

L'ECONOMIE MORALE DE LA PROPRIETE FONCIERE EN MILIEU PERIURBAIN DE COTONOU AU BENIN

LAURENT ADJAHOUHOUE
YVES Z. MAGNON
HERMINE AHOUNDO

Résumé

Le développement et l'extension de la ville de Cotonou, Capitale économique du Bénin, coincée entre la mer et le lac Nokoué, ont engendré l'urbanisation de ses localités périphériques avec l'apparition d'un marché foncier d'achats-ventes animé par une pluralité d'acteurs guidés par des logiques diverses et variées. Les recherches de terrain ont été effectuées dans trois Communes à savoir Abomey-Calavi, Ouidah et Sèmè-Kpodji, toutes riveraines de Cotonou. Au total, 90 acquéreurs et/ou propriétaires, 15 intermédiaires, 05 chefs de villages ou quartiers de ville, 04 chefs de collectivités ou de familles et 07 agents de l'administration ont été interrogés, en plus de 20 cas de conflits socio-fonciers documentés. Le choix des interlocuteurs est fait de façon raisonnée s'agissant des agents de l'administration et de manière aléatoire en ce qui concerne les acquéreurs et/ou propriétaires et intermédiaires. La taille de l'échantillon est obtenue par des entretiens évoluant en boule de neige jusqu'à saturation. Les résultats obtenus montrent une pluralité de logiques et stratégies ancrées dans l'imaginaire populaire, avec quelques facilitateurs comme la gouvernance foncière au niveau locale, dont l'ensemble constitue la problématique actuelle de l'aménagement dans les localités concernées.

Mots clés : économie morale, foncier, périphérie, Cotonou, Bénin

Abstract

The moral economic of land ownership in peri-urban areas of Cotonou Benin.

The development and extension of the city of Cotonou, the economic capital of Benin, wedged between the sea and lake Nokoué have led to urbanization of its peripheral localities with the appearance of the land market (purchase-sale) animated by a plurality of actors guided by various logics and vanities. The field researches were carried out in three communes namely Abomey-Calavi, Ouidah and Sèmè-Kpodji all bordering Cotonou. A total of 90 buyers and owners, 15 intermediaries, 05 village chiefs of town district, 04 community or family chiefs and 07 administrative agents were interviewed and 20 case of documented conflicts. The choice of the interlocutors is made in a reasoned way as regards the agents of the administration and random concerning the purchasers and or owners and intermediaries. The size of the sample is obtained by interviews evolving in snowball until saturation. The results obtained show a plurality of logics and strategies inked facilitators such as land governance in the popular imagination with some local level which together constitutes the current problem of Jun planning in the localities concern.

Key words: moral economy, land, peripheral, Cotonou,

Introduction

Le développement et l'extension de la ville de Cotonou, Capitale économique du Bénin, coincée entre la mer et le lac Nokoué, ont engendré l'urbanisation de ses localités périphériques avec l'apparition d'un marché foncier d'achats-ventes animé par une pluralité d'acteurs guidés par des logiques diverses et variées. Le concept d'économie morale au cœur de ce papier a fait l'objet de plusieurs travaux dont ceux de Thompson (1963 ; 1973), d'Olivier de Sardan (1996), et de Roithman (2000). Elle est souvent évoquée pour expliquer en quoi l'économie est imbriquée dans la culture ou pour montrer que, face aux changements que la réorganisation du capitalisme mondial impose aux économies locales, la mobilisation politique met en œuvre une certaine idée dictée par la culture de la justice sociale. Dans le cadre de ce travail, l'économie morale se traduit par un ensemble de logiques et stratégies développées par les acteurs tirant leur légitimité de la culture et dont la finalité est l'acquisition du bien foncier, condition nécessaire d'une réussite sociale dans l'imaginaire populaire des enquêtés. Les recherches de terrain ont été effectuées dans trois communes à savoir Abomey-Calavi, Ouidah et Sèmè-Kpodji, toutes riveraines de Cotonou et couvrant respectivement une superficie de 650km², 364km² et 250km². Elles baignent toutes dans le climat subéquatorial avec une température moyenne estimée à 28°C. La caractéristique pédologique des communes fait ressortir une prédominance des sols de type sesquioxydes de fer et de manganèse lessivé sur sable quaternaire à Abomey-Calavi. A Ouidah, en dehors du profil de sol susmentionné, on retrouve des vertisols sur argile sédimentaire. En revanche, à Sèmè-Kpodji, se trouvent deux types de sols que les sols hydromorphes sur matériau alluvial lagunaire et alluvio-colluvial fluvial ainsi que les sols hydromorphes à pseudo-glay sur sable et sable sur argile. C'est sur ces types de sol que s'implantent les habitations des périurbains dont les taux de croissance intercensitaire entre 2002 et 2013 pour les trois communes sont respectivement de 6,93%, 6,86% et 6,40% (INSAE, RGPH4).

