

Déterminants de l'insécurité foncière dans la ville de Porto-Novo : cas du 5^{ème} arrondissement

**Éric Alain Mahugnon TCHIBOZO^{1,2*}, Apollinaire Cyriaque AGBON^{1,2},
Enagnon Jacques Généreux TODJI² et Morelle Totoé TCHAGBE²**

¹Département de Géographie et Aménagement du Territoire

*²Laboratoire des Applications Géomatiques et Gestion de l'Environnement (LA2GE),
Université d'Abomey Calavi, Bénin*

* Correspondance, courriel : tchiboeric@yahoo.fr

Résumé

Avec l'évolution démographique et l'urbanisation galopante dans les pays africains en général et au Bénin en particulier, les potentialités foncières se réduisent sérieusement. L'objectif de la présente étude est d'identifier les déterminants et de cartographier l'insécurité foncière dans le cinquième arrondissement de la ville de Porto-Novo. La méthode utilisée est une approche géographique basée sur la recherche documentaire, les enquêtes socio-économiques, le traitement des données et la cartographie par les SIG. Les résultats obtenus montrent que les déterminants de l'insécurité foncière sont l'occupation du sol, les litiges et les conflits fonciers. L'occupation du sol est dominée par 50,12 % d'ilots urbains, 10,24 % d'ilots d'extension périphérique urbaine et 22,93 % de marécage. Les causes dominantes des litiges sont la contestation des limites des terrains (37,50 %) et l'expropriation de la parcelle (26,36 %). L'étude de la répartition spatiale de l'insécurité foncière à l'aide du SIG montre une disparité. Les conflits sont relativement importants dans les quartiers périphériques de la ville : Akonaboè (57 %), Djilado (40 %) et Ouando (44 %) et Dowa (30 %). Dans ces quartiers périphériques situés autour de la dépression de Zounvi, l'occupation est discontinue et présente une densité moyenne.

Mots-clés : *Ville de Porto-Novo, insécurité foncière, litiges, conflits, SIG.*

Abstract

Determinants of functional insecurity in the city of Porto-Novo : case of the 5th arrondissement

With demographic change and rapid urbanization in African countries in general and Benin in particular, land potential is seriously reduced. The objective of this study is to identify the determinants and map land insecurity in the fifth district of Porto-Novo. The method used is a geographical approach based on documentary research, socio-economic surveys, data processing and mapping by GIS. The results obtained show that the determinants of land insecurity are land use, disputes and land conflicts. Land use is dominated by 50.12 % urban islets, 10.24 % urban peripheral islets and 22.93 % swamp. The main causes of disputes are the contestation of land boundaries (37.50 %) and the expropriation of the plot (26.36 %). The study of the spatial distribution of land insecurity using GIS shows a disparity. Conflicts are

relatively high in the outlying districts of the city: Akonaboè (57 %), Djilado (40 %) and Ouando (44 %) and Dowa (30 %). In these peripheral districts around the Zounvi depression, the occupation is discontinuous and has a medium density.

Keywords : *City of Porto-Novo, land insecurity, disputes, conflicts, GIS.*

1. Introduction

La gouvernance foncière, en tant que mécanisme d'accès, d'utilisation et de dévolution des droits sur la terre, apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur pour les États et les communautés, en particulier dans la sous-région ouest-africaine; du fait de l'exacerbation de la compétition inter-acteurs sur la terre et les ressources naturelles [1]. Au Bénin, le taux d'urbanisation est passé de moins de 10 % en 1992 à 38,9 % en 2002 et 44,57 % en 2013 pour les agglomérations de plus de 10000 habitants [2, 3]. La ville de Porto-Novo, capitale administrative du Bénin n'échappe pas à cette réalité [4]. L'effectif de la population de son 5^{ème} arrondissement présentant la plus grande disponibilité foncière est passée de 55 696 habitants en 2002 à 81 747 habitants en 2013 [3]. Le fait urbain est devenu une réalité irréfutable avec tous ses corollaires de problèmes que sont entre autres, les problèmes sociaux, économiques et environnementaux [5]. La gestion foncière continue de poser problème en termes d'accès à la terre, de limite du territoire, de règlement des conflits liés au foncier [6]. Les conflits fonciers prennent de jour en jour de l'ampleur. Le 5^{ème} arrondissement de la ville de Porto-Novo est caractérisé par un développement spatial rapide, une installation spontanée et anarchique des populations [7] surtout autour du noyau (qui concentre la plupart des infrastructures) et dans la zone d'extension périphérique inondables située au sud-ouest de la ville, entraînant ainsi une désorganisation spatiale [8]. De ce fait, disposer des informations fiables sur la sécurisation foncière représente un atout essentiel pour le développement socio-économique de la ville de Porto-Novo en général et de son 5^{ème} arrondissement en particulier. C'est dans ce contexte que le Bénin a réalisé le Registre Foncier Urbain pour ses villes à statuts particuliers (Cotonou, Porto-Novo, Parakou). Malgré cela, le système foncier actuel montre plusieurs insuffisances dans son fonctionnement qui sont à la base de plusieurs cas de conflits fonciers [9]. Pour cela, la télédétection et de la cartographie en tant qu'outil d'aide à la décision pour la sécurisation foncière seront d'une grande utilité. L'objectif de la présente étude est d'identifier les déterminants et de cartographier l'insécurité foncière dans le cinquième arrondissement de la ville de Porto-Novo.

