones,

[49] Cf. annexes

migrants), de par son institution en un marché, elle est en train de devenir un vecteur d'exclusion, de désintégration des groupes sociaux.

Mathieu et Lavigne Delville (2003) observent dans certaines régions (Barna) de l'Ouest du Burkina Faso, un nombre croissant de transactions dans lesquelles des terres rurales sont échangées de façon définitive contre des paiements en argent. Ces pratiques foncières nouvelles deviennent aujourd'hui plus fréquentes et plus visibles. La rigueur et la stabilité des coutumes semblent aujourd'hui s'affaiblir en de nombreux endroits. Mais, les traditions sont encore vivaces et significatives pour les populations notamment comme source de légitimité et ciment des relations et de la vie en société.

Toulmin et Pepper (2000) exposent la réforme foncière qui s'est tenue en Ecosse et un peu partout en Afrique. Pour ces auteurs, cette réforme a pour objectifs de définir les critères d'appartenance à une communauté ou de clarifier les droits d'accès. Beaucoup de lois foncières, actuellement en cours de réforme en Afrique, avaient été mises en place par les anciens pouvoirs coloniaux. Ce qui a amené de nombreuses Nations africaines à commencer à remettre en question le bien-fondé de ces lois qui les ont embourbées dans un système inéquitable de propriété foncière et de pouvoir avec, pour conséquence, un frein au développement social et économique.

De même, les inégalités d'accès et d'appropriation des terres sous le colonat britannique (Zambie, Malawi, Kenya, Afrique du Sud, Nigeria, Zimbabwe, etc.), ont été éclairées par Coquery-Vidrovitch (1982). Celle-ci donne l'exemple de Natal en Afrique du Sud, où en 1858, 8000 blancs partageaient 2,4 millions d'hectares contre 800.000 hectares seulement réservés aux 250.000 indigènes. A cela s'ajoute *« l'expropriation des fermiers blancs au Zimbabwe (...) »* pour corriger une injustice sociale (Ouattara, 2007, p. 42).

D'après Coulibaly (2006), le foncier, l'un des enjeux fondamentaux du nouveau siècle, s'impose aujourd'hui comme le facteur de production le plus limitant, plus que la force de travail et même le capital, pour les économies qui demeurent fortement rurales. Même dans un contexte de crise économique grave, où l'accès au capital est difficile, le foncier continue d'apparaître comme la contrainte à maîtriser presque partout. L'augmentation notable de la population humaine et animale fait que la

pression sur les ressources foncières, qui était relative dans beaucoup de contrées tend à devenir absolue dans de nombreuses zones. Il en découle la mise en place des outils pour sa gestion d'où des réformes pour assurer une sécurisation de l'accès au foncier.

Par rapport à l'analyse des différents régimes fonciers, Le Bris, Le Roy et Mathieu (1991) montrent que les rapports fonciers fondés sur des relations sociales d'appropriation de l'espace, sont complexes et varient selon les groupes sociaux. En effet, la terre était un bien collectif que le chef de collectivité attribuait aux membres de sa communauté pour en être usufruitier et non propriétaire au sens romain du terme. Le passage d'un tel mode d'usage à un mode d'appropriation propre à l'Occident pose des problèmes évidents entre les tenants du droit traditionnel et ceux du droit moderne. Or, la terre dans les milieux africains est sacralisée, car des cultes lui était consacrés (Tohozin, 1999).

Dans la commune de Tori-Bossito, le marché de la terre s'est inexorablement développé avec la ruée des citadins (fonctionnaires ou commerçants) venant de Cotonou, Ouidah, Pahou, Hêvié qui achètent des domaines qu'ils thésaurisent en y installant des plantations de tecks, de palmiers et des fermes privées dans l'espoir de la spéculation foncière (Tohozin, Glèlè et Fangnon, 2012). Mais Balogoun (2004) estime que la spéculation foncière est la principale source de conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Les formes de conflits fonciers sont complexes et diverses. Ainsi, la rareté des terres est à l'origine des conflits entre les citadins, entre les habitants et l'Etat, entre les services de l'Etat et les communes. Des conflits sont aussi favorisés par l'informel qui caractérise la gestion foncière. L'informel (foncier), considéré comme l'ensemble des pratiques en dehors des prescriptions des textes en matière de droit foncier et d'urbanisme, est très répandu au Sud du Bénin. Dans le contexte de la gestion foncière, il est souvent difficile de déterminer si une pratique plonge encore ses racines dans la coutume, ou s'il s'agit simplement d'une pratique informelle (Groupement pour l'Etude de la Mondialisation et du Développement et l'Institut des Sciences et des Techniques de l'Equipement et de l'Environnement pour le Développement [GEMDEV-ISTED], 1996).

L'application du droit coutumier aux terres agricoles entretient l'insécurité foncière, la spéculation foncière et les conflits préjudiciables à une maîtrise de l'urbanisation par les pouvoirs publics. Kpédotossi (1999) affirme que la politique foncière est fondamentalement l'affaire des collectivités locales. Dans la perspective de la décentralisation, la maîtrise du foncier est indispensable pour la réalisation des objectifs de développement des communes.

Sur le plan législatif, les dispositions foncières de l'administration, les diverses stratégies actuellement déployées dans la course à l'occupation des terres résultent de la confusion des droits fonciers dont les conséquences, sont entre autres, les inégalités, les conflits fonciers, etc. (Koumassou, 2010). La complexité de la question foncière peut se percevoir à travers la multiplicité des enjeux qui la composent et les dynamiques qui la traversent.

Les débats sur les politiques foncières en Afrique rurale, des dernières décennies, se sont polarisés autour de deux questions. Celle de l'enregistrement et du cadastrage des terres, d'une part et celle de l'émergence ou non d'un marché foncier, prélude supposé à une généralisation d'une propriété privée individuelle, d'autre part. Cadre conceptuel des institutions internationales, la théorie évolutionniste des droits de propriété reconnaît le caractère dynamique et efficient des droits dits coutumiers dans des contextes de faibles densités et de faibles compétitions économiques. Mais, elle postule la nécessité d'une généralisation de la propriété privée individuelle garantie par l'Etat. Lorsque les enjeux s'accroissent, dit-elle en substance, les droits fonciers deviennent flous et suscitent des conflits. Cette situation fait naître alors une " demande d'innovation institutionnelle induite " envers l'Etat. Répondant aux attentes des paysans, l'Etat doit alors délivrer des titres de propriété, enclenchant un processus de développement économique (Lavigne Delville, 2002). Ainsi, en cherchant à encadrer la propriété foncière en vue de la sécuriser, l'Etat peut, sans forcément le vouloir, créer les conditions de conflits fonciers.

Les politiques foncières, en effet, sont les moyens des politiques économiques et sociales globales. Leur objet est principalement de définir les types de droits reconnus, les modes légaux d'accès au sol, son statut d'occupation et son usage, de garantir,

d'authentifier, de sécuriser les droits de propriété et d'usage du sol ainsi que des ressources qu'il porte. Il vise également à définir les principes, les règles et les procédures de l'administration foncière, en particulier, les procédures d'allocation et de gestion du sol. En outre, il cherche également à désigner les structures responsables de l'administration foncière, et à définir leurs attributions, à intervenir sur la répartition des terres, et à arbitrer entre les acteurs, en cas de conflits relatifs à l'appropriation et à l'usage du sol et, autant que faire se peut, à régler durablement les conflits. Une politique foncière traduit des choix et des arbitrages, entre différentes fonctions et affectations du sol, et entre les différents groupes d'intérêt.

Ainsi, le foncier peut être un puissant outil d'intégration sociale. Mais, il est aussi fréquemment utilisé au service d'intérêts particuliers. Dans de nombreux cas, une oligarchie contrôle l'essentiel des terres et bloque le développement du pays (Comité technique « Foncier et Développement », 2009). En d'autres mots, cette oligarchie poursuit un intérêt individuel. Elle a un agenda autre que celui du groupe. Selon Bruce, Migot-Adholla et Shem (1994), l'enjeu essentiel de la recherche, en matière de politique foncière, est dorénavant d'élaborer des approches gradualistes, de passer du paradigme de « substitution » (de droit de propriété individuelle aux droits coutumiers) au paradigme « d'adaptation » (des droits coutumiers). Ainsi, la reconnaissance formelle des droits dits informels, notamment, les droits coutumiers est importante.

Cependant, l'élaboration de politiques foncières est, aujourd'hui, une question majeure dans les programmes de reconstruction économique et politique de l'Afrique ; il ne fait plus l'objet de doute (Consortium Union Africaine, Commission Economique pour l'Afrique et Banque Africaine de Développement [CUA-CEA-BAD], 2010). Par ailleurs, Colin (2004), assertait que les développements récents de l'analyse économique des droits de propriété, pallient les faiblesses les plus évidentes de l'approche orthodoxe[50], mais laissent des points importants en suspens. Seulement, au-delà de ses dimensions économiques, une politique foncière porte en elle des conceptions de la citoyenneté, de l'intérêt général et de la gouvernance. Elle définit un

[50] L'approche acceptée par la majorité des économistes.

cadre plus ou moins large, plus ou moins excluant, par rapport à la diversité des droits fonciers des populations, et par rapport aux fractions les plus fragiles des populations, rurales et urbaines (Comité technique « Foncier et Développement » , 2009). Cela veut dire que, bien souvent, ce qui tient lieu de politique foncière nationale n'est ni plus ni moins, que le produit d'un travail de bureau réalisé par des fonctionnaires ou des consultants, auxquels, le travail demandé est de produire des documents de travail pour le ministère chargé du foncier, ou pour les autres départements ministériels. De tels exercices aboutissent, généralement, à des documents qui n'identifient pas de manière complète les questions foncières fondamentales dont l'élaboration de la politique devrait traiter, ou encore à des mesures qui se révèlent inacceptables pour la grande masse des utilisateurs de terres. Cette illustration de la gouvernance foncière met en relief un aspect de l'anomie dans la dynamique foncière. L'Etat a souvent failli dans la conduite des politiques foncières. L'analyse doit donc tenir compte du vécu des destinataires de la politique foncière (Muttenzer, 2010), notamment les conflits fonciers en milieu rural.

Au Burkina, par exemple, les populations autochtones désignaient l'opération Plan Foncier Rural (PFR) par les mots de " lotissement des champs ", traduisant ainsi la perception exclusiviste qu'ils avaient du projet. Pour ces populations, le PFR procéderait, comme dans les zones périurbaines non loties, à un recensement des occupants illégaux et à une régularisation-attribution définitive de leur installation par la délivrance d'un titre de jouissance. En réalité, un tel processus aboutirait inévitablement à la négation de la légitimité foncière des populations autochtones, et à l'émancipation des populations migrantes dont la sécurité d'installation ne dépendrait plus des bonnes relations avec un tuteur, ni de l'allégeance à un chef coutumier. Derrière la compétition pour le contrôle de l'espace, il y a en réalité un enjeu politique et social de contrôle des hommes. Le relais de l'émancipation des migrants explique sans doute l'implication très active des chefs dans les processus de contestation actuellement en cours (Chauveau, 2003). Les migrants, en général, ont eu accès à la terre au travers du tutorat.

La relation du tutorat foncier correspond à une institution agraire générale aux sociétés paysannes africaines. Elle s'insère dans le dispositif normatif caractéristique

d'une économie morale dans laquelle il existe un consensus, sur le fait que le déroulement des processus économiques ne doit pas remettre en cause l'accès de tout individu, même étranger à la communauté, aux moyens de subsistance pour lui et sa famille, à charge pour l'étranger de respecter un *« devoir de reconnaissance »* (Chauveau, 2004, p. 3) à l'égard de son tuteur et de la communauté d'accueil, dans la perspective de son intégration plus ou moins explicitement recherché et plus ou moins complète dans la communauté hôte. Aussi, le tutorat est matérialisé par un ensemble de cérémonies (des libations et des incantations) effectuées par le propriétaire de la terre aux ancêtres auxquels il confie le travail de son " étranger "en lui cédant une portion de terre parfois sans limite dans un contrat aux contours flous. A travers ces rituels, les autochtones entendent conserver une certaine maîtrise foncière. Cette cession d'un type de droit foncier enlève tout caractère marchand au transfert en n'exigeant pas de geste réciproque. Toutefois, cette cession exige du bénéficiaire qu'il fasse preuve de reconnaissance, " contre-don " volontaire qui repose sur un devoir moral qui scelle l'alliance entre l'autochtone et le migrant. Il s'établit de cette façon des rapports entre le tuteur et ses dépendants qui s'expriment dans le langage de la parenté : le tuteur étant associé au " père " du migrant. L'allogène est alors considéré comme un membre de sa famille. Progressivement, *« des cas de mariages entre étrangers et autochtones renforcent ces relations de parenté par alliance »* (Babo et Droz, 2006, p. 6). Ainsi, le tutorat prend sa source dans une certaine anthropologie, qu'il convient de prendre en compte dans l'explication des conflits fonciers. La terre peut donc être objet de conflit entre ceux qui se revendiquent premiers occupants de la terre et des occupants ou migrants de proximité.

Toutefois, le couple rural/urbain constitue la matrice d'autres oppositions qui sont souvent perçues, comme découlant naturellement de celle-ci : entre non agricole et agricole, moderne et coutumier, loti et non loti, imposable et non imposable, formel et informel, etc. Or, ces oppositions renvoient au fond, à la distinction entre citoyen et sujet qui continue d'imprégner les façons de penser (Englund et Nyamnjoh, 2004) et aussi à celle, ancienne (mais renouvelée autour du couple ville/campagne), entre espace maîtrisé/humanisé et espace incomplètement contrôlé.

4.2. Enjeux fonciers

Un enjeu foncier renvoie tout d'abord à une relation foncière ; c'est

> un rapport social noué entre acteurs individuels ou collectifs autour d'une chose ou d'un bien (terre, plantation, mare, etc.), et non au rapport direct d'un individu ou d'un groupe à cette chose ou à ce bien. En outre, une relation foncière est souvent sous-tendue par un complexe d'enjeux très hétérogènes et dépendants des acteurs impliqués. (...). 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 (Le Meur, 2002, p. 2).

Les enjeux socio-économiques comme la croissance démographique, les migrations et mouvements de population, l'extension des rapports marchands sur la terre constituent des facteurs explicatifs de la mutation foncière vers des trajectoires marchandes (Nassi, 2013). L'imbroglio de la question foncière peut se percevoir au travers du pullulement des enjeux qui la composent et des dynamiques qui la traversent.

Selon Cambrezy et Magnon (2012, p. 10),

> les politiques foncières mises en œuvre depuis les indépendances et soutenues par les organisations multilatérales de développement reposent sur l'idée maîtresse selon laquelle les modes de gestion et de régulation locales se révèlent inefficaces dès que la pression sur la ressource foncière s'accroît.

Cette vision des choses s'inspire des théories évolutionnistes des droits de propriété qui reposent sur un fondement d'économie néoclassique selon laquelle le marché représente la forme économique la plus efficace (Lavigne Delvigne, 1998, p. 29).

De même, pour Lavigne Delvigne (2002, p. 3),

> les débats sur les politiques foncières en Afrique rurale ces dernières décennies se sont polarisés autour de deux questions : celle de l'enregistrement et du cadastrage des terres, d'une part, celle de l'émergence ou non d'un marché foncier, prélude supposé à une généralisation d'une propriété privée individuelle. Cadre conceptuel des institutions internationales, la théorie évolutionniste des droits de propriété reconnaît le caractère dynamique et efficient des droits dits coutumiers dans des contextes de faibles densités et de faible compétition économique. Mais elle postule la nécessité d'une généralisation de la propriété privée individuelle garantie par l'Etat : lorsque les enjeux s'accroissent, dit-elle en substance, les droits fonciers deviennent flous et suscitent des conflits. Cette situation suscite alors une demande d'innovation institutionnelle induite envers l'Etat. Répondant aux attentes des paysans, l'Etat doit alors délivrer des titres de propriété,

enclenchant un processus de développement économique.

Pour Wily (2011), il existe une incidence entre la pauvreté et le regime foncier coutumier. En effet, les Africains les plus pauvres sont ceux vivant sous ce régime. De plus, les populations sans terre sont les plus dépendantes des biens communs. Djiré, Keïta et Dembélé (2011), ont observé qu'il y a une appropriation différenciée des instruments de fiscalité. Dans un tel contexte, les communes ne s'embarrassent point pour céder les terres quand les entrepreneurs leur proposent des contrats de cession foncière. Mais, les rapports des acteurs sociaux aux terres se sont considérablement bouleversés au gré des enjeux (Nassi, 2013). Il s'agit d'enjeux productifs, commerciaux ou de subsistance, rentiers, etc. Ils sont inscrits dans le court ou le long terme (par exemple, en matière de la gestion des ressources naturelles renouvelables) et liés à des questions de stratégies des acteurs et de gestion de la propriété foncière par les collectivités locales. Pour Mongbo (2006), l'accès et l'exploitation des ressources foncières constituent un enjeu économique essentiel. Les analyses classiques des régimes fonciers considèrent la terre comme un facteur de prospérité. L'accès à la terre pour les pauvres est un facteur déterminant de la croissance économique (Deininger, 2005).

De même, la terre constitue une ressource indispensable en matière de production agricole. Comme telle, elle représente un enjeu économique (Lavigne Delville, 1998) et financier (Touré, 2009). Selon Lavigne Delville et Durand Lasserve (2008), les enjeux fonciers auxquels sont confrontées toutes les politiques de développement sont l'accroissement démographique, l'accès à la terre et aux logements pour tous, la conciliation de la croissance économique et de la réduction des inégalités, les compétitions entre acteurs autour de la terre qui sont des sources des conflits à l'échelle locale et nationale, la gestion du peuplement, la question de la maîtrise de la croissance des villes et la nécessité pour les pays africains de réussir les politiques et réformes foncières. Pour ces auteurs, les pays africains sont confrontés à des défis spécifiques qui se résument en ces points :

- permettre l'accès au sol des populations, pour produire, se nourrir et se loger ;
- prévenir et réguler les conflits sur l'accès à la terre et aux ressources naturelles ;

- prendre en compte la diversité des droits sur la terre et les ressources naturelles renouvelables ;
- assurer un besoin de politiques foncières dans un monde libéral.

De même, Lavigne Delville et Durand Lasserve (2008, p. 9) soulignent que, *« les inégalités d'accès au foncier aggravent la pauvreté et l'exclusion, tant en milieu urbain qu'en milieu rural. Outre les souffrances et les injustices que celles-ci génèrent, elles sont porteuses de nombreux risques sociaux et politiques »*.

Dans la majorité des pays du Sud,

> la colonisation a laissé des traces profondes dans les systèmes fonciers et les modes de gestion et d'administration foncières, (...). Pour assurer aux colons des droits fonciers incontestables, les régimes coloniaux ont mis en place une procédure administrative de création de la propriété par le haut, en négation des droits fonciers tels qu'ils s'étaient constitués au cours de l'histoire. Cette situation a créé, dans de nombreuses régions du monde, un dualisme juridique, entre des espaces régis par le droit écrit et les autres droits, entre des acteurs qui peuvent bénéficier d'une reconnaissance légale de leurs droits et ceux qui en sont exclus (Lavigne Delville et Durand Lasserve, 2008, p. 10).

Ce dualisme perdure jusqu'à nos jours. L'analyse de ces auteurs permet de constater les rapprochements entre les enjeux et les défis fonciers à relever aux échelles locale, nationale, régionale et internationale. Le foncier est alors l'un des enjeux fondamentaux du nouveau siècle. Il s'impose, aujourd'hui, comme le facteur de production le plus limitant, plus que la force de travail et même le capital, pour des économies qui demeurent fortement rurales. Le foncier continue d'apparaître comme la contrainte à maîtriser presque partout.

4.3. Appropriation du foncier

L'appropriation du foncier met en évidence l'importance de l'accès à la terre pour les politiques de développement. Dans la conception traditionnelle, c'est le principe de bien commun qui est mis en exergue. La propriété, de manière générale, a toujours été minimale dans le système africain. Selon Ki-Zerbo (2003, p. 34),

> la production est restée beaucoup plus longtemps confinée au niveau familial, clanique dans un contexte où il n'y avait pas de pénurie de terre. Si bien que la course à la propriété dans les rapports de production ne fut pas un des grands moteurs du

processus du développement économique en Afrique.

Dans le modèle de base d'une telle organisation, la propriété réelle était en fait, un usufruit, détenu par la famille, le village ou la collectivité de la chefferie traditionnelle.

Pour Senghor (cité par Le Bris, Le Roy et Mathieu, 1991, p. 29) ,

> en Afrique Noire traditionnelle, la terre ne peut être l'objet de propriété : elle est seulement l'objet d'usufruit collectif. La propriété usufruitière collective entraîne naturellement le travail collectif dans le champ familial dont les produits sont également l'objet de propriété collective. Car ici seul le travail peut conférer un titre de propriété sur les biens ou les services (…).

Kouassigan (1966, p. 12) annonce un autre aspect important dans la conception africaine du foncier. Pour cet auteur *« la terre est un bien collectif, inaliénable et souvent divinisée»*. Cela semble d'autant plus vrai que « *tout ce qui est création de la nature existe dans l'intérêt de tout le monde et ne serait faire l'objet d'un droit de propriété privée individuelle* » (Kouassigan,1966, p. 12). Pour cet auteur, si les acteurs du foncier ne se l'approprient pas individuellement dans les sociétés traditionnelles africaines, c'est par peur de s'attirer la colère des Dieux et par respect du sacré. Mais, avec la montée de l'individualisme, cette pensée a été combattue.

Selon Le Bris, Le Royet Mathieu (1991), pour passer de l'idée de " l'appropriation " en tant qu'affectation à un usage, à la propriété privée, il faut passer d'une conception " sacrale " à une conception " mercantile " du foncier. *« Une chose est désignée comme un bien lorsqu'elle a une valeur pécuniaire et qu'elle est susceptible d'appropriation privative »* (Le Bris, Le Roy et Mathieu, 1991, p. 242). La terre acquiert alors une valeur vénale et s'insère dans les transactions marchandes : d'où l'apparition de la propriété.

Zongo et Mathieu (2006) observent effectivement dans la province des Banwa à l'Ouest du Burkina Faso, un accroissement des pratiques de location " marchande " des terres, de même que l'apparition et l'accroissement rapide des ventes de terres contre un paiement en argent avec la possibilité pour l'acheteur, de borner le terrain, d'y planter des arbres, et d'obtenir un titre de propriété moderne. « *Ces pratiques foncières nouvelles observées depuis quelques années diffèrent fortement des habitudes et*

coutumes antérieures en matière de transaction et de relations foncières » (Zongo et Mathieu, 2006, p. 18).

Raimond, Sanou et Tallet (2008) ont enregistré des cas de vente de terres. Selon ces auteurs, bien que certaines ventes soient reconnues comme telles par les populations, les ventes de terres restent des pratiques largement occultes. Lorsqu'elles se révèlent au grand jour, les ventes deviennent sources de conflits, souvent entre les membres d'une même famille.

Hormis les transactions marchandes, il existe d'autres stratégies d'appropriation du foncier permettant à l'individu de s'approprier la terre de façon privative, dont la plantation d'arbres. Ainsi, pour De Lerner (1971, p. 103) « *qui plante un arbre s'approprie la terre* ». De même, Gu Konu (1991, p.84) renchérit en déclarant que « *planté*, *ou simplement entretenu sous ses diverses formes, l'arbre utile détermine l'appartenance au sol*. *Il confère un statut à la terre et ressort dans l'organisation sociale comme un signe foncier* ». L'exploitation de l'arbre signifie le droit à l'exploitation de la terre. C'est donc l'appropriation de la terre qui précède et entraîne celle de la terre. Ces situations font que sur le terrain, l'opposition de ces différentes modalités d'appropriation est à la base des situations de conflits.

4.4. Dynamique des systèmes fonciers ruraux en Afrique

La dynamique des systèmes fonciers ruraux est une vision défendue et partagée par bon nombre d'auteurs qui se sont penchés sur l'épineuse question de la gestion foncière en Afrique. Pour Le Bris, Le Roy et Leimdorfer, (1982), la gestion foncière traditionnelle privilégie des pratiques extensives, peu productives par unité de surface et qui n'encourage aucune production de surplus, c'est-à-dire le produit net agricole qui est la différence entre la production d'une terre et les moyens de subsistance nécessaires à la production agricole. Elle est fondamentalement incapable de faire face à des enjeux nouveaux tels que l'évolution démographique et le développement d'une économie de marché.

Selon Lavigne Delville (1998), les agronomes et les économistes ont eu une vision fixiste et immuable. Cette vision d'ailleurs est aujourd'hui suffisamment

nuancée, voire remise en cause. Dans la quasi-totalité des littératures disponibles, tous les observateurs, quelle que soit leur orientation théorique, reconnaissent que les systèmes fonciers locaux sont dynamiques et capables d'adaptation. Les auteurs tels que Savonnet (1962), Boutillier (1964), Kohler (1971) dans leurs études au Burkina Faso ont conclu que les systèmes fonciers africains sont statiques et figés.

Par contre, Nébié (1987), Tallet et Paré (1999), dans leurs études à l'Ouest du Burkina Faso, ont exposé que les systèmes fonciers ruraux sont dynamiques, évolutifs autant qu'ils peuvent aux transformations socio-économiques, démographiques, écologiques et peuvent améliorer les techniques de production que subit leur environnement. Ces auteurs ont été soutenus par Stamm (1998) qui va dans le même sens en soulignant que le foncier traditionnel a pour principales caractéristiques d'être souple, adaptatif et dynamique. Pour ces auteurs, le principe révélateur par excellence de la souplesse des pratiques foncières rurales est sans conteste leur adaptabilité aux variations démographiques, dans le temps et dans l'espace. Ils indiquent, par ailleurs, qu'en fonction de l'évolution démographique des lignages et des familles, s'opère un réajustement foncier permanent à telle enseigne que l'usage du sol fonde des droits nouveaux, tandis que s'estompent ou deviennent symboliques les prérogatives des précédents exploitants. Stamm (1998) ajoute que la régulation coutumière ne signifie en aucun cas un système figé, et que le contrôle communautaire ne veut pas dire absence de droits familiaux permanents et transmissibles sur les terres de culture. Il précise, pour répondre à certains principes de la vision fixiste, que la gestion communautaire des terres de brousses et de parcours cohabite avec les espaces de culture appropriés à l'échelle des unités de production titulaires des droits permanents et transmissibles.

Chauveau (1998) estime que le phénomène foncier est d'abord d'ordre social et historique. Ensuite, il pense que les systèmes juridiques coutumiers naissent des changements dans la mise en pratique des principes traditionnels et par la renégociation des principes eux-mêmes. L'auteur souligne les relations entre les hommes, la manière dont ils formulent et traitent par la coopération et par le conflit, les problèmes liés à l'accès à la ressource foncière. Il poursuit sur la même lancée en confirmant que, dans leurs relations entre eux à propos de la terre, les actions des hommes (individuelles ou

collectives) ne sont pas mécaniquement déterminées par le poids des structures et des institutions foncières ou par les effets de domination économique, sociale et politique. Il soutient que les acteurs ont la possibilité de créer des marges de manœuvre en jouant sur les règles ou en négociant de nouvelles règles, même si ces marges de manœuvre dépendent de la position des acteurs et des groupes dans le champ social et politique. Il conclut en précisant que le résultat de ces pratiques influe sur les structures et les règles foncières reconnues, de manière institutionnelle ou non.

La pression démographique conduit à la rupture des équilibres traditionnels. Ceci pousse à élaborer une politique nationale dégageant les orientations en vue d'une meilleure sécurisation foncière. Ainsi, plusieurs pays en Afrique de l'Ouest, notamment la Côte d'Ivoire et le Bénin ont expérimenté le Plan Foncier Rural (PFR) en vue d'instituer des mécanismes de gestion des conflits fonciers (Koumassou,2010). Le Plan Foncier Rural peut être défini comme une forme simplifiée de cadastre coutumier (Edja et Le Meur, 2004). Il apparaît comme une solution alternative visant à combler un vide juridique (le cadre légal extrêmement lacunaire hérité de la colonisation) et à sécuriser les droits fonciers. Mieux encore, les Plans Fonciers Ruraux sont une démarche d'identification et d'enregistrement des droits locaux (Chauveau, 2003), à partir d'une approche parcellaire. Couplant enquêtes socio-foncières et levés de parcelles, les enquêtes de terrain aboutissent à des procès-verbaux, constatant les droits localement et faisant consensus. Les procès-verbaux signés par les détenteurs de droits et leurs voisins permettent après une phase de publicité et de recueil d'éventuelles contestations, d'élaborer une carte parcellaire et un registre des ayants droit. Ces droits peuvent, ensuite, si la législation le permet, bénéficier d'une reconnaissance juridique.

Mais, dès l'annonce de la réalisation d'une opération du Plan Foncier Rural, deux attitudes bien tranchées se sont généralement manifestées. D'une part, des manifestations de crainte et de réticence, exprimées par les populations autochtones. Et d'autre part, des sentiments de satisfaction manifestés par les populations migrantes : cas de la Côte d'Ivoire, du Bénin et du Burkina. Cette différenciation dans la réaction est à mettre en étroite relation avec les enjeux fonciers existant dans la zone d'intervention. Pour les populations autochtones, la crainte est que l'on aboutisse à une

" légalisation " des droits des migrants, émancipant ceux-ci des obligations sociales résultant du système de tutorat. Pire, la crainte est également de se retrouver dépossédé de leur droits sur une part substantielle de leur patrimoine foncier lignager au profit des " migrants ", à travers une interprétation erronée des arrangements locaux. Il faut, enfin, souligner la crainte d'être définitivement privé des opportunités de renégocier les droits fonciers cédés ou prêtés (Ouédraogo, 2005) même au sein des autochtones.

4.5. Dynamique foncière urbaine en Afrique

L'urbanisation à travers l'Afrique est encore essentiellement alimentée par la migration à grande échelle des campagnes (CUA-CEA-BAD, 2010). Seulement, les règles relatives à la terre sont traditionnellement enchâssées dans les règles régissant plus largement le fonctionnement des sociétés. En Afrique, en général, conformément à une conception spirituelle animiste du monde partagée par ces sociétés, la terre est un " bien sacré". Elle ne fait donc pas l'objet d'une appropriation individuelle et privée, et ne se vend pas : on parle d'économie morale. La terre est plutôt gérée à l'échelle Communautaire par des " chefs de terre" qui distribuent des droits d'usage sur la terre et ses ressources, répondant à la nécessite d'une solidarité foncière au sein de sociétés principalement agraires (Ouédraogo, 2011).

Selon Comby (1996), la colonisation bouleverse partiellement ces mécanismes, en introduisant la propriété privée sur la terre, gérée " par le haut ", autrement dit par la puissance coloniale. Projet de conquête d'un territoire, par excellence, notamment pour l'exploitation agricole et le commerce, la colonisation est, en effet, follement soutenue par ses instruments fonciers. Deux éléments répondent à l'objectif de conquête territoriale : le principe de domanialité et la démarche de l'immatriculation, soutenus par l'instrument cadastral. Ce sont les centres urbains et commerciaux et les terres mises en valeur par les Colons, qui font l'objet d'une application de cette législation coloniale, concrétisée par l'enregistrement cadastral. En dehors de ces espaces, les régimes de droits coutumiers sur la terre s'appliquent de fait (Plançon, 2006). A l'indépendance de ces pays, au début des années soixante, le dispositif légal colonial et ses outils sont gardés quasiment intacts par les nouveaux Etats indépendants. Il reste

cependant largement inopérant et l'accès à la terre en milieu urbain se fait majoritairement via des filières néo-coutumières, mêlant marchandisation du sol et référence à la coutume (Durand Lasserve, Mattingly et Mogale, 2004). Les pratiques néo-coutumières d'accès au sol urbain sont définies comme :

> une combinaison des pratiques coutumières réinterprétées et de pratiques informelles qui n'ont que peu de rapports avec la tradition coutumière (…). Les systèmes de production et d'attributions de terrains (…) néo-coutumiers, incluent les acteurs et les pratiques qui se réclament directement ou indirectement de la coutume. Ils sont animés par des individus qui vendent sur le marché plus de droits que le système coutumier de gestion foncière ne leur en reconnaît (Durand Lasserve, 2004, p. 3).

La couverture déjà partielle des cadastres, combinée à une urbanisation très rapide et largement extra-légale, conduit à une obsolescence rapide de l'information foncière disponible au sein des administrations publiques. L'aide internationale dans le secteur urbain a ciblé de manière récurrente le problème, par le biais d'instruments d'information foncière.

Le secteur urbain fait son apparition progressivement dans les stratégies des agences d'aide internationale et la Banque Mondiale. Il fait figure de précurseur, à partir du milieu des années 1970 (Osmont, 1995). L'institution, dans deux documents de stratégie fondateurs, s'oppose à la destruction des quartiers irréguliers et, par là même, suggère l'intégration de ces quartiers dans la sphère légale de la ville. Les projets de réhabilitation de taudis intègrent ainsi la légalisation foncière. Le second type de projets de la Banque, les " trames assainies ", met également l'accent sur la dimension légale de l'appropriation du sol. Ces projets visent à fournir aux ménages pauvres des parcelles viabilisées et munies de titres de propriété.

Une série de réformes institutionnelles est alors encouragée par les agences internationales de développement : promotion de la décentralisation, introduction des acteurs privés et de la société civile dans la gestion de la ville, retrait de l'Etat dans un rôle d'encadrement et de facilitateur des mécanismes de marchés (fonciers et immobiliers notamment). Ces réformes mettent en relief, entre autres, en avant la nécessité de faire tomber les blocages fonciers des politiques et projets urbains de la période précédente, tels que le ralentissement des projets de construction de logement

(non disponibilité des terrains à cause du flou des droits sur la terre), ou les obstacles au marché immobilier et au crédit hypothécaire.

Par ailleurs, en faisant la promotion de la décentralisation, ils suggèrent l'autonomisation financière des autorités urbaines. Ainsi, l'accent est mis sur le besoin d'accroître les ressources fiscales locales. Dans cette perspective, les Systèmes d'Information Foncière (SIF) sont considérés comme des instruments clés. Sous l'appellation de " cadastres simplifiés " ou " Systèmes d'Information Foncière ", ces outils se distinguent du cadastre conventionnel pour quatre (4) raisons. Premièrement, dans le prolongement de la promotion de la décentralisation, ils sont conçus pour les autorités urbaines et non plus pour les services de l'Etat. Deuxièmement, leur conception s'inscrit dans une démarche pragmatique. Il s'agit d'adapter les outils aux besoins et aux moyens des institutions concernées, selon une approche " minimaliste ". Cela implique de " simplifier " les démarches liées à la mise en place d'un cadastre (par exemple, en choisissant de ne relever qu'à main levée les limites d'une parcelle, plutôt que de faire appel à un géomètre-expert), et/ou de diminuer le nombre de données à intégrer dans la base. Troisièmement, ces outils s'appuient sur les avancées technologiques et la baisse des coûts en matière de matériel informatique, de logiciels de gestion des bases de données et de techniques de repérage spatial (GPS, photo aérienne, imagerie satellitaire). Ces technologies, si elles nécessitent un investissement de base conséquent, peuvent permettre sur le moyen terme, des réductions de coût, grâce au traitement automatisé des données. Ces outils reposent, cependant, sur des éléments de base identiques au cadastre : registre littéral des parcelles et des propriétaires et/ou contribuables, plan parcellaire de localisation. Leur rôle fiscal constitue la motivation principale de leur mise en place, conformément à la stratégie générale d'intervention sur les villes, qui prônent l'autonomisation financière des autorités urbaines. Ainsi, de tels outils permettent de recenser la matière fiscale des impôts locaux assis sur les parcelles (par exemple : Foncier Bâti (BP), Foncier non Bâti (FNB), mais aussi les taxes sur les activités économiques dont le calcul inclut une base foncière). Ils peuvent également remplir une fonction aménagiste, produisant une information urbaine utile à la prise de décision publique (investissements, zonage, etc.). Enfin, ils sont censés permettre de

garantir les droits fonciers. Cependant, cette dernière fonction ne relève pas de la sphère du juridique, contrairement au cadastre légal promu durant la période précédente, les Systèmes d'Information Foncière (SIF) sont plutôt conçus pour sécuriser les droits fonciers par le biais des impôts fonciers, selon l'idée que pourvoir un ménage d'un reçu de paiement d'impôts fonciers revient à admettre le caractère légitime d'une occupation (Comby, 2007).

Durant la première moitié des années 1990, de nombreux projets de SIF voient le jour, avec l'aide financière et technique des agences de coopération internationale, et sous l'influence non négligeable des sociétés privées productrices du matériel et des logiciels nécessaires. Bamako au Mali, Abidjan en Côte d'Ivoire, Yaoundé ou Cameroun, Parakou, Cotonou, Porto-Novo au Bénin, Brazzaville et Pointe-Noire au Congo sont des villes qui ont bénéficiéde tels projets, grâce aux financements respectivement de la Banque mondiale, de l'Agence américaine pour le développement international (USAID), de l'Agence Canadienne pour le Développement International (ACDI), et de la Coopération Française. Le début des années 2000 marque un renouvellement des principes de l'aide au développement avec la montée en puissance de cadres normatifs pour les interventions de développement (Déclaration de Paris, Objectifs du Millénaire pour le Développement, etc.). La sécurité foncière urbaine prend alors *« une place centrale dans les débats sur les stratégies de développement. Elle est comprise comme un droit ; le droit pour tout individu et groupe de bénéficier de la protection de l'Etat contre les évictions forcées »* (ONU-Habitat, 2008, p. 5) et une ressource essentielle pour la survie des ménages. Le débat se localise sur les moyens de cette sécurité, et oppose les tenants d'une légalisation par distribution massive de Titres Fonciers (TF), représentés par l'économiste de Soto (2000) et les partisans d'une sécurisation par reconnaissance des conventions locales relatives à la terre, telles que les régimes coutumiers (Comité Technique *« Foncier et Développement »*, 2009).

Si la sécurisation par la légalisation foncière, en effet, s'appuie sur les instruments conventionnels que sont le cadastre national et l'immatriculation, en revanche la sécurisation par reconnaissance des droits fonciers s'appuie sur de nouveaux outils. Selon certains organismes internationaux (MCA-Bénin par exemple),

il est question d'élaborer des outils suffisamment souples pour prendre en compte la diversité des conventions sociales relatives à la terre, en s'affranchissant d'une conception cadastrale des droits qui prend comme unité de base la parcelle. La dimension sociale des droits enregistrés implique des méthodes participatives, mettant les communautés aux commandes des processus de recensement des droits fonciers. Le Plan Foncier Rural est l'une de ces expérimentations bien vraie qu'il n'a pas été réalisé dans la commune d'Abomey-Calavi. Il permet d'enregistrer tous les types de droits sur l'espace et inclut la possibilité d'une représentation en trois dimensions. Son élaboration s'appuie sur l'imagerie satellitaire et les Systèmes d'Information Géographique (SIG). C'est un outil qui permet de renforcer les droits sociaux des populations en particulier pauvre (Deininger, Augustinus, Enemark et Munro-Faure, 2010). La genèse du foncier dans la commune d'Abomey-Calavi montre la diversité des liens entre information foncière et sécurisation foncière. Ainsi, il met en lumière les différentes voies de la sécurisation foncière : par la légalisation, le paiement de l'impôt, ou le consensus Social. La chronologie montre également une complexification progressive de la compréhension de la sécurité foncière, depuis l'affirmation légale à la reconnaissance des conventions locales, mais aussi l'argument récurrent des progrès technologiques pour l'élaboration d'outils innovants.

Aussi la période des cadastres simplifiés s'ouvre au Bénin avec la réalisation des Plans Fonciers ruraux et les cadastres simplifiés au niveau des Registres Fonciers Urbains. Seulement, dans l'un et l'autre cas, la rupture avec le système foncier colonial est moins forte. Elle favorise le processus de reconnaissance du droit existant et de délimitation des terrains. C'est elle qui impose de facto les catégories juridiques et qui décide de ce qu'il convient ou non de transcrire. Le processus de passage de l'informel au formel est nécessairement interprétatif et réducteur. Il est aussi plus ou moins arbitraire, loin de la simple photographie des droits qu'il prétend être.

Mais, au Bénin, le Registre Foncier Urbain (RFU) à un but seulement fiscal. Aujourd'hui, il faut le rendre plus précis, plus complet, en lui faisant remplir la fonction de reconnaissance et de clarification des droits qui existent sur chaque terrain. Dans la commune d'Abomey-Calavi, le Registre Foncier Urbain qui existe est ingérable. Ceci

s'explique en partie par des problèmes de reconnaissance ou de clarification des droits. Ainsi, le Registre Foncier Urbain a deux (2) défauts rédhibitoires à savoir :

- il provoque des conflits inutiles sur des terrains ;
- il se présente chaque jour comme dépassé (problème de mise à jour continue).

Mais, avec la nouvelle loi foncière au Bénin (Code Foncier et Domanial en vigueur), il faudrait que les acteurs de l'administration appliquent le nouveau dispositif et qu'ils n'interprètent pas mal les articles du Code. Ceci pousse Zohoré (2015) a souligné que l'expérience malgache en est un exemple. Dans ce sens, une réforme foncière doit être conçue comme un ensemble systémique. Elle ne saurait dépendre de la seule mise en œuvre de telle ou telle procédure, ni de la seule modernisation des outils administratifs et informatiques (Comby, 2013). Mais, toute réforme foncière doit nécessairement prendre en compte, l'autochtonie dans les dynamiques foncières.

4.6. Accès des femmes à la terre

La situation foncière des femmes n'est guère reluisante, en dépit de leur rôle déterminant dans les activités agricoles. Les règles de gestion foncière reflètent les structures du pouvoir et les croyances dans la société. Pour poser le problème du rapport entre femme et foncier, Konaté (2006, p. 19) résume la situation foncière des femmes au Sahel en ces termes :

> dans les systèmes sociaux où la filiation est en général patrilinéaire, les droits fonciers sont uniquement transmis par les hommes ; les femmes n'ont aucun droit à la propriété de la terre, notamment en raison du principe de l'exogamie (mariage hors du groupe d'origine). Donner aux femmes le droit de posséder la terre équivaut à hypothéquer une partie du patrimoine foncier du lignage. Ceci est en contradiction avec le rapport initial à la terre fondé sur des éléments religieux (l'alliance du premier occupant avec les génies du lieu) et économiques (le rôle de la terre dans la reproduction du groupe).

Dans ces sociétés, les femmes ne peuvent pas détenir des droits fonciers en toute indépendance de leur époux ou des hommes de leur famille. Quand bien même les dispositions constitutionnelles reconnaîtraient des droits égaux aux hommes et femmes, dont les droits fonciers.

Toutefois, pour Konaté (2006), les problèmes fonciers des femmes se posent plus en termes d'insécurité et d'instabilité que d'accès. Pour l'auteur la femme est simplement un agent agricole de premier plan mal loti.

> Contrairement à une idée largement répandue, les femmes " rurales " ont accès à la terre. Malheureusement, il s'agit de terres marginales, qu'elles peuvent perdre du jour au lendemain sans aucune compensation (Konaté, 2006, p. 11).

Aussi, est-il impérieux d'éliminer toutes les formes d'inégalité et d'iniquité (injustice extrême) de genre dans les politiques de gestion foncière. Selon l'Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture (FAO), pour une amélioration de la productivité des terres,

> (…) il convient de tenir compte des différences de statut entre les hommes et les femmes. Il importe aussi de définir, en matière de régime foncier, des cadres promouvant l'égalité d'accès à la terre. En effet, si l'on n'accorde pas une attention spécifique à cet aspect, de nombreuses couches sociales risquent d'être exclues des avantages que procurent l'administration, la gestion et le développement des ressources foncières (FAO, 2002, p. 11).

S'il y a une certaine unanimité sur la nécessité de promouvoir un accès équitable au foncier entre hommes et femmes, la question de la forme de sécurisation fait, quant à elle, l'objet d'opinions contradictoires.

4.7. Insécurité foncière

L'insécurité foncière est une situation où des acteurs considèrent leurs droits fonciers menacés par d'autres acteurs particuliers, communautés ou Etat (Cubrilo et Goislard, 1998). De même, pour le Comité Technique « Foncier et Développement » (2009, p. 114),

> l'insécurité foncière est le risque de voir des droits fonciers légitimes remis en cause, soit par l'Etat (expulsion, appropriation de la terre), soit par des tiers (revendications contradictoires sur une parcelle). L'insécurité est aggravée par les dysfonctionnements des dispositifs de régulation foncière et de gestion des conflits (arbitrages injustes ou absence d'arbitrage). Mais dès lors que les droits détenus font l'objet d'un consensus social, et les instances d'arbitrage fonctionnent, informalité n'implique pas insécurité. L'occupation d'une parcelle sur le domaine public, le recours à des droits coutumiers extralégaux,

> mettent en situation d'insécurité, mais celle-ci ne prend pas nécessairement effet, elle ne peut être qu'un risque potentiel. Lorsqu'elle est réelle, elle peut avoir plusieurs origines à savoir : juridique (contradictions entre le droit positif et les principes légitimes localement) ; normative (indétermination sur les normes devant régler un cas de figure donné) ; institutionnelle (concurrence entre les instances de régulation foncière) et contractuelle (caractère flou ou indéterminé de la convention entre les parties).

L'insécurité foncière est omniprésente dans beaucoup de pays en développement, mais plus particulièrement au Bénin. Cette insécurité est multiforme : incertitude du possesseur sans titre d'un terrain[51] ; incertitude du titulaire d'un titre sur la validité[52] de ce titre ; incertitude quant à l'identité des ayants droit avec lesquels un acquéreur doit négocier l'achat d'un terrain ; etc. La négligence de l'insécurité dans le domaine du foncier entraîne des conflits qui ont des conséquences sur le développement. Ceci modifie les rapports de force et les rôles traditionnels des acteurs, conformément aux orientations pour le développement de certaines localités comme la commune d'Abomey-Calavi, lesquelles mettent l'accent sur la participation. Certaines actions de développement se caractérisent par la conjonction de plusieurs acteurs fonciers aux intérêts parfois opposés et parfois complémentaires. En sciences sociales, *« les débats sur les systèmes fonciers africains sont fortement marqués par la confrontation de conceptions et de théories différentes»* (Lavigne Delville, 1998, p. 120). Les conflits fonciers peuvent contribuer à clarifier les situations et à réduire les tensions. Pour résoudre les conflits fonciers, il est important d'en comprendre les facteurs immédiats mais également les causes profondes. Dans la plupart des cas, les conflits qui menacent la sécurité foncière concernent des rivalités à propos de l'accès à la terre, de l'utilisation et de la sécurité des ressources naturelles rares. Un accès plus équitable à la terre et un renforcement de la sécurité des tenures s'inscrivent dans la perspective du développement local.

[51] Cas de la majeure partie de la population sur la pérennité de sa possession.
[52] Cas plus rare.

4.8. Conflits fonciers et leur gestion

Les recherches sur la gestion des terres rurales mettent en exergue une certaine amplification des conflits fonciers. L'aggravation de la compétition pour le contrôle et la gestion des ressources naturelles de plus en plus rares en est la cause principale. Aussi, le foncier constitue un bien de plus en plus convoité, sous l'effet des grandes évolutions actuelles : crises financières et alimentaires, croissance démographique et urbaine, changement climatique, etc. Il est donc souvent à l'origine de conflits entre urbains et ruraux, entre agriculteurs et éleveurs, entre investisseurs privés et usagers locaux, entre autochtones et allochtones. Cette compétition pour l'espace se traduit par des conflits entre différents types d'acteurs : entre urbains/investisseurs et paysans, entre éleveurs et agriculteurs, entre autochtones et allochtones et même au sein d'une même famille (Mansion et Broutin, 2014).

Pour le Comité technique « Foncier et Développement » (2010, p. 29), *« les conflits se traduisent par une diversité de niveau de violence et d'échelles (...) »*. Si la violence et les heurts qui marquent les combats ou les débats conflictuels sont souvent condamnés, le conflit semble inhérent à la vie en société. Il est perçu comme un facteur de vitalité de la société. Il est aussi une *« situation dans laquelle on assiste à l'opposition d'intérêts individuels ou collectifs »* (Herrera et da Passano, 2007, p. 7).

Le conflit, pour Togbé (2011, p. 9) est *« (...) un phénomène social (...) inhérent à toute organisation sociale (...) indissociable de la vie et plus précisément de la gestion des ressources »*. Par conséquent, il est inconcevable de vouloir l'écarter des relations qu'entretiennent des acteurs sociaux. Il faut plutôt s'organiser de façon à l'anticiper, à le maîtriser avant même qu'il n'éclate. Pour Lavigne Delville (2002, p. 48),

> (...) les tensions, les conflits (...) sont parties prenantes des dynamiques de changement social. La question n'est donc pas de rêver de les empêcher, dans une vision idéale d'un monde sans conflit, mais de mettre en place les régulations, les procédures de conciliation, de médiation, d'arbitrage, qui permettent de résoudre les tensions avant qu'elles ne tournent au conflit, d'arbitrer les conflits et leur donner une solution durable, acceptée par les deux parties.

Selon Touraine (1998), le conflit est une relation antagonique entre deux ou plusieurs unités d'action dont l'une au moins tend à dominer le champ social de leurs rapports. Ainsi, les dimensions liées au compromis entre acteurs, opposition et tension sont des leviers d'analyse des conflits.

Pour Cubrilo et Goislard (1998), le conflit est une situation d'affrontement par rapport à des enjeux précis, individuels ou collectifs. De ce fait, des divergences apparaissent entre les différentes parties concernées qui mettent alors en place diverses stratégies pour arriver à leurs fins. Il a un rôle actualisateur, adaptateur et s'intègre dans les dynamiques sociales dans la mesure où il va institutionnaliser certains comportements sociaux en transformant la déviance en changement. Il réajuste aussi certains types de conduites, au regard des nouvelles fonctions qu'elles vont désormais devoir remplir au niveau de l'organisation sociale toute entière. Le litige est la juridicisation d'un conflit, car il se caractérise par l'intervention d'une autorité judiciaire quelconque pour le régler (Cubrilo et Goislard, 1998). Autrement, le litige est une contestation, un différend ou une dispute donnant lieu à un procès, un différend ou une dispute.

Selon l'interprétation fondée sur l'analyse des faits sociaux,

> le conflit est une relation antagonique réaliste où se révèle une opposition, prétention ou aspiration souvent complexe plus ou moins clairement formulée entre deux ou plusieurs groupes ou individus, et qui peut connaître une succession d'épisode, d'action et d'affrontement (Jeammaud, 2002, p. 17).

Selon Motulsky (1973, p. 38) *« les parties sont maîtresses de la matière litigieuse »* ou *« le litige est la chose des parties »* (Brus, 2014, p. 9). Alors, la maîtrise de la matière litigieuse, c'est le pouvoir de fixer les éléments du litige, de nourrir la contestation (Bolard, 1993).

Pour Brus (2014, p. 8), *« le conflit sert de prétexte au procès, le litige en est l'objet »*. Mais, Lachance (2004, p. 27) est, pour sa part, en désaccord avec cette proposition qui limite *« le litige à une conception purement procédurale »*. Selon Lachance (2004), la vision qui cherche à enfermer la notion de litige dans la seule sphère du pouvoir juridictionnel est depuis longtemps dépassée en droit judiciaire.

Pour Lutui (1928, p. 28) et Merlé (1949, p. 1997), *« tout conflit d'intérêts n'est pas un litige, seule la formulation d'une demande en justice permet de la considérer comme telle »*. Il s'agirait de l'élément qui fait surgir *« le litige est la prétention juridique par laquelle les parties affirment la violation d'une règle de droit et demandent au juge de faire cesser cette violation »* (Latulippe, 2010, p. 9).*« Le conflit d'intérêts représente alors l'objet sur lequel le juge a à se prononcer »*(Brus, 2014, p. 9).

En théorie sociologique, le conflit s'inscrit dans le courant sociologique des contradictions du social.

> les conflits opposent, sous des formes très diverses, des individus ou des groupes dont les intérêts sont divergents. Dans la tradition marxiste, ces affrontements sont à même de bouleverser l'ordre existant, soit en faisant changer de main la propriété des moyens de production (Marx), soit en modifiant les rapports d'autorité (Dahrendorf). Pour les fonctionnalistes (Coser), ces perturbations laissent place à de nouveaux équilibres. Enfin, si l'on se réfère au paradigme de la théorie des jeux (Schelling), on peut montrer que de tels antagonismes, par les répercussions qu'ils entraînent, transforment, de l'intérieur, une organisation (…) (Ferréol, Cauche, Duprez et Simon, 2004, p. 32).

Alors, le conflit est un affrontement, une série de heurts, où chaque camp exprime son hostilité et son intention de faire céder l'autre malgré sa résistance. Il s'oppose donc au consensus et peut être considéré comme une entorse à la paix sociale. Pourtant, la plupart des sociologues s'accordent pour constater que le conflit est inhérent à la vie sociale, et pour ainsi dire, irréductible. C'est la position de Karl Marx, de Max Weber, de Georges Simmel ou d'Emile Durkheim. Pour Marx et Engels [1848] (1998), la lutte des classes est présente à toutes les époques et doit, lorsqu'elle atteint un certain seuil, prendre fin avec un conflit d'une ampleur particulière : la révolution. Selon Marx et Engels [1848] (1998), le conflit oppose des classes sociales ; c'est le moteur du changement social.

Le conflit, selon Durkheim (2007), est considéré comme un dysfonctionnement social. Dans cette optique, le conflit peut être considéré comme une maladie dont il faut guérir. De même, pour cet auteur, le conflit social n'est pas en soi pathologique, il est même normal, il fait partie de la vie en société. Ce qui n'est donc pas normal pour

Durkheim, c'est la multiplication des conflits. Pour Durkheim, en effet, toute société normale implique la mise en œuvre de mécanismes d'intégration qui limitent considérablement l'ampleur des conflits. Pour les auteurs du courant fonctionnaliste, le conflit est vu, à la suite de Durkheim, comme un dysfonctionnement. Il traduirait alors l'absence de normes assez fortes pour assurer une coopération solide.

S'opposant aux perspectives fonctionnalistes, Weber [1921] (1971) soutient que, par-delà la fonction, seule compte réellement l'action fondée sur des valeurs qui ne peuvent se déduire simplement de la fonction occupée dans une institution quelconque. Il en découle alors une approche du conflit qui évite tout déterminisme culturel. Le conflit est alors une relation sociale pour autant que l'activité est orientée d'après l'intention de faire triompher sa propre volonté contre la résistance du ou des partenaires.

Dans la même tradition interactionniste que celle de Weber, Simmel (1992) construit la théorie sociologique du conflit appelée à devenir classique. Le conflit a une fonction de rassemblement qui permet *« à des personnes et des groupes qui sans cela n'auraient rien à faire ensemble d'être amenées à se rassembler »* (Simmel, 1992, p. 122). Il est l'une des formes les plus vivantes d'interactions qui ne peut être poursuivie par un individu seul et constitue un processus d'association. Les facteurs de dissociation : la haine, l'envie, le besoin, le désir sont les causes du conflit ; il éclate à cause d'eux. Le conflit a donc pour mission de résoudre ces dualismes divergents. Il constitue une manière de reconstruire une certaine unité, même à travers la destruction complète de l'une des parties du conflit. L'auteur considère le conflit comme l'une des formes normales d'action réciproque. Loin d'apparaître comme "pathologique", l'affrontement entre les acteurs et non entre des structures fait ici figure de processus positif de la vie sociale ; il en assure seul l'unité. C'est pourquoi les sociologues considèrent le conflit comme un facteur endogène du changement social. Une société sans conflit, serait une société sans progrès. L'émergence donc de nouvelles normes sociales puis juridiques permet des changements sociaux profonds. Alors, le conflit foncier s'applique à toutes situations dans lesquelles se trouvent des individus ou

groupes de personnes dont les objectifs, les actions ou les émotions vis-à-vis des terres, sont incompatibles et les conduisent à s'opposer.

Pour Thiam (2008), autour des grandes agglomérations surtout, l'attention est de plus en plus attirée par les transformations spatiales qui s'y opèrent et à travers lesquelles se hissent de nouveaux rapports entre recompositions spatiales et forte pression foncière, résultant à des conflits fonciers récurrents. Car, un conflit est toujours d'intérêts, entre les acteurs dont l'un au moins remet en cause les procédures de régulation qui fondent l'ordre social, politique préexistants (Diallo, 2017). De même, selon Diallo (2017), le conflit constitue un moment de fragmentation encadré par deux moments de spatialisation. Dans ce cas, pour ce dernier, l'espace intervient comme théâtre, comme enjeu ou comme opérateur. Pour Calas (2011), l'accroissement du nombre d'habitants à cause de la conjonction de plusieurs facteurs, contribue aussi à la conflictualité foncière.

Selon Ouédraogo (1999, p. 8),*« l'accès aux ressources naturelles va constituer le plus grand défi de ce millénaire »*. L'augmentation de la population des sols et l'apparition de " nouveaux acteurs " soucieux de faire fructifier leurs capitaux, augmentent les risques de conflits fonciers.

Pour Raimond, Sanou et Tallet (2008), les conflits fonciers ont pour origines : le non-respect des limites des parcelles ou des domaines, le non-respect des limites des territoires entre villages/quartiers de villes, la vente des terres par des personnes non habilitées et ne relevant pas du terroir concerné et la contestation du droit d'héritage. Toutefois, ces conflits sont généralement réglés à l'amiable. Les deux parties sollicitent l'arbitrage d'une tierce, très souvent les autorités coutumières. Elles tentent de concilier leurs positions à travers la négociation d'une indemnisation. Selon (Kigbafory et Gadou, 2006), chaque conflit foncier prend naissance dans des conditions spécifiques et obéit à des logiques spécifiques propres aux groupes d'acteurs en présence. Pour mieux aborder les conflits, Brockhaus, Picakardt et Richkowsky (2003, p. 25) estiment qu'il ne faut pas les réduire à des phénomènes isolés, locaux ou ethniques. Pour ces auteurs « *chaque conflit a une histoire complexe influencée par de multiples facteurs sociaux*, *politiques, économiques et écologiques qui, ensemble, déterminent son orientation et en quoi il se*

manifeste ». Dans cette même logique, Benzhaf, Drabo et Grell (2000) voient la gestion des conflits fonciers comme un processus consistant à définir des règles et des dispositions liées à l'accès et à l'utilisation des ressources naturelles situées dans leur sphère d'action et de veiller à leur respect par tous. Mais pour y arriver, il faut une mobilisation effective de tous les acteurs en ce sens que « *par l'application rigoureuse de l'approche participative, les populations peuvent être amenées à résoudre leurs contradictions, afin de rétablir la paix sociale et favoriser leur développement »* (Benzhaf, Drabo et Grell, 2000, p. 3). De même, Thiéba et Zongo (2003) ont tiré la même conclusion de l'analyse sur les opérations de préservation des conflits et de sécurisation foncière. Selon ces auteurs, « *le succès des opérations repose grandement sur un travail de communication efficace, permettant d'éviter toute ambiguïté sur les objectifs visés* » (Thiéba et Zongo, p. 13). Une meilleure approche de gestion des conflits fonciers est, du reste, indispensable pour garantir la paix sociale et l'accès sécurisé de l'ensemble des acteurs ruraux à la ressource " terre ".

4.9. Politiques, institutionnalisation et gestion du foncier au plan juridique

Le foncier est un rapport social, qui a de multiples dimensions, économiques, politiques et juridiques à travers la façon dont il définit les modes d'appropriation des terres, les inégalités et exclusions dans l'accès à la terre et son contrôle (Le Bris, Le Roy et Leimdorfer, 1982). Pour ces auteurs, il est au cœur des enjeux socio-économiques, des conflits et des politiques. Au Bénin, il y a une pluralité de normes en matière foncière et une administration fréquemment corrompue (Kakaï, 2012). La gestion du foncier est bien souvent une gestion de la confusion servant des intérêts (Lavigne Delville, 1998). S'intéresser donc au foncier, c'est décrire, comprendre et analyser les conceptions et les pratiques d'accès à la terre et son contrôle. C'est également décortiquer de façon empirique, les modes d'appropriation liés aux différents modes d'exploitation du milieu (Lavigne Delville, 1998).

Pour accompagner l'augmentation de la densité, des politiques favorables au développement sont indispensables. L'administration locale cherche à trouver des solutions par des adaptations pragmatiques qui peuvent être réalisées (Comité technique

« Foncier et Développement », 2010). L'analyse centrée sur les acteurs à ce niveau, met à nu un éventail d'acteurs, de pratiques, d'instances et de logiques contradictoires (Lavigne Delville, 2005 ; Chauveau, Lavigne Delville, Le Roy, 2010 et Lund, 2011). De là, pour ces auteurs, la gestion foncière est le processus grâce auquel sont prises les décisions ayant trait à l'accès aux terres, à leur utilisation, la manière dont ces décisions sont appliquées, et la façon dont les intérêts fonciers conflictuels sont conciliés. Alors, la terre n'a ni le même rôle, ni les mêmes fonctions pour tous les acteurs (Comité technique « Foncier et Développement », 2009). Un modèle standard a été imposé un peu partout en Afrique de l'Ouest Francophone avec l'avènement de la décentralisation (Rochegude, 2000) avec une vision[53] *« européo-centrée d'homogénéisation »* (Lavigne Delville, 1999 ; cité par Avohouémè, 2016, p. 36), malgré la différenciation des dynamiques locales foncières. Mais, les politiques visant à limiter la croissance démographique ont montré leurs limites et se sont révélées inefficaces dans plusieurs pays tels que la Chine, l'Indonésie, l'Afrique du Sud (Comité technique « Foncier et Développement », 2009). Pour que l'urbanisation ne s'accompagne pas d'une instabilité sociale accrue, une croissance économique forte et une répartition plus équitable des richesses produites sont nécessaires à travers une meilleure gestion du foncier. Vivre chez soi, pour tout béninois, est un défi majeur (Lassissi, 2006). L'accès à la terre et la sécurité de la tenure demeurent des questions centrales en matière de gestion foncière. La focalisation sur les acteurs locaux est loin d'être la meilleure des options. Néanmoins, elle constitue une démarche féconde pour mettre en évidence la décentralisation de la gestion foncière (Koné et Chauveau, 1998).

Au Bénin, il y a bradage des terres agricoles (Katé, 2012). Selon l'auteur, principale source de richesse dans un pays à vocation agricole et base de toute politique d'urbanisation, la terre notamment celle non immatriculée est revendiquée aussi bien par l'Etat que par les populations pour sa mise en valeur ou non. Il s'en suit généralement des conflits domaniaux dont l'issue est rarement des plus heureuses.

[53] Cette vision prône l'idée selon laquelle, il ne peut y avoir de nation sans qu'il y ait une certaine intégration de la société, c'est-à-dire qu'elle doit avoir aboli toute segmentation par clans, cités, tribus, royaumes, domaines féodaux (Mauss, 1920).

La loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural au Bénin n'a pas pu régler les problèmes de la question foncière. Alors, des interrogations se formulent déjà par à la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. Ce code, composé de 543 articles répartis en 10 titres constitue une avancée significative pour une amélioration des pratiques foncières et pour l'assainissement de la gestion foncière au Bénin. Il traduit les mutations, les règles de gestion foncière et sa mise en œuvre appelle, de la part des différents acteurs du foncier, des dispositions nouvelles et un état d'esprit nouveau.

Selon MCA-Bénin (2011), le diagnostic de la problématique du foncier, depuis l'indépendance du Bénin, montre que l'inexistence d'un document de politique foncière au Bénin, le manque de coordination des structures de gestion foncière et la désuétude des textes législatifs et réglementaires ont favorisé le dérèglement du foncier et une insécurité foncière chronique avec l'apparition de nombreux acteurs de gestion du foncier aux intérêts parfois contradictoires. Les sources des conflits fonciers relevées par MCA-Bénin (2011) sont, entre autres, les lotissements mal exécutés et l'absence ou une mauvaise formalisation des transactions foncières, l'ignorance des populations sur les procédures des opérations de lotissement, la non acceptation du coefficient de réduction de lotissement par les populations et surtout la mauvaise foi de certains géomètres et de certaines autorités administratives et politiques.

Mais, il faut reconnaître que la situation confuse qui a toujours caractérisé le foncier au Bénin trouve ses racines dans la période coloniale où le colon français a très tôt marqué son emprise sur les terres par la mise en place de mécanismes techniques et juridiques pour la gestion du foncier dans les colonies. Dès lors, une série de textes juridiques ont été pris pour réorganiser le droit foncier traditionnel. C'est dans ce contexte que le régime foncier moderne fut introduit au Bénin (ex Dahomey). En 1900, un décret de l'administration coloniale a donné un fondement légal aux droits fonciers coutumiers (Gbaguidi, 2010). Ce décret est renforcé par celui du 24 juillet 1906 relatif à l'organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du gouvernement général de l'Afrique Occidentale Française (AOF). C'est ce texte qui a posé véritablement les bases de la réglementation foncière avec l'institution des livres

fonciers au Dahomey. Il a été abrogé par le décret du 26 juillet 1932 qui fut appliqué jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière en République du Dahomey. Cette loi, qui reproduit une bonne partie du décret de 1932, a été pendant plusieurs décennies le seul texte réglementant la propriété foncière de droit moderne au Bénin. C'est une loi qui confère des droits nouveaux, différents des droits fonciers coutumiers.

La résistance et la survivance des us et pratiques coutumières ont fait que, le colonisateur a dû accepter la coexistence du régime foncier dit moderne et le régime coutumier. Mais, les pratiques dites modernes (le Permis d'Habiter, le Permis de Construire, le Titre Foncier, l'immatriculation et, dans une certaine mesure, la constatation de droits fonciers coutumiers) semblent l'emporter malgré la survivance de quelques pratiques en milieu urbain. C'est surtout en milieu rural que les nouvelles procédures publiques proposées ou imposées par l'Etat ont suscité des réactions de méfiance, voire de rejet. Cette réticence face aux techniques modernes de gestion à longtemps alimenté et continue de susciter des conflits domaniaux, de telle sorte que les parties en litige privilégient toujours les témoignages oraux aux codes écrits. Considéré à tort ou à raison comme source d'insécurité juridique et antiéconomique, le système foncier coutumier doit faire face aux revendications de l'Etat et à la poussée de l'immatriculation, comme gage d'une sécurité foncière profitable à tous.

Au terme de cette synthèse des débats sur le foncier, il est noté qu'un bon nombre d'ouvrages se sont préoccupés de la question foncière. La recherche dans le domaine du foncier, de manière générale, n'est pas nouvelle. C'est pourquoi, un regard est porté sur le sujet intitulé *« Fondements liés à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin ».*

Conclusion partielle

Dans les sociétés africaines, la terre est une ressource stratégique dans l'organisation des rapports sociaux. Elle revêt une dimension sociale, sacrée, identitaire, etc. Ces différentes dimensions justifient tout le rituel lié à son appropriation dans ces sociétés. Elle était une propriété collective pour que chacun produise des facteurs fondamentaux pour la survie de la famille. Plus tard, des règles sont élaborées sur son accès. Le pouvoir était organisé autour de la terre qui avait pour mission de protéger, de répartir, de rendre fécond, de gérer rationnellement les conflits autour des terres. Il n'était pas envisageable que la terre soit vendable. La terre demeure un des instruments privilégiés de prise et de contrôle du pouvoir. Depuis la période coloniale jusqu'aujourd'hui, toutes les lois ont cherché à retirer des mains des pouvoirs coutumiers le contrôle et la gestion de leur terre. La conséquence de cette politique a été l'émergence de nombreux conflits fonciers. Ce chapitre, fait le point sur la synthèse des débats dans le domaine foncier. Cette démarche a permis de ne pas marcher sur les boulevards et d'imprimer à la recherche une orientation différente bien que dépendante de celle des travaux antérieurs.