Cette contribution se propose de décrire les logiques et stratégies de légitimations du point de vue des acteurs face à l'appropriation du droit foncier. Elle vise à faire, selon, Olivier de Sardan (1996), une restitution autant que possible des systèmes de valeurs, des codes culturels qui permettent de justifier les logiques et les pratiques.

Méthodologie

Cette étude a été menée en mobilisant un échantillon de 121 enquêtés et en documentant 20 cas de conflits socio-fonciers. Les catégories d'individus enquêtés se répartissent comme suit : 90 acquéreurs et ou propriétaires, 15 intermédiaires, 05 chefs de villages ou quartiers de ville, 04 chefs de collectivités ou de familles et 07 agents de l'administration. Le choix des interlocuteurs est fait de façon raisonnée s'agissant des agents de l'administration et aléatoire concernant les acquéreurs et ou

propriétaires et intermédiaires. La taille de l'échantillon est obtenue par des entretiens évoluant en boule de neige jusqu'à saturation. Il s'agit, au total, d'une analyse de l'enchâssement culturel dans les pratiques économiques des acteurs dans le marché foncier périurbain de Cotonou au Bénin. Pour cela, une esquisse du fonctionnement de ce marché est nécessaire pour mieux comprendre les interactions entre acteurs et leurs impacts sur le développement local.

Résultats et discussions

I-) Les caractéristiques du marché foncier périurbain de Cotonou

C'est un marché animé par une pluralité d'acteurs que sont, notamment, les acquéreurs, les vendeurs, les intermédiaires, les autorités locales et les agents de l'administration. La demande sans cesse croissante de parcelles de terre, du fait de l'accroissement subséquent de la population urbaine, a engendré une régression continue des dimensions des parcelles. Elles ont évolué de 900m², 625m², 500m² de parcelles loties pour se retrouver à 500m², 400m², 300m², voire moins, de parcelles non loties dans ces localités. Plusieurs facteurs déterminent le prix. On peut citer : la proximité d'une voie bitumée, d'un centre de santé, d'une école, d'habitations, d'un marché, d'un carrefour animé, l'existence de l'énergie électrique, de voie d'accès dans la zone, la présence dans la zone des constructions de haut standing. Aussi, les opérations de lotissement en cours ou achevées sont-elles des facteurs de cherté des parcelles. Les investissements des autres acquéreurs, de l'Etat, constituent pour le vendeur un motif de spéculation. La concurrence est pratiquement absente, l'élimination des concurrents par la cassure du prix en vue d'une fidélisation du client n'est pas l'apanage de ce marché. Toute diminution du prix de vente est dictée par les situations de détresse (maladie, décès, frais d'écolage...), la pression du cash ou les relations d'interconnaissances. L'ambivalence du régime foncier (Biaou, 1996) et le développement du marché foncier ont conduit au phénomène de monopole foncier. Au total, le marché foncier périurbain est caractérisé par une régression continue des superficies vendues, une spéculation remarquable, où la notion de concurrence est presque absente, un monopole ou une forme d'appropriation de vastes étendues de terre par des individus et des acteurs tels que les vendeurs, les acquéreurs et les courtiers, baignant dans l'informel avec une persistance des pratiques d'euphémisation où la terre est perçue comme une marchandise innommable(Zongo, 1999)

II-Les logiques en présence

Elles déterminent l'achat ou la vente et s'articulent autour de l'extraction de la rente (l'épargne, la marchandisation, le commerce), de la mobilité sociale, de la reproduction sociale, de la liberté et la discrétion. Elles ne sont possibles que par le

biais d'un ensemble de facilitateurs tels que les opérations de lotissements post-installations des populations avec ses conséquences comme des victimes perdant leurs parcelles, l'application de coefficient de réduction relativement élevé sur les superficies initiales des parcelles, le sauvetage de certains bâtiments, la nécessité de prévoir des réserves administratives, la part du foncier dans le budget, la honte ou l'échec social en milieu urbain très crainte des citadins et la culture du « chez soi ».

