

*Revue Territoires, Environnement et
Sociétés (TES)*

Université d'Abomey-Calavi (UAC)

**LABORATOIRE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, D'ENVIRONNEMENT ET DU
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Editeurs scientifiques

Professeure Odile DOSSOU GUEDEGBE et Professeur Vincent O. A. OREKAN

ISBN : 978-99982-947-6-9

Dépôt légal : 12551 du 30 octobre 2020

Bibliothèque Nationale du Bénin, 4^{ème} trimestre

Numéro 04, Volume 01, juin 2022

Revue Territoires, Environnement et Sociétés (TES)

Éditée par le Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et de Développement Durable, Université d'Abomey-Calavi (Bénin).

Equipe éditoriale :

Directrice de publication : Professeure Odile DOSSOU GUEDEGBE, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

Rédacteur en Chef : Professeur Vincent O. A. OREKAN, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

Rédacteur en Chef-adjoint : Docteur (MC) Auguste HOUINSOU, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

COMITE SCIENTIFIQUE

Professeure Odile DOSSOU GUEDEGBE (Bénin), Professeur Placide CLEDJO (Bénin), Professeur Brice TENTE (Bénin), Professeur Marcel HOUINATO (Bénin), Professeur Michel BOKO (Bénin), Professeur Expédit W. VISSIN (Bénin), Professeur Christophe Sègbè HOUSSOU (Bénin), Professeur Benoît N'BESSA (Bénin), Professeur Yves Antoine TOHOZIN (Bénin), Professeur Euloge OGOUWALE (Bénin), Professeur Vincent O. A. OREKAN (Bénin), Professeur Amadou DIOP (Sénégal), Professeure Nelly KELOME (Bénin), Professeur Koudzo SOKEMAWU (Togo), Professeur Mahamadou KEITA (Nigéria), Professeur Joseph KABLAN (Côte-d'Ivoire), Professeur Imorou Ismaël TOKO (Bénin), Professeur Moussa GIBIGAYE (Bénin), Professeur Toussaint VIGNINO (Bénin), Professeur Germain GONZALLO (Bénin), Professeure Léocadie ODOULAMI (Bénin), Professeur Léon BANI BIO BIGOU (Bénin), Professeur Albert AZALOU TINGBE (Bénin), Professeur Dodji AMOUZOUVI (Bénin), Professeur Philippe GERARD (Belgique), Professeur Okri Pascal TOSSOU (Bénin), Professeur Laure ZANNOU CAPO-CHICHI (Bénin), Professeur Jérôme ALOKO N'GUESSAN (Côte d'Ivoire), Professeur Henri MOTCHO (Niger), Professeur Bonaventure Maurice MENGHO (Congo), Professeur Médard NDOUTORLENGAR (Tchad), Professeur Samuel YONKEU (Canada), Professeur Amadou BOUREIMA (Niger), Professeure Yolande OFOUEME-BERTON (Congo), Professeur Thiou TCHAMIE (Togo), Professeur Edinam KOLA (Togo), Professeur Tanga Pierre ZOUNGRANA (Burkina Faso), Professeur Joseph SAMBA KIMBATA (Congo), Professeur Thierry AZONHE (Bénin), Professeure Céline Yolande KOFFIE-BIKPO (Côte-d'Ivoire), Professeur Guézéré ASSOGBA (Togo), Professeur Roch HOUNGNIHIN (Bénin), Docteur (MC) Benjamin ALLAGBE (Bénin), Professeur Aboubakar KISSIRA (Bénin), Professeur José Edgard GNELE (Bénin), Professeur Rogatien TOSSOU (Bénin), Docteur (MC) Paulin DOSSOU (Bénin), Docteur (MC) Monique KOUARO (Bénin), Docteur (MC) Charles BABADJIDE (Bénin), Docteur (MC) Sylvain VISSOH (Bénin), Docteur (MC) Auguste HOUINSOU, Docteur (MC) Adrien DOSSOU-YOVO (Bénin), Docteur (MC) Toussaint LOUGBEGNON (Bénin), Professeur Ernest AMOUSSOU (Bénin), Docteur (MC) Bernard FANGNON (Bénin), Docteur (MC) Ousséni AROUNA (Bénin), Docteur (MC) Edmond SOSSOUKPE (Bénin), Docteur (MC) HEDIBLE Sidonie (Bénin), Professeur Aboudou Ramanou YACOUBOU MAMA ABOUDOU.