2. Matériel et méthodes

Le secteur d'étude est le 5^{ème} arrondissement de la ville de Porto-Novo situé dans le département de l'Ouémé entre 6°28'28" et 6°30'40" de latitude nord, 2°34'49" et 2°37'21" longitude est. Limité au Nord-ouest par la commune d'Akpro-Missérété, à l'Est par le 4^{ème} arrondissement de la commune de Porto-Novo, à l'Ouest par la commune des Aguégoués et au Sud par le 3^{ème} arrondissement de la Commune de Porto-Novo, il occupe une superficie de 17,50 km² environ. Le secteur d'étude rassemble huit quartiers : Houinvié, Tokpota 1, Tokpota 2, Ouando, Djilado, Akonaboè, Dowa et Louho (*Figure 1*).

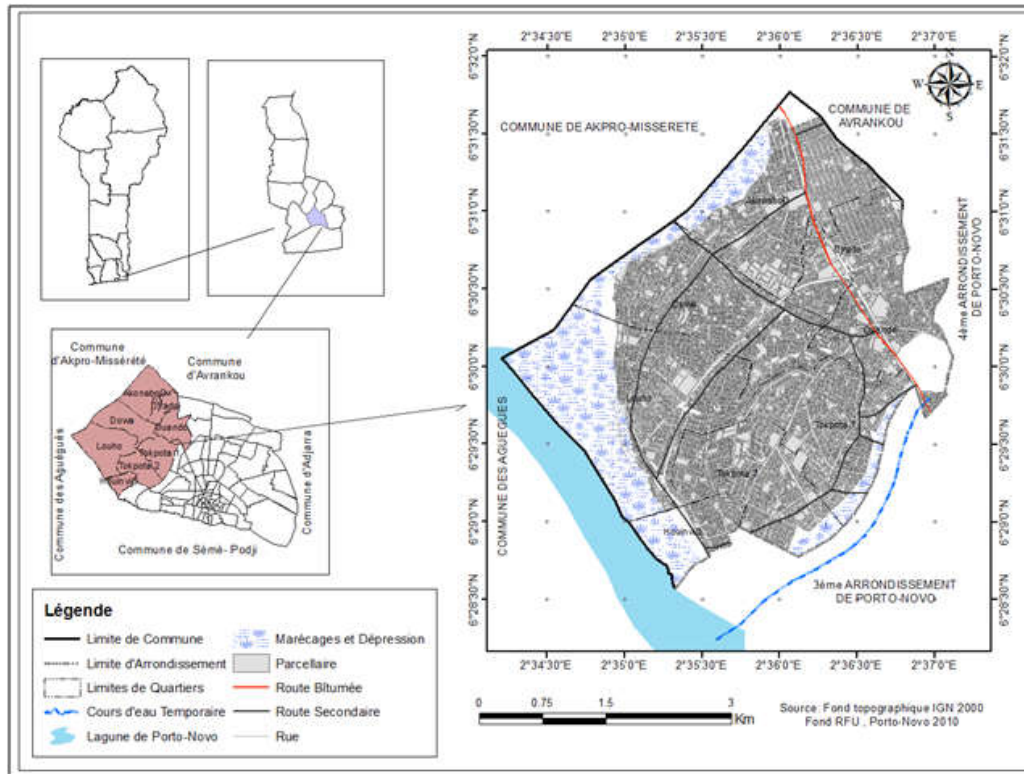


Figure 1 : Localisation du secteur d'étude

2-1. Matériel

Les données utilisées dans cette étude sont planimétriques (fond topographique de 1999 de Porto-Novo, fichiers de forme (Shape files), fond RFU de 2005 de la ville de Porto-Novo) obtenues auprès de l'IGN (l'Institut Géographique National) de Porto-Novo qui ont permis de réaliser les cartes. Les données sur l'occupation du sol en 2016 et celles d'Open Street Map (OSM) 2017, téléchargées sur le site www.openstreetmaps.com ont permis de réaliser le plan parcellaire. Les statistiques sont issues du traitement des questionnaires ; les limites des zones de conflits fonciers sont obtenues par traking sur le terrain à l'aide du GPS (Global Positioning System).

2-2. Méthodes

La méthode utilisée est une approche géographique basée sur la recherche documentaire, les enquêtes socio-économiques, le traitement des données et la cartographie par les SIG.

2-2-1. Recherche documentaire

Plusieurs centres de documentation ont été visités afin de recueillir des informations et les données nécessaires à la rédaction de cet article. Les documents consultés sont des livres, des mémoires, des thèses, des articles scientifiques et des plans. Ils ont permis d'avoir des informations générales sur les études effectuées en relation avec le sujet, sur les textes et lois régissant le foncier au Bénin et dans la commune de Porto-Novo.

2-2-2. Enquêtes socio-économiques

L'enquête socio-économique a été réalisée à partir des questionnaires et des guides d'entretien. Les cibles retenues sont les présumés propriétaires terriens, le chef service des affaires domaniales de la mairie de Porto-Novo, les autorités politico-administratives du 5^{ème} arrondissement de la commune de Porto-Novo et les élus locaux (les chefs quartiers, le chef d'arrondissement). Les propriétaires terriens enquêtés sont choisis par la méthode probabiliste. La technique d'échantillonnage est aléatoire et appliquée sur la base d'un certain nombre de critères de quartiers du secteur d'étude. Le critère retenu pour l'échantillonnage est d'être propriétaire habitant au moins une parcelle dans la zone d'étude. La technique utilisée pour échantillonner les propriétaires est basée sur le calcul préalable de la taille minimale de l'échantillon. Cette taille a été déterminée par la **Formule** de Schwartz (1995). Calcul de la taille de l'échantillon

$$N = \frac{p \times q \times z \alpha^2}{d^2} \quad (1)$$

N étant la taille de l'échantillon, $Z\alpha$ l'écart fixé à 1,96 et qui correspond à un degré de confiance de 95 %, *P* le nombre de ménages de l'arrondissement / nombre de ménages de la Commune, *Q* est une constante calculée par la formule $Q = 1-P$, *d* est la marge d'erreur qui est égale à 5 %. Le nombre de propriétaire obtenu est de 162.