1-La logique d'extraction de la rente foncière

Au sens général, la rente est le revenu périodique d'un bien, d'un capital calculé en argent ou en nature. Pour les marxistes, la rente foncière correspond à la forme économique dans laquelle la propriété foncière se réalise. Pour Charmes (1982) et Benjaminsen et sjaastad (2002), la rente foncière est le rapport du taux de partage de la récolte aux taux de partage des frais cultureux. Pour ces derniers, l'émergence de la rente foncière est un fait colonial. Dans la présente recherche, la rente est le profit calculé en argent que peuvent gagner les acquéreurs, les vendeurs et les intermédiaires sur le marché. En d'autres termes, il s'agit d'analyser les logiques et stratégies des acteurs dans la recherche de profit directement non productif (Bhagwati et *al*, 1984) sur le marché foncier périurbain. La forte spéculation est l'une des caractéristiques observée dans ce marché. Les tentatives d'une étude de l'évolution des prix ont été vaines car la fixation des prix des parcelles dans ces localités, obéit avant tout à des critères subjectifs. La spéculation, en dehors des pratiques d'intermédiaires avides d'argent, peut avoir aussi pour motif le statut social de l'acquéreur. Ainsi, si l'acquéreur passe pour un fortuné, alors on augmente le prix de vente et celui devient désormais la règle acceptée de tous et rentable pour les vendeurs. L'extraction de la rente est au début et à la fin de toute opération d'achat ou de vente de parcelle. Ainsi, la course effrénée vers les parcelles de terres en milieu urbain n'a pas seulement pour objectif la construction d'habitations pour y vivre ou pour mettre en location mais, aussi et surtout, pour le gain qu'elles génèrent.

2-L'acquisition de parcelle : une forme particulière d'épargne

Les transactions foncières marchandes sont plus rentables que l'épargne et peuvent procurer au vendeur le double ou le triple du prix d'achat en quelques mois ou années surtout avec les ventes de détresse ou d'urgence (maladie, décès ou frais de scolarisation...). Au Bénin, les taux d'intérêt que procure l'épargne dans les différentes institutions bancaires tournent autour de 3 à 4%. Beaucoup d'interlocuteurs propriétaires reconnaissent avoir « épargné », c'est-à-dire avoir gagné à la revente, pour des taux d'intérêts pouvant aller à 200% en achetant les parcelles. Pour d'autres, surtout les fonctionnaires, l'achat de parcelles est une stratégie pour mieux préparer les vieux jours. Ainsi, l'achat de parcelles en milieu périurbain répond

à une volonté d'épargne des acteurs qui mettent une partie de leurs revenus en réserve sous forme de parcelles susceptibles de générer des intérêts plus que le système bancaire.

3- La logique marchande de la terre, une réalité généralisée

Elle se trouve au cœur de tout marché, en d'autres termes au processus de l'offre et de la demande. Elle est développée par tous les acteurs du marché foncier (héritiers, acquéreurs, revendeurs). C'est un processus de transformation du statut de la terre en bien marchand qui obéit à une valeur pécuniaire et susceptible d'appropriation (Le Roy et al, 1987). Elle suppose que la terre, autrefois objet bien commun, sacré et inaliénable est aujourd'hui un bien qui obéit à loi de l'offre et de la demande et susceptible de générer des ressources financières pour les acteurs du marché. Elle est souvent présente dans le discours des vendeurs et acheteurs et intermédiaires. La terre constitue un recours financier en cas de détresse. Il est très fréquent d'entendre des héritiers dire « *si c'est l'argent j'en ai, j'ai hérité des domaines de terres. Si je vends une seule parcelle maintenant, j'aurai des millions de Cfa* ». La terre dans la pensée populaire n'est plus un matériel de production socioéconomique et agricole des collectivités et des familles mais un objet marchand du fait de la forte demande en logement dans les milieux en transition urbaine.

4-La logique commerciale

Elle est développée par tous les acteurs en présence. La prise de décision d'achat ou de vente s'inscrit dans un but commercial. Les abords des rues sont bondés de boutiques, de baraques et d'étalages de toutes sortes de produits offerts aux passants. Aussi, ces boutiques sont très recherchées par les commerçants qui les louent à des prix élevés. Une étude effectuée sur deux axes principaux d'Abomey-Calavi à savoir Togoudo-Womey et Calavi-Kpota, Togba portant sur les prix des loyers des boutiques aux abords de la voie a donné les montants consignés dans le tableau suivant

Tableau 1 : Nature des boutiques et prix de loyer aux abords des rues

Nature de la boutique	Vendeuse à l'air libre sur parcelle d'autrui	Baraque fait de claie ou apatam servant d'atelier	Boutique en dur coiffée de tôle	Boutique totalement en dur
Montant du loyer/mois	3.000-5000f	5.000-8.000f	12.000-20.000f	25.000-45.000

Source : enquête de terrain (2018)

Ainsi, même les terrains libres sont loués aux vendeuses pour leurs activités commerciales. Les montants suscités ne sont pas fixes et peuvent varier en fonction de la dimension de la boutique, c'est ce qui explique la forte demande des parcelles situées aux abords des rues, dans les angles de rue et aussi leur cherté. Il en est de même pour les zones aménagées (loties et électrifiées), à densité de population relativement élevée, et favorables aux activités commerciales. Partout dans ces localités, les constructions inachevées abritent déjà des boutiques de commerce, des ateliers, des maisons, prêts à être mise en location.