Chapitre 5 : Enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

Introduction partielle

Les principes de la gestion décentralisée des ressources adoptés par de nombreux pays leur imposent de prendre en compte la variété des parties prenantes, chacune pouvant avoir son point de vue sur les ressources en fonction de ses usages et des enjeux propres mais également de son échelle d'intervention ou de " concernement " (Boltanski et Thévenot, 1991). Les enjeux liés à la problématique foncière figurent parmi les défis majeurs nécessaires à la reconstruction du tissu social. Dans la commune d'Abomey-Calavi, l'enjeu est important car la manière dont les modes d'accès à la terre sont affectés engendre des interactions entre acteurs et institutions dont les échelles de " concernement " sont hétérogènes. Ce chapitre est structuré en quatre (4) sections : le souci unique de la sécurisation foncière dans des contextes différents, les enjeux liés à l'accès, au contrôle et à la mise en valeur de la terre, les enjeux liés aux représentations du foncier et les enjeux liés à la sécurisation foncière.

5.1. Souci unique de la sécurisation foncière dans des contextes différents

La maîtrise du foncier dans la commune d'Abomey-Calavi est une question cruciale. L'espace est limité et la croissance démographique favorise la spéculation foncière qui concerne toute sorte de terre. Dans cette dynamique, le foncier qui était destiné à l'agriculture et aux espaces naturels est progressivement grignoté par le développement anarchique de l'urbanisation. Dans la commune d'Abomey-Calavi, il existe une variété de modes d'accès à la terre (héritage, don, achat, location et prêt) hypothéquant une sécurisation du foncier. De nombreux cas de litige et de conflits fonciers sont notés au travers des multi-affectations d'une même parcelle, des affectations de parcelles à des personnes non identifiées.

Les enjeux fonciers, au plan macrosociologique, opposent différents acteurs : l'Etat aux populations, les autochtones aux allochtones, les hommes aux femmes, les aînés aux cadets, les agriculteurs aux éleveurs et aux nouveaux acteurs. Mais, au niveau

local, les acteurs qui s'opposent régulièrement sont les autochtones et les migrants[54]. L'Etat ne se fait remarquer que lorsqu'arrive le moment de construire une infrastructure sur un domaine public occupé. Dans cet ordre d'idées, les enjeux fonciers sont subordonnés à l'importance que les acteurs attachent à l'accès et au contrôle de la terre.

5.2. Enjeux liés à l'accès, au contrôle et à la mise en valeur de la terre

Dans la commune d'Abomey-Calavi, plus l'espace est saturé, plus les modes d'accès se diversifient. Le système traditionnel de gestion du foncier, apparemment et pieusement préservé, est en fait en pleine mutation, du fait de la pression démographique et d'interventions innovantes comme l'aménagement des terres de culture et des bas-fonds. La mise en valeur des terres fait que celles prêtées sont plus pauvres et sont retirées pour des raisons de conflit. Le contrôle effectif de la terre dans cette commune est encore ambigu. Pour la plupart des enquêtés, il est difficile de reconnaître en public, non seulement, qu'on a accès aux parcelles, mais aussi qu'on en est propriétaire.

5.3. Enjeux liés aux représentations du foncier

Partant des différents acteurs interrogés, la terre n'a ni le même rôle ni les mêmes fonctions. Chaque acteur a sa façon de voir et de penser le foncier. Le foncier est un rapport social qui s'explique d'abord par les représentations d'espaces qui le fondent (Le Roy, 1998). Les relations entre les hommes et la terre déterminent et définissent des situations complexes. La terre est beaucoup plus qu'un facteur de production ou un bien économique. Elle englobe d'autres valeurs comme sol natal, lieu des ancêtres, de survie ou de liberté individuelle. La terre fait objet d'imposition et est convoitée par les gouvernements ou des groupes de pression. C'est un instrument de pouvoir et de création de dépendance, une source de conflit, voire même de guerre. La construction sociale du foncier est mise à l'examen dans le contexte de vastes programmes de

[54] La migration désigne *« un déplacement depopulationsd'un pays ou d'une région à l'autre. Plusieurs cas de figure : changement définitifs de résidence, mouvements saisonniers ou journaliers (migrations alternantes entre lieu de travail et lieu de résidence). Problématique de l'acculturation, du seuil de tolérance, de l double identité »* (Ferréol, Cauche, Duprez et Simon, 2004, P. 115)

restructuration dans des économies industrielles, post industrielles ou en voie d'industrialisation par l'introduction de l'économie de marché, par la globalisation et à la lumière des obligations sociales découlant des fonctions du foncier. Partout dans le monde, le système foncier est basé sur des valeurs et des normes. Dans cet ordre d'idées, les logiques de représentation de la terre expliquent l'éclatement de ces conflits.

5.3.1 Terre : espace de communion avec les ancêtres

La représentation que chacun a de la terre est *« le résultat de son degré d'ancrage et d'implication dans les valeurs culturelles, traditionnelles et religieuses de son milieu d'origine »* (Ouattara, 2007, p. 183). La conception animiste du monde des civilisations ancestrales africaines trouve son fondement dans l'idée selon laquelle les composantes de la nature sont animées par des forces invisibles cosmiques qui leur confèrent une puissance surnaturelle. Selon les enquêtés, *« parler d'ancêtre c'est parler de la mort »*. La mort n'est pas seulement la disparition du corps physique et sa séparation de l'haleine, de l'ombre et de l'âme, mais aussi une avenue à travers laquelle l'homme entre au village souterrain des ancêtres, source de vie et d'un ensemble de pouvoirs nécessaires au bien-être de la communauté (Mahaniah, 1977). Par conséquent, les ancêtres deviennent des êtres spirituels avec un nouveau corps dans l'au-delà. Ce pouvoir est potentiellement bienfaisant ou malfaisant. Dès lors, la nature de ce pouvoir de l'ancêtre devient un facteur déterminant dans les rapports entre vivants et morts-vivants. Alors, les ancêtres sont des vivants par excellence, car ils sont doués d'une vie dure et d'une puissance surhumaine, qui leur permet de sortir de leurs villages souterrains pour influer en bien ou en mal sur toute la nature. De là, la terre est un lieu de communion et de communication avec les ancêtres. Par rapport à la terre, cette conception suppose que celle-ci renferme dans ses entrailles des énergies divines qui lui donnent la capacité de produire, de nourrir les hommes et d'influer positivement ou négativement sur le devenir de la société toute entière.

La sacralité est la première dimension à laquelle il faut penser dès qu'on aborde la question de la terre en milieu traditionnel. La sacralité, c'est d'abord la *« déification de la terre qui est considérée par conséquent comme un don des dieux et des esprits »*

(Chene-Sanogo, 2012, p. 76). Cela fait qu'elle n'est assimilable à aucun autre bien comme le décrit Le Roy et Mathieu (1991, p. 338) :

> pour les Africains, la terre ne peut ni être évaluée monétairement, ni être identifiée à un bien marchand. En effet, l'homme et la terre sont unis par un lien de nature ontologique et, en outre, la terre constitue le support principal des ressources alimentaires. Pour ces deux raisons de survie et d'ontologie, la terre doit rester au sein du groupe qui en dépend. Elle s'intègre ainsi dans une dynamique patrimoniale et non économique. La terre n'est pas la chose d'une personne, mais une chose commune, une richesse partagée selon un degré de maîtrise temporaire, spécialisée ou exclusive.

Cette interprétation donne à la notion de terre une dimension religieuse. Ainsi, tout part des esprits et des dieux. Dans ces conditions, l'homme n'a d'autre choix que de respecter la création divine qu'est la terre. Le non-respect de cette obligation est suivi de sanctions (les famines, les sécheresses, etc.). Alors, en créant la terre, les dieux l'ont fait d'abord habiter par les génies protecteurs ou les esprits selon les ethnies. L'homme dans cette condition n'est pas le premier habitant de la terre. Ceci oblige l'homme à pactiser avec ces génies pour pouvoir obtenir l'autorisation de s'installer.

D'après les résultats de terrain, 55 % des enquêtés ont reconnu que la terre est un lieu sacré malgré la prolifération des religions révélées, car c'est là que se passent les cérémonies d'initiation, d'expiation et d'échange avec les mânes. Dans toutes les traditions, la coutume foncière varie d'une localité à l'autre à l'intérieur d'un même pays.

> L'espace et son contenu appartiennent à Dieu et aux dieux, et les dieux sont toujours positionnés dans l'espace [...]. La terre elle-même où reposent les morts est donc dieu. Il en résulte une double sacralité : terre et ancêtres déifiés qui surpassent beaucoup d'autres considérations (Lando, 2013, p. 13).

Dans la commune d'Abomey-Calavi, la terre est représentée par le dieu appelé " Sakpata ". Par l'intermédiaire du culte des ancêtres et des divers rites exécutés par les chefs de terre, la société communie avec les forces de la nature. C'est cette conception animiste africaine du monde qui confère à la terre ses attributs coutumiers fondamentaux de sacralité et d'inaliénabilité qui servent de règles de décision au chef de terre. Elle repose essentiellement sur la consolidation des valeurs claniques et le respect de la divinité de la terre. Selon un chef de collectivité dans l'arrondissement de Hêvié,

> tout ce qu'on acquiert par le biais de la terre est le fruit de la bonne entente entre les morts et les vivants ; mais dans le cas contraire (mauvais comportements) leur mécontentement se manifeste par la sécheresse, la mauvaise récolte, la famine et surtout la mort (W. E, Chef de collectivité, Abomey-Calavi le 20/01/2017).

Ce phénomène est constaté au niveau de l'organisation socioculturelle des cinq (05) lignages aïzo qui composent l'espace géographique de la commune d'Abomey-Calavi. Chaque espace géographique est le territoire d'une des divinités suivantes : Yègbèdo ; Tchinan ; Djissou ; Djihoué et To.

Traditionnellement en Afrique, la terre est l'objet de cultes. Elle reposait sur des considérations religieuses. Le roi ou le chef de terre, faisait appel au célèbre prêtre pour la consultation du " Fâ[55] " afin d'identifier le malaise et le type du rituel à faire pour endiguer le mal en cas de difficulté (Lassissi, 2006). Cette consultation des divinités était nécessaire aux fins d'établir une alliance avec les dieux. Le " Fâ " est la voie royale par laquelle les dieux communiquent avec les vivants pour leur transmettre leur volonté ; c'est un moyen de communication basé sur un système de triangulation qui met aux prises les hommes, les divinités et les morts (Tingbé-Azalou, 1994). C'est à travers ce caractère sacré de la terre que les dieux, les morts et les hommes s'expriment.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, les divinités Yègbèdo, Tchinan, Djissou, Djihoué et To contrôlent l'accès à la terre et précisent les règles de son utilisation. C'est le dieu de la terre " Sakpata " qui commanderait les terres et éviterait certaines épidémies comme la variole dans le milieu. Le dieu de serpent " Dan " éloignerait les mauvais esprits, protègerait les champs et apporterait le bonheur. Dans la société traditionnelle, avant de défricher un terrain, le paysan consulte le « Fâ » pour connaître la divinité " Dan " qui protège ce terrain. Après cela, il demande à celle-ci si l'intention de cultiver ce terrain reçoit son agrément. Le cas échéant, un sacrifice est fait pour avoir la bénédiction de la divinité. De nos jours, d'après les informateurs, rares sont des personnes qui consultent le " Fâ " sur un espace donné (terre) avant l'entame d'un chantier surtout dans les centres urbains. Cette pratique est en voie de disparition ou se

[55] La plupart des auteurs ne constatent que le *« Fâ est le dieu ou le génie de la divination, l'intermédiaire entre les hommes et les dieux »* (Maupoil, 1961, p. 5). Le mot *« Fâ est employé par les fon. Les gens d'Ifè, les yoruba disent Ifa, et les mina du Togo »* Afa (Maupoil, 1961, p. 4). Son nom exprime l'idée de fraîcheur, de paix, de liberté et d'harmonie (Ahiako, 1976, p. 1).

fait en cachette à cause, dit-on, des religions révélées. Pour bon nombre d'acteurs, *« parler du Fâ, c'est parler de la tradition »*.

Cette pratique existe encore dans tous les arrondissements de la commune mais se fait de façon discrète. Selon les propos de l'un des informateurs, *« avant le démarrage d'un chantier (construction de logement) le propriétaire demande l'autorisation des ancêtres (dieux) à travers un rituel de fondation qui consiste à enterrer des feuilles et des objets spécifiques censés protéger l'espace »* (M. H. Y., Exploitant, Ouèdo, le 10/07/16).

Aujourd'hui, l'inaliénabilité de la terre n'empêche pas sa circulation. Perçue du point de vue de sa seule exploitation, la terre pouvait circuler de deux façons : la mise en gage qui assurait le transfert des droits sur la terre à l'intérieur du lignage et l'agriculture itinérante, avec la jachère, qui impliquait une certaine circulation de la terre. Cependant, le caractère sacré de la terre semble contenir une ambivalence manifeste car il accorde à la terre tantôt une dimension divine à travers les sacrifices et offrandes tantôt une dimension matérielle. La sacralité de la terre n'est effective et efficiente qu'à travers la complémentarité de ces deux dimensions. Autrement dit, elle ne doit pas être prise stricto sensu car la terre permet quand même que les droits s'exercent sur elle. C'est d'ailleurs tout le sens de sa fonction nourricière.

5.3.2. Terre : facteur de production, de reproduction et espace de prélèvement de produits naturels

La terre est le support de production selon les agriculteurs, mais aussi un espace où sont prélevés des produits naturels : coupe de bois, cueillette, pâturage, pêche, chasse, etc. (Comité Technique « Foncier et Développement », 2009) qui jouent un rôle important, souvent sous-estimé, dans les économies locales. La terre est un facteur de production qu'il faut posséder et bien utiliser afin de subvenir à ses besoins (Ouattara, 2007). Pour les informateurs, *« c'est la terre qui nourrit l'homme : besoins alimentaires, sanitaires, etc. »*. Dans une communauté qui vit de l'agriculture, le droit à la terre est à la fois une nécessité et une évidence : exclure un paysan de la terre, c'est le condamner à mort (Coquery-Vidrovitch, 1982). La production agricole mobilise de la

terre, du travail et du capital. La terre sert de support à toute activité (espace de production : agricole, élevage, foresterie, pisciculture, etc.). Elle est un espace de conservation (aires de protection de la faune et de la flore), un espace d'habitation (habitat, commerce, industrie, artisanat, services publics) ; elle est la vie. Selon les exploitants agricoles, sans la terre, il n'y a pas de production agricole. Alors, la terre est perçue comme un facteur de production, assurant la survie. C'est un trésor en ce sens qu'elle permet de produire des richesses afin d'assurer les besoins vitaux et élémentaires des populations.

La terre est aussi un lieu de reproduction car elle est le lieu de la fécondation et le berceau de l'espèce humaine. Pour certains enquêtés, *« c'est sur la terre que nous naissons, vivons et mourrons »*. Cette représentation de la terre montre l'importance de la terre dans toute activité humaine.

5.3.3. Terre : source de prestige, de richesse, de capital, patrimoine économique et symbolique

Dans les villes comme dans les campagnes, la terre a toujours joué un rôle de premier plan. Son occupation et son utilisation suscitent des enjeux énormes dans un contexte de mondialisation et de libéralisation. La course à la propriété foncière est d'une grande importance pour la société béninoise. Au Bénin, l'accès au foncier est devenu un enjeu de taille depuis quelques décennies. Cette situation est liée à la raréfaction de la ressource foncière dans certaines localités. Ce qui fait que la valorisation des terrains s'intensifie. La terre est devenue un bien marchant. La terre est devenue une source de revenu et son accès nécessite le paiement de sommes importantes (Diallo, 2017). Elle suscite une convoitise par les citadins soit pour accroître leurs économies, soit pour bien se positionner socialement. La terre est alors devenue un objet économiquement valorisé et donc convoité (Hesseling, 1986). La possession d'une grande superficie de terre donne un sentiment de fierté et est source de richesse selon les enquêtés (45,10 %). Pour eux, la terre est « une richesse » car avoir beaucoup de parcelles est une source importante de revenu (location, vente, métayage, etc.).

« La terre constitue aussi un capital ou une valeur refuge sur laquelle investissent les urbains au profit de leurs enfants ou pour accroître leurs propres richesses : c'est la pratique spéculative » (Diallo, 2017, p. 24). Au lieu de faire épargner de l'argent dans les établissements financiers, les Béninois préfèrent acheter des parcelles. Dans la commune d'Abomey-Calavi, la spéculation foncière grandissante crée une importante valeur ajoutée à la cession des immeubles. Mieux, *« au regard de la forte demande exprimée par les populations, beaucoup de Béninois préfèrent mettre leur économie dans la terre. D'autres préfèrent en faire un fonds de commerce »* (Lassissi, 2006, p. 32). Le profit réalisé est nettement meilleur que celui du placement bancaire et est fonction de la valeur marchande de la localité où se situe la parcelle. Cette pratique foncière a été constatée dans la commune d'Abomey-Calavi et est *« une réalité au Bénin par manque de régulation des transactions foncières par l'Etat »* (Lassissi, 2006, p. 33).

La recherche de profit exacerbe les crises liées à l'accès à la terre. Au Bénin, il ne passe pas une journée sans que les médias ne fassent échos d'un problème foncier. La terre est devenue un moyen d'enrichissement des citadins, surtout les personnes les plus riches. De ce fait, la mutation économique et le processus exponentiel de l'urbanisation ont profondément bouleversé l'organisation spatiale, dans un contexte de marchandisation et de libéralisation du marché foncier. C'est pourquoi, dans la commune d'Abomey-Calavi, le contrôle des opérations de lotissement, où les enjeux financiers sont importants, expose des conflits fonciers entre collectivités locales, populations et l'Etat.

Au Bénin, le code général des impôts prévoit, en conséquence, une évaluation de la valeur vénale tous les cinq ans. Selon les informateurs, *« plus la terre vieillie, plus elle prend de la valeur »*. Le passage du statut rural de la terre au statut urbain confère à cette dernière *« une valeur ajoutée que les Béninois recherchent à tout prix »* (Lassissi, 2006, p. 33).

En logique lignagère, le chef de lignage cherche à conserver le patrimoine indivis et à limiter les ventes, pour le transmettre intact à ses descendants, de façon à assurer à tous un accès à la subsistance (Comité technique « Foncier et Développement », 2009).

Dans cet ordre d'idées, la terre n'est pas un capital que l'on achète ou vend en fonction de sa rentabilité et dont on attend un profit.

Au Bénin, en particulier dans la commune d'Abomey-Calavi, de nos jours, sous l'effet de la pression démographique, la terre a pris de la valeur et a atteint un coût élevé pendant les opérations d'achat/vente ; ceci fait qu'elle constitue un capital pour les néo-ruraux. Les ménages qui disposent de revenu achètent des terrains dans les centres urbains ou des terres agricoles en périphérie plus ou moins lointaines. Ils achètent même des terrains informels, puis attendent l'extension et l'expansion urbaine pour construire ou revendre. L'objectif, ici, est de réaliser un profit à l'occasion d'opérations de promotion foncière ou immobilière. Pour les enquêtés, *« acheter une parcelle, c'est épargner son argent »*. Le placement dans un terrain est une manière de préparer sa retraite et de faire face aux dépenses prévues sur le long terme (études des enfants, mariage, construction etc.), mais aussi de faire face aux risques de la vie (problèmes de santé, chômage, etc.). Ces comportements maintiennent une pression anormale de la demande sur la terre dans tous les arrondissements de la commune d'Abomey-Calavi.

5.3.4. Terres mobilisées pour l'urbanisation

Dans la commune d'Abomey-Calavi, le passage du statut de terres agricoles à celui de terrains urbanisables est constaté. Les opérations de lotissement sont en cours dans presque tous les arrondissements (8/9) de la commune. L'expansion urbaine se fait de façon spontanée avec peu de règlementation partout dans la commune. L'urbanisation anarchique a fait disparaître les terres agricoles. Les centres urbains (les arrondissements de Godomey et d'Abomey-Calavi) s'étendent largement sur les autres arrondissements de la commune. L'urbanisation anarchique fait que la viabilisation de certaines zones (comme Zinvié, Hêvié, etc.) pose des problèmes. Les terrains à urbaniser sont le produit des acteurs qui opèrent selon diverses procédures de production foncière et immobilière (Durand Lasserve, 2004).

5.3.5. Terre : matière imposable

En Afrique, la plupart des pays ont un patrimoine foncier souvent mal identifié, insuffisamment valorisé qui ne leur rapporte presque rien. Au contraire, outre la fonction régulatrice qu'elle peut avoir au niveau macroéconomique en assurant un prélèvement (impôt) sur la rente, la fiscalité foncière constitue l'une des sources les plus stables, sinon les mieux exploitées, des ressources publiques.

Ainsi, la terre constitue une énorme source de richesses dans la mesure où elle constitue l'assiette directe ou indirecte d'impôt, notamment les impôts fonciers. Ces derniers sont définis comme étant *« l'ensemble des prélèvements qui ont pour assiette le sol, qu'il correspond (ce sol) à des terrains bâtis ou non bâtis »* (Diallo, 2017, p. 63).

De même, l'impôt est une prestation pécuniaire, requise des particuliers par voie d'autorité, à titre définitif et sans contrepartie, en vue de la couverture des charges publiques (Jèze, 2011). Leroy (2008) a établi un tableau des représentations sociales de l'impôt dans lequel il a classé les impôts en cinq (05) catégories (cf. tableau XIV ci-dessous).

<u>Tableau XIV</u> : Représentations sociologiques de l'impôt foncier

Impôts	**Explications**
Indolore	Ce n'est pas une représentation sociale
Tribut	Fardeau de l'impôt ressenti comme insupportable
Contrainte	Charge fiscale ressentie comme trop lourde
Obligation	Impôt versé à l'autorité publique : conception des juristes
Echange	Prix à payer par le contribuable pour le service qu'il reçoit de la collectivité
Contribution	Le contribuable juge légitime de financer les institutions ou les politiques publiques : forme politique du consentement à l'impôt

Source : Leroy, 2008

A partir de ce tableau XIV, une analyse par rapport aux informations collectées sur le terrain a été faite. Au Bénin, et en particulier dans la commune d'Abomey-Calavi, l'impôt foncier entre dans la représentation " impôt-Tribut " et/ou dans " l'impôt-

Contrainte " lorsque le taux de fraude fiscale le concernant atteint un niveau considérable (Leroy, 2008). D'après les enquêtés, presque tous les contribuables enquêtés ne déclarent pas la totalité de leurs biens fonciers. Alors, le taux de fraude fiscale atteint un niveau très élevé. Les raisons de cette fraude fiscale varient en fonction de chaque contribuable enquêté : le terrain non déclaré est en litige, les limites de la parcelle sont inconnues, la déclaration réelle fait que l'impôt est élevé (ce cas est le plus courant). L'enquête révèle aussi que, tous ceux qui ont payé, au moins une fois, contestent le montant de l'impôt, pour la simple raison que le montant est élevé.

L'impôt, phénomène social lié à l'existence du pouvoir politique, devient une obligation qui pèse sur les populations. " L'impôt-Obligation " du point de vue juridique est un acte unilatéral de nature régalienne impliquant un prélèvement financier de l'autorité publique, sans contrepartie. Alors que l'impôt-foncier est juridiquement obligatoire pour chaque contribuable assujetti. D'après l'analyse des données de terrain, les informateurs qui n'ont pas été à l'école, ne sont pas d'accord avec ce principe d'obligation. Poursuivant la réflexion, l'impôt foncier se présente sous forme d' " impôt-Echange ", si l'Etat est considéré comme le vrai propriétaire sur chaque territoire, et tout simplement bénéficiaire de tous ses biens, alors dans ce cas, tout bien est passible d'une taxation.

L'impôt foncier recommande également le " civisme fiscal[56] altruiste ", considéré comme légitime de par sa nature pour financer " les politiques publiques ". Cette mentalité d'altruisme est une mentalité qui n'est pas bien perçue surtout dans les arrondissements d'Akassato, Glo-Djigbé, Hêvié, Kpanroun, Ouèdo et Zinvié. Ce comportement est justifié à travers la gestion des domaines publics. Ces impôts ont longtemps constitué l'essentiel des ressources publiques. Dans un pays où les droits au sol sont encore flous, l'impôt foncier annuel présente un grand avantage collatéral : les quittances reçues en contrepartie des règlements constituent autant de preuves de possession du terrain (Comité Technique « Foncier et Développement »). Sur le plan

[56] Le civisme fiscal est l'accomplissement volontaire de ses obligations fiscales-déclaratives et paiement par le contribuable (Centre de Rencontres et d'Etudes des Dirigeants des Administrations Fiscales [CREDAF], 2008). Il est d'ailleurs la principale finalité de l'administration fiscale.

civique, il introduit l'idée que la propriété est une charge (fiscale) avant d'être un privilège. Sur le plan économique, il est bénéfique dans la mesure où il revient à socialiser la rente. Aujourd'hui, l'impôt foncier est accepté comme un " impôt-Contribution ou impôt-Citoyen " surtout dans les arrondissements de Godomey et d'Abomey-Calavi suite à l'exemple donné par un élu, en payant son avis d'imposition tout en expliquant le bien-fondé de l'impôt foncier pour le développement local.

Pour Comby et Renard (1985), il existe deux grandes catégories d'impôts fonciers : ceux qui frappent annuellement la propriété, l'usage ou l'occupation d'un terrain (ou d'un bâtiment) et ceux qui frappent ponctuellement les mutations (à l'occasion d'une cession, d'une succession, de la signature d'un bail, de l'enregistrement d'un acte, etc.). Le premier, l'impôt annuel, incite à utiliser pleinement son terrain et à le céder (ou le donner en location). Il décourage la thésaurisation foncière et les revendications de droits sur des terrains qui ne sont pas valorisés (Comité Technique « Foncier et Développement »). Le second, l'impôt sur les mutations, historiquement plus récent puisqu'il suppose l'existence d'un système d'enregistrement obligatoire des mutations, est plus difficile à percevoir mais aussi plus indolore : ce sont les redevables ou leur notaire qui font d'eux-mêmes la démarche d'enregistrement.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, l'imposition foncière s'effectue par le Centre des Impôts des Petites Entreprises (CIPE) de la commune. Il existe deux CIPE à savoir : le CIPE-1 qui est dans l'arrondissement d'Abomey-Calavi et le CIPE-2 qui est dans l'arrondissement de Godomey. Dans chaque CIPE, il y a deux services : le Service de l'Assiette (imposition) et celui de la Recette (recouvrement). Selon les informateurs, *« un taux annuel de 4 % est appliqué sur les Fonciers Non Bâtis (FNB) et un taux de 20 % est appliqué sur le Revenu Net des Fonciers Bâtis (FB) »*. Au plan local, l'impôt a un but financier, mais joue également un rôle social en tant que moyen d'intervention sur l'économie. Les impôts locaux sont d'une très grande importance au plan communal lorsqu'on considère le niveau de vie et d'équipement en infrastructures communautaires des populations concernées. Alors la fiscalité foncière est un des facteurs qui constitue la société car en matière de sécurisation foncière, un avis d'imposition représente un acte de présomption d'après le nouveau code foncier et domanial en vigueur au Bénin.

Mais, la meilleure stratégie fiscale pour accompagner le développement est donc clairement de réduire la fiscalité foncière qui est souvent source de conflit entre contribuable et l'Etat. Dans la commune d'Abomey-Calavi, l'impôt (volet fiscal) se gère entre la mairie (le Service RFU) et la Direction Générale des Impôts (DGI) à travers les CIPE-1 et CIPE-2.

5.3.6. Terre : moyen de rétribution et de contrôle social

> Le foncier reste, pour les gouvernements, un moyen pratique de rétribution des groupes sociaux ou du clientélisme politique surtout en milieu urbain. Cette fonction ancienne est renforcée par la marchandisation de la production foncière et par l'intensification des conflits pour la terre (Comité Technique « Foncier et Développement », 2009, p. 33).

Au Bénin, en particulier dans la commune d'Abomey-Calavi, les autorités locales, en voulant maîtriser leur base, restent en complicité avec certains acteurs fonciers : les géomètres, les comités de lotissement ou de remembrement, les agents des affaires domaniales, etc. Ces autorités profitent des opérations de lotissements pour partager les réserves foncières ou volent les parcelles créant ainsi des conflits fonciers de tout genre.

Selon ce « Comité Technique », la rétribution du foncier prend principalement quatre (04) formes :

- attribution administrative de terrains ou attribution d'un titre de propriété à prix administré ;
- aménagements et équipements urbains visant à valoriser des opérations de promotion foncière et immobilière ;
- pratiques urbanistiques visant à assurer la division sociale de l'espace urbain ;
- reconnaissance de fait (engagement à renoncer aux évictions) ou de droit, des occupations irrégulières pouvant aboutir à l'attribution d'autorisations ou de droits réels dans tel ou tel quartier.

La terre est aussi un moyen de pression et de contrôle social, en ce sens que pour les informateurs, *« cette force qu'ont les autorités locales de contrôler la gestion du foncier favorise plus la corruption car elles en profitent pour des raisons égoïstes »*.

Cette situation est un des facteurs qui explique la persistance des conflits dans cette commune de recherche.

5.4. Enjeux liés à la sécurisation foncière

La sécurité est le facteur primordial à toute œuvre humaine. La sécurité des droits est le fait de disposer de droits dont on dispose légitimement (quels qu'ils soient) qui ne seront pas contestés sans raison et que, en cas de contestation infondée, les droits légitimes seront confirmés (Lavigne Delville, 2006). Pour Bruce, Mighot-Adholla et Shem (1994), la sécurité foncière est le droit, ressenti par le possesseur d'une parcelle de terre, de gérer et utiliser sa parcelle, de disposer de son produit, d'engager des transactions, y compris des transferts temporaires ou permanents, sans entrave ou interférence de personne physique ou morale. A travers cette définition, ces derniers n'ont pas défini la sécurité foncière, mais plutôt la propriété privée. La sécurité foncière est donc d'abord une question d'institution. Les conflits fonciers sont liés aux problèmes de sécurité mais aussi à la politique. L'accès à la terre est commandé par des normes sociales qui régulent la compétition et les rapports de force. Dans un contexte d'incertitudes sur les normes et de dysfonctionnements de la régulation foncière, les acteurs fonciers essaient de réduire l'incertitude, de sécuriser le foncier par la reconnaissance sociale des droits et aussi par les papiers. Pour Le Roy (1992), la sécurité foncière peut être comprise comme l'adéquation entre les pratiques de l'acteur et les attentes de son groupe. Cela sous-entend qu'un acteur qui agit en conformité avec les attentes de son groupe est en sécurité sur le plan foncier parce que ses droits ne seront pas alors remis en cause. De là, la sécurité foncière peut être considérée comme un processus dynamique par lequel les droits fonciers sont reconnus et garantis dans le temps et dans l'espace. Dans ce sens, la base de la sécurité foncière renvoie à une situation où tous les acteurs ont d'abord le droit d'accéder à la terre, sont ensuite en possession de toutes les informations sur la nature, le contenu et la durée de leurs droits fonciers. Dans ces conditions, l'insécurité foncière s'oppose à la sécurité foncière.

Ainsi, la sécurisation foncière est au centre de toutes les politiques foncières car, aujourd'hui, c'est elle seule qui garantit l'investissement. Elle est un processus par

lequel les droits fonciers sont reconnus et garantis. De ce fait, ces derniers ne peuvent être contestés ou remis en cause de façon inopinée (Ciparisse, 2005). La sécurisation foncière n'existe donc pas en soi. Le succès actuel de la notion de sécurisation va souvent de pair avec l'imprécision qui entoure son contenu. Pour certains, les droits coutumiers deviennent flous lorsque la pression démographique et l'insertion dans le marché s'accroît. Ceci crée une insécurité qui ne peut se résoudre que par une appropriation individuelle et privative de la terre. Le modèle de sécurisation foncière est alors implicitement ou explicitement la propriété privée. Pour d'autres, une approche en termes de sécurisation représente une alternative forte à une vision de propriétarisme. Les droits sur les ressources sont multiples, et il y a d'autres façons de sécuriser les droits que la propriété privée individuelle. Bien plus, argumentent-ils, les systèmes fonciers coutumiers sont bien moins insécurisant qu'on le dit souvent : ce sont les contradictions entre normes locales et normes étatiques qui créent le flou et l'insécurité (Le Roy et Mathieu, 1991).

Dès lors, les droits concrets sont le produit d'une histoire sociopolitique locale, de décisions, négociations, renégociations et arbitrages successifs dont les autorités coutumières sont les témoins et les garants. Chacun sait quels sont les droits dont-il dispose et ceux qu'il peut légitimement revendiquer. Cette théorie permet de faire l'analyse sur la sécurité de l'accès à la terre. L'accès à la sécurité foncière est un processus qui s'inscrit dans la confirmation des droits et dans la durée. Il met l'accent sur le mécanisme de gestion foncière apte à assurer cette sécurisation. Il prend des formes diverses selon le cadre légal et réglementaire, les normes sociales, le système de valeurs propres à chaque culture et, dans une certaine mesure, les " choix individuels " (Wehrmann, 2008). Mais, la formalisation des transactions foncières, dans des procédures attestant la légitimité de la vente, suffit pour résoudre une part importante de l'insécurité.

Par ailleurs, la sécurité foncière est une question de perceptions variables d'un acteur à un autre. L'absence de remise en cause des droits est, alors gage de sécurité comme l'estime Le Roy (1996). De là, la sécurité foncière, de par son importance, s'impose comme une alternative pour l'investissement. L'exploitant, par exemple, qui

se sent en sécurité n'hésitera pas à aménager son domaine pour accroître sa production. Tous les acteurs sociaux s'accordent pour reconnaître que l'exploitant a besoin d'une certaine sécurité foncière avant d'investir.

5.4.1. Types d'enjeux liés à la sécurisation de la terre

Face aux risques d'insécurité foncière et aux dysfonctionnements de la régulation foncière, les acteurs fonciers ne restent pas inactifs. Ils mettent en place diverses stratégies de sécurisation pour réduire les risques qu'ils perçoivent. Ces stratégies sont variées.

5.4.1.1. Enjeux liés à la sécurité par les relations sociales et politiques

Elle consiste à rester en de très bonnes relations avec les héritiers/propriétaires terriens qui leur ont cédé les parcelles qu'ils exploitent ou qu'ils occupent à titre d'habitation. Les migrants font des dons ou de l'assistance à ces derniers lors des cérémonies, funéraires, mariages, baptêmes, messes d'anniversaire, etc., afin de préserver leurs relations d'amitié. Ce comportement favorise le maintien de cette relation d'amitié qui pourrait être un facteur influent lors des situations de remise en cause de leurs droits d'usage sur la terre.

De même, certains acteurs fonciers s'arrangent pour s'inscrire dans la clientèle politique d'acteurs puissants et attendent un soutien en cas de besoin (recherche de documents écrits ou venant de l'administration quelque soit leur caractère légal). Mais, selon les informateurs, dans beaucoup de cas, *« ces relations d'amitié n'endiguent pas la remise en cause des droits d'usage sur la terre »*.

En Afrique, la terre a toujours été un enjeu politique, depuis les sociétés traditionnelles jusqu'à l'arrivée de l'Etat moderne. Le principal problème, au niveau politique, est le manque de transparence et l'implication des communautés qui vivent dans chaque localité dans le processus d'affectation des terres. Ce qui est à l'origine de nombreux conflits fonciers.

5.4.1.2. Enjeux liés à la sécurité par la plantation d'arbre ou de bornes végétales

Dans tous les arrondissements de la commune d'Abomey-Calavi, certains héritiers/propriétaires terriens ou acquéreurs plantent des arbres ou utilisent des bornes végétales pour délimiter leurs parcelles. La plantation d'arbre ou l'utilisation de bornes végétales par ces acteurs fonciers permet de consolider leur emprise foncière. Cet acte permet d'annoncer la présence pérenne d'un acteur sur la parcelle ou le domaine.

5.4.1.3. Enjeux liés à la sécurité par achat de terre

Pour beaucoup d'acquéreurs, c'est par l'achat de terre qu'ils deviennent propriétaires. Par cet acte, un rapport s'établit entre l'acheteur et le vendeur à travers la décharge d'un papier ou d'une convention de vente qui sert de preuve de vente.

5.4.1.4. Enjeux liés à la sécurité par l'autorité administrative

Ce type de sécurisation foncière au niveau de l'administration locale se concrétise à travers les opérations de lotissement, le Registre Foncier Urbain (RFU) de la commune d'Abomey-Calavi et le Titre Foncier (TF) ou le Certificat de Propriétaire Foncière (CPF).

- **Opérations de lotissement**

La croissance économique et démographique des sociétés africaines et particulièrement du Bénin a engendré un besoin accru d'urbanisation (Dègbégnon, 2015). A l'origine et dans la tradition, la fondation d'une ville prend la forme d'un lotissement public (Dègbégnon, 2015). L'administration, à cet effet, dessine sur le sol, le périmètre de la nouvelle ville à créer, s'approprie ledit sol, affirme sa propriété par l'obtention d'un Titre Foncier, puis le divise en emprises publiques et en parcelles privées. Les opérations de lotissement, qui donnent naissance au tissu urbain, contribuent également à l'amélioration du cadre juridique de la gestion foncière qui a très évolué depuis l'accession du Bénin à la souveraineté internationale. Dans cette même pratique, l'adjonction d'un quartier nouveau, au-delà des limites initiales de la ville et du Titre Foncier primitif (TF), est aussi réalisé sous la forme d'un lotissement.

Un lotissement est, selon le code de l'urbanisme français[57], la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. De même, le lotissement est une opération devant aboutir à la division en lots ou parcelles d'habitations, de jardins, de bureaux ou d'établissements industriels ou commerciaux, en vue de la location ou de la vente avec obligation pour les acquéreurs de respecter un cahier des charges (Cubrilo et Goislard, 1998).

Au sens spécifique, *« le lotissement est une opération d'urbanisation qui consiste à diviser un terrain, une propriété foncière en plusieurs parcelles destinées à la construction. Il vise à créer un tissu parcellaire, un morceau de ville »* (Dègbégnon, 2015, p. 3). Selon l'arrêté interministériel, portant définition des prescriptions minimales à observer en matière d'opérations de lotissement et des opérations foncières urbaines de remembrement (République du Bénin, 2015), la réalisation des opérations de lotissement ou de remembrement foncier urbain est subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation de lotir ou de remembrer.

Le lotissement est l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour effet, la division volontaire d'une propriété foncière par ventes ou par locations simultanées ou successives, consenties en vue d'habitation, d'usages commerciaux ou industriels. Selon un des informateurs, *« l'opération de lotissement concerne un terrain nu et d'un seul tenant ; lorsque le périmètre concerné regroupe plusieurs propriétés foncières bâties, l'opération prend la forme d'une opération de remembrement »* (H. V., Géomètre, Abomey-Calavi, 04/05/17).

L'opération foncière de remembrement a pour objet ou pour effet dans un périmètre donné, la modification des limites et des contenances des propriétés foncières ainsi que des servitudes et des charges qui leur sont attachées, en vue de la réalisation de travaux d'aménagement et d'équipement d'intérêt collectif (ouvertures et constructions de voie, installation de réseaux de drainage, d'assainissement, d'électricité, d'eau potable, de télécommunication, etc.). Tel que défini, le lotissement ne concerne donc pas le cadre bâti existant mais consiste au contraire à préparer une nouvelle

[57] Article L442-1

urbanisation. Cependant, depuis plus d'une vingtaine d'année au Bénin, cette opération vient après l'installation des populations et entraine souvent des problèmes surtout avec l'application des coefficients de réduction.

Au Bénin, l'autorisation de lotir est délivrée par le maire de la commune après avis des commissions techniques compétentes au plan communal, départemental ou national. Les opérations de lotissement ou de remembrement doivent être effectuées, en priorité, dans les zones couvertes par un document d'urbanisme régulièrement approuvé[58]. En l'absence du dit document, le ministre en charge de l'urbanisme peut délivrer, après avis du directeur de l'urbanisme, un certificat d'urbanisme permettant de considérer le terrain comme destiné à l'urbanisation et aux activités d'habitation, de commerce ou d'industrie. Le certificat d'urbanisme précise les conditions générales d'utilisation du terrain.

Les travaux de viabilisation et d'équipement imposés au lotisseur lors de la délivrance de l'autorisation de lotir ou de remembrement sont réalisés à plus de 30 % avant la clôture de l'opération. La construction d'infrastructures et d'équipements d'électricité, d'eau potable et de téléphone est interdite dans les zones non loties, sauf autorisation préalable du ministre en charge de l'urbanisme après avis de la commission nationale de l'urbanisme.

La commune d'Abomey-Calavi a bénéficié de plusieurs opérations de lotissement qui ont commencé en 1987. Aujourd'hui, presque toute la commune est en cours de lotissement sauf deux (02) arrondissements : Zinvié et Kpanroun. Plusieurs zones sont loties suivant des coefficients de réduction variables (Voir tableau ci-dessous). Dans la commune d'Abomey-Calavi, le coefficient de réduction varie de 20 % à 38 % (Service des Affaires Domaniales). Pour bon nombre d'informateurs, les comités de lotissement et les cabinets de géomètres profitent du surplus de fonds de terre qui devrait revenir à la mairie comme un bien commun, avec la complicité de certains élus. Ces comportements font que le lotissement est socialement contesté dans cette commune.

[58] Article 3, Op. cit.

L'analyse des données collectées au cours de la phase diagnostic révèle que la gestion de l'espace urbain est caractérisée par l'initiation d'opérations de lotissement. Ce constat permet d'évaluer les superficies couvertes par les agglomérations urbaines puis les zones d'extension urbaine de la commune.

L'urbanisation de la commune d'Abomey-Calavi est très rapide, influencée en grande partie par la ville de Cotonou dont le potentiel foncier a drastiquement diminué en raison des mauvaises conditions de vie des populations liées aux inondations cycliques. La commune d'Abomey-Calavi devient ainsi une zone d'extension de Cotonou. L'afflux de ces populations dans la commune, ajouté au désir légitime des citoyens d'avoir leur propre domicile, font qu'il est difficile de les discipliner dans leur installation anarchique. Ainsi, les bas-fonds, les abords des cours d'eau, les zones non viabilisées sont totalement occupés. Ce comportement observé dans les milieux ruraux comme dans les centres urbains pose de graves problèmes d'accès des communautés locales aux services, aux infrastructures sociocommunautaires et a un impact négatif sur l'environnement. Ces installations incontrôlées bloquent les passages d'eau puis aggravent souvent les risques d'inondations dans certaines localités.

Toutefois, il existe plusieurs plans pour maîtriser l'urbanisation galopante dans la commune à savoir : le plan d'aménagement de référence d'Abomey Calavi et le plan d'aménagement de " Grand Cotonou ". Il convient de mentionner aussi l'existence des plans spécifiques : le plan d'urbanisation de Godomey, les plans d'urbanisation de l'arrondissement d'Abomey-Calavi : le Plan ex contrat Djinadou, le Plan ZoCA, le Plan ZoPAH, le Plan test SERHAU-SA. Mais, malheureusement, ces différents plans ne sont pas souvent mis en œuvre. Ceci s'explique par le fait que la Mairie de la commune d'Abomey-Calavi n'a pas un plan de planification ou bien si cela existe alors il n'est pas mis en œuvre. Ainsi, l'habitat est majoritairement de type populaire. Les rares localités entièrement viabilisées concernent : la ZoCA, ARCONVILLE et la ZoPAH. Il s'agit d'opérations immobilières initiées par l'ex Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme (MEHU) et des opérateurs privés, mais également par des individus ayant acquis des parcelles auprès des propriétaires terriens. Dans les quartiers non lotis ou sur les parcelles non recasées, les maisons, même les équipements publics sont

construits de façon anarchique. La technologie a été l'un des aspects les plus négligés du système actuel de propriété foncière du Bénin. Les ressources financières et humaines mises à la disposition du secteur sont insuffisantes. Différentes recherches ont révélé qu'il n'existe pas d'archive centrale dans le domaine du foncier au Bénin. Par conséquent, des difficultés considérables liées à l'unification, à la mise en œuvre d'un mécanisme d'actualisation des registres fonciers ont été constatées lors de l'immersion.

Les seules zones entièrement loties sont situées entre l'arrondissement d'Abomey-Calavi et celui d'Akassato. Ce sont des zones sous procédure de liquidation (ZoCA et ZoPAH). Dans l'arrondissement d'Akassato, les états des lieux initiés ont aussi connu des blocages. Dans l'arrondissement de Godomey, mis à part les lotissements des tranches " A " et " B " qui suivent leur cours normal, le lotissement de la tranche " C " démarré en 1995 est bloqué depuis 2007. Le lotissement de l'arrondissement d'Abomey-Calavi commencé il y a une trentaine (30) d'années est aussi bloqué. Il en est de même pour les autres arrondissements. Ces blocages sont dus à la " mauvaise gestion foncière " qui a pour conséquence l'insécurité foncière. Les mutations intervenues, les Titres Fonciers (TF) présentés tardivement, les cessions non déclarées, etc., associés aux stratégies des acteurs indélicats dénaturent complètement le processus de lotissement et sa durée dans le temps et dans l'espace. C'est le point focal même des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Mais, avec la volonté de l'administration locale de finaliser ces lotissements, surtout celui de l'arrondissement d'Abomey-Calavi qui a trop duré, afin de permettre aux populations et aux investisseurs de développer leurs projets sans risque foncier, les travaux de recasement, de nos jours, sont très avancés, surtout en ce qui concerne les zones de Togbin, Djèkpota, Togoudo, Calavi-Centre 2ème tranche, Houèto, Ahossougbéta, Gbétagbo, Glotokpa, Misséssinto, Akassato-Centre, etc. Une partie de l'arrondissement de Glo-Djigbé a connu le lotissement (Glo-Djigbé 1ère tranche) et la deuxième tranche est en cours de lotissement (phase d'état des lieux). Quant aux arrondissements de Hêvié et de Ouèdo, ils sont à la phase des états des lieux. Enfin, les arrondissements, de Kpanroun et de Zinvié ne connaissent pas encore le lotissement.

Partout, le problème de coefficient de réduction se pose en terme " de blocage " dans les opérations d'aménagement urbain dans la commune de recherche. Cela fait que les populations sont toujours réticentes face aux coefficients de réduction élevés qui selon elles, entraîneraient une diminution drastique de la superficie de leur parcelle lors des recasements. Selon les informateurs, certains élus restent souvent en complicité avec les géomètres dans le but de réduire le coefficient de réduction et par ricochet d'agrandir leur parcelle recasée. Ce comportement, entraine la suppression de certaines réserves foncières pour les équipements socioculturels, faisant oublier ainsi que les lotissements d'aujourd'hui dans les différents arrondissements de la commune d'Abomey-Calavi trace la ville de demain.

Selon certains élus, la gestion domaniale dans la commune de recherche est désastreuse ; ceci a poussé l'autorité communale à suspendre les opérations de lotissement et de recasement par l'arrêté communal, n°21/084/C-AC/DC/SG/SAC portant suspension des travaux de lotissement et de recasement sur tout le territoire de la commune d'Abomey-Calavi. Pour eux, le lotissement apparaît comme une opération de régularisation de l'occupation anarchique par les populations des périphéries urbaines comme les arrondissements de Godomey, d'Abomey-Calavi, Akassato, etc., et aussi comme une opération de remembrement et de restructuration du foncier en milieu urbain et périurbain.

Mais, les actes administratifs délivrés lors ou à l'issue des opérations de lotissement/remembrement, ne constituent des modes de preuve que s'ils sont soutenus par des conventions, titres ou faits antérieurs aux dites opérations. Lorsque deux ou plusieurs actes administratifs délivrés à différentes personnes se contredisent, seul fait foi, la date portée par la convention, titre ou faits le plus ancien (Djogbénou, 2016).

Ces opérations de lotissement sont coordonnées au niveau communal par un comité dont la dénomination varie dans le temps et dans l'espace. Mais, du fait des manœuvres astucieuses, ces opérations de lotissement sont des sources de corruption foncière où les acteurs à divers niveaux constituent les bourreaux des populations et des acquéreurs de parcelles.

❖ **Registre Foncier Urbain (RFU)**

La commune d'Abomey-Calavi est confrontée à l'épineuse question d'insécurité foncière tant en milieu urbain où les acquéreurs de parcelles à usage d'habitation ne se sentent pas en sécurité (démolitions d'habitations, mises en quarantaine de plusieurs parcelles, etc.) qu'en milieu rural, où les conflits domaniaux sont très nombreux et de diverses natures. Les communes sont appelées *« à devenir le lieu par excellence de centralisation et de mise en cohérence de l'information foncière bien que ne disposant pas encore des moyens et des compétences nécessaires »* (ONU-Habitat, 2012, p. 1).

Dans le cadre de l'assistance aux collectivités locales en matière de gestion urbaine, la SERHAU-SEM a mis au point un outil dénommé " Registre Foncier Urbain (RFU) " qui a pour objet essentiel, l'amélioration des ressources fiscales locales pour le financement des actions de développement urbain. Dans ce sens, le Registre Foncier Urbain (RFU) est un outil de gestion urbaine ou municipale. Il est défini comme un système d'information basé sur un "plan de repérage parcellaire adressé", servant de base à la constitution d'une base de données urbaines à usage multiple pour la collectivité. Il est assimilé à " un cadastre simplifié " (Bah, 2006) même s'il n'a pas la dénomination.

Le cadastre est institué pour apporter davantage la sécurité et la fiabilité à l'enregistrement foncier en même temps qu'il sert d'outil de planification, d'aménagement du territoire et d'aide à la décision. Le RFU, tel qu'il a été conçu et mis en œuvre au Bénin depuis trente (30) ans, est un Système d'Informations Foncières (SIF) qui peut se définir à travers :

- ses enjeux ;
- ses objectifs opérationnels ;
- ses éléments constitutifs indissociables (un plan parcellaire de repérage, des bases de données communes, des applications informatiques complémentaires et ses modalités de mise en œuvre).

Face à ces défis et dans un contexte de mise en place de la décentralisation et de réforme foncière, le RFU constitue un instrument de renforcement de la maîtrise d'ouvrage communale. Ainsi, le socle du RFU, c'est la cartographie adressée de la

commune. Il est donc nécessaire qu'elle soit bien réalisée. C'est un outil de gestion municipale décentralisée à applications multiples (fiscales, foncières et urbaines). Le RFU se compose d'un registre et d'une base cartographique sommaire permettant de définir la taxe à payer par chaque occupant et d'émettre des bordereaux. En s'appuyant sur l'occupation, il évite les problèmes liés au statut juridique de la parcelle. Par contre, du point de vue des usagers, payer l'impôt et recevoir la quittance est la preuve de l'occupation et peut servir à sécuriser les droits d'occupation, tant vis-à-vis des tiers que vis-à-vis de la commune ou de l'Etat. La contrepartie de la fiscalité est ainsi une marque de reconnaissance de l'occupation qui, sans avoir de valeur juridique, contribue à consolider le statut de l'occupant. En outre, une taxe annuelle sur le Foncier Non Bâti (FNB) incite à mettre en valeur ou à céder des terrains non utilisés. La fiscalité foncière peut ainsi être un outil au service de la consolidation des droits fonciers " par le bas " (Comby et Gerber, 2007).

Face aux défis urbains et dans un contexte de mise en place de la décentralisation et de réforme foncière, le RFU constitue un instrument de renforcement de la maîtrise d'ouvrage communale :

- par le renforcement des ressources financières des communes qui sont notablement insuffisantes pour faire face au simple entretien des investissements publics ;
- par le renforcement des capacités techniques d'intervention de la commune : gestion foncière et domaniale, planification et programmation du développement urbain, gestion des services techniques, etc. (ONU-Habitat, 2012).

Ces deux enjeux révèlent, entre autres, les divers objectifs qui consistent à maitriser, accroitre et consolider les ressources fiscales locales et subsidiairement préparer la réforme fiscale locale, à améliorer la connaissance du patrimoine foncier et préparer la réforme de la législation et des modes de gestion en matière foncière à produire et à gérer les données urbaines nécessaires à la programmation, à la gestion des infrastructures urbaines et des systèmes d'informations urbaines facilitant la prise de décision.

Mais, de nombreuses expériences de type cadastral à travers le monde ont été des échecs, faute d'actualisation les mutations (héritages, ventes, dons, etc.) ne sont pas enregistrées et au bout de quelques années, un nouveau décalage se crée entre la réalité foncière et les documents, rendant ces derniers caduques et suscitant des conflits. La viabilité du Système d'Informations Foncières (SIF) en est une condition de pertinence. Celle-ci n'est obtenue que dans certaines conditions :

- lorsque la valeur des terres est suffisante pour que les acteurs locaux soient prêts à faire la démarche de faire enregistrer les mutations ;
- lorsque les dispositifs d'administration foncière leur sont accessibles, de façon pratique et économique ;
- lorsque les dispositifs d'administration foncière sont conçus pour être fiables et transparents, et fonctionner avec des coûts récurrents faibles.

Le RFU de la commune d'Abomey-Calavi a été mis en place en 2010. Mais l'utilisation de cette base a débuté à partir de 2011. Plusieurs facteurs ne permettent pas d'apprécier l'impact de la mise en place du RFU sur l'évolution de la fiscalité :

- la non disponibilité des données sur le nombre de côtes avant et après l'installation du RFU ;
- la couverture incomplète du RFU au niveau de la trame urbaine d'Abomey-Calavi, ce qui entraîne une situation d'imposition hybride[59].

Le RFU se réalise en quatre (04) phases décomposées en neuf (09) étapes.

- Phase préparatoire qui comprend deux étapes :
  - ✓ 1ère étape : la réalisation de la carte de base ;
  - ✓ 2ème étape : l'adressage et le panneautage.
- Phase de mise en place qui comprend aussi deux étapes :
  - ✓ 3ème étape : les enquêtes fiscales et foncières ;
  - ✓ 4ème étape : la création des fichiers de base.
- Phase de développement et de consolidation qui comprend quatre étapes :
  - ✓ 5ème étape : les opérations d'assiette ;

[59] Une imposition sur la base du RFU, qui est une imposition automatisée et une imposition manuelle.

- ✓ 6ème étape : les opérations de recouvrement ;
- ✓ 7ème étape : la banque de données urbaines ;
- ✓ 8ème étape : l'inventaire foncier.

- Phase de transmission qui comprend une étape :
  - ✓ 9ème étape : la pérennisation du système.

Bien que le RFU serve de base à la mobilisation des ressources financières, il ne fait aucun doute, selon les personnes ressources, qu'en transformant le RFU en un Système d'Informations Foncières (SIF) à part entière, on renforcerait la sécurité des droits. Ceci prouve que la sécurisation découle autant de la qualité des institutions[60] que de la formalisation elle-même. Le design institutionnel[61] est un enjeu important de pertinence et d'effectivité des politiques foncières, et mérite une attention soutenue. Les outils[62] n'ont d'utilité que dans un cadre institutionnel cohérent et efficace. En cela, cet outil de maîtrise du territoire ou de développement participe à la sécurisation foncière. Mais, sa principale faiblesse demeure évidemment son absence de connexion avec les divers systèmes d'enregistrement des mutations qui existent dans d'autres services administratifs. L'interconnexion des données administratives sera un des objectifs prioritaires pour une meilleure réalisation du RFU.

Alors, la sécurisation des droits fonciers requiert que tous les modes d'accès et de jouissance de droits soient appréciés. Les déguerpissements forcés observés dans les arrondissements d'Abomey-Calavi et de Godomey pour défaut de titre de propriété et d'occupation anarchique sur le domaine public constituent plutôt un frein au développement urbain.

Par contre, instaurer une méthode de fiscalité foncière pour tous les types de régimes, d'usages, d'occupations et de propriétés contribue indéniablement au développement des communes à croissance rapide. Les Registres Fonciers Urbains (RFU) au Bénin en sont une illustration (ONU-Habitat, 2012). Mais, ces Registres Fonciers au Bénin, en particulier, celui de la commune d'Abomey-Calavi, crée des contentieux entre l'administration fiscale locale et la population à travers les mauvaises

[60] Les instances de gouvernance et d'administration foncière, le Système d'Information Foncière.
[61] Les instances, les règles, les modes concrets de fonctionnement.
[62] Les plan parcellaires, les registres, les documents juridiques.

affectations de la matière imposable, les mauvais adressages. Les erreurs de Quartier-Ilot-Parcelle (QIP), les mauvaises appréciations de la matière et les problèmes d'homonymie en sont des exemples.

- **Mauvaises affectations de la matière imposable**

Il s'agit, ici, d'une erreur de l'administration fiscale. Cette erreur peut être due au logiciel ou à l'agent enquêteur. Elle consiste à confondre la description d'un immeuble à un autre. Ceci fait qu'un contribuable qui est dans une habitation va être amené à payer un immeuble inconnu par exemple.

- **Mauvais adressages : les erreurs de QIP**

L'erreur de QIP consiste à mal prendre les coordonnées de la parcelle ou du domaine. Ceci amène soit à une mauvaise affectation de la matière imposable, soit à un mauvais placement de l'avis d'imposition ou à la non identification du contribuable.

- **Mauvaises appréciations de la matière imposable**

C'est une situation qui consiste pour l'agent enquêteur à mal apprécier la matière imposable. Autrement, il fait une mauvaise description de l'immeuble. Ceci a pour conséquence, le plus souvent, une élévation de l'impôt foncier à payer par le contribuable.

- **Problèmes d'homonymie**

A ce niveau, il s'agit de deux contribuables différents qui ont les mêmes noms. C'est une situation qui pénalise l'un des deux contribuables, car l'imposition de l'un est reversée sur le compte de l'autre. Dans d'autres cas, c'est l'avis d'imposition de l'un qui est remis à l'autre, alors que les matières imposables ne sont pas les mêmes. Il arrive parfois que la même personne reçoive deux avis d'imposition différents pour la simple raison que les noms sont mal écrits.

❖ Titre de propriété : le Titre Foncier (TF) ou le Certificat de Propriété Foncière (CPF) en tant outil de sécurité

Les mécanismes informels sont généralement rejetés ou jugés peu efficaces par l'Etat et ses services, pour qui la sécurisation passe par l'affectation de titres ou de certificats de propriété. La complexité des droits locaux, la négociation et la renégociation permanente d'arrangements locaux s'opposent à l'application d'un droit unique.

> « L'immatriculation n'étant pas obligatoire en République du Bénin, la majorité des terres sont de tenure coutumière. Cette situation est à l'origine de l'existence d'une double législation. Les conflits liés aux terres de tenure coutumière sont régis par les textes résultant de la coutume des parties et ils sont connus par des juridictions dites de droit traditionnel ou local. Quant aux immeubles munis de Titres Fonciers ou autres actes administratifs qui l'affranchissent de la tenure coutumière, ce sont les dispositions du code napoléonien qui s'appliquent. Cette divergence dans les textes et le règlement des conflits fonciers n'est pas sans effet sur l'efficacité des décisions rendues par ces diverses juridictions » (MCA-Bénin, 2011, p. 47).

Mais, pour l'Etat, la sécurité foncière passe nécessairement par le Titre Foncier ou le Certificat de Propriété Foncière. L'Etat donne ainsi aux instances administratives et judiciaires le pouvoir d'administrer le foncier, à la place des autorités coutumières.

Le foncier n'est pas considéré seulement comme un bien marchand, mais comme un outil de cohésion sociale. L'accès au droit de propriété est sécurisé avec un cadre institutionnel adéquat et l'institution d'un nouvel acte unique de propriété foncière.

Un titre de propriété permet à celui qui en est détenteur de justifier qu'il est effectivement propriétaire du bien et qu'il peut, par conséquent, le vendre. Un titre de propriété constate donc un droit de propriété. Bien que très peu de terres aient un Titre Foncier (TF), ce certificat paraît important aux yeux des populations comme un mécanisme pour sécuriser les parcelles ou les terres compte tenu de l'insécurité foncière qui règne dans la commune d'Abomey-Calavi. 75 % des informateurs sont de cet avis, contre moins de 25 % qui pensent qu'il existe d'autres instruments pour sécuriser une parcelle.

Dans le nouveau code foncier et domanial, le Titre Foncier prend la dénomination du Certificat de Propriété Foncière Rurale (CPFR) dans les milieux ruraux et le Certificat de Propriété Foncière (CPF) dans les centres urbains. Le Titre Foncier est l'ensemble des mentions consignées sur une feuille ouverte, des livres fonciers relatives à l'immeuble auquel elles s'appliquent. Il est *« inattaquable parce que toute action réelle intervenue après accomplissement définitif de l'immatriculation tendant à remettre le Titre Foncier (TF) ou des énonciations qu'il contient, est irrecevable »* (Togbonon, 2016, p. 40). C'est un acte juridique contenant la copie des inscriptions faites au livre foncier relativement à la propriété d'un immeuble immatriculé (MCA-Bénin, 2010). Il devient donc impérieux de mettre l'accent sur la sécurisation foncière afin d'améliorer l'accès à la terre. Ainsi,

> toute personne physique ou morale peut requérir la confirmation de droit et leur enregistrement dans les registres fonciers. Il s'agit notamment de l'administration ou de services publics, du présumé propriétaire, du copropriétaire présumé chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni du consentement écrit des autres ayants droit ou toute personne investie ou ayant reçu délégation à cet effet, le titulaire d'un droit réel défini dans le code foncier autre que la propriété avec le consentement écrit du présumé propriétaire, le créancier poursuivant la réalisation d'un immeuble non nanti de Certificat de Propriété Foncière (CPF) lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication, le représentant d'une Association d'Intérêt Foncier (AIF) régulièrement créée et le représentant d'un syndicat de copropriété régulièrement créé[63].

Ce Certificat de Propriété Foncière est délivré par le régisseur de la propriété foncière. Le Titre Foncier (TF) est régi par la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey qui est abrogée. Le Certificat de Propriété Foncière est régi par la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin qui est actuellement en vigueur. Il n'est pas un acte présomptif de propriété.

Le Certificat de Propriété annule, purge tous les droits antérieurs qui ne seraient pas révélés au moment de sa procédure de délivrance, une procédure complexe qui est

[63] L'article 115 du code foncier et domanial en République du Bénin.

basée sur la publicité. Délivré réglementairement, le Certificat de Propriété est définitif et inattaquable. De ce fait, il permet à son détenteur :

- de jouir de son domaine en toute sécurité ;
- d'obtenir juste et préalable dédommagement d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'avoir facilement accès aux crédits bancaires.

Pour être propriétaire, il faudrait alors posséder un Certificat de Propriété Foncière (CPF), seul instrument juridique qui garantit l'accès légal à la terre. Le CPF est totalement sécurisé et délivré au terme d'une procédure contradictoire de confirmation de droit de propriété. Les populations locales et autochtones sans CPF mais tributaires de la terre, bénéficient d'un droit d'usage.

Une fois le CPF délivré au terme de la procédure de confirmation des droits fonciers, il confère à son titulaire la pleine propriété de l'immeuble car il est définitif et inattaquable. Mais, à l'instar du Titre Foncier (TF), le Certificat de Propriété Foncière (CPF) est attaquable en cas de fraude ou d'erreur[64]. La fraude peut être une manœuvre qui consiste à faire enregistrer ou confirmer en son nom les droits fonciers portant sur un immeuble appartenant à autrui. Elle peut aussi être une manœuvre consistant à faire enregistrer ou confirmer les droits sur un immeuble alors même que celui-ci fait l'objet de contestation soit devant l'autorité administrative, soit devant les juridictions (Djogbénou, 2013). Il reste définitif et inattaquable après un délai de cinq (05) ans si aucune action de fraude ou d'erreur n'a été intentée dans ce délai à partir de son établissement. Alors, il reste un acte de sécurité juridique qui confère le droit de propriété.

Mais, le Certificat de Propriété Foncière (CPF) n'est pas le seul outil de sécurité foncière. La sécurité foncière et la propriété notamment privée ne doivent pas être confondues. La sécurisation foncière est le processus par lequel les droits fonciers sont reconnus et garantis. De ce fait, ceux-ci ne peuvent être contestés ou remis en cause de façon inopinée (Ciparisse, 2005). L'absence de remise en cause des droits fonciers pour un acteur est une garantie de sécurité pour ce dernier. Dans cette logique, Le Roy (1992)

[64] Article 146 du code civil et domanial

souligne qu'un acteur est en sécurité lorsque ses droits fonciers ne seront pas remis en cause. Par ailleurs, la sécurité foncière est une question de perceptions qui varie d'un acteur à un autre (Tallet, Drabo et Ilboudo, 2003). Par contre, la propriété est ce qui appartient en propre, ce qu'on ne partage pas. Elle fait appel à " l'action d'approprier " qui signifie rendre propre à un usage, transmettre dans une ligne ou selon les modalités particulières. Dans la Constitution béninoise de 1990, en son article 22, *« la propriété est un droit inviolable et toute personne a droit à la propriété, nul ne peut en être privé que pour cause d'utilité publique et contre juste et préalable dédommagement »*. De même, l'article 544 du code civil béninois précise que la propriété est *« le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements »*. Il s'agit d'une propriété exclusive et absolue qui ne peut s'exercer sur un bien. C'est un droit réel conférant toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien.

> La notion même de propriété foncière est intrinsèquement hypothétique, si l'on se donne la peine d'y réfléchir. La simple idée qu'une partie de la surface de la terre puisse appartenir à quelqu'un, comme une chemise ou un outil, n'est rien d'autre qu'une fiction culturelle inscrite dans les lois et sanctionnée par elles. Ce qui est possédé, c'est un ensemble de droits spécifiques et limités sur l'activité productrice qui s'y exerce (Greer, 1998, p. 55).

Mais, la sécurité foncière peut exister avec de simples droits d'usage si ceux-ci sont bien définis. Avoir le Certificat de Propriété Foncière ne veut pas dire que la parcelle est en sécurité. Si la parcelle en question fait l'objet de contestation ou si le Certificat de Propriété Foncière est jugé illégitime par d'autres acteurs alors, il n'y a pas la sécurité. La sécurité foncière met plus l'accent sur les dispositifs de gestion foncière (le RFU par exemple dans la commune de recherche) aptes à assurer la sécurisation. Mais, ces dispositifs peuvent, selon les cas, s'appuyer sur des outils plus ou moins sophistiqués de gestion foncière : modes négociés de règlement des conflits ; procédures de formalisation des transactions ; etc. La figure 5 ci-dessous présente la procédure de confirmation des droits fonciers.