Le **Tableau** suivant présente la répartition de la taille de l'échantillon enquêté par quartier (**Tableau 1**).

Tableau 1 : Répartition de la taille de l'échantillon enquêté par quartier de ville

Arrondissement	Quartiers	Effectif total par quartier (hbts)	Effectif enquêté (hbts)
5 ^{ème} arrondissement	Akonaboè	1597	28
	Djilado	579	10
	Dowa	5943	105
	Houinvié	532	10
	Louho	943	17
	Ouando	2785	50
	Tokpota I	3227	57
	Tokpota II	2582	46
Total		18188	323

Source : RGPH 4, INSAE 2015 et enquête de terrain, 2018

La lecture du **Tableau 1**, montre que l'effectif de la population enquêtée est 162, soit 1,8 % de l'effectif de la population totale du 5^{ème} arrondissement (18188 habitants).

2-2-3. Traitement des données

Les données collectées à partir de l'échantillonnage ont subi un dépouillement manuel et ont été traitées avec le logiciel Excel afin d'obtenir les graphes et diagrammes illustratifs. Le plan parcellaire OSM, les données de reconnaissance de l'occupation du sol en 2016 et les limites des zones de conflits fonciers ont permis de réaliser la carte des zones de conflits fonciers, la carte d'occupation du sol et de reconnaître les ilots adressés des plans parcellaires des quartiers du cinquième arrondissement de la commune de Porto-Novo. La sécurité foncière a été classée en trois (03) catégories à savoir les zones de forte sécurité foncière, les zones de moyenne sécurité foncière et les zones de faible sécurité foncière (**Tableau 2**).

Tableau 2 : Caractéristiques des zones de sécurité foncière

Critères recherchés pour la sécurité foncière	Niveau de sécurité foncière obtenu
Lotissement achevé Réserve foncière attribuée Occupation continue Assainissement disponible Permis d'habiter disponible Titre foncier disponible Densification du noyau urbain Infrastructures importantes	Zones de forte sécurité foncière
Permis d'habiter disponible Lotissement en cours Extension de l'agglomération Occupation peu dense Infrastructures sommaires	- Zones de moyenne sécurité foncière
Lotissement suspendu Extension périphérique Occupation discontinue Contraintes urbaines	Zones de faible sécurité foncière

Source : Recherche documentaire et enquête de terrain, septembre 2018

Dans le **Tableau 2**, les zones de forte sécurité foncière sont déterminées par la présence d'un lotissement achevé, de réserve foncière attribuée, d'occupation continue du sol, d'assainissement disponible, de permis d'habiter disponible, de titre foncier disponible sur les parcelles aménagées ou / habitées, de la densification du noyau urbain et la présence des infrastructures. La zone de moyenne sécurité foncière est induite par une occupation peu dense dans les quartiers en cours de lotissement, la présence de parcelles détenant un permis d'habiter dans une zone d'extension périphérique ou de densification du noyau urbain, des infrastructures sommaires et des réserves foncières pour la mise en place des infrastructures futures. Les zones faiblement sécurisées ont pour critère principal l'extension périphérique avec une occupation discontinue où les travaux de lotissement ou d'aménagement sont suspendus. Dans les zones de moyenne et forte sécurité foncière, les limites des zones de conflits fonciers (identifiées par questionnaire) ont été délimitées. Ces dernières limites ont été obtenues sur le terrain par traking à l'aide du GPS et ont été projetées sur les cartes à l'aide du logiciel Map Source. Ensuite, une conversion a été nécessaire pour exporter ces données dans le logiciel QGIS afin de créer la couche "limite" sous forme de polygone. La numérisation, la correction des erreurs qui y sont liées, la spécification des symboles et des couleurs et la conception de la carte sur les zones de conflits fonciers dans le 5^{ème} arrondissement de la ville de Porto-Novo ont été réalisées. Le Datum WGS 84/ UTM zone 31N du plan parcellaire et du fond RFU a permis de créer les limites des quartiers et l'adressage du plan parcellaire (**Figure 2**).