« On vend la terre en cas de manque d'argent. Mais moi je faisais son commerce. Je vends lorsque je constate qu'il y a un bénéfice. J'ai acheté à Wéga 2ha à 60.000 f en 1977. En 1995, j'ai vendu la parcelle de 30m x 30m à 200.000f ». Extrait d'entretien avec B.C. à Togoudo, le 25-01-10

La terre en milieu périurbain est devenue un objet marchand mais, aussi commercial qui permet aux propriétaires d'en tirer des bénéfices même si elle est non bâtie.

5- La logique de mobilité sociale

C'est une forme de changement de statut social, des acteurs de locataire au propriétaire. Pour atteindre cet objectif, ils développent plusieurs stratégies et sont prêts à toutes formes de sacrifices. La réussite sociale au Bénin passe par la construction d'une maison, d'un « chez soi », loin des locations. Cette mobilité s'observe chez des interlocuteurs infortunés, issus de parents pauvres et sans maison à Cotonou. Du fait de l'inégalité des chances entre ceux-ci et les héritiers (Boudon, 1970) (Bourdieu et Passeron, 1970) (Boudon, Cuin, *etal*, 2000), ils souscrivent à des tontines, multiplient les activités génératrices de revenus, réduisent les dépenses dans le ménage, soit toutes formes de sacrifices permettant l'accumulation du capital. Les propos suivants illustrent cette volonté de changement de statut social.

« Je travaille à la morgue du CNHU, j'étais locataire. Mes parents n'ont jamais travaillé à Cotonou. Ils n'ont pas de maison à Cotonou. J'étais venu en aventure et j'ai un ami qui m'a aidé à devenir agent d'entretien au CNHU. Depuis que j'ai commencé à travailler, mon ambition c'est d'acheter une parcelle et de construire une maison. Avec mes collègues de service, nous avons créé une tontine de 20.000f par mois et je gagnais 37.000f le mois. Le total de la tontine revenait à 300.000f. J'étais le deuxième à ramasser et le week-end qui suivait avec l'aide d'un ami, j'ai acheté la parcelle sur laquelle nous sommes actuellement à 150.000f. Avec le reste de l'argent j'ai commencé le creusement du

puits. Je veux être moi aussi propriétaire. C'est dure la vie en location ». Extrait d'entretien avec G.S. Houèto, le 15 octobre 2010.

En dehors de cette volonté de changer de statut, certains acteurs déjà propriétaires continuent d'en acheter pour éviter à leur progéniture un avenir de locataire.

6- La logique de reproduction sociale

Elle s'exprime à travers l'inquiétude permanente des citoyens de réserver un lopin de terre aux générations futures et l'accumulation des portions de terre par des polygames en vue d'une redistribution à leurs nombreuses familles.

- Un souci permanent de laisser des parcelles de terre en héritage aux enfants

Il se remarque à travers une pratique sociale relative à la famille consistant à maintenir une position sociale d'une génération à l'autre par la transmission d'un patrimoine que représente la terre. Ainsi, il est plus facile aux fils d'acteurs fortunés ou propriétaires de devenir propriétaires que de devenir locataires. Les héritiers des grandes familles propriétaires parce qu'ils ne vivent pas en location, accumulent plus facilement le capital et achètent de façon continue des parcelles. Ainsi, en accumulant et en vendant certaines parcelles héritées de leurs parents, ils en achètent loin et moins cher pour maintenir le titre et le nom de leurs ancêtres comme propriétaire de domaines.

« Nous n'allons pas tout vendre, les enfants doivent trouver demain des parcelles pour y construire. Il ne faut pas que les enfants deviennent des locataires ». J'achète des parcelles partout où j'en trouve. Moi je n'ai pas été locataire. Mes enfants ne le seront pas. Sinon, ils diront que le vieux n'a rien fait ». Extrait d'entretien avec le chef de la famille L, le 18-janvier-2010 à Togoudo.