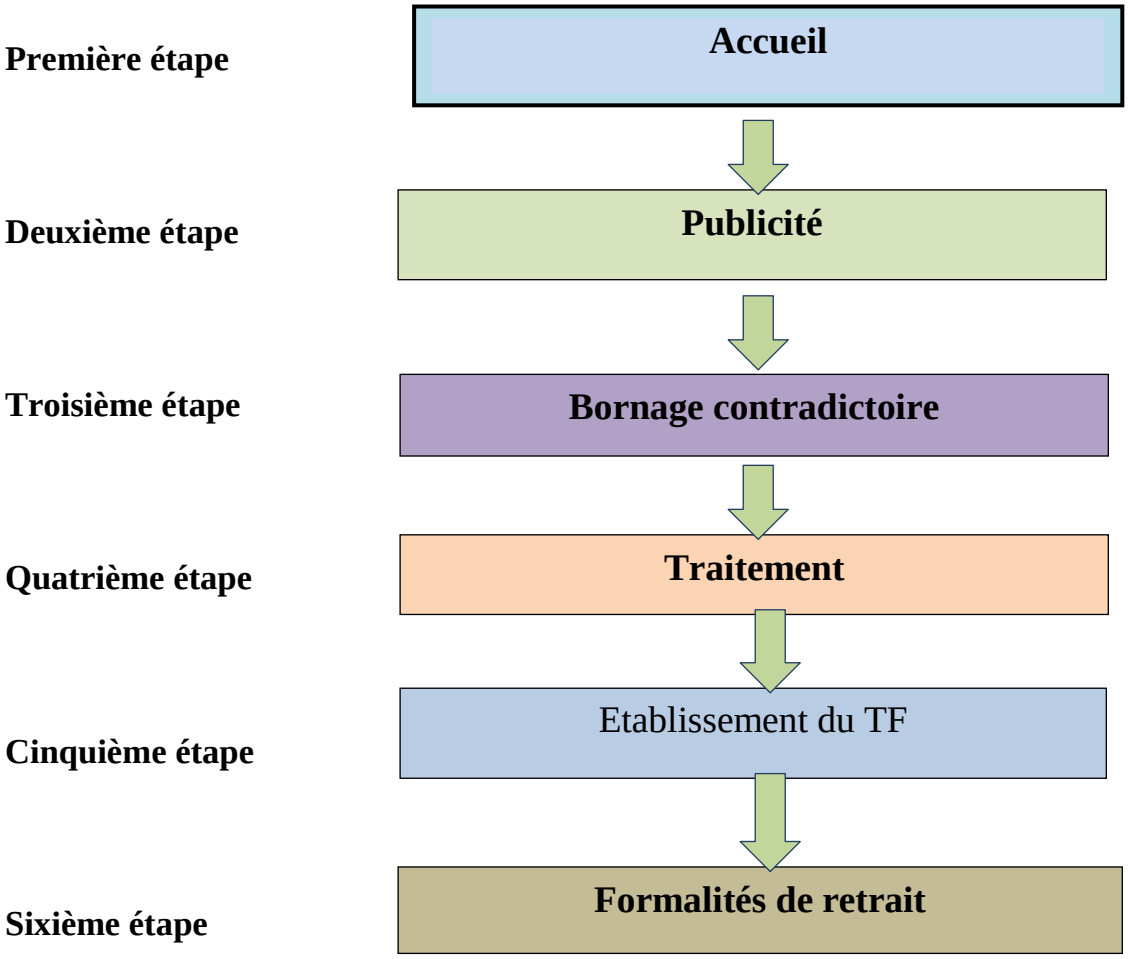
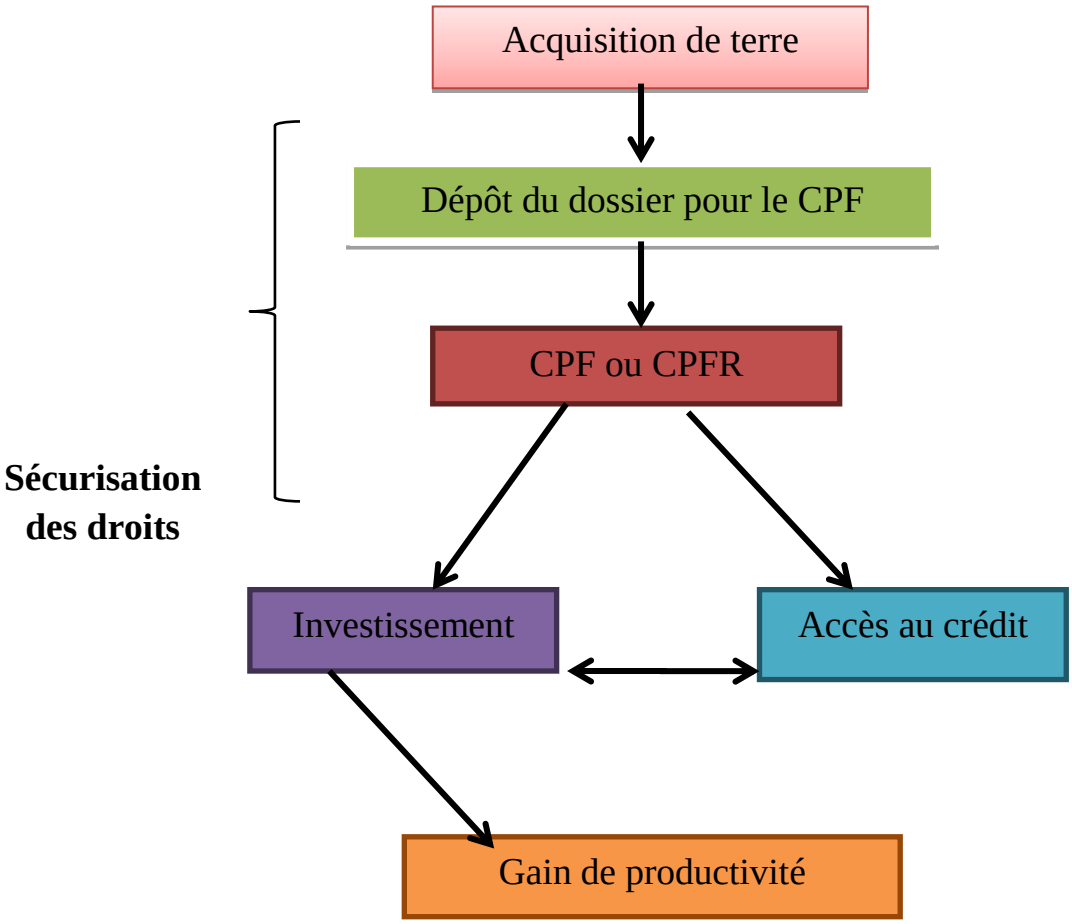


Figure 5 : Etapes suivies pour la confirmation des droits fonciers

Source : Agence Nationale du Domaine et du Foncier [ANDF], 2016

A travers la figure 5 ci-dessus, la première étape est l'accueil. C'est à ce niveau que la recevabilité, le calcul et le paiement de la provision, le remplissage et la signature de la fiche de demande de confirmation de droits, la validation et l'attribution de numéro de réquisition, la délivrance de récépissé de dépôt, se font. La deuxième étape est le niveau où la publication dans un journal d'annonces légales, l'affichage à la Mairie et au Tribunal du lieu d'implantation de l'immeuble de façon simultanée, se font. Cette étape dure 60 jours. La troisième étape est le niveau où on attribue le dossier à un géomètre expert ayant un agrément à l'ANDF. De plus à cette étape, la programmation de bornage, l'émission des convocations et invitations, puis la distribution se font au moins 15 jours avant la date prévue pour le bornage. En cas d'absence d'une partie, le report ne devant excéder 15 jours, retour au bornage. La quatrième étape est l'étape du

traitement où l'affectation du dossier au retour du bornage, le contrôle de régularité, les formalités requises, la prise de numéro de TF, le remplissage de la copie de TF, l'établissement du bordereau analytique et le montage du dossier se font. La cinquième étape est l'étape où se font l'édition du Certificat de Propriété Foncière (CPF), le contrôle pour la validation du dossier, l'impression du TF et la transmission au bureau de retrait. La sixième étape est l'étape où la vérification des mentions, le règlement du solde de la provision, le contrôle d'identité du prétendant au retrait, la décharge du prétendant au retrait, la remise du TF au propriétaire ou à son représentant muni d'un mandat régulier. Outre les procédures, la durée de la délivrance du TF est de 120 jours pour un coût total de 128.500 francs CFA à l'exception des frais de bornage contradictoire. De même, les avantages qu'offre le Certificat de Propriété Foncière sont illustrés à travers la figure 6 ci-dessous.



<u>Figure 6</u> : Avantages du Titre Foncier ou du Certificat de Propriété Foncière

Source : Données des enquêtes, 2015-2019

La figure 6 ci-dessus montre que le TF ou le CPF est un véritable outil de développement car il favorise l'investissement qui est un facteur déterminant de la croissance économique. Les propriétaires de terres dans leur grande majorité, aujourd'hui, connaissent l'importance du CPF. Ils ont un grand désir de l'obtenir. Les résultats du terrain révèlent que 95 % des enquêtés n'ont pas un CPF. Pour ces derniers, ils sont limités par les procédures mais aussi par les dépenses qui y sont afférentes.

La loi prévoit une période de cent vingt (120) jours pour obtenir le Certificat de Propriété Foncière pour les nouveaux dossiers qui seront déposés. Une fois le CPF délivré, la loi prévoit une période de cinq (05) ans où le certificat peut être remis en cause si entretemps, il y a fraude à un niveau. Ainsi, après cette période accordée, le CPF devient inattaquable. Alors, le CPF (ou le CPFR) est le seul acte de propriété foncière reconnu par la loi au Bénin. Mais, à défaut du CPF, les propriétaires peuvent avoir les actes comme le certificat administratif ; une attestation de recasement pour les zones loties ou une attestation de détention coutumière ; un certificat de mutation ou au minimum la convention de vente affirmée. Mais, la convention de vente sous seing privée même enregistrée n'a aucune valeur juridique.

Pour accompagner les communes dans leur développement local, un contrat a été signé en 2006 entre le gouvernement des Etats-Unis d'Amérique, à travers, le MCA et le gouvernement de la République du Bénin, pour une durée de cinq (05) ans pour appuyer les programmes conçus pour accélérer la croissance économique et donc lutter contre le sous-développement notamment, en réduisant la pauvreté avec la dotation d'un don à hauteur de 182,607 milliards de francs CFA avec la participation du Bénin pour cinq (05) milliards de francs CFA (MCA-Bénin, 2011). En d'autres termes, le MCA est en partenariat avec la commune d'Abomey-Calavi pour accompagner le processus de la décentralisation foncière. Les zones concernées pour le Titre Foncier version MCA-Bénin dans la commune d'Abomey-Calavi sont les arrondissements de Calavi (ZoCA) et de Godomey (Yolomahouto tranche B et Salamey-Savi tranche B) (Données d'enquête, SAD).

De même, la commune est en partenariat avec l'Association Française de Développement (AFD) à travers le projet PAACO. Ceci a permis la création du RFU

qui est un système d'informations foncières basé sur un " plan de repérage adressé " servant de structure à des fichiers thématiques attribuant à chaque parcelle les renseignements nécessaires au développement. Ce Registre Foncier Urbain dans la commune est encore à ses débuts d'investigation foncière.

Il est important de souligner que les populations de la commune de recherche investissent sans avoir un titre formel. Selon les enquêtés, l'affirmation de la convention de vente suffit pour investir sur la parcelle. Alors, on assiste à une faible emprise de la propriété foncière légale, car seule la possession d'un Certificat de Propriété Foncière confère la propriété légale de ce bien. Or, rares sont les propriétaires qui possèdent ce titre. Mais, au-delà, le Permis d'Habiter (PH) pour certains enquêtés (0,1 % selon les données de terrain) à valeur de titre. Ce Permis d'Habiter ne confère qu'un droit personnel, précaire et révocable d'occuper un terrain appartenant à l'Etat. Dans les zones non loties, la possession de la terre est régie par le droit foncier coutumier. Les propriétaires, parfois en complicité avec les géomètres[65] ou les topographes, procèdent à des morcellements fonciers, sans réservation d'emprise ou sans respect des normes, pour une viabilisation minimale ultérieure, et à des ventes sur la base de simples conventions entre vendeurs et acheteurs. Cette occupation spontanée et illégale de l'espace ne correspond généralement pas aux normes de viabilité. C'est dans ce cadre qu'intervient, la procédure de lotissement[66] qui n'est qu'un simple aménagement et une régularisation de l'espace déjà morcelé et construit. Cette intervention a postériori de l'Etat occasionne, de nos jours, dans la commune d'Abomey-Calavi, les ouvertures des voies, les casses de clôtures et la destruction des maisons.

A cela s'ajoute le point de vue Comby (1998), qui souligne que le système de propriété fondé sur la délivrance des Titres Fonciers (TF) par une administration présente trois catégories de risques à savoir :

[65] Le géomètre est généralement mis à contribution. Il ne procède qu'à un simple découpage, tel un gâteau, parfois sans prévoir ne serait-ce qu'un chemin d'accès à chaque parcelle. Les lots, délimités par quatre bornes, peuvent parfois être de forme quadrilatère afin de faire croire aux acquéreurs que la surface du terrain acquis est plus grande qu'en réalité, puisque l'acheteur se contente de mesurer la distance entre les piquets, s'imaginant qu'il s'agit d'un rectangle, sans se rendre compte que les angles ne sont pas droits.

[66] Les lotissements sont prévus par les textes, mais les acteurs qui interviennent dans les lotissements ne respectent pas ces textes.

- le premier risque est trivial mais bien réel : dans une région chaude, humide et pauvre, comme l'Afrique, le papier ne se conserve pas très longtemps. Celui qui n'a jamais visité les archives de certaines Conservations Foncières de villes africaines aura sans doute du mal à croire. Mais après quelques dizaines d'années, un ou deux changements de régime, des restrictions de crédit interdisant de réparer à temps les fenêtres et d'acheter des armoires, les Titres Fonciers, les plans de bornage et autres pièces juridiques, censées garantir la pérennité de la propriété de la manière la plus absolue, ne sont parfois plus que des amas de cellulose. Quant aux données informatiques (pour la période la plus récente), elles ne résistent souvent pas beaucoup mieux à l'épreuve du temps, compte tenu de la précarité des structures administratives qui en ont la charge ;
- le deuxième risque, inversement, est lié au caractère juridiquement imprescriptible du Titre Foncier. Faute d'une bonne conservation des titres et surtout des plans, il peut arriver que de nouveaux titres fonciers chevauchent d'anciens titres, ou que des constructions soient réalisées sur des terrains laissés à l'abandon depuis de nombreuses années jusqu'à ce que les héritiers du titulaire d'un ancien titre, conservé dans les papiers de famille d'un particulier ne se manifestent pour faire valoir leur droit devant un tribunal qui leur donnera normalement gain de cause ;
- le dernier risque est souvent cité mais peut-être moins répandu qu'on ne l'imagine. Il est tentant, dans une administration très mal payée, de produire contre rétribution certains documents de convenance. Il est d'ailleurs possible d'observer dans certains registres fonciers des pages blanches (numérotées) qui permettent certains arrangements a postériori. Inversement, les pages déchirées peuvent être nombreuses dans les vieux registres les mieux conservés.

Conclusion partielle

Ce chapitre expose la terre comme un tout : un espace sacré, un facteur de production, de reproduction et un espace de prélèvement de produits naturels. Elle est aussi une source de prestige, une source de richesse mobilisée pour l'urbanisation, une matière imposable, un moyen de redistribution et de contrôle social. Les enjeux fonciers ont fait ressortir les problèmes liés aux opérations de lotissement : la remise en cause des coefficients de réduction, la contestation des opérations de recasement, les mauvaises affectations de la matière imposable, les mauvais adressages, les erreurs des numéros ou des lettres des parcelles, les mauvaises appréciations de la matière imposable et les problèmes d'homonymie autour des parcelles. Enfin, il a permis de comprendre que les conflits fonciers sont en réalité comme enjeux l'organisation de l'espace, son contrôle et sa gestion.

Chapitre 6 : Caractérisation de l'univers de recherche

Introduction partielle

L'univers de recherche, ici, est l'espace dans lequel les hypothèses de la présente recherche sont testées en utilisant les techniques et les outils adéquats. Ce chapitre est structuré en deux (02) sections : la monographie de la commune d'Abomey-Calavi et les acteurs locaux de gestion foncière.

6.1. Monographie de la commune d'Abomey-Calavi

La population vit sur un territoire dont il importe de maîtriser les contours pour mieux apprécier les choix stratégiques et les objectifs de développement. Ainsi, la présentation de la monographie de la commune d'Abomey-Calavi est structurée autour de son histoire, de sa situation géographique, de son organisation administrative, de son milieu, de ses caractéristiques démographiques, des dynamiques économiques et sociales qui y ont cours, de son urbanisation et de son cadre de vie.

6.1.1. Brève histoire de la commune d'Abomey-Calavi

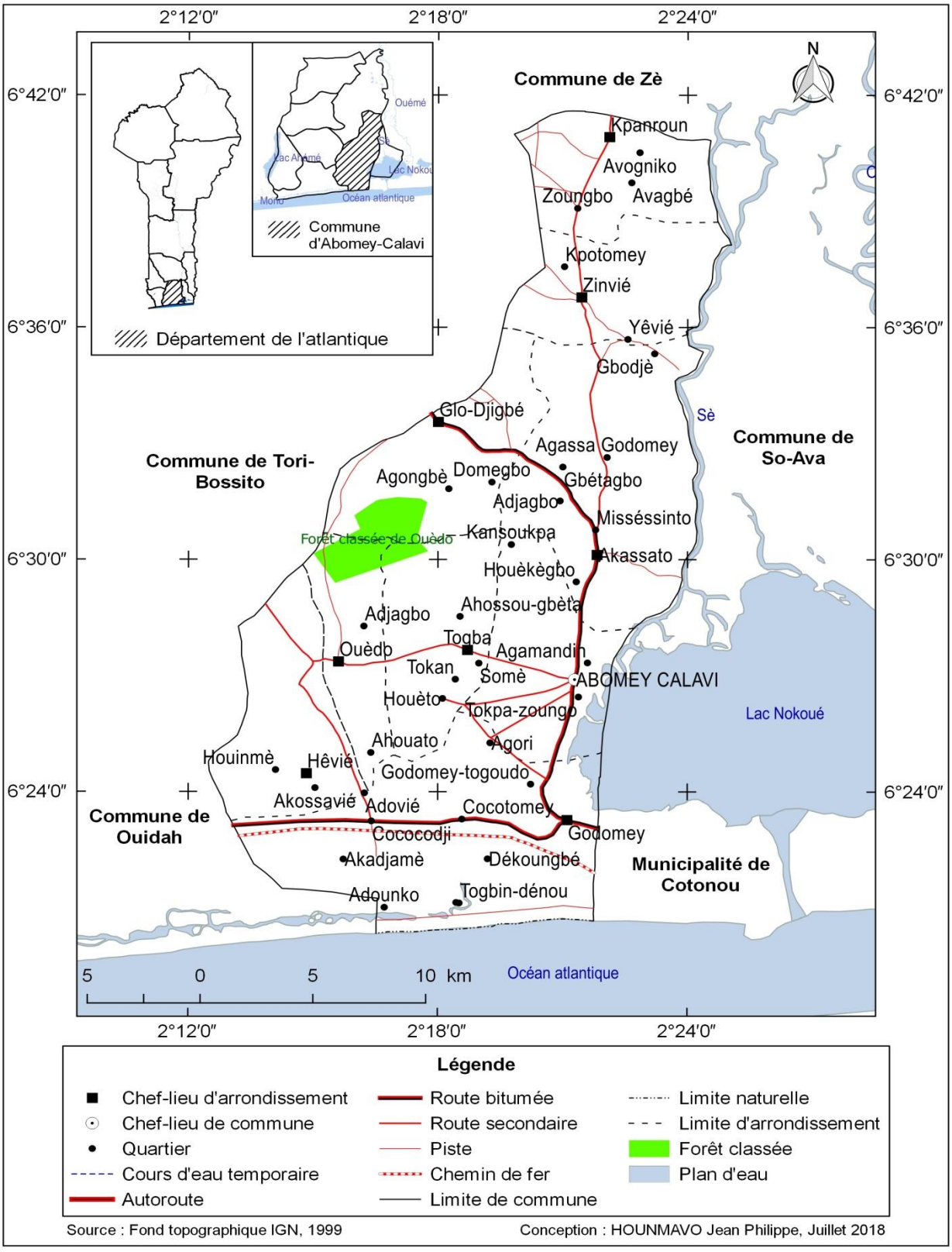
Cette section de la recherche est consacrée à l'établissement du récit qui montre l'origine d'Abomey-Calavi. La commune d'Abomey-Calavi est un regroupement de localités dont l'historique varie. Historiquement, Abomey-Calavi fut un démembrement du royaume d'Abomey (Afrique Conseil, 2006 ; Mairie d'Abomey-Calavi, 2017) ; ce qui explique son nom " Àgbǒmɛ̀ Kanɖófí ", c'est-à-dire " Abomey coupé une part ici " (Ahanhanzo Glèlè, 1974). Àgbǒmɛ̀ Kanɖófí a été créée pour rapprocher Abomey du comptoir de Cotonou afin de faciliter les transactions commerciales. Àgbǒmɛ̀ Kanɖófí était un poste de douanes où " l'on demandait la voie ", le laissez-passer. Selon certains informateurs, Abomey-Calavi signifie " Àgbǒmɛ̀-Kakafí ", c'est-à-dire " Abomey jusqu'ici ". Le royaume d'Abomey était divisé en quatre provinces principales subdivisées en cantons : Agbomè, Allada, Gléhoué et Agbomè-kandofi (Afrique Conseil, 2006). La commune d'Abomey-Calavi a officiellement un dirigeant depuis 1906, nommé Blaud, commis des affaires indigènes (Mairie d'Abomey-Calavi, 2017). Mais, pour d'autres, l'histoire du royaume d'Abomey est seulement liée à

l'arrondissement central qu'est Abomey-Calavi, les autres arrondissements ont une histoire de peuplement propre à chacun de leurs villages ou quartiers de ville. Pour ces derniers, les premiers occupants de la terre dans la commune d'Abomey-Calavi sont les aïzo. Ils étaient des agriculteurs. Ils avaient installé des chefferies dans les villages de : Houèto (dans l'arrondissement de Togba), Ouèdo (arrondissement de Ouèdo), Hêvié (arrondissement de Hêvié), Zinvié (arrondissement de Zinvié), etc. A ces aïzo se sont ajoutés les fon d'Abomey. Ces fon sont des délégués envoyés par les rois du Danhomè pour mieux contrôler les activités des chefs, bien quadriller le territoire et asseoir une administration royale locale. Ces derniers se sont emparés de vastes domaines jadis occupés ou matérialisés par les premiers occupants. Ceci fait que, depuis longtemps, la terre appartenait aux collectivités aïzo en majorité et à quelques fon conformément aux pratiques coutumières.

6.1.2. Situation géographique de la commune d'Abomey-Calavi

Comprise entre 6° 26' 55'' latitude Nord et 2° 21' 20'' longitude Est (Mairie d'Abomey-Calavi, 2017), la commune d'Abomey-Calavi est située au Sud du Bénin, dans le département de l'Atlantique. Elle est limitée au Sud par l'Océan Atlantique, au Nord par la commune de Zè, à l'Est par les communes de Sô-Ava et de Cotonou[67], à l'Ouest par les communes de Tori-Bossito et de Ouidah. Elle est la commune la plus vaste du département de l'Atlantique avec une superficie de 650 km^2 (Mairie d'Abomey-Calavi, 2017), *« soit près de 20 % de la superficie du département et 0,48 % de la superficie nationale »* (Afrique Conseil, 2006, p. 6).La carte 1 ci-après présente la commune d'Abomey-Calavi.

[67] Littoral.



<u>Carte 1</u> : Commune d'Abomey-Calavi, arrondissements, villages/quartiers
Source : République du Bénin, Institut Géographique National, 1999

La carte 1 ci-dessus présente la localisation de la commune d'Abomey-Calavi dans le département de l'Atlantique avec ses arrondissements, ses villages et quartiers de ville.

6.1.3. Organisation sociale dans la commune d'Abomey-Calavi

6.1.3.1. Par rapport à la terre

Dans la présente thèse, cette organisation sociale ne concerne que les propriétaires terriens dans la gestion et la vente des terres lignagères. Le lignage est constitué de plusieurs lignées[68]. La lignée représente une unité familiale indivisible. La communauté qui est fondée sur le " hinnu " dispose d'un pouvoir d'exclusion et de désaffection et est dépositaire des terres délimitées et affectées aux membres de son groupe (MCA-Bénin, 2011). La famille est prise au sens large et à sa tête le " hinnugan ", le chef de la famille. Tous les membres n'ont pas la même facilité d'accès à la terre au sein d'une famille. Le " hinnugan " est le chef de famille. Dans le passé, il détenait le droit de propriété et définissait le rôle de chaque membre de la lignée.

Le principe fondamental du système foncier traditionnel était que tout individu membre de la collectivité villageoise avait accès à la terre, afin de pouvoir assurer sa subsistance et celle de sa famille (Nassi, 2013). Ladite communauté s'opposait farouchement aux groupes ou aux individus qui chercheraient à s'y installer. Cette manière de gérer le foncier s'est déroulée dans un contexte marqué par une faible densité démographique, l'abondance de terre et le caractère largement autocentré de la production agricole. La terre n'avait pas de valeur économique en tant que telle. Elle était utilisée, d'abord, pour nourrir la famille et la communauté. Ce n'était que le surplus qui faisait objet de transaction.

Aujourd'hui, avec l'explosion démographique, la saturation et la spéculation foncières, cette philosophie de gestion foncière est dépassée au sein du " hinnu ". Les hommes et les femmes n'ont plus les mêmes droits d'accès aux terres familiales. Les aînés sont privilégiés par rapport aux cadets. Mais, les femmes sont exclues ou marginalisées. D'après l'un des informateurs,

[68]" Hinnu ".

> nous sommes des héritiers car notre père est propriétaire terrien. Après sa mort, mes frères m'ont écarté avec mes sœurs de l'héritage sous prétexte que les femmes n'héritent pas dans la famille. Dieu merci, ils ont tout vendu à vil prix c'est-à-dire à un prix qui montre de la misère ou de la pauvreté. Un jour, à notre grande surprise, ils nous informent que notre part est là. Mais comment ? Nos frères nous demandent d'attaquer le domaine sous prétexte que nous sommes aussi des ayants droit. Qu'ils ont pris un avocat pour régler ce problème avec nous. C'est la seule façon pour nous aujourd'hui de rentrer en possession de notre héritage ou tout au moins de se faire un peu d'argent (...) (K. E., Héritière, Akassato le 04/05/16).

Le droit de propriété traditionnel en tant que droit collectif, est un droit complexe et flou (Comité technique « Foncier et Développement », 2009). Les mutations qu'il a subies se sont traduites par la spéculation foncière résultant de la poussée démographique, de la valeur refuge[69] de la terre et de la sécurisation des droits et des investissements engagés par suite de la procédure d'immatriculation.

6.1.3.2. Par rapport au pouvoir politique traditionnel

Il existe une multitude d'organisations dans la commune : les Associations de Développement, les Organisations de Producteurs/Productrices, les Comités de Gestion de Santé, les Associations des Parents d'Elèves, les Associations ou Groupes d'Entraide, les Organisations Non Gouvernementales et quelques partis politiques. Ces organisations interviennent isolément dans la vie économique, sociale, culturelle et politique de la commune d'Abomey-Calavi. Mais, la faible collaboration de l'administration locale avec ces organisations, l'absence d'une vision partagée du développement et d'un cadre de concertation sont des contraintes majeures pour l'exploitation des compétences disponibles au niveau de la commune.

En ce qui concerne les partis politiques, la dynamique politique dans cette commune se heurte à des constantes : ethnie, région, terroir, en un mot territorialité, fait religieux, classe sociale, etc. Ces déterminants sociologiques, socio-anthropologiques,

[69] Au lieu de faire épargner de l'argent dans les établissements financiers, on préfère acheter des parcelles. La spéculation foncière grandissante crée une importante valeur ajoutée à la cession des immeubles. Beaucoup de personnes préfèrent mettre leur économie dans la terre. Plus la terre vieillit, plus elle prend de la valeur. Il va sans dire que la terre prend effectivement de la valeur avec le temps en fonction du degré de viabilisation de la zone concernée. Il s'en suit que le passage du statut rural de la terre au statut moderne confère à cette dernière une valeur ajoutée que les Béninois recherchent à tout prix.

voire sociogéographiques marquent le jeu des acteurs politiques dans la commune d'Abomey-Calavi. L'identité ethnique reste un symbole d'identification dans le champ politique et plus précisément dans le champ électoral (Kakaï, 2011). Ceci fait que beaucoup de candidats se font remarquer par leur identité à l'approche des élections.

6.1.3.3. Par rapport au genre et développement

L'actuel Conseil Communal d'Abomey-Calavi a en son sein une femme sur trente-sept élus. Ce faible taux de participation des femmes à la prise de décision justifie leur marginalisation. Les facteurs d'influence pour la faible implication des femmes sont, entre autres, le faible niveau d'instruction des femmes, le poids de la tradition, les occupations ménagères et le manque de solidarité entre elles (Biaou, 2006). Par contre, certains facteurs pourraient favoriser une forte participation des femmes à la prise de décision : l'alphabétisation et la scolarisation, l'existence des groupements de femmes et la mise en œuvre d'une politique de promotion des femmes. Cette situation sociale met en évidence les conditions de vie différenciée des hommes et des femmes et les facteurs qui les expliquent.

6.1.4. Organisation administrative de la commune d'Abomey-Calavi

La commune d'Abomey-Calavi compte cent quarante-neuf (149) villages et quartiers de ville dirigés par des chefs de villages ou de quartiers de ville, répartis sur neuf (09) arrondissements que sont : Abomey-Calavi, Godomey, Akassato, Zinvié, Ouèdo, Togba, Hêvié, Kpanroun et Golo-Djigbé. Le village ou quartier est administré par un Chef de Village (CV) ou un Chef de quartier (CQ) considéré comme l'interlocuteur privilégié ou le dernier maillon de l'administration territoriale. Chaque village ou quartier de ville est divisé en plusieurs lignages et/ou segments de lignages comprenant des familles. Il y a des terres lignagères, familiales, individuelles, etc. L'arrondissement est administré par le Chef d'Arrondissement (CA) élu et la commune par le Conseil Communal avec à sa tête le maire. Le Conseil Communal actuel a été installé en 2015 pour un mandat de cinq (5) ans. Il compte trente sept(37) conseillers (dont une femme) au sein desquels ont été élus le Maire et ses Adjoints.

6.1.5. Milieu physique de la commune d'Abomey-Calavi

La commune d'Abomey-Calavi a un relief peu accidenté caractérisé par une bande sablonneuse avec des cordons littoraux, un plateau de terre de barre, des dépressions et marécages (Afrique Conseil, 2006 ; Mairie d'Abomey-Calavi, 2017). La plus grande partie de son territoire est constituée de sols ferrugineux tropicaux, de sols sablonneux peu propices à l'agriculture. Les sols hydromorphes très inondables n'occupent qu'une partie au Nord de la commune. Le climat est de type subéquatorial marqué par deux saisons pluvieuses et deux saisons sèches. Le réseau hydrographique est constitué essentiellement de deux plans d'eau que sont le lac Nokoué et la lagune côtière (Afrique Conseil, 2006). Par ailleurs, la commune dispose d'une façade maritime juxtaposée à la lagune côtière, des marais, des ruisseaux et des marécages. Le couvert végétal est un peu varié. La zone côtière est dominée par les cocoteraies et les mangroves à palétuviers. Le plateau est constitué d'une savane dégradée avec une domination de la jachère à palmier à huile. Dossou (2005), note un groupement herbeux dans les marécages le long des berges du lac Nokoué.

Trois zones agroécologiques ont été identifiées. Il s'agit de la zone 1 qui prend en compte l'arrondissement de Godomey, de la zone 2 qui recouvre les arrondissements d'Abomey-Calavi, de Glo-Djigbé, de Ouèdo et d'Akassato, et de la zone 3 constituée par les arrondissements de Zinvié, de Togba, de Hêvié et de Kpanroun.

6.1.6. Caractéristiques démographiques de la commune d'Abomey-Calavi

Le dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH-4) de 2013 (Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique [INSAE], 2013) indique pour la commune d'Abomey-Calavi, une population de 656358 habitants dont 323574 hommes et 332784 femmes (INSAE, 2015). En dix (10) ans, cette population a été multipliée par deux (02) avec un taux d'accroissement inter censitaire de 6,96 % entre 2002 et 2013 contre un taux d'accroissement de 9,30 % entre 1992 et 2002 (INSAE, 2013). Cette croissance démographique est due en partie à la proximité de la commune avec la ville de Cotonou qui n'arrive plus à contenir sa population en forte croissance. Cette dernière se déverse alors dans la commune d'Abomey-Calavi qui

passe pour être le " dortoir " par excellence des populations de Cotonou. Abomey-Calavi a vu accroître son poids démographique en raison de la poussée démographique observée respectivement au niveau des arrondissements de Hêvié, Akassato, Togba, Ouèdo et Glo-Djigbé (Interface Afrique, 2012).

D'une densité de 1010 habitants par km² (INSAE, 2015), cette population est inégalement répartie dans les neuf arrondissements. Près de 74,12 % des habitants (INSAE, 2015) sont concentrés dans les centres urbains que sont Godomey, Togba, Abomey-Calavi et 25,88 % (INSAE, 2015) dans les autres arrondissements. L'arrondissement de Godomey concentre à lui seul près de la moitié, soit 49,86 % (INSAE, 2015) de la population de toute la commune. En revanche, les arrondissements de Kpanroun (2,41 %), de Ouédo (3,27 %) sont les moins peuplés (INSAE, 2015). La population d'Abomey-Calavi est à dominance juvénile avec une proportion de jeunes dont l'âge est compris entre 10 à 59 ans et une importante représentativité des femmes (51,37 %) (Interface Afrique, 2012).

Le groupe socioculturel dominant dans la commune est le aïzo. Mais les migrations ont permis l'installation d'autres groupes socioculturels comme les Fon, les Toffin, les Yoruba, les Nagot, les Goun et quelques autres groupes socioculturels du Nord du Bénin à savoir les Dendi, les Bariba, les Ahoussa, les Peulh, etc. Ceci fait que la commune d'Abomey-Calavi connaît une forte immigration. Les religions les plus pratiquées sont le christianisme, les religions traditionnelles, l'islam et autres. Le tableau XV ci-dessous présente l'évolution de la population dans chacun des arrondissements de la commune d'Abomey-Calavi de 1992 à 2013.

<u>Tableau XV</u> : Evolution de la population de la commune d'Abomey-Calavi de 2002 à 2013

Arrondissements	RGPH2, 1992	RGPH3, 2002	RGPH4, 2013
Abomey-Calavi	21 281	61450	117824
Akassato	11159	17197	61262
Glo-Djigbé	9317	12827	28103
Godomey	46132	153447	253266
Hêvié	7058	13450	67218
Kpanroun	6463	7421	9678
Ouèdo	7595	10067	27522
Togba	5911	18674	73331
Zinvié	11591	13212	18154
Total	**126507**	**307745**	**656358**

Source : INSAE, RGPH 4, 2015

Il ressort de ce tableau XV que le foncier de la commune d'Abomey-Calavi sert de support à une population de 656358 habitants. La population s'est accrue dans chaque arrondissement de la commune de 1992 à 2013. Elle est inégalement répartie dans les neuf (09) arrondissements que compte la commune. En 2013, en matière de concentration de la population, l'arrondissement de Godomey vient en première position avec une population de 253266 habitants, suivi de l'arrondissement d'Abomey-Calavi qui est le chef-lieu de la commune avec une population de 117824 habitants, de celui de Togba (73331 habitants), de Hêvié (67218 habitants), d'Akassato (61262 habitants), de Glo-Djigbé (28103 habitants), de Ouèdo (27522 habitants), de Zinvié (18154 habitants), et de Kpanroun (9678 habitants). Il y a une forte concentration de la population dans les arrondissements de Godomey et d'Abomey-Calavi. Ces derniers détiennent plus de la moitié de la population totale de la commune tandis que l'arrondissement de Kpanroun est faiblement peuplé.

6.1.7. Dynamiques économiques et humaines de la commune d'Abomey-Calavi

Les pôles d'activités de la commune d'Abomey-Calavi sont les arrondissements d'Abomey-Calavi et de Godomey. Les principales activités sont l'agriculture, l'élevage, la pêche, le commerce, l'artisanat, le transport, l'exploitation de bois de feu, la transformation de produits, etc. Il y a une forte concentration des activités commerciales et de services dans ces deux arrondissements. Quant aux activités agricoles, elles sont essentiellement liées à la production du maïs, de l'arachide, du manioc, etc. La couverture de la commune est encore faible sur le plan de l'industrie, de l'artisanat, du commerce, des transports, du tourisme et du secteur bancaire.

Quant à la dynamique humaine, elle est animée par une diversité d'activités socioprofessionnelles, un besoin d'occupation de l'espace pour être mieux loti, un besoin de formation, de services et d'équipements, un flux migratoire pendulaire, etc. Ceci fait qu'une concentration humaine en quête de logements : soit sous forme de locataires, soit de propriétaires, se développe, créant ainsi le phénomène de conurbation[70], avec son cortège d'occupation anarchique des terres et une spéculation foncière accrue. Cette dynamique pose aux gouvernants des problèmes d'aménagement du territoire au regard de l'occupation anarchique de l'espace, qui se fait ressentir au niveau de la commune, comme dans la plupart des centres périphériques des grandes villes du Bénin. Il en résulte une pression sur les ressources naturelles, une disparition progressive des champs et jachères, une production exponentielle de déchets sans une organisation de sa gestion, une augmentation du flux routier entraînant aux heures critiques un ralentissement voire blocage de la circulation routière, une demande de plus en plus croissante de biens et services socio-collectifs : eau, électricité, etc. Face à une telle situation, l'Etat doit trouver des solutions pour satisfaire les populations urbaines, et mieux gérer les périphéries urbaines aux fins de l'installation des populations.

[70] Un ensemble urbain constitué de plusieurs noyaux urbains dont les banlieues finissent par se rejoindre.

6.1.8. Urbanisation et le cadre de vie dans la commune d'Abomey-Calavi

L'urbanisation de la commune d'Abomey-Calavi a été très rapide, influencée en grande partie par la ville de Cotonou dont le potentiel foncier a dramatiquement diminué, en raison des mauvaises conditions de vie des populations liées aux inondations cycliques (Interface Afrique, 2012). La commune de recherche devient ainsi, une zone d'extension de Cotonou.

Il existe plusieurs plans pour maîtriser cette urbanisation galopante. On peut citer le plan d'aménagement de référence d'Abomey-Calavi et le plan d'aménagement du " Grand Cotonou ". Il convient de mentionner aussi l'existence des plans spécifiques comme le plan d'urbanisation de Godomey, les plans d'urbanisation de l'arrondissement d'Abomey-Calavi, les plans de lotissement ex-contrat DJINADOU, ZoCA (Zone des Cultures Annuelles), ZoPAH (Zone des Palmiers à Huile), le plan de restructuration de l'arrondissement de Godomey. Ces lotissements, pour la plupart, ont démarré mais ne connaissent pas encore une issue favorable.

L'habitat est majoritairement de type populaire. Les localités entièrement viabilisées concernent la Zone des Cultures Annuelles et la Zone des Palmiers à Huile. Il s'agit d'opérations immobilières initiées par le Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme, des opérateurs privés, mais également par des individus ayant acquis des parcelles auprès des propriétaires terriens. Dans les quartiers non lotis, les maisons et équipements sont construits de façon anarchique (Interface Afrique, 2012). L'urbanisation dans la commune d'Abomey Calavi est caractérisée par la multiplicité des noyaux urbains marqués par la densité de la population, le niveau d'équipements et de services. Sur la base de ces critères, deux centres urbains majeurs se dégagent : Godomey et Abomey-Calavi.

En termes d'occupations actuelles du territoire communal, les zones bâties représentent le type d'occupation du sol couvrant le plus de superficie et elles sont principalement observées dans la portion sud de la commune. La présence d'une aire de végétation en milieu urbain, recouvrant à elle seule 1,5 % (Interface Afrique, 2012) du territoire communal, montre le degré de ruralité des arrondissements urbains de la commune (Godomey, Calavi, Akassato, etc.) considérés par cette recherche. Les zones

caractérisées par des plans d'eau, des aires de végétation en zone urbaine, des périmètres aménagés, des sols dénudés ou végétation clairsemée, de savane arborée, mangrove, plage sablonneuse, emprises de route et de forêts claires recouvrent au total moins de 6 % (Interface Afrique, 2012) du territoire de la commune.

Globalement, l'analyse de l'aptitude des sols à soutenir le développement agricole (exploitation de culture vivrière et de rente, sous pluie et sans aménagement) fait ressortir que près des deux tiers des sols de la commune possèdent un bon potentiel agricole et près du tiers est caractérisé par des potentiels très limités. Ces derniers sont principalement situés dans la partie nord-est de la commune et le long du littoral. Par ailleurs, quelques périmètres de sols avec un excellent potentiel agricole parsèment la commune.

6.1.9. Dynamique foncière dans la commune d'Abomey-Calavi

Au Bénin, l'état de la gestion foncière est caractérisé, au plan juridique, par une multiplicité de textes et, au plan institutionnel, par une kyrielle de structures dont les interventions se fondent sur différentes approches. Sur le plan technique, cette gestion est déterminée par un dualisme juridique.

Les problèmes fonciers, indexés par les populations elles-mêmes comme l'une des principales causes de la pauvreté, résultent de la coexistence de plusieurs régimes juridiques, de la présence d'acteurs publics et privés aux intérêts divergents et sont aggravés par la croissance démographique. Le dénominateur commun est l'insécurité foncière dont les conséquences immédiates sont la stérilisation d'une partie de l'épargne privée et des investissements publics et le blocage des initiatives privées.

Le système foncier dans la commune d'Abomey-Calavi a subi une profonde mutation depuis plusieurs années. Cette mutation concerne le régime coutumier et le régime moderne. La dynamique du système coutumier est caractérisée par la transformation rapide des modes et stratégies d'accès, de contrôle et de réglementation autour des enjeux fonciers, dans leurs dimensions sociales, politiques et économiques. Les structures collectives et traditionnelles sont éclatées au profit d'une tendance à l'individualisation et ont fait apparaître une pluralité de normes et d'institutions de

contrôle et de réglementation locales du foncier. Les normes d'accès peuvent être regroupées en deux (02) grandes catégories à savoir les modes de faire-valoir direct et les modes de faire-valoir indirect qui sont précaires et révocables avec les différentes stratégies afférentes. En ce qui concerne les normes de contrôle et de réglementation, il s'agit d'une pluralité d'institutions : coutumières et légales, à différents niveaux en fonction de la nature des conflits.

Quant au système moderne[71], avec l'intervention législative et réglementaire publique qui a pour objectif de combattre le pluralisme des normes, il a davantage contribué à complexifier l'éventail des systèmes de normes foncières. Les textes législatifs ne sont pas très utilisés. Le système moderne foncier n'a pas été, pour les autorités publiques, un levier efficace pour conduire l'évolution des droits sur la terre et les ressources naturelles.

6.1.10. Structures de gestion foncière

Dans la commune de recherche, deux instances de régulation sont présentes dans la gestion du foncier : l'instance de régulation coutumière et l'instance de régulation moderne. Mais,

> tout système de gestion foncière repose sur un fondement politique. C'est un système de pouvoir qui définit les autorités compétentes pour dire, gérer, arbitrer l'appropriation et l'allocation des terres et des ressources naturelles, et pour imposer (par l'adhésion volontaire, par la crainte ou la coercition), le respect des règles de base du système. En dehors de ce cadre, il ne peut y avoir de sécurisation foncière (Mathieu, 1997, p. 27).

L'objectif de la structure moderne de régulation est d'harmoniser les pluralités d'usage foncier et de trouver une solution à l'épineuse question de la propriété foncière. La loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin est un acte posé par la volonté politique afin d'uniformiser la pluralité des modes d'accès à la terre. Ce code foncier et domanial précise qu'il est créé dans chaque commune, une instance consultative dénommé : Commission de Gestion Foncière

[71] Prône la prééminence de l'Etat.

(CoGeF). Elle assiste le maire dans la gestion des questions foncières. En milieu rural, la Commission de la commune dispose de démembrements dénommés Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF). Les élus municipaux ou communaux et les élus locaux ou leurs représentants dont le chef d'arrondissement, le Chef de Village (CV) ou de Quartier (CQ) sont membres de droit des instances locales de gestion foncière. La composition, les attributions, l'organisation et le fonctionnement des Commission de Gestion Foncière (CoGeF) et des Sections Villageoises de Gestion Foncière sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

6.1.10.1. Instance coutumière de gestion foncière

Elle est l'instance de référence en matière de gestion foncière. Cette instance est le plus souvent gérée par le doyen d'âge de la lignée. Il est le premier responsable et joue le rôle de médiateur et d'administrateur du patrimoine foncier de la lignée.

Pour Durand Lasserve (2004), dans les zones rurales, le terme de propriété coutumière de la terre désigne la possession communautaire de droits d'usage sur des terres agricoles ou pastorales. Le chef de terre ou le chef coutumier est habituellement responsable, au nom du groupe et avec son accord, de l'attribution des droits d'usage sur le sol. Celle-ci est l'origine des membres du groupe ou d'un groupe partageant la même identité culturelle. L'étendue des droits qui sont attribués dépend de l'accord passé entre la communauté coutumière et l'attributaire. Des institutions propres à chaque groupe défendent et garantissent ces droits dans les zones urbaines. Les pratiques coutumières d'attribution du sol ne fonctionnent pas selon ce modèle. Elles continuent d'exister à la périphérie de la plupart des villes. Mais, elles ont été progressivement érodées pendant la période coloniale et postcoloniale. Dans la commune d'Abomey-Calavi au Bénin, en milieu rural, du fait de la croissance rapide de la population, le système est en train de changer. La pratique coutumière se rapproche progressivement de la pratique moderne.

Dans les zones urbaines, le système foncier coutumier est en train d'être progressivement remplacé par les pratiques néo-coutumières qui sont une combinaison des pratiques coutumières et d'autres pratiques informelles et formelles. Cela a pour

résultat ce que l'on appelle Système Foncier Néo-Coutumier (SFNC). Il se distingue des autres systèmes fonciers informels en ce qu'il mute les droits fonciers à travers des pratiques dérivées des Systèmes Fonciers Coutumiers (SFC). L'accès à la terre, par ce système SFNC, est peu coûteux et rapide (Durand Lasserve, 2004).

Aujourd'hui, cette instance est fortement influencée par la structure moderne de gestion de la terre. Cette structure coutumière qui ne devrait pas être une instance de négociation du fait du caractère sacré de la terre selon la tradition, l'est du point de vue des informations. Pour certains informateurs, la désacralisation de la terre fait que bon nombre d'acteurs préfèrent régler leurs problèmes fonciers au niveau de l'instance moderne de la gestion du foncier. De même, ce n'est qu'une fois les transactions conclues entre les parties au niveau local, souvent avec le consentement de certaines autorités traditionnelles et coutumières, que les acquéreurs procèdent à la formalisation de la transaction auprès de ces instances modernes de gestion.

6.1.10.2. Instances locales modernes de gestion foncière

Elles sont des structures à configuration pyramidale qui obéissent à la hiérarchie entre la commune, les arrondissements et les villages/quartiers. Quel que soit le niveau, les instances de gestion locale jouent un rôle consultatif et assistent l'élu local dans la gestion foncière respectivement au niveau de la commune, de l'arrondissement et du village. Ces instances ont à leur sommet la Commission de Gestion Foncière de la Commune (CoGeF) qui dispose des démembrements au niveau de l'arrondissement à savoir, la Sous-commission de Gestion Foncière d'Arrondissement (SCGFA) et au niveau du village, la Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF).

- **Commission de Gestion Foncière de la commune (CoGeF)**

Au niveau de la commune, la Commission de Gestion Foncière (CoGeF) participe à la gestion du domaine privé immobilier des collectivités territoriales. Elle est composée de dix membres à savoir :

- le Président de la Commission des Affaires Domaniales et Environnementales (CADE) du Conseil Communal ;

- le Chef du Service des Affaires Domaniales (SAD) de la mairie ;
- deux Chefs d'Arrondissement élus par le Conseil Communal ;
- le régisseur ;
- le responsable du service en charge de l'agriculture au niveau de la commune ;
- un représentant des associations de développement de la commune ;
- un représentant des organisations de producteurs agricoles de la commune ;
- une représentante des associations de femmes de la commune ;
- le représentant des éleveurs ;
- un représentant des notables, élu par le collège des notables de la commune.

Elle assiste le Maire dans la gestion des affaires foncières tant en milieu rural, périurbain qu'urbain. A ce titre, elle donne des avis et fait des propositions relatives à la gestion des fonds de terre du domaine privé de la collectivité territoriale, à la concession à des personnes privées, physiques ou morales, des fonds de terre du domaine privé de la collectivité territoriale. Elle appuie les Sections Villageoises de Gestion Foncière dans la mise à jour des plans fonciers et concourt au bon déroulement des opérations pour l'établissement des plans fonciers dans la commune[72]. La CoGeF a son siège dans les locaux de la mairie. Elle est dirigée par un bureau de cinq membres[73]. La liste des membres de la CoGeF est constatée par arrêté du Maire et publiée par les moyens de communication appropriés. La copie de l'arrêté est transmise aux Chefs d'Arrondissements, de quartiers et de villages de la commune, pour affichage. Les fonctions de membre de la CoGeF sont gratuites. Toutefois, des frais de session peuvent être payés aux membres qui participent en personne aux activités de la CoGeF selon les disponibilités financières de la commune.

Aux termes de la loi,

> la commune est démembrée en unités administratives locales sans personnalité juridique ni autonomie financière. Ces unités administratives locales qui prennent les dénominations d'arrondissements, de villages ou de quartier de villes sont dotées

[72]. Article 5 du décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune et de la section villageoise de gestion foncière.

[73] . Article 10 du décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune et de la section villageoise de gestion foncière dispose « un (1) président, un (1) vice-président, un (1) secrétaire exécutif permanent, un (1) responsable à l'organisation, un (1) responsable à la communication. Son mandat est de trois (03) renouvelable. ».

d'organes infra communaux dont les membres sont désignés dans des conditions fixées par la loi[74].

Les arrondissements et les villages sont donc des subdivisions de la commune qui comportent des terres et qui participent très régulièrement et activement à la gestion foncière de la commune. Dans ces conditions, la CoGeF a plus à gagner en étendant ses tentacules dans tous les compartiments de son territoire ayant à charge la gestion foncière.

❖ **Démembrements de la Commission de Gestion Foncière de la commune**

L'alinéa 2 de l'article 304 du code foncier et domanial a prescrit les Sous-Commissions d'Arrondissements et les Sections Villageoises de Gestion Foncière comme les démembrements de la Commission de Gestion Foncière de la commune. Aussi, la constitution de la Commission de Gestion Foncière de la commune, des Sous-Commissions d'Arrondissement et des Sections Villageoises est-elle constatée par arrêté du Maire, après délibération du Conseil Communal.

➢ **Sous-Commission de Gestion Foncière d'Arrondissement (SCGFA)**

La Sous-Commission de Gestion Foncière d'Arrondissement, en abrégé SCGFA, est un démembrement de la CoGeF tant en milieu urbain que rural. A ce titre, elle a un rôle consultatif. Elle assiste le Chef d'Arrondissement (CA) dans la gestion des questions foncières touchant au territoire de l'arrondissement et a son siège dans les locaux de l'arrondissement. En plus, elle est chargée de donner son avis et de faire des propositions sur toutes les questions à elle soumises par la CoGeF.

➢ **Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF)**

La Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF) est le premier pilier de la gestion foncière locale instaurée par le code foncier. Elle a son siège dans le village ou dans le hameau principal, lorsque le village est constitué de plusieurs hameaux. Elle est chargée :

[74] . Article 33 de la loi n° 97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'administration territoriale de la République du Bénin.

- d'accompagner les populations du village dans la formalisation des transactions et mutations foncières ;
- d'apporter son appui au bon déroulement des opérations de mise à jour ;
- de recueillir toutes les informations relatives à la mise à jour ;
- d'apporter son appui conseil au règlement des litiges fonciers.

De plus, l'intervention de la SVGF est obligatoirement requise, à peine de nullité, pour tous les actes de transfert définitifs de droits établis ou acquis selon la coutume. Elle est également requise, à peine de nullité, pour les actes de transfert dans lesquels la possession et l'exploitation d'un terrain sont dissociées et dont la durée excède deux (2) ans. La SVGF est composée de :

- un Chef de Village (CV) et deux personnes élues par le conseil de village ;
- deux notables ayant une expérience reconnue des questions foncières du village, élus par le collège des notables ;
- un représentant des guides de l'équipe d'enquête foncière s'il y a lieu ;
- un représentant des associations de développement du village élu en assemblée générale ;
- trois représentants des organisations professionnelles du secteur agricole dont nécessairement un éleveur qui est élu en assemblée générale ;
- deux représentantes des groupements de femmes élues en assemblée générale.

Les instances locales de gestion foncière fonctionnent sur la base du décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière.

❖ **Rôle du Chef de Quartier ou de Village en matière foncière**

Le Chef de Quartier (CQ) ou de Village (CV) est membre des instances locales de gestion foncière[75]. Il est le président de la Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF)[76]. Au Bénin, avec la décentralisation, le Chef de Quartier/Chef de Village est présent dans toutes les opérations foncières sensibles au plan communal. Au cours de la procédure de confirmation de droit foncier, une invitation est adressée, par l'intermédiaire de l'administration, au Chef de Village ou de Quartier de ville dans le ressort duquel se situe l'immeuble, d'avoir, d'une part, à l'annoncer par la voix du crieur public et, d'autre part, à assister au bornage[77]. Dans les processus de délivrance des services fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi, il est souvent présent. Il joue un rôle très important dans la formalisation des transactions foncières, la résolution des conflits et toutes opérations foncières concernant son ressort de juridiction. De ce fait, le quartier/village constitue *« une porte d'entrée à l'administration locale »* (Avohouémè, 2016, p. 159). Il lui est interdit de signer une convention de vente quelconque portant sur une terre de tenue coutumière sous peine de la réclusion criminelle de cinq (05) à dix (10) ans sans préjudice des dommages-intérêts[78].

❖ **Rôle du Chef du Service des Affaires Foncières ou Domaniales de la mairie dans le code foncier ou domanial**

Au cours de la procédure de confirmation de droits fonciers et spécialement lors de l'instruction de la réquisition, à la date fixée, l'ingénieur géomètre-agréé procède au bornage contradictoire, même en l'absence d'une ou de plusieurs personnes invitées. Ce bornage devra se faire, au cas où à la première invitation, tous les voisins n'ont pas répondu, en présence de deux (02) au moins des voisins ou mitoyens de l'immeuble et du chef du service affaires foncières ou domaniales de la mairie dans le ressort duquel se trouve l'immeuble[79].

[75] . Article 429 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[76] . Article 34 du décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune et de la section villageoise de gestion foncière.
[77] . Article 120 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[78]. Article 508 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[79] . Article 121 du code foncier et domanial en République du Bénin.

Par ailleurs, dans le cadre du règlement des conflits liés aux terres rurales, la saisine des juridictions doit obligatoirement être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation par le tribunal de conciliation compétent ou d'une tentative de règlement amiable. Dans le cadre du règlement amiable, le maire convoque sans délai les parties et leurs témoins. Assisté du chef du service chargé des affaires domaniales et foncières, il procède à la lecture, et s'il y a lieu, à la traduction du procès-verbal sur lequel les parties donnent leur consentement[80].

Le Chef du Service des Affaires Foncières ou Domaniales de la mairie est membre de droit de la Commission de Gestion Foncière de la Commune (CoGeF)[81]. Au sein de cette commission, il est le secrétaire exécutif permanent[82]. En outre, il est le rapporteur de la commission communale d'urbanisme laquelle est présidée par le Maire ou son représentant[83].

- **Rôle du président de la Commission des Affaires Domaniales au sein du Conseil Communal dans le code foncier**

Le président de la Commission des Affaires Domaniales au sein du Conseil Communal est le président de la Commission de Gestion Foncière de la commune (CoGeF)[84]. Cette commission a un rôle consultatif. Elle assiste le Maire dans la gestion des questions foncières tant en milieu rural, périurbain, qu'urbain touchant au territoire de la commune. A ce titre, elle donne des avis et fait des propositions concernant :

- la gestion des fonds de terre du domaine privé de la collectivité territoriale ;
- le suivi de la mise en valeur des terres concédées conformément aux stipulations des actes de concession et des cahiers des charges y annexés ;
- le retrait des terres attribuées en concession, pour défaut de mise en valeur ou l'octroi éventuel de délai supplémentaire pour leur mise en valeur ;

[80] . Article 391 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[81] . Article 6 du décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune et de la section villageoise de gestion foncière.
[82] . Article 11 op cit.
[83] . Article 15 de l'arrêté
[84] Article 11 du décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune et de la section villageoise de gestion foncière.

- l'état de non mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur d'un fonds de terre susceptible d'exploitation, ainsi que sur les possibilités de mise en valeur rurale de celui-ci, établi après enquête contradictoire et ce, préalablement à l'autorisation d'exploitation à donner par le Maire.

En outre, la CoGeF :

- donne son avis motivé sur toute acquisition de terre ou d'aliénation à titre gratuit d'un immeuble relevant du domaine privé des collectivités territoriales préalablement à l'approbation du Conseil Communal du lieu de situation de l'immeuble ;
- appuie les Sections Villageoises de Gestion Foncière ;
- concourt au bon déroulement des opérations foncières sur le territoire communal ;
- assiste le Maire dans les procédures d'amodiation des terrains insuffisamment ou non mis en valeur ;
- collabore, à la demande de la société concernée, dans les procédures de règlement des conflits fonciers devant les instances officielles ou d'arbitrage ou de règlement amiable des litiges ;
- appuie la vulgarisation de la formalisation des transactions foncières ;
- appuie les Sous-Commissions d'Arrondissement et les Sections Villageoises de Gestion Foncière dans les actions d'information, d'éducation et de communication ;
- concourt à l'élaboration et à la révision des conventions locales de gestion des ressources naturelles et du schéma directeur de la commune ;
- conserve les copies des plans parcellaires et des registres des ayants droit conformément aux dispositions de l'article 202 du code foncier et domanial ;
- conserve les copies des actes de formalisation relatifs aux droits d'usage à des fins d'exploitation en faire-valoir indirect conformément aux dispositions de l'article 354 du code foncier et domanial[85].

[85] Article 5 op cit.

❖ **Rôle du Chef d'Arrondissement (CA) en matière foncière**

Seul le Chef d'Arrondissement (CA) qui est élu au Conseil Communal pour être membre de la Commission de Gestion Foncière, participe, au sein de cette commission, au partage des attributions de la CoGeF[86]. Les élus municipaux ou communaux ou leurs représentants dont le Chef d'Arrondissement sont membres de droit des instances locales de gestion foncières[87]. Dans la commune de recherche, le CA est le président de la sous-commission d'Arrondissement de gestion foncière. Toutes les opérations foncières portant sur la redistribution et la désaffectation au niveau communal se gèrent de commun accord avec le CA concerné. Dans la commune d'Abomey-Calavi, les Chefs d'Arrondissements sont très sollicités pour le règlement de conflits fonciers à l'amiable.

❖ **Attributions du conseil communal en matière foncière et domaniale**

Dans le cadre de la gestion, l'aliénation et la protection du domaine public et privé immobilier de la commune, de même qu'en cas de transactions sur les terres coutumières, les interventions du Conseil Communal sont nécessaires pour le développement de la commune et la prise de certaines décisions par le Maire. Le rôle du Conseil Communal sera apprécié en deux stations. Le premier est relatif aux pouvoirs du Conseil Communal dans le cadre de la gestion du foncier et du domaine et le second concerne l'aliénation et la protection du domaine immobilier de la commune.

➢ **Pouvoirs du conseil communal dans le cadre de la gestion foncière et domaniale**

Le Conseil Communal ou Municipal[88] *« est l'organe délibérant de la commune »*[89]. C'est à ce titre que les délibérations du conseil sont attendues

[86] Article 6 du décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière.
[87] Article 429 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[88] C'est un conseil composé des conseillers communaux ou municipaux élus lors des élections communales ou municipales. Leur nombre varie de neuf (09) à quarante-neuf (49) selon le nombre de la population. On parle de conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une commune à statut particulier.
[89] Cf. Article 11 de la loi n°97 – 029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin.

relativement à des aspects précis et sérieux de la gestion du foncier communal. Notamment, toutes atteintes au droit de propriété par les instances décisives de la collectivité territoriale doivent être précédées de ses autorisations.

Ainsi en est-il dans les cas suivants :

- l'approbation des indemnités d'expropriation à allouer aux propriétaires des immeubles concernés. Lesdites indemnités sont proposées par la commission d'indemnisation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique dès publication des arrêtés déclaratifs d'utilité publique et de cessibilité[90] ;
- en matière des servitudes établies au profit du domaine public immobilier de la collectivité territoriale, le Maire ne peut accorder des autorisations à fin d'occupation du domaine public ainsi que des dérogations aux servitudes de passage qu'à l'aune des délibérations du Conseil Communal sur la question[91] ;
- le Conseil Communal est seul compétent pour fixer le quantum des amendes à infliger au propriétaire ou à l'usager de terres rurales non mises en valeur au-delà de cinq (05) années[92] ;
- le Conseil Communal délibère obligatoirement sur la gestion des biens et opérations immobilières à effectuer par la commune[93] ;
- s'il est de principe que la gestion du domaine immobilier privé de la collectivité territoriale est de la compétence du Maire[94], toute acceptation de don ou de legs ou encore toute cession ou bail portant sur un domaine privé de la commune est soumise à l'autorisation par délibération du Conseil Communal[95].

[90] Articles 228 et 232 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[91] Article 272 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[92] Article 367 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[93] Article 291 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[94] Article 300 du code financier et domanial en République du Bénin.
[95] Article 301 du code foncier et domanial en République du Bénin.

- **Aliénation et protection du domaine immobilier de la collectivité territoriale**

Dans le cadre de l'aliénation et de la protection, le Conseil Communal dispose des attributions spécifiques au niveau du domaine immobilier de la commune et des particuliers.

- En raison de ce que les biens immobiliers du domaine public de la collectivité territoriale sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables[96], toute décision de déclassement émanant de l'autorité communale ne peut intervenir que sur avis favorable du Conseil Communal ou Municipal[97] ;
- l'autorisation du Conseil Communal par délibération est également requise en cas de cession ou de bail portant sur un domaine public immobilier transféré par l'Etat à la commune pour assurer sa conservation[98] ;
- l'autorisation préalable du Conseil Communal est indispensable pour l'acquisition, aux fins de mise en valeur, d'une terre rurale dont la superficie excède deux (02) hectares[99]. Au-delà de tout, aucune acquisition de terres rurales ne peut excéder la limite de mille (1000) hectares. Le transfert doit forcément faire l'objet de contrat écrit devant la Section Villageoise de Gestion Foncière. Les autorisations et délibérations du Conseil Communal sont des actes préalables.

- **Attributions du Maire en matière foncière et domaniale**

Le code foncier et domanial du Bénin a édicté moult activités spécifiques au Maire en matière foncière et domaniale et lui a donné une dérogation dans le cadre des transactions portant sur les terres rurales qui ne sont pas dotées d'un Plan Foncier Rural (PFR).

- **Principales missions du Maire**

[96] Article 273 du code foncier et domanial en République du Bénin
[97] Article 276 du code foncier et domanial en République du Bénin
[98] Articles 279 et 306 du code foncier et domanial en République du Bénin
[99] Article 361 du code foncier et domanial en République du Bénin

Les missions du Maire en matière foncière et domaniales sont principalement celles de publicité d'actes ou de décisions. Il s'agit des cas suivants :

- toute personne désireuse d'obtenir le Certificat de Propriété Foncière pour un immeuble doit adresser une demande à cet effet au régisseur de la propriété foncière. Celui-ci transmet la requête à plusieurs autorités étatiques dont le Maire de la commune dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, qui procède à sa publication par affichage dans les lieux d'usage visibles et fréquentés par le public et sur l'immeuble objet de la confirmation des droits[100] ;
- le Maire reçoit un avis l'informant de la décision du régisseur de procéder au bornage contradictoire de l'immeuble objet de la confirmation des droits[101] ;
- le Maire est tenu de parapher tous les registres et répertoires fonciers nécessaires à la publication des droits réels fonciers[102] ;
- le Maire paraît être, dans la sphère de sa commune, l'acteur principal en cas des expropriations pour cause d'utilité publique ainsi que de toutes autres mesures de nature à porter atteinte au droit des propriétés immobilières de ses administrés. A cet effet :
- la déclaration d'utilité publique préalable à toute expropriation au niveau local est prononcée par arrêté du Maire ; il est également membre de la commission d'enquête de commodo et incommodo mise sur pied dans le cadre de ladite procédure[103] ;
- aux termes des travaux de la commission ci-dessus citée, un rapport déterminant les parcelles de terre à exproprier ainsi que leurs propriétaires et le plan général provisoire des propriétés susceptibles d'être touchées par les travaux projetés doivent être déposés et publiés au niveau de la commune. Le Maire doit délivrer un acte qui certifie l'accomplissement de cette double formalité de dépôt et de publicité[104] ;

[100] Articles 115, 116 et 118 du code foncier et domanial en République du Bénin
[101] Article 120 du code foncier et domanial en République du Bénin
[102] Article 155 du code foncier et domanial en République du Bénin
[103] Article 216 alinéa 3 et 218 du code foncier et domanial en République du Bénin
[104] Article 219 du code foncier et domanial en République du Bénin

- sauf autorisation du Maire de la commune expropriante, aucune exploitation ne peut être faite des terres couvertes par la mesure d'expropriation dès la publication de l'acte déclaratif d'utilité publique[105] ;
- le Maire procède à l'affichage en ses bureaux de l'arrêté de cessibilité et du plan y annexé[106] ;
- il revient au Maire, dès publication des arrêtés déclaratifs d'utilité publique et de cessibilité, d'informer la population de sa commune du passage de la commission d'évaluation des indemnités d'expropriation[107] ; sur cet aspect, les avis de passage de la commission doivent lui être adressés quinze (15) jours à l'avance[108]. Puisque c'est le Maire qui se trouve au centre des travaux au niveau de la commune, le recours en cassation contre l'ordonnance d'expropriation lui est notifié[109] ;
- sur certaines terres de la commune, seul le Maire peut délivrer des autorisations d'occupation temporaire au profit de l'administration ou des collectivités territoriales[110] ;
- il constate par Procès-Verbal (PV) établi, la publication de la requête aux fins d'inscription au registre foncier adressée au bureau communal de confirmation des droits fonciers[111] ;
- le Maire a aussi une grande contribution en matière de règlement des conflits domaniaux. En effet, toute saisine de la juridiction relativement aux différends fonciers doit faire l'objet préalablement d'une tentative de règlement amiable. En cas de succès de ce règlement amiable, le Procès-Verbal (PV) est transmis au Maire afin que celui-ci l'affirme et y appose sa signature[112]. Il reçoit copie de la décision d'indisponibilité rendue par le juge saisi sur les terres objet du litige ;

[105] Article 222 du code foncier et domanial en République du Bénin
[106] Article 225 alinéa 2 du code foncier et domanial en République du Bénin
[107] Articles 228 et 229 du code foncier et domanial en République du Bénin
[108] Article 230 alinéa 4 du code foncier et domanial en République du Bénin
[109] Article 243 alinéa 3 du code foncier et domanial en République du Bénin
[110] Article 253 in fine du code foncier et domanial en République du Bénin
[111] Article 355 alinéa 4 du code foncier et domanial en République du Bénin
[112] Articles 390 et suivants du code foncier et domanial en République du Bénin

- la gestion des terres et biens immobiliers privés relève de la compétence du Maire assisté, selon le cas, d'une commission de gestion foncière[113] ;
- le Maire, par arrêté, peut céder un immeuble relevant du domaine privé de la commune à des personnes physiques ou morales après délibération du Conseil Communal[114] ;
- en cas de constitution du domaine public immobilier de la commune, un arrêté de délimitation des biens immobiliers visés doit être pris par le Maire avant la confirmation des droits fonciers[115] ;
- c'est aussi le Maire qui accorde par arrêté des autorisations d'occupation du domaine public après délibération du Conseil Communal[116] ;
- le déclassement aux fins de sortir un immeuble du domaine public est décidé par arrêté du Maire sur avis favorable du Conseil Municipal[117] ;
- avant toute appropriation des terres rurales, le régisseur ne peut ouvrir une procédure de confirmation des droits fonciers au nom de l'Etat qu'après l'arrêté du Maire établissant la non appropriation première[118] ;
- le Maire peut accorder une autorisation à fin de mise en valeur sur des terres rurales non entretenues pendant cinq (05), à toute personne qui en fait la demande. Le défaut de mise en valeur doit être constaté par arrêté du Maire de la commune[119].