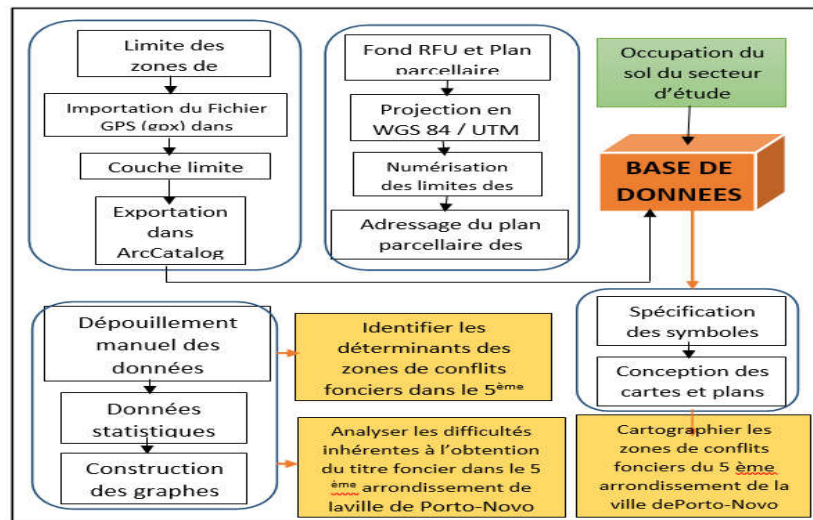


Figure 2 : Approche méthodologique de la recherche

Source : Adapté de Todji et al., 2017

Les données sur l'occupation du sol, le plan parcellaire et les résultats des enquêtes socio-économiques ont permis de réaliser la carte de la sécurisation foncière.

3. Résultats

Les déterminants de l'insécurité foncière sont entre autres l'occupation du sol, les litiges et les conflits fonciers. Ces déterminants ont permis de cartographier l'insécurité foncière dans le 5^{ème} arrondissement de la commune de Porto-Novo.

3-1. Occupation du sol

La *Figure 3* présente l'occupation du sol du cinquième arrondissement de Porto-Novo.

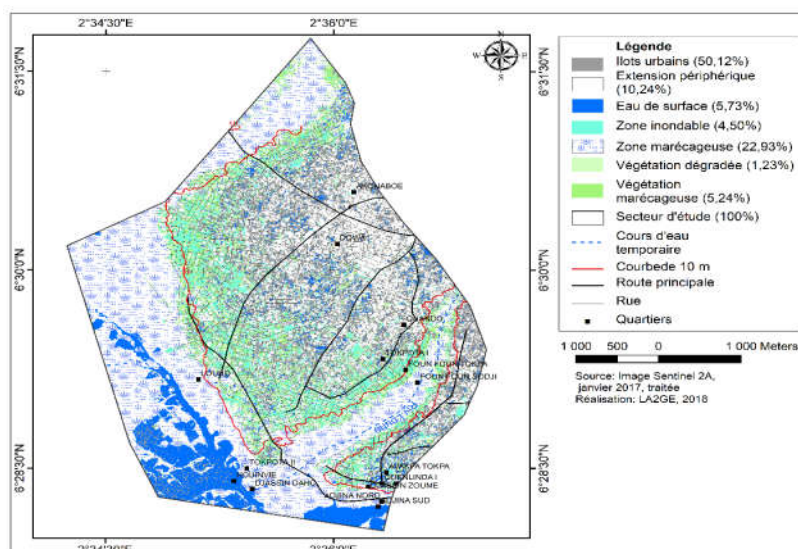


Figure 3 : Occupation du sol du cinquième arrondissement de Porto-Novo

Source : Image Sentinel 2A, janvier 2017, traité

L'analyse de la **Figure 3** montre que les îlots urbains occupent plus de 50 % du cinquième arrondissement. Ces îlots concernent beaucoup plus les quartiers de Akonaboè, de Dowa, de Djilado, de Ouando, de Tokpota I et de Tokpota II. Les quartiers de Louho et de Houinvié sont des zones de dépressions caractérisées par une faible occupation humaine (15,5 %).

3-2. Conflits fonciers dans le cinquième arrondissement de Porto-Novo

Les conflits fonciers sont nés de la mauvaise gestion des lotissements et du foncier dans l'arrondissement. Certains géomètres en complicité avec les autorités communales ne respectent pas souvent les règles en vigueur en matière de lotissement et d'urbanisme. Toutes ces pratiques anti-professionnelles engendrent des conflits domaniaux difficilement gérables.

3-2-1. Causes des litiges fonciers

En milieu urbain, le mode privilégié d'accès à la terre est l'achat. Après cette étape certifiée par une convention de vente, les propriétaires terriens ne continuent plus les démarches administratives pour la délivrance d'un permis d'habiter ou l'immatriculation foncière. Cette situation fait le lit à des ventes multiples, source de violentes contestations. La cohabitation du droit coutumier et du droit moderne crée quelques difficultés pour légiférer. Lors des travaux d'urbanisation, un plan de lotissement non social est souvent appliqué et génère beaucoup de casse. Les contestations sont souvent liées au droit de propriété, la délimitation des parcelles, l'accès au foncier est contesté à cause des ventes multiples, d'un plan de lotissement non social, de la délimitation des parcelles sans bornage contradictoire, la contestation des droits de propriété, la vente des réserves administratives et des parcelles a permis d'habiter. La **Figure 4** montre les différentes proportions de ces facteurs de litige.