Cette pratique est fréquente chez bon nombre d'interlocuteurs issus des grandes collectivités détentrices de vastes domaines comme les héritiers Dossou-Yovo, Atrokpo à Togoudo, (Abomey-Calavi), Soglo, Djossa et Gnahoui à Pahou (Ouidah). Beaucoup d'héritiers de ces collectivités reconnaissent avoir acheté de vastes domaines dans les communes de Tori, d'Allada et de Zè. En effet, les acteurs dont les parents disposent de parcelles ou de maison en milieu urbain sont plus poussés à acheter de parcelle en milieu périurbain. Mais, également on constate un effort des non héritiers qui eux aussi deviennent de plus en plus propriétaires de parcelles voire de maisons. Ainsi, si la reproduction sociale est facile pour les héritiers, la mobilité sociale est aussi remarquable chez les non héritiers.

- **La logique de l'accumulation redistributrice**

Elle a été développée dans les travaux d'Olivier de Sardan (1996). Pour cet auteur, cette logique est sous-tendue par l'enrichissement illicite, le népotisme et fondée sur le patrimonialisme (confusion du bien privé et public) et la recherche par l'acteur d'une certaine réputation sociale. C'est une pratique qui permet à l'acteur de manifester sa générosité, sa largesse et sa reconnaissance à tous ceux qui lui ont porté secours pendant ses moments difficiles. Si pour cet auteur, cette logique est liée à un comportement de l'acteur dans le service public, dans le cas d'espèce, elle est le fait de certains acteurs et surtout des polygames qui achètent beaucoup de parcelles en vue de les distribuer à leurs descendances. Cette capacité redistributrice du polygame peut avoir ses racines dans la corruption qui n'est pas l'objet de cette recherche. Il faut avoir suffisamment les moyens pour accumuler tant de parcelles de terre à redistribuer. Mais, la recherche d'une réputation est présente. Dans un pays où l'achat d'une parcelle et la construction de l'habitation sont une marque de réussite sociale et où les parcelles de terre coûtent excessivement chère, en disposer en nombre est un signe de réputation. Ainsi, l'augmentation des transactions foncières périurbaines s'explique aussi par la volonté de certains polygames de construire pour chacune de leurs femmes afin d'éviter les disputes et conflits de voisinages entre coépouses et frères consanguins. Les propos suivants illustrent cette logique.

« J'ai travaillé à la SONACOP et je suis actuellement à la retraite. J'ai pu construire une maison à Aïbatin à Cotonou. J'ai deux femmes avec 07 enfants. Mais, telles que mes enfants aînés se comportent avec ceux de ma jeune femme, je sens que lorsque je ne serai plus vivant ces petits auront de sérieux problèmes. Alors j'ai vendu la maison pour acheter deux parcelles moins chères à Pahou. J'y ai construit deux maisons mais sans clôture, une pour les aînés et la seconde pour les plus jeunes. Actuellement, je dors là où je veux ». Extrait d'entretien avec I.B. le 15-08-2010 à Akassato.

Mais, si la logique d'accumulation redistributrice permet à chaque enfant et femme du polygame de mieux vivre, celle de liberté et de discrétion détermine aussi les transactions foncières marchandes.

7- La logique de la liberté et la discrétion

Plusieurs interlocuteurs ont déclaré avoir acheté et construit leur parcelle pour éviter les difficultés de cohabitation avec les locataires. En effet, l'inondation, la pollution sonore, la mauvaise hygiène de vie, les commérages, l'indiscrétion et les disputes entre enfants et femmes de colocataires de la même concession, le non-respect des locataires par les propriétaires, l'exiguïté des chambres, le manque

d'espace pour les jeux d'enfants, les mésententes entre colocataires surtout liées à l'assainissement du cadre de vie, l'augmentation unilatérale du prix du loyer sans consultation préalable du locataire, rendent difficile la vie locative. Aussi, dans une même concession, les habitants n'ayant pas les mêmes styles de vie, la discrétion n'est pas de mise. Cette volonté de liberté et de discrétion a été aussi évoquée par les acquéreuses ou femmes propriétaires qui, pour des raisons de difficile cohabitation avec leurs coépouses ont préféré construire leur propre maison pour vivre en paix avec les enfants. Si pour les hommes, la cohabitation avec les autres colocataires constitue la contrainte qui pousse à l'achat, pour les femmes, la vie polygamique serait comparable à celle locative où la dignité, l'épanouissement et la liberté sont absents. Pour certaines, les femmes, avec l'évolution de l'âge, sont souvent accusées de sorcellerie. Les femmes, qui se retrouvent dans ces conditions et disposant d'un peu de revenus, préfèrent acheter une parcelle pour y construire une maison, afin d'y vivre en paix. La nouvelle maison donne plus de liberté d'actions aux nouveaux propriétaires et aux membres de la famille. Plusieurs maisons visitées pendant la phase d'enquête sont inachevées, en partie couvertes, des murs et des sols non crépis, l'absence de lieux d'aisance, de clôture, d'électricité et d'eau potable. Malgré cette situation, les propriétaires sont tous heureux et tiennent des propos de joie qui témoignent leur nouvel état d'âme dans leurs nouvelles résidences.