En dehors de ces attributions, une dérogation spéciale a été accordée au Maire dans le cadre des transactions portant sur des terres rurales ne disposant pas d'un plan foncier rural.

- **Dérogation spécifique du législateur au Maire**

Il est de notoriété que l'objectif à terme du législateur béninois en matière foncière est la sécurisation des terres. Cela passe par la confirmation de tous les droits

[113] Articles 300 et suivants du code foncier et domanial en République du Bénin
[114] Article 312 alinéa 1er du code foncier et domanial en République du Bénin
[115] Article 266 alinéa 3 du code foncier et domanial en République du Bénin
[116] Article 272 du code foncier et domanial en République du Bénin
[117] Article 276 alinéa 2 du code foncier et domanial en République du Bénin
[118] Article 357 alinéas 1er et 4 du code foncier et domanial en République du Bénin
[119] Articles 368, 370 à 372 du code foncier et domanial en République du Bénin

immobiliers sur le territoire national en milieu urbain, périurbain et rural. Relativement au milieu urbain, à défaut d'immatriculation de l'immeuble au registre foncier, les droits fonciers des présumés propriétaires doivent être inscrits au Plan Foncier Rural (PFR) pour faciliter leur immatriculation.

Dès lors que l'immeuble considéré en milieu rural ne se retrouve pas dans les deux cas de figure ci-dessus énumérés, un régime juridique spécial frappe désormais toute transaction qui se ferait dessus dans le délai de cinq (05) ans à compter de la promulgation du code foncier et domanial. Il s'agit d'une innovation destinée à faire appréhender par les registres fonciers toutes les propriétés immobilières en milieu rural. En effet, et conformément aux dispositions de l'article 516 dudit code, tous faits ou toutes conventions portant sur un immeuble dont les droits n'ont pas été confirmés, ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier, ou éteindre un droit réel immobilier, pourront être constatés par acte notarié ou par acte affirmé par l'autorité administrative du lieu de situation de l'immeuble, et ce à peine de nullité de la transaction.

Justement et pendant la période transitoire des cinq (05) années sus citée après la promulgation du code foncier et domanial, en milieu rural, les fonds de terre non couverts par un Plan Foncier Rural (PFR) peuvent être constatés par acte affirmé du Maire qui procède à l'affirmation du Procès-Verbal (PV) de présomption de propriété.

Autrement dit, dans la période transitoire sus citée, la constatation des droits immobiliers sur des terres de tenure coutumière en milieu rural appelle l'office du Maire pour affirmer, non plus une convention de vente, mais le procès-verbal de présomption de droit de propriété. Cette prérogative accordée au Maire prend fin le 13 août 2018. Il serait intéressant de rappeler l'article 508 du code qui dispose :

> la signature par le Maire, le Chef de Quartier ou de Village d'une convention quelconque portant sur un immeuble n'ayant fait l'objet de confirmation de droit foncier est passible de la réclusion criminelle de cinq (05) à dix (10) ans sans préjudice d'amende.

Il en résulte qu'à partir du 13 août 2018, le Maire peut se trouver devant le Procureur de la République s'il enfreint à la loi sus citée.

❖ **Rôle du Préfet dans le Code foncier et domanial**

En matière d'expropriation, à la suite de l'acte déclaratif d'utilité publique, il est procédé à une enquête de commodo et incommodo sous l'autorité d'une commission d'enquête qui peut être présidée par le Préfet[120]. Lorsqu'un arrêté de cessibilité est pris en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, une ampliation dudit acte et du plan y annexé est transmise au Préfet et au Maire intéressés pour affichage en leurs bureaux[121].

Dans son rôle de contrôle du budget de la Commune, le Préfet doit vérifier en matière foncière et domaniale si le Conseil Communal a fait des prévisions budgétaires pour le fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière et des Sections Villageoises de Gestion Foncière des Communes qui sont sous sa tutelle. Il intervient aussi dans les opérations urbaines de remembrement à travers l'enregistrement de l'Association d'Intérêt Foncier de Remembrement Urbain (AIF-RU)[122] à travers les statuts et règlements intérieurs. Il est le président de la Commission Départementale d'Urbanisme[123]. En sa qualité d'autorité de tutelle, il exerce un contrôle de légalité sur les actes et décisions pris par le Maire en matière foncière et domaniale. Dans ce registre, il aide le Maire à maîtriser le code foncier et domanial et ses décrets d'application.

6.2. Acteurs locaux de gestion foncière

L'identification des acteurs d'opérationnalisation de la gestion foncière locale, fait intervenir, les individus, les groupes d'individus, l'Etat et la Société intégrée à un engagement de dynamisme soutenu par une forte capacité d'intervention.

❖ **Au niveau de l'Etat :**

- la Mairie d'Abomey-Calavi et les Structures villageoises et/ou de Quartiers ;

[120] Article 218 du code foncier et domanial en République du Bénin
[121] Article 225 du code foncier et domanial en République du Bénin
[122] Article 10 de l'arrêté interministériel n°038/MUHA/MDGLAAT/MERPMEDER/MCTIC/DC/SGM/DGDU/ DUAL/SA du 12 mai 2015 portant définition des prescriptions minimales à observer en matière d'opérations de lotissement et des opérations foncières urbaines de remembrement en République du Bénin.
[123] Article 16 op.cit.

- le Bureau Communal du Domaine et du Foncier (BCDF) ;
- le Tribunal de Conciliation ;
- la Commission Nationale des Affaires Domaniales (CNAD) à travers ses interventions épisodiques ;
- le Tribunal de Deuxième Instance (TDI) d'Abomey Calavi ;
- la Cour d'Appel de Cotonou ;
- le Gouvernement à travers des structures ministérielles, des offices et/ou des agences (AGETIP) intervenant en matière d'Aménagement du Territoire.

❖ **Au niveau des individus et des groupes d'intérêts :**

- les producteurs de l'espace résidentiel et/ou de l'espace agricole ;
- les consommateurs de l'espace résidentiel et/ou de l'espace agricole ;
- les intermédiaires ou courtiers fonciers dans les transactions.

De façon subsidiaire, les rôles et interventions caractéristiques des différentes instances locales de gestion foncière s'interpénètrent et génèrent, au terme de l'évaluation territoriale des conditions et finalités d'appropriation foncière, des situations conflictuelles vis-à-vis des initiatives d'aménagements.

Conclusion partielle

Ce chapitre présente l'espace de recherche qu'est la commune d'Abomey-Calavi. Cet espace continue d'être le théâtre des mouvements des populations d'origines diverses à travers l'organisation sociale et administrative et la dynamique autour du foncier et les structures de gestion foncière. L'arrivée massive des étrangers, majoritairement citadins, a introduit sur les terres de la commune une nouvelle forme de dynamique foncière dont les caractéristiques majeures sont d'ordre sociologique, économique, démographique, environnemental, culturel et individuel. Ces caractéristiques, avec la proximité de la métropole (Cotonou), sont des facteurs déterminants dans le développement local qui a impulsé un dynamisme à la gestion du foncier dans cette commune de recherche. Aussi, il présente les acteurs locaux de la gestion foncière : l'Etat, les individus et les groupes d'intérêts. Une fois la deuxième partie qui a pris en compte la synthèse des débats sur le foncier, les enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi et la caratérisation de l'univers de recherche bouclée, il convient de présenter les résultats de la recherche dans la troisième et dernière partie du document. Cette partie est intitulée « Manifestations des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ».

TROISIEME PARTIE :

Manifestations des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

La troisième partie intitulée « Manifestions des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi » présente les résultats de la recherche. Elle se décline en trois (03) chapitres à savoir :

- les stratégies d'appropriation foncière comme sources des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi (chapitre 7) ;
- les transactions foncières : source nourricière des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi (chapitre 8) ;
- la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi : approche analytique (chapitre 9).

Chapitre 7 : Stratégies d'appropriation foncière comme sources des conflits fonciers

L'accès à la terre est une question essentielle pour toute la société. Les groupes sociaux ont élaboré des règles écrites ou non pour préciser, l'usage, le partage et la transmission de ce bien précieux entre tous. *« Ce bien " sacré[124]" est en même temps l'objet de toutes les contestations et conflits »* (Erpicum, 2004, p. 10). Même, si dans certains arrondissements de la commune d'Abomey-Calavi, les espaces vides sont infinis, dans d'autres, la pression sur la terre commence par se faire sentir. Des tensions apparaissent par endroit. Ces tensions sont particulièrement marquées par la manière dont les populations accèdent à la terre. Dans la commune d'Abomey-Calavi, les catégories " autochtones " et " étrangers " servent à la fois à définir en partie l'identité des individus et les droits sociaux, politiques et économiques auxquels ce statut donne accès. Depuis des lustres,

> la propriété foncière est l'apanage de la puissance publique de même que des personnes privées qui détiennent ce droit sur la terre. (…) Il est utile de préciser que du temps de nos aïeux, les sociétés traditionnelles africaines vivaient dans une atmosphère religieuse où la terre est généralement objet d'un culte bien que les populations aient des activités essentiellement agricoles. (…) La notion de propriété individuelle n'existait pas car, la terre appartient traditionnellement à toute la communauté sociale (Lassissi 2006, p. 19).

Ainsi, la gestion du foncier a été une préoccupation récurrente des sociétés africaines en général et celle béninoise en particulier. Au Bénin, cette préoccupation a été différemment modelée au cours des différentes périodes de l'existence des populations. Durant la période coloniale, en effet, le droit traditionnel donnait à voir une gestion foncière basée sur la conception spirituelle animiste du monde, l'exigence et la nécessité de solidarité entre les membres de la communauté (Ouédrago, 2011).

La stratégie foncière dans la présente recherche est *« la façon dont un acteur réalise ses divers objectifs en fonction des contraintes auxquelles il est soumis et des moyens dont il dispose »* (Ouattara, 2007, p. 29). Montrer l'influence des stratégies

[124] Ce caractère sacré est particulièrement marqué en Afrique de l'Ouest. La quasi-totalité des auteurs ayant rédigé des articles ou des ouvrages relatifs au foncier y font référence.

d'appropriation foncière sur la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi est l'objectif du présent chapitre. Il part de l'hypothèse selon laquelle les stratégies d'appropriation foncière autour de la gestion de la terre influencent la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Ce chapitre est structuré en trois (3) sections : les modes d'accès à la terre, les régimes fonciers et la corruption foncière liée aux modes d'accès.

7.1. Modes d'accès à la terre

7.1.1. Accès traditionnels à la terre

> La définition des modes d'accès à la terre au sein d'une société donnée est intrinsèquement liée aux catégories de représentations à partir desquelles, elle identifie à la fois l'espace concerné et les individus ayant des visés sur cet espace. Ces catégories ne sont pas fixes et définitives. Au contraire leur contour et leur contenu fluctuent en fonction du contexte, des enjeux, et de l'habileté des individus à faire valoir leur droit souvent au détriment des membres d'autres catégories (Bonnet – Bontemps, 2006, p. 3).

Ainsi, *« Les modes d'accès traditionnels à la terre varient selon les formes d'organisation sociale, lesquelles déterminent les modes de production »* (MCA-Bénin, 2011, p. 20). Les hommes s'attachaient fortement à celle-ci, dans la mesure où ils la considéraient comme la mamelle nourricière de la communauté. En Afrique, les empires et royaumes avaient régi, avec assez d'harmonie, les rapports entre les hommes et la terre. En leurs temps, la gestion de la terre était essentiellement dominée par le droit coutumier (Camara, 2009). Ces modes de gestion sont caractérisés par l'oralité. Ici, la preuve de la propriété foncière ne nécessite pas un document écrit. L'histoire des premiers occupants, l'héritage ou autre événement qui ne sont aucunement consignés dans tel ou tel document officiel ou privé suffit. Le lien unissant le groupe à son terroir était à la fois sacré et collectif. L'occupation et la mise en valeur des terres sont déterminantes pour assurer le droit de propriété en ce qui concerne le mode de gestion traditionnel.

Un des auteurs a illustré les caractéristiques du droit coutumier à travers la définition suivante :

> la terre est considérée comme une divinité. Elle s'appartient à elle-même et par conséquent n'appartient à personne. Aussi, nul individu, fût-il le plus grand du monde, nulle collectivité ne peut exercer ni requérir sur la terre un droit de propriété réel. Le chef de collectivité procède au sacrifice annuel, aux rites saisonniers ; il effectue le lotissement entre les différentes familles, autorise les chômeurs à s'établir sur la terre, en un mot intervient chaque fois qu'il est question de toucher à la terre dont il a la garde. Mais il n'en est pas propriétaire (Doublier, 1957 ; cité par Camara, 2009, p. 4).

S'il faut reconnaître que ce mode de gestion renforce la cohésion sociale, sa principale faiblesse est l'absence d'actes pour prouver le titre de propriété.

Le patrimoine foncier de la commune d'Abomey-Calavi est en proie, depuis des décennies, à des mutations dues à la venue de nombreux migrants. Ces derniers se sont installés dans tous les arrondissements de la commune suivant une séquence leur conférant à chaque phase un statut particulier. Ces migrants, dans un premier temps, s'introduisent dans les localités pour travailler en tant qu'employés ou entrepreneurs agricoles. A cette étape, ils ont le statut d'étrangers. Ensuite, ils s'adaptent aux réalités internes du milieu. A ce niveau, ils ont la possibilité d'obtenir de leur bienfaiteur un lopin de terre ou un champ suivant les modalités telles que le prêt, la location ou le métayage. Les migrants ont, en ce moment, le statut de résident temporaire. Enfin, il y a la phase de parfaite intégration sociale où le migrant maîtrise la langue du milieu.

De nos jours, les principaux modes d'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi sont : l'héritage, le don, l'achat, l'emprunt, la location, le gage et le métayage. Mais avant, l'occupation primitive et la propriété communautaire qui sont des modes anciens d'accès à la terre seront présentées.

7.1.1.1. Occupation primitive / " ayi jí ninɔ́ sín hwexónú " en langue fon

L'occupation primitive est le plus ancien mode d'accès à la terre. *« Encore appelée " accès libre ", acquisition par défrichement ou encore accès par occupation, est un mode d'accès à un domaine initialement " sans propriétaire ", une terre supposée*

vacante, sans maître[125] *»* (MCA-Bénin, 2011, p. 20). Les modes d'accès à la propriété foncière reposent sur le principe selon lequel la terre appartient au premier occupant. Ce sont les descendants de ces premiers occupants qui sont, de nos jours, les présumés propriétaires terriens parce qu'ayant travaillé aux côtés de leur père ou ayant acquis des terres sous forme d'héritage ou de don. En application de ce principe fort simple, les collectivités, les familles se sont senties obliger de matérialiser les limites de leurs biens immobiliers par des bornes végétales ou en maçonnerie. Il convient de noter que l'accès par occupation, de nos jours, n'existe plus dans la commune d'Abomey-Calavi.

7.1.1.2. Propriété communautaire / " ayí e nyí mɛ bĭ tɔ́n é " en langue fon

« La propriété communautaire ou lignagère, encore appelée attribution coutumière, s'oppose à l'appropriation privée individuelle » (MCA-Bénin, 2011, p. 21). *« La conception à la fois céleste et vitale de la terre, astreignait les autochtones à la vie en communauté et au rejet de son aliénation »* (Lassissi, 2006, p. 44). Les familles élargies, les ménages, ne possèdent pas de droit de propriété sur le domaine occupé et mis en valeur par les membres de la communauté lignagère, mais ils exercent un droit d'usage et de jouissance (usufruit) sur les terres qui leur sont affectées (MCA-Bénin, 2011). Cette forme d'occupation des sols, utilisée par les autochtones, constitue la forme originelle sous laquelle naissent des liens socio-juridiques.

Au sud du Bénin, notamment dans la commune d'Abomey-Calavi, la propriété communautaire est aujourd'hui réduite à quelques reliques de forêts sacrées, de plantations déifiées, de marécages ou à des domaines encore indivis. Les superficies de terres disponibles sous ce mode sont globalement insignifiantes pour les exploitations agricoles. Les propriétés communautaires sont souvent destinées aux réalisations d'intérêt communautaire : écoles, maisons des jeunes, centres de santé, équipements administratifs, etc.

Les conflits d'intérêt entre les ayants-droit, la contestation de la légitimité du gestionnaire ainsi que les abus de pouvoir de la part du gestionnaire, constituent les

[125] Toute terre ni immatriculée, ni possédée suivant les règles du code civil français par les autochtones, en vertu de la loi française.

problèmes engendrés par ce type de propriété (MCA-Bénin, 2009). Ceci fait que les règles coutumières régissant la gestion foncière dans la commune d'Abomey-Calavi ne sont pas stables ; elles évoluent. La présente recherche montre leur évolution à travers les différents modes actuels d'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi.

7.1.2. Modes actuels d'accès à la terre

De façon générale, en raison de l'absence d'un cadre juridique assez clair, plusieurs modes d'acquisitions de parcelles ou de terres sont présents dans la commune d'Abomey-Calavi. Le mode d'accès a des droits, c'est-à-dire la façon dont ces droits (et lesquels ?) sur la terre ont été obtenus/négociés par l'héritage, l'achat, la location, par le prêt, l'affectation d'une parcelle sur le patrimoine familial, l'installation par un tuteur, etc. Mais, on peut hériter de la propriété de la parcelle, ou du droit de culture (un fils de migrant qui peut sans problème continuer à cultiver la parcelle que son père avait empruntée). La typologie standard : l'achat, la location, le prêt et l'héritage ont donc leurs limites. La gamme des modes d'accès existant dans un lieu donné à un moment donné doit être explorée empiriquement. Il y a plein de sorte de locations, des arrangements institutionnels originaux. Quant au mode de faire-valoir[126] de la terre, il est question de la mise en valeur. Biaou (1991) classe les faire-valoir en trois (03) catégories :

- le faire-valoir direct (on exploite une parcelle qu'on possède) ;
- le faire-indirect (on exploite une parcelle qui appartient à quelqu'un d'autre) ;
- le faire-valoir mixte (qui n'est ni direct, ni indirect).

Mais, la distinction entre modes d'accès à la terre et modes de faire-valoir n'est pas toujours nette quand on n'est pas dans un régime de propriété privée. Ainsi, la présentation des différents modes d'accès dans la commune d'Abomey-Calavi est faite suivant cette catégorisation.

[126] La manière de mettre en valeur une terre caractérisée par les rapports existant entre le propriétaire foncier et l'exploitant.

7.1.2.1. Modes d'accès direct à la terre

Le mode d'accès direct à la terre se fait par héritage (dès le décès du propriétaire), par don (du vivant du propriétaire) ou par achat. La figure 7 ci-dessous présente les modes d'accès direct à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi.

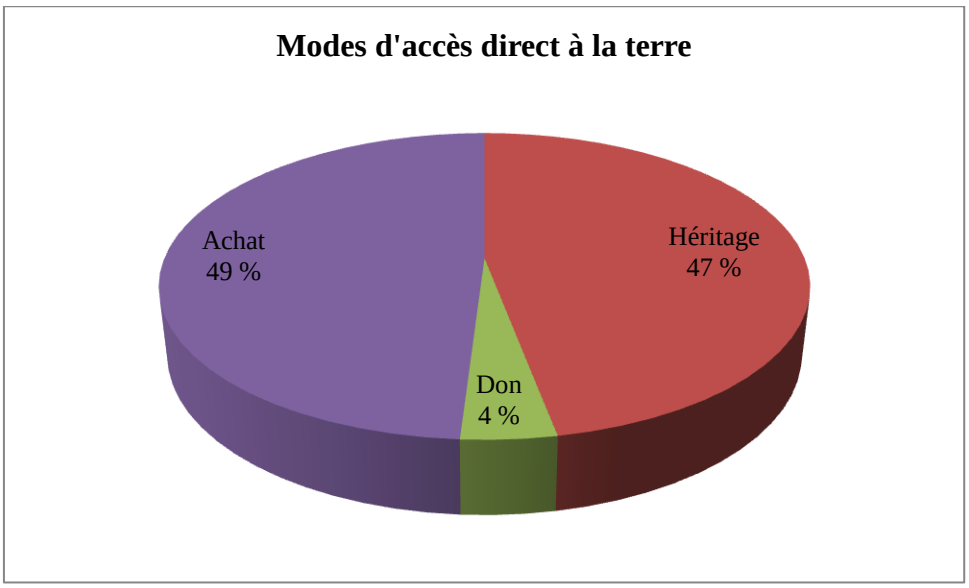


Figure 7 : Répartition des enquêtés par mode d'accès direct à la terre

***Source** : Données des enquêtes 2015-2019*

La figure 7 ci-dessus montre que 47 % des enquêtés ont reconnu être des héritiers. 49 % des enquêtés sont des acquéreurs (acheteurs) de parcelles. Ce qui signifie que les ayants droit vendent la terre des ancêtres, et donc, ne s'attachent plus à leurs terres qu'ils considéraient comme la terre des ancêtres. Et 4 % reconnaissent avoir accès à la terre par don.

- **Héritage / " ogú " en langue fon**

« L'héritage est le mode d'accès à la terre par lequel un individu ou un groupe d'individus acquiert tout ou partie du domaine d'un parent réel ou adoptif après la mort de ce dernier » (MCA-Bénin, 2011, p. 21). C'est le plus ancien mode de transmission du foncier. Il est appelé en langue aïzo " Gú " et en langue fon " ogú " dans le milieu de recherche d'après les enquêtés. " Dúgú ", en langue aïzo, est le droit exercé par un ayant droit sur un domaine appartenant à son parent après le décès de ce dernier.

« Il s'ouvre par la mort, ou par la déclaration judiciaire du décès en cas d'absence ou de disparition. Le lieu d'ouverture de la succession est le dernier domicile du défunt » (Togbonon, 2016, p. 20). A la mort de son titulaire, le droit de propriété change de main. Il passe donc dans la succession[127]. Le lieu d'ouverture de la succession est le domicile du défunt[128]. Les héritiers de ce dernier sont autorisés par la loi, à bénéficier de ce droit s'ils n'expriment pas une volonté contraire. Après la mise en œuvre des formalités devant un notaire, après l'obtention du certificat d'acquis de droit, les héritiers peuvent, à leur tour, aliéner ce droit hérité. Le principe selon lequel la terre appartient au premier occupant a permis l'établissement des droits collectifs (les familles), individuels (des particuliers) sur les terres à partir d'un moment de l'histoire (République du Bénin, 2016). L'héritage implique donc, qu'il n'existe pas de propriétaire exclusif. Le droit de propriété ici est collectif. Le partage de l'héritage se fait :

- en fonction du nombre d'enfants[129] ;
- en fonction de l'âge[130] ;
- en fonction de la superficie de terres que chaque enfant est capable d'exploiter (ce dernier est souvent source de conflits).

L'héritage foncier occupe une place cruciale en Afrique. Aujourd'hui, l'appropriation des terres se fait en partie par l'héritage. Dans la commune d'Abomey-Calavi, plusieurs sont ces autochtones qui, de nos jours, font recours à l'héritage pour réclamer leur droit de propriété sur telle ou telle parcelle. A travers les données collectées sur le terrain, la situation foncière dans cette localité est marquée par une forte propension des individus à disposer de parcelles ou de terres dont la plupart sont non bâties et non loties et acquises par simple héritage. Très peu de ces terrains disposent d'un titre. L'héritage est alors une source importante d'acquisition de la

[127] Article 10 du code foncier et domanial : La propriété peut se transmettre par voie de succession, conformément aux dispositions du code des personnes et de la famille du Bénin et d'autres textes en vigueur (République du Bénin, 2016).
[128] Article 829 du code des personnes et de la famille du Bénin.
[129] Dans ce cas on divise la superficie de terres disponibles par le nombre d'enfants.
[130] Dans ce cas le partage n'est pas égal.

propriété immobilière. Mais, dans le contexte actuel, il est également source de nombreux litiges domaniaux observés un peu partout dans cette localité de recherche.

L'héritage, dans la commune d'Abomey-Calavi, donne lieu à un morcellement très poussé des terres agricoles. Il représente le mode principal d'accès à la terre pour les autochtones. D'après les résultats de terrain, les femmes représentent seulement 15 % des héritiers contre 85 % pour les hommes. En général, ceci montre que les femmes se trouvent dans une position d'infériorité en ce qui concerne l'accès et l'utilisation des terres. Souvent elles n'ont que des droits dérivés, secondaires. Dans ce sens, Wily (2011) évalue à 1,5 milliard le nombre de personnes qui continuent à réguler leurs relations à la terre selon des modes collectifs et coutumiers de tenue. En Afrique, il s'agirait de 90 % de la population selon les estimations de Wily (2011), soit cinq-cents (500) millions de personnes qui seraient d'une manière ou d'une autre dépendantes totalement ou partiellement des communs.

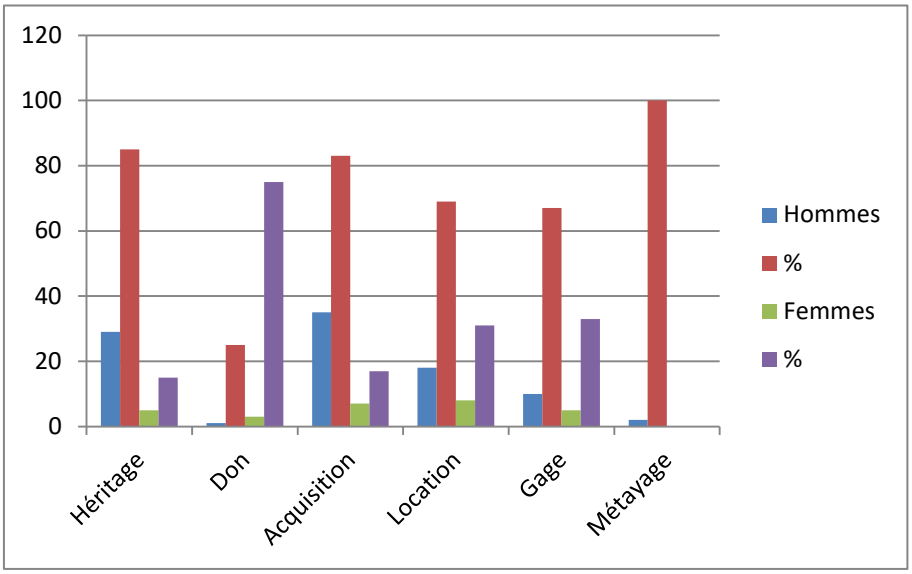
- **Le don / " núniná " en langue fon**

Le don est aussi un mode ancien d'accès direct à la terre *« qui remonte au temps de nos aïeuls, les premiers occupants dont les héritiers sont ceux qu'on appelle aujourd'hui les propriétaires terriens, présumés propriétaires ou propriétaires coutumiers »* (Lassissi, 2006, p. 82). *« La propriété peut se transmettre par donation [131][...]»* (République du Bénin, 2016, p. 16). Le don au sens coutumier du terme est *« le mode d'accès à la terre par lequel le bénéficiaire accède à la propriété foncière sans contrepartie en monnaie ou en nature »* (MCA-Bénin, 2008, p. 20). Autrement dit, c'est un acte par lequel le donateur transfère à titre gratuit et de manière irrévocable la propriété d'un bien au donataire qui l'accepte[132]. La différence fondamentale avec l'accès libre est qu'il y a ici un donateur. Généralement, le donataire est un descendant du donateur, un héritier potentiel selon Biaou (1998). Du point de vue de Dissou (1982), il peut être un jeune marié, appelé à faire face à de nouvelles obligations familiales résultant de son nouveau statut social. Dans ce cas, le " gou " prend le sens d'une aide

[131] Article 11 du Code Foncier et Domanial (République du Bénin, 2016).
[132] Article 829 du code des personnes et de la famille du Bénin.

qui permet au jeune marié de mieux vivre. Il existe dans chaque famille afin de rendre autonome le jeune couple, si les parents ont suffisamment de terres pour subvenir à leurs propres besoins. Mais, selon les informateurs, *« les enfants qui ont bénéficié du don ont l'obligation de participer aux dépenses liées aux cérémonies funéraires, à la construction ou à la réfection des tombeaux des ancêtres »*. Dans le cas où *« le donataire n'est pas un descendant du donateur, le don peut être remis en cause par les descendants. Ces derniers exigent que les donataires quittent ces terres ou les rachètent. S'ils s'opposent alors c'est le début des conflits »* a expliqué l'un des enquêtés questionné à Abomey-Calavi, le 02 avril 2016. La recherche de Ouden (1989) a montré que le don se fait aussi aux personnes étrangères. Mais, des situations du genre ne sont plus fréquentes dans la commune d'Abomey-Calavi d'après les données de terrain.

L'accès à la terre par donation dans la commune d'Abomey-Calavi tend à diminuer ou disparaître en matière foncière à cause de la forte spéculation foncière. Mais, ce mode s'utilise par la mairie pour mettre à la disposition de l'Etat, des structures déconcentrées, des ONG (Organisations Non Gouvernementales), etc., des domaines en vue d'accueillir des infrastructures publiques, des services publics ou d'utilité publique tels que les centres de santé, les cimetières, les places publiques, les marchés, les bureaux de l'administration, les aires de jeux, etc. Le graphique 1 ci-dessous illustre les modes d'accès à la terre en fonction du sexe des enquêtés.



<u>Graphique 1</u> : Répartition des enquêtés par mode d'accès à la terre et par sexe

Source : Données des enquêtes 2015-2019

A travers le graphique 1 ci-dessus, 77 % des femmes interrogées affirment que ce mode leur permet d'avoir accès à la terre contre 23 % pour les hommes. Des dons sont faits du vivant de certains parents à leurs enfants surtout de sexe féminin pour éviter leur exclusion de l'héritage après leur mort. Cependant, il demeure une source de conflits. Il est source d'insécurité foncière, du fait des contestations possibles des héritiers du donateur mais également de la remise en cause du donateur lui-même. La preuve de la donation est difficile à faire, elle est souvent faite oralement après quelques rites traditionnels.

Aujourd'hui, ce mode s'accompagne d'acte de donation. Dans ce cas, c'est la signature de l'autorité administrative qui donne l'authentification réelle de la portée juridique et administrative de l'acte. Cet acte est aussi remis en cause pour des raisons de falsification de signature de l'autorité et des problèmes de conservation des archives.

- **Achat de terre / " ayikúngbànxíxɔ̀ " en langue fon**

« L'achat de terre est le mode par lequel le bénéficiaire accède à la propriété d'une portion de terre contre un paiement, généralement en espèces, au propriétaire de la parcelle » (MCA-Bénin, 2008, p. 21). Ainsi, la propriété s'entend du droit d'user, de

jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements (Cornu, 2011). Elle peut se transmettre par vente ou s'acquérir par achat. L'achat de terre permet le transfert de la propriété puis confère un droit durable à l'acquéreur (MCA-Bénin, 2011). C'est aussi, *« une convention par laquelle l'acheteur acquiert ou s'engage à acquérir un bien immeuble au vendeur moyennant paiement d'un prix convenu »* (République du Bénin, 2013, p.16). Aujourd'hui, ce mode d'acquisition de la terre a connu un accroissement rapide avec la possibilité pour l'acheteur de borner le terrain, d'y planter des arbres s'il le veut, et d'obtenir un titre de propriété moderne. Il s'agit ici de cession de terres reconnue de part et d'autre (en tout cas par l'acheteur) comme un transfert définitif et inconditionnel, donc comme une " vente " au sens moderne et marchand.

L'achat de terre devient le mode d'accès à la terre le plus important. Il domine progressivement les autres modes d'accès. Dans tous les cas, comme l'a mentionné le collectif d'auteurs Canel, Dellis et Girard (1990), l'accès à une parcelle, la possibilité d'en user et d'y construire n'est donc jamais gratuite, ni libre dans la mesure où il n'existe pas de bien sans maître. Mais ce bien n'est pas comme les autres. Un terrain n'est pas un bien économique comme un autre. L'achat de parcelle est un acte translatif volontaire de propriété foncière, à titre onéreux (MCA-Bénin, 2010).

> Toute personne physique ou morale de nationalité béninoise peut acquérir un immeuble ou des terres ; les non nationaux peuvent acquérir un immeuble en milieu urbain sous réserve d'accords de réciprocité, de traités ou d'accords internationaux [...] (République du Bénin, 2013, p. 17).

Dans les localités du sud Bénin, l'achat de terre représente un mode particulièrement important d'accès à la propriété foncière. Il représente 29 % des terres disponibles dans l'Atlantique (MCA-Bénin, 2008). C'est le mode qui permet le plus aux femmes d'accéder à la terre.

Selon les résultats de l'enquête réalisée, 82 % des hommes et 18 % des femmes accèdent à la terre par ce mode. Ce taux (18 %) faible des femmes s'explique par *« la pauvreté dont elles sont victimes et leur faible niveau d'instruction, c'est-à-dire qu'elles sont pour la plupart des analphabètes »*, d'après les données de terrain. Ce mode

d'accès à la propriété paraît plus sécurisant pour ces informateurs. Il offre les avantages suivants :

- la sécurité par la détention d'actes administratifs ;
- la garantie de droits réels complets (plantation, construction, possibilité de jachère, accès aux produits) ;
- la liberté de gestion et de planification des activités agricoles ;
- les droits de transfert complets et garantis (héritage, vente) ;
- une bonne forme de capitalisation.

Il s'ensuit que dans tout le sud Bénin, il n'y a point de localité où l'achat de terre n'est pratiqué. Toutefois,

> toute vente d'un fonds de terre ou d'un immeuble doit être précédée de la confirmation de droits fonciers détenus sur ledit immeuble. A défaut de la confirmation des droits, le vendeur devra, préalablement à la transaction, obtenir auprès de l'Agence Nationale du Domaine Foncier (ANDF), un certificat d'appartenance dont le délai est d'un (01) an non renouvelable (République du Bénin, 2016, p. 17).

Mais, la sociologie béninoise montre bien que,

> quiconque qui, dans sa vie a pu acheter un immeuble bâti ou non est beaucoup plus considéré de ce fait dans son milieu social. La recherche de ce prestige qui n'est rien d'autre qu'une emprise individuelle sur la terre, est l'expression matérielle d'une insertion sociale réussie. Cet état de chose est source d'admiration et apporte à son bénéficiaire une valeur ajoutée personnelle. Cette conception du bien foncier, largement partagée de tous, fait partir désormais en tout cas depuis quelques décennies, des règles de bonnes conduites en société. C'est parfois une référence, un déterminant ou un critère de choix de conjoints par les femmes. Certaines femmes s'enorgueillissent, pour signifier aux autres l'intégration prochaine de leur chez soi. Manifestement, il s'agit d'un signe extérieur de richesse qui permet à son propriétaire d'être regardé autrement dans la société, avec beaucoup plus de considération. Pour ceux qui achètent des parcelles, la considération est proportionnelle et rassurante (Lassissi, 2006, p. 31).

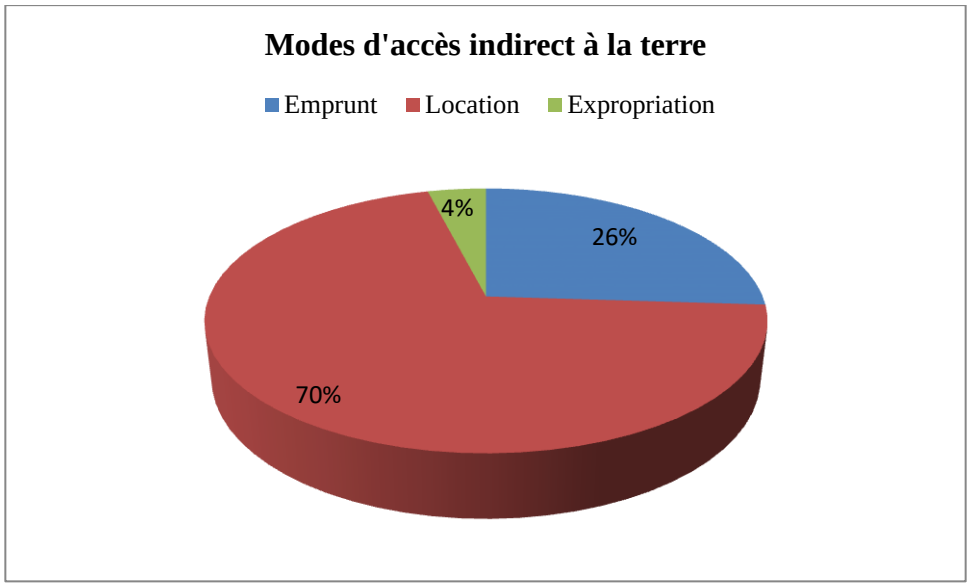
Ainsi, l'ambition légitime de tout béninois est d'avoir son propre domicile. Il s'agit là d'un constat largement partagé de tous. Pour atteindre cet objectif, certains demandeurs font feu de tout bois pour acheter et mettre en valeur des parcelles malgré

les maigres ressources dont ils disposent. Cette tendance généralisée, d'avoir à tout prix son " chez soi ", place chaque propriétaire dans un état de considération indubitable qui est vu comme une aisance sociale par opposition à la location. Mais, parfois les achats de terre ont un but productif ou deviennent un instrument d'épargne ou de spéculation. Faute d'alternatives fiables du côté bancaire, certains acteurs ont tendance à investir dans la terre en milieu périurbain.

Ce mode d'accès pose un certain nombre de problèmes dans la commune d'Abomey-Calavi. Ces problèmes sont dus aux actes de vente mal rédigés, aux cas de ventes frauduleuses, à la mauvaise délimitation et identification des parcelles, à l'absence des formalités de publicité destinées à informer le public. De plus, l'achat se fait sans huissier assermenté, ni même de témoins qui connaissent un peu le droit. Il se pratique avec le témoignage d'un voisin ou d'un parent proche qui, le plus souvent, ne sait ni lire ni écrire. Aussi, chaque acteur foncier impliqué dans la vente veut chaque fois gagner quelque chose. Mais, l'achat de la terre ne donne pas automatiquement un droit de propriété.

7.1.2.2. Modes d'accès indirect à la terre

Les modes d'accès indirect à la terre se font par l'emprunt, la location et l'expropriation foncière pour cause d'utilité publique. La figure 8 ci-dessous illustre ces modes de par les données des enquêtes.



<u>Figure 8</u> : Répartition des enquêtés par mode d'accès indirect

Source : Données des enquêtes 2015-2019

L'interprétation de cette figure montre que la location (70 %) est le mode d'accès indirect le plus dominant. Ensuite, viennent respectivement l'emprunt (26 %) et l'expropriation pour cause d'utilité publique ont chacun 4 %.

- **Location / " nuxáyá " en langue fon**

> « La location est un mode d'accès à la terre qui confère au bénéficiaire pendant une durée définie à l'avance le droit d'usus[133] et de fructus[134] sur un domaine contre paiement au propriétaire d'une redevance (monétaire) fixe, payée soit en totalité au début du contrat, soit à la fin de périodes définies » (MCA-Bénin, 2008, p. 22).

La location reste très accentuée dans le sud Bénin où la pression foncière est élevée. Elle se fait auprès des producteurs qui se sont convertis dans d'autres activités et n'exploitent plus leurs terres, et aussi chez certains acteurs de la ville qui ont acheté

[133] Souvent appelé droit de culture, il est accordé par le chef de terre aux membres de la collectivité, soit à titre individuel, soit à titre familial. A l'origine, l'usus était un droit précaire et révocable, la répartition des terres étant faite annuellement. Par la suite, la répartition est devenue renouvelable par tacite reconduction, ce qui a fait du droit de culture, un véritable droit d'usufruit. Mais, ce droit n'a jamais été gratuit, il est sorti d'une obligation de payer une redevance au chef de terre.

[134] Ce droit est également connu en droit foncier coutumier ; il appartient à l'usufruitier qui doit aussi verser au chef de terre une redevance annuelle. C'est généralement le cas du système d'Affâ très pratique au sud du Bénin et qui consiste à occuper un domaine par sa culture pour avoir prêté de l'argent au présumé propriétaire.

des terres (pour habitation) dans les villages/quartiers de ville de la commune. Elle peut être prolongée si le propriétaire n'a pas besoin immédiatement de sa terre.

La location des terres, pour les activités commerciales et de services, est plus constatée dans les arrondissements de Godomey, d'Abomey-Calavi, d'Akassato, de Togba et de Glo-Djigbé. Ces cessions se basent le plus souvent sur des contrats qui varient selon la négociation qui est faite entre propriétaire et exploitant. D'après les résultats du terrain, le montant de la location, dans les arrondissements cités ci-dessus, oscille entre 5.000 et 25.000 francs CFA pour une superficie comprise entre 12 m^2 et 300 m^2. Par contre, dans les arrondissements de Zinvié, Ouèdo et Hêvié, on constate que la location concerne des terres cultivables. Dans ce cas, l'exploitant cultive mais joue le rôle de gardien pour le propriétaire en contrepartie.

Toutefois, les informateurs sont d'avis sur le fait que la location sur une longue durée est source de conflits fonciers. D'après les résultats de l'enquête, 69 % des hommes contre 31 % des femmes louent la terre qu'ils exploitent. Cette pratique reste très accentuée dans la commune. La location qui ne confère que l'usus, n'incite pas les investissements et les aménagements.

- **Emprunt / " nǔ hwíhwé " en langue fon**

« L'emprunt est un mode d'accès qui confère à l'emprunteur des droits d'usus et de fructus temporaires sans contrepartie formelle en argent ou en nature » (MCA-Bénin, 2008, p. 23). La terre faisant l'objet de prêt peut être une propriété individuelle où lignagère. Les possibilités d'emprunt de terre se réduisent avec la pression démographique dans la commune d'Abomey-Calavi. Il arrive parfois que les domaines empruntés ne soient pas la propriété des prêteurs. C'est le cas où un chef de ménage emprunte un domaine qu'il laisse à sa femme où à un tiers. Dans ce cas, il s'agit du sous-emprunt. Dans d'autres cas, il peut s'agir de domaine obtenu par gage que le gagiste prête à un tiers : c'est le prêt de domaine sous gage. L'emprunt (surtout celui hors du cercle de parenté) n'est pas un mode sécurisant pour l'exploitant puisque le propriétaire peut mettre fin à ce contrat à tout moment, surtout si d'autres possibilités telles que le métayage et la location s'offrent à lui.

Cependant, il constitue pour l'exploitant une alternative au métayage et à la location (Biaou, 1998). L'emprunt peut être à l'intérieur ou à l'extérieur du ménage. La terre faisant l'objet du prêt peut être une propriété individuelle ou lignagère. Le bénéficiaire peut faire des cultures, ériger des constructions légères. Il n'a pas le droit de planter, ni d'abattre les arbres sur le domaine. La durée de l'emprunt est fonction de l'état des relations sociales avec le propriétaire terrien. De ce fait, le faire-valoir est mixte : il n'est ni direct, ni indirect. C'est le cas du prêt de la terre où l'exploitant est sans contrat et sans paiement de rente. D'après les informateurs, l'emprunt gratuit a disparu ou représente une part négligeable des exploitations dans la commune d'Abomey-Calavi. D'ailleurs, tous les enquêtés voient que ce mode d'accès ne peut plus être utilisé de nos jours. Ce mode est source de conflits fonciers notamment lorsqu'il s'agit de prêt de longue durée où l'un ou les principaux acteurs décèdent. L'emprunteur, de mauvaise foi, peut prétendre avoir bénéficié d'une donation de la terre ou même de l'avoir acquise à titre onéreux car tout se passait oralement.

- **Expropriation foncière / " ayikúngbà yi sí mɛ́ sí gánnù gánnù " en langue fon pour cause d'utilité publique**

L'expropriation est l'un des risques majeurs encouru par un propriétaire. Le droit d'exproprier est une composante de la souveraineté étatique, et n'a en lui-même jamais été remis en question. La question relative à l'expropriation est liée à la propriété (Proudhon, 1997). Chaque fois que l'Etat entreprend la réalisation des infrastructures sociocommunautaires, *« la propriété privée est sacrifiée »* (Proudhon, 1839, p. 227). Ce sacrifice est exigé de tous. L'intérêt général supplante l'intérêt privé. C'est un pacte auquel tous les individus vivant dans une même société concluent tacitement. Dans cet ordre d'idées, l'idée d'une propriété absolue doit être réfutée. Alors, l'individualisme excessif n'a pas sa place dans une société organisée et hiérarchisée.

Mais, l'Etat se réfugie derrière cette notion d'expropriation très étendue de l'utilité publique[135] ou de l'intérêt général[136] (Hostiou, 1991). Le motif d'intérêt général

[135] Au Bénin, « l'expropriation ne peut être poursuivie que dans un but d'utilité publique. Le législateur se garde de définir l'utilité publique » (Djogbénou, 2016, p. 180).

suffit à obtenir le transfert du bien. C'est *« un droit pour l'Etat de l'invoquer et même un devoir »* (Ripert, 1902, p. 142) lorsque les travaux à entreprendre visent la satisfaction d'un intérêt collectif. De là, *« le pouvoir exécutif exerce une emprise sur la propriété privée »* (Mestre, 1976, p. 297).

En ce qui concerne l'expropriation d'un domaine dans l'arrondissement de Glo-Djigbé pour cause d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de construction d'un " aéroport ", l'un des informateurs souligne que,

> le site réservé à l'aéroport de Glo-djigbé a été déclaré d'utilité publique depuis 1975. De plus, en 2006, l'Etat a informé la population que trois mille vingt-huit (3028) hectares seront consacrés à la construction d'un ouvrage public. Selon cet informateur, le Code foncier est bien clair sur l'expropriation. Après qu'une zone a été déclarée d'utilité publique, personne ne doit acheter, vendre et construire sur cette superficie. Dès lors, tous les domaines acquis sur cette superficie après 2006 ne peuvent être pris en compte dans le processus de dédommagement. Cependant, le gouvernement a demandé que toute la population soit dédommagée, alors même que l'Etat n'était pas obligé de le faire. Mieux, la grille de dédommagement a été fixée de commun accord avec les représentants des populations, les élus locaux, etc., après moult rencontres d'échanges et un vaste recensement des techniciens. Le mètre carré va de soixante-quinze (75) francs à deux-mille-cinq-cents (2500) francs (K. L., Agent aux domaines à l'ANDF, Cotonou le 15/12/17).

Le débat qui est au cœur de l'expropriation dans la commune d'Abomey-Calavi est lié au non-respect des principes et aux problèmes d'indemnisation et de procédure. La décision du gouvernement dans la gestion de l'expropriation à Glo-Djigbé n'est pas du goût des propriétaires terriens qui estiment que l'Etat les a grugés.

De même, dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de construction d'un " marché de gros ", selon certains informateurs, la décision de l'Etat suit une procédure arbitraire en violation de toutes les dispositions légales d'expropriation en vigueur au Bénin. Pour ces informateurs,

> en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'utilité doit être précédée d'une enquête commodo et incommodo. Mais, cette disposition du

[136]« L'atteinte au droit de propriété peut consister en une expropriation pour cause d'utilité publique, de respect des règles d'urbanisation ou autres (…) » (Djogbénou, 2016, p. 168).

décret sur l'appropriation toujours en vigueur en République du Bénin, semble être méconnue des cadres de l'administration foncière. L'enquête de commodo et incommodo[137] est une procédure qui consiste à recueillir toutes les informations, doléances et observations des populations et institutions concernant une opération d'intérêt général, notamment l'expropriation pour cause d'utilité publique, les opérations de lotissement, le classement et le déclassement du domaine de l'Etat et des collectivités territoriales. Selon l'article 2 du décret n° 2015-013 du 29 janvier, 2015, l'enquête de commodo et incommodo permet d'assurer la fiabilité, l'équité et la réussite de l'opération projetée.

7.1.2.3. Modes d'accès mixte à la terre

Les modes d'accès mixte à la terre sont de deux (02) sortes : le gage et métayage. La figure 9 ci-dessous illustre ces modes de par les données de terrain.

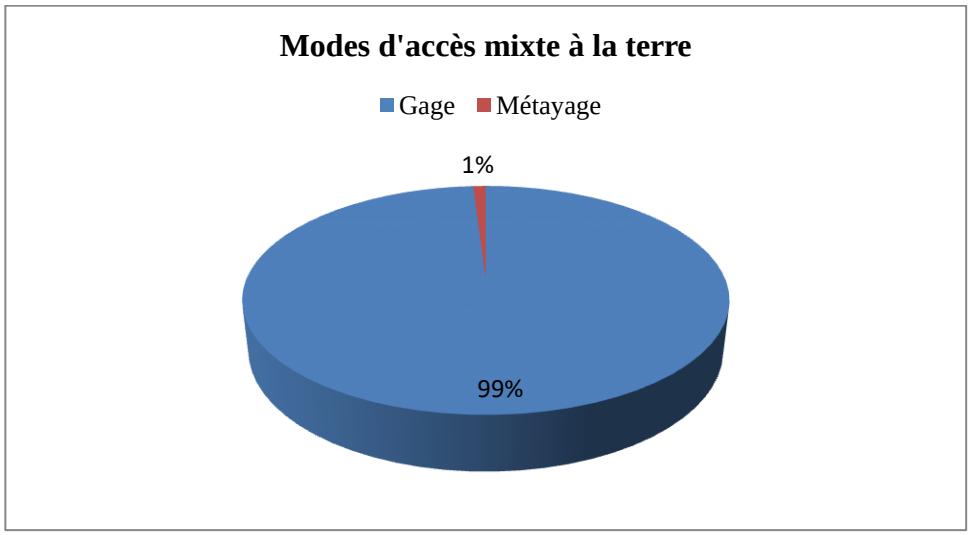


Figure 9 : Répartition des enquêtés par mode d'accès mixte à la terre

Source : Données des enquêtes 2015-2019

- **Gage / " gànjɛ̀wú " en langue fon**

Le gage est *« un mode d'accès à la terre par lequel un bénéficiaire (gagiste et créancier) exploite un domaine contre la satisfaction immédiate d'un besoin d'argent du propriétaire terrien (gageur et débiteur) »* (MCA-Bénin, 2008, p. 22). La durée du contrat est indéterminée. Elle dure aussi longtemps que le prêt consenti par le gagiste au

[137] Article 228 du Code foncier et domanial en République du Bénin

gageur n'est pas recouvré. Elle peut atteindre trente (30) ans et parfois plus. Quelle que soit la durée du gage, le gagiste n'a pas le droit de faire des plantations sur le domaine. Ce sont très souvent des problèmes sérieux (maladies, dot, deuil, délais de remboursement expiré d'un crédit formel, etc.) qui amènent souvent le paysan à mettre sa terre en gage. La mise en gage a longtemps permis un contournement de l'interdit de vendre.

Le gage fonctionne alors comme si le gagiste avait prêté de l'argent au gageur avec la terre comme garantie. Mais, à la différence d'une garantie bancaire, la terre mise en gage est exploitée par le créancier. Mais il ne s'agit pas de l'antichrèse puisque le profit agricole tiré par le gagiste peut être considéré comme les dividendes ou intérêts d'un actif financier.

Le gage est un échange temporaire de propriété. Il consiste en une interférence du marché foncier et du marché financier (Biaou, 1998). Le gage est un contrat par lequel un débiteur remet une chose mobilière en la possession du créancier et qui donne au créancier le droit de conserver la chose jusqu'au paiement de la dette ou à défaut de la faire vendre et de se payer sur le prix. Dans le contexte du droit précolonial africain, la représentation de la terre n'est pas celle d'un bien marchand. La terre n'est donc pas mise en gage mais en garde (Cubrilo et Goislard, 1998). Ce type de mode de faire-valoir indirect est plus rencontré dans les arrondissements de Zinvié et de Kpanroun.

D'après les résultats de terrain, le gage est plus utilisé par les hommes (67 %) que les femmes (37 %). Le MCA-Bénin a montré aussi à travers ses études foncières que ce mode d'accès existe dans le département de l'Atlantique. Il est souvent source de conflits fonciers, notamment pour les gages de longue durée où les principaux acteurs sont décédés sans laisser de preuve écrite constatant le gage.

- **Métayage / " glèjíkpɔ́nnúmɛ́tɔ́ " en langue fon**

« Le métayage est un mode d'accès à la terre pour lequel la rente payée par le tenancier est un pourcentage contractuel de la production par période de temps » (MCA-Bénin, 2008, p. 23). C'est en fait un contrat d'exploitation où deux ou plusieurs

individus combinent des facteurs de production privés pour réaliser une production dont la part revenant à chacune des parties est fixée de commun accord.

En règle générale, le propriétaire fournit la terre, le tenancier (métayer) la met en valeur ou l'exploite. Les autres facteurs de production peuvent être fournis par l'une ou l'autre partie (Biaou, 1998). Le métayer ne doit pas planter des arbres, ni réaliser des investissements pérennes (construction de puits, de bâtiments en dur, etc.). Une absence prononcée sur la parcelle peut entraîner la reprise et la réattribution de la parcelle à un autre demandeur. Ce mode d'accès à la terre a été rencontré dans les arrondissements de Kpanroun et de Zinvié.

Par ailleurs, lorsque le métayer n'a pas la possibilité de verser le loyer en nature, il a la chance de le donner en espèces. Ce mode d'accès est en voie de disparition dans la commune d'Abomey-Calavi car seulement 1 % des enquêtés l'utilisent.

Le caractère oral de ce mode d'accès à la terre est une source de problèmes, car le métayer de mauvaise foi peut profiter de certaines situations conjoncturelles (décès, déplacement, etc.) pour cesser de remplir ses obligations et, à terme, prétendre à d'autres droits. Le propriétaire de terre peut également rompre à tout moment le contrat de métayage mettant ainsi le tenancier en insécurité foncière (MCA-Bénin, 2011).

7.1.2.4. Influence de la coutume sur les modes d'accès à la terre

D'après les données de la présente recherche, 17 % des enquêtés reconnaissent qu'il y a des conflits d'appropriation. De même, respectivement, 5 % et 9 % des enquêtés reconnaissent aussi que les conflits d'attribution et ceux liés au titre (formels ou non) sont présents. De là, l'accès à la terre suit des modalités différentes selon qu'il concerne des autochtones ou des allochtones. Les principaux modes d'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi sont : l'héritage, le don, l'achat, l'emprunt, la location, le gage et le métayage. A ceux-ci s'ajoutent les modes de gestion traditionnelle comme l'occupation primitive et la propriété communautaire. Les modes d'accès traditionnels à la terre varient selon les formes d'organisation sociale, lesquelles déterminent les modes de production. Ces modèles se caractérisent par l'unité familiale au Sud du Bénin, en particulier dans la commune d'Abomey-Calavi. Différents acteurs

fonciers négocient leur accès à la terre selon des modalités variées. La propriété des terres étant le plus souvent par héritage, les premiers types de conflits sont ceux liés à la famille étendue ou non. L'héritage est générateur de conflits. Ainsi, il existe des rivalités entre héritiers pour des raisons de partage (discrimination, marginalisation, exclusion, etc.).

Il est globalement accepté par les informateurs que les autochtones vivaient sur les terres depuis toujours. Des terres, qu'ils considèrent comme les leurs et qu'ils exploitent selon leurs besoins et habitudes, leurs us et coutumes. Les personnes appartenant à la communauté coutumière qui vit traditionnellement sur les terres concernées y accèdent par naissance. Dans leur coutume, la globalité de la terre appartient à l'ensemble de la communauté et l'exploitation y est collective. Ainsi, toutes les terres qui constituent un village appartiennent aux habitants de la localité. Cependant, en fonction de l'installation des familles ou des lignages, l'appropriation foncière connaît une réglementation régie par la coutume. Il émane donc de cette coutume des principes et des valeurs qui régissent le foncier. Notamment, la terre est un patrimoine commun et patrilinéaire. Mais, la propriété foncière est régie selon la coutume, de la suprématie de la communauté sur l'individu. Selon la coutume, l'affectation, la cession et la régulation foncière doivent s'opérer par le biais de la famille et des instances coutumières.

Aujourd'hui, à travers l'occupation primitive, les descendants de ces collectivités ou de ces familles continuent de réclamer la propriété de ces terres sur la base de témoignages, sans aucune preuve matérielle. Il n'y a point de doute que la cohabitation des deux régimes fonciers fait subsister des difficultés liées à l'insécurité foncière. De là, des remises en question des contrats de vente intervenus vingt ou trente ans plus tôt et plus parfois, par les descendants des vendeurs, sont constatées. Dans l'affectation, la cession et la régulation foncière, les acteurs développent des systèmes surdimensionnés de croyances et de connaissances, au détriment des normes et valeurs communautaires. Autrement, chacun y va de ses propres croyances et connaissances foncières, qui ne sont pas toujours conformes à la coutume. Il s'agit de systèmes personnalisés de croyances et de connaissances foncières. Ainsi, la source principale de ces remises en question des

clauses est le droit d'occupation. Personne ne tient compte réellement des valeurs fon en général et les valeurs aïzo en particulier. Chaque acteur manipule les normes et valeurs au gré de ses convictions et connaissances propres. Une remise en cause de la notion unitaire de culture est observée. La question foncière n'est donc pas seulement un problème de superficies disponibles, de répartition, ou d'accaparement. *« De manière étroitement liée, c'est aussi un problème d'accès. Sur ce point, la diversité des droits régissant l'accès à la terre est la règle »* (Cambrezy et Magnon, 2012, p. 9).

Le régime foncier moderne ou droit écrit est constitué de règles héritées de la colonisation et le régime foncier coutumier ou traditionnel repose sur les coutumes, les pratiques et les usages. Ces deux régimes conduisent parfois dans des situations de confusion juridique au moment de l'arbitrage. Le pluralisme juridique et institutionnel, avec d'un côté un cadre réglementaire et légal qui, le plus souvent, entre en contradiction avec les pratiques locales d'accès à la terre et, de l'autre, un système d'administration et de gestion des terres, complexe, mal défini, avec une juxtaposition de compétences qui ne répond pas aux enjeux et aux attentes de sécurisation des populations, est source de conflits.

Divers travaux empiriques permettent, de nos jours, de nuancer cette vision des choses. Avant tout, ces études s'accordent sur le fait que ce n'est pas tant les logiques coutumières que la coexistence de deux systèmes de normes (coutumière et officielle) qui sont sources d'ambiguïté sur les droits et d'insécurité foncière dans des situations de pression démographique ou marchande sur la terre. A l'intérieur des lignages, si la compétition résultant de la diminution du patrimoine foncier se manifeste par une tendance à l'individualisation de l'occupation de l'espace par les ayants droit, elle ne traduit pas pour autant une individualisation des droits fonciers, c'est-à-dire une répartition définitive des terres entre les ayants droit. Au contraire,

> ces rivalités intra-lignagère provoquent dans de nombreux cas un contrôle accru des terres dévolues à chaque membre du lignage par tous les autres membres, ce qui renforce le caractère communautaire de l'accès à la terre par voie coutumière (Cambrezy et Magnon, 2012, p. 11).

Une étude récente menée au Sud du Bénin, dans un contexte de forte pression marchande impliquant essentiellement des acheteurs urbains étrangers à la localité

rurale concernée, montre qu'en l'absence de toute garantie fiable dans un contexte de pluralité de normes, les acquéreurs préfèrent s'en tenir à une caution collective coutumière en privilégiant les terres ayant clairement une étiquette lignagère. Autrement, celles appartenant à l'ensemble des membres du lignage et ne pouvant être vendues sans l'accord unanime de ces derniers (Magnon, 2010).

D'ailleurs, la véracité des décisions officielles est biaisée par la posture ambigüe des acteurs politico-administratifs, représentant l'Etat, qui se révèlent être à la fois acteurs, juges et parties dans la régulation des échanges fonciers. De plus, les procédures et les mesures administratives souffrent de sérieuses lacunes (système cadastral caduque, cherté et durée très longue de délivrance des actes, corruption, etc.) et n'offrent pas une véritable garantie aux détenteurs de droits fonciers " officiels " (Comby, 1998). Tout cela est d'autant plus vrai que, dans de nombreux pays africains, en particulier le Bénin, les détenteurs des Titres Fonciers (TF) sont fréquemment dans l'impossibilité de mettre en valeur leurs terres face aux menaces et à la pression des locaux. Pour preuve, depuis plus d'une trentaine d'années au Bénin, les opérations de lotissement viennent après l'installation des populations et entraînent, souvent, des conflits surtout avec l'application des coefficients de réduction. Selon Dègbégnon (2015), le coefficient de réduction est, le plus souvent, un facteur de blocage dans les opérations de lotissement au Bénin. De même, pour cet auteur, les populations sont toujours réticentes face à un coefficient élevé qui selon elles, entraînerait une diminution drastique de la superficie de leur parcelle au recasement. Pire, certains acteurs proposent, souvent, dans le but de réduire le coefficient de réduction et par ricochet d'agrandir leur parcelle recasée ou de trouver de parcelle disponible, non seulement de diminuer les emprises des voies projetées, mais aussi de supprimer certaines réserves foncières pour les équipements socioculturels, oubliant ainsi que le lotissement d'aujourd'hui est la ville de demain.

De même, s'agissant toujours du régime foncier coutumier, malgré sa souplesse et sa facilité d'adaptation aux mutations socio-économiques, il comporte assez de limites qui sont la cause de l'insécurité foncière grandissante au Bénin et en particulier dans la commune de recherche avec pour conséquences le blocage de l'investissement

public et les initiatives privées. Ceci fait que l'insécurité foncière dans la commune de recherche constitue un obstacle pour le développement local.

Les autorités communales se soucient peu de l'insécurité foncière grandissante dont les effets désastreux sont monnaie courante dans cette commune de recherche. De plus en plus, des scènes horribles qui débouchent sur des pertes énormes d'argent et des troubles sociaux se font constatés. La démolition des maisons, le dessaisissement des présumés propriétaires de leurs parcelles et la remise en cause des contrats de vente de parcelles par les héritiers des vendeurs ou de tierces personnes sont des choses auxquelles on assiste tous les jours dans la commune d'Abomey-Calavi. La commune est, aujourd'hui, confrontée à des problèmes de pression démographique, d'exiguïté des parcelles ou des terres et une politique timide en matière de sécurisation foncière. Même les autorités qu'elles soient locales, administratives, judiciaires ou issues de la coutume ont du mal à mieux gérer le domaine foncier.

Au Bénin, le fait que le foncier ne soit pas soumis à un régime juridique uniforme, mais à plusieurs systèmes[138], le cadre foncier des milieux ruraux est dominé par un système coutumier. Plusieurs auteurs estiment que c'est au niveau du droit coutumier que l'on constate le plus de désordre. Dans ce sens, le gouvernement du Bénin avec l'aide du Millenium Challenge Account (MCA), renforce les statuts des droits fonciers coutumiers par l'acte foncier n^{o} 2007-003 qui a été développé suite à un dialogue élargi avec la société avant d'être adopté au niveau gouvernemental. Cet acte rend obligatoire *« l'élaboration d'un contrat écrit dans la transaction de terres »* (Land Governance for Equitable and Susbtainable Development [LANDac], 2012, p. 3). Mais, cette loi s'est retrouvée caduque après deux ans à cause *« des exigences de la Banque Mondiale, d'où la nécessité d'un livre blanc »* (Organisation de Coopération et Développement Economiques [OCDE], 2010, p.5). Certains des informateurs considèrent que cette loi n'a pas levé toutes les incertitudes.

Les droits issus des traditions sont reconnus. Mais, la protection n'est que précaire et temporaire. En effet,

> si l'article 7 de la loi consacre l'existence de ces droits, l'article 65 les limite à un

[138] Le régime coutumier, le régime du droit d'habiter et du Titre Foncier (TF).

> droit d'usage et jusqu'à ceux qu'ils ne soient pas contestés par des tiers. Il découle de ces mêmes dispositions que le seul moyen d'obtenir un droit de propriété au sens moderne du terme est le Certificat de Propriété Foncière ou le Titre Foncier. De fait, les populations sont très peu conscientes de l'étendu ou du contenu de leurs droits. Même les juristes béninois utilisent les termes droits de propriété et d'usage de manière interchangeable. En outre, les droits d'usage n'ont pas la même force selon que les terres sont occupées par les populations anciennes ou récentes (Angsthelm, Mahinou etLuckacs, 2010, p.6).

Le nouveau Code foncier et domanial marginalise les pratiques coutumières du pays en mettant en avant les Titres Fonciers et repose sur un modèle importé, qui n'est pas adapté au contexte socio-économique du Bénin. Ce Code foncier et domanial est source de controverse. Un des points de discussion majeur est notamment la création de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF). Pour Lavigne Delville (2012, p. 40),

> […] harmonisation de la législation entre milieu urbain et milieu rural est assurément utile. Elle permet de clarifier les procédures, en particulier à la frontière des espaces urbains et ruraux, et d'éviter les flous juridiques et les conflits fonciers qui se résolvent souvent aux dépens des paysans et des activités agricoles. Mais, la question est bien de savoir sur quelle base cette harmonisation doit se faire et autour de quelle conception des droits fonciers. Harmonisation signifie-t-elle une meilleure articulation entre des statuts juridiques divers, correspondant à la réalité des situations ? Ou une uniformisation du seul Titre Foncier ?

L'influence de la modernité sur l'évolution de ce principe est lente car la terre n'est plus seulement un facteur de production. Mais, de plus en plus, elle est un facteur de pouvoir et de spéculation. La terre est devenue très tôt un bien marchand, avec l'évolution de cette conception. La gestion de l'héritage est donc, un processus sensible susceptible d'affecter les rapports sociaux intrafamiliaux. C'est dans cette lancée que Bobo (2012, p. 7) avait souligné que *« l'héritage foncier occasionne la négociation des identités des individus et les rapports de parenté »*.

7.1.2.5. Influence de la pression démographique sur les modes d'accès à la terre

La commune d'Abomey-Calavi avec 656358 habitants a évolué plus rapidement aux communes (INSAE, 2013). En 2018, selon les projections, elle va atteindre 757689 habitants. L'essor démographique de la commune d'Abomey-Calavi montre qu'elle a connu des transformations démographiques majeures et une importante urbanisation. Bien des situations y ont concouru en modifiant profondément son cadre physique et social. Dans les centres urbains tels que les arrondissements de Godomey et d'Abomey-Calavi, la marchandisation à outrance de la terre fait que les morcellements des parcelles sont en train de céder place à leur émiettement. Le commerce de la terre dans la commune d'Abomey-Calavi est un fait indéniable. Ce commerce est assuré par des héritiers qui ont fini par prendre goût à l'argent. Ils vont jusqu'à vendre leurs cours pour ne tenir que sur d'étroits espaces. Cette situation fait que les conflits fonciers s'observent au quotidien à travers la réduction des superficies, etc.

> La croissance démographique " galopante " rendrait inévitable le manque d'espace. Il condamnerait beaucoup de pays à une déforestation croissante, à l'appauvrissement des sols, à l'exode rural, à l'explosion urbaine (bidonvilles), au chômage, aux émeutes de la faim et aux crises politiques sans fin. Certains vont même plus loin en affirmant, par exemple, à propos du génocide du Rwanda (1994) et l'extension du conflit au Kivu congolais, que la guerre serait substituée aux famines comme régulateur démographique (Pourtier, 2009 ; cité par Cambrezy et Magnon, 2012, p. 2).

Pour Cambrezy et Magnon (2012), la pression démographique n'est pas la première, sinon unique cause, mais il y a aussi des rivalités entre tel et tel groupe social, autrement entre différents acteurs. Le dire serait, en effet, oublier le rôle dévastateur que joue dans les conflits l'instrumentalisation des supposées appartenances ethniques et l'essentialisation du territoire que les leaders politiques nationaux cultivent ou construisent, avec complaisance, pour asseoir ou conquérir le pouvoir. Ainsi, la question pourtant majeure de la disponibilité ou de la rareté des terres, reste un sujet qui n'épuise pas une approche strictement comptable qui ferait fi de la diversité des situations locales (Tarbaly, 2011). Ce qui fait que le marché foncier est dynamique mais gangréné par des pratiques malsaines répréhensibles. Ainsi, il y a une insécurité foncière qui constitue un

obstacle au développement de la commune d'Abomey-Calavi. De fait, les conflits sont multiples et varient en fonction des contextes et des enjeux.