COMITE INTERNATIONAL DE LECTURE

Odile DOSSOU GUEDEGBE (UAC, Bénin), Vincent OREKAN (UAC, Bénin), Auguste HOUINSOU (UAC, Bénin), Omer THOMAS (UAC, Bénin), Bernard FANGNON (UAC, Bénin), Kissira ABOUBAKAR (UAC, Bénin), Edmond SOSSOUKPE (UAC, Bénin), Jean Bosco VODOUNOU (UAC, Bénin), José GNELE (UAC, Bénin), Sidonie HEDIBLE (UAC, Bénin), Ismaïlla TOKO IMOROU (UAC, Bénin), Placide CLEDJO (UAC, Bénin), Léon BIO BIGOU (UAC, Bénin), Toussaint VIGNINO (UAC, Bénin), Antoine TOHOZIN (UAC, Bénin), Expédit VISSIN (UAC, Bénin), Benjamin ALLAGBE (UAC, Bénin), Sylvain VISSOH (UAC, Bénin), Ibouraima YABI (UAC, Bénin), Brice TENTE (UAC, Bénin), Cyriaque AGBON (UAC, Bénin), Francine LIGAN TOPANOU (UAC, Bénin), Mama DJAUGA (UAC, Bénin), Iréné QUENUM (UAC, Bénin), Djafarou ABDOULAYE (UAC, Bénin), Julio HOUNSOUNOU (UAC, Bénin), Xavier KOOKE (UAC, Bénin), Moussa GIBIGAYE (UAC, Bénin), Dodji AMOUZOUVI (UAC, Bénin), Germain GONZALO (UAC, Bénin), Euloge OGOUWALE (UAC, Bénin), Ousséni AROUNA (UAC, Bénin), Eric TCHIBOZO (UAC, Bénin), Jérôme ALOKO N'GUESSAN (Côte d'Ivoire), Marc AGBANDJEDJE (UAC, Bénin), Comi Serge DANSOU (UAC, Bénin), Azizou SABI YO BONI (UAC, Bénin), Jean-Marie DJOSSOU (UAC, Bénin), François GBESSO (UAC, Bénin), Hervé KOMBIENI (UAC, Bénin), Henri MOTCHO (Niger), Bonaventure Maurice MENGHO (Congo), Médard NDOUTORLENGAR (Tchad), Samuel YONKEU (Canada), Amadou BOUREIMA (Niger), Yolande BERTON (Congo), N'diaye LAMINE (Sénégal), Thiou TCHAMIE (Togo), Edinam KOLA (Togo), Tanga Pierre ZOUNGRANA (Burkina Faso), Amadou DIOP (Sénégal), Edouard AKPINFA (UAC, Bénin), Emile ATIYE (UAC, Bénin), Gervais ATCHADE (UAC, Bénin), Janvier GUEDENON (UAC, Bénin), Luc DOUGNON (UAC, Bénin), Roméo KADJEBIN (UAC, Bénin), Désiré ANAGONOU (UAC, Bénin), Claude DAHANDE (UAC, Bénin), Sandé ZANNOU (UAC, Bénin), Nelly KELOME (UAC, Bénin), Mahamadou KEITA (Nigéria), Joseph SAMBA KIMBATA (Congo), Guézéré ASSOGBA (Togo), Cocou Blaise NASSIHOUDÉ (UAC, Bénin), Thimoté TOGBE (UAC, Bénin), Alfred AICHEOU (UAC, Bénin), Monique KOUARO (UAC, Bénin), Aimé B. TOHOZIN (UAC, Bénin), Koudzo SOKEMAWU (Togo), Charles BABADJIDE (Bénin), Paulin DOSSOU (Bénin), Adrien DOSSOU-YOVO (UAC, Bénin), Ernest AMOUSSOU (UAC, Bénin), Sèvègni TCHAOU (UAC, Bénin), Alfred IROTORI (UAC, Bénin), Bienvenu KPATOUKPA (UAC, Bénin).