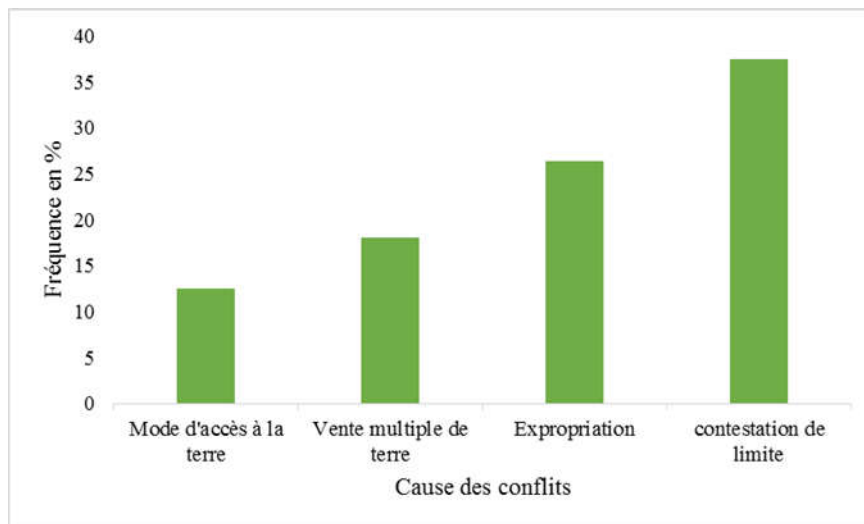


Figure 4 : Cause de litige dans le cinquième arrondissement de Porto-Novo

Source : Enquête de terrain, septembre 2018

L'analyse de la **Figure 4** montre que la contestation des limites des terrains et l'expropriation de la parcelle sont les causes dominantes des litiges dans l'arrondissement d'étude avec respectivement 37,5 % et 26,36 % de fréquence. La vente multiple (18,06 %) et les modes d'accès à la terre (12,5 %) sont les moins dominantes. Il faut noter que la base de l'insécurité foncière est le dualisme entre le droit coutumier et le droit moderne ainsi que l'insuffisance de terre habitable.

3-2-2. Zones des conflits fonciers

Les taux des conflits fonciers par quartier du cinquième arrondissement de Porto-Novo sont présentés ci-dessous (*Tableau 2*).

Tableau 3 : Conflit foncier par quartier

Arrondissement	Quartiers	Taux conflit foncier
5 ^{ème} arrondissement	Akonaboè	57 %
	Djilado	40 %
	Dowa	30 %
	Houinvié	0 %
	Louho	11 %
	Ouando	44 %
	Tokpota I	18 %
Tokpota II	13 %	
Total		100 %

Source : Enquête de terrain, Septembre 2018

L'analyse du *Tableau 3* issu du dépouillement des questionnaires montre un taux de conflit relativement élevé sur les litiges domaniaux survenus dans les quartiers Akonaboè (57 %), Djilado (40 %) et Ouando (44 %) et Dowa (30 %). Ces quartiers du Nord-est du secteur d'étude sont nés de l'extension périphérique de la ville sur des terres humides. Les infrastructures sont sommaires et l'assainissement est difficile, malgré une densité d'occupation élevée. Les faibles taux de conflit sur les litiges domaniaux sont relevés à Houinvié, Louho, Tokpota 2 et Tokpota 1. Ces quartiers de proximité à la rivière Louho, sont peu convoités et occupent une bonne partie de la dépression marécageuse. L'occupation est discontinue avec une densité moyenne. Ainsi les litiges domaniaux expriment une disparité spatiale. Cette situation s'explique par plusieurs faits. D'abord à Akonaboè, Djilado et Ouando, les difficultés foncières ont commencé surtout avec le lotissement des quartiers. Deux lotissements ont été lancés à Akonaboè : le lotissement Ouando-Dowa-Akonaboè (ODA) et le lotissement Akonaboè résidence les palmiers. Ces deux lotissements n'ont pas connu les mêmes coefficients de réduction. Après le recasement, certains propriétaires sinistrés ayant des parcelles dans les deux quartiers ont retrouvé leur propriété dans les bas-fonds. Selon le chef quartier d'Akonaboè, des parcelles sont revendues par la préfecture. Les réclamations sur ces parcelles ont entraîné des conflits. Après des vérifications des parcelles qui ne sont pas des réserves administratives, la mairie a pris des arrêtés pour rétablir les autochtones dans leurs droits. Par contre dans les quartiers Tokpota I, Tokpota II et Dowa, le lotissement et le recasement ont apporté un peu de stabilité et la projection des infrastructures a commencé. La carte sur la sécurisation foncière dans le 5^{ème} arrondissement de Porto - Novo est présentée ci - dessous (*Figure 5*).

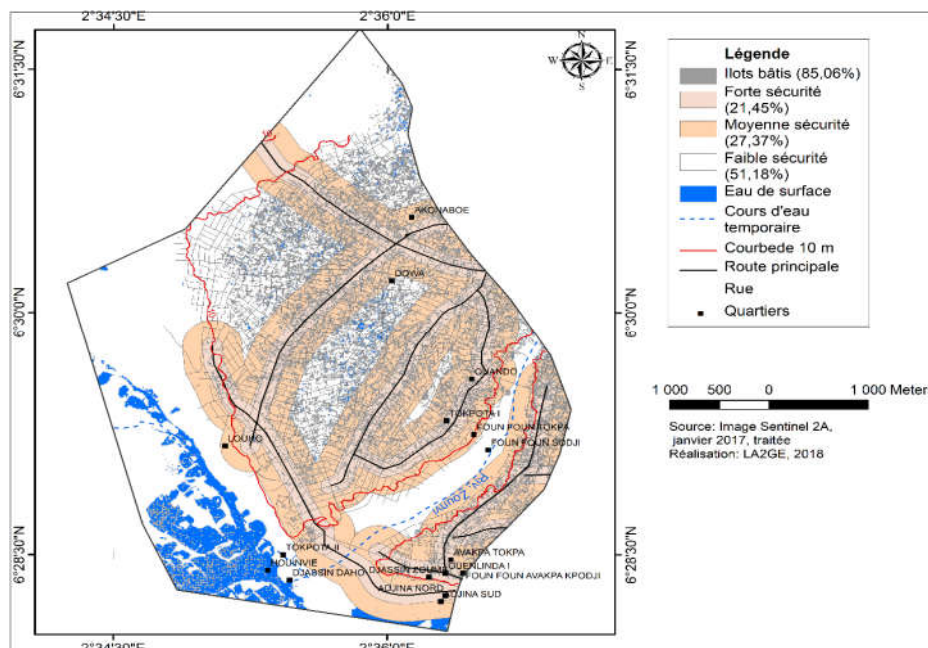


Figure 5 : Sécurisation foncière dans le cinquième arrondissement de Porto - Novo