Malthus (1992) met en avant le rôle régulateur de l'agriculture et des ressources sur la démographie, pour montrer que c'est l'accroissement démographique qui est le principal facteur de changement. Chez Malthus, la démographie est la variable dépendante. Bon nombre de changement surviennent lorsque l'accroissement de la population s'accompagne d'une utilisation du sol plus intensive. Ceci fait que les malthusiens considèrent la croissance démographique comme un danger pour la population. Mais, le qualificatif d'optimiste illustre l'opposition aux thèses néo-malthusiennes : l'accroissement démographique n'est pas une calamité, il est un facteur favorable. Le paradoxe dans ce débat est que la réalité étudiée a une base socio-ethnique ayant pour principales caractéristiques la polygamie, les mariages précoces et les ménages à grand nombre.

La population de la commune d'Abomey-Calavi vit alors dans une situation foncière irrégulière. La plupart des conflits ont été déclenchés par des problèmes fonciers entre autochtones, migrants et Etat. Ces conflits sont de diverses natures suivant que l'on est en milieu urbain, périurbain ou rural. Les conflits qui font rage sont la vente d'une même terre à plusieurs acquéreurs, le non-respect des clauses et l'occupation anarchique de certaines parcelles. Ces conflits freinent le développement de cette localité.

7.2. Régimes fonciers

Le régime foncier est un élément important des structures sociales, politiques et économiques. Il est multidimensionnel puisqu'il fait entrer en jeu des facteurs sociaux, techniques, économiques, institutionnels, juridiques et politiques qui sont souvent négligés mais doivent être pris en considération.

> Le régime foncier est le rapport, défini par la loi ou la coutume, qui existe entre des individus ou des groupes relativement aux terres. C'est une institution, un ensemble de règles élaborées par une société pour régir le comportement de ses membres. Ces règles définissent la répartition des droits de propriété sur les terres, les modalités

> d'attribution des droits d'utilisation, de contrôle et de transfert des terres ainsi que les responsabilités et limitations correspondantes. Plus simplement, le régime foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et dans quelles conditions (Togbonon, 2016, p. 17).

Dans la pratique, divers acteurs ou divers groupes d'acteurs peuvent détenir des droits multiples, situation dans laquelle, il s'agit souvent, de " faisceau de droits ". Des droits différents portant sur une même parcelle de terre, tel que le droit de la vendre, de l'utiliser en vertu d'un bail ou de la traverser, peuvent être représentés comme les branches regroupées dans ce faisceau. Chaque droit peut être détenu par une partie différente. L'ensemble du faisceau peut être partagé par exemple entre un propriétaire et un non propriétaire établissant les conditions dans lesquelles le non propriétaire peut utiliser la terre. Un tel contrat peut constituer un bail officiel portant sur une période pouvant atteindre 99 ans ou se limiter à une entente à l'amiable portant sur une période d'exploitation bien précisée.

Le régime foncier concerne alors les règles, les procédures et formalités d'appropriation, d'occupation et d'exploitation de la terre. Il peut être défini aussi comme l'ensemble des règles et pratiques formelles et informelles par lesquelles les individus accèdent à la terre de façon temporaire ou définitive. Dans la présente recherche, les droits de propriété formels sont considérés comme ceux qui sont explicitement reconnus par l'Etat et qui peuvent être protégés en invoquant les recours légaux. Quant aux droits fonciers informels, ils sont ceux qui ne sont ni reconnus ni protégés officiellement. Il arrive même qu'ils soient illégaux, c'est-à-dire détenus en contravention directe de la loi. Autrement, les droits fonciers peuvent aussi être illégaux en vertu de la façon dont ils sont utilisés, par exemple dans le cas d'une conversion illégale de terres agricoles en vue de leur urbanisation. En matière foncière, deux (02) types de régimes fonciers existent : le régime coutumier et le régime moderne.

7.2.1. Régime foncier coutumier

La tradition a pour plate-forme la coutume donc le vécu des populations. La coutume est une norme de droit objectif qui prête à une pratique constante. Elle a un caractère juridiquement contraignant. C'est un droit établi ou acquis selon les pratiques et normes locales. Alors, *« il n'y a pas de définition synthétique aux droits fonciers coutumiers »* (Chene-Sanogo, 2012, p. 62). Cette absence de définition témoigne du caractère très complexe et disparate de ces droits.

Mais, la coutume est

> l'ensemble des manières de faire, considérées comme indispensables à la reproduction des relations sociales et à la survie des groupes lorsque ces groupes ne font pas appel à une instance extérieure ou supérieure (tels Dieu ou l'Etat) pour les réguler[139] (Chene-Sanogo, 2012, p. 63).

La coutume n'est pas particulièrement judiciaire ni juridique. Elle suit les articulations sociales dont elle s'inspire, qu'elle habite (Le Roy, 2005). Elle est *« le cadre fondamental du mode de reproduction endogène »* (Le Roy et Mathieu, 1991, p. 114).

La référence à la coutume se retrouve dans les textes du droit béninois, en particulier dans le code foncier et domanial. La loi foncière n'échappe pas à la coutume. Bien au contraire, la matière foncière peut être considérée comme le terrain de prédilection de la coutume.

Toutefois, les droits traditionnels sur la terre peuvent être interprétés comme les droits originaires reflétant un état de société et structurant les rapports sociaux. Les caractéristiques de ces droits fonciers coutumiers résultent de la nature et de leurs fonctions. La nature de la terre renvoie aux différentes conceptions et perceptions dont elle fait l'objet dans la société traditionnelle. Mais, certaines caractéristiques des droits fonciers proviennent aussi des différentes utilisations ou fonctions de la terre. Les coutumes exercent une influence prépondérante par rapport à la régulation formelle du foncier. Ceci fait que des transactions de terre sont certes en partie réalisées sur un " marché " où il y a vente, achat et location de terres, mais elles restent réguler par

[139] Selon l'article 38-1 (b) des statuts de la Cour Internationale de Justice (1945).

l'informel c'est-à-dire sans passer devant le notaire, ce qui n'exclut pas les bouts de papiers.

7.2.2. Régime foncier moderne ou de droit écrit

Le régime foncier de droit écrit se réfère, généralement, au droit contemporain officiel, mis en place par les Etats africains indépendants et principalement hérité du droit colonial (Cubrilo et Goislard, 1998). Encore appelé le droit moderne, le droit positif ou le droit législatif, il est considéré par la grande majorité des auteurs comme opposé à celui dit coutumier, qualifié de traditionnel, de légitime, d'archaïque. Il repose sur les textes datant, pour la plupart, de l'époque coloniale.

7.2.3. Influence des régimes fonciers

D'abord, en ce qui concerne " le non-respect des prescriptions foncières endogènes ", 8 % des enquêtés jugent que ce problème foncier est l'un des fondements des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Dans ce milieu, ce problème est à l'origine de l'affaiblissement du lien familial ou communautaire. Le facteur sociologique de l'affaiblissement du lien familial ou communautaire est perçu à travers le regroupement des strates par rapport à la position de chaque membre de la famille. Le regroupement de ces strates permet donc de mettre en évidence la nature du lien familial. Pour ces enquêtés (8 %), ce sont les problèmes de corruption qui poussent certaines personnes à aller porter plainte au niveau de la Mairie, de la Police Républicaine ou au Tribunal de Première Instance de deuxième classe de la commune d'Abomey-Calavi. Ce que corrobore l'un des inspecteurs de la Police Républicaine d'Abomey-Calavi qui explique que :

> plus de 70 % des plaintes dans ce commissariat central sont liées aux problèmes fonciers. Ce qui est étonnant même, des plaintes entre frères, entre cousin ou entre neveux sont constatées. Parfois, ce sont des différends qu'on régle en famille. Mais, on vient nous encombrer par ces dossiers. Je ne comprends pas ce qui les empêche de s'entendre (Inspecteur A. V., Commissariat Central, Abomey-Calavi, 19/01/2017)

De ce qui précède, le droit coutumier est un droit ambigu en Afrique en général et au Bénin en particulier. Il désigne le droit traditionnel ou le droit local ou populaire tel que conçu et compris par le colonisateur. Issu des civilisations précoloniales, le droit coutumier diffère dans le détail d'une localité à une autre, d'une ethnie à une autre, tout en entretenant beaucoup de ressemblances entre eux[140].

La plus grande partie des terrains est régie par le droit dit " coutumier ". Ces coutumes, qui correspondent au fonctionnement d'une société de type féodal et non monétaire, ne sont plus en vigueur au Bénin. Le plus souvent, leur fonctionnement est abâtardi du fait du développement de la monétarisation de la société et des progrès de l'individualisme.

Avec la colonisation de l'Afrique, le système légal européen a gagné de l'influence sur ce régime foncier coutumier. La modification majeure de ce régime est la perte de l'inaliénabilité de la terre par la vente des terres. Ces ventes sont plus fréquentes sur les terrains qui constituent les fronts d'avancement de l'urbanisation, sur les terrains agricoles qui sont progressivement transformés en terres à usage typiquement urbain sans qu'il n'existe des données qui permettent de chiffrer l'évolution. Aujourd'hui, le régime coutumier reste toujours à dominance verbale, mais l'écrit accompagne de plus en plus la vente et la location des terres.

Depuis l'avènement de la démocratie au Bénin en 1990, les pouvoirs traditionnels locaux resurgissent en marge de l'appareil administratif. Cependant, le champ d'intervention des autorités coutumières n'est pas clairement défini, mais la gestion des terres y figure en bonne partie. Traditionnellement, le pouvoir de décision sur la propriété et l'utilisation de la terre sont liés à la position sociale au sein de la communauté. Ce pouvoir appartient généralement au chef de la collectivité pour les terres des collectivités familiales.

Mais, dans certaines régions du Bénin, dont la commune d'Abomey-Calavi, le pouvoir des autorités coutumières sur les terres a beaucoup régressé, en raison de l'individualisation poussée des terres. Autrement, l'influence du pouvoir coutumier, omniprésent en zone rurale, décroît sans complètement disparaitre au fur et à mesure

[140] Cf. Coutumier du Dahomey : section V

que l'urbanisation se développe. La présence des autorités locales ainsi que celle des services de l'administration foncière suivent l'évolution inverse. En fonction des pouvoirs dont elles disposent, les autorités coutumières peuvent alors jouer un rôle plus ou moins important dans le phénomène d'acquisition de terres à grande échelle. Sur la base du droit coutumier, beaucoup de terrains, aujourd'hui, sont morcelés et vendus.

Au contact de l'urbanisation, se développe en effet, une sorte de propriété coutumière moderne, qui n'est pas une vraie " propriété " au sens juridique dans la mesure où elle n'est pas reconnue par le droit positif. Mais qui est plus qu'une simple " possession " puisque les mutations à titre onéreux s'y pratiquent de manière courante. Ces ventes sont ignorées par la loi sans être formellement interdites[141]. Elles sont reconnues et même enregistrées par l'administration. Sur cette base, des actes de vente de droits fonciers d'origine coutumière sont rédigés sous seing privé, sur des formulaires disponibles dans les communes. Dans la commune d'Abomey-Calavi, ces imprimés sont disponibles à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU), précisément au niveau du Service des Affaires Domaniales (SAD), avec les signatures de quatre (04) témoins, deux (02) pour le vendeur et deux (02) pour l'acheteur. Mais les pratiques administratives ne sont pas partout les mêmes. Elles exigent trois (03) témoins de l'acheteur et trois (03) autres du vendeur dans d'autres départements. Ces actes se fondent sur l'ancien droit colonial[142]qui permettait à l'administration de constater par l'écrit les conventions passées entre " indigènes ". Ils ne procurent qu'une faible sécurité car rien ne garantit que le vendeur est bien le propriétaire de ce qu'il vend.

Cependant, ces actes sont nombreux et traduisent bien l'existence d'un marché de plus en plus actif. Aujourd'hui, dans beaucoup de villages, une sorte de cérémonie de signature et de remise du prix de vente, est filmée en vidéo sur les portables, avec consentement ou non des vendeurs, pour faire la preuve de la vente et de l'accord des volontés.

[141]L'article 295 du coutumier du Dahomey admet que *« les collectivités familiales peuvent, par leur chef, après autorisation du conseil de famille, vendre les droits qu'elles peuvent avoir sur les immeubles »*. La nature de ces droits n'est pas précisée.
[142] Décret du 2 mai 1906.

Dans l'exercice du droit coutumier, rien ne définit si le vendeur exerce un droit de vente légale et si le montant de la transaction ne peut être remis en cause. Le nouveau code foncier et domanial interdit ce type de transaction. Il spécifie la notion de droit d'habitation, plus proche d'un droit de propriété que d'un droit au logement. Ainsi, l'article 51 stipule que *« le droit à usage d'une maison reconnu à une personne déterminée, dans la mesure de ses besoins et de ceux de sa famille et s'établit par convention »*. L'article 52 affirme que *« le droit d'habitation ne peut être cédé à des tiers à moins d'une clause expresse »*.

Mais, le droit foncier autochtone continue à être au centre de controverses. Leur efficacité économique, sociale et écologique est mise en doute. Les défis majeurs de la politique foncière dans le sens du développement est alors la reconnaissance et l'intégration, de manière adéquate, du droit foncier indigène, et ceci en période de changements.

En considération de ce qui précède, la complexité des droits fonciers traditionnels et les logiques endogènes qui animent les systèmes fonciers endogènes se constatent. Ainsi, l'appropriation foncière y revêt de multiples formes et doit être comprise comme l'affectation de l'espace à des usages différents et complémentaires. En réalité, la propriété privée n'y a pas sa place, car même s'il existe des cas de tenure individuelle, celle-ci n'est jamais absolue, ce qui interdit la reconnaissance d'une propriété privée au sens juridique. La propriété privée étant la concentration entre les mains d'une seule personne privée (personne physique ou morale) de l'ensemble des pouvoirs dont est susceptible le bien approprié : pouvoir d'user de ce bien, d'en percevoir les fruits et d'en disposer. Ce qui pousse Proudhon (1840) a dit que la propriété, c'est le vol !, car pour lui il y a propriété quand il y a égalité. De même, la propriété ne peut trouver de fondement ni dans la loi civile, ni dans l'occupation. D'une part, pour Proudhon (1839), l'occupation conduit à l'égalité, et d'autre part elle empêche la propriété parce qu'elle est fonction de l'espace physique et du nombre d'individus. D'abord, pour cet auteur, la terre, bien indispensable à la conservation et donc une chose commune ne peut être appropriée. Ensuite, le consentement universel ne suffit pas à justifier la propriété. Enfin, la prescription (c'est-à-dire un moyen d'acquérir ou de se libérer pour un certain

laps de temps et sous les conditions déterminer par la loi) n'est jamais acquise en la matière. Il ajoute que le travail n'a aucune puissance d'appropriation, qu'il conduit à l'égalité des propriétés et que finalement, il détruit la propriété.

Dans le contexte africain, en particulier au Bénin, la propriété commune par exemple, a été longtemps vue comme la principale forme de droit de propriété. Delà, la vision statique de la théorie standard des droits de propriété conclut que les systèmes fonciers africains sont inefficients, incapables d'opérer une évolution endogène. Seule, une intervention drastique de l'Etat peut accélérer le processus d'individualisation et de privatisation des droits. A cet effet, l'Etat doit mettre en place un système de propriété privée et contraindre les individus à s'y conformer. Mais, la vision dynamique de la théorie dite évolutionniste affirme quant à elle que, sous l'impulsion des forces du marché, les systèmes fonciers africains sont capables d'évolution autonome. Ainsi, le processus d'individualisation est alors un processus endogène. Ce processus doit être soutenu par l'Etat à travers une politique de formalisation en vue de consolider ces nouveaux droits. Cette dernière analyse insiste ainsi sur la flexibilité des systèmes fonciers africains.

Le système moderne de gestion de la question foncière a été la formule trouvée par les nouvelles élites de l'après indépendance afin d'instaurer un système uniforme et exhaustif de loi et une législation unique pour construire la nation, unifier le pays et moderniser la société. Cette politique ambitionnait d'en finir avec le pouvoir des chefs traditionnels et leur contrôle sur la terre.

La notion de propriété est un des principes du régime foncier moderne. Elle confère toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien[143]. S'y ajoutent les autres principes comportant les règles écrites, universellement applicables et l'application des procédures de droit qui comportent la possibilité de se plaindre, de se défendre et de faire appel aux jugements. Les principaux éléments du régime foncier moderne sont la convention de vente, le lotissement, le Permis d'Habiter (PH) et le Titre Foncier (TF) ou

[143] L'usus, l'abusus et le fructus ou droit de jouir et de disposer.

Certificat de Propriété Foncière (CPF), ainsi que la législation et la réglementation en matière d'urbanisme, en particulier les plans et autres documents d'urbanisme.

Au Bénin, l'application du droit moderne est relativement acceptable, quoiqu'il existe des tensions et parfois des différends ouverts autour des lotissements dans les milieux urbains. Mais dans les localités rurales, ce droit moderne n'a pas encore réussi à balayer les systèmes fonciers coutumiers. De cette situation, une cohabitation très ambiguë se constate entre ces deux systèmes de référence portant sur des visions de l'espace et de la nature, sur les formes d'appropriation et sur le rôle de l'Etat. C'est à ce niveau que les conflits nés de la juxtaposition des régimes fonciers s'observent. En droit moderne, la propriété foncière est essentiellement individuelle. Elle s'acquiert par la procédure de l'immatriculation. En principe, le régime moderne s'appuie sur des textes, le Titre Foncier (TF) et s'applique essentiellement en milieu urbain. La majorité des arrondissements de la commune d'Abomey-Calavi est encore rurale exception faite des arrondissements de Godomey et d'Abomey-Calavi. Bien vrai que tous les arrondissements connaissent un début de lotissement sauf l'arrondissement de Kpanroun, la coutume régule encore la vie des autochtones. Pour preuve, dans cette commune d'Abomey-Calavi, ce sont les divinités : Yègbèdo, Tchinan, Djissou, Djihoué et To qui sont propriétaires et les maîtres des terres. Alors, les humains ne les occupent que temporairement et ces terres reviennent à leurs descendants à la fin de leur vie terrestre. D'ailleurs, dans la plupart des cultures traditionnelles africaines, " Dieu " c'est-à-dire Mawu dans la langue fon, est le propriétaire et le maître des terres. Avec la notion de propriété foncière, le régime moderne méconnait délibérément les caractéristiques des coutumes foncières et attribue au territoire, " la propriété des terres vacantes et sans maîtres ". Pour le colonisateur, " vacance de terre " est l'absence matérielle de documents que le droit coutumier intègre en son sein sans écrit ni aucune autre forme de matérialité. Dans la commune d'Abomey-Calavi, il n'y a pas de " terres vacantes ", car toutes les terres aux cinq (05) divinités Yègbèdo, Tchinan, Djissou, Djihoué et To. L'opposition à ces idées suscite des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.

Le pluralisme est le principal facteur d'ambiguïté sur les droits fonciers (Lavigne Delville, 1998). Ce pluralisme de normes contradictoires augmente le risque de voir ses droits contestés et favorise les jeux opportunistes c'est-à-dire la revendication sur un registre des droits auxquels on n'a pas droit. Réciproquement, un tel contexte d'insécurité foncière et d'incertitudes sur l'environnement institutionnel pousse les différents acteurs à utiliser ce pluralisme en leur faveur. Il permet, en effet, à ceux qui peuvent jouer sur les deux registres de renforcer leur sécurité. Il a donc des effets positifs, mais principalement pour les acteurs qui sont à même d'en profiter. Ce pluralisme crée aussi une certaine insécurité potentielle, à partir du moment où des revendications différentes légitimées par l'une ou l'autre des normes peut porter sur un même espace.

A l'analyse, le régime foncier réfère à des arrangements et relations sociales entre les individus ou groupes à la terre. Ces arrangements et relations contiennent un ensemble de droits et obligations qui façonnent ces rapports. La manière dont les régimes fonciers sont définis et mis en œuvre détermine le type d'établissements humains (les villes par exemple) et l'usage du sol.

En Afrique, les régimes fonciers sont pluriels et se superposent allant du formel ou statutaire à l'informel en passant par le coutumier, le religieux, l'informel et bien d'autres systèmes hybrides (Durand Lasserve et Le Roy, 2012). Ces régimes fonciers ou tenures foncières prennent leurs sources dans le droit écrit, la coutume et d'autres pratiques africaines. Enfin, tous les écrits sur les régimes fonciers en Afrique s'accordent que la terre était sacrée, inaliénable et gérée par l'aîné. Les modes d'accès développés par les différents auteurs qui ont traité la question foncière restent plus ou moins identiques (héritage, don, location, prêt, etc.).

Le système foncier dans la commune d'Abomey-Calavi a subi une profonde mutation depuis plusieurs années. Cette mutation concerne le régime coutumier et le régime moderne. La dynamique du système coutumier est caractérisée par la transformation rapide des modes et stratégies d'accès, de contrôle et de réglementation autour des enjeux fonciers, dans leurs dimensions sociales, politiques et économiques. Les structures collectives et traditionnelles sont éclatées au profit d'une tendance à

l'individualisation et ont fait apparaître une pluralité de normes et d'institutions de contrôle et de réglementation locales du foncier. Les normes d'accès peuvent donc être regroupées en deux (02) grandes catégories à savoir les modes d'accès de faire-valoir direct et les modes d'accès de faire-valoir indirect qui sont précaires et révocables avec les différentes stratégies afférentes. En ce qui concerne les normes de contrôle et de réglementation, elles se font à travers des institutions coutumières et légales, à différents niveaux en fonction de la nature des conflits.

Quant au système moderne[144], l'intervention législative et réglementaire publique qui a pour objectif de combattre le pluralisme des normes a davantage contribué à complexifier l'éventail des systèmes de normes foncières. Les textes législatifs ne sont pas très utilisés. Le système foncier moderne n'a pas été pour les autorités publiques, un levier efficace pour conduire l'évolution des droits sur la terre et les ressources naturelles.

7.3. Corruption foncière liée aux modes d'accès dans la commune d'Abomey-Calavi

La corruption foncière dans la présente recherche, désigne les actes illicites, les abus de confiance et de pouvoir. Elle met l'accent sur le jeu des pouvoirs publics et des opérateurs privés ou indépendants qui s'insèrent dans un réseau de clientélisme. Elle est parfois qualifiée de corruption politique (Le Roy, 1995) liée à la dynamique du marché foncier (Floquet, 2004). Elle touche souvent, les opérations d'achat/vente de domaine ou de parcelle, les aménagements fonciers, la fiscalité et les opérations d'urbanisme tel que le lotissement. Ceci est à l'origine de la politisation et des faux témoignages observés dans le domaine du foncier au cours des transactions dans le milieu de recherche. Dans la commune d'Abomey-Calavi, les expressions " vol de terre " ou " détournement de parcelle " sont plus utilisées par la population pour caractériser la soustraction frauduleuse de terre à un propriétaire, une famille ou une collectivité ou pour dénoncer des actes de corruption enregistrés pendant les transactions. Il s'agit

[144] Prône la prééminence de l'Etat.

parfois d'un jeu relationnel ou de clientélisme entremêlant don, échange, reconnaissance pour service fait, etc. Dans cette commune, la corruption foncière est un problème public qui prend plus d'ampleur. Ce problème est connu de tous. Ces effets sur les relations entre acteurs étatiques : préfet, maire, magistrat, etc., et non étatique : acquéreur, propriétaire foncier, comité de lotissement, géomètre, etc., et sur le devenir de la ressource " terre " sont visibles (Kakai, 2012). Pour ce dernier, il s'agit entre autres, *« de la marchandisation frauduleuse de terre, du lotissement non abouti, de la fiscalité foncière non recouvrée, de l'aménagement foncier de l'Etat inachevé, etc. Dans cette perspective, la corruption foncière est mise sur divers agendas politiques »* (Kakai, 2012, p. 6).

Conclusion partielle

Ce chapitre part de l'hypothèse selon laquelle les stratégies d'appropriation foncière autour de la gestion de la terre influencent la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Les stratégies d'appropriation foncière se situent entre la tradition et la modernité à travers les modes d'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi. Les pratiques traditionnelles d'acquisition ont significativement évolué vers de nouvelles formes de transferts de terres. Les résultats montrent que l'actualité des problèmes fonciers peut être circonscrite dans le processus des modes d'accès à la terre. Les anciens modes d'acquisition des terres (héritage, don, prêt) sont aujourd'hui dominés par l'achat, la location, le gage et le métayage. L'analyse des modes d'accès à la terre montre que les pratiques foncières sont à l'origine de nombreux conflits identifiés. Les problèmes fonciers trouvent leurs origines lorsque certains acteurs veulent imposer leurs volontés aux autres pour leurs propres intérêts d'une part, et d'autre part lorsque les textes sont mal interprétés ou appliqués. L'organisation du régime des terres n'est pas bien élaborée. Plusieurs acteurs : Mairie, Agence Nationale du Domaine et du foncier, la Police Républicaine, le Tribunal, etc. interviennent parallèlement dans la mise en œuvre de la législation foncière. L'appropriation de la terre génère des conflits en fonction des modes d'accès. Ainsi, l'hypothèse formulée au départ est confirmée.

Chapitre 8 : Transactions foncières : source nourricière des conflits fonciers

Introduction partielle

Les transactions foncières ne sont pas un phénomène nouveau. C'est toute opération portant sur la cession ou acquisition d'une terre. Dans la commune d'Abomey-Calavi, la cession des terres prend plus d'ampleur d'après les informateurs. De ce fait, la question des marchés devient un point primordial dans la réflexion économique sur le développement. Les marchés de transfert temporaire et définitif de droit sur la terre sont vus comme jouant potentiellement un rôle déterminant dans le processus de développement, en permettant d'améliorer l'allocation des facteurs dans un contexte où les dotations en facteurs de production et en capacités de gestion sont hétérogènes.

Dans une problématique de conflits liés aux transactions foncières, les systèmes fonciers déterminent la gestion. Ils organisent l'accès aux ressources naturelles qui sont fixés sur le sol, déterminent les relations d'appropriation de ces ressources et la sécurité des droits de propriété ou d'usage. Les systèmes fonciers sont nombreux et diversifiés en fonction de la multiplicité des groupes sociaux et des contrées. Le présent chapitre est consacré aux transactions foncières qui se développent dans la commune d'Abomey-Calavi. Il est structuré en cinq (05) sections : la marchandisation des terres, les actes présomptifs de propriété, la formalisation des contrats et arrangements, la perception des autochtones de la situation de pénurie foncière et les problèmes liés à la marchandisation de la terre.

8.1. Marchandisation des terres

La vente est *« une convention par laquelle le vendeur transfère ou s'engage à transférer un bien immeuble à l'acheteur moyennant paiement d'un prix convenu »* (République du Bénin, 2013, p. 16). Elle est parfois directe ou indirecte. Elle inclue d'innombrable acteurs dans un processus d'acquisition souvent complexe. Dans de nombreuses localités, des formes hybrides entre des principes coutumiers de régulation foncière en évolution et des principes marchands sont observés. La plupart des ventes et achats se réalisent dans des conditions confuses. Ce qui fait que l'appropriation des

droits fonciers est difficile dans la commune d'Abomey-Calavi. La situation foncière est caractérisée par une marchandisation à outrance de la terre dans cette commune d'après les enquêtes exploratoires. Cette marchandisation des terres est comprise comme un marché foncier douteux selon les interviewés. Elle se caractérise par l'acquisition de parcelle ou de domaine par achat et/ou par location où la monnaie (argent) est le facteur primordial des échanges dans l'accès des migrants à la terre.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, ce marché met en présence des acteurs collectifs et individuels, aux stratégies diverses. Du fait que la terre est un bien de très grande valeur économique dans cette localité, sa vente a un impact très important tant pour le patrimoine du vendeur qui s'appauvrit d'une valeur stable et substantielle, que pour celui de l'acheteur qui est appelé à s'accroître, considérablement, sous la condition que l'opération soit conduite à bonne fin. Ceci fait que ce marché foncier est le lieu de relations interindividuelles, interactionnelles et de développement de logiques particulières autour de la terre à savoir : le clientélisme, le favoritisme, le réseautage, etc.

Aussi, dans cette commune, acquérir légalement un terrain, n'est pas une chose facile à cause de la diversité des acteurs, chacun cherche à avoir son influence sur le foncier. Suivant cette logique, Comby (2012, p. 23) souligne que,

> dans la bourgade la plus reculée, se procurer de l'or ou un ordinateur, est moins compliqué que d'acquérir légalement un bout de terre. Ces dysfonctionnements tiennent au fait que 50 ans après les indépendances, les Etats ont conservé les principes du système colonial, taillé sur mesure pour servir sur les intérêts du pouvoir en place.

Lavigne Delville et Karsenty (1998) expliquent que dans certaines régions, la terre devient un bien de transactions marchandes, parfois ouvertement avec des procédures locales claires, parfois en cachette sans que de nouvelles règles encadrent ces nouvelles pratiques. La procédure locale claire, ici, est la procédure formelle c'est-à-dire que l'acheteur établit un acte de vente avec le vendeur à partir des conventions de vente de la Mairie. Il dépose l'acte de vente, le quitus fiscal et les preuves des frais de lotissement au niveau de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier pour l'enregistrement. Ce qui garantit la sécurité foncière selon certains informateurs. Or,

selon les textes, seul le Titre Foncier confère à un acquéreur le titre de propriété. Quant à la procédure en cachette, c'est-à-dire celle informelle, l'acte de vente existe mais n'est qu'un acte figuratif. Autrement dit, il ne représente rien en réalité, car il se fait avec des témoins fictifs et sans des documents justificatifs. Selon les informateurs, ces cas sont plus fréquents. Cette réalité accentue les conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi, malgré les efforts de l'Etat pour pallier à tout éventuel conflit foncier.

La question de la vente de parcelles est très complexe dans la commune d'Abomey-Calavi. Elle est l'une des facteurs explicatifs de la persistance des conflits fonciers dans cette commune. *« La vente multiple d'une même parcelle est le principal problème de la gestion foncière dans les Pays en Voie de Développement, généralement »* (Diallo, 2017, p. 40), et au Bénin en particulier. Celle-ci peut provenir de l'autorité administrative ou des autorités coutumières, par l'intermédiaire d'un médiateur appelé " courtier ".

Aujourd'hui, la spéculation foncière organisée par les revendeurs et les intermédiaires motive la vente des terres dans tous les arrondissements de la commune sans que le pouvoir local ne soit en mesure de la limiter. Le marché foncier se développe avec la complicité des élus locaux qui délivrent les conventions de vente. Ces conventions de vente sont affirmées à la mairie, puis enregistrées à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF). Les élus locaux sont alors conscients de l'ampleur des transactions foncières, des spéculations en cours même si les acquéreurs ne déclarent pas toujours la totalité de la valeur financière du foncier et les conflits engendrés par la vente multiple des parcelles.

8.1.1. Demandes de terre

D'après les informateurs, les demandeurs de terre, dans la commune de recherche, sont classés en quatre catégories à savoir : les ressortissants des départements voisins[145], ceux des départements très éloignés[146], les autochtones eux-mêmes et les ressortissants non béninois. La majorité des ressortissants est concentrée dans les

[145] Les départements du Couffo, du Littoral, du Mono, de l'Ouémé et du Plateau.
[146] Les départements de l'Alibori, de l'Atacora, du Borgou, des collines, de la Donga, du Zou.

arrondissements de Godomey, d'Abomey-Calavi, d'Akassato et de Togba. Les terres servent d'habitation, de dortoir et d'activités commerciales. Elles leur permettent aussi de se rapprocher de la capitale économique du pays qu'est Cotonou où la plupart travaillent. Mais, l'accès à ces terres qui devrait être facile pour ces derniers, pour la simple raison qu'ils les achètent, devient difficile pour des raisons conflictuelles. La demande en terre, devenue source de valeurs marchandes, augmente considérablement.

8.1.2. Localisation des terres : achat/vente

Les acquéreurs peuvent accéder à toutes les terres (parcelles) en fonction de leur disponibilité et de leur ressource. L'acquéreur est libre de demander le lieu et la position qu'il veut. Dans la commune d'Abomey-Calavi, la position géographique des terres conditionne l'accès au foncier car les parcelles les plus convoitées sont celles qui sont les mieux localisées.

8.1.3. Instabilité des clauses de transactions foncières

L'instabilité des clauses est liée aux modes d'accès à la terre. Elle se traduit par l'augmentation du prix de cession versé par les acquéreurs. Cette augmentation du coût est due aux revendications des héritiers des propriétaires terriens. Selon un membre du comité de lotissement,

> les demandes de terre augmentent, les espaces cultivables sont finis, la valeur locative ou vénale de la terre augmente, ce qui pousse les héritiers à remettre les clauses établies par leurs parents défunts en cause. Ils profitent de cette situation pour réduire les superficies des parcelles lors des lotissements avec la complicité des géomètres car le nombre de parcelles vendu est plus élevé que le nombre de parcelle disponible (Z. A., Acquéreur, Hêvié, le 14/01/17).

Mais, pour un autre informateur,

> c'est la pauvreté qui est la base de la remise en cause ; ils réduisent les superficies des domaines ou des parcelles pour pouvoir trouver quelques parcelles en surplus pour les revendre après afin de subvenir à leurs besoins (O. Y., Victime d'un conflit foncier, Togba le 21/01/17).

Cette instabilité des clauses est due à la « saturation foncière[147] » qui s'observe dans la commune donnant ainsi de la valeur aux terres loties dans certains arrondissements comme Godomey, Abomey-Calavi, Akassato, Glo-Djigbé, Togba, etc. Ceci fait que certains acquéreurs préfèrent prendre des parcelles disponibles mais dans des villages éloignés où la terre coûte moins chère et ne connait pas encore le lotissement (Zinvié, Kpanroun, etc.).

L'accès au foncier, de nos jours, devient de plus en plus difficile tant pour les autochtones que pour les allochtones en raison de la pénurie de terres dans la commune d'Abomey-Calavi. Les terres de cultures sont en train de disparaître pour laisser place aux terres d'habitation ou de location. Même les autochtones louent aujourd'hui des parcelles pour mener leurs activités. La saturation des terres disponibles est un facteur qui influence l'évolution des marchés, car les systèmes de production conduisent généralement à des méthodes plus intensives d'utilisation de la terre dans ce cas. De ces perceptions, la saturation foncière renvoie à une situation de manque de terre, qui rend difficile l'accès à cette ressource. Elle a atteint un seuil optimal surtout dans les arrondissements de Godomey, d'Abomey-Calavi, d'Akassato, de Togba et de Glo-Djigbé.

Cette instabilité des clauses dans la commune d'Abomey-Calavi s'explique aussi par l'effet qu'a eu l'explosion démographique sur les pratiques foncières. Elle s'est traduite par une urbanisation accélérée qui a entraîné la régression considérable de la superficie des terres cultivables notamment sur les terres de culture annuelle. Le constat qui se dégage est inquiétant : " la brousse est finie ". D'après les résultats de terrain, presque tous les arrondissements de la commune connaissent le lotissement, exception faite de Kpanroun et une partie de Zinvié réservée exclusivement à l'agriculture.

Ainsi, l'essor démographique a entraîné la dégradation des ressources naturelles. Cette situation a favorisé l'accélération de la saturation foncière à travers la mobilisation de vastes superficies. Ce phénomène est aussi à l'origine de certaines pratiques telles que les retraits de terre, la diminution des superficies des parcelles ou des champs, les déguerpissements, etc. Ceci a engendré la prolifération des démarcheurs ou des

[147] C'est une situation dans laquelle la demande de la terre excède la disponibilité.

courtiers et d'autres acteurs fonciers qui sont à la recherche des terres disponibles à vendre. Mais, l'accélération de la saturation des terres induite par l'explosion démographique a des conséquences sur les transactions foncières. A travers ce phénomène, dans l'arrondissement de Zinvié notamment dans le village de Kpodji-Lèmon, le métayage a pris la forme de fermage en ce sens qu'en lieu et place du loyer en nature, les producteurs de culture annuelle versent le montant de la location en espèce. Ces revenus monétaires permettent aux parents d'acheter des motos de marques " Wave, Dayang, etc. " communément appelées " Djènana ", de faire des cérémonies grandioses lors des décès, et aux jeunes d'aller faire le travail de " Zémidjan " dans les centres urbains tels que Godomey, Abomey-Calavi, Cotonou, etc.

Dans cette commune, la terre est de plus en plus valorisée, ceci fait que le régime foncier est en train de connaître de profondes transformations. Ces transformations sont perceptibles à travers les achats/ventes de terre, le non-respect des clauses, la négociation, les échanges de parcelles, etc. A cela s'ajoute les opérateurs économiques et les politiciens qui influencent eux aussi les pratiques foncières à travers leur pouvoir économique.

Plusieurs raisons sous-tendent la pratique des cédants. Les propriétaires terriens ou héritiers n'arrivent pas à mettre en valeur les terres disponibles. L'appât du gain facile pousse ces derniers à brader leur patrimoine foncier à des personnes qui pour la plupart sont étrangères à leur village ou à la commune. A cela s'ajoutent des manœuvres d'intimidation dont usent les courtiers/démarcheurs, les géomètres et parfois les politiciens pour convaincre les propriétaires à céder plus facilement leurs terres. Cette sorte de trafic d'influence exercée sur les propriétaires terriens ou les héritiers les pousse à vendre leurs terres. Des familles dont le patrimoine foncier est disséminé dans la commune de recherche décident également de la vente des parcelles éloignées de leur résidence ou les terres qui ne sont pas exploitées, en vue d'acquérir en contrepartie des parcelles plus proches ou pour acheter des carrés pour édifier des habitations.

8.1.4. Question de l'achat des terres

De par ses potentialités naturelles la commune d'Abomey-Calavi est convoitée par de nombreuses personnes qui désirent s'investir dans diverses activités. Ainsi, d'énormes superficies de terres ont été achetées par des citadins ou des nouveaux acteurs désireux de porter la casquette d'opérateurs économiques. A l'achat, ces acquéreurs ne rencontrent pas de difficultés avec les autochtones vendeurs. Mais quelques jours, mois ou années après, les conflits fonciers naissent car la plupart d'entre eux ne sont pas des héritiers des domaines ou des portions de terre vendues. Souvent, ce sont des " escrocs " bien organisés à en croire les acteurs enquêtés.

8.1.5. Acteurs impliqués dans le processus d'achat des terres

Plusieurs acteurs sont impliqués dans l'achat des terres. Il s'agit entre autres :

- des courtiers de parcelles ou agents immobiliers communément appelés " démarcheurs " : ce sont, des personnes qui servent d'intermédiaires entre les vendeurs et les acheteurs lors de l'achat. Ce sont pour la plupart, des autochtones ou des étrangers ayant déjà réussi à s'intégrer dans la localité. Ce sont eux qui amènent les acheteurs vers les propriétaires terriens désireux de vendre leurs terres. Ils font et défont les prix et accompagnent les propriétaires et les revendeurs de parcelles dans la fixation des prix ;
- des vendeurs : ce sont souvent des propriétaires terriens disposant encore de nombreuses superficies de terre. Ils les vendent aussitôt qu'ils se trouvent dans des difficultés financières. Ainsi, ils ont vendu d'énormes superficies de terres à des étrangers, si bien qu'ils se trouvent eux-mêmes aujourd'hui en manque de terre pour leurs besoins. Ceci conduit à la revente de ces terres à plusieurs personnes ;
- des revendeurs de parcelles : ils sont en réalité des commerçants de parcelles au vu des énormes profits que génère la vente des terres. Cette catégorie d'acteurs prend en compte tous les groupes socio-professionnels y compris les fonctionnaires de l'Etat qui s'adonnent à cette nouvelle activité très rentable au point d'en faire leur activité secondaire. Ils achètent de vastes domaines auprès

des présumés propriétaires selon leurs moyens financiers, les morcèlent et les revendent très chers au bout de quelques mois ou années aux éventuels acquéreurs sans aucun aménagement. Ils sont les véritables spéculateurs du foncier notamment en milieu périurbain ;

- des acquéreurs de parcelles : ils sont des consommateurs finaux du foncier. Ces acteurs achètent des parcelles qu'elles soient constructibles ou non pour y construire une habitation ou un logement ;
- des géomètres ou topographes : ils sont chargés de faire les levés topographiques, de confectionner les plans des états des lieux dans les procédures de lotissement, de poser les bornes pour faciliter l'établissement des documents officiels des parcelles. Mais, il y a de faux géomètres qui s'infiltrent dans le rang des géomètres et qui exercent librement la profession créant parfois sur le terrain la confusion ou même des conflits entre propriétaires malgré les mises en garde de l'Ordre des géomètres ;
- des notaires : ils sont très peu connus de la population. Ils jouent un rôle capital dans le marché foncier. Ils supervisent et légalisent, lorsqu'ils sont sollicités pour différentes opérations liés aux achats/ventes ;
- des sociétés immobilières spécialisées ou non : elles inondent le marché du foncier compte tenu de leur dynamisme dans le secteur. Le plus souvent, ces sociétés se comptent sur le terrain comme de simples revendeurs en utilisant les mass-médias pour faire une publicité tapageuse. Mais, quelques unes de ces sociétés essaient de viabiliser de façon sommaire les domaines avant de procéder à leur cession à des acquéreurs ;
- des témoins : ce sont les personnes appelées à témoigner, sous serment, en justice ou non pour rapporter ce qu'elles ont entendu, vu ou signé. Ils ne sont ni acheteurs ni vendeurs dans les transactions. Ils témoignent de l'effectivité ou de la légalité des transactions foncières. Il s'agit des chefs de villages/quartiers qui attestent les opérations d'achat/vente et des personnes choisies par affinité par les propriétaires ou les acquéreurs pour les assister dans les opérations de transaction ;

- du Chef du Village (CV) ou du Chef de Quartier (CQ) : dans ce mode d'accès (achat) à la terre, il est incontournable car il détient le dernier mot pour déclencher la procédure de cession. Il veille sur le village/quartier avec l'appui du conseil local dont il est l'administrateur. Il essaie de gérer et de résoudre les problèmes liés à la terre et rend compte à sa hiérarchie directe : le Chef d'Arrondissement ;
- du Chef d'Arrondissement (CA) : le CA est l'administrateur de l'arrondissement. Il joue les mêmes rôles que le CV/CQ, mais à l'échelle de l'arrondissement ;
- du maire : il est l'administrateur de la commune.

8.1.6. Procédures d'achat des terres

Pour acquérir une parcelle,

> « le demandeur doit d'abord connaître le propriétaire terrien ou se renseigner sur lui grâce à l'aide des démarcheurs/courtiers. Il doit avoir un minimum d'informations par rapport à la parcelle ou le domaine à travers ses propres enquêtes suite à un entretien avec le propriétaire terrien. L'étranger a le devoir de s'informer sur les réalités de son nouveau milieu pour ne pas être dupé. Ensuite, il va chez le Chef de Village/Chef de Quartier avec le propriétaire terrien pour visite de terre. A ce niveau, le Chef de Village/Chef de Quartier a l'obligation de mener des enquêtes complémentaires. Si la zone est en cours de lotissement, le demandeur vérifie le numéro d'état des lieux dans le répertoire du lotissement de la zone concernée au niveau du Chef de Quartier/Chef de Village, puis se rapproche du cabinet en charge du lotissement pour plus d'informations sur le vrai propriétaire de la parcelle ou du domaine et sur les formalités de délimitation. C'est après ces étapes que peuvent commencer les formalités d'achat ou de cession. L'avantage de cette démarche est que, le jour où il y aura un conflit foncier, le CV ou le CQ pourra intervenir. Ensuite, la pratique recommande que le demandeur se rende au Service des Affaires Domaniales (SAD) avec les témoins (deux témoins pour chaque partie) et le vendeur après avoir fait les dépôts de signature. Malheureusement, le plus souvent, la démarche n'est pas suivie. Le demandeur verse le prix d'achat ou une partie contre une décharge ou un reçu qui constitue la preuve du paiement de la parcelle en question. Tous les services sont payants, même s'il est difficile d'en déterminer le coût à l'avance » (Z. A. M., Elu local, Abomey-Calavi le 03/04/ 16).

Le verbatim ci-dessus a permis d'illustrer l'itinéraire suivi avant l'achat d'une parcelle ou de terre à travers la figure 10 ci-dessous.

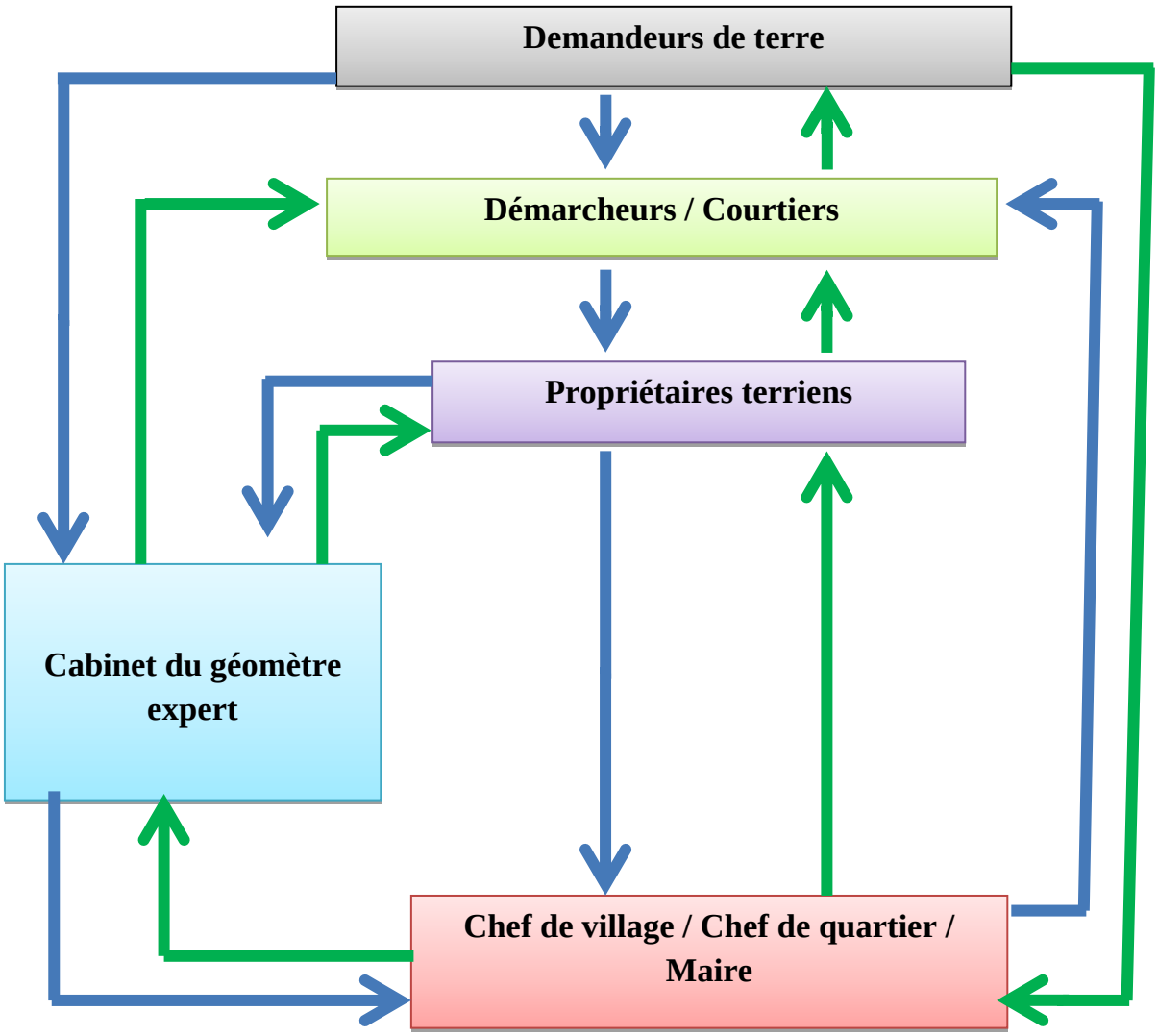


Figure 10 : Itinéraire suivi avant l'achat de terre

Source : Données des enquêtes 2015-2019

Selon un autre informateur,

> lorsqu'une personne veut acheter une parcelle, elle prend par les démarcheurs/courtiers. Celui-ci a pour mission d'aider à repérer les parcelles disponibles à vendre et de mettre en contact le propriétaire de la parcelle avec le futur acquéreur. Les informations collectées sont vérifiées auprès de l'autorité locale (Chef de Quartier/Chef de Village). Si la véracité des faits est établie, l'achat peut être concrétisé. Ensuite, par mesure de protection du droit foncier acquis, il faut se présenter avec l'acte de vente au bureau du Chef de Quartier/Chef de Village

> pour les premières formalités. Puis se rendre à la mairie (Service des Affaires Domaniales) pour l'affirmation de la convention de vente (H. C., CQ, Abomey-Calavi le 03/04/ 16).

Pour la plupart des informateurs, ce processus n'est pas respecté car nombreux sont ces demandeurs/acheteurs qui versent l'argent avant d'entreprendre ces démarches.

Au plan formel, l'achat d'un terrain est soumis à la même procédure avant la signature d'un avant contrat, suivi de la signature de l'acte authentique. La signature d'un avant contrat n'est pas légalement obligatoire. Il est indispensable dans la pratique au moment de l'accord. Comme dans toutes les acquisitions immobilières, il faut examiner avec soin le contenu de l'acte et vérifier qu'il précise bien le montant d'acquisition, les éventuelles servitudes, la description exacte de la parcelle, etc. Mais, la plupart des enquêtés détiennent de simple décharge représentant le compromis de vente.

Dans cette commune, la mise en valeur de la parcelle achetée est capitale pour entretenir le droit foncier et empêcher que la parcelle ne soit revendue par le vendeur ou occupée par un autre. Il est difficile de distinguer clairement les vrais documents qui sont à l'origine de la vente des faux. Cela n'est pas étonnant, dans la mesure où certains acteurs continuent de falsifier la signature des autorités sur des documents fonciers. De plus, ces documents portent, pour la plupart, la signature des autorités locales qui ne vivent plus, si bien que ces documents ne sont ni reconnus comme preuve de propriété, ni comme élément intervenant dans la procédure de reconnaissance d'un droit foncier. Sur le terrain, les divers documents falsifiés par certains acteurs, souvent avec la complicité de certaines autorités locales, répondent à un besoin de sécurité foncière qui découle sur des ventes de parcelle, créant ainsi de nombreux conflits fonciers.

8.1.7. Achat de terres : un calvaire pour les acquéreurs

La plupart des terres acquises sont remises en cause et font l'objet de procès en justice. D'après les informateurs *« la plupart des dossiers pendant, devant le Tribunal de Première Instance (TPI) de deuxième classe d'Abomey-Calavi traitent de problèmes domaniaux »*. Ces problèmes domaniaux montrent déjà l'insécurité foncière qui plane

dans cette commune. Rares sont les acquéreurs de parcelles qui jouissent d'un droit de propriété en toute quiétude sans être victime d'une contestation. Alors, acheter une parcelle, c'est acheter un procès en justice à Abomey-Calavi. Ce phénomène est souvent dû à la vente d'une même parcelle à plusieurs acquéreurs ou la remise en cause de titre de propriété.

8.2. Actes présomptifs de propriété

Un acte présomptif de propriété n'est pas un titre de propriété. Il concourt à la détermination d'un droit de propriété. Les actes présomptifs de propriétés dans la commune d'Abomey-Calavi sont : les conventions de vente, le certificat administratif, le Permis d'Habiter (PH), les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement : l'attestation de recasement, l'aveu, le serment, les présomptions, le témoignage et les avis d'imposition. Mais, seuls les quatre premiers seront exposés dans le présent document.

8.2.1. Convention de vente affirmée ou non

Face au dualisme juridique en matière foncière, les acteurs ruraux et les institutions locales ont, dans de nombreuses régions, mis en place des mécanismes de formalisation des transactions, sur une logique d'affirmation par une autorité administrative ou communale de contrats de vente sous seing privé (Lavigne Delville, 2002). La convention de vente est la preuve de présomption de propriété la plus disponible au niveau des habitants (ou des populations) devenus propriétaires par achat.

> « C'est l'acquisition qui est le principal mode d'accès à la terre (…). Pratiquement toutes les transactions se font sur la base seulement de conventions de vente sans certification par les autorités locales. Très peu font l'objet d'un acte notarié ou d'un certificat foncier comme l'exige la loi foncière » (Gbaguidi, 2010, p. 1).

Elle est plus fréquente dans les centres urbains de la commune d'Abomey-Calavi. Elle réglemente la vente de parcelle entre particuliers. Ces conventions de vente sont souvent l'objet d'une affirmation par les autorités publiques : Chefs de Village/Quartiers, Chefs d'arrondissement et le maire.

Les conventions sous seing privé sont des titres présomptifs de propriété. Elles peuvent être combattues par tous moyens. Mais, entre une convention affirmée et celle qui en est dépourvue, la première a date certaine. En cas de concours entre ces deux conventions, celle affirmée l'emporte.

Au Bénin, les conventions de vente sont fortement institutionnalisées (imprimés, procédures définie par les communes, etc.). Les conditions de sa délivrance sont fixées dans la commune d'Abomey-Calavi par la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU) notamment au niveau du Service des Affaires Domaniales (SAD).

8.2.2. Certificat Administratif

Le Certificat Administratif n'est rien d'autre que le certificat foncier (MCA-Bénin, 2010). Il est la pièce délivrée par l'autorité locale en ce qui concerne les zones rurales c'est-à-dire non encore viabilisées. Il est créé par le décret de 1906 régissant l'immatriculation. Au sens du décret de 1906, il constitue une institution sans base légale ; puisque ce décret a été abrogé depuis par le décret de 1932 réformant l'immatriculation, lui-même abrogé par la loi du 14 août 1965 régissant la propriété foncière au Bénin (Lassissi, 2006). Alors, il n'est pas et ne peut servir de titre de propriété.

Mieux, le Certificat Administratif est en réalité différent du " Titre Foncier coutumier " issu de la procédure de constatation de droits fonciers coutumiers du décret de 1925 qui, aujourd'hui, est très peu connu bien qu'il ait été absorbé par la procédure de l'immatriculation pour devenir la preuve de l'emprise individuelle sur des terres. Avant l'immatriculation, le demandeur doit avoir, entre autres, cette emprise factuelle. Il lui est délivré, le cas échéant, ce certificat. Le Certificat Administratif fait partie de ces institutions créées par la pratique administrative ou populaire et qui se sont imposées dans la pratique juridique. L'une des pièces obligatoires pour requérir l'immatriculation demeure le Certificat Administratif. Il ne confère pas un droit de propriété au sens de l'immatriculation ou du code civil à son titulaire. Il lui crée une présomption simple de propriété. Le Certificat Administratif, contrairement au Titre Foncier (TF) ou Certificat de Propriété Foncière (CPF), n'est ni intangible, ni

inattaquable. Le Certificat Administratif n'est délivré que lorsque la parcelle concernée est lotie.

8.2.3. Permis d'Habiter (PH)

A l'origine, ce permis peut s'analyser comme une autorisation administrative donnée à un chef de famille en lui accordant le droit d'habiter une parcelle du domaine privé de l'Etat. Elle lui est expressément attribuée par l'autorisation municipale ou locale au sein d'un quartier réservé à cet effet. Le permis d'habiter était attribué gratuitement à la population indigène dépourvue de moyens financiers. Le bénéficiaire ne payant aucun loyer mais devait personnellement occuper et habiter sa parcelle. Il ne pouvait ni la louer ni la céder ni ouvrir un commerce. L'innovation la plus importante consiste à admettre que le titulaire du PH puisse devenir propriétaire de sa parcelle, notamment par le biais d'immatriculation (Cubrilo et Goislard, 1998). Les immeubles visés par la législation sur les PH sont en principe ceux immatriculés au nom de l'Etat dans les zones urbaines loties. Ils ne peuvent concerner en principe que des terrains dépendant d'une zone consacrée à l'habitat, à l'exclusion des zones dites administratives, commerciales, résidentielles qui obéissent aux règles générales ou particulières fixées par la réglementation existante ou à intervenir en matière domaniale ou d'urbanisme. La déviance au Bénin est que la plupart des PH sont délivrés sur les domaines n'appartenant pas à l'Etat.

Le PH est régi par la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 et le décret n°64-276 du 2 décembre 1964. Il est aussi un acte par lequel l'administration autorise son détenteur à occuper une parcelle de terrain issue du morcellement d'un domaine préalablement immatriculé au nom de l'Etat. Il est un droit d'occupation précaire, essentiellement révocable qui peut être transformé en titre foncier. Normalement, il n'est aucunement un titre de propriété mais dans la pratique, il fonctionne comme un véritable TF. A ce niveau, la loi n^{o} 60-20 du 13 juillet 1960 n'est pas appliquée dans toute sa rigueur. L'interprétation que font les Béninois de cette loi trouverait sa source dans le laxisme de l'administration, qui conduit les titulaires du permis d'habiter à assimiler leur titre à un

titre définitif. Cette loi, en effet, met à la charge du titulaire du PH des obligations à savoir :

- entourer la parcelle, dans les trois mois de la délivrance, d'une clôture propre et infranchissable par les animaux ;
- assurer de façon permanente, le nettoyage tant de la parcelle que de ses abords ;
- occuper la parcelle de manière habituelle soit par lui-même, soit par un proche parent ;
- se conformer d'une manière générale à tout règlement d'hygiène, de salubrité et de police en vigueur.

Une confusion énorme est entretenue à propos de cette loi et donne libre cours à de mauvais comportements. Lors des constats, le contrôle effectué par les agents des affaires domaniales de la mairie se limite à la vérification des bornes ou non. Pour eux, ce sont les frais qui comptent. Alors que dans l'esprit de la loi, il s'agit d'entourer la parcelle d'une clôture propre et infranchissable, mais aussi d'y ériger des constructions et l'occuper de façon habituelle.

Dans la pratique administrative et sociale actuelle de la commune, en dépit du droit positif, le PH est devenu un prétendu titre de propriété. La procédure liée à l'obtention du PH est moins contraignante que celle du Titre Foncier ou du Certificat de Propriété Foncière (CPF). Ainsi, les établissements financiers n'admettent plus le Permis d'Habiter en gage des prêts qu'ils consentent à leurs clients en application des dispositions de l'article 119 de l'acte uniforme de l'OHADA commenté par Issa-Sayegh, cité par Lassissi (2006) qui exige depuis sa promulgation, le Titre Foncier ou le Certificat de Propriété Foncière. Il faut dire que depuis la ratification de ce traité par le Bénin, les établissements financiers renvoient tous les demandeurs de crédits non détenteurs du Titre Foncier ou du Certificat de Propriété Foncière pour ceux dont les parcelles relèvent des droits coutumiers.

Cette situation a permis d'une part, au conservateur d'enregistrer un nombre important de demandes d'immatriculation mais a obligé d'autre part, l'Etat à subventionner les charges de l'opération par la mise en place d'une commission nationale de transformation des Permis d'Habiter en Titres Fonciers ou Certificat de

Propriété Foncière. L'enjeu en valait la peine car le développement économique du pays en général et celui de la commune d'Abomey-Calavi en particulier en dépend. Le gouvernement béninois s'est fortement impliqué dans la résolution du problème de l'insécurité foncière par une volonté politique clairement affichée qui se manifeste, aujourd'hui, par la création de la commission nationale de transformation massive des permis d'habiter en titres fonciers, son inscription en grand chapitre dans son programme au Millénium Challenge Account (MCA). A la mairie de la commune d'Abomey-Calavi, le coût du PH est de 50.000 Francs CFA. Il est clair que la terre, valeur des valeurs en est le point focal. Mais, le nouveau code a abrogé le Permis d'Habiter.

8.2.4. Attestation de recasement

C'est un papier délivré par l'expert géomètre servant de preuve de bornage de la parcelle en question. En réalité, c'est le papier qui est délivré à la fin de l'opération du bornage. C'est une opération qui consiste à fixer les limites d'un terrain et à les matérialiser par des bornes. Le bornage s'effectue dans le respect des dispositions juridiques ou conformément aux règles coutumières reconnues.

Pour bon nombre d'informateurs, *« comment peut-on comprendre que des attestations de recasement sont délivrées sur la propriété de quelqu'un d'autre ? Comment peut-on expliquer que les attestations de recasement sont délivrées mais les parcelles sont inconnues ? »*. Selon un géomètre, *« le lotissement est un processus d'étapes d'actions sur le terrain ; l'étape du recasement en est la dernière. Les acquéreurs qui ont des attestations de recasement en main savent par quelle alchimie ils l'ont obtenues »* (D.G., Géomètre, Akassato le 04/05/16)

Dans la commune d'Abomey-Calavi, aucun lotissement n'est géré à cent pour cent, en raison du retard dans le dépôt des dossiers par les propriétaires terriens ou les acquéreurs. Pour preuve, aucun lotissement dans un arrondissement ou dans un quartier n'est clôturé. Mais, il faut noter que tout se résume au niveau du coefficient de réduction. Lors des enquêtes commodo et incommodo les populations sont déjà informées du coefficient de réduction et de son utilité. Sur le terrain, le plus souvent, la

population constate que le coefficient défini n'est plus appliqué aux parcelles comme prévu. De plus, les parcelles qui sont dégagées de par ces coefficients de réduction à des fins d'utilité publique sont détournées, pour la plupart, par les élus communaux et locaux avec la complicité ou non des géomètres. A cela, s'ajoute le manque de sérieux ou de rigueur des membres du comité de lotissement dans la conduite des opérations de lotissement.

8.3. Formalisation des contrats et arrangements

Les transactions foncières sont considérées comme l'ensemble des conventions formelles ou informelles par lesquelles les détenteurs de droits d'appropriation cèdent des droits d'usage ou des droits d'appropriation à des individus ou à des groupes d'individus.

Jadis, les clauses d'achat/vente (ou de contrat de location) étaient faites oralement. Cette situation a fait que les arrangements qui étaient auparavant informels se passaient sans témoins et sans écrit.

Mais, l'insécurité foncière grandissante, du fait de contestations, de vente d'une parcelle à plusieurs personnes, de négociations/renégociations et de non-respect des clauses passées (non-respect des contrats signés par les ascendants parents), ont fait que les acquéreurs et les locataires exigent désormais la formalisation des contrats. Ceci leur permet de se sécuriser car même sans valeur juridique, un papier est un argument de plus dans les arbitrages en cas de contestation. Ces acquéreurs demandent ainsi, l'établissement des papiers qui précisent clairement les clauses du contrat. Ce sont souvent les contrats de vente/achat, de location qui font l'objet de papiers à travers un " écrit " pour attester que durant ces transactions de l'argent a été perçu.

L'usage de l'écrit dans les transactions foncières a une grande importance. Aujourd'hui, dans la commune d'Abomey-Calavi, les différents acteurs fonciers font systématiquement recours à l'écrit pour les transactions marchandes. Très évolutives, les procédures locales de formalisation des transferts de droits relèvent du droit privé (contrats sous-seing privé) et de l'affirmation des conventions (décret de 1906), mais rarement reconnues par les politiques foncières. Le papier est perçu comme une pièce

d'identité de la parcelle achetée/vendue ou représentant le contrat de location d'une portion de terre louée à titre d'exploitation. Ces écrits sont de diverses formes : les décharges, les reçus, les conventions de vente[148] sous seing privé (manuscrit ou dactylographié) sont les plus fréquents et les papiers standardisés (imprimé) de la mairie permettent d'affirmer la convention au niveau de la mairie. Ces papiers sont le plus souvent signés devant témoins avant d'être contresignés par l'administration locale plus tard.

L'écrit à travers l'établissement de papier est devenu systématique dès qu'on parle d'achat/vente. Ce papier servira de preuve en cas de remise en cause des clauses. Aujourd'hui, une croissance des pratiques de garantie et de location s'observe à travers les écrits.

Mais, en l'absence de preuves écrites, le juge du contentieux de l'immeuble rural a la latitude d'apprécier tous autres moyens de preuve. La preuve en matière de contentieux immobilier est libre. Le législateur retient cependant que la preuve de droits fonciers confirmés ne se rapporte qu'au moyen du Certificat de Propriété Foncière[149]. Le Certificat de Propriété Foncière est la reine des preuves en matière foncière de contentieux immobilier. Mais, lorsque le Certificat de Propriété Foncière a été obtenu suivant la procédure d'inscription, il n'est pas opposable aux tiers.

8.4. Problèmes liés à la marchandisation de la terre

La désacralisation de la terre fait que les instances coutumières ne peuvent plus faire face aux chocs évolutifs. Le monnayage des transactions a favorisé le développement d'une spéculation et l'émiettement des terres, jusqu'à créer des " paysans sans terres " dans la commune d'Abomey-Calavi. Ceci suscite la jalousie et la convoitise envers certains héritiers qui ont encore quelques superficies de terres au sein de leur famille. Les conflits fonciers y relatifs sont fréquents aussi bien pour le partage

[148] Une convention de vente nécessite la signature du Chef de Village puis du Chef d'Arrondissement et enfin nécessite une certification par la mairie après le paiement des taxes et les formalités administratives. C'est un acte qui constate une transaction foncière conclue entre un propriétaire terrien (individu ou collectivité familiale) qui cède sa terre contre un prix convenu avec une personne morale ou physique qui accepte de lui payer ce prix.

[149] Article 375 du nouveau code foncier et domanial.

des successions que pour les transactions. La pression foncière s'accentue. Les institutions coutumières sont affaiblies et paraissent incapables d'affronter les multiples conflits fonciers qui se développent autour d'elles.

La marchandisation de la terre marque une nouvelle ère où les enjeux fonciers sont perçus sous leur seul angle économique. Cela tranche clairement avec les visions qui prédominent jusque-là, à savoir : celle traditionnelle et celle officielle appelée droit moderne. Dans la vision traditionnelle, la terre n'est pas un " bien " commercialisable. Les systèmes fonciers traditionnels sont fort complexes mais bien structurés. Ils sont très divers parce que chaque situation dépend des rapports sociaux, des acteurs en présence, de leurs relations et enfin de facteurs historiques et d'événements spécifiques à chaque localité. Bien qu'ils ne soient pas transcrits, ces systèmes ont bien fonctionné à travers les générations. Malgré sa diversité et son oralité, la gestion foncière coutumière est basée sur quatre principes fondamentaux et ce indépendamment de l'appartenance ethnique :

- la terre ne se vend pas : étant à Dieu, la terre ne peut appartenir à l'homme. L'homme n'en a pas la propriété et ne peut pas la vendre ;
- la terre n'est pas sans maître, quelle que soit l'étendue du terroir ;
- la gestion du terroir est liée au système sociopolitique traditionnel et basée sur l'organisation lignagère et le pouvoir patriarcal ;
- toute attribution de terre à des personnes étrangères au village est possible après l'accord du Chef de terre et la tenue des cérémonies nécessaires.

L'ethnie étant un groupe humain ou type de groupe humain, dont les membres présentent des caractères communs, très variés selon les auteurs, mais qui sont de moins en moins recherchés du côté des caractères somatiques et de plus en plus du côté de comportements et de données culturelles (Gokaba, 2010).

Or, dans la vision moderne, la terre est un « bien » dans le commerce. Pour Cubrilo et Goislard (1998), la marchandisation de la terre est un processus de transformation du statut de la terre en bien marchand. Selon la doctrine juridique, la terre répond à la définition de bien si deux conditions complémentaires sont remplies :

elle doit avoir une valeur pécuniaire et doit être susceptible d'appropriation. Mais, dans le contexte africain, les deux conditions cumulées ne sont que rarement réunies.