SOMMAIRE

N°	Titres	Pages
1.	PROJETS AGRICOLES ET DEVELOPPEMENT LOCAL FACE A L'ECONOMIE DU TERRITOIRE DANS LA COMMUNE D'ATHIEME AU BENIN <i>APPOLINAIRE DEMANGNON GNANVI, Département de Sociologie-Anthropologie ; Email : gnanviappolinaire@yahoo.fr</i>	08
2.	HYGIENE ET ASSAINISSEMENT EN MILIEU HOSPITALIER : CAS DE L'HOPITAL REGIONAL DE DIFFA AU NIGER <i>HAMET MAHAMANE MAHAMADOU BACHIR¹, IDRISSE ABOUKAR MOUSSA², ABDOURAHAMANE ILLIASSOU SALAMATOU³ ; ¹Enseignant Chercheur à l'Université ²Etudiant en Eaux hygiène et assainissement ; ³Enseignante chercheuse à l'université de Diffa ; Email : boko.bachir@yahoo.fr</i>	23
3.	GESTION DU FONCIER DANS LA COMMUNE DE ZA-KPOTA AU SUD DU BENIN : ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES <i>Sandé ZANNOU, Ilarion GUEDEGBE, Serge DANSOU et Julio HOUNSOUNOU ; Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et du Développement Durable (LATEDD) ; Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT) ; Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS) ; Université d'Abomey-Calavi (UAC) Email : sandezannou@yahoo.fr</i>	34
4.	IMPACT DU CORONAVIRUS SUR LE COMMERCE DU VIVRIER DANS LES MARCHES DE GROS DE LA COMMUNE D'ADJAME (ABIDJAN-COTE D'IVOIRE) <i>YEO LANZÉNI ; Université Félix Houphouët Boigny ; Institut de Géographie Tropicale (IGT) ; Email : yeolanzen@gmail.com</i>	47
5.	DECENTRALISATION ET CONFLITS FONCIERS DANS LES VILLES SECONDAIRES DU SUD BENIN <i>Marius K. VODOUNNON TOTIN ; Université d'Abomey-Calavi ; Campus d'Adjara/ Département de Sociologie ; Email : knariuso@yahoo.fr</i>	60
6.	CARACTERISATION DE LA POLLUTION SUR LE LITTORAL DU TOGO SOUS DYNAMIQUE EROSIVE <i>KAMALO SOSSO et ADJOUSI PESSIEZOOM ; Département de géographie, Université de Lomé-Togo ; Emails : kasoaime@gamil.com. adjoussi@gmail.com ; padjoussi@univ-lome.tg.</i>	74
7.	VULNERABILITE DES CULTURES MARAICHERES AUX RISQUES CLIMATIQUES DANS LA COMMUNE D'ATHIEME (REPUBLIQUE DU BENIN) <i>YEMADJE A. S. Alda¹, ASSOUMANOU Moutakilou², Sabine Mètohué DAKO KPACHA³, VISSIN Expédit Wilfrid⁴ ; ¹Ecole Normale Supérieure de l'Enseignement Technique (ENSET) Lokossa, Université Nationale des Sciences, Technologies, Ingénierie et Mathématiques(UNSTIM), Abomey, BENIN, Laboratoire de Recherches Pluridisciplinaires de l'Enseignement Technique (LaRPET) yemsena@yahoo.fr (+229 95494564) ; ² Institut de Géographie, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, Université d'Abomey-Calavi, assoukilou@gmail.com (+229 67288588)</i>	87
8.	GESTION DES INFRASTRUCTURES D'EAU DANS LA COMMUNE DE SAKETE (REPUBLIQUE DU BENIN) <i>GASTON SESSINOU LAGOYE^{1,3*}, COFFI ADRIEN DOSSOU-YOVO², HERVE K. KOUDJEGA^{1,3} ; ¹ Département de Géographie et Aménagement du Territoire, Université d'Abomey-Calavi, 01 BP 526 Cotonou Bénin ² Département de Géographie et d'Aménagement du Territoire (FASHS) Université d'Abomey-Calavi, Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR) ; Département des Sciences de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire à l'Institut de Géographie, d'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (IGATE) ; dosadrien@yahoo.fr ³ Laboratoire Pierre PAGNEY : Climat, Eau, Ecosystèmes et Développement, Université d'Abomey-Calavi 03 BP 1122, Cotonou, Bénin</i>	106
9.	CARACTERISATION MORPHO METRIQUE DES TERMITIERES EPIGEES AU SOL DANS LE SUD DE LA DEPRESSION DE LA LAMA <i>BOUSSARI Farydh Ayinla Abibola 1 ; Toussaint Olou LOUGBEGNON 2 ; ¹ Doctorant en Géoscience de l'Environnement et Aménagement du Territoire ; Université d'Abomey-Calavi ; Université Nationale d'Agriculture de Porto-Novo (UNA) ; Emails : tlougbe@yahoo.fr farydhboussari916@gmail.com</i>	117