Source : Image Sentinel 2A, janvier 2017, traitée par LA2GE, 2018

L'analyse de la carte montre l'importance de la zone urbanisée dans le secteur d'étude (85,06 %). La zone de forte sécurité foncière représente 21,45 % contre 27,37 % pour la sécurité moyenne. La faible sécurité foncière est relativement importante dans le secteur d'étude avec 51,18 %. De tout ce qui précède, on peut dire que l'insécurité foncière est encore très remarquée dans le cinquième arrondissement de porto-Novo. L'illustration de cette situation est faite sur certains quartiers périphériques comme Akonaboè et Houinvié (Figure 6 a et Figure 6 b).

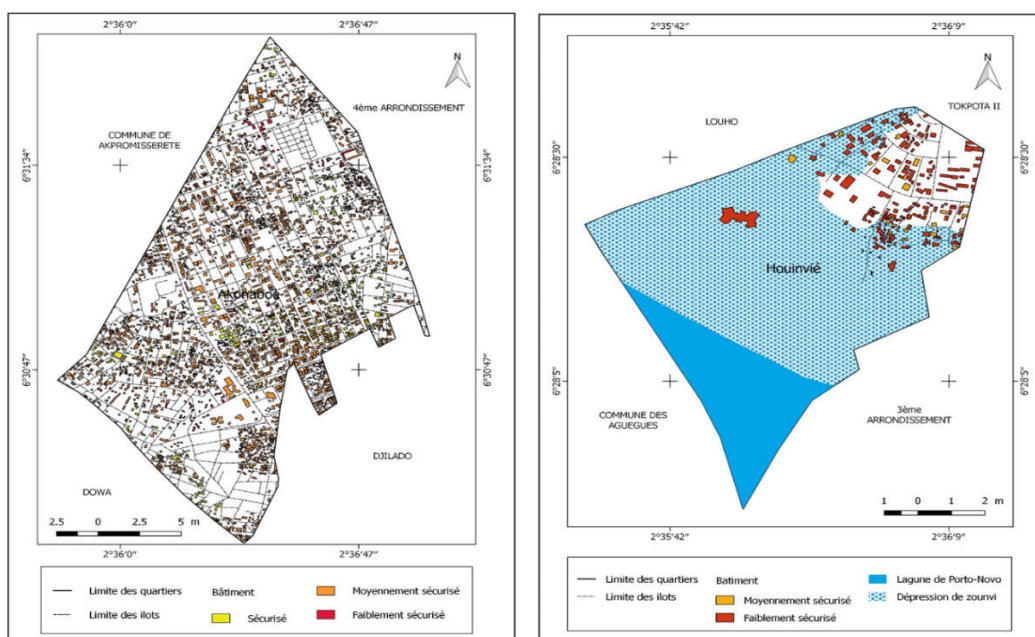


Figure 6 : Sécurisation foncière dans les quartiers d'Akonaboè (a) et de Houinvié (b)

Source : Fond RFU-Porto-Novo, 2005 et Plan parcellaire DSM, 2017

D'après la **Figure 6 a**, le quartier d'Akonaboè présente une densité moyenne d'occupation dans le cinquième arrondissement de la ville de Porto-Novo. Les zones moyennement sécurisées sont les plus évidentes. Il y a également des zones peu sécurisées. Les conflits fonciers font légion depuis les lotissements. La **Figure 6 b** présente la sécurisation foncière dans le quartier de Houinvié. Les zones peu sécurisées sont dominantes et réparties autour de la dépression de Zounvi (qui abrite la rivière Louho) et la lagune de Porto-Novo. Les zones moyennement sécurisées sont très faible.

3-2-3. Conséquences des conflits fonciers

Les conflits fonciers ont des conséquences sur la sécurité publique et le développement durable de la ville. Sur le plan économique, les contestations récurrentes sur les droits de propriétés ne permettent pas aux étrangers et aux opérateurs économiques de s'installer dans les quartiers où les conflits fonciers font légion. Sur le plan social, les violences et affrontements physiques liées au partage des parcelles héritées et la vente multiple de ces dernières entraînent aussi des violences qui peuvent être mortelles. L'insécurité gagne de plus en plus du terrain. De plus, ces conflits décriés supra entraînent des dégâts matériels (destruction non seulement de l'habitat mais aussi de tous les biens qu'elle abrite), qui amènent à la perte des investissements de plusieurs années et d'emploi du fait de la destruction des ateliers de travail et des traumatismes corporels. Les litiges domaniaux ne favorisent pas la viabilisation des localités. Les parties en conflit s'opposent à toutes opérations d'aménagement et de développement engagées par les élus locaux dans l'espace communautaire. Les litiges empêchent la réalisation des plans cadastraux et l'application des plans d'urbanisation. Quand les litiges sont conduits devant les tribunaux, le verdict prend plusieurs années avant d'être rendu. Ce qui fait que très souvent les domaines environnants connaissent de grande mutation pendant que celui discuté reste en friche.