Dans le passé, la terre était inaliénable de par son caractère sacré. Elle servait seulement de support aux activités et représentait un patrimoine collectif ou familial. La terre est un bien familial (Biaou, 1994). Sa gestion et son contrôle se faisaient sur les normes de la tradition. Traditionnellement, en Afrique, le rapport de l'homme à la terre ne peut s'analyser en termes de propriété et les transactions ne sont pas interindividuelles. Cette conception de la terre, inscrivant la logique coutumière dans une perception fixiste et statique, donc dépourvue de tout dynamisme, est relativisée par Le Roy (1996), qui reconnaît que, de nos jours, le statut de la terre est en voie de désacralisation et donc de marchandisation.

Parfois ancienne, parfois récente, la terre est un bien marchand aujourd'hui. La vente des terres se développe au Bénin et en particulier dans la commune d'Abomey-Calavi, avec une accélération marquée depuis quelques années. Dans certaines régions, les ventes de terre remontent au début du XX^{ème} siècle. Dans d'autres, elles sont apparues et se sont multipliées dans les deux dernières décennies (Mathieu et Lavigne Delville, 2003). Puisque la terre a une valeur pécuniaire et est susceptible d'appropriation, elle a une valeur déterminée dans le cadre du marché. Elle est le *« lieu de rencontre aux fins d'achat et de vente »* (Polanyi, 1983, p. 87). Dans cet ordre d'idée, le marché du foncier est l'ensemble des transactions qui trouvent leur fondement et leur évolution dans la manifestation du foncier notamment le foncier rural. Au sens étroit, le marché foncier est un mécanisme économique permettant la rencontre des propriétaires vendeurs de terres, avec les candidats acquéreurs de terres (Ciparisse, 1999). De manière plus large, la notion de marché foncier désigne aussi l'ensemble des mécanismes de circulation des biens et droits fonciers entre les différents acteurs économiques. Il est important, en effet, de rappeler que la vente n'est pas le mode unique de circulation des biens fonciers. L'accès à la terre (agricole) et le droit de la mettre en valeur peuvent être octroyés par d'autres modes contractuels, notamment les baux ruraux. Ainsi, la notion de marché foncier prend en compte, au sens large, non

seulement les opérations de ventes de terres, mais aussi les locations de terres ; autrement dit, c'est la rencontre de l'offre de terre et de la demande de terre.

Les transferts de droits fonciers au Bénin s'effectuent dans un contexte institutionnel de régulation de l'accès aux terres qui se trouve en pleine évolution. Il semblerait, en effet, que d'anciens droits dits traditionnels, qui interdisent la vente de terres, se mélangeraient à de nouveaux droits dits modernes, qui instituent la propriété privée et permettent ainsi la marchandisation des terres, provoquant un certain flou concernant la sécurité des droits des personnes. De cette situation résulte un jeu d'acteurs dans lequel chacun s'efforce de faire valoir ses intérêts en jouant de son influence potentielle sur les règles du jeu. Or, dans un contexte institutionnel soumis à une telle évolution, il est légitime de s'interroger sur les conséquences des changements concernant le statut social des personnes. Ces changements déterminent les droits relatifs à l'accès aux terres, c'est-à-dire la création de titre de propriété.

Le régime foncier coutumier a évolué suite aux contraintes socio-économiques actuelles auxquelles le monde rural fait face quotidiennement, tolérant l'émergence de la propriété privée des terres. Ces contraintes sont particulièrement fortes en milieu périurbain où les gérants du régime coutumier doivent faire face, en même temps, aux gérants du régime de droit moderne et à des pratiques très répandues qui ne sont respectueuses ni du régime coutumier ni du régime de droit écrit.

Le constat est que, en milieux urbain et périurbain, la modification majeure du régime coutumier est la perte de l'inaliénabilité de la terre par la vente des parcelles, aussi bien au sein des collectivités, que des familles et des ménages. Ces ventes sont plus fréquentes sur les terrains qui constituent les fronts d'avancement de l'urbanisation, sur les terrains agricoles, qui sont progressivement transformés en terres à usage typiquement urbain (habitation, services, commerces, entrepôts, bureaux, unités de production, etc.), sans qu'il n'existe des données qui permettent de chiffrer l'évolution.

Toutefois, la vente de terres est relevée dans le Coutumier du Dahomey de 1931 et même entérinée. Ce code précise en effet, que les collectivités familiales peuvent, par leur chef, après autorisation du conseil de famille, vendre les droits qu'elles peuvent avoir sur les immeubles. De fait, un marchandisage progressif de la terre, par un mode

de constatation écrite des conventions passées entre indigènes (contrats sous seing privé) a été institué par le décret du 2 mai 1906. Ce marchandisage fait même transformer la nature de la terre qui n'est plus un bien géré au bénéfice du groupe qui en dépend pour sa survie, mais une propriété dans le sens de la juridiction moderne. Le constat est aussi que le régime coutumier reste toujours à dominance verbale, mais des éléments écrits accompagnent de plus en plus la vente et la location des terres notamment des conventions définies dans le décret de 1906.

Les ventes de terre portant sur un immeuble ne disposant pas de titre de propriété jusqu'au 13 août 2018 peuvent être constatées par un acte notarié ou par un acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire ou par un acte affirmé par l'autorité administrative du lieu de situation de l'immeuble[150]. Le préalable à toute transaction, est la confirmation des droits fonciers[151] qui va aboutir à la délivrance d'un Certificat de Propriété Foncière (CPF) au titulaire réel d'un droit de propriété. Le Certificat de Propriété Foncière une fois établi, est publié au registre foncier et au cadastre[152] pour son opposabilité aux tiers.

Néanmoins, les transactions immobilières s'effectuent sur la base d'un Certificat de Propriété Foncière à travers un contrat écrit. Ces facteurs ont considérablement érodé l'autorité des chefs coutumiers ou des chefs de terres. Ainsi, le principe de l'inaliénabilité de la terre, bien sacré légué par les ancêtres disparus aux vivants qui à leur tour le transmettront aux descendants, est devenu, de nos jours, presque partout un mythe (Dissou, 1982).

Mais, autour de certaines parcelles abritant les garages autos, les bars restaurants, les buvettes, etc., dans presque tous les arrondissements de la commune, les situations de " marchandisation imparfaite " (Le Roy, 1997) sont observées. Mais, il est interdit à ces exploitants de construire même un abri précaire sur ces terrains. Ce marché a fait l'objet de diverses restrictions, où l'usage de la terre ne concerne que le droit d'exploiter et n'entraîne pas nécessairement une aliénation de ce bien. Dans ces

[150] Article 516 du code foncier et domanial en République du Bénin.
[151] La confirmation des droits est une procédure publique qui permet d'enregistrer, sous un numéro d'ordre, un immeuble identifié par ses caractéristiques physiques, dans un registre foncier (Togbonon, 2016).
[152] Le cadastre est un ensemble d'outils d'identification, d'enregistrement et de description des terres ou une représentation cartographique.

cas, les terres reviennent aux propriétaires terriens ou aux ayants droits si les exploitants cessent leurs activités. Dans de pareilles situations, le contenu de la cession de droits d'usage peut être ambigu. Les ambiguïtés et les non-dits dans les transactions foncières entraînent bien sûr des comportements opportunistes et manipulateurs, des malentendus et des litiges. Ces derniers sont aussi fonctionnels et peuvent-être même nécessaires.

Les évolutions récentes dans le domaine du droit foncier et des systèmes fonciers soulignent l'importance fondamentale des marchés fonciers pour les transferts des droits de propriété et des droits d'usage. Un marché foncier où s'achète et se vend la terre, où des baux sont conclus et où la terre sert de garantie en contrepartie de crédits, facilite la formation d'exploitations à taille optimale et les innovations. La croissance démographique, l'aménagement en infrastructures et réseaux de communication, l'urbanisation et le déclin de l'intérêt de travailler la terre sont des ressorts importants pour la formation de marchés fonciers.

L'explosion démographique que connaissent les localités de la commune d'Abomey-Calavi constitue un handicap pour l'obtention des terres. De même, les transactions foncières constituent, aujourd'hui, une grande source d'insécurité pour les populations. Du mode traditionnel d'accès aux terres qui étaient la libre occupation, les populations sont passées aux dons, à l'emprunt puis à l'achat des terres. Il s'en suit que dans un espace en proie à la pression démographique et marqué par la réduction des disponibilités en terre, les stratégies foncières sont avant tout individuelles (Lavigne-Delville, 2010).

Ainsi, le marché foncier dans la commune d'Abomey-Calavi est une véritable source d'évasion fiscale selon les informateurs de l'administration fiscale. Pour ces derniers, les recettes fiscales perçues par l'Etat du fait des transactions immobilières reposent sur une assiette tronquée. Car, les contribuables se livrent à des manœuvres frauduleuses tendant à des simulations des actes aux fins de minorer les montants des droits à payer. Ils estiment que le taux légal des droits d'enregistrement est exorbitant étant donné qu'ils sont perçus à l'occasion de chaque transaction d'immeubles. Ceci les incite à la dissimulation des prix réels issus de ces transactions.

La technique des détournements de parcelles évoquée tantôt et minutieusement mise en œuvre à l'occasion des opérations de lotissements est une véritable pratique de prévarication commise par les agents chargés de ces opérations. Les parcelles détournées à l'occasion des opérations de lotissement et surtout de recasement changent de propriétaires à une vitesse phénoménale et sans la moindre formalité d'enregistrement. Plus grave est sans doute le comportement de l'administration locale qui a créé elle-même les meilleures conditions de la prévarication par la mise en place d'un véritable circuit parallèle de délivrance de Permis d'Habiter (non enregistré), en dehors du cadre légal prévu à cet effet et surtout en violation flagrante de la loi, favorisant ainsi à la fois l'évasion fiscale et le blanchiment d'argent sale.

De même, pour les acteurs fonciers, ce marché foncier dans la commune d'Abomey-Calavi ressemble, de plus en plus, à un circuit de blanchissement d'argent. L'une des techniques utilisées pour les détournements de parcelles lors des opérations de lotissement consiste à créer des propriétaires fictifs de parcelles au nom desquels sont établis à leur insu des titres de propriété. Lesdites parcelles sont par la suite vendues aux acquéreurs qui, eux, sont de bonne foi, par les auteurs des détournements qui se chargent de recycler rapidement les produits de la vente, en allant acheter régulièrement des parcelles dans des quartiers généralement plus chics. Il s'agit d'un blanchiment embryonnaire de vie opulente. Ces riches arnaqueurs, faux et éhontés, courent les rues de nos grandes villes. Compte tenu du fait que ces opérations se font dans presque tous les arrondissements, elles constituent une véritable menace pour l'équilibre socio-économique et la paix sociale. Ces agissements méritent d'être encouragés par l'organisation concertée des différents ministères concernés par les questions foncières, d'audit sur les travaux de lotissements non achevés.

Conclusion partielle

Ce chapitre part de l'hypothèse selon laquelle les stratégies de transactions foncières qui se développent autour de la gestion de la terre favorisent la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Les résultats montrent que le système foncier moderne de propriété privée est fondé sur des lois définissant clairement les conditions d'accès et de transferts de la propriété. Le processus de transferts des droits fonciers s'inscrit dans un jeu d'acteurs où la monnaie constitue un des facteurs clés de validation des transactions en lieu et place de rapports sociaux. L'instabilité des clauses se ressent lorsque la terre devient rare et les règles sociales de sa gestion sont moins claires et moins stables. Ceci fait que les ambiguïtés et les non-dits dans les transactions autour de la terre entraînent des différends fonciers. La pression démographique, l'avancée de l'individualisme et de l'échange fondé sur la monnaie conduisent certains acteurs à des pratiques en contradiction avec les normes réglementaires actuelles. Ces facteurs font que les différends fonciers subsistent dans la commune d'Abomey-Calavi. De part ces résultats, l'hypothèse émise au départ est confirmée.

Chapitre 9 : Conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

Introduction partielle

Ce chapitre part de l'hypothèse selon laquelle la persistance des conflits fonciers est due à la remise en cause des droits autour de la terre dans la commune d'Abomey-Calavi. Il se focalise sur la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi en tant qu'approche analytique. Il est structuré en sept (7) sections : la typologie des conflits fonciers, les causes des conflits fonciers, les conséquences des conflits fonciers, la mise en œuvre de la procédure d'expulsion, l'importance de la prévention et de la résolution des conflits fonciers, la gestion des conflits fonciers et la discussion sur la persistance des conflits fonciers.

9.1. Typologie des conflits fonciers

A ce stade, l'analyse fait ressortir une typologie des conflits fonciers que connaissent les différents protagonistes dans la commune d'Abomey-Calavi. Ces conflits fonciers opposent soit deux collectivités qui se disputent un domaine ou les limites d'un domaine, soit un individu à sa famille ou sa collectivité suite à une vente de terre collective sans l'accord des parents, du conseil de famille ou par usurpation de droit de propriété, ou bien deux ou plusieurs personnes d'une même collectivité ou d'une même famille généralement en matière successorale, en particulier l'accès des femmes à l'héritage. De même, ils opposent plusieurs acteurs dans l'usage que font les hommes de la terre, ainsi que deux individus liés par un contrat de vente, un particulier à une administration en cas d'expropriation. Le tableau XVI ci-dessous présente les types de conflits rencontrés dans les localités enquêtées. Mais, il y a certaines questions qui ont reçu plusieurs réponses à la fois.

Tableau XVI : Répartition des enquêtés par type de conflits fonciers identifiés

Types de conflits fonciers	Arrondissements									Total	
	Akassato	Godomey	Glo-Djigbé	Hêvié	Kpanroun	Ouèdo	Togba	Zinvié	Abomey-Calavi	Nbre de réponses	%
Conflits d'appropriation	31	128	16	29	6	16	38	11	59	**334**	**17**
Conflits d'attribution illégale	5	13	7	17	3	10	9	6	17	**87**	**5**
Conflits de titre (formels ou non)	12	30	10	22	5	14	37	8	42	**180**	**9**
Conflits liés au défaut de privilège	5	10	8	4	3	7	9	4	14	**64**	**3**
Conflits de limites de parcelles	36	148	16	39	6	16	43	11	69	**384**	**19**
Conflits liés à l'abus de confiance	3	19	6	10	4	6	10	4	12	**74**	**4**
Conflits autour des ressources pastorales	7	0	6	7	5	3	12	5	3	**48**	**2**
Conflits liés aux opérations de lotissement	36	100	12	30	0	9	40	8	69	**304**	**15**
Conflits liés à	10	75	5	5	0	3	6	0	40	**144**	**7**

l'occupation illégale et anarchique des domaines publics											
Conflits liés à la mauvaise gestion du patrimoine de la commune par les autorités administratives et les élus locaux	32	58	3	6	0	2	2	0	25	**128**	**7**
Conflits liés aux opérations de déguerpissement	30	105	16	9	0	5	12	4	52	**233**	**12**
Total	**207**	**686**	**105**	**128**	**32**	**91**	**218**	**68**	**402**	**1980**	**100**

Source : Données des enquêtes, 2015-2019

D'après les résultats de terrain, le tableau XVI ci-dessus montre que mille neuf cent quatre-vingts (1980) réponses ont été reçues au cours de l'enquête. Les conflits fonciers identifiés sont d'ordre social, économique, administratif et sont liés, entre autres, à la gestion de la terre. Au vu de cette diversité de conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi, les différends majoritaires sont les problèmes liés aux conflits de limites de parcelles (19 %), les conflits d'appropriation (17 %) à savoir les transferts de droits, les remises en cause, le non-respect des contrats, etc. sont considérables, les conflits liés aux opérations de lotissement (15 %) tels que les spoliations de parcelles, l'ignorance des populations quant aux opérations de lotissement, la contestation des travaux de lotissement, le mauvais recasement, la mauvaise attribution de parcelles, le refus des propriétaires d'accepter le coefficient de réduction des lotissements, les fraudes foncières orchestrées par certains géomètres en charge des lotissements, les lotissements mal exécutés, les lotissements tardifs et la non formalisation des registres domaniaux, la mauvaise foi supposée de certains géomètres et les différends liés aux opérations de déguerpissement (12 %).

Aussi, les conflits de titre (9 %) formels ou non tels que la détention de titre de propriété par plusieurs personnes sur une même parcelle sont-ils d'une extrême importance. Aussi il y a une mauvaise gestion du patrimoine de la commune par les autorités administratives et les élus locaux (7 %). De même, les occupations illégales et anarchiques des domaines publics (7 %), les conflits d'attribution illégale (5 %), les conflits liés à l'abus de confiance[153] (4 %), les conflits liés au défaut de privilège[154] (3 %) ne sont pas négligeables dans la commune d'Abomey-Calavi. Enfin, les conflits autour des ressources pastorales (2 %) où l'éleveur ici ne discute pas de la terre mais de l'herbe et de l'eau est un des différends fonciers de la commune à prendre au sérieux.

Mais, les conflits liés à la transhumance[155], observés au niveau de la commune notamment dans les arrondissements de Kpanroun et Zinvié, entre agriculteurs et éleveurs constituent des freins aux investissements agricoles et bloquent du coup la

[153]Les ventes sans qualité.

[154]Le droit de cession où un membre se lève et va vendre la parcelle de la famille sous prétexte qu'il est aussi membre de la lignée, sans procuration ni autorisation du chef de famille ou de la lignée.

[155] Déplacement périodique de bétail. Ces mouvements saisonniers de bétail existent dans l'ensemble des pays de l'Afrique de l'Ouest. C'est un moyen ancestral d'éviter l'épuisement de la végétation.

valorisation des terres. Aussi, au lieu d'être un facteur d'intégration et de promotion de l'économie de l'espace communautaire, la transhumance est malheureusement devenue un vecteur de conflits qui débouchent parfois sur des pertes en vies humaines. Ceci fait que, les exploitants agricoles se plaignent de la dévastation de leurs exploitations. Cette situation est devenue inquiétante dans la commune d'Abomey-Calavi.

Les conflits de limites qui sont les plus fréquents, ont lieu entre différents acteurs : entre autochtones, entre étrangers, entre étrangers et autochtones. Ces conflits sont souvent intrafamiliaux, inter-villageois (entre membres d'une même famille ou de familles différentes, entre membres d'un même lignage ou de lignages différents, entre membres d'un même village ou de villages différents) et intercommunaux pour des raisons de litiges frontaliers. En effet, ces conflits fonciers se cristallisent autour des transferts de droits, car avec l'évolution, la nouvelle génération remet en cause les accords passés par leurs parents. Alors, des ventes sont contestées par des ayants droit familiaux qui n'ont pas donné leur accord et s'estiment spoliés.

Mais, les conflits potentiels de limites administratives existent aussi et concernent la frontière réelle d'Abomey-Calavi avec chacune des communes avoisinantes. Le problème est plus important cependant dans les communes de Sô-Ava, Ouidah, Cotonou et Zé. Dans le cas de la frontière, la limite sur le lac et la limite constituée par la rivière Sô-Ava sont à clarifier. La frontière avec Ouidah est également problématique, quelques unités administratives de Ouidah se retrouvent actuellement dans l'arrondissement de Godomey. Le différend frontalier entre la commune d'Abomey-Calavi (Godomey) et celle de Cotonou (Agla, Fidjrossè-Kpota et Menontin) doit être réglé. Ce problème concerne également la commune de Tori-Bossito. A cela s'ajoutent les affrontements entre les différents cabinets de lotissement et le pluralisme juridique. En effet, l'hétérogénéité des dispositifs locaux de régulation[156] affecte les modalités d'accès foncier et augmente les risques d'insécurité foncière.

[156] Le dispositif local de régulation est l'ensemble des acteurs, publics ou privés, individuels ou collectifs, qui jouent un rôle effectif dans des décisions touchant au foncier (affectation ou validation de droits, enregistrement, arbitrages, etc.), sans présager de leur statut au regard de la loi, avec leurs relations de complémentarités, de compétition, de concurrence ou de synergies (Chauveau, Lavigne Delville et Le Roy, 2010).

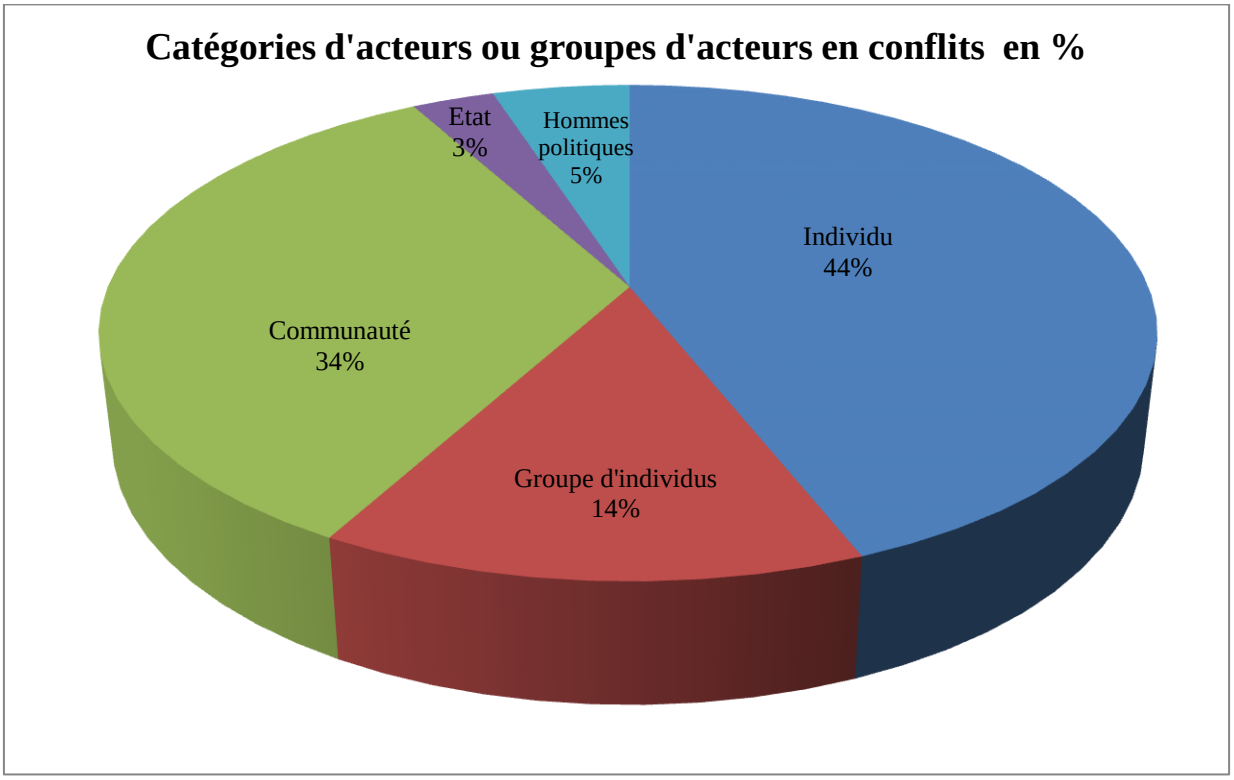
Selon les points de vue de certains acteurs, la principale origine des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi est la contestation ou la revendication de droit de propriété. L'usurpation de droit de propriété, les problèmes de délimitation, et les ventes multiples de la même parcelle sont aussi observés. L'objet de tous ces conflits est la revendication ou la contestation du droit de propriété. Tous les enquêtés posent le problème de " revendication de droit de propriété ". Ce sont, le plus souvent, des parcelles acquises et contestées plus tard par les descendants de la lignée du propriétaire vendeur ou des terres issues du système de métayage ou simplement de donation que ces derniers revendiquent et que les bénéficiaires contestent. Ce sont aussi des ventes de la même parcelle à plusieurs personnes qui entraînent des conflits entre les acquéreurs. La planche 1 ci-dessous présente deux photos prises sur le terrain qui traduisent manifestement des situations de conflits fonciers.

<u>Planche 1</u> : Deux photos présentant les signes de différends fonciers

Source : Données des enquêtes, 2015-2019

A travers cette planche 1 ci-dessus, il est écrit " danger de mort ", " parcelle à ne pas vendre " qui sont des signes de différends fonciers. De même, bon nombre de parcelles portent " parcelle litigieuse ", " affaire au tribunal ", " jugement en instance ", etc. Ces signes annoncent qu'il y a un différend sur ces parcelles. Ces situations

montrent clairement qu'il y a une insécurité foncière qui règne dans la commune d'Abomey-Calavi. La figure 11 ci-après illustre les catégories d'acteurs ou les groupes d'acteurs en conflits.



<u>Figure 11</u> : Catégorie des acteurs ou groupes d'acteurs en conflits

Source : Données des enquêtes, 2015-2019

D'après la figure 11 ci-dessus, les conflits sont soit individuels, soit collectifs. Cette figure montre que la plupart des problèmes fonciers sont des conflits individuels car 44 % des acquéreurs de parcelles et victime d'un conflit foncier (Cf. tableau de répartition des interlocuteurs par arrondissement et par groupe cible) l'ont affirmé. La catégorie des communautés arrive avec un taux de 34 % mais il ne faut pas perdre de vue que les conflits individuels se transforment souvent en conflits communautaires par effet de solidarité clanique et familiale. Le tableau montre aussi que les conflits collectifs, l'Etat et les hommes politiques représentent respectivement 14 %, 3 et 5 % des acquéreurs de parcelles et victime d'un conflit foncier. Par ailleurs, l'analyse des interlocuteurs des conflits fonciers montre que les principaux acteurs de ces conflits se trouvent dans le commun de la population. Selon les données de l'enquête, il est

important de souligner à ce niveau que les conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi, se passent le plus souvent entre les voisins, les frères, les autochtones, les étrangers, etc., autour des parcelles. Toutefois, nous notons que la figure a pris seulement en compte les acquéreurs de parcelles et victimes d'un conflit foncier.

9.2. Causes des conflits fonciers

La terre est l'un des biens les plus précieux des sociétés humaines et donc, à juste titre, une source de rivalités qui peuvent déboucher sur des conflits. *« Les conflits fonciers en Afrique sont plus souvent évoqués que précisément documentés. Leur repérage et leur interprétation ne vont pourtant pas de soi ; leurs causes et leur enchaînement n'obéissent pas à des règles mécaniques »* (Chauveau et Mathieu, 1998, p. 243). Les causes évoquées par les enquêtés sont présentées dans le tableau XVII ci-dessous.

Tableau XVII : Causes des conflits fonciers selon les enquêtés

Fondements des conflits fonciers	Arrondissements									Total	
	Akassato	Godomey	Glo-Djigbé	Hêvié	Kpanroun	Ouèdo	Togba	Zinvié	Abomey-Calavi	Nbre de réponses	%
Remise en cause des droits de propriété	30	50	16	25	4	12	38	11	56	**242**	**7**
Ignorance de la loi foncière	26	30	15	18	6	16	40	11	29	**191**	**5**
Délimitation	25	140	16	39	6	16	43	11	51	**347**	**9**
Expropriation	10	10	16	8	0	5	3	1	10	**63**	**2**
Déguer-pissement	9	78	9	0	0	12	3	1	35	**147**	**4**
Urbanisation accélérée	8	60	4	26	0	6	5	4	39	**152**	**4**
Spoliation de parcelles	20	70	12	30	2	16	26	9	40	**225**	**6**
Cession de parcelles d'autrui	18	26	11	15	3	14	18	6	19	**130**	**3**
Défaut de la constatation de droits réels	16	78	12	20	1	6	10	3	20	**166**	**4**
Non-respect des prescriptions foncières endogènes	22	88	14	33	6	16	35	11	69	**294**	**8**

Construction anarchique	32	117	16	38	2	16	37	11	38	**307**	**8**
Croissance démographique	26	75	13	27	0	9	32	10	32	**224**	**6**
Héritage	27	113	16	39	6	16	43	11	61	**332**	**9**
Lotissement	36	136	16	39	0	16	43	6	63	**355**	**10**
Vente des terres sans accord du conseil de famille	29	66	16	26	5	12	40	11	69	**274**	**7**
Corruption	33	62	16	39	6	16	43	11	69	**295**	**8**
Total	**367**	**1199**	**218**	**422**	**47**	**204**	**459**	**128**	**700**	**3744**	**100**

Sources : Données d'enquêtes, 2016-2019

La lecture du tableau XVII montre que la plupart des causes évoquées concerne la contestation : la remise en cause des droits de propriété, la délimitation ou les problèmes de réduction des superficies, l'expropriation, le déguerpissement, spoliation de parcelles, l'héritage, le lotissement, la vente des terres sans accord du conseil de famille et le non-respect des prescriptions foncières endogènes. La cause la plus évoquée par les enquêtés est le lotissement (10 %). Ce taux s'explique par les pratiques foncières souvent développées par certains acteurs dans la commune d'Abomey-Calavi à savoir l'ignorance des communautés locales quant aux opérations de lotissement, la contestation des travaux de lotissement, le mauvais recasement, la mauvaise attribution de parcelles, surtout lors des lotissements mal exécutés, les fraudes foncières orchestrées par certains géomètres en charge des lotissements, le refus des propriétaires d'accepter le coefficient de réduction des lotissements, les attributions des parcelles d'autrui aux sinistrés, les numéros d'état des lieux fictifs vendus aux acquéreurs ou aux hommes d'affaires, la permutation des numéros d'état de lieux pour raison de positionnement et l'attribution des terres à des personnes inconnues par les agents de lotissement en complicité avec quelques autorités administratives. Ensuite, viennent l'héritage (9 %) et la délimitation (9 %).

Par rapport à l'héritage, les causes des conflits fonciers évoqués sont celles relatives à la succession d'héritage, l'inégalité dans le partage successoral des terres, c'est-à-dire les pratiques foncières endogènes vis-à-vis de la hiérarchisation du partage successoral dans l'ordre masculin, l'exclusion des femmes du partage successoral pour l'accès à la terre et la marginalisation de la femme dans les décisions au sein des instances foncières. Quant à la délimitation, la faible protection des droits fonciers c'est-à-dire le dépassement de limites entre voisin ou les conflits de voisinage naissent lorsque les repères servant de limites à deux domaines contigus disparaissent. L'enquête révèle en troisième position, les causes liées au non-respect des prescriptions foncières endogènes (8 %), les constructions anarchiques (8 %) et la corruption en matière foncière (8 %) c'est-à-dire la possibilité de corrompre la structure qui a la charge du foncier pour avoir de faux documents (ou de vrais documents obtenus sans respect de la procédure et avec contrepartie financière).

La lecture du tableau montre en quatrième position que les remises en cause des droits de propriété (7 %) qui sont liées aux problèmes de ventes à de multiples propriétaires de la même parcelle ou aux ventes frauduleuses et les ventes des terres sans accord du conseil de famille (7 %) sont aussi d'une certaine importance suivies des causes relatives aux problèmes de spoliation de parcelles (6 %), de la croissance démographique (6 %) et l'ignorance de la loi foncière ou du code foncier et domanial en vigueur au Bénin. Enfin, viennent respectivement le défaut de constatation de droits réels (4 %), l'urbanisation accélérée (4 %), le déguerpissement (4 %), la cession de parcelles d'autrui (3 %) et l'expropriation (2 %) comme les causes des conflits fonciers les moins évoqués mais qui pèsent sur la gestion du foncier. Mais, les causes des conflits fonciers évoqués comprennent à la fois des causes immédiates comme les problèmes de limite, occupations illégales, les expropriations, les constructions anarchiques, les déguerpissements, les spoliations de parcelles, etc., et les causes structurelles que sont la croissance démographique, la modernisation, les mauvaises distributions des terres, etc.

L'analyse des causes des conflits fonciers évoqués par les enquêtés a été confrontée aux données de l'enquête qualitative auprès des autorités administratives, judiciaires, coutumières et des personnes ressources. Celle-ci fait ressortir que les fondements immédiats et structurels se conjuguent pour faire de la commune d'Abomey-Calavi une zone d'insécurité foncière sur fond de pluralisme juridique. Cette situation ne fait que montée les conflits fonciers. Quoique tout conflit ne soit pas nécessairement le symptôme d'une crise, leur multiplication traduit bien et implique une situation d'insécurité foncière.

9.3. Conséquences des conflits fonciers

En ce qui concerne les conséquences des conflits fonciers, il y a d'abord l'aggravation de l'insécurité sociale dans les communautés et l'alimentation de rivalités qui réduisent la possibilité d'une cohabitation pacifique. Le tableau XVIII ci-dessous présente les conséquences des conflits fonciers sur la commune d'Abomey-Calavi.

Tableau XVIII : Synthèse des conséquences des conflits fonciers

Composantes sociales affectées	Conséquences des conflits fonciers
Activités économiques	Baisse/perte du pouvoir économique des ménages ou des entreprises. Pour bon nombre d'informateurs, l'accès à la terre est un mode de survie et leur permet d'avoir un revenu stable.
Paix sociale	Désordre normatif autour l'information foncière (non-respect des normes coutumières de gestion foncière). Déréglementation et affaiblissement des liens communautaires. Mouvement et tension sociale : déguerpissement, retraits de parcelles, etc. Destruction des liens sociaux. Méfiance entre protagonistes : ils ont des visions différentes de leur droit à la terre.
Santé humaine	Difficulté de réalisation d'infrastructures Socio-communautaires
Vie humaine	Mort d'homme
Circulation des biens et des personnes	Difficulté de circulation des populations
Infrastructures locales	Piétinement des travaux, ce qui retarde le développement local.
Travaux de lotissement	Piétinement des travaux
Environnement	Pollution

Source : Données des enquêtes, 2015-2019

La lecture du tableau XVIII ci-dessus permet de comprendre que les types de conflits fonciers qui se manifestent dans la commune d'Abomey-Calavi ont des impacts sur le cadre socio-économique et par conséquent sur son développement à la base. D'après les résultats, les conséquences sont de plusieurs ordres. Au plan social, il y a les

rivalités entre les communautés, les mouvements sociaux, la tension sociale, les envoûtements répétés, les morts d'hommes, la difficulté de construction d'infrastructures sociocommunautaires, etc. Au plan économique, il y a la diminution des activités, la perte de revenus économiques et la baisse du pouvoir économique des ménages. Enfin, au niveau local, le piétinement des travaux de lotissement, la pollution constante de par des déchets ménagers, la tension sociale et les difficultés de réalisation des infrastructures sociocommunautaires. A cela s'ajoutent la thésaurisation[157] des terrains et la spéculation foncière qui constituent, entre autres, les conséquences de la mauvaise gestion foncière et les opérations de déguerpissement observées ces dernières années.

Ainsi, l'acquisition d'un terrain à bâtir ne s'inscrit pas toujours dans une démarche d'accession à la propriété. Pour la plupart, il s'agit de réserver un espace constructible. Cette situation ne s'explique pas seulement par l'attachement à la terre. Le facteur psychologique est renforcé par la conjonction de plusieurs facteurs à savoir :

- il n'existe pas d'outils d'épargne considérés comme totalement fiables par la communauté. Pour ces informateurs, les maisons d'épargne peuvent fermer à tout moment. La possession d'un terrain apparaît comme le plus sûr des placements pour la conservation de l'épargne, même si elle ne rapporte rien ;
- la taxation des terrains nus est encore trop modeste, son recouvrement effectif n'est donc pas considéré comme prioritaire par l'administration fiscale ;
- les comportements spéculatifs sont confortés par l'observation de la hausse des prix des terrains, par l'absence de tout système d'imposition des plus-values. Il est d'ailleurs intéressant de constater dans certains quartiers que le prix des terrains nus est supérieur à celui des maisons à vendre (Grisoni-Niaki, 2000).

Ainsi, des parcelles achetées à cent ou deux cent mille francs sont vendues aujourd'hui à des millions de francs. Mais, la Mairie ne bénéficie que des droits d'enregistrement perçus lors des achats d'immeubles.

La spéculation foncière, quant à elle, a entraîné, à l'origine, des problèmes tels que : les ventes anarchiques de parcelles, l'appropriation individuelle excessive, le gel

[157] La thésaurisation étant l'action d'amasser de l'argent sans le faire circuler ni fructifier.

foncier, la remise en cause des dispositions de l'Etat en matière d'utilisation foncière (Lassissi, 2006). La photo 1 ci-dessous illustre le déguerpissement sur un domaine.

<u>Photo 1</u> : Déguerpissement sur un domaine illégalement occupé dans l'arrondissement d'Abomey-Calavi

Source : Cliché, Hounmavo, 2016

La photo 1 ci-dessus voile une situation de conflit foncier qui serait lié à la propriété commune où l'appropriation du domaine a engendré des rapports de force entre vendeurs, acquéreurs, propriétaires terriens, usagers ou exploitants, autorités locales et l'Etat. L'exploitation des terres dans le cas d'espèce est à l'origine d'enjeux fonciers. La propriété commune des terres entraîne dans ces conditions, un désordre social en ce sens que ce qui appartient à tout le monde n'est finalement la propriété de personne. Ces situations sont à l'origine de multiples tensions et conflits au sein des populations dans cette commune de recherche. Mais, le nouveau Code Foncier et Domanial devra faire autorité dans le domaine, comme loi de l'Etat[158].

9.4. Importance de la prévention et de la résolution des conflits fonciers

Dans la commune d'Abomey-Calavi, la mafia foncière (Assogbadjo, 2017) se vit au quotidien. Pour bon nombre d'enquêtés,

> ce qui se passe dans cette commune est cruel. Les personnes perdent leur vie ou sont traumatisées suite aux décisions de justice. Dans la plupart des cas de conflits, les menaces de mort commencent dès que les plaintes sont déposées au

[158] Article 543

niveau de la gendarmerie, la police ou devant la justice (Données des enquêtes de terrain, 2017).

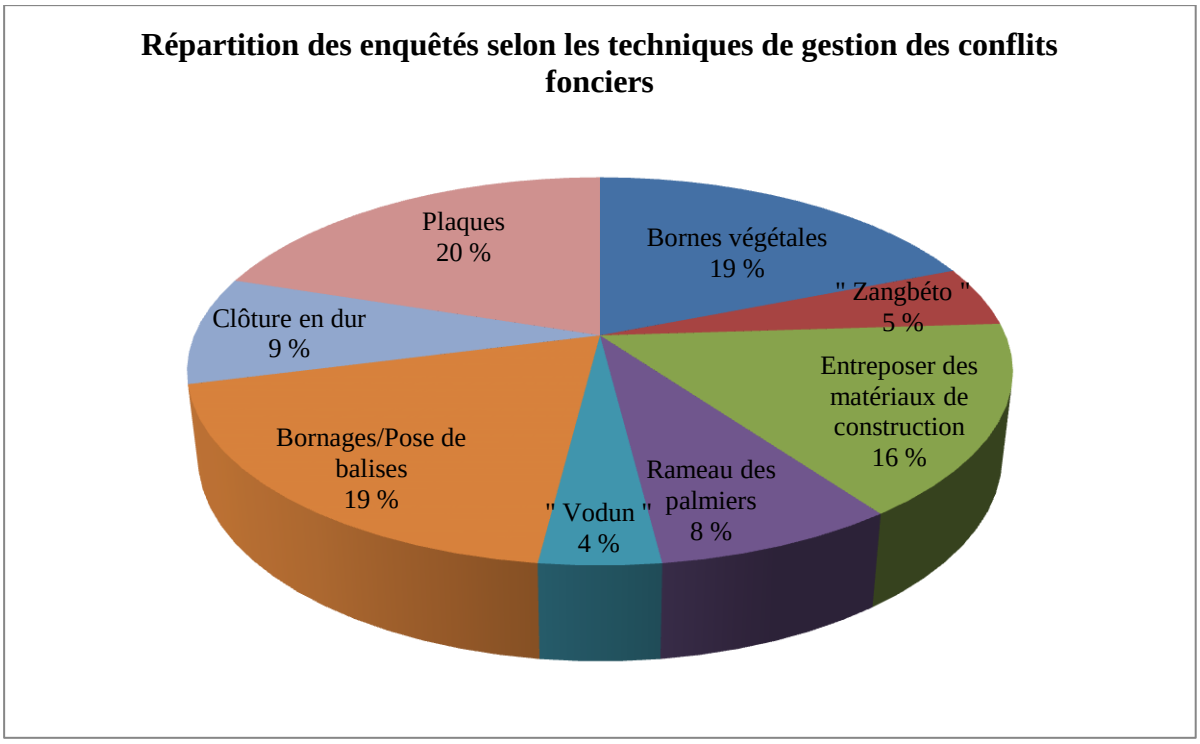
Les formes de résolution de conflits fonciers sont donc à renforcer afin de promouvoir l'égalité et la justice devant la loi en concordance avec les règles coutumières. Mais, la plupart de ces conflits sont la conséquence de l'exclusion d'usagers ou de communautés locaux, du retrait, du déguerpissement, de l'ignorance quant aux institutions du droit foncier autochtone, etc. Alors, même si l'on ne peut pas calculer les bénéfices économiques qu'engendrent la prévention et la résolution des conflits, elles rassurent les investisseurs, rendent la planification plus sûre et contribuent à la paix sociale et à la stabilité politique du pays.

9.5. Gestion des conflits fonciers

Au sein de chaque société, il existe des techniques de gestion des conflits fonciers. Ces techniques apparaissent comme des pistes de solutions soutenues pour préserver la cohésion et la paix sociales. Plusieurs techniques de gestion des conflits fonciers sont utilisées par les populations dans la commune d'Abomey-Calavi.

9.5.1. Techniques de gestion des conflits fonciers

La figure 12 ci-dessous présente les pourcentages de l'enquête sur les techniques de gestion des conflits fonciers.



<u>Figure 12</u> : Répartition des enquêtés selon les techniques de gestion des conflits fonciers

Source : Données d'enquêtes, 2015-2019

L'examen de cette figure 12 montre que plusieurs techniques de gestion des conflits fonciers sont utilisées dans la commune d'Abomey-Calavi. Il ressort que l'utilisation des plaques (20 %) est la technique de gestion la plus appréciée. Les techniques de gestion par les bornes végétales et les bornages par pose de balises ont chacun (19 %). Ensuite, vient la technique d'entreposage des matériaux de construction (16 %) sur les parcelles. Les techniques de clôture en dur, rameau des palmiers, " Zangbéto " et " Vodun " ont respectivement 9 %, 8 %, 5 % et 4 %. Selon les informateurs la technique de " Vodun " est le dernier recours en matière de gestion des conflits fonciers. Au total, les techniques de gestion endogènes (52 %) sont les plus utilisées selon les données de l'enquête.

Pour éviter que leurs parcelles soient volées, vendues ou diminuées (superficies) frauduleusement, les communautés de la commune d'Abomey-Calavi ont adopté en plus des plaques indiquant leur nom, la technique de bornage de leur domaine ou de pose de balises. Ces populations utilisent des espèces d'arbres (19 % selon les données de l'enquête) pour marquer les limites de leur domaine par rapport à leur

voisin. La loi sur le foncier rural les désigne par le thème de bornes végétales. Pour certains auteurs, planter est davantage un élément de stratégies foncières :

> l'acte de planter est ainsi devenu un moyen de soustraire la terre du fonds lignager pour en faire une propriété individuelle. Et l'arbre planté ressort alors comme la matérialité de cette appropriation. (…) L'interdiction de planter, si courante dans ces sociétés, traduit ainsi le souci de préserver le statut lignager de la terre, le caractère collectif de sa disposition (Le Bris, Le Roy et Mathieu, 1991, p. 84 ; De Leener, 1971, p. 99).

En fait, une pareille interdiction a été observée dans plusieurs régions de l'Afrique de l'Ouest (Richard, 1980 et Pélissier, 1995). Ainsi, celui qui ne détient qu'un droit d'accès à une parcelle ne peut y planter d'arbre. La raison en est bien simple : s'il le faisait, il pourrait ensuite réclamer un droit de propriété sur ladite parcelle. Dans plusieurs sociétés africaines, en effet, la plantation d'arbres entraîne un droit de propriété de facto sur la parcelle (Neef et Heidhues, 1994). L'arbre planté affirme, en effet, les droits d'un groupe de personnes sur une terre ou une parcelle. Si les arbres ne sont pas plantés sur une parcelle commune par l'ensemble des héritiers, la plantation des arbres aura pour conséquence de fragmenter le domaine commun. La plupart des informateurs ont d'ailleurs déclaré que c'est pour cette raison que les héritiers refusaient toute plantation d'arbre.

Cependant, Ouattara (2007, p. 41) a fait une critique à l'encontre de ces auteurs à savoir *« la liaison propriété de l'arbre/propriété de la terre n'est pas systématique »*. Il donne l'exemple du Niger où dans certaines palmeraies, la propriété des dattiers est individuelle et indépendante de celle du sol. De même, dans la commune d'Abomey-Calavi, les populations implantent le " Zangbéto[159] " (cf. photo 2 ci-dessous), utilisent le " Vodun " ou font la clôture avec des rameaux sur les parcelles pour en empêcher l'accès s'il y a conflit.

[159] Le " zangbéto ou zangbeté " est l'une des sociétés secrètes du sud du Bénin. D'origine " goun ", le zangbéto signifie en " fon " le gardien de la nuit ("zan " = nuit et "gbéto " = chasseur ou gardien). Il était plus précisément l'agent de police du roi, chargé d'assurer la sécurité publique de la ville de Porto-Novo pendant la nuit. Il est le seul masque originaire du Bénin (Puren, 2008). Il aurait le pouvoir de disparaître de son masque ou de transformer en divers objets de l'univers comme en un serpent, un coq, une calebasse, etc.

<u>Photo 2</u> : Présence de " Zangbéto " sur une parcelle à Godomey

Source : Cliché Hounmavo, 2016

La photo 2 ci-dessus montre la manière dont le " Zangbéto " est utilisé comme gardien de la parcelle. Aujourd'hui, il est considéré comme une divinité que les populations utilisent pour sécuriser leurs terres. Il permet aussi aux héritiers propriétaires terriens d'empêcher les acquéreurs de jouir de leurs biens. La présence de " Zangbéto " sur une parcelle annonce qu'il y a un litige. Cette terre (photo 2) est une parcelle qui devrait abriter les infrastructures sociocommunautaires. Ceci montre bien l'importance que la population accorde au développement de cette localité. Mais, la parcelle a été vendue à une tierce personne. Ce problème a entraîné un conflit entre l'administration locale et les populations.

De même, certains acteurs se servent du " vodun " pour protéger leur parcelle ou leur domaine. Comme chez tous les peuples africains, la vie des populations (autochtones notamment les aïzo et les fon) de la commune d'Abomey-Calavi est fortement marquée par le sens du sacré. Le "vodun" a été associé à tant de représentation et de préjugés qu'il est encore difficile et périlleux de produire une approche anthropologique qui l'englobe dans sa factualité. La religion " Vodun " plonge ses racines dans ses origines et sa culture animistes (Topanou, 2009) et elle contient deux principales composantes que sont le " Glo " et le " Bo ". Le " Vodun " est le nom donné à la religion endogène du sud Bénin et dans laquelle chaque chose et chaque être, qu'il s'agisse de la terre, de la prière, de l'arbre, etc., est doté d'un " animus ", d'un souffle qui est " notre double ", symboliquement notre tête (Ta tché en langues Fon, Goun et Guin et Ori mi en langues Yorouba et Nagot) et spirituellement notre dieu

personnel. Il signifie en langue Fon[160] " ce qui est dans le lointain que l'œil ne peut voir ni appréhender ". Il est " une totalité culturelle, une théogonie[161] et une cosmogonie[162] " qui ont généré une vision du monde spécifique. Le " Vodun " est ce dont on ne connaît pas l'origine. Mais, largement et par déformation linguistique, le Vodun désigne *« les divinités ou Dieu »* (Topanou, 2012, p. 76). Beaucoup de discours ont été tenus sur la religion " Vodun ". La présente recherche a emprunté le sens des positivistes où la religion " Vodun " est une religion tolérante et pyramidale. Elle est tolérante parce que le prête " Vodun " n'interdit pas à ses fidèles d'aller dans les églises ou dans les mosquées ni dans les synagogues. Alors, l'acteur peut être vodouisant-catholique, vodouisant-musulman ou vodouisant-protestant. Ainsi, le " Vodun " est cumulatif des valeurs là où les religions monothéistes sont exclusives et alternatives.

A travers les deux composantes, le " Glo " est le système défensif de protection et le " Bo " est le système offensif de protection. Seulement, le savoir n'est positif ou négatif qu'en fonction de l'utilisation qui en est faite. Aussi à travers les préjugés et fantasmes qui l'entourent, il est cependant possible d'entrevoir que le vodun, comme n'importe quel système religieux, renvoie à la fois à une problématique d'identité culturelle. Il remplit un rôle essentiel et implique une conception particulière ou singulière des rapports au développement. Tout cela ne permet ni de saisir le " vodun " dans sa spécificité, ni de connaître sa véritable nature. Auparavant, il est sans doute nécessaire de s'interroger avant tout sur le statut reconnu au " vodun " aux différentes époques de l'histoire comme aux différentes étapes du développement de l'anthropologie. Aujourd'hui encore, le flou sur le statut du " vodun " persiste. Mais, il paraît bien inscrit dans le paysage culturel et religieux de la commune d'Abomey-Calavi.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, le phénomène de la sorcellerie est très en vue. Mais, ces accusations n'étant pas majoritairement rationnelles, il n'est pas facile de reconnaître la vérité car les rumeurs peuvent aussi être puissantes, d'autant plus que la sorcellerie est elle aussi très puissante. Les *fon* et les *aïzo* lui apportent une attention

[160] La langue majoritairement parlée dans le sud du territoire béninois.
[161] Une théogonie désigne tout récit mythologique sur les origines et les généalogies divines. Elle constitue une forme de récit originel.
[162] Partie des mythologies qui racontent la naissance du monde et des hommes.

forte et particulière. Pour certains informateurs, la sorcellerie est un fait à ne pas sous-estimer dans les problèmes domaniaux. De même, pour d'autres, la sorcellerie est une manière de régler les conflits, ou de les aggraver selon la vision que chacun a de son problème. Elle est souvent considérée comme une pratique dangereuse et beaucoup de méfiance exitent à son égard. Ce sont des méthodes illégales en théorie, mais réelles dans la pratique.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, l'utilisation de la sorcellerie est avant tout, pour faire fuir. Cela consiste en des menaces qui vont d'une intensité faible à forte. Elle peut, juste faire peur, détruire, rendre malade ou même tuer. Par exemple, à la fin de la gestion d'un conflit foncier, quand le verdict tombe, il est souvent contesté par les perdants qui tentent des recours. Puisque les perdants ne maîtrisent pas la machinerie administrative, les procédures d'enregistrement des terres et d'établissement des Titres Fonciers (TF), ils font recours à l'utilisation des pratiques irrationnelles.

De même, les acteurs fonciers qui sont financièrement réduits, choisissent la voie de la résignation ou versent dans les pratiques sorcières ou magico-religieuses. Ces problèmes fonciers se vivent dans tous les arrondissements de la commune d'Abomey-Calavi.

Pour certaines communautés locales, surtout dans les centres urbains de la commune, la meilleure stratégie pour éviter les conflits fonciers est de clôturer sa parcelle en dur ou d'y entreposer des matériaux de construction comme du sable lagunaire ou fluvial destiné aux travaux de construction. Ce faisant, les individus voulant faire usage de faux ou créer un litige sur votre domaine sont dissuadés. Ceci est d'autant plus utile que les parcelles en construction font moins l'objet de litige ou de conflit.

De même, ces populations utilisent le rameau des palmiers pour sécuriser leur parcelle. Le rameau est une feuille de couleur jaune que l'on retrouve au milieu des palmiers à huile. Il a plein de sens dans la tradition africaine. Il est perçu comme un élément de victoire sur l'ennemi. C'est un élément spirituel de combat et de gloire chez les chrétiens comme chez les animistes. Il est utilisé dans les rituels de purification et de protection (attaque mystique). Pour certains informateurs, les rameaux sont des

messagers de Dieu, une courroie de communication entre les hommes et l'esprit saint. Pour d'autres, les rameaux sont utilisés comme un élément qui permet de sécuriser une parcelle en situation de litige. Les rameaux des palmiers ont une fonction pluridimensionnelle. Dans la tradition, l'utilisation du rameau revêt plusieurs sens.

La présente recherche a pris seulement en compte, l'utilisation du rameau dans les cas de conflits fonciers. Le rameau est utilisé au Sud du Bénin pour protéger les forêts sacrées. S'il est mis quelque part, cela signifie une interdiction d'accès à ce lieu. C'est pourquoi, quand il y a litige domanial, le rameau est utilisé pour interdire l'accès au domaine à autrui. C'est seulement, celui qui met le rameau qui l'enlève. Hormis les fonctions de protection et de purification qu'ils assurent, les rameaux sont des éléments de sécurité utilisés par certains acteurs fonciers pour protéger leur parcelle dans la commune d'Abomey-Calavi.

Mais malgré toutes ces mesures endogènes, les conflits fonciers éclatent, se manifestent dans la commune à tous les niveaux. C'est pour cela qu'en dehors de ces techniques endogènes prises par les communautés, les autorités locales et administratives développent d'autres techniques pour résoudre les conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi.

9.5.2. Techniques de résolution des conflits fonciers

> Tout système de gestion foncière repose sur un fondement politique. C'est un système de pouvoir qui définit les autorités compétentes pour dire, gérer, arbitrer l'appropriation et l'allocation des terres (…), et pour imposer (par l'adhésion volontaire, par la crainte ou par la coercition), le respect des règles de base du système. En dehors de ce cadre, il ne peut y avoir de sécurisation foncière (Mathieu, 1997, p. 27).

Souscrivant à ces réflexions, il est important d'identifier les différentes instances de régulation dans la commune d'Abomey-Calavi. Il ressort des données de terrain que les mesures locales de résolution des conflits fonciers sont assurées au niveau non judiciaire (la conciliation, l'administration locale/Mairie et le palabre) et au niveau judiciaire (le tribunal). La figure 13 ci-dessous présente les techniques de résolution des conflits fonciers.

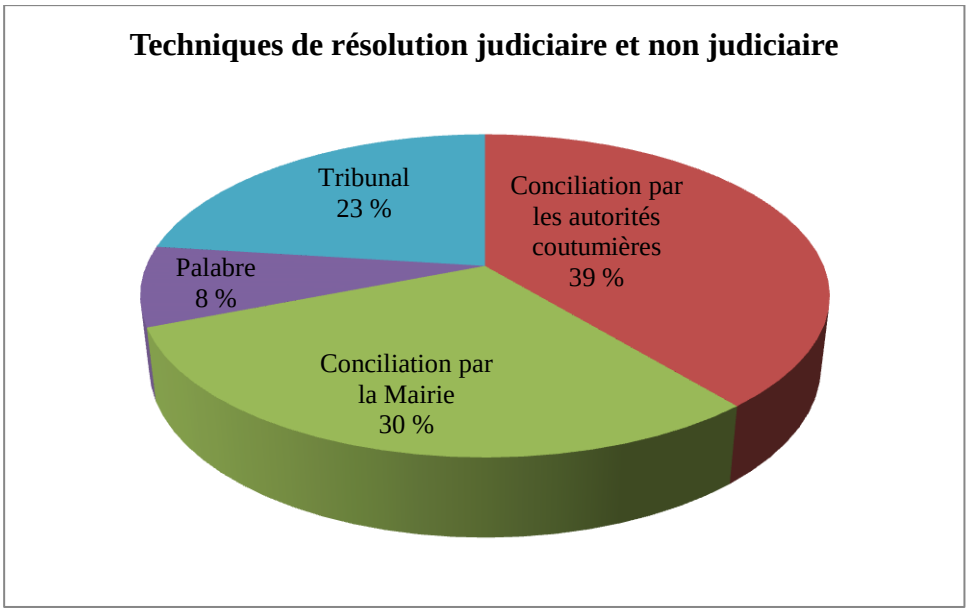


Figure 13 : Techniques de résolution des conflits fonciers

Source : Données des enquêtes, 2015-2019

L'interprétation de la figure 13 ci-dessus montre que la conciliation par les autorités coutumières (39 %) est la technique de résolution la plus utilisée. C'est un mode alternatif de règlement de certains litiges fonciers faisant intervenir un conciliateur bénévole pour favoriser la recherche d'un accord entre les parties. C'est une initiative de résolution que peut prendre deux personnes en conflit en vue d'y mettre fin sans recourir à des procédures contentieuses impliquant des discussions contradictoires en vue d'avoir gain de cause. L'arrangement amiable nécessite une personne tierce ou un médiateur qui offre ses offices en vue de concilier les parties. Généralement, la négociation est rangée dans le processus de conciliation. Ce processus peut être tenu ou présidé par une autorité coutumière, un leader d'opinion ou toute personne de confiance, aux yeux des parties en conflit. Cette légitimité par la confiance est censée garantir l'exécution et le respect de la solution ainsi négociée. Dans la commune d'Abomey-Calavi, la résolution des conflits fonciers par conciliation est plus réglée par les autorités coutumières et les structures administratives.

9.5.2.1. Conciliation par les autorités coutumières ou traditionnelles

Les autorités coutumières qui interviennent dans le règlement des conflits dans la commune sont les chefs de famille, les chefs des collectivités familiales et les rois. La conciliation par les autorités traditionnelles est la procédure par laquelle ces autorités parviennent à la résolution d'un conflit, avec l'accord des parties. Cet accord est sanctionné par un procès-verbal de conciliation. En cas de désaccord, il est dressé aussi un procès-verbal de non-conciliation. Les personnes en conflit ne peuvent s'adresser à la justice qu'en cas d'échec de cette procédure. La conciliation est obligatoire avant le recours à la justice. Dans les familles où la coutume prime, c'est le chef coutumier qui, le plus souvent, tranche. Dans les centres urbains, ce sont les autorités locales (chefs de quartiers, agents de l'administration) qui arbitrent les conflits. Les conseils de famille interviennent dans les cas qui sont liés à l'héritage. Parfois, les parties trouvent des accords elles-mêmes, ou font intervenir un proche. Mais, la procédure de conciliation par les autorités coutumières n'est aucunement codifiée. C'est un mode de conciliation informelle qui est très peu intégré dans le système de justice formelle au Bénin.

Toutefois, ce mode de conciliation n'est pas exclu. Mais, il n'est non plus encouragé, puisqu'il est moins organisé. Dans la pratique, en matière foncière, sous l'usage de conciliation informelle se trouve toute une nébuleuse d'acteurs et de stratégies : arrangement, négociation, renégociation, médiation, arbitrage ou " jugement " (bien que n'étant pas formellement jugé), sont réalisés par un nombre varié d'acteurs à qui l'usager foncier s'adresse.

Les stratégies utilisées par les " acteurs de médiation " peuvent être qualifiées le plus souvent de " concitrage ", un mélange entre conciliation et arbitrage, car bien que l'on cherche à déplaire le moins possible aux deux parties, la solution proposée vient tout de même d'une tierce personne et a parfois " foi de loi ", notamment lorsqu'elle vient d'une autorité coutumière. La légitimité de ces acteurs vient souvent du fait qu'ils jouissent déjà d'une autorité a priori (de par la coutume, de par une position politico-administrative ou de par un caractère de " sage " qui leur est reconnu). A cela s'ajoute, la connaissance de la localité, voire la participation de certains acteurs à la gestion foncière locale. Ceci amène à une problématique récurrente, *« les acteurs coutumiers*

peuvent être amenés à jouer plusieurs rôles : acteurs de la gestion foncière, acteurs de la résolution des conflits fonciers, mais aussi acteurs à la base de ces conflits » (Ferrari et Tshimbalanga, 2015, p. XII).

Cette conciliation par les autorités coutumières se déroule généralement suivant les étapes ci-après : la présentation des raisons de l'assise " litige foncier " et des parties en cause, l'écoute de la partie plaignante ou de la partie désignée par l'autorité coutumière, la réplique de l'autre partie, le commentaire et l'appréciation par les membres de la famille ou collectivité invités en cas de besoin, le déplacement d'une délégation sur les domaines (ou parcelles) litigieux, la délibération sur les lieux par la délégation ou après retrait, l'exécution de la décision par les parties en conflit.

Ladite assise finit en cas d'acceptation de la délibération par les deux parties. Ce mode de règlement des griefs ou conflits fonciers dans la commune permet un aboutissement rapide des conflits et par ricochet la mise en valeur des domaines concernés. De même, il instaure un climat de paix entre les communautés en préservant les relations interpersonnelles. Mais en cas de non acceptation de la décision, les parties en cause portent le conflit devant d'autres instances dont la plus hiérarchiquement proche est la mairie (commission chargée de la gestion des contentieux).

La partialité de certains membres du conseil de famille ou de collectivité se fondant sur la subjectivité des analyses devant conduire à la prise de décision demeure la principale limite des procédures de conciliation familiale dans la commune d'Abomey-Calavi. Selon les informateurs, la corruption, les intérêts personnels de certains sages habilités à dire le droit dans le cercle familial sont choses fréquentes dans certaines familles ou collectivités. Le consentement, l'obéissance de la partie devant subir l'exécution desdites sentences sont indispensables. Souvent, les sages font recours à une entente en équité pour assurer l'exécution de leurs conclusions ou recommandations. La décision ou la solution issue de la conciliation n'a pas un caractère obligatoire ni définitif. Il est appelé absence de l'autorité de la chose jugée. Les parties concernées peuvent la remettre en cause à tout moment en s'adressant au Tribunal de Première Instance (TPI) de deuxième classe de la commune d'Abomey-Calavi.

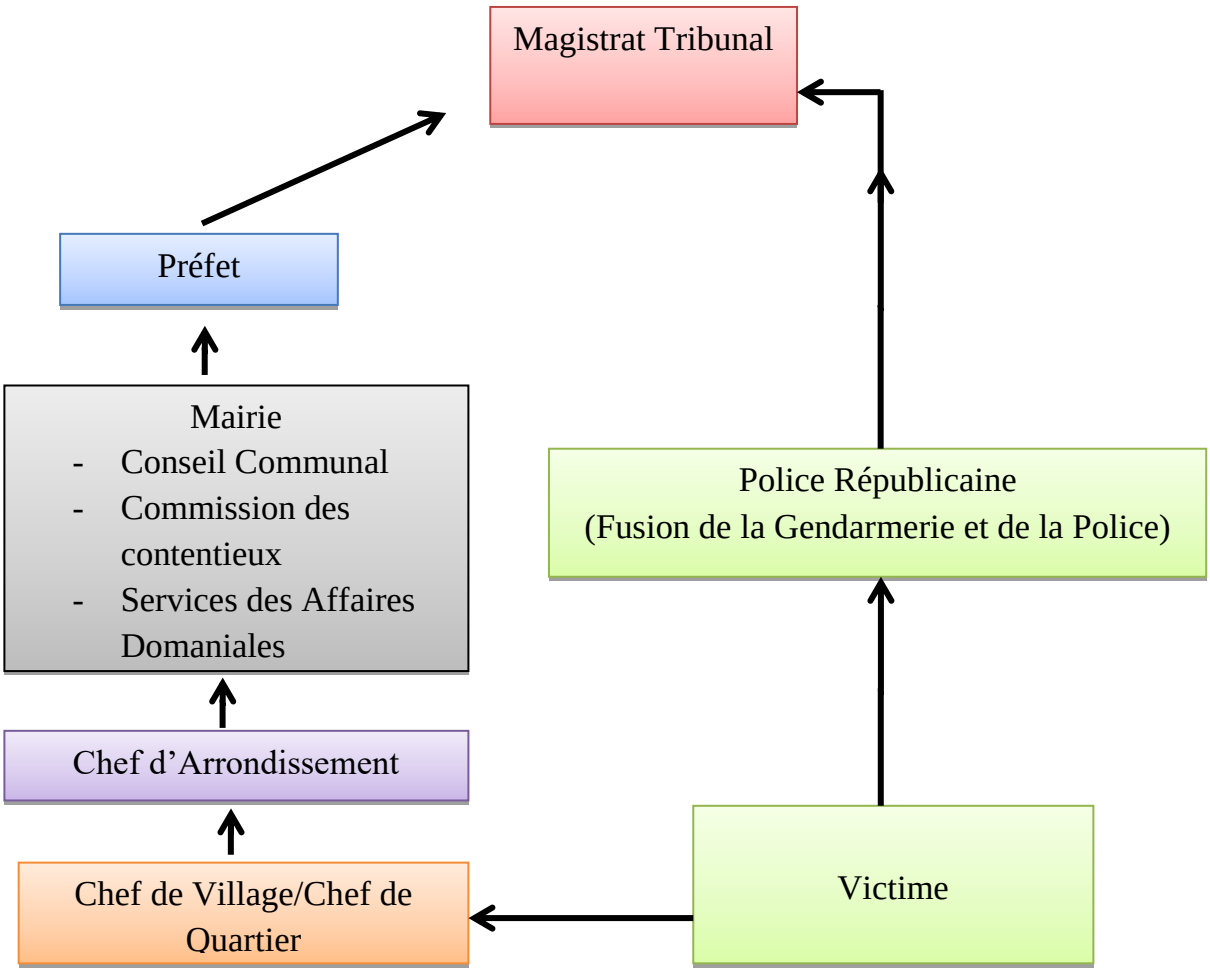
Toutefois, la plupart des enquêtés optent pour la conciliation à l'amiable informelle plutôt que formelle. Ceci se justifie par le caractère moins coûteux, pacificateur et apaisant pour les deux parties par rapport aux solutions proposées par cette résolution informelle. Pour eux, la justice paraît souvent faire partir d'un monde inaccessible et dont les contours ne sont pas maîtrisés, notamment en raison des moyens financiers qu'elle présuppose. Ceci fait que c'est la loi du plus fort ou la loi de la meilleure qui l'emporte.

9.5.2.2. Palabre

La palabre est une instance coutumière qui traite d'une situation conflictuelle concernant des personnes ou plusieurs groupes et ayant comme objectif principal, non de condamner ou de donner raison à l'un ou l'autre, mais de rétablir l'harmonie des rapports sociaux. C'est la technique la moins utilisée (8 % selon les résultats de terrain). Cette technique de résolution peut prendre plusieurs jours car elle se prépare et se déroule minutieusement en ce que les personnes composant le jury, y compris leurs plaideurs, prennent le temps de convaincre les parties d'accepter la solution proposée par les sages. A l'issue de la palabre, l'adhésion des parties au conflit et de l'assistance est souvent acquise d'autant que la procédure prend généralement fin par une conciliation marquée par un geste symbolique c'est-à-dire le partage d'un repas, d'un verre ou de tout autre signe de rétablissement de la paix et de l'harmonie.

9.5.2.3. Conciliation par les structures administratives

Les différends fonciers ont plusieurs dimensions. Ils peuvent être traités par différentes instances. Les résultats de terrain montrent que la conciliation par l'administration locale/Mairie (30 %) vient en deuxième position après la conciliation par la négociation. Au niveau des autorités locales que sont les Chefs de Quartier (CQ) ou Chefs de Village (CV), les Chefs d'Arrondissement (CA), le Maire, le Préfet, les Chefs de la Police Républicaine (ex Brigade de gendarmerie et ex Commissariat de Police), des actions de conciliation pour le règlement des conflits fonciers sont prévues. La figure 14 ci-dessous illustre le schéma moderne des structures administratives.



<u>Figure 14</u> : Schéma moderne des institutions dans le règlement des conflits fonciers

Source : Données des enquêtes, 2015-2019

Les techniques endogènes de gestion foncière au niveau des Chefs de Village, de Quartier et d'Arrondissement se traduisent par le règlement à l'amiable, le partage égal ou non des domaines en conflit, l'intervention des sages et notables des villages. Le Chef de Village ou de Quartier est la première autorité politique qui tente de trouver une solution aux différends fonciers.