GESTION DU FONCIER DANS LA COMMUNE DE ZA-KPOTA AU SUD DU BENIN : ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES

Sandé ZANNOU, Ilarion GUEDEGBE, Serge DANSOU et Julio HOUNSOUNOU

*Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et du Développement Durable (LATEDD) ;
Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT) ;
Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS) ; Université d'Abomey-Calavi (UAC) ;
Email : sandezannou@yahoo.fr*

Résumé

Le foncier constitue le socle de développement d'une nation. Il est le capital de production dans tous les secteurs d'activités économiques comme en projets d'aménagement d'un pays voire d'une commune. Cette recherche vise à étudier la gestion foncière dans la Commune de Za-Kpota.

L'approche méthodologique utilisée s'articule autour de la recherche documentaire et des enquêtes socio-économiques. Celles-ci ont été possibles grâce aux outils de collecte tels que la grille d'observation, les guides d'entretien et le questionnaire. Les logiciels Word 7, Excel et ArcView3.2 ont été respectivement utilisés pour le traitement des textes, la réalisation des tableaux, figures et des cartes qui ont fait l'objet de commentaire et d'analyse.

Il ressort de l'analyse des résultats que dans la commune de Za-Kpota, 63 % des personnes enquêtées ont accès à la terre par héritage, 20 % par achat, 6% par location, 7 % par don, 4 % par emprunt. D'après les résultats, les facteurs qui expliquent l'accès difficile à la terre dans la commune de Za-Kpota sont : l'accroissement démographique et les dispositions juridiques relatives à la gestion foncière. De même, la commune connaît plusieurs types de conflits qui sont liés aux crises de succession (2 %) et aux droits de propriété (98 %). Pour les résoudre, les populations font recours aux conseils de famille ou autres autorités locales (pour la conciliation des protagonistes) ou aux tribunaux. Malgré les mesures de règlements, il y a toujours des insuffisances dans le mode de la gestion foncière dans la commune de Za-Kpota.

Mots clés : *Commune de Za-Kpota, foncier, gestion foncière, conflit foncier*

Abstract

Land constitutes the foundation of a nation's development. It is the production capital in all sectors of economic activity as well as in development projects for a country or even a municipality. This research aims to study land management in the Municipality of Za-Kpota.

The methodological approach used revolves around documentary research and socio-economic surveys. These were made possible thanks to collection tools such as the observation grid, interview guides and the questionnaire. Word 7, Excel and ArcView3.2 software were respectively used for text processing, the production of tables, figures and maps which were the subject of commentary and analysis.

It emerges from the analysis of the results that in the municipality of Za-Kpota, 63% of the people surveyed have access to land by inheritance, 20% by purchase, 6% by rental, 7% by donation, 4% by loan. According to the results, the factors that explain the difficult access to land in the municipality of Za-Kpota are: population growth

and legal provisions relating to land management. Similarly, the municipality experiences several types of conflicts which are linked to succession crises (2%) and property rights (98%). To resolve them, the populations have recourse to family councils or other local authorities (for the conciliation of the protagonists) or to the courts. Despite the regulatory measures, there are still shortcomings in the mode of land management in the municipality of Za-Kpota.

Keywords: *Municipality of Za-Kpota, land, land management, land conflict*

INTRODUCTION

Les pays du tiers monde notamment les pays africains sont confrontés à de grands problèmes de développement. De ce fait, la problématique de développement est restée comme une préoccupation constante des peuples. Le développement d'une nation est lié à l'élaboration et à la mise en œuvre d'une politique de développement qui vise des objectifs stratégiques bien définis et s'appuie sur des moyens précis (M. Bocco, 2016, p 6). Cette politique nécessite de manière impérieuse l'établissement des infrastructures qui est du devoir des autorités. Par ailleurs, la terre constitue le principal facteur de production et le support de la vie en milieu rural, indispensable pour la réalisation des infrastructures. La terre constitue alors l'élément fondamental de l'appareil de production et détermine la capacité de production agricole (A. Miko, 2016, p. 7).