« L'on est à l'aise que chez soi, depuis que je suis venu ici, personne n'est plus venu me voir les matins pour me réclamer le loyer, m'insulter pour non-paiement de loyer. Les enfants sont à l'aise, il y a de chambre pour chacun de nous. Plus jamais mes enfants ne seront colocataires. Nous pouvons jouer, faire de la musique. Nous pouvons ne rien manger, personne ne le saura ». Extrait d'entretien avec E.F. le 28 octobre 2009

Si, la volonté de vivre en toute liberté, de discrétion, de dignité et d'épanouissement prédéterminent l'achat des parcelles en milieu périurbain, la construction de chez soi constitue une échappatoire aux contraintes sociales et familiales.

8-La logique de chez soi : une échappatoire aux contraintes de solidarité familiale et sociale

La solidarité entre ressortissants de même famille, du même village, de la même région, de même cercle social est une obligation morale pour tous les acteurs. En milieu urbain cette solidarité se manifeste à travers les dons, les soutiens financiers et matériels des acteurs ayant un niveau de vie élevé à ceux qui sont dans le besoin. Il peut s'agir de l'assistance financière en cas de maladie, de soutiens financiers aux

jeunes élèves et étudiants venus étudier à Cotonou. Or la satisfaction des besoins vitaux de la famille en milieu urbain exige des dépenses financières auxquelles font difficilement face les fonctionnaires, commerçants et artisans avec respectivement des salaires qu'ils considèrent comme dérisoires, la mévente et le chômage. Ils doivent en dehors des besoins quotidiens, assurer la scolarisation des enfants souvent très coûteuse en ville. Malgré ces difficultés, les gestes de solidarité sont obligatoires et l'individu qui refuse d'assister un frère, un ressortissant du village, un ami est considéré comme un égoïste et mal vu par la famille, le village ou la société. Pour éviter de se retrouver dans ces fers de solidarité, les citadins achètent des parcelles et construisent leur domicile, loin du centre-ville. Ainsi, les difficultés de mobilité urbaine liées à l'impraticabilité des voies d'accès et la cherté du déplacement intra-urbain découragent tous ceux qui au nom de la solidarité voudront venir soit, rester ou poser des problèmes financiers. La périurbanisation est un moyen pour les citadins de se retirer des contraintes de solidarité familiale et sociale. Au total, les logiques présentes dans le marché foncier sont des facteurs explicatifs des actions de chaque acteur intervenant. L'achat ou la vente de parcelle de terre, en d'autres termes l'étalement de l'espace périurbain trouve son explication dans ces logiques individuelles souvent sous-tendues par différentes formes de stratégies développées par les acteurs.

III-Les facilitateurs en présence dans le marché

Ce sont des pratiques ou situations qui facilitent l'acquisition de la terre en milieu périurbain. Ils varient selon le statut social de l'acteur (acquéreur ou vendeur).

1-Achat au paiement par tranche

Face à la cherté des parcelles et à la non disponibilité de la totalité de la somme d'achat, les acquéreurs s'entendent avec les vendeurs pour un paiement par tranche. Cette forme de négociation marche surtout lorsque le vendeur est en situation d'urgence financière. La méthode du paiement par tranche est une opportunité pour l'acquéreur et une occasion pour le vendeur de régler les situations d'urgence du moment. Mais, celui-ci peut renoncer à la vente si l'acquéreur tarde à payer le reste et surtout s'il retrouve une occasion de vente plus bénéfique. L'achat de parcelle de terre par paiement par tranche est plus un risque pour l'acquéreur et une solution aux problèmes financiers urgents pour le vendeur.