A ce niveau, l'arbitrage de certains conflits débouche sur l'établissement de " papier " (Procès-Verbal de règlement de litige, attestation de vente ou de rachat, etc.) servant de preuve. Le contenu du papier précise les accords issus de la négociation. Si le Chef de Village ou de Quartier n'arrive pas à régler le problème, le dossier passe au

niveau du Chef d'Arrondissement qui est membre de la Commission de Gestion Foncière (CoGeF)[163]. L'affaire passe ensuite au niveau du Maire.

Pour les acteurs travaillant dans la Commission des contentieux au niveau local, la plupart des plaintes tranchées sont liées à des questions de terre. Ceci montre que le secteur foncier est primordial dans la vie des populations béninoises et en particulier celles de la commune d'Abomey-Calavi. Si cela dépasse la compétence du Maire, l'affaire est portée au niveau du Préfet. Si celui-ci n'y arrive pas, l'affaire est portée au niveau du Magistrat.

Mais, le plus souvent, la corruption des autorités locales fait que les victimes préfèrent déposer directement leurs plaintes à la Police Républicaine (ex Gendarmerie et ex Commissariat de Police) ou au Tribunal. L'accélération des procédures administratives constitue le plus souvent un calvaire pour les usagers. Car, dès lors que le litige est porté devant le tribunal, les deux parties en conflit sont sommées de suspendre toutes les activités sur l'espace querellé en attendant le règlement. Cette situation entraîne des préjudices économiques importants aux parties en conflit. Dans ce cas, le règlement du conflit a un enjeu capital.

Selon les informateurs, ces autorités locales prennent de l'argent chez les deux parties, puis se penchent sur la partie qui est de leur bord politique. S'y ajoutent les parcelles que la partie gagnante octroie à ces autorités. C'est ainsi que le fonctionnement du tribunal est miné par des actes de corruption. Ces comportements font que l'arbitrage au niveau de ces instances locales est souvent contesté ou remis en cause. Ainsi, après le départ de ces autorités de leur fonction, ces griefs ou conflits réapparaissent sous forme d'autres plaintes.

La méfiance, les risques de partialité des membres du conseil communal sont aussi les limites principales des mesures communales pour la résolution des conflits fonciers. Selon le point de vue des agents du SAD, ils sont tous traités de corrompus. Cette conciliation n'est pas codifiée. Des usages ont été institués au niveau du Service des Affaires Domaniales. La démarche suivante est généralement suivie : lettre de plainte d'une partie au litige, interdiction immédiate aux parties en cas d'urgence ou à

[163] Article 6 du décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière.

l'une d'elles de se rendre sur les lieux litigieux, invitation ou convocation des parties, tenue de la séance de règlement qui consiste à donner lecture de la plainte par l'autorité ou son délégué, réception de la réplique de l'autre partie et preuve des allégations, déplacement sur les lieux litigieux en cas de besoin et prise des décisions ou formulation des recommandations.

La conciliation par les autorités coutumières et les structures administratives n'est pas obligatoire, sauf en cas de contentieux rural. La décision ou la solution issue de la conciliation n'a pas un caractère obligatoire ni définitif. En règle générale, la conciliation est facultative.

9.5.2.4. Tribunal

Les litiges domaniaux dont les résolutions n'ont pas été possibles au niveau des autorités coutumières et locales sont portés au niveau du tribunal de première instance d'Abomey-Calavi. Selon les enquêtés, 23 % des réponses ont été validées pour cette technique qui vient en troisième position par rapport à l'ensemble des réponses. Les débats à ce niveau ont un caractère public et contradictoire avec possibilité du huis clos, l'assistance d'interprète est souvent indispensable pour traduire les débats en langues locales.

Il est important de souligner que, pendant longtemps, les parties gagnantes abusent des décisions de justice en faisant valoir leurs droits de propriété sur des domaines riverains aucunement concernés par les décisions en jouant sur les limites. Mais depuis quelques années, dès que l'instruction d'un dossier commence, le Tribunal fait appel à des experts géomètres pour une délimitation du domaine, sanctionnée par un levé topographique. Le règlement des conflits fonciers par le Tribunal de Première Instance (TPI) de deuxième classe de la commune d'Abomey-Calavi donne force exécutoire aux décisions devenues définitives et qui permet l'assistance de la Police ou de la Gendarmerie pour faire valoir le droit de propriété sur le bien foncier précédemment objet de litige.

Mais, conformément aux textes juridiques en vigueur au Bénin, en cas de contestation de la décision du Tribunal de Première Instance (TPI) de deuxième classe

de la commune d'Abomey-Calavi, la partie protestante peut faire appel de cette décision auprès de la Cour d'Appel. C'est ainsi qu'il arrive que des conflits fonciers dans la commune trouvent leurs solutions jusqu'à la Cour d'Appel.

9.6. Discussions

9.6.1. Insécurité autour de la terre

L'analyse de la situation de l'insécurité foncière laisse apparaître des préoccupations qui sont liées aux conflits autour de la terre, au devenir des droits coutumiers toujours vivaces, à l'explosion démographique difficilement maîtrisable et qui entraîne la réduction des parcelles entraînant des conflits permanents et des défis à relever qui répondent aux nécessités du développement sans créer une déchirure du tissu social. Mais, il est bon que l'on comprenne qu'en Afrique et en particulier au Bénin, la terre, en plus d'être difficilement accessible est aussi une dimension identitaire très forte.

Dans la commune d'Abomey-Calavi, l'héritage est le véritable générateur de conflits d'après les résultats de terrains. La plupart des héritiers interrogés veulent contrôler la gestion de la terre. Ceci fait qu'il existe des rivalités entre les héritiers pour la succession, car personne ne veut céder la gestion du patrimoine foncier de la famille à l'autre. Selon la coutume en milieu aïzo, c'est l'aîné qui, à la mort du père, hérite du pouvoir. Mais, aujourd'hui, la modernité a bouleversé l'ordre établi par la coutume, si bien que la succession tient compte de la classe sociale de chaque enfant. Ce bouleversement entraîne des désaccords. Ces conflits sont dus à la succession étant donné que cette transmission du pouvoir concerne la gestion des terres. De plus, c'est le pouvoir important dont dispose le chef de famille sur les terres qui est à l'origine des rivalités.

Pour d'autres informateurs, *« les femmes ne peuvent pas hériter les terres appartenant à leurs pères. Ils affirment que seuls les enfants (garçons) peuvent hériter »*. Les femmes n'étant pas propriétaires terriennes de par la coutume, elles n'ont presque jamais leur mot à dire dans les négociations pour les cessions des terres communautaires. Cette condition faite aux femmes est une violation des textes de loi au

Bénin. En effet, la Constitution du Bénin prévoit des droits étendus d'égalité aux hommes et aux femmes. L'article 22 de la Constitution dispose : *« toute personne à droit à la propriété. Nul ne peut être privé de sa propriété que contre un préalable et juste dédommagement »*. A ce niveau, sans la propriété, c'est-à-dire sans l'immatriculation, l'article 22 de la Constitution ne peut pas être appliqué. Ceci fait que ceux qui n'ont pas la propriété sont faibles. Mais, ce que pensent les différents acteurs fonciers est que, la Constitution du Bénin, le Code Civil, le Code des personnes et de la famille, de même que tous les autres textes du droit positif béninois ne font aucune distinction explicite entre les hommes et les femmes en ce qui concerne l'acquisition de terre et les transactions y afférentes. Ils interdisent par ailleurs, toute discrimination sur la base du sexe alors que des obstacles empêchent les femmes d'accéder à la terre. Malgré ces efforts, la femme béninoise continue d'être ''mineure'' par rapport à l'homme et, de ce fait, subit sa domination. Nonobstant la reconnaissance officielle entre l'homme et la femme par la loi fondamentale de 1977 en son article 124 et la Constitution du 11 décembre 1990, la situation de la femme béninoise a très peu évolué et ses droits individuels restent limités.Ceci fait que les conflits au niveau des unités biologiques (homme et femme) sont observés.

L'accès des femmes à la terre et aux ressources foncières est, aujourd'hui, l'un des problèmes cruciaux au Bénin. Malgré la stabilité de sa démocratie et les réformes engagées depuis des décennies avec l'appui des partenaires et une implication des organisations de la société civile, notamment celles des producteurs, les femmes béninoises continuent d'être victimes d'injustices en matière de droits fonciers. Mais grâce aux diverses actions de sensibilisation, dans certaines localités, selon certains enquêtés, l'adoption du Code des Personnes et de la famille fait qu'on constate que des dons sont faits du vivant de certains parents à leurs enfants de sexe féminin pour éviter leur exclusion de l'héritage. De nos jours, ce mode s'accompagne d'acte de donation. Dans ce cas, c'est la signature du Maire qui donne l'authentification réelle de la portée juridique et administrative de l'acte. Cet acte est parfois remis en cause pour des raisons de falsification de signature de l'autorité et des problèmes de conservation des archives.

En général, dans le droit coutumier, l'héritage de la terre n'est pas ouvert aux femmes d'après le principe d'exo-intransmissibilité renforcé par une tradition patrilocale pour les enfants et virilocale pour les femmes. Une terre héritée par une femme deviendrait la propriété du lignage de son mari ou d'un lignage tiers selon l'enfant qui en hériterait (Biaou, 1998). Selon ce principe, la terre se " parentalise " et la parenté se " territorialise ". De même, si le partage successoral est fait, il y a insatisfaction de certains membres. Ceux-ci rejettent l'inégalité dans le partage. Ils veulent que l'équité soit rétablie sans discrimination ni marginalisation. L'héritage est alors une source importante d'acquisition de la propriété immobilière. Mais dans le contexte actuel, il est également source de nombreux litiges domaniaux observés un peu partout dans cette localité de recherche.

Selon les coutumes locales, ce sont les chefs de famille qui administrent le patrimoine foncier familial. Les femmes et les jeunes accèdent généralement au foncier par une portion de terre qui leur est attribuée sur le domaine familial. Cet accès n'est pas souvent formalisé, mais il n'est pas autant précaire. Il tend généralement à être remis en cause que lors d'un évènement majeur (décès du chef de famille, divorce, mariage par exemple). Seulement, il ne favorise pas des investissements très importants sur la terre concernée. Cependant, ce mode d'accès au foncier devient, de plus en plus compliqué, du fait de la pression foncière liée à la croissance démographique. Il n'est pas aisé de disposer d'un espace suffisant aux femmes et aux jeunes pour qu'ils développent leurs activités tant en milieu urbain que rural.

L'autre mode d'accès au foncier dans la coutume est l'héritage. Généralement, les femmes n'accèdent pas au foncier par héritage pour éviter que le champ ou l'espace qui leur serait attribué ne passe dans la famille du mari. Conserver le domaine foncier familial intact fait partie de la coutume. L'application du code civil en matière d'héritage, qui est de plus en plus fréquente, permet de plus en plus aux femmes d'accéder au foncier. Il est à noter que les jeunes comme les femmes accèdent au foncier par l'achat, la location et le gage coutumier dans la limite de leurs ressources financières et des terres disponibles.

Suivant la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin, tout citoyen béninois peut accéder au foncier, notamment en milieu rural sans discrimination liée au sexe ou à l'origine sociale, ce qui inclut donc les jeunes et les femmes. Le législateur a insisté pour positionner l'acquisition d'une terre rurale comme un élément devant favoriser l'investissement agricole pour assurer la production alimentaire. Les conditions liées aux différents niveaux d'avis et d'approbation ajoutées à l'obligation d'exploitation et de mise en valeur sont de nature à endiguer la thésaurisation des terres ainsi que les spéculations fantaisistes. Il est prévu une disposition pour permettre de transférer l'usage des terres non mises en valeur à des personnes ayant des difficultés à accéder au foncier à travers le contrôle de mise en valeur conformément à l'article 367 du Code foncier et domanial.

Ainsi, tout acquéreur d'une terre rurale doit présenter un projet de mise en valeur qu'il doit exécuter sous peine de sanction. Le Code prévoit que les Commissions de Gestion Foncière (CoGeF) au niveau communal fassent une enquête publique pour s'assurer que la terre rurale concernée fait l'objet d'une mise en valeur suffisante. Sur la base du résultat de l'enquête en cas de défaut ou d'insuffisance de mise en valeurs dans un délai de cinq(5) ans, le Maire constate par arrêté et l'exploitation de la terre peut être un autre exploitant. Il ne s'agit pas d'un transfert de propriété, mais bien d'un transfert d'usage. Cette mesure est assez pertinente pour, entres autres, permettre aux femmes et aux jeunes, premiers demandeurs, d'avoir accès à la terre pour leurs activités agricoles ou autres.

De nombreuses réformes sont menées pour la sécurisation du foncier en vue de la modernisation de la gestion foncière et domaniale au Bénin dans l'intérêt de toutes les parties prenantes et des populations dont les jeunes et les femmes. Dans ce cadre, un projet d'envergure dénommé « Sécurité et Modernité Foncières » est en cours d'exécution et prend en compte, entre autres : la numérisation de toutes les archives et de la documentation foncières avec in fine la dématérialisation de la gestion foncière, l'élaboration et l'implémentation d'un logiciel « e-Terre » et la délivrance de documents fonciers sécurisés.

L'objectif est de doter l'administration foncière d'un outil performant et actualisé avec pour support un cadastre national unifié et sécurisé couvrant l'ensemble des paramètres juridiques, techniques et fiscaux.Les femmes et les jeunes exploitent souvent les terres en prêt ou en location. C'est pourquoi, le Code foncier et domanial a réglementé et mieux encadré l'accès au foncier des femmes et des jeunes. En plus des possibilités liées à l'achat, l'héritage, l'échange, l'accès des femmes et des jeunes au foncier fait appel aussi à la notion du droit d'usage que le Code a repris des us et coutumes et encadré. Il s'agit de mettre à contribution cette pratique dans le cadre du processus de développement de la production agricole pour favoriser la sécurité alimentaire. En effet, l'exploitation du droit d'usage peut être aussi source de sérénité qu'un droit de propriété s'il s'inscrit dans la durée. Le Code donne la possibilité aussi d'un droit d'usage délégué qui est accordé temporairement à une personne par le détenteur d'une terre acquise dans les formes admises par la coutume et les pratiques et normes locales. Il y a aussi le faire-valoir indirect, une manière d'exploiter un fonds de terre par le biais d'un contrat, sans en être propriétaire. La formalisation du contrat au niveau de la Mairie avec l'assistance de la Commission foncière renforce la sécurité de la transaction et de ce fait l'accès en servant d'élément de preuve en cas de conflit entre le propriétaire et l'usager. Mieux, il peut servir à l'exploitant pour lever des fonds auprès des institutions financières ou micro-finance pour son activité.

L'influence de la modernité sur l'évolution de ce principe est lente car la terre n'est pas seulement un facteur de production. Elle tend, de plus en plus, à devenir un facteur d'acquisition de pouvoir et de spéculation. La terre est devenue très tôt un bien marchand, avec l'évolution de cette conception. La gestion de l'héritage est donc un processus sensible susceptible d'affecter les rapports sociaux intrafamiliaux. C'est dans cette lancée que Bobo (2012, p. 7) avait souligné que *« l'héritage foncier occasionne la négociation des identités des individus et les rapports de parenté »*. De plus en plus des femmes se trouvent sans terre. Pour certains, « en cas de conflit, les droits des femmes sont rarement confirmés par les tribunaux. Une résistance grandissante de la part des femmes contre cette discrimination en matière foncière » est constatée. De la période coloniale à nos jours, le droit coutumier et le droit moderne cohabitent toujours en

matière foncière. La complexité de cerner l'héritage réside donc dans son caractère " commun " et les droits y afférents rendent périlleuse toute appréciation qui définit les différents droits s'exerçant collectivement. Mais, quoiqu'il en soit, il est largement reconnu que, dans le monde rural, l'accès à la terre constitue surtout un élément crucial comme moyens d'existence pour les populations entières et, en particulier, pour les franges les plus pauvres et les plus vulnérables, comme pour les catégories d'acteurs qui ne peuvent traditionnellement acquérir que de faibles droits sur la terre, telles que les femmes.

Par rapport au mode de faire-valoir indirect, il s'agit d'exploiter un fonds de terre par le biais d'un contrat, sans en être propriétaire. Dans ce cas, une rente est alors versée par l'exploitant au propriétaire de la parcelle ou de la terre. C'est le cas de la location des terres et du métayage par exemple. Mais, il y a des cas où le mode de faire-valoir indirect se concrétise sans un contrat. C'est le cas de l'emprunt par exemple.

De par les résultats de terrain, il ressort, aussi bien des entretiens que du questionnaire, que les causes les plus dominantes se rapportent à la revendication de la propriété du fait du non-respect des limites des terres ou des parcelles, de la superposition des droits revendiqués et des transactions : des parcelles sont vendues illégalement ou illégitimement et à plusieurs personnes à la fois. L'insécurité foncière dans la commune d'Abomey-Calavi devient alors plus pesante sur des espaces qui sont dotés d'équipements aiguisant les convoitises les plus diverses. Il est, dès lors, clair que les conflits fonciers entre différents acteurs relèvent beaucoup plus d'une confrontation de logiques et d'usages. La terre constitue alors l'arène où s'affrontent les logiques des acteurs fonciers qui voient en toute terre un espace exploitable. La terre est *« le champ de compétition entre des conceptions de l'espace radicalement opposées »* (Pélissier, 1995, p. 23). Il ne peut que s'ensuivre un déni mutuel et une remise en cause des droits des uns et des autres, y compris ceux acquis et concédés. Ainsi,

> on y voit s'affronter différents acteurs usant des stratégies variées inspirées de logiques individuelles ou collectives, coutumières ou étatiques. Enfin, c'est là que se conjuguent presque tous les facteurs ayant déclenché la transformation plus ou moins radicale des structures foncières traditionnelles (Fosting, 1995, p. 138).

Dans les zones rurales, la plus grande partie des terres est sous le régime coutumier caractérisé par la mainmise[164] des détenteurs des traditions, la difficulté des jeunes et des femmes à accéder à la terre, la multiplicité de modes d'accès, l'oralité des actes de transaction, l'insuffisance de publicité, les conflits fonciers multiples et difficilement maîtrisables. Les responsables coutumiers sont le plus souvent, des chefs de terres chargés de faire respecter les règles traditionnelles.

Les règles édictées pour une meilleure gestion des terres sont, pour la plupart, héritées de leurs ascendants, premiers occupants. Bien que les jeunes soient les bras valides pour le développement notamment agricole, leur investissement dans le secteur est limité par leur accès précaire au foncier. Très peu d'entre eux jouissent d'héritage qui, de génération en génération, s'amenuise et tend à disparaître. La majorité, par contre, accède à la terre par le prêt, la location ou par le métayage.

Ainsi, non seulement dans la commune d'Abomey-Calavi, les jeunes ne bénéficient pas de grandes superficies à exploiter, mais aussi ils n'ont pas la sécurité foncière suffisante pour s'investir pleinement dans la production agricole par exemple. Dans la plupart des cas, le processus de leur accès à la terre commence par le prêt de terre qui leur est fait par leur père en vue de les préparer à l'indépendance. Lorsqu'ils deviennent indépendants, ils recherchent des terres qu'ils acquièrent par location ou par métayage, car l'héritage lorsqu'il existe encore, ne représente qu'une infirme proportion dans leur exploitation agricole.

Dans la recherche de terres, les jeunes se heurtent à des difficultés. Certains détenteurs coutumiers de terres ayant des dizaines d'hectares à leur disposition refusent d'en céder une partie aux jeunes, craignant de voir leur patrimoine spolié, pour cause d'ambition démesurée. De même, le cas opposant autochtones et étrangers lié au don survient lorsque les étrangers décident de vendre des terres. Dans ce cas, les autochtones se soulèvent, refusent s'ils ne sont pas associés à la vente. Autrement dit, si ces derniers ne sont pas informés à temps que la parcelle est vendue, ils vont voir l'acheteur pour le prévenir que la parcelle qu'il a achetée n'est pas à vendre sous prétexte que leurs ancêtres sont les premiers occupants. Cette situation qui bloque l'accès des jeunes à la

[164] Influence excessive, domination gênante voire abusive.

terre explique en partie le phénomène de l'exode rural et renforce la pauvreté qui sévit en milieu rural. L'insécurité foncière en milieu rural dans la commune d'Abomey-Calavi, se manifeste à travers la rareté de la terre qui jadis existait en réserve sous forme de jachère pour les générations futures.

De nos jours, les réserves sont épuisées. Or, les générations présentes sont, en vain, en quête de terre pour se nourrir. L'insécurité foncière en milieu rural entraîne donc une baisse des investissements notamment pour les aménagements pouvant augmenter la productivité tout en conservant la fertilité des sols. Les dons anciens sont remis en cause. Les fondements de même tenure foncière coutumière sont menacés. La marchandisation de la terre devient plus courante. Cependant, les conflits fonciers n'opposent pas seulement autochtones et étrangers, ils opposent aussi les membres d'une même famille même si ces cas sont moins nombreux.Ceci fait que la question de l'insécurité foncière à différents degrés selon la situation des paysans (sans terre, grande exploitation, etc.) : dans le sud du pays, densément peuplé (Floquet et Mongbo, 1998 ; Mongbo, 2000), l'accès à la terre des jeunes devient problématique, d'autant plus que les achats de terre par les cadres se multiplient, aboutissant à des domaines non exploités, qui aggravent encore la pression foncière. Du coup, les jeunes estiment que, c'est l'égoïsme des aînés qui les conduit à brader les terres sous prétexte qu'ils doivent en bénéficier aussi avant de mourir.

Depuis l'an 2013, Plus de 656358 habitants vivent dans la commune d'Abomey-Calavi sur environ 1,4 millions de personnes pour le département de l'Atlantique (INSAE, 2016). Cette explosion démographique par rapport à celle (307745 habitants) de 2002 (INSAE, 2015), fait que les jeunes agriculteurs quittent l'activité agricole faute de terre pour tenter leur chance dans les centres urbains. Les fonctionnaires et les opérateurs économiques considèrent la commune comme la ville dortoir de Cotonou. D'autres raisons expliquent ces migrations, notamment les infrastructures socio-économiques et éducationnelles attractives des villes. Cette situation entraîne une forte pression sur les terres urbaines. Ainsi, la terre prend de la valeur en milieu urbain avec son cortège de développement de marchés fonciers très actifs et l'installation anarchique des populations même dans les zones déclarées

impropres à l'habitation. Vu l'accroissement de la population de la commune d'Abomey-Calavi, la question du manque d'espace se trouve fréquemment posée. En effet, au niveau collectif de l'ethnie, du lignage, du village, comme de la famille, l'accroissement de la population aboutit à une réduction des superficies cultivables. Cependant, les très grandes disparités du peuplement et la concentration croissante de la population dans les centres urbains posent la question de la pression sur le sol dans des termes très différents selon les pays.

Les procès dramatiques induisant des casses de plusieurs maisons, même habitées, depuis plusieurs décennies, parfois évaluées à des centaines de millions de francs, les ventes multiples d'une même parcelle, les remises en cause de transactions opérées depuis plusieurs générations constituent les manifestations les plus visibles de l'insécurité foncière en milieu urbain. Chaque année, de gros investissements évalués à des dizaines de milliards de nos francs échappent au Bénin, étant donné que, pour la plupart des investisseurs nationaux ou étrangers, l'insécurité foncière au Bénin ne leur permet plus d'investir (MCA-Bénin, 2011).

Selon les informateurs, la lenteur dans la gestion des conflits bloque l'investissement. Les faux documents : conventions, attestations, etc., les faux témoignages de voisinage, le clientélisme des sages de la localité que les autorités politico-administratives locales prennent en compte lors des résolutions sont aussi à l'origine des conflits. Ces problèmes observés en milieu urbain conduisent à des conflits et à une instabilité sociale qui, à leur tour, peuvent avoir une incidence négative sur la cohésion sociale, l'environnement et l'économie locale. De même, les litiges fonciers, pour la plupart, bloquent aussi les opérations de lotissement de la commune. Cette situation engendre une multitude d'impacts sur l'aménagement du territoire. Les conflits fonciers constituent donc un facteur limitant pour la réalisation des bâtiments publics et privés, l'adduction d'eau potable, la fourniture d'énergie électrique dans certaines localités dues tout simplement à l'absence d'extension de ces réseaux : SBEE (Société Béninoise d'Energie Electrique) et SONEB (Société Nationale des Eaux du Bénin). De même, la gestion des déchets solides et liquides qui constitue une réalité incontournable dans la commune d'Abomey-Calavi ne peut être résolue efficacement tant que les

opérations de lotissement n'auront pas abouti. A ces conséquences s'ajoutent les déguerpissements qui sont actuellement en cours un peu partout dans les arrondissements. Le déguerpissement consiste à chasser les occupants d'un sol par voie d'exécution forcée administrative, l'administration considérant que ces gens n'ont aucun droit à être là. L'évacuation du lieu se fait généralement par la force et sans en référer à l'autorité judiciaire (Ciparisse, 2005). Suite à la période de sensibilisation ou de préavis à l'endroit de la population (dernier trimestre 2016), en ce qui concerne la libération de l'espace public, l'opération de déguerpissement a été effective courant premier trimestre 2017 où les exploitants ont été expulsés par les autorités étatiques (Préfecture, Police, Gendarmerie, Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable, etc.). Durant cette opération, les maisons ou habitations, les boutiques, les garages, les lieux de réjouissance, etc., ont été détruits. S'y ajoute le retrait de certains exploitants du domaine public. Ceci a entraîné le mécontentement des victimes vis-à-vis du gouvernement.

Les déguerpissements observés ces dernières années sur la propriété communautaire des terres entraînent un désordre social en ce sens que ce qui appartient à tout le monde n'est finalement la propriété de personne. Ces situations sont à l'origine de multiples tensions et conflits au sein des populations dans la commune d'Abomey-Calavi. Mais, *« le nouveau Code Foncier et Domanial devra faire autorité dans ce domaine, comme loi de l'Etat »* (République du Bénin, 2013, p. 140).

Mais, s'il est vrai que les expulsions forcées peuvent être demandées, exécutées ou mises en œuvre par divers acteurs, c'est à l'Etat qu'il incombe l'obligation principale de veiller à l'application de la constitution, des dispositions du nouveau Code Foncier et Domanial et de garantir le respect des droits consacrés par les instruments contraignants internationaux. Cependant, cela n'exonère pas de toute responsabilité les autres intervenants, notamment les institutions ou organisations financières nationales et internationales ou autres, les sociétés transnationales et les autres types de sociétés et les particuliers, y compris les propriétaires de logements et les propriétaires fonciers. Ainsi, *« L'Etat doit, conformément aux conventions internationales, prendre des mesures tendant à prévenir les expulsions forcées et les démolitions planifiées à la suite*

d'injonctions faites par les cours et tribunaux » (Djogbénou, 2016, p. 359). Les mesures préventives visent à éviter ou éliminer les causes sous-jacentes à l'expulsion forcée. Ces causes procèdent essentiellement de l'insécurité de l'occupation foncière et immobilière. En effet, l'insuffisance de parcelles viabilisées, la lenteur et l'inefficacité des services adéquats quant à l'attribution des titres[165] constituent autant de causes de l'insécurité d'occupation. De même, si l'expulsion ne peut être évitée, elle doit être mise en œuvre dans le strict respect de la loi. La procédure d'expulsion se trouve alors humanisée.

Alors, toute personne victime d'une expulsion forcée (illégale ou arbitraire) a le droit de réclamer une indemnisation[166]. Cette mesure de protection n'est ouverte qu'à l'occupant de bonne foi. Une indemnisation doit être accordée pour tout préjudice pouvant faire l'objet d'une évaluation économique, de manière appropriée et proportionnée à la gravité de la violation et aux circonstances de chaque cas comme, par exemple, la perte de la vie ou d'un membre, un préjudice physique ou moral, la perte de possibilités, notamment en matière d'emploi, d'éducation et de prestations sociales, des préjudices matériels et la perte de revenus, y compris la perte de la capacité d'obtenir un revenu. Ces indemnités sont déterminées et approuvées par le tribunal compétent[167]. Logiquement, il est question de la juridiction judiciaire.

Quant à la sécurité foncière absolue que le Titre Foncier (TF) ou le Certificat de Propriété Foncière (CPF) confère, il n'arrive pas à régler le problème de sécurité dont les populations ont besoin pour exercer leurs activités en toute quiétude et mieux investir, en raison du manque de publicité sur le nouveau code foncier et domanial en vigueur en République du Bénin.

Ainsi, l'un des leviers sur lesquels s'appuie le développement local demeure l'amélioration de la gestion du secteur foncier. Les problèmes d'accès et de jouissance des terres persistent, ainsi que les conflits qui se développent suite à plusieurs facteurs, dont les régimes fonciers, les antivaleurs tels que la corruption, la malhonnêteté et le

[165] Certificats de Propriété Foncière et Droits Réels Immobiliers.
[166] Article 534
[167] Article 534 alinéa 2

manque de transparence qui ont caractérisé depuis des décennies les institutions publiques en charge de la question foncière.

En général, *« les conflits naissent du fait que la grande majorité des terres, objets de commerce, ne sont pas immatriculées au livre foncier »* (MCA-Bénin, 2011, p. 17). Les inégalités foncières contribuent à exclure de l'accès à la terre une part importante de la population maintenue dans l'insécurité. Ceci fait que ces dernières années, la question foncière est émaillée de scandales dans lesquels, les tenants du pouvoir sont les plus cités, même si ces litiges n'épargnent aucun segment de la société, pauvres comme riches (Diop, 2012).

9.6.2. Décret du 02 mai 1906

L'appareil légal régulant la propriété foncière est, comme dans les autres pays de l'Afrique de l'Ouest, essentiellement d'origine coloniale. Le renouveau démocratique s'est contenté d'inscrire la reconnaissance de la propriété privée dans la constitution de 1990 tout en reconduisant un appareil législatif d'origine colonial. Selon Le Meur (2008), le décret colonial de 1906 promouvant le Titre Foncier et la propriété individuelle n'eurent qu'un impact extrêmement marginal. Ce décret a institué la formalisation de constatation du droit réel sur le terrain. Cela signifie qu'une équipe administrative devrait descendre sur le terrain avec l'aide des techniciens géomètres ou topographes pour constater les faits avant la confirmation de tout acte foncier. Cette séance est marquée par la présence de l'administration foncière locale, les sages et les notables qui sont supposés connaître l'histoire du domaine donc des ayants droit. Mais, ce décret n'est pas du tout respecté pas l'administration locale, pour faute de procédure. D'après les informateurs, *« tu déposes une convention de vente pour affirmation le matin, tu peux la reprendre le soir ou séance tenante selon les relations que tu développes avec les autorités ou dans le monde politique »*. A travers ces propos, le constat du droit réel n'est pas fait. Ce qui montre déjà qu'il n'y aura pas de Procès-verbal de constatation de droit réel. La convention de vente (formelle ou informelle) appelée encore certificat de vente est,

> un acte effectué sous seing privé qui est encore basé sur le décret colonial du

> 02 mai1906 dans la mesure où la loi de 1965, enfermée dans sa logique domaniale, ne prévoit pas la vente de droit pour des terrains ne disposant pas de Titre Foncier (Le Meur, 2008, p. 11)

Il y a un nouvel élément d'informalisation des relations foncières par les coutumes administratives. D'ailleurs, *« les formulaires de ces conventions de vente visées par l'Etat font officiellement mention d'une vente en toute propriété alors qu'elles portent toujours sur des terrains coutumiers »* (Comby, 1998, p. 16).

Ainsi, le formulaire officiel se réduit aux informations minimales : identité de l'acheteur et du vendeur (le présumé propriétaire), les témoins de chaque partie, la superficie, la forme géométrique, les éléments de situations et le prix de vente de la parcelle ou du domaine. La précision réelle de la superficie est impossible. La raison est que le cadastre n'existe pas. Ceci ouvre la porte à un nombre important de remises en cause et à de nombreux conflits. Ces problèmes font que les opérations de lotissement constituent des événements pivots dans le déclenchement ou la réactivation de conflits fonciers.

Pour Hernandez et Tribillon (1994, p. 9) *« avant la décentralisation, le document pouvait être officialisé par la préfecture (…). Ce cachet administratif ne donne pas de force légale à l'acte »*. De même, au sens juridique, la convention de vente n'a pas de base foncière. Ainsi, l'affirmation de la convention de vente, à travers, la signature du maire appuie une présompte de droit et constituera une preuve en cas de conflit. Aussi, *« l'archivage de la documentation foncière est problématique »* (Le Meur, 2008, p. 12). Mais, Selon l'administration coloniale française, les droits fonciers coutumiers fondés sur l'oralité sont une source d'insécurité. Ces droits sont économiquement inefficaces parce qu'ils résultent de la sacralité. La sécurisation foncière a été recherchée principalement à travers l'élaboration des textes susceptibles de faire la promotion de la propriété privée dans l'ex Afrique Occidentale Française (AOF) dont notamment le décret du 24 juillet 1932 organisant l'immatriculation foncière. La propriété pleine et entière sur la terre n'était reconnue et garantie que si les droits étaient enregistrés dans les livres fonciers à travers la procédure de l'immatriculation foncière comme seule modalité de reconnaissance de la propriété foncière.

Mais, en vertu des dispositions du décret AOF du 24 juillet 1906, les droits fonciers dans leur forme coutumière devaient faire l'objet d'une procédure de consolidation préalable avec la procédure de délivrance du certificat foncier, du livre foncier conformément au décret AOF du 8 octobre 1925. Après l'indépendance, le Bénin, comme l'ensemble des pays de l'ex AOF a confirmé la procédure de l'immatriculation foncière comme seule modalité de consécration et de protection de la propriété foncière (Ouédraogo,2005), puis celle de l'établissement du livre foncier. Malgré, la prise de tous ces textes, ce n'est qu'une infirme portion des terres, le plus souvent, celles généralement urbaines, qui font l'objet d'immatriculation et de délivrance de titres. Pour Faure et Le Roy (1990) , la dimension des logiques foncières locales n'est pas suffisamment prise en compte dans la conception et l'exécution des projets de développement, d'où la nécessité de corriger le tir en tenant compte, dans une approche pluridisciplinaire et de la spécificité des modalités d'appropriation du foncier dans leurs dynamiques propres.

La théorie évolutionniste des droits fonciers propres aux théoriciens du droit de propriété et appuyée par la Banque Mondiale a été critiquée par Platteau (1996). Il a proposé en lieu et place d'une généralisation systématique de la propriété privée par l'immatriculation comme gage de la sécurité foncière, la prise en compte de l'évolution endogène des systèmes et procédures informels de gestion foncière après avoir analysé les solutions que les communautés adoptent dans le contexte où la propriété foncière s'individualise en raison de la densité de la population. Pour résoudre les problèmes fonciers auxquels est confrontée la ville de Lomé par exemple, en raison de l'accélération de l'urbanisation, la géomatique cadastrale était d'une grande utilité, en tant qu'outil d'aide à la décision (Dziwonou, 2000).

9.6.3. Mécanisme institutionnel

L'inflation des structures administratives en charge de la gestion et de l'administration du foncier auparavant a abouti à la nécessité de la mise en place d'un cadre institutionnel unifié, cohérent, efficient et crédible. Le nouveau dispositif institutionnel repose sur des instances nationales et locales à savoir : un guichet unique

foncier, l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), les organes locaux de gestion foncière que sont les Commissions de Gestion Foncière (CoGeF) et les Structures Villageoises de Gestion Foncière (SVGF).

L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) a pour mission de sécuriser et de coordonner la gestion foncière et domaniale au plan national et local. Aussi, est-elle chargée de mettre en œuvre les politiques, les stratégies et le programme de l'Etat en matière foncière et domaniale. Conformément au décret n° 2015-010 du 29 janvier 2015 portant attribution, Organisation et Fonctionnement, l'ANDF a opté pour une approche verticale d'intervention axée sur ses démembrements que sont les Bureaux Communaux du Domaine et du Foncier (BCDF). Quatorze (14) BCDF ont été installés et sont fonctionnels sur l'ensemble du territoire national. Suivant le décret n° 2015-017 du 29 janvier 2015 portant attribution organisation et fonctionnement de la Commission de gestion foncière (CoGeF) et de la Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF) , la CoGeF est installée au niveau communal et a un rôle consultatif. Sa constitution est constatée par arrêté du Maire qu'elle assiste dans la gestion des questions foncières tant en milieu rural, périurbain qu'urbain touchant au territoire de la commune. Il en est de même pour la SVGF qui est chargée d'accompagner les populations du village dans la formalisation des transactions et mutations foncières. Le même décret fixe sa composition et celle de son bureau. Il a prévu dans la composition de la CoGeF une (1) représentante des associations des femmes. L'approche genre est donc assurée. La voie des femmes représentée dans ce système représentatif de l'arbre à palabre au village où il est traité des questions d'intérêt commun.

Conclusion partielle

Le foncier est toujours au cœur d'une société et sans doute plus encore dans la commune d'Abomey-Calavi qu'ailleurs. Il met en jeu des questions d'identité, de pouvoir, de partage des terres, de rapport entre l'Etat et les populations. La gestion des terres compte parmi les défis critiques auxquels la commune d'Abomey-Calavi est confrontée aujourd'hui. La commune cumule divers enjeux. La gestion de cet espace soulève des conflits entre différents groupes d'acteurs fonciers. Ceux-ci constituent un enjeu crucial parce que leur appropriation est un acte de marquage territorial ou de reconnaissance de droits sur l'espace. Les conflits fonciers opposent les autochtones aux étrangers, les autochtones entre eux, les acquéreurs entre eux et les populations à l'Etat. Ces conflits fonciers affectent négativement les espaces. Ils entraînent des usages concurrentiels entre diverses catégories d'acteurs. Ce chapitre montre que les conflits fonciers trouvent leurs fondements dans les lotissements, l'héritage, les délimitations des terres (parcelles), la corruption, les remises en cause des droits de propriété, les ventes des terres sans accord du conseil de famille, les spoliations des terres, la croissance démographique, l'ignorance de la loi foncière, les déguerpissements, l'urbanisation accélérée, les cessions de parcelles d'autrui et les expropriations. Non seulement la loi foncière est ignorée par la population mais l'administration et ses défaillances sont en réalité l'une des vraies causes de son inapplication. Mais, ce vide est toujours comblé par le système de droits coutumiers qui est encore vivace et légitime aux yeux des populations. Ce chapitre boucle la troisième partie et laisse place à la conclusion générale de la présente recherche.

Conclusion générale

La commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin, fait partie des communes en voie de développement. Elle dispose d'importantes ressources en terre pour les activités humaines et animales. L'accès à ces ressources constitue un véritable problème en raison de l'existence d'un cadre juridique difficilement applicable. Ceci fait que le foncier est source de conflits récurrents du fait de son imbroglio et sa non maîtrise par différents acteurs fonciers dans son cadre législatif et réglementaire.

Au cours de la présente recherche, la démarche méthodologique adoptée a permis de traiter le sujet. Elle part de la question de recherche suivante : comment comprendre les fondements de la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi malgré les mesures prises ?

Pour répondre à cette question, des objectifs et des hypothèses ont été émis. L'objectif général est de connaître les fondements de la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. De façon spécifique il s'agit de :

- examiner l'influence des stratégies d'appropriation foncière sur la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ;
- déterminer l'attrait des stratégies de transactions foncières sur la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi ;
- caractériser les conflits autour de la terre et leur impact sur la persistance des conflits de même attribut dans la commune d'Abomey-Calavi.

Cette reherche s'appuie sur la démarche socio-anthropologique qui mobilise principalement des données empiriques de terrain. Les différents résultats dans le cadre de cette recherche sont en convenance avec les informations collectées au niveau de la synthèse des débats sur le foncier. Considérant les conclusions partielles des chapitres 7, 8 et 9, les hypothèses de départ ont été confirmées par analyse ou interprétation. En abordant cette thèse intitulée *« Fondements liés à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin »*, plusieurs théories ont été utilisées : les théories des droits de propriété, les théories sur la population, la théorie de l'instrumentalisation de Braud, la théorie de l'acteur stratégique, la théorie de l'individualisime et la théorie de la sélection naturelle de Darwin. Les différents

résultats de la recherche confirment les différents modèles du cadre théorique de référence.

Les résultats montrent que les stratégies d'appropriation et de transactions foncières ont évolué grâce au marché foncier qui s'est inexorablement développé avec l'explosion démographique. Malgré les efforts de l'Etat dans le domaine du foncier, les conflits fonciers afférents y persistent. Ceci s'explique par l'importance qu'a la terre depuis des générations. Elle est une garantie pour la survie. Elle est sacrée. Les pratiques d'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi sont très hétérogènes : l'héritage, le don, l'achat, l'emprunt, la location, le gage et le métayage.

L'analyse a pris en compte, la manière dont la tradition, à travers le droit coutumier et la loi moderne ont du mal à s'accommoder et deviennent elles-mêmes sources de conflits. Alors qu'elles sont loin de créer un consensus autour du mode de gestion du foncier, l'opacité des règles coutumières et les faiblesses des institutions publiques sont autant de sources de conflits. La mixité des régimes fonciers traditionnel et moderne est une évidence au Bénin. De fait, ces deux systèmes juridiques représentent le premier élément d'insécurité foncière constatée. Cette insécurité est accrue du fait de l'explosion démographique et l'accroissement rapide de la population rurale. D'une manière ou d'une autre, il y a un changement entre les générations.

Cette situation pose de sérieuses difficultés aux acteurs fonciers. Cette consubstantialité est à la base de multiples incompréhensions entre acteurs. La transparence semble faire défaut dans les affectations et les transactions foncières. Le nombre de plus en plus important des parcelles litigieuses, des remises en cause ou des contestations de titre de propriété dans la commune d'Abomey-Calavi, témoigne de la persistance que prend cette situation conflictuelle.

Les acteurs fonciers ont des perceptions différentes. Ceci fait que les enjeux du foncier sont de divers ordres. Cela est à l'origine des luttes d'intérêts entre les différents acteurs. La prise en considération de ces enjeux devrait être à la base de toute politique foncière qui se veut efficace, équitable, socle d'un développement durable et intégral. En définitive, les logiques coutumières restent tenaces et incontournables face à la

pression foncière et montrent que la privatisation et la délivrance de titres sont loin d'être la panacée en matière du foncier.

Cette recherche a permis aussi de mieux comprendre la dynamique de l'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi à partir des modes d'accès à la terre. Elle a permis également de constater que les problèmes d'accès à la terre sont aussi pluriels. Chaque mode d'accès à la terre est motivé par une raison bien déterminée. Les données collectées auprès de 396 interviewés ont permis de connaître, de manière générale, la question foncière à travers les modes d'accès à la terre, les transactions foncières, les régimes fonciers, les enjeux fonciers et les conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Cette recherche a permis, en outre, de faire une analyse sur la marginalisation de la femme en matière d'accès au foncier. Les modes d'accès à la terre sont marqués par de fortes inégalités entre hommes et femmes dans les rapports familiaux, notamment dans le domaine de l'héritage, du pouvoir et de la prise de décision. Il n'y a pas de loi plus tenace qu'une coutume. Les conflits fonciers opposent, pour la plupart, les autochtones propriétaires aux allochtones acquéreurs ou exploitants, les autochtones entre eux et les acquéreurs entre eux. Les conflits fonciers appréhendés dans la commune d'Abomey-Calavi présagent de lendemains tumultueux pour le climat social car ces conflits conservent leur caractère explosif.

Au regard des résultats, les conflits se déroulant dans la commune d'Abomey-Calavi possèdent une forte dimension foncière qui est souvent sous-estimée. L'accès à la terre et son contrôle suscitent, en effet, des formes de concurrence, de tensions et parfois de violences impliquant plusieurs types d'acteurs. Ces conflits touchent des individus, des familles, des autochtones, des acquéreurs ou des étrangers, l'Etat, etc. A cet égard, ils se cristallisent autour des droits d'usages, de l'accès à la terre, ou encore du bornage des parcelles de terrain (lotissement). Ces conflits se sont accentués ces dernières années à travers des situations d'appropriation et représentent une entrave majeure au développement économique et social. A côté de ces conflits subsistent d'innombrables querelles quotidiennes autour de l'accès à la terre. Ces conflits empêchent une utilisation efficace du sol et agissent sur les relations socio-

économiques. Les techniques de résolution utilisées aussi bien endogène qu'exogène ne permettent pas toujours de les éviter.

De par les résultats de la présente thèse, l'hypothèse générale émise au départ est confirmée ou les hypothèses spécifiques annoncées au départ sont confirmées. C'est pourquoi, des changements sont nécessaires pour l'amélioration des techniques de résolution desdits conflits fonciers afin que la reconnaissance des droits de propriété et leur distribution se fassent dans l'équité et la durabilité. En ce sens, il faut que l'Etat cesse le laisser-aller en matière du foncier.

Soucieux de la cohésion sociale, la recherche d'une véritable sécurisation foncière repose alors sur la capacité des acteurs à redéfinir de nouveaux accords, garants d'une stabilité plus grande dans les rapports sociaux. Si l'arbitrage pour l'accès à la terre continue de se faire dans un contexte de confusion et de politisation, il est à craindre que la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi continue à prendre plus d'ampleur dans le futur, une situation qui portera préjudice aux efforts de développement local. Il faut aussi un cadre législatif unique pour réglementer les opérations de lotissement afin d'éviter leur exécution au bon gré de chaque acteur. La prise en considération de ces facteurs contribue inéluctablement à la réduction et la résolution des conflits. Pour ces diverses raisons, la commune d'Abomey-Calavi constitue un terrain particulièrement intéressant, et a permis de constater, de décrire, d'expliquer, d'identifier et d'analyser cette dynamique autour du foncier.

Références bibliographiques

1. Aboudou, R., Joecker, C. et Ursula, N. (2003). *La gestion des espaces agricoles à la périphérie des centres urbains ouest-africains : le cas de Parakou au Bénin*. Document de travail, n° 21, de l'Institut d'Anthropologie et d'Etudes Africaines. Mayence : Université Johannes Gutenberg.
2. Adoun, W. H. et Awoudo, F. K. (2008). *Bénin : une démocratie prisonnière de la corruption. Investigation sur des faits et scandales de 1990 à 2006*. Dossiers classés. Tome 1. Cotonou : Friedrich Ebert Stiftung (FES).
3. Afrique Conseil (2006). *Monographie de la commune d'Abomey-Calavi*. Cotonou.
4. Ahanhanzo Glèlè, M. (1974). *Le danxomè, Du pouvoir Adja à la nation Fon*. Paris : Nubia.
5. Ahiako, E. E. F. (1976). *Le fa : le rôle et l'importance de la pratique au Togo*. Office de la Recherche Scientifique et Technique Outre-Mer [ORSTOM].
6. Alpe, Y., Beitone, A., Dollo, C., Lambert, J. R. et Parayre, S. (2005). *Lexique de Sociologie*. Paris : Dalloz.
7. Angsthelm, B., M. N. et Lukacs, A.-M. (2010). *Agricultures familiales et sociétés civiles face aux investissements massifs dans les terres agricoles au Bénin*. Synergie paysanne. Paris/Cotonou.
8. Assogbadjo, M. (2017). *Acquisition de terres à Abomey-Calavi : immersion dans le dédale foncier*. Cotonou : Maison des médias.
9. Avohouémè, M. B. (2016). *Terre, Pouvoirs et décentralisation dans la commune de Djidja au Sud-Bénin*. Thèse de Doctorat Unique. Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines [FLASH]. Ecole Doctorale Pluridisciplinaire " Espaces, Cultures et Développement" [EDP-ECD]. Université d'Abomey-Calavi [UAC].
10. Babo, A. et Droz, Y. (2006). « Conflits fonciers : de l'ethnie à la nation ». Rapport interethnique et ivoirité dans le Sud-ouest de la Côte d'Ivoire.

Colloque international. *Les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues.* Montpellier : Institut de Recherche pour le Développement [IRD].

11. Bah, R. A. (2006). *L'immatriculation collective, le Registre Foncier Urbain et le Plan Foncier Rural : expériences béninoises et la généralisation du cadastre*. Promoting Land Administration and Good Governance. 5th FIG Régional Conference. Accra.
12. Bah, R. A. (2010) *L'insécurité foncière au Bénin*, Communication.
13. Bako-Arifari, N. (2004). « Politique locale et stratégies de mobilisation de ressources financières à l'échelle communale au Bénin ». Dans Hilhorst, T. et Baltissen, G. (éds.). *Financer la décentralisation rurale : Taxes et impôts à l'échelle locale au Bénin, Burkina Faso et Mali*. KIT Publishers série Décentralisation et gouvernance locale.
14. Balogoun, P. (2004). Logiques et pratiques des acteurs fonciers dans l'arrondissement d'Abomey-Calavi. Mémoire de DESS/Populations et dynamiques foncières. Université d'Abomey-Calavi [UAC].
15. Bardin, L. (1977). *L'analyse de contenu*. Paris : Presses Universitaires de France [PUF].
16. Bass, V. (2004). *Conflit social, conflit sociaux : définition et typologie*. Rapport de recherche bibliographique. Paris.
17. Beaud, S. et Weber, F. (2003). *Guide de l'enquête de terrain : produire et analyser des données ethnographiques*. Paris : La Découverte.
18. Benzhaf, M., Drabo, B. et Grell, H. (2000). *Du conflit au consensus : les pasteurs et agro-pasteurs de Kishi Beiga optent pour la cogestion de leurs ressources naturelles*. Securing the commons, n° 3. London.
19. Berelson, B. (1952). *Analyse de contenu dans la recherche en communication*. Presse libre.
20. Bertaux, D. (1980). *L'enquête et ses méthodes – Le récit de vie*. Paris : Armand Colin.

21. Biaou, C. F. (2006). *Monographie de la commune d'Abomey-Calavi*. Mission de décentralisation : Afrique Conseil.
22. Biaou, G. (1985). *Etude de quelques exploitations agricoles paysannes le dans district rural de Klouékanmè*. Thèse pour l'obtention du dipôme d'Ingénieur agronome. Faculté des Sciences Agronomiques [FSA].
23. Biaou, G. (1991). *Régime foncier et gestion des exploitations agricoles sur le plateau Adja, Bénin*. Thèse de Doctorat de 3ème cycle en Economie Rurale. Côte d'Ivoire : Centre Ivoirien de Recherche Economique et Sociale [CIRES].
24. Biaou, G. (1993). « Développement du marché de la terre sur le plateau Adja (Bénin) ». Dans *Agricultural Système in Africa*. Vol 3, n°2.
25. Biaou, G. (1993). *Régime foncier Africain : quelles options pour une règlementation plus efficace ?* SPORE, n°48.
26. Biaou, G. (1994). « Efficacité des règlementations foncières en milieu africain ». Dans *Tropicultura*, n°12-4.
27. Biaou, G. (1994). « Régime foncier dans le département de l'Atlantique : Fonctionnement, marché de la terre et litiges ». *Série d'Economie et de Sociologie Rurales*. Faculté des Sciences Agronomiques [FSA], n° 1994-04.
28. Biaou, G. (1996). *Etude comparative du fonctionnement du régime foncier dans trois zones agro-écologiques du département du Mono (République du Bénin)*.
29. Biaou, G. (1998). *Régime foncier et gestion des exploitations agricoles sur le Plateau Adja au Bénin.* Thèse de Doctorat d'Etat. Agronomie : Economie Rurale. Université de Cocody.
30. Biaou, G. (2000). *Coopérer et agir autrement pour un mieux-être : stratégie et action du Centre Béninois pour le Développement Durable*. Cotonou : Flamboyant.
31. Bobo, S. (2012). « Rapports fonciers intrafamiliaux et intergénérationnels : accès à l'héritage et émergence des conflits dans un village de gba (centre-

ouest ivoirien) », n°4. Dans Léonard, E., Chauveau, J.-P., Kaboré, R. *Enjeux fonciers et dynamiques des rapports sociaux en milieu rural ouest-africain*. Territoire d'Afrique.

32. Boko, M. (2004). *Agriculture durable et gestion des ressources naturelles*. Centre Interfacultaire de Formation et de Recherche en Environnement pour le développement Durable [CIFRED]. Université d'Abomey-Calavi [UAC].
33. Boko, M. (2004). *L'épistémologie environnementaliste et le défi du Développement Humain Durable. Leçon inaugurale*. Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines [FLASH]. Université d'Abomey-Calavi [UAC]. Cotonou.
34. Bolard, G. (1993). *Les principes directeurs du procès civil : le droit positif depuis Henri Motulsky*. Semaine juridique, n° 3693.
35. Bologo, E. (2004). *Transferts intergénérationnels de la terre et mutations foncières dans l'Ouest du Burkina Faso: deux récits d'acteurs*. Dans les travaux de l'Unité d'Enseignement et de Recherche en Démographie [UERD], n°13.
36. Boltanski, L. et Thévenot, L. (1991). *De la justification : des économies de la grandeur*. Paris : Gallimard.
37. Bonnet-Bontemps, C. (2006). « Modes d'accès à la terre et fondement de l'ordre social. Le tutorat en question sur le terroir villageois de Dégué – Dégué (Burkina Faso) ». Colloque Internationnal " *Les frontière de la question foncière – At the frontier of land issues* ". Montpellier.
38. Boukari-Yaya, A. (2012). *Le Bénin une stabilité exceptionnelle*. Edition Centre justice et foi. Relations (756).
39. Bourdieu, P., Chamboredon, J.-P., Passeron, J.-C. (1968). *Le métier de sociologue*, Paris, Mouton, 1968.
40. Boutillier, J. L. (1964). « Les structures foncières en Haute-Volta », dans *Etudes voltaïques*. Nouvelles séries. Coll. Mémoires, n°5. Paris : Editions de l'Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM].

41. Braud, Ph. (2003). *Sociologie politique*. Librairie générale de droit et de jurisprudence. 6ème édition. Paris.
42. Brockhaus, M., Pickardt, T. et Richkowsky, B. (2003). *Médiation dans un cadre en mutation : victoires et défaites dans la gestion des conflits liés aux ressources naturelles dans le Sud-ouest du Burkina*. Programme Zones Arides. Dossier, no 25. London.
43. Bruce, J. W., Migot-Adholla et Shem, M.-A. (1994). *Searching for land tenure security in Africa*. Kendall/Hunt publishing company.
44. Brus, F. (2014). *Le principe dispositive et le process civil*. Thèse de Doctorat en Droit. Université de Pau et des Pays de l'Adour.
45. Calas, B. (2011). *Introduction à une géographie des conflits (…) en Afrique*. Cahier d'Outre-mer. Revue de Géographie de Bordeaux. Presses Universitaires de Bordeaux.
46. Camara, B. (2015). *Evolution des systèmes fonciers au Mali : cas du bassin cotonnier de Mali sud*. Conseil pour le Développement de la Recherche en Sciences Sociales en Afrique [CODESRIA]. Dakar.
47. Camara, M. Z. (2009). *Problématiques foncières en Afrique francophone : rôles, limites et responsabilités du Géomètre Expert dans la gestion domaniale et foncière au Mali*. Israel : Eliat.
48. Cambrezy, L. et Magnon Y. (2012). *La question foncière en milieu rurale*.
49. Canel, P., Delis, P. et Girard, C. (1990). *Construire la ville africaine : chronique du citadin promoteur*. Paris : Karthala.
50. Centre de Rencontres et d'Etudes des Dirigeants des Administrations Fiscales [CREDAF] (2008). *Le civisme fiscal*. Kinshasa.
51. Chauveau, J.-P. (1998). « La logique des systèmes coutumiers ». Dans Lavigne Delville, Ph., (Dir.). *Quelle politique foncière pour l'Afrique rurale ? : réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris : Karthala.
52. Chauveau, J.-P. (2003). Les Plans Fonciers Ruraux : conditions de pertinence des systèmes d'identification et d'enregistre des droits. Dans Lavigne Delville, Ph. (Coord.), Ouédraogo, H. (coord.), Toulmin, C

(coord), Le Meur, P. Y. (collab.). *Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux*. Actes du séminaire internationnel d'échanges entre chercheurs et décideurs. Paris : Groupe de Recherche et d'Echanges Technologiques [GRET].

53. Chauveau, J.-P. (2004). *Conflit, crise de la ruralité et crise foncière en Côte d'Ivoire forestière : le « tutorat » entre autochtones et migrants au centre des tensions*. Atelier CLAIMS. Mali.
54. Chauveau, J.-P. et Mathieu, P. (1998). « Dynamiques et enjeux des conflits fonciers ». Dans Lavigne Delville Philippe (Dir.). *Quelle politique foncière pour l'Afrique rurale ? : réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris : Karthala.
55. Chauveau, J.-P., Lavigne Delville, Ph. et Le Roy, E. (2010). *Les dispositifs locaux de régulation foncière : description empirique et premières analyses*. Comité « Foncier et Développement ». Rapport d'atelier.
56. Chene-Sanogo, A. (2012). *Enjeux fonciers et développement durable au Mali*. Thèse en Droit. Université de Bourgogne.
57. Choplin, A. (2006). « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott (Mauritanie) ». *Annales de géographie*. Université de Paris I.
58. Ciparisse, G. (1999). *Thésaurus multilingue du foncier*. 1ère édition. Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO]. Rome.
59. Ciparisse, G. (2005). *Interaction du normatif et des projets de terrain : une mise en perspective de l'expérience acquise.* Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO]. Services Déconcentrés d'Appui à la Recherche [SDAR]. Rome.
60. Ciparisse, G. (2005). *Thésaurus multilingue du foncier*. Version française. 2ème édition. Revue et augmentée. Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO]. Rome.
61. Clément, E., Demonque, C., Hansen-Love, L. et Kahn, P. (2004). *La philosophie de A à Z*. Dictionnaire de Philosophie. Paris : Hatier.

62. Cloubou, A. N. (2015). *L'émergence de l'Afrique : le greffage qui s'impose*. Cotonou : Star.
63. Colin, J.-P. (2004). *Droits fonciers et dimension intrafamiliale de la gestion foncière. Note méthodologique pour une ethnographie économique de l'accès à la terre en Afrique*. Montpellier : Institut de Recherche pour le Développement [IRD].
64. Collectif, L. (2011). *Le Petit Larousse illustré-2012*. Larousse.
65. Comby, J. (1996). *La gestation de la propriété*. Presses Universitaires de France [PUF]. Coll. Que Sais-je ?
66. Comby, J. (1998). *Réforme du droit foncier au Bénin. Etude de Faisabilité*. Service d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain [SERHAU-SEM]. Cotonou.
67. Comby, J. (2007). *Reconnaître et sécuriser la propriété coutumière moderne*. Etudes foncières, n° 128.
68. Comby, J. (2012). « L'appropriation des droits fonciers. Tout s'achète et tout se vend facilement en Afrique. Tout sauf la terre ». Dans *Grain de Sel*, n° 57.
69. Comby, J. (2013). *Repenser la sécurisation foncière urbaine en Afrique*. Montréal : l'Institut d'Urbanisme de Montréal (Actes publiés à l'Université de Montréal.
70. Comby, J. et Gerber, C. (2007). *Sécuriser la propriété foncière sans cadastre.* Contribution au Symposium de la Banque mondiale Urban Land Use and Land Markets. Washington.
71. Comby, J. et Renard, V. (1985). *L'impôt foncier*. Presses Universitaires de France [PUF]. Coll. Que Sais-je ?
72. Comité technique « Foncier et Développement ». (2009). *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*. Livre blanc des acteurs français de la coopération. Ministère français des Affaires étrangères et européennes.

73. Comité technique « Foncier et Développement ». (2010). *Actes du Forum « Foncier et Développement »*. XL print. Campus du jardin de Nogent-sur-Marne.

74. Comité Technique « Foncier et Développement ». (2010). *Les dispositifs locaux de régulation foncière : description empirique et premières analyses*. Rapport d'atelier.

75. Conrad, C. (1991). « Communication in conflict style – Strategy Revationships ». *Communication Monographs*. Vol. 58.

76. Conseil œcuménique des Eglises. (2000). *L'atmosphère un bien commun : gestion responsable et partage équitable*. Sixième session de la conférence des parties à la convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques. La Faye.

77. Consortium Union Africaine (CUA), Commission Economique pour l'Afrique (CEA), et Banque Africaine de Développement (BAD) [CUA-CEA-BAD] (2010). *Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique. Politiques foncières en Afrique : un cadre pour le renforcement des droits fonciers, l'amélioration de la productivité et des conditions d'existence*. Addis-Abeba : Section des publications et de la gestion des conférences de la CEA.

78. Coquery-Vidrovitch, C. (1982). « Le régime foncier rural en Afrique Noire ». Dans *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Edition de l'Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM]. Karthala.

79. Cornu, G. (2011). *Vocabulaire juridique*. Association Henri Capitant. 9ème édition. Paris : Presses Universitaires de France [PUF].

80. Coser, A. L. (1956). *The Functions of Social Conflict*. New York : Free Press.

81. Coulibaly, A. (2006). *Les frontières de la question foncière*. At the frontier of land issues. Colloque international. Montpellier.

82. Crozier, M. et Friedberg, E. [1970] (1992). *L'acteur et le système : les contraintes de l'action collective*. Paris : Seuil.

83. Cubrilo, M. et Goislard, C. (1998). *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*. Coopération française. Paris : Karthala.

84. Daane, J. R. V., Breusers, M. et Fredericks E. (1997). *Dynamique paysanne sur le plateau Adja du Bénin*. Paris : Karthala.

85. Dacher, M. (1984). « Génies, ancêtres et voisins : quelques aspects de la relation à la terre chez les Ciranba (Gouin) de Burkina Faso ». Dans *Cahiers d'études africaines*.

86. De Leener, Ph. (1971). « Le foncier de l'arbre ». Dans *L'appropriation de la terre en Afrique noire*. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière. Paris : Karthala.

87. De Soto, H. (2000). The mystery of capital. Londres : Black Swan Books.

88. Dègbégnon, L. (2015). *Problématique du lotissement au Bénin : impact du coefficient de réduction*. Géomètre.

89. Deininger, K. (2005). *Une politique foncière pour la croissance et la lutte contre la pauvreté*. Rapport d'étude de la Banque mondiale. Paris : Eska.

90. Deininger, K., Augustinus, C., Enemark, S. et Munro-Faure, P. (2010). *Innovations in land rights, recognition, administration and governance*. Paper presented at the Annual conference on land policy and administration. Washington.

91. Deschamps, F. (2006). Les sources orales et l'histoire : récits de vie, entretiens, témoignages oraux. Rosny-sous-Bois. Bréal.

92. Deslauriers, J.-P. (1991). *Recherche qualitative : guide pratique*. Montréal : Mc Graw-Hill.

93. Diallo, A. (2017). *La problématique des litiges fonciers dans les villes sénégalaises : le cas de Ziguinchor*. Mémoire de Master 2 en Géographie. Université Clermont-Auvergne.

94. Diallo, I. A. (2017). *La Commission Nationale de Réforme Foncière est morte [CNRF] (…)*. Initiative Prospective Agricole et Rurale [IPAR]. Université Gaston Berger de Saint Louis.

95. Diop, D. (2012). *Urbanisation et gestion du foncier urbain à Dakar*. Paris : L'Harmattan.

96. Dissou, M. (1982). *La palmeraie béninoise : exploitation traditionnelle et aménagement volontaire*. Thèse de doctorat, Université de Paris X.

97. Djiré, M., Keïta, A. et Dembélé, R. T. (2011). *Appropriation des instruments de la fiscalité : élaboration du budget de la commune rurale de Kalabancoro*. Conseil pour le Développement de la Recherche en Sciences Sociales en Afrique [CODESRIA]. Dakar.

98. Djogbénou, J. (2013). *Rapport d'étude sur le Code Foncier et Domanial*. Les Cahiers de Centre de Recherche et d'Etude en Droit et Institutions Judiciaires en Afrique [CREDIJ]. Cotonou : CREDIJ.

99. Djogbénou, J. (2016). *Code Foncier et Domanial : commenté et annoté*. 1ère édition. Les Cahiers de Centre de Recherche et d'Etude en Droit et Institutions Judiciaires en Afrique [CREDIJ]. Cotonou : CREDIJ.

100. Dossou, O. V. (2005). *Contribution de l'évaluation environnementale stratégique à l'aménagement du territoire : cas du plan directeur d'aménagement du plateau d'Abomey-Calavi*. Thèse de Doctorat en Géographie. Ecole Doctorale Pluridisciplinaire « Espaces, Cultures et Développement » [EDP-ECD]. Gestion de l'Environnement. Faculté des Lettres Arts et Sciences Humaines [FLASH]. Université d'Abomey-Calavi [UAC].

101. Doublier, R. (1957). *La propriété foncière en A.O.F : régime en droit privé*. 2ème édition.

102. Dumez, H. (2010). *Elément pour une épistémologie de la recherche qualitative en gestion*. Le Libellio d'Aegis. Vol 6, no 4.

103. Durand Lasserve, A. (2004). « La question foncière dans les villes du Tiers-monde : un bilan ». *Economie et Sociétés*. No7.

104. Durand Lasserve, A. (2004). *Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique Sub-saharienne :*

Afrique du Sud, Bénin, Cameroun, Ghana, Kénya, Sénégal et Tanzanie. Paris : Associaion Française de Développement [AFD].

105. Durand Lasserve, A. et Le Roy, E. (2012). *La situation foncière en Afrique à l'Horizon 2050.* Agence Française de Développement.
106. Durand Lasserve, A. et Tribillon, J.-F. (1982). « Politique foncière de l'Etat dans l'aménagement urbain : objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'état dans l'aménagement urbain ». Dans Le Bris, E., Le Roy, E., Edition de l'Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM]. Paris : Karthala.
107. Durand Lasserve, A., Mattingly, M. et Mogale, T. (2004). *La nouvelle coutume.* Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique Subsaharienne. Vol. 1 (rapport de synthèse). Paris : Associaion Française de Développement [AFD].
108. Durkheim, E. (1985). *Le suicide*. Paris : Presses Universitaires de France [PUF].
109. Durkheim, E. (2007). *Le suicide : étude de Sociologie/introduction de Serge Paugam*. 13ème édition. Paris : Presses Universitaires de France [PUF].
110. Dziwonou, Y. (2000). *Croissance urbaine et mécanismes fonciers. Contribution à l'établissement d'une géomatique cadastrale : le cas de la ville de Lomé.* Thèse de doctorat d'Etat. Département de Géographie. Université de Lomé.
111. Edja, H. et Le Meur, P. Y. (2004). *Le Plan Foncier Rural au Bénin. Production de savoir. Gouvernance et participation*. Montpellier : IRD.
112. Ehrilch, P. (1968). *The population bomb*. Editions : Sierra Club/Ballatine Books.
113. Englund, H. et Nyamnjoh, F. (2004). *Rights and the politics of recognition in Africa*. London: Zed Books.
114. Erpicum, R. (2004). « Discours d'accueil du Colloque Scientifique de N'Djamena sur la question foncière au Tchad ». Dans *Actes du Colloque*.

Centre de Formation pour le Développement – Observatoire du Foncier au Tchad [CEFOD-OFT].

115. Etienne, J., Bloess, F., Noreck, J.-P. et Roux, J.-P. (2004). *Dictionnaire de sociologie*. Paris : Hatier.
116. Fané, S. (2009). *Questions foncières et conflits d'usage dans la zone d'influence du barrage de Talo (région de Ségou, République du Mali)*. Thèse de doctorat. Université de Paris 8. Vincennes-Saint-Denis et Université de Bamako. Faculté de Géographie et de Géopolitique.
117. Fangnon, B. (2012). *Qualité des sols, systèmes de production agricole et impacts environnementaux et socio-économiques dans le département du Couffo au sud-ouest du Bénin*. Thèse de Doctorat unique de Géographie. Ecole Doctorale Pluridisciplinaire [EDP]. Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines [FLASH]. Université d'Abomey-Calavi [UAC].
118. Faure, A. (1990). *L'appropriation de l'espace foncier : une étude d'anthropologie sociale en région Bissa Burkina Faso*. Thèse de doctorat. Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales [EHESS]. Paris.
119. Faure, A. (2006). *Quelques éléments de réflexion sur la notion de territoire*. Séminaire Cap Com Intercommunalité. Une communication à réinventer. Territoire/Territorialisation. Paris : Senat.
120. Faure, A. et Le Roy, E. (1990). *Experts et développeurs face aux enjeux de la question foncière en Afrique francophone*. Les cahiers de la recherche développement.
121. Ferrari, F. et Tshimbalanga, A. (2015). *Etude sur les modes de résolution formels et informels des conflits fonciers dans la province de Kinshasa et la province du Kasaï occidental*.
122. Ferraton, N. et Touzard, I. (2009). *Comprendre l'agriculture familiale : diagnostique des systèmes de production*. Versailles et Gembloux. Presses agronomiques de Gembloux.
123. Ferréol, G., Cauche, P., Duprez, G. N., Simon, M. (2004). *Dictionnaire de sociologie*. 3ème édition. Paris : Armand Colin.