Les villes des pays en développement sont en pleines mutations caractérisées par une augmentation de la taille de la population et une urbanisation. Ces deux facteurs les soumettent à deux défis majeurs. Le premier concerne l'approvisionnement des populations en produits alimentaires frais et le deuxième est relatif au problème foncier auquel font face ceux qui produisent ces produits alimentaires (G. Nouatin et F-X. Bachabi, 2010, p. 11). La question des marchés fonciers est devenue incontournable dans la problématique du développement rural, au Sud comme dans les pays « en transition » (R. Trédan et J-P. Colin, 2016, p. 1) ; (C. Boué, 2013, p. 17). Le Bénin à l'instar des pays sous-développés est confronté à de véritables problèmes en matière de la gestion de l'espace (B. N'bessa, 1996, p. 36). La maîtrise foncière est l'une des préoccupations majeures des autorités politico-administratives africaines.

La population du Bénin a connu une augmentation sans précédent ces quatre dernières décennies. Ainsi l'effectif de la commune de Za-Kpota qui est passé de 70226 habitants en 1992 avec une densité de 171,7 habitants par km² à 87076 habitants en 2002 avec une densité de 212,9 habitants par km². L'effectif de cette population est passé à 132818 habitants en 2013 avec une densité de 221 habitants par km² (INSAE, 1992,2002 et 2013). Ce qui nécessite une demande de plus en plus croissante de la part de cette population. Or, la terre des communes du Bénin est régie par des droits coutumiers (traditionnels) et des pratiques modernes (P. Médeto, 2011, p 11). La coexistence de cette dualité des normes juridiques traduit l'augmentation et la réapparition des conflits fonciers (V. Houankpo, 2015, p10). Cette recherche a pour objectif d'analyser la gestion foncière dans la Commune de Za-Kpota face à la croissance démographique

D'une superficie totale de 409 km, la Commune de Za-Kpota est l'une des neuf (9) communes que compte le département du Zou. Elle est située entre 2°5' et 2° 19' de longitude Est et 7° 6' et 7° 20' de latitude Nord. Elle abritait en 2013, 132.818 personnes, soit une densité de 221 habitants au kilomètre carré selon le RGPH4. Elle compte actuellement soixante-neuf (69) villages (cf. RGPH4, 2013). La commune de Za-Kpota est administrée par un conseil communal de 19 conseillers communaux, dont le Maire et ses deux Adjoints. (Mairie de Za-Kpota, 2015 et RGPH4, 2013). La figure 1 montre la situation géographique de la commune de Za-Kpota.

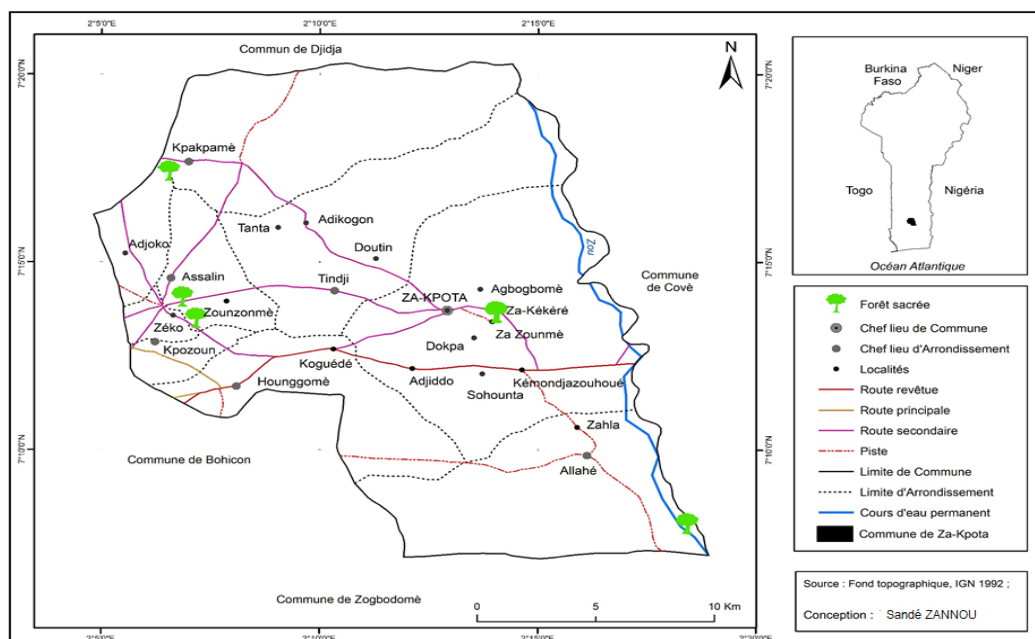


Figure 1 : Situation géographique et subdivisions administratives

La Commune de Za-Kpota connaît comme les autres communes du Bénin, une croissance de sa population durant ces quatre dernières décennies (figure 2).