3-2-4. Modes de gestion des conflits fonciers

Dans la ville de Porto-Novo, Il y a plusieurs niveaux de gestion des conflits fonciers. Dans le 5^{ème} arrondissement de Porto-Novo, le service des affaires domaniales est le premier niveau de gestion des conflits fonciers. Parfois, il est incompétent pour régler les problèmes posés à cause de leur ampleur. Le deuxième niveau est le tribunal de conciliation. En cas de non-conciliation d'un conflit, un recours à la justice intervient. Celle-ci rend des jugements et arrêts et peut imposer l'exécution des décisions par un huissier. Le tribunal de conciliation permet de trouver une solution à l'amiable. Il cherche à trouver non pas de tort à l'un ou à l'autre des protagonistes, mais une sortie favorable à tous. Pourtant en République du Bénin, l'immatriculation des terres est organisée par la loi 20 13-01 du 14 Août 2013 portant régime de la propriété foncière. Selon les dispositions de ses articles 121 et 122, « Le titre foncier est définitif et inattaquable ; il constitue devant les juridictions, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation » [10]. Mais malgré toutes ces garanties, une partie importante de la population enquêtée n'ont pas le titre foncier (**Figure 7**).

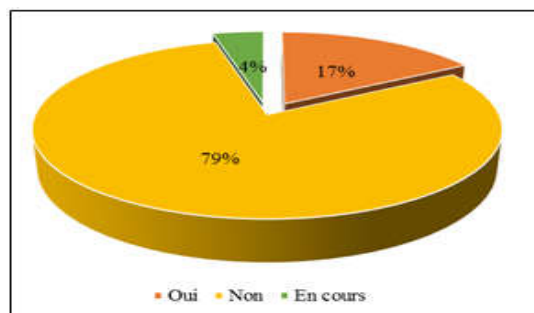


Figure 7 : Etat des lieux sur la disponibilité du titre foncier dans le 5ème arrondissement

Source : Enquête de terrain, Todji et Tchagbe, août 2017

La **Figure 7** montre que dans le 5^{ème} arrondissement de Porto-Novo, 79 % des propriétaires terriens n'ont pas le titre foncier, 4 % d'entre eux ont enclenché le processus pour l'obtenir et 17 % disposent du permis d'habiter. Au vue de ces données, l'obtention du titre foncier présente beaucoup de difficultés.

3-2-5. Difficultés liées à l'obtention du Titre Foncier

Dans le cinquième arrondissement de Porto-Novo, le coût du titre foncier et la lenteur administrative sont les difficultés majeures que les présumés propriétaires terriens rencontrent. Ils éprouvent beaucoup de difficultés sur les parcelles et payent un prix important pour les formalités liées à la convention de vente, le permis d'habiter et le titre foncier. De plus, la négligence des dossiers, les problèmes de recasement et le manque d'information sur le titre foncier font que la majorité des propriétaires terriens n'ont pas ce document de propriété. Certains ne veulent pas prendre le titre foncier parce qu'ils disent « ne pas être inquiété » ; que leurs domaines sont en sécurité.

4. Discussion

La sécurité foncière est l'assurance que, les droits sur la terre dont on dispose, quelle que soit leur nature, ne seront pas contestés et que, s'ils le sont, ils seront confirmés par des autorités. C'est donc avant tout une question institutionnelle. L'absence de cette sécurité est l'insécurité foncière [11]. La présente recherche a identifié les déterminants de l'insécurité foncière dans le 5^{ème} cinquième arrondissement de la ville de Porto-Novo. L'étude de la répartition spatiale de l'insécurité foncière faite à l'aide du SIG montre une disparité déjà remarquée par d'autres auteurs dans l'utilisation du Système d'Information Géographique (SIG) [12, 13]. Selon [14, 15], l'usage du SIG dans la gestion foncière présente quelques limites liées entre autres, à la non maîtrise des logiciels par les utilisateurs et aux difficultés de conception et de mise à jour de la cartographie de base. Cette observation est vérifiée puisque la mairie a actuellement quelques difficultés avec la mise à jour de la base RFU de la ville de Porto- Novo qui date de 2005. C'est pourquoi une formation doit être organisée pour les autorités locales et les chefs service des affaires domaniales pour une prise en main des SIG. Mais, l'outil est et reste dans son ensemble, très adapté pour la gestion des données foncières. Contrairement à d'autres outils, le SIG permet d'avoir à tout instant la situation réelle mise à jour des différentes transactions foncières opérées sur le terroir cartographié. Il permet donc aux pouvoirs locaux d'améliorer la gestion des ressources foncières et de faire les actions d'aménagement du territoire [16, 17]. Dès le début des années 90, des outils de sécurisation foncière ont été expérimentés avec l'appui des Partenaires Techniques et Financiers. C'est notamment le régime Foncier Urbain (RFU), le Plan Foncier Rural (PFR) et le cadastre [18]. Les systèmes fonciers initialement basés sur un accès négocié au foncier sont entrés en crise depuis les années 1970 sous l'influence de divers facteurs démographiques, politiques et juridiques.