124. Flick, U., Kardoff, E. et Steinke, I. (2009). *Qualitative Forschung : Ein Handbusch*. 7ème Edition. Reinbek bei Hamburg. Rowohlt Taschenbuch Verlag.

125. Floquet, A. (2004). *Dynamiques foncières autour des villes historiques du sud du Bénin : cas de la commune d'Abomey*. Centre Béninois pour l'Environnement et le Développement Economique et Social [CEBEDES].

126. Floquet, A. et Mongbo, R. (1998). *Des paysans en mal d'alternatives : dégradation des terres, restructuration de l'espace agraire et urbanisation au bas Bénin*. Weikersheim. Margraf.

127. Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO] (2002). *La parité hommes-femmes et l'accès à la terre*. Etudes sur les régimes fonciers, n°4. Rome.

128. Fosting, J.-M. (1995). *Compétition foncière et stratégies d'occupation des terres en pays Bamiléké (Cameroun)*.

129. Fotsing, J.-M. (1994). *L'évolution du blocage bamilkké : exemple d'adaptation traditionnelle à une forte démographie, introduction à la Gestion Conservatoire de l'Eau, de la biomase et de la fertilité des Sols (GCES)*. Bulletin Pédologique du Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO], n° 70.

130. Gafsi, M. *et al*. (2004). *Cours de méthodologie*. Diplôme d'Etudes Approfondies (DEA). Toulouse.

131. Garrigues, E. (2000). *L'écriture pornographique. Essai de sociologie visuelle*. Paris : L'Harmattan.

132. Gbaguidi, A. N. (2010). *Le foncier au Dahomey*.

133. Gbaguidi, L. (2010). *Achat/accaparement des terres en Afrique : opportunités ou menaces ? Cas du Bénin en Afrique de l'Ouest*. Agrivet Partners.

134. Ghiglione, R. et Blanchet, A. (1991). *Analyse de contenu et contenus d'analyse*. Paris : Dunod.

135. Giddens, A. (1985). *The nation strate and violence*. Cambridge : Polity press.
136. Goffman, E. (1973). *La mise en scène de la vie quotidienne* (Vol. 2). Paris : Minuit.
137. Grain de sel (2006). « Le foncier un enjeu crucial aux multiples dimensions ». *La revue de l'Inter-Réseau*.
138. Grawitz, M. (2000). *Lexique des sciences sociales*. 7ème édition. Paris : Dalloz.
139. Greer, A. (1998). *Brève histoire des peuples de la Nouvelle-France*. Boréal : Montréal.
140. Grisoni-Niaki, J.-C. (2000). « Dynamiques foncières et immobilières, Explosion urbaine à Cotonou (1980-1990) ». *Les cahiers d'Outre-mer*, n° 211.
141. Groupement pour l'Etude de la Mondialisation et du Développement et l'Institut des Sciences et des Techniques de l'Equipement et de l'Environnement pour le Développement [GEMDEV -ISTED],(1996). « Contrôle foncier et conflits pour les ressources : l'accès aux bas-fonds aménagés comme enjeu de pouvoir local ». Dans *Aménagement et mise en valeur des bas-fonds au Mali*.
142. Gu Konu, E. Y. (1991). « L'arboriculture ». Dans Le Roy, E., *L'appropriation de la terre en Afrique noire*. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière. Paris : Karthala.
143. Guibert, J. et Jumel, G. (1997). *Méthodologie des pratiques de terrain en sciences humaines et sociales*. Paris : Armand Colin.
144. Hardin, G. (1968). *The tragedy of commons*. Sciences. Vol. 162, n° 3859.
145. Hernandez, A. et Tribillon, J.-F. (1994). *Contribution à un état du droit et des pratiques d'urbanisme et d'aménagement foncier*. Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain [SERHAU-SEM]. Cotonou.

146. Herrera, A. et da Passano, M. G. (2007). *Manuels sur les régimes fonciers 2 : gestion alternative des conflits fonciers*. Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO]. Rome.

147. Hesseling, G. (1986). « La réforme foncière au Sénégal : consensus entre paysans et pouvoirs publics ? ». Van Binsbergen Win, Reyntjens et Hesseling Gerti (Editions). Dans *Etat et communauté locale en Afrique*. Centre d'accueil de la faune sauvage de l'Ecole vétérinaire d'Alfort [CEDAF].

148. Hostiou, R. (1991). « Deux siècles d'évolution de la notion d'utilité publique ». Dans *Un droit inviolable et sacré : la propriété*. Associatif Expert du Logement Individuel en Résidence Sociale en Île-de-France [ADEF].

149. Hounkpodoté, R. M. (2007). *Manuel de procédure pour l'établissement du Plan Foncier Rural*. Millenium Challenge Account-Bénin [MCA-Bénin]. Gesellschaft Fur Internationale Zusammenarbeit [GIZ].

150. Hounliho, B. (2018). *Analyse des contraintes socio-institutionnelles à l'apprentissage dans l'Administration publique au Bénin*. Thèse de doctorat. Ecole Doctorale Pluridisciplinaire [EDP]. Sociologie du Développement. Université d'Abomey-Calavi [UAC].

151. Hounmavo, J.-Ph. (2013). *La gestion foncière dans la problématique du développement local à Abomey-Calavi au Bénin*. Mémoire du Diplôme d'Etudes Approfondies [DEA]. Ecole Doctorale Pluridisciplinaire « Espaces, Cultures et Développement » [EDP-ECD]. Sociologie du Développement. Université d'Abomey-Calavi.

152. Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique [INSAE] (2013). *Recensement Général de la Population et de l'Habitat[RGH-4]*. Cotonou.

153. Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique [INSAE] (2015). Recensement Général de la Population et de l'Habitat [RGH-4]. *Que retenir des effectifs de population en 2013 ?* Cotonou.

154. Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique [INSAE] (2015). *Effectifs de la population des villages et quartiers et de ville du Bénin*. Cotonou.

155. Interface Afrique (2012). *Plan de Développement de la Commune d'Abomey-Calavi (quinquennat 2012-2013).* Abomey-Calavi.

156. Jeammeaud, A. (2002). « Conflit – différend ». Dans *Droits*. n° 34.

157. Jèze, G. (2011). *Les principes généraux du droit administratif*. Tome 3. Le fonctionnement des services publics. Réimpression. Paris : Dalloz-Sirey.

158. Kakaï, S. H. F. (2008). *Contribution à la recherche qualitative : cadre méthodologique de rédaction de mémoire*. Université de Franche Comté.

159. Kakaï, S. H. F. (2011). *Le vote ethnique au Bénin : contribution à une étude sociopolitique de l'élection*. Faculté de droit et de Sciences Politiques. Université d'Abomey-Calavi.

160. Kakaï, S. H. F. (2012). *Government and land corruption in Benin*. The Land Deal Politics Initiative [TLDPI].

161. Karsenti, T. et Savoie-Zajc, L. (2000). *Introduction à la recherche en éducation*. Faculté d'éducation. Sherbrooke. Université de Sherbrooke.

162. Katé, S. (2012). *Bradage des terres agricoles au Bénin : le cri de détresse des paysans*.

163. Keyfitz, N. (1991). *Population and development within the ecosphere : one view of the literature*. Population Index. Vol. 57, n° 1, Spring 91.

164. Keyfitz, N. (1991). *Toward a theory of population-development interactions, in Resources, environment, and population: present knowledge, future options*. Davis Kingsley, Bernstam Mikhail S. (eds). New York, Oxford, England. Oxford University Press.

165. Kigbafory, H. O. et Gadou, D. M. (2006). « Allochtonie et autochtonie, rapports autour de la terre : une étude de cas à Akroaba Akoudjekoa et Ono 14 dans le Sud-est ivoirien ». Colloque international. *Les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues*. Montpellier : Institut de Recherche pour le Développement [IRD].

166. Ki-Zerbo, J. (2003). *A quand l'Afrique ?* Paris : L'Aube.

167. Kohler, J.-M. (1971). *Activités agricoles et changements sociaux dans l'Ouest-mossi* (Haute Volta). Coll. Mémoires. Paris : Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM], n°46.

168. Konaté, G. (2006). « Burkina Faso : une insécurité foncière féminine ». Dans *Grain de sel*, n° 36.

169. Koné, M. et Chauveau, J.-P. (1998). *Décentralisation de la gestion foncière et " petits reçus " : pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politique dans le Centre-Ouest-Ivoirien.*

170. Kouassigan, G.-A. (1966). *L'homme et la terre, droits fonciers et coutumiers, et droits de propriété en Afrique Occidentale*. Paris : Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM].

171. Koumassou, T. (2010). *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de Klouékanmè*. Mémoire de master 2 en science de gestion. Institut Supérieur de l'Organisation [ISOR]. Conservatoire National des Arts et Métiers [CNAM]. Cotonou.

172. Kpédotossi, H. (1999). *Pourquoi une nouvelle politique foncière au Bénin. Dans bulletin d'information*. Ministère de l'Environnement de l'Habitat et de l'Urbanisme, n° 008/01.

173. Lachance, M. (2004). *Le contrat de transaction : étude de droit privé comparé et de droit international privé*. Thèse de Doctorat. Université de Laval.

174. Land Governance for Equitable and Susbtainable Development [LANDac] (2012). *Bénin : Food Security and Land Governance Factsheet*.

175. Lando, P. (2013). *Espace et sociétés en milieu vodoun : aménagements et territoires de conflit, architecture, aménagement de l'espace*. Thèse de Doctorat. Ecole Doctorale Science de l'Homme et de la Société, n°507. Université de Bretagne Occidentale. Brest.

176. Lascoumès, P. (2009). « La corruption politique ». Dans Cohen A., Lacroix B., Riutort, P. *Nouveau manuel de science politique*. Paris : La Découverte.

177. Lassissi, S. A. (2006). *Comprendre le foncier béninois*. Centre National de Production des Manuels Scolaires [CNPMS]. Porto-Novo.

178. Latulippe, G. (2010). *La médiation judiciaire : un nouvel exercice de justice*. Mémoire de maîtrise en droit. Faculté de Droit, Université de Laval. Québec.

179. Lavigne Delville, Ph. (1998). « La sécurisation de l'accès aux ressources : par le titre ou l'inscription dans la communauté ? ». Dans *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Ministère de la coopération française. Paris : Karthala.

180. Lavigne Delville, Ph. (1998). *Foncier rural, ressources renouvelables et développement en Afrique*. Ministère des Affaires Etrangères-Coopération et Francophonie. Rapport de Synthèse. Groupe de Recherche et d'Echanges Technologiques [GRET].

181. Lavigne Delville, Ph. (1998). *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Ministère de la coopération française. Paris : Karthala.

182. Lavigne Delville, Ph. (2002). *Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale. Eclairages sur les dynamiques d'innovation institutionnelle*. Document de travail n° 7. Institut de Recherche pour le Développement [IRD]. Montpellier.

183. Lavigne Delville, Ph. (2002). *Vers une articulation des modes de régulation foncière ? Avancées récentes et enjeux en Afrique de l'ouest francophone. Contribution au séminaire régional sur les enjeux fonciers*.

184. Lavigne Delville, Ph. (2002). *When Farmers Use ''Pieces of paper'' to Record Their Land Transactions in Francophone Rural Africa : insights into the Dynamics of Institutional Innovation*. European Journal of Development Research. Vol. 14, n° 2.

185. Lavigne Delville, Ph. (2005). *Quelques mystères de l'approche de Hernando de Soto*. L'Economie Politique.

186. Lavigne Delville, Ph. (2006). Sécurité, insécurités et sécurisation foncières : un cadre conceptuel. Dans *Réforme agraire et coopératives*. Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO].

187. Lavigne Delville, Ph. (2010). *La reforme foncière rurale au Bénin : émergence et mise en question d'une politique instituante dans un pays sous régime d'aide*. Revue française de science politique 2010/3 (vol. 60).

188. Lavigne Delville, Ph. (2012). *Affronter l'incertitude ? Les projets de développement à contre-courant de la révolution du " management des projets"*. Revue Tiers Monde, n° 211.

189. Lavigne Delville, Ph. et Durand Lasserve, A. (2008). *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du sud*. Livre blanc des acteurs français de la Coopération-France.

190. Lavigne Delville, Ph. et Karsenty, A. (1998). « Des dynamiques plurielles ». Dans Lavigne Delville Philippe. *Quelles politiques foncières en Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Ministère de la coopération française. Paris : Karthala.

191. Lavigne Delville, Ph., Chauveau, J.-P. et Colin, J.-P. (2001). *L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière : modalité, dynamique et enjeux*. Institut International pour l'Environnement et le Développement [IIED]/Groupe de Recherche et d'Echanges Technologiques [GRET]/Institut de Recherche pour le Développement [IRD].

192. Lavigne Delville, Ph., Mongbo, R., Ouedraogo, H. (2009). « Sécurisation foncière et gestion communale en milieu rural et urbain (Afrique de l'Ouest et Madagascar). Problématique et questions pour l'atelier ». Dans Lavigne Delville, Ph., Mongbo, Roch, Mansion, A., *Vers une gestion communale : stratégies, outils et conditions de réussite (Afrique de l'Ouest et Madagascar)*. Actes de l'atelier d'échanges de pratiques (Cotonou, 20-25 octobre 2008). Groupe de Recherche et d'Echanges Technologiques

[GRET]/Centre Béninois pour l'Environnement et le Développement Economique et Social [CEBEDES].

193. Le Bris, E., Le Roy, E. et Leimdorfer, F. (1982). *Enjeux fonciers en Afrique noire.* Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM]. Paris : Karthala.
194. Le Bris, E., Le Roy, E. et Mathieu, P. (1991). *L'appropriation de la terre en Afrique noire.* Manuel d'analyse de décision et de gestion foncière. Paris : Karthala.
195. Le Meur, P.-Y. (2002). *Approche qualitative de la question foncière : note méthodologique*. Institut de Recherche pour le Développement [IRD]. Document de travail de l'unité de recherche 095. Régulations Foncières. Montpellier.
196. Le Meur, P.-Y. (2008). « Communautés imaginées et politique des ressources ». Dans Méral, P., Castelllanet, C. *La gestion concertée des ressources naturelle : l'épreuve du temps*. Paris : Karthala.
197. Le Meur, P.-Y. (2008). *L'information foncière, bien commun et ressource stratégique : le cas du Bénin*. L'Institut Internationnal pour l'Environnement et le Développement [IIED]. Réussir la décentralisation. Dossier n^{o} 147.
198. Le Roy, E. (1992). *La mobilisation de la terre dans les stratégies de développement rural en Afrique noire*. Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris [LAJP] et Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Formation Agricoles publics [APREFA]. Paris.
199. Le Roy, E. (1995). « La sécurisation foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre ». Dans Blanc-Pamard, C., Cambrézy, L., (éds). *Terre, Terroir, Territoire : les tensions foncières*. Paris : Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM].
200. Le Roy, E. (1996). *La sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion viable des ressources renouvelables*. Paris : Khartala.

201. Le Roy, E. (1997). « La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre ». Dans Blanc-Pamard Chantal et Cambrézy Luc, Terre, terroir, territoire, *les tensons foncières*. Paris : Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM].
202. Le Roy, E. (1998). *L'espace et le foncier : trois représentations qui éclairent en Afrique l'histoire de l'humanité et la complexité des solutions juridiques*. Paru dans Intercoopérant. Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Formation Agricoles publics [APREFA] et Université Paris.
203. Le Roy, E. (2005). *Le droit en Afrique : expériences locales et droit étatique au Mali*. Paris : Karthala.
204. Le Roy, E. et Mathieu, P. (1991). *L'appropriation et les systèmes de production : l'appropriation de la terre en Afrique noire.* Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière. Paris : Khartala.
205. Lincoln, Y. S. (1995). Emerging criteria for quality in qualitative and interpretive research. Qualitative Inquiry 1.
206. Lund, C. (2011). *Fragmented sovereignty : land reform and dispossession in Laos*. The Journal of Peasant Studies.
207. Lutui, C. (1928). *Litee Funzione processural*. Procédure Civil.
208. Magnon, Y. (2010). *La terre dans tous ses états ! Ventes foncières et vulnérabilités à Glo-Djigbé, arrondissement rural du Sud-Bénin*. Thèse de doctorat en Sociologie. Université de Paris Descartes. Paris.
209. Mahaniah, K. (1977). *Les fonctions religieuses et thérapeutiques du cimetière chez les Kongo du Zaïre*.
210. Malthus, T. R. (1798 [1963]). *Essai sur le principe de population*. Paris : Gonthier.
211. Malthus, T. R. (1798 [1992]). *Essai sur le principe de population*. Vol 2. Paris : Flammarion.
212. Mansion, A. et Broutin, C. (2014). *Quelles politiques foncières en Afrique subsaharienne ? Défis, acteurs et initiatives contemporaines*. Paris : Gret.

213. Marx, K. et Engels, F. (1848[1998]). *Manifeste du parti communiste*. Londre/ Royaume-Uni.

214. Mathieu, P. (1997). « Les paysans, la terre, l'Etat et les marchés fonciers émergents : sécurisation et formalisation endogènes des transactions foncières en Afrique ». Dans *Formalisation des contrats et des transactions foncières en Afrique rurale*. Document de travail. Paris. Louvain la Neuve. Groupe de Recherche et d'Echanges Technologiques [GRET]-Institut International pour l'Environnement et le Développement [IIED].

215. Mathieu, P., Lavigne Delville, Ph. (2003). *Sécuriser les transactions foncières dans l'ouest du Burkina Faso*. Institut International pour l'Environnement et le Développement [IIED]-Groupe de Recherche et d'Echanges Technologiques [GRET]-Institut de Recherche pour le Développement [IRD]. Dossier n° 117.

216. Maupoil, B. (1961). *La géomancie à l'ancienne côte des esclaves*. Paris. Institut d'ethnologie. Musée de l'Homme. Palais de Chaillot. Place du Trocadero (16ème édition).

217. Mauss, M. (1920). *L'extension du potlach en Mélanésie*. Paris. Oeuvre III. Minuit.

218. Mayer, R., Lamoureux, H. et Raymond, J.-P. (2008). *La pratique de l'action communautaire*. 2ème édition actualisée.

219. Meadows, D. H. (1972). *The Limits to Growth. A Report for the Club of Rome's Project on the Predicament of Mankind.*New-York. Universe Books. London.

220. Mémento de l'Agronome (2002). *Réalisation technique du Memento de l'Agronome*. Centre de Coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement [CIRED]. Paris : CIRED.

221. Merlé, R. (1949). *Essai de contribution à la théorie générale de l'acte déclaratif*. N° 62. Paris : Rousseau.

222. Mestre, J.-L. (1976). *Un droit administratif à la fin de l'Ancien Régime : le contentieux des communautés de Provence*. Paris.

223. Millenium Challenge Account Bénin [MCA-Bénin] (2008). *Projet accès au foncier. Etude sur la politique et les réformes foncières*. Stewart. Cotonou.

224. Millenium Challenge Account Bénin [MCA-Bénin] (2009). *Projet accès au foncier. Analyse des conflits fonciers et leurs modes de règlement, étude sur la politique et l'administration foncière*. Cotonou.

225. Millenium Challenge Account Bénin [MCA-Bénin] (2010). *Lexique du foncier in Répertoire bibliographique sur le foncier*. Cotonou.

226. Millenium Challenge Account Bénin [MCA-Bénin] (2011). *Etudes foncières. Analyse des conflits fonciers et leurs modes de règlement*. Cotonou.

227. Millenium Challenge Account Bénin [MCA-Bénin] (2011). *Etudes foncières. L'accès des femmes à la terre au Bénin*. Cotonou.

228. Millenium Challenge Account Bénin [MCA-Bénin] (2011). *Le livre blanc de politique foncière et domaniale*. Cotonou.

229. Mohamadou, S. (2004). *Acteurs et pratiques de la production immobilière à Ourosogui (Sénégal),* Thèse de Doctorat en Science Sociales. Université Catholique de Louvain. Presse universitaires de Louvain-la-Neuve.

230. Mongbo, R. (2000). « Disponibilité en terres et régime foncier en milieu rural au Sud-Bénin ». Dans Lavigne Delville Ph., Toulmin C. et Traoré S. *Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest : dynamiques foncières et interventions publiques*. Karthala-Unité de Recherche en Economie de Développement [URED]. Paris/Saint-Louis.

231. Mongbo, R. (2006). « Les conflits de frontière intra et intercommunaux au Bénin : replis identitaires et communalité contestée ». Actes du Colloque International. *Les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues*. Montpellier.

232. Moore, S. F. (1978). *Law as Process*. An Anthropological Approach. London. Routledge and Kangan Paul.

233. Morin, J.-M. (2004). *Précis de Sociologie*. Collection Repères pratiques. Nathan.

234. Motulsky, H. (1973). Le rôle respectif du juge et des parties dans l'allégation des faits. Dans *Ecrits et notes de procédure civile*, Paris : Dalloz.

235. Muttenzer, F. (2010). *Déforestation et droit coutumier à Madagascar, les perceptions des acteurs de la gestion communautaire des forêts*. Collection Développement. Paris : Karthala.

236. N'bessa, B. (1997). *Porto-Novo et Cotonou (Bénin) : origine et évolution d'un doublet urbain*. Thèse de Doctorat d'Etat ès Lettres. Bordeaux-Talence.

237. N'da, P. (2006). *Méthodologie de la recherche : de la problématique à la discussion des résultats*.

238. Nassi, K. M, Y. (2013). *Le marché du foncier à l'Allada au Sud-Bénin : logiques des acteurs et implications sociales*. Thèse unique. Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines [FLASH]. Ecole Doctorale Pluridisciplinaire « Espaces, Cultures et Développement » [EDP-ECD]. Université d'Abomey-Calavi [UAC].

239. Ndiaye, A. B. (2015). *Le contentieux en matière foncière et domaniale dans les communes de Ngor, Ouakam et Yoff*. Ecole Nationale d'Administration (ENA) : division économique et financière. Section impôts et domaines. Dakar.

240. Nébié, O. (1987). « Evolution des régimes fonciers et organisation du monde rural au Burkina Faso ». Ouagadougou. Dans *Science et Technique*. Vol.17, n°3-4.

241. Neef, A., et Heidhues, F. (1994). *The role of land tenure in agroferestry : lessons from Benin*. Agroferestry Systeme, n° 27.

242. Nzol Bissack, H. (2004). *La résolution des différends concernant les questions des autochtones : cas des enjeux de la reconnaissance des droits fonciers aux Pygmées Baka à l'est du Cameroun*.

243. Olivier de Sardan, J.-P. (1995). *Anthropologie et Développement : essai en socio-anthropologie du changement social*. Association Euro-africaine Pour

l'Anthropologie du Changement Social et du Développement [APAD]. Paris : Karthala.

244. Olivier de Sardan, J.-P. (1995). *Les enquêtes de terrain : la politique de terrain sur la production des données en anthropologie*. Ecoles des Hautes Etudes en Sciences Sociales [EHESS]. Paris : Panthères.
245. Olivier de Sardan, J.-P. (2003). *L'enquête socio-anthropologique de terrain : synthèse méthodologique et recommandations à usage des étudiants*. Dans Laboratoire d'Etudes et recherches sur les Dynamiques et le Développement Local [LASDEL]. Etudes et travaux n°13.
246. Olivier de Sardan, J.-P. (2009). *Les huit modes de gouvernance locale en Afrique de l'Ouest : Niamey*. Laboratoire d'Etudes et de recherches sur les Dynamiques Sociales et le Développement Local [LASDEL].
247. Organisation de Coopération et Développement Economiques [OCDE] (2010). *Pressions sur les terres Ouest-africaines: concilier développement et politiques d'investissement*. Réunion du Groupe d'Orientation des Politiques (Club du Sahel et l'Afrique de l'Ouest [CSAO] / OCDE). Bamako.
248. Organisation des Nations Unies [ONU]-Habitat (2008). Securing Land Rights for all. Nairobi: Global Land Took Netwook [GLTN].
249. Organisation des Nations Unies [ONU]-Habitat (2012). *Guide pratique pour la prévention et la gestion des conflits liés à la terre et aux ressources naturelles. Terre et conflit*.
250. Organisation des Nations Unies [ONU]-Habitat (2012). *Les Registres Fonciers Urbains. Guide du maître d'ouvrage*. The Global Land Tool Network [GLTN]. Nairobi.
251. Organisation des Nations Unies [ONU]-Habitat (2012). *Les registres Fonciers Urbains. Sécuriser des droits fonciers et la propriété pour tous. Guide du maître d'ouvrage*.
252. Osmont, A. (1995). *La banque mondiale et les villes. Du développement à l'ajustement*. Paris : Karthala.

253. Ostrom, E. (1990). *Governing thecommons: the Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge: Cambridge University Press.

254. Ouattara, S. (2007). *Les enjeux fonciers : les stratégies de préservation et d'appropriation dans le département de Diébougou (province de la Bougouriba)*. Burkina Faso. Thèse de Doctorat de 3ème Cycle. Sociologie. Université Cheikh Anta Diop. Dakar.

255. Ouden, J. H. B. (1989). *Ils ont déjà à manger ? Différentiation des droits de contrôle sur la terre dans un village Adja du Plateau de Dogbo-Tota*. Rapport de recherche. Université Nationale du Bénin [UNB]. Abomey-Calavi.

256. Ouédraogo, H. (1999). « Un bon foncier garantit la paix sociale ». Dans Kishi Beiga : *une expérience de gestion alternative de conflits fonciers dans le Sahel Burkina*.

257. Ouédraogo, H. M. (2005). *Etude comparative de la mise en œuvre des Plans Fonciers Ruraux en Afrique de l'Ouest : Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire*. Etudes juridiques du Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO]. Rome : FAO.

258. Ouédraogo, H. M. G. (2009). *La question foncière rurale face aux défis de l'intégration régionale dans l'espace l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine [UEMOA]*. Cabinet juridique.

259. Ouédraogo, H. M. G. (2011). *De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes : le sens du rural aujourd'hui*. Etudes rurales. Paris : Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales [EHESS].

260. Paillé, P. (1999). *Choisir une approche qualitative à la maîtrise et au doctorat : expériences québécoises et européennes*. Montréal : Association pour la recherche qualitative.

261. Panis, S. (2010). *La démonstration dialectique. Le problème de la justification des propositions dans un contexte de finitude cognitive, sa résolution et ses conséquences.* Thèse de doctorat en philosophie (publiée). Université Panthéon-Sorbonne-Paris I.

262. Pélissier, P. (1995). « Transition foncière en Afrique noire. Du temps des terroirs au temps des finages ». Dans Blanc-Pamard C. et Cambrézy L. *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*. Paris : Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM].

263. Petitjean, O. (2010). *Les biens communs : modèles de gestion des ressources naturelles*. Paris : Ritimo.

264. Pineau, G. et Le Grand, J. L. (1993). *Les histoires de vie*. Paris : Presses Universitaires de France [PUF].

265. Plançon, C. (2006). *La représentation dans la production et l'application du droit. Etudes de cas dans le droit de propriété foncière au Canada/Québec, en France et au Sénégal*. Doctorat en Droit (publiée). Université Panthéon-Sorbonne-Paris I.

266. Platteau, J.-Ph. (1996). « The Evolutionary Theory of Land Rights as applied to Sub-Saharan Africa: a critical assessment, Development change ». N° 27. Dans Cubrilo Miliça et Goislard Cathérine (1998). *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*. Paris : Karthala/Coopération française.

267. Platteau, J.-Ph. (1998). « Droits fonciers, enregistrement des terres et accès au crédit ». Dans Lavigne Delville, Ph. (ed.). *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris : Karthala/Coopération française.

268. Platteau, J.-Ph. (1998). « *Une analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre »*. Dans Lavigne Delville, Ph. (ed.). *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ?Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris : Karthala/Coopération française.

269. Polanyi, K. (1983). *La grande transformation*. Paris : Gallimard.

270. Poupart, J. (2012). *L'entretien de type qualitatif : réflexions sur cette méthode*. Ecole de criminologie de l'Université de Montréal.

271. Projet d'Appui à la Décentralisation à la Déconcentration et au Développement Economique et Local [PA3D] (2010). *Rapport de la revue de littérature sur les modes d'accès à la terre dans le Borgou*.

272. Proudhon, P. J. (1839). *Traité du domaine de propriété ou de la distinction des biens*. Tome 1. Dijon.

273. Proudhon, P. J. (1940). *Qu'est-ce que la propriété ? Recherche sur le principe du droit et du gouvernement.* Premier mémoire. Librairie de Prévot, Paris.

274. Proudhon, P. J. (1997). *Théorie de la propriété*. Paris : L'Harmattan.

275. Pruitt, G. D. et Rubin, Z. J. (1986). *Social Conflict : escalation, stalemate and settlement*. Random House. New York.

276. Puren, O. (2008). « Le masque dans la société béninoise ». *Revue de Térhéran,* n°33.

277. Raimond, C., Sanou, S. et Tallet, B. (2008). *La participation au débat foncier dans le Département de Padéma*. Bobo-Dioulasso.

278. Rakotomalala, M., Blanchy, S. et Raison-Jourde, F. (2001). *Madagascar : les ancêtres au quotidien, usages sociaux du religieux sur les Hautes-Terres Malgaches*. Paris : L'Harmattan.

279. République du Bénin (1938). *Circulaire n° 183 SE/4 du 17 octobre 1938 relative au lotissement des centres urbains.* Dahomey.

280. République du Bénin (1960). *Loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 portant le régime des Permis d'Habiter au Dahomey*. Dahomey.

281. République du Bénin (1965). *Loi n° 65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière en République du Dahomey*. Dahomey.

282. République du Bénin (1990). *Loi n° 90-032 du 11 décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin*. Bénin.

283. République du Bénin (1999). *Loi n° 97-028 du 15 janvier 1999 portant sur l'organisation de l'administration.* Bénin.

284. République du Bénin (1999). *Loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant sur l'organisation des communes en République du Bénin.* Bénin.

285. République du Bénin (2004). *Loi n° 2002-07 du 14 juin 2004 portant code des personnes et de la famille*. Bénin.

286. République du Bénin (2007). *Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin*. Bénin.

287. République du Bénin (2013). *Loi n° 2013-001 du 14 janvier 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin*. Bénin.

288. République du Bénin (2015). *Loi no 2013-01 du 14 août 2013 portant : Code Foncier et Domanial*. Cotonou : JURISCO-COM.

289. République du Bénin (2016). *Loi n° 2013-01du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial*. Cotonou-JURISCO-COM.

290. Richard, P. (1980). *Proto-arboriculture, reboisement, arboriculture paysanne des savanes septentrionales de Côte d'Ivoire*. Cahiers de l'Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM]. Série Sciences Humaines, 17 (3-4).

291. Ricœur, P. (1997). *La métaphore vive*. Paris : Seuil.

292. Ripert, G. (1902). *De l'exercice du droit de propriété dans ses rapports avec les propriétés voisines*. Paris.

293. Rochegude, A. (2000). *Décentralisation, acteurs locaux et fonciers : mise en perspective juridique des textes sur la décentralisation et le foncier en Afrique de l'Ouest et Centrale*. Coopération française.

294. Rocher, G. (2011). *Pourquoi la question foncière relève t-elle « naturellement » de la sociologie du développement ?* Edition Etudier.

295. Rosset, P. (2010). *Les transferts de droits fonciers : facteur de renforcement des asymétries sociales. Une approche économique institutionnelle dans le village de Djidja*. Mémoire de master. Université des Hautes Etudes Internationales et du Développement. Genève.

296. Rucht, D. et Neidhard, F. (1999). Methodological issues in collecting protest even data : unit of analysis, sources and sampling, coding problems.

In : Rucht, D., Koopmans, R. et Neithard, F. *Actes of dissent : new developments in the study of protest*. Rowmanand Littlefield Publishers. Hanham. Maryland.

297. Savonnet, G. (1962). *Les régimes fonciers des populations du Sud-Ouest de la Haute-Volta (Bwa, Dagari, Wilé, Birifor, Lobi)*. Ouagadougou. Institut Fondamental d'Afrique Noire [IFAN]. Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer [ORSTOM]. Paris.
298. Schwartz, D. (1995). *Méthodes statistiques à l'usage des médecins et des biologistes*. 4ème édition. Paris : Flammarion.
299. Selz, M. et Maillochon, F. (2009). *Le raisonnement statistique en Sociologie*. Paris : Presses Universitaires de France [PUF].
300. Shipton, P. (1988). " The Kenyan Land tenure Reform : Misunderstandings, he Public Creation of Private Property ". In R.E Downs and S.P. Reyna (éds). *Land and Society in Contemporary Africa*. Hanover and Londres. University Press of New Hampshire.
301. Simmel, G. (1992). *Le conflit*. Paris : Circé.
302. Simmel, G. (2003). *Le conflit*. Belval : Circé poche.
303. Simon-Ledoux, E. (2002). *Sociologie : mise à niveau*. Vuibert.
304. Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain – SA [SERHAU-SA] (1999). *Recueil des textes principaux en matière de droit domanial, de droit de l'urbanisme et de droit foncier*. Cotonou.
305. Soro, D. M. (2009). *Dynamiques des systèmes de production, droits fonciers et gestion intra-familiale de la terre chez des migrants Sénoufo dans le Sanwi (Côte d'Ivoire)*. Thèse unique de Doctorat en Sociologie. Université de Cocody. Abidjan.
306. Sovoie-Zajc, L. (1997). « L'entrevue semi-dirigée ». Dans Gauthier B. (éd.). *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données* (3ème éd.). Sainte-Foy. Presse de l'Université du Québec.
307. Stamm, V. (1998). *Structures et politiques foncières en Afrique de l'ouest*. Paris : L'Harmattan.

308. Tallet, B. et Paré, L. (1999). « D'un espace ouvert à un espace saturé. Dynamique foncière et démographie dans le département de Kouka (Burkina Faso) ». *Espace, population et sociétés*.

309. Tallet, B., Drabo, I. et Ilboudo, F. (2003). *Dynamique des populations, disponibilité en terre et adaptation des régimes fonciers : le Burkina Faso*. Une étude de cas. Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO] et le Comité International de Cordination des Recherches nationales en Démographie [CICRED].

310. Tchaou, S. (2015). *Dynamiques foncières en milieu urbain face aux enjeux de développement local dans les communes de Ouidah et Allada*. Thèse de Doctorat unique en Géographie. Ecole Doctorale Pluridisciplinaire « Espaces, Cultures et Développement » [EDP-ECD]. Faculté des Lettres Arts et Sciences Humaines [FLASH]. Université d'Abomey-Calavi [UAC].

311. Tcheffa, A. V. (2017). *Fondements socio-anthropologiques de l'approche du développement conduit par les communes (DCC) dans la Lama au Bénin*. Thèse de doctorat. Sociologie du Développement. Université d'Abomey-Calavi [UAC].

312. Thiam, O. (2008). *L'axe Dakar-Touba (Sénégal) : analyse spatiale d'un corridor urbain émergent*. Thèse de Doctorat en Géographie. Ecole 379 : Espace, Temps et Pouvoirs, Pratiques Culturelles. Université d'Avignon et des pays de Vaucluse. Paris : Edilivre.

313. Thieba, D. et Zongo, M. (2003). *Enjeux fonciers et développement durable dans les zones libérées de l'onchocercose au Burkina*. Ouagadougou.

314. Tingbé-Azalou, A. (1994). « Les chefferies traditionnelles face aux systèmes politiques modernes au Bénin ». In *Proceeding of the conference on the contribution of traditional authority to development, human rights and environnemental protections: strategies for Africa*, A5391a.

315. Tingbé-Azalou, A. (2010. *Atelier d'élaboration de stratégies et d'opérationnalisation de la gouvernance concertée*. Présentation d'une

communication et facilitation. Haut Commissariat à la Gouvernance concertée. Cotonou.

316. Togbé, C. T. (2011). *Les déterminants socio-anthropologiques du conflit des acteurs dans la gestion du lac Toho au Bénin*. Master 2. Institut des Hautes Etudes Internationales et du Développement (IHEID). Genèse : Universitaires Européennes (EUE).
317. Togbé, C. T. (2014). *Conflits entre acteurs dans la gouvernance, des lacs Toho et Ahémé au Sud-Ouest du Bénin*. Thèse de Doctorat Unique. Sociologie du Développement. Université d'Abomey-Calavi [UAC]. Abomey-Calavi.
318. Togbonon, G. U. (2016). *Guide pratique sur le foncier*. 2ème édition. Net-Plus. Cotonou.
319. Tohozin, A. Y. (1999). *Politiques agricoles, stratégies paysannes et dynamique de l'espace rural dans les basses vallées de l'Ouémé au Bénin et de la Volta au Ghana*. Thèse de doctorat unique. Université Paul Valery. Montpellier.
320. Tohozin, A. Y., Glèlè, G. A. et Fangnon, B. (2012). « Gestion du foncier et dynamiques des espaces agricoles au sud du Bénin : cas de la commune de Tori-Bossito ». Dans *le Journal de la Recherche Scientique de l'Université de Lomé (Togo)*. Vo. 14, n° 2. Série B.
321. Topanou, P. V. (2009). « La peur du Bo : pratiques occultes et construction de l'Etat de droit ». Dans Hountondji, P. *L'ancien et le nouveau. La production du savoir dans l'Afrique d'aujourd'hui*. Cotonou : Centre Africain des Hautes Etudes (CAHE).
322. Topanou, P. V. (2012). *Boni Yayi ou le Grand Malentendu : le quatrième président du renouveau démocratique béninois*. Points de vue. Paris : L'Harmattan.
323. Tossou, T. J. (2014). *Migrations et développement : analyse des mutations dans la gouvernance du lac " Ahémé" face aux migrations des pêcheurs " Xwela" de Guézin au Sud-Ouest du Bénin*. Thèse de doctorat unique. Ecole

Doctorale Pluridisciplinaire « Espaces, Cultures et Développement » [EDP-ECD]. Faculté des Lettres Arts et Sciences Humaines [FLASH]. Université d'Abomey-Calavi [UAC].

324. Toulmin, C. et Pepper, S. (2000). *Réforme foncière au Nord et au Sud*. Institut International pour l'Environnement et le Développement [IIED]. Dossier n°96.
325. Touraine, A. (1998). Conflits Sociaux. Dans Michel Albin. *Dictionnaire de la Sociologie*. Encyclopedia Universalis.
326. Touré, E. (2009). *Décentralisation et gouvernance locale. Les effets sociopolitiques de la gestion foncière décentralisée dans la commune rurale de ross bethio (delta du fleuve Sénégal)*. Thèse de l'Université Laval. Faculté des Sciences Sociales.
327. Tribillon, J.-F. (2000). *Revisiter la question foncière urbaine en Afrique*. Association Internationale des Techniciens, Experts et Chercheurs [AITEC].
328. Verdier, R. (1986). « Civilisation paysanne et traditions juridiques ». Dans *Systèmes fonciers à la ville et au village*. Afrique noire Francophone. Paris : L'Harmattan.
329. Verdier, R. (1986).*Systèmes fonciers à la ville et au village*. Paris : L'Harmantan.
330. Verhaegen, E. (2013). *La tragédie des communs revisitée. Les tenures collectives face aux politiques foncières en Asie du Sud Est.* Etude et Documents du Groupe de Recherches Asie de l'Est et du Sud Est, n° 8.
331. Vissoh, A. S. (2012). *Accès et occupation du sol dans les villes de Dassa-Zoumè et Savalou : une contribution à l'étude du foncier dans les villes secondaires du Bénin*. Thèse de Doctorat Unique de l'Université d'Abomey-Calavi. Abomey-Calavi.
332. Weber, M. ([1921] 1971). *Economie et Société*. Tome 1. Paris: Plon.
333. Weber, M. (1864-1920). *Economie et société*. Editions sciences humaines. Paris: Plon.

334. Wehrmann, B. (2008). *Land conflits. A practical guide to dealing with land disputes*. Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit [GTZ]. Eschborn. Germany.

335. Wieviorka, M. (2005). *La violence. « Pluriel »*. Paris : Hachette.

336. Wily, P. (2011). *Les armes de la séduction*. Edition Odile Jacob.

337. Zarifian, Ph. (1996). « Travail et communication. Essai sociologique sur le travail dans la grande entreprise industrielle ». *Dans Sociologies d'aujourd'hui*. Paris : Presses Universitaires de France [PUF].

338. Zerbo, I. (2008). « L'accès des femmes à la terre en Afrique de l'Ouest : problématique et pistes de solutions au Sénégal et au Burkina-Faso ». Mbour. Table ronde. Dans *La place de la femme dans les politiques foncières au Burkina-Faso*. Ministère de l'Agriculture, de l'Hydraulique et des ressources halieutiques.

339. Zohoré, T. G. (2015). *Les déterminants socioculturels et individuels des conflits fonciers inter-familiaux en milieu rural : cas du département d'Issia*. Thèse de doctorat unique. Université Félix Houphouët-Boigny. Abidjan-Cocody.

340. Zonou, B. (2008). *Interactions entre problématiques foncières et identités socio-territoriales dans l'Ouest du Burkina Faso*. Thèse de doctorat de l'Université de Toulouse. Etudes rurales mention Développement Rural.

Références Webographiques

1. Agence Nationale du Domaine et du foncier [ANDF]. (2016). *Confirmation de droits fonciers*. www.Andf.bj/index.php/procedures-et-demarches/confirmation-des-fonciers. Consulté le 15/07/18 à 14 heures 47 minuites.
2. Ajzen, I. et Fishbein, M. (1980). *Understanding attitudes and predicting social behavior*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall Inc. Dictionnaire Universel Francophone En Ligne. http://www.francophonie.hachette-livre.fr/. Consulté le 26/06/2019 à 18 heures 15 minuites.
3. Association Nationale des Communes du Bénin [ANCB]. (2015). *Le foncier au Bénin*. ancb@ancb-benin.org. Consulté le 19/03/18 à 18 heures 39 minuites.
4. Beauchemin J. (2004). *Le bien commun : une éthique entre la loi du marché et l'individualisme*. Ethique publique [en ligne]. Vol. 6, n° 1. Mise en ligne le 04/01/16. Consulté le 1er/06/18.
5. Boidin, B., Hiez D. et Rousseau S. (2008). Biens communs, biens publics mondiaux et propriété. Développement durable et territoire. Dossier 10. *Biens communs et propriété*. Mise en ligne le 07/03/08. Consulté le 14/11/16 à 10 heures 16 minutes.
6. Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture [FAO] (2002). *Les femmes et les droits fonciers : sur un pied d'égalité*. [En ligne], www. Fao.org/dorcep/007/y 3495f06.Htm. Consulté le 06/06/15 à 15 heures.
7. Gokaba, J.-M. (2010). *Ethnicité et voisinage à Brazzaville : cas de Poto-poto*. En ligne le 20 septembre 2010. Mise à jour le 05/11/2010. Consulté le 25/03/2017 à 11 heures 08 minutes.
8. Hounkpodoté, R. M. (2000). « L'opération pilote du Plan Foncier Rural au Bénin : acquis et perspectives ». Dans Lavigne-Delville, Ph. et *al.*, (Dir). *Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest. Dynamiques locales et interventions publiques*. Paris et Saint-Louis : Karthala-URED-Ministère des Affaires Etrangères. http://www.cairn.info/resume.php?ID ARTICLE=AUTR 030 0045. Consulté le 02/02/13.

9. Koné M. et Chauveau J.-P. (1998). *Décentralisation de la gestion foncière et " Petits Reçus ". Pluralisme des règles, Pratiques locales et Régulation Politique dans le Centre-Ouest-Ivoirien*. Bulletin de l'Association Euro-africaine Pour une Anthropologie du Changement Social et du Développement [APAD], http://apad.revues.org/526. Mise en ligne le 06/10/2006. Consulté le 13/11/16 à 20 heures.
10. Leroy M. (2008). *La sociologie fiscale*. Socio-logos. [En ligne]. http://journals.openedition.org/socio-logos/2278, [En ligne], 4 | 2009. Mise en ligne le 21/02/16. Consulté le 18/03/18 à 16 heures.
11. Mairie d'Abomey-Calavi (2017). *Histoire de la commune d'Abomey-Calavi.* Site web officil. Bénin. Consulté, le 19/08/18
12. Mairie d'Abomey-Calavi (2017). *Liste des responsables de la commune d'Abomey-Calavi.* Site web officil. Bénin. Consulté, le 19/08/18.
13. Orsi F. (2013). *Elinor Ostrom et les faisceaux de droits : l'ouverture d'un nouvel espace pour penser la propriété commune*. Revue de régulation. http://www.regulation.revues.org. Mise en ligne le 14/02/14. Consulté le 20/01/18 à 17 heures.
14. Ouédraogo, H. M. G. (2011). *De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes*. Etudes rurales [en ligne], n°187. http://journals.openedition.org/etudesrurales/9388. Consulté le 15/07/18.
15. Pourtrier R. (2009). *Le Kivu dans la guerre : acteurs et enjeux*, Echo Géo en ligne. Sur le vif, http://echogeo.revues.org/10793. Mise en ligne le 21/01/09. Consulté le 20/02/12 à 19 heures.
16. Rochegude A. (2001). « Le foncier dans la décentralisation : approche problématique ». Dans Leclerc-Olive M. et Rochegude, A. *Décentralisation : entre dynamiques locales et mondialisations*, cahier du Groupement pour l'Etude de la Mondialisation et du Développement [GEMDEV]. Paris 8, en ligne, http://octaviana.fr/document/FGNC27_1. Consulté le 15/02/18 à 17 heures.

17. Tabarly, S. (2011). « Agricultures sous tension, terres agricoles en extension », http://geoconfluence.enslyon.fr/doc/breves/2011-2/2. htm. Consulté le 26/07/18 à 11 heures.
18. Zola, X. (2017). *Le foncier : un outil de cohésion au Bénin*. Agence Nationale du domaine et du Foncier [ANDF]. www.beninto.info. Mise en ligne le 20/11/17. Consulté le 28/07/18 à 9 heures.
19. Zongo, M. et Mathieu, P. (2006). « Transactions foncières marchandes dans l'Ouest du Burkina Faso : vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurité ». *Dans le bulletin de l'APAD, n^{o} 19.*http://apad.revues.org/document/424.html. Consulté le 23/01/09 à 20 heures.

Annexes

Annexe 1 : Guide d'entretien 1

(Destiné aux autorités, responsables et agents de l'administration locale : Maire, Chefs d'Arrondissement (CA), Chefs de Village (CV), Chefs de Quartier (CQ), Chef du service des affaires domaniales, membres des comités de lotissement, Police Républicaine)

Sujet de recherche : Fondements liés à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin

Nom de la structure

……

Identification de la zone d'enquête

Arrondissement : …….

Quartier / Village : …….

Information sur l'interviewé

Nom et prénom : ……..

Situation matrimoniale : …….

Ethnie : …….

Statut socioprofessionnel : …….

Age : …….

Niveau d'étude : …….

Sexe : ……

Autres informations

Langue de l'entretien : ……..

Profession : …….

Durée de l'entretien : …….

Contact de l'enquêté : …….

Organisation de la commune

……

1. Modes actuels d'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi

……

1.1 Influence des régimes fonciers

……

1.2 Corruption foncière liée aux modes d'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi

……

2. Transactions foncière dans la commune d'Abomey-Calavi

……

2.1 Marchandisation des terres

……

2.2 Demandeur de terre

……

2.3 Localisation des terres : Achat/Vente

……

2.4 Instabilité des clauses de transactions foncières

……

2.5 Question de l'achat des terres

……

2.6 Actes présomptifs de propriété

……

2.7 Formalisation des contrats et arrangements

……

2.8 Perception des autochtones de la situation de pénurie foncière

……

3. Enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

3.1 Enjeux liés à l'accès, au contrôle et à la mise en valeur de la terre

……

3.2 Enjeux liés aux représentations

……

3.3 Terres mobilisées pour l'urbanisation

……

3.4 Terre en tant que matière imposable

……

3.5 Terre en tant que moyen de rétribution et de contrôle social

……

3.6 Types d'enjeux liés à la sécurisation de la terre

……

4. Conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

4.1 Typologie des conflits fonciers

……

4.2 Fondements des conflits fonciers

……

4.3 Conséquences des conflits fonciers

……

4.4 Mise en œuvre de la procédure d'expulsion

……

4.5 Quelques cas pratiques de conflits vécus ou constatés

……

4.6 Importance de la prévention et de la résolution des conflits fonciers

……

4.7 Techniques de gestion des conflits fonciers (endogènes/exogènes)

……

4.8 Techniques de résolution des conflits (endogènes/exogènes)

……

Annexe 2 : Guide d'entretien 2

(Destiné aux propriétaires terriens, aux femmes et aux jeunes)

Sujet de recherche : Fondements liés à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin

Identification de la zone d'enquête

Arrondissement : ……

Quartier / Village : ……..

Information sur l'interviewé

Nom et prénom : …… Situation matrimoniale : ……

Ethnie : …….. Statut socioprofessionnel : ……

Age : ……..…… Niveau d'étude : ……..

Sexe : ……..……

Autres informations

Langue de l'entretien : …….. Profession : ……

Durée de l'entretien : ……. Contact de l'enquêté : …….

Genèse de la commune d'Abomey-Calavi

……

Organisation foncière dans la commune d'Abomey-Calavi

……

Stratégies d'appropriation foncière

……

1. Modes actuels d'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi

……

1.1 Accès des femmes à la terre

……

1.2 Influence des régimes fonciers

……

1.3 Corruption foncière liée aux modes d'accès à la terre dans la commune d'Abomey-Calavi

……

2. Transactions foncière dans la commune d'Abomey-Calavi

……

2.1 Marchandisation des terres

……

2.2 Demandeur de terre

……

2.3 Localisation des terres : Achat/Vente

……

2.4 Instabilité des clauses de transactions foncières

……

2.5 Question de l'achat des terres

……

2.6 Actes présomptifs de propriété

……

2.7 Formalisation des contrats et arrangements

……

2.8 Perception des autochtones de la situation de pénurie foncière

……

3. Enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

……

3.1 Enjeux liés à l'accès, au contrôle et à la mise en valeur de la terre

……

3.2 Enjeux liés aux représentations

…….....

3.3 Terres mobilisées pour l'urbanisation

……..…….

3.4 Terre en tant que matière imposable

……

3.5 Terre en tant que moyen de rétribution et de contrôle social

……

3.6 Types d'enjeux liés à la sécurisation de la terre

……

4. Conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

4.1 Typologie des conflits fonciers

……

4.2 Fondements des conflits fonciers

……

4.3 Conséquences des conflits fonciers

……

4.4 Mise en œuvre de la procédure d'expulsion

……

4.5 Quelques cas pratiques de conflits vécus ou constatés

……

4.6 Importance de la prévention et de la résolution des conflits fonciers

……

4.7 Techniques de gestion des conflits fonciers (endogènes/exogènes)

……

4.8 Techniques de résolution des conflits (endogènes/exogènes)

……

Annexe 3 : Récit de vie

(Cette fiche est destinée aux acteurs qui sont victimes d'un conflit foncier : les autochtones ou les étrangers qui dénoncent la marginalisation, l'exclusion, la spoliation, etc.)

Sujet de recherche : Fondements liés à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

Dans le cadre de cette recherche, je veux un cas de conflit foncier que vous avez vécu. Il se peut qu'au cours de l'entretien, je vous pose quelques questions de précision si nécessaire. A cet effet, renseigner nous sur les points suivants.

Date du conflit : ……

Raisons du conflit : ……..…

…….

Acteurs impliqués dans le conflit : …….

…….

Déroulement du conflit : ……

……

Conséquences du conflit : …….

……

Règlement du conflit : ……

……

…….

Comportements des différents acteurs après le règlement du conflit : …….

……

Annexe 4 : Questionnaire

(Destiné aux différents acteurs fonciers retenus)

Sujet de recherche : Fondements liés à la persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi

Identification de la zone d'enquête

Arrondissement : …….

Quartier / Village : ……..

Information sur l'interviewé

Nom et prénom : …… Situation matrimoniale : …….

Ethnie : ……. Statut socioprofessionnel : ……..

Age : ……. Niveau d'étude : ……

Sexe : ……

Autres informations

Langue de l'entretien : …… Profession : ……

Durée de l'entretien : …… Contact de l'enquêté : ……

Stratégies d'appropriation foncière

1°) Comment accédez-vous à la terre ?

Héritage ☐ Don ☐ Achat ☐ Métayage ☐

Location ☐ Troc ☐ Autre ☐

2°) Les femmes ont-elles accès à la terre au même titre que les hommes ?

Oui ☐ Non ☐

3°) Comment se font les transactions foncières ?.....

Types de conflits fonciers

La terre fait-elle objet de conflit dans votre localité ? Si oui préciser-les ……

……

Causes des conflits fonciers

1°) Connaissez-vous des conflits liés à l'acquisition de la terre ?

Oui ☐ ☐on

Si oui, lesquels et leurs causes ? ……

2°) En cas de conflits fonciers, consultez-vous une structure pour le règlement ?

Oui ☐ Non ☐

Lesquelles ? ……

Mairie ☐ Conseil de village ☐ Conseil d'arrondissement ☐

Tribunal de conciliation ☐ Tribunal ☐

3°) Quelles sont vos réclamations ?.....

4°) Quelle est la durée de résolution d'un conflit foncier ?

Une semaine ☐ Un mois ☐ Trois mois ☐

Six mois ☐ Un an ☐ Plus ☐

5°) Etes-vous associés à la résolution de ces conflits ?

Oui ☐ Non ☐

Connaissance du droit foncier et des réformes foncières (nouveau Code foncier et Domanial)

1°) Avez-vous connaissance du droit foncier ?

Oui ☐ Non ☐

2°) Que savez-vous du droit coutumier ?

3°) Que savez-vous du droit moderne ?.....

4°) Connaissez-vous la procédure d'immatriculation au Registre foncier d'une parcelle ?

Oui ☐ Non ☐

5°) Quelles sont les réformes en cours dans votre localité ? ……

6°) Prenez-vous part aux opérations de lotissement ?

Oui ☐ Non ☐

7°) Avez-vous bénéficié des activités du MCA pour le compte de son programme " Accès au foncier " ?

Oui ☐ Non ☐

8°) Souhaiteriez-vous d'autres réformes foncières ?

Oui ☐ Non ☐

Lesquelles ?.....

Merci de votre franche collaboration

Annexe 5 : Grille d'observation

Identification de la zone d'observation

Arrondissement : ……

Quartier/Village : ……

Unité d'observation	Les caractéristiques à observer	Les observations
La société	Le milieu physique	
	Les relations entre les propriétaires et les parties en conflit	
	Les relations entre les acteurs sociaux et la terre	
	Les comportements des acteurs fonciers sur le terrain	
	Actions de chaque acteur en présence	
Les instances d'arbitrage des conflits fonciers	Les lieux d'échange	
	Les relations entre les employés de ces instances et les parties en conflit	
	Les conditions de travail des employés de ces instances et la logistique	
	Les relations entre les instances d'arbitrage et les parties en conflits	
	Le mécanisme de résolution	

Tableau XIX : Liste de quelques personnes ressources contactées

N°	Prénoms et Nom	Email/Téléphone
1	Philippe Lavigne Delvigne, IRD/UMR GRED, Président de l'APAD, Membre du LASDEL.	philippe.lavignedelville@ird.fr
2	Xavier Zola, Juriste, Directeur de la Formation, du Renforcement des Capacités et de l'Appui à la Gestion Foncière.	96079439
3	Julien Allossogbé, Expert Géomètre, Abomey-Calavi.	94955886/97606246
4	Raphaël Antoine Vigan, Consultant indépendant, Géographe aménagiste, ex agent en service au MCA-Bénin.	67439152/95654153
5	Marcel Atodjinou, Consultant indépendant, ex chef du service de la fiscalité/Registre Foncier Urbain (RFU) de la ville de Cotonou.	97214401/95798155
6	Appolinaire E. B. Todan, Directeur de la Direction des Etudes de la Prospective et de la Programmation (DEPP) de la ville de Cotonou.	95530741/97689921
7	Dieudonné Innocent Todjihoundé, Spécialiste des droits de l'homme, Ministère de la Justice et de la Législation.	97020856
8	Emile Wansodji, Administrateur civil, ex Secrétaire Général Adjoint de la Commune d'Abomey-Calavi, Cadre en service au Secrétariat Général du Ministère de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale.	97586714

Source : Données de terrain 2015-2019

TABLE DES MATIERES

Sommaire..…….....……..... 2
Dédicace……... 5
Remerciements……. 6
Sigles et abréviations……..…….. 9
Liste des cartes, planches, graphiques et figures……. 11
Liste des photos et tableaux…… 12
Résumé……. 13
Abstract…… 14
Xósɛ̀sinxwená..... 15
Introduction générale…….. 16
PREMIERE PARTIE : Considérations théoriques et méthodologiques de la recherche…… 20
Chapitre 1 : Mise en évidence du problème…….……..... **22**
1.1. Justification du choix du sujet…… 22
1.1.1. Raisons personnelles…… 22
1.1.2. Raisons scientifiques…… 23
1.1.3. Raisons sociales…… 24
1.2. Problématique de la recherche…….…… 25
1.2.1. Contexte…….…… 25
1.2.2. Constats……..……. 28
1.2.3. Problème et questions de la recherche……. 28
1.2.3.1. Problème de recherche…… 28
1.2.3.2. Question de départ…… 34
1.2.3.3. Question de recherche…….. 34
1.2.3.4. Questions spécifiques…….. 34
1.2.4. Elaboration des hypothèses et objectifs de travail…… 35
1.2.4.1. Hypothèses de travail…… 35
1.2.4.2. Objectifs de la recherche……...…… 39
1.3. Cadre conceptuel……...…… 42

1.3.1. Schéma du cadre conceptuel…… 42
1.3.2. Clarification des concepts…… 44
1.3.2.1. Fondement…….……. 44
1.3.2.2. Foncier…..……..……. 45
1.3.2.3. Conflit…...…… 47
1.3.2.4. Conflit foncier……..…….…….. 48
1.4. Déclinaison des hypothèses en variables et indicateurs de la recherche……..… 49
Chapitre 2 : Etapes de la recherche……...…… 51
2.1. Délimitation du champ de la recherche…… 51
2.1.1. Champ géographique……. 51
2.1.2. Champ social……..…….……. 51
2.2. Nature de la recherche……..…… 52
2.3. Enquêtes exploratoires…….…… 54
2.3.1. Sources écrites……. 54
2.3.2. Sources orales.……. 55
2.4. Recherche documentaire……..…… 55
2.5. Groupes cibles……...…… 58
2.6. Echantillonnage et taille de l'échantillon…….…… 60
2.6.1. Echantillonnage……..……. 60
2.6.2. Taille de l'échantillon…….……. 61
2.7. Méthodes de collectes des données…….……...……. 67
2.7.1. Outils de collectes des données……. 67
2.7.1.1. Guide d'entretien……...…...…… 67
2.7.1.2. Grille d'observation……...…...…… 67
2.7.1.3. Questionnaire…… 68
2.7.1.4. Appareil photo numérique/Support……..…… 68
2.7.1.5. Matériel de prise de notes/Support……...……...…… 68
2.7.2. Techniques de collectes des données…… 69
2.7.2.1. Entretien semi-directif……...…....…… 69
2.7.2.2. Entretien structuré : administration du questionnaire……... 70

2.7.2.3. Histoire de vie/Récit de vie…….. 70
2.7.2.4. Observation participante…… 71
2.8. Terrain…… 73
2.8.1. Pré-enquête…… 73
2.8.2. Enquête…… 74
2.9. Traitement des données…… 77
2.10. Fiabilité des données collectées…… 79
2.11. Considérations éthiques…… 80
2.12. Limites et difficultés de la recherche…… 80
Chapitre 3 : Modèle d'analyse…… 82
3.1. Ancrage théorique…… 82
3.1.1. Analyse stratégique…… 82
3.1.2. Analyse du changement social…… 83
3.2. Analyse des données…… 84
3.2.1. Méthodes d'analyse des données…… 84
3.2.1.1. Analyse qualitative…… 84
3.2.1.2. Analyse quantitative…… 87
3.2.2. Théories d'analyse des données…… 88
3.2.2.1. Théories des droits de propriété…… 88
3.2.2.2. Théories sur la population…… 96
3.2.2.3. Théorie de l'instrumentalisation de Braud (2003)…… 97
3.2.2.4. Théorie de l'individualisme…… 98
3.2.2.5. Théorie de la sélection naturelle de Darwin…… 99
Deuxième partie : Synthèse des débats sur le foncier, enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi et caractérisation de l'univers de recherche…… 102
Chapitre 4 : Etat de la question…… 103
4.1. Gestion et politiques foncières…… 103
4.2. Enjeux fonciers…… 120
4.3. Appropriation du foncier…… 122

4.4. Dynamique des systèmes fonciers ruraux en Afrique…… 124
4.5. Dynamique foncière urbaine en Afrique…… 127
4.6. Accès des femmes à la terre……. 132
4.7. Insécurité foncière…… 133
4.8. Conflits fonciers et leur gestion……... 135
4.9. Politiques, institutionnalisation et gestion du foncier au plan juridique…… 140
Chapitre 5 : Enjeux fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi…… 145
5.1. Souci unique de la sécurisation foncière dans des contextes différents……. 145
5.2. Enjeux liés à l'accès, au contrôle et à la mise en valeur de la terre……... 146
5.3. Enjeux liés aux représentations du foncier…….. 146
5.3.1. Terre : espace de communion avec les ancêtres…… 147
5.3.2. Terre : facteur de production, de reproduction et espace de prélèvement de produits naturels…… 150
5.3.3. Terre : source de prestige, de richesse, de capital, patrimoine économique et symbolique……. 151
5.3.4. Terres mobilisées pour l'urbanisation…….. 153
5.3.5. Terre : matière imposable…… 154
5.3.6. Terre : moyen de rétribution et contrôle social……... 157
5.4. Enjeux liés à la sécurisation foncière…… 158
5.4.1. Types d'enjeux liés à la sécurisation de la terre…… 160
5.4.1.1. Enjeux liés à la sécurité par les relations sociales et politiques…… 160
5.4.1.2. Enjeux liés à la sécurité par la plantation d'arbre ou de bornes végétales…….. 161
5.4.1.3. Enjeux liés à la sécurité par achat de terre……. 161
5.4.1.4. Enjeux liés à la sécurité par l'autorité administrative…… 161
Chapitre 6 : Caractérisation de l'univers de recherche…… 182
6.1. Monographie de la commune d'Abomey-Calavi…….. 182
6.1.1. Brève histoire de la commune d'Abomey-Calavi…… 182
6.1.2. Situation géographique de la commune d'Abomey-Calavi……..…… 183
6.1.3. Organisation sociale de la commune d'Abomey-Calavi…….....…… 185

6.1.3.1. Par rapport à la terre……. 185
6.1.3.2. Par rapport au pouvoir politique……..…….. 186
6.1.3.3. Par rapport au genre et développement…….……... 187
6.1.4. Organisation administrative de la commune d'Abomey-Calavi…….. 187
6.1.5. Milieu physique de la commune d'Abomey-Calavi…….....……... 188
6.1.6. Caractéristiques démographiques de la commune d'Abomey-Calavi…. 188
6.1.7. Dynamiques économiques et humaines de la commune d'Abomey-Calavi. 191
6.1.8. Urbanisation et cadre de vie dans la commune d'Abomey-Calavi……. 192
6.1.9. Dynamique foncière dans la commune d'Abomey-Calavi……. 193
6.1.10. Structures de gestion foncière……..…… 194
6.1.10.1. Instance coutumière de gestion foncière……. 195
6.1.10.2. Instances locales modernes de gestion foncière…… 196
6.2. Acteurs locaux de gestion foncière……..……... 210
TROISIEME PARTIE : Manifestations des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi …….. 213
Chapitre 7 : Stratégies d'appropriation foncière comme sources des conflits fonciers…… **215**
7.1. Modes d'accès à la terre…….. 216
7.1.1. Accès traditionnels à la terre…….. 216
7.1.1.1. Occupation primitive…… 217
7.1.1.2. Propriété communautaire…….. 218
7.1.2. Modes actuels d'accès à la terre…… 219
7.1.2.1. Modes d'accès direct à la terre…… 220
7.1.2.2. Modes d'accès indirect à la terre……. 227
7.1.2.3. Modes d'accès mixte à la terre…… 232
7.1.2.4. Influence de la coutume sur les modes d'accès à la terre…… 234
7.1.2.5. Influence de la pression démographique sur les modes d'accès à la terre……. 240
7.2. Régimes fonciers…….…… 241
7.2.1. Régime foncier coutumier…… 243

7.2.2. Régime foncier moderne ou droit écrit…… 244
7.2.3. Influence des régimes fonciers……. 244
7.3. Corruption foncière liée aux modes d'accès dans la commune d'Abomey-Calavi.. 251
Chapitre 8 : Transactions foncières : source nourricière des conflits fonciers….. 254
8.1. Marchandisation des terres……... 254
8.1.1. Demandes de terre…….. 256
8.1.2. Localisation des terres : achat/vente…… 257
8.1.3. Instabilité des clauses de transactions foncières…… 257
8.1.4. Question de l'achat des terres…… 260
8.1.5. Acteurs impliqués dans le processus d'achat des terres…… 260
8.1.6. Procédures d'achat des terres…… 262
8.1.7. Achat de terres : un calvaire pour les acquéreurs……. 264
8.2. Actes présomptifs de propriété…….. 265
8.2.1. Convention de vente affirmée ou non…… 265
8.2.2. Certificat Administratif…… 266
8.2.3. Permis d'Habiter (PH)…… 267
8.2.4. Attestation de recasement…… 269
8.3. Formalisation des contrats et arrangements…… 270
8.4. Problèmes liés à la marchandisation de la terre…… 271
Chapitre 9 : Persistance des conflits fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi (approche analytique)……..... 279
9.1. Typologie des conflits fonciers……. 279
9.2. Causes des conflits fonciers……. 286
9.3. Conséquences des conflits fonciers……..… 290
9.4. Importance de la prévention et de la résolution des conflits fonciers…… 293
9.5. Gestion des conflits fonciers…… 294
9.5.1. Techniques de gestion des conflits fonciers…… 294
9.5.2. Techniques de résolution des conflits fonciers……..……. 300
9.5.2.1. Conciliation par les autorités coutumières ou traditionnelles…… 302
9.5.2.2. Palabre…… 304

9.5.2.3. Conciliation par les structures administratives……. 304
9.5.2.4. Tribunal…….. 307
9.6. Discussions……... 308
9.6.1. Insécurité autour de la terre…… 308
9.6.2. Décret du 02 mai 1906……. 319
9.6.3. Mécanisme institutionnel……..... 321
Conclusion générale……..……. 324
Références bibliographiques…… 328
Références webographiques…… 362
Annexes……... 365
Annexe 1 : Guide d'entretien 1. ……. 366
Annexe 2 : Guide d'entretien 2…… 369
Annexe 3 : Récit de vie…… 372
Annexe 4 : Questionnaire ……... 373
Annexe 5 : Grille d'observation ……. 375