2-Echange ou troc de parcelle : une transaction marchande sans monnaie

Ce mode d'acquisition de parcelle en milieu périurbain a été révélé par les intermédiaires des transactions foncières qui profitent de cette pratique pour accumuler des parcelles dans d'autres villes du pays. Il est assimilable au troc, une

forme d'échange de biens selon des taux agréés (Gaudelier, 2000). Les potentiels acquéreurs, qui n'ont pas les moyens financiers pour en acheter et qui par héritage disposent des parcelles dans d'autres villes, négocient avec eux pour un échange. Cette pratique permet à l'intermédiaire d'avoir des parcelles dans d'autres localités en dehors de Cotonou. Les propos suivant illustrent bien cette pratique.

«Je ne suis pas un petit démarcheur. J'ai des parcelles à Abomey, Bohicon, Zogbodomey, Dassa et Glazoué. Dans tout ça, seulement ce qui est à Bohicon que j'ai acheté. Les autres je les ai eues par échange. Pour le cas de Glazoué par exemple je l'ai eu il ya deux mois. Le type en question est un conducteur de zémidjan. Il a hérité de beaucoup de parcelles déjà loties au village. Mais, ici il est locataire. Il n'a pas une portion de terre. Il est venu me voir il y a trois mois pour me demander si je veux avoir des parcelles chez lui à Glazoué. Je lui ai dit oui. Il me dit alors qu'il a toujours souhaité avoir une parcelle dans la zone de Calavi mais qu'il n'a pas les moyens financiers. Je lui ai proposé que je vais prendre deux parcelles loties chez lui pour une parcelle de 510 m² dans l'Arrondissement de Togba. Très content de ma proposition, il propose un jour où nous irons visiter le terrain à Glazoué. Le samedi suivant nous sommes allés à Glazoué où j'ai rencontré son père et sa mère qui ont aussi accepté ma proposition. Nous sommes resté jusqu'au mardi ou nous avons acheté et signé ensemble avec ses parents la convention de vente à Glazoué. Les deux terrains coûtent deux millions deux cents mille francs. Donc, une parcelle est à un million cent mille francs. A notre retour je lui ai signé la convention de vente de mon terrain à Togba (Ahossougbéta) pour le même montant. Il est entrain de construire sur la parcelle actuellement. Actuellement beaucoup de gens viennent me voir. La semaine passé j'ai refusé un cas parce que les parcelles proposées sont des champs de culture. Si j'ai accepté le cas de Glazoué c'est parce que c'est une ville qui se développe et dans laquelle il y a un grand marché. Je suis sûr que je vais les revendre avec beaucoup de bénéfices » Extrait d'entretien avec I.G.,20 octobre 2010, Togba.

Ainsi, dans le but de détenir une parcelle en milieu périurbain de Cotonou, des parcelles loties dans d'autres villes sont troquées contre des parcelles non loties et souvent considérées comme une vente. Il s'agit en réalité d'un transfert de propriété de la zone rurale à la zone urbaine pour l'acquéreur et d'une opportunité d'affaire pour l'intermédiaire.

3-Remise en cause des ventes et double vente

Ce sont des comportements que l'on remarque de plus en plus chez les vendeurs et surtout chez les descendants des collectivités détentrices de domaines. Avec l'augmentation de la valeur marchande de la terre, ceux-ci estiment que les ventes opérées par leurs parents ne répondent pas à la réalité économique actuelle et exigent des compensations supplémentaires aux acquéreurs ou revendent la parcelle à un coût plus élevé. Ces cas sont récurrents et se rencontrent fréquemment devant les instances de régulation et de règlement des conflits fonciers. Ils permettent aux acteurs d'extraire des rentes supplémentaires mais constituent des formes de délits punis par la loi.

4-Accumulation des numéros d'état des lieux et vente de parcelles de dimensions réduites

La recherche effrénée de la terre pousse les acteurs (acquéreurs et vendeurs) à se lancer dans la recherche de parcelles répertoriées, numérotées mais qui en réalité n'existe que sur papier et ne seront identifiables qu'après les opérations de lotissement. Dans presque toutes les localités investiguées les opérations de lotissement sont en cours, à l'exception d'Agbalilamey (Agblangandan) où les opérations de lotissement sont terminées. Partout où les opérations sont en cours, les superficies des voies cédées aux acquéreurs afin de leur faciliter l'accès à leur domicile sont calculées et rétrocédées aux propriétaires terriens lors des opérations de lotissement. Une fois transformées en parcelles par le géomètre, chaque parcelle se voit attribuer un numéro d'identification. Les grands propriétaires accumulent des numéros de parcelles qu'ils vendent souvent moins chers. Ces parcelles, de dimensions généralement réduites appelées chutes, sont souvent négociées et achetées par les acquéreurs les plus fortunés et les plus informés (Zongo, 1999). Les opérations de lotissement aux dires de Bah (2011) sont des occasions de manigance orchestrées par certains responsables communaux avec la complicité des membres des comités de lotissement dans le but de trouver des parcelles frauduleuses, souvent sources de conflits. En effet, les stratégies développées par les acteurs (vendeurs et acquéreurs) visent toutes à contourner la norme socialement admise pour atteindre l'objectif visé qu'est la vente ou l'achat de parcelle. Elles se résument à l'achat au paiement par tranche, échange de parcelles entre vendeur (courtier) et acquéreur, remise en cause de la vente ou double vente et l'accumulation de numéro d'état des lieux lors des opérations d'état des lieux, toutes choses qui influent sur le développement local.