5. Conclusion

La présente étude portant sur les déterminants de l'insécurité foncière dans la ville de Porto - Novo a montré les possibilités qu'offre le système d'information géographique pour la gestion du foncier. Les outils informatiques, les données de la télédétection et les SIG accompagnés des enquêtes menées sur le terrain ont permis d'analyser les faits liés aux conflits fonciers, aux insuffisances et les avantages du titre foncier dans le secteur d'étude. Les résultats de cette recherche, montrent que la mauvaise gestion des lotissements et du foncier et l'insuffisance de terre habitable sont les bases de l'insécurité foncière dans le secteur d'étude. Les causes majeures des conflits fonciers sont les problèmes de limite de terrain, l'expropriation, la vente multiple de parcelle et les modes d'accès à la terre. Elles génèrent plusieurs

conséquences d'ordre social et économique. Les zones de conflits fonciers identifiées sont classées en trois (03) catégories : les zones de forte sécurité foncière, les zones de moyenne sécurité foncière et les zones de faible sécurité foncière. Les zones de faible sécurité foncière sont essentiellement dans les quartiers périphériques caractérisés par une occupation discontinue et une forte densité. Certaines parcelles de ces zones ont seulement le Permis d'habiter. Dans l'extension périphérique de l'agglomération, la viabilisation est difficile. Les zones moyennement sécurisées ont également le Permis d'habiter ou un Titre foncier en cours d'élaboration. Le titre foncier est un document essentiel pour la sécurisation foncière. Mais son obtention est liée à des difficultés tel que : la lenteur administrative, le coût d'obtention très élevés selon les propriétaires terriens, les litiges domaniaux, les documents non à jour, le manque d'information et la négligence. Pour réduire l'insécurité foncière, il faut réaliser le plan cadastral de la ville de Porto-Novo. Ensuite, réduire le coût d'obtention du titre foncier et suspendre les faux frais, avoir un registre informatisé des titres fonciers et éviter la délivrance de plusieurs documents de propriété à une seule parcelle. Enfin, il faut sensibiliser les populations sur les différents documents de propriété à avoir.

Références

- [1] - A. SAADOU, R. BASSIROU, Définition des mesures de sécurisation foncière des périmètres irrigués au NIGER, Rapport d'étude du Global Water Initiative, *ONAHA, UICN*, (2014) 34 p.
- [2] - INSAE, *RGPH : résultats définitifs*. Cotonou, INSAE, Juin (2002) 420 p.
- [3] - INSAE, *RGPH : résultats définitifs*. Cotonou, INSAE, (2013) 8 p.
- [4] - C. OROBIYI, Lotissement et mutations spatiales dans l'arrondissement de PAHOU (commune de OUIDAH, au Bénin). Mémoire de maîtrise de géographie, FLASH, UAC, (2011) 67 p.
- [5] - CES, Le foncier au Bénin : problème domaniaux et perspectives. Rapport d'étude, (2005) 24 p.
- [6] - T. VIGNINO, La périurbanisation de Porto-Novo : dynamiques et impacts environnementaux. Thèse unique de doctorat en géographie, Université d'Abomey-Calavi, FLASH, Département de géographie, (2010) 370 p.
- [7] - C. A. B. TOHOZIN, S. F. ATTOLOU, O. DOSSOU GUEDEGBE et F. B. AGBO, *Une approche SIG pour la restructuration du Sud-Ouest de Porto-Novo, Bénin*. ISSN 1813-3290, <http://www.revist.ci>, (2014) 122 - 136 p.
- [8] - C. I. BALLO, W. S. DEGBEKO, D. M. TOFFI et M. I. ATTANDA, Les conflits domaniaux sur le plateau Adja au Bénin : cas de Djakotomey. *Article de journal, Innovative Space of Scientific Research Journals*, (2016) 6 p.
- [9] - R. G. AVOCEVOU, *Code foncier et domaniaux*, Texte intégral, 2ème Edition, (2014) 251 p.
- [10] - G. ADECHY, Les problèmes fonciers au Bénin. Rapport d'étude sur le foncier au Bénin, *Cotonou*, (2010) 21 p.
- [11] - P. Y. LE MEUR, L'information foncière, bien commun et ressource stratégique, Le cas du Bénin, dossier N° 147, Londres : IIED, (2008) 128 p.
- [12] - A. AIMARO et B. M. DAGBETO, Le système foncier dans le projet d'aménagement hydroagricole de la vallée du Mono à Athiémè (Sud-Ouest du Bénin). Mémoire de maîtrise de géographie, FLASH, UAC, (2008) 108 p.
- [13] - J. CHARLES-DOMINE, Enjeux et dynamiques de l'information géographique dans la gouvernance des territoires urbains du sud-Bénin. *Le registre foncier urbain, un nouvel outil et ses pratiques à l'heure de la décentralisation*. Thèse de doctorat de Géographie, Université de Provence, Aix-Marseille, (2012) 296 p.
- [14] - USAID, Mobile Application to Secure Tenure (MAST) Pilot Project. Care International, (2016) 14 p.
- [15] - P.-Y. LE MEUR, « Autorités coutumières et réformes foncières. Propriété, coutume, souveraineté », Journées d'études « Formalisation des droits et des obligations », *Nogent sur-Marne*, Comité technique « Foncier et développement », (2013) 158 - 166

- [16] - P. B. LIENA, F. M. MWANYA et A. MAINDO, Acquisition de terres par les populations urbaines auprès des communautés rurales de Kisangani. *Tropenbos International*, (2014) 82 p.
- [17] - P. L. DELVILLE, Qu'est-ce que la sécurité foncière et comment la renforcer ? Qu'est-ce que la sécurité foncière et comment la renforcer ? Fiches pédagogiques du comité technique " Foncier & développement", IRD / UMR GRED et Pôle foncier de Montpellier, (2017) 4 p.
- [18] - A. R. BAH, 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. Accra, Ghana, (2006) 17 p.