Conclusion

En somme, la terre est devenue un bien marchand obéissant à la loi de l'offre et de la demande et un moyen d'épargne avec le phénomène urbain. La propriété foncière dans les localités périurbaines de Cotonou donne à son détenteur des avantages indéniables dans le domaine commercial, reconnus et acceptés par la pensée populaire. La terre en milieu périurbain est une source de rente, un moyen de reproduction sociale et de mobilité sociale. Mais, si la mobilité sociale est un facteur explicatif de fonctionnement du marché foncier, la recherche de la liberté, de la discrétion et la volonté de sortir des obligations de solidarité familiale et sociale parfois financièrement pesante sont les raisons de la course vers le foncier périurbain au Bénin. Mais à ces différentes logiques se trouvent associés un ensemble de facilitateurs liés à la politique et à l'imaginaire populaire que sont les opérations de lotissements post-installations des populations et ses corollaires en matière de victimes perdant leurs parcelles, d'application de coefficients de réduction relativement élevés sur les superficies initiales des parcelles, de la nécessité d'aménagement de réserves administratives, d'augmentation de la proportion consacrée à la gestion foncière dans le budget des Communes (Adjahouhoué, 2013), de crainte de la honte ou de l'échec social du citoyen du fait de son incapacité à pouvoir réaliser un « chez-soi » à Cotonou et sa périphérie, ainsi que de la culture du « chez soi » très ancrée dans la pensée populaire béninoise.

Références bibliographiques

- ADJAHOUHOUE (L), 2013 : Dynamiques sociales autour du foncier périurbain de Cotonou au Bénin : logiques des acteurs et vulnérabilité sociale, Thèse de Doctorat unique, EDP-FLASH/UAC, 292p.
- BAH, (C.), 2011 : La problématique du lotissement au Bénin, Communication au conseil économique et social, Cotonou, le 13 mai 2011, 16p
- BHAGWATI (J), BRECKER (R),SRINIVAN (T.N.), (1984) "DUP activities and economic theory" in David Colander (ed) "Neoclassical Political Economy: The analysis of rent-seeking and DUP Activities", Cambridge, M.A. Ballinger
- BENJAMINSEN, (T. A.) and SJAASTAD, (E.), 2002: Race for the prize: Land Transaction and Rent appropriation in Malian cotton Zone, in Benjaminsen, (T. A.) and Lund, (C.) 2002: Securing Land Rights in Africa, EADI, pp 128-152
- BIAOU, (G.), 1993 : Développement du marché de la terre sur le plateau Adja (Bénin), Agricultural Systems in Africa, Vol 3, N°2, 1993

BOUDON, (R.), 1970 : L'inégalité des chances. La mobilité sociale dans les sociétés industrielles, Paris, hachette, 398p.

BOUDON, (R.), CUIN, (C-H.), MASSOT, (A.), 2000 : L'axiomatique de l'inégalité des chances, Paris, l'Harmattan, 207p

CHARMES, (J.), 1982 : La rente foncière. Enjeux fonciers en Afrique noire, ORSTOM, Karthala pp : 155-168

INSAE (Institut National de la Statistique et de l'Economie), 2013 : Recensement Général de la Population et de l'Habitation

OLIVIER DE SARDAN, (J.P.) 1996 : L'économie morale de la corruption en Afrique, Politique africaine, Vol 63, P.97-116, Karthala, Paris France

ROY (LE), (E.), KARSENTY, (A.) et BERTRAND, (A.), 1996 : La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables, Karthala, 388p

ROY (LE), (E.), 1987 : La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone, in Etude législative n°44, Rome, FAO

TOMPSON, (E.P.), 1971: The moral Economy of the English crowd in the eighteenth century Past & present 50: 76-136

ZONGO, (M.), 1999 : Transactions foncières et usages de l'écrit dans la zone cotonnière du Burkina Faso : exemple à partir de la région des Banwa, in Lavigne Delville, P.et P. Mathieu (coordination), PP. 77-88