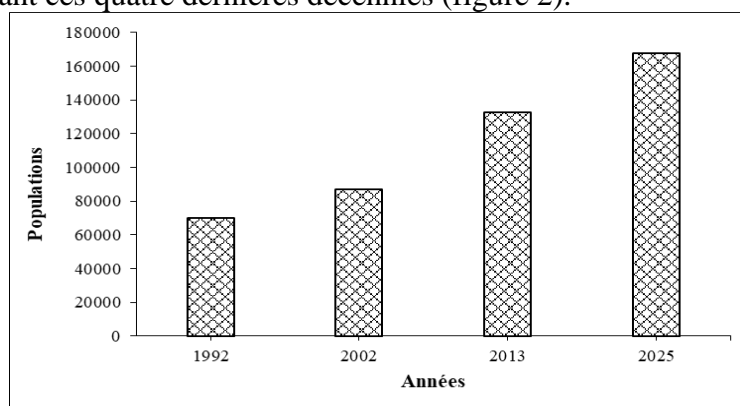


Figure 2 : Evolution de la population de la commune de Za-Kpota

Source : Institut National de la Statistique et de la Démographie (INSTaD), 2013 et projection à l'horizon 2025

De l'examen de la figure 2, il ressort que d'après les résultats des recensements généraux de la population et de l'habitation de 1992, la population de la commune comptait 70 226 habitants. En 2002, cette population est passée à 87.076 habitants, soit un taux d'accroissement de 2,33 %. En 2013, la population de la commune est de 132 818 habitants soit un taux d'accroissement de 1,94 % . Les données démographiques de 1992 et de 2013 qui ont été collectées à l'INSAE ont permis de faire une projection de la population en 2025. Cette augmentation de la population, exprime de nouvelles demandes foncières à Za-Kpota.

I. Approche méthodologique

1.1. Données utilisées

Plusieurs types de données quantitatives et qualitatives ont été utilisés dans le cadre de la réalisation de cette étude. Il s'agit des : données relatives aux procédures de transaction foncière et aux modes

d'appropriation foncière pour mieux analyser la gestion foncière ; données relatives à la gestion foncière auprès des acteurs (paysans, propriétaires terriens, acquéreurs / vendeurs de parcelles ou domaines les données relatives à l'occupation des terres, les modes d'accès à la terre, les conflits ainsi que leurs modes de règlements dans la commune de Za-Kpota sont collectés. A cet effet, une méthodologie a été adoptée pour la collecte de ces informations.

1.2. Outils et matériel de collecte des données

Les outils de collecte des données sont entre autres : des questionnaires qui sont administrés aux ménages pour avoir les informations sur le foncier ; des guides d'entretien aux personnes ressources pour avoir des informations sur la gestion foncière et des grilles d'observation pour faire le constat des éléments liés aux conflits fonciers. Le matériel est essentiellement l'appareil photo numérique pour la prise des vues illustratives sur le terrain.

1.2.3. Echantillonnage

La technique de l'échantillon est basée sur le choix raisonné. Dans les huit (8) arrondissements que compte la Commune de Za-Kpota, les enquêtes ont été effectuées dans quatre (4) arrondissements (Allahé, Kpozoun, Tanta et Houngomè) à cause de l'importance des problèmes fonciers dans ces derniers. Le choix des enquêtés est basé sur les critères suivants : être propriétaire terrien dans l'un au moins des cinq arrondissements retenus ; être acquéreur de parcelle dans l'un de ces arrondissements ; être paysan et résider dans l'un de ces arrondissements ; être autorité locale dans l'un de ces arrondissements ; être membre du comité de lotissement dans la Commune. Ces critères sont non cumulatifs.

Tableau I : Composition de l'échantillon

Arrondissements	Nombre de paysans enquêtés	Nombre de propriétaires terriens enquêtés	Nombre d'acquéreurs de parcelles enquêtés
Allahé	15	30	12
Houngomè	20	20	08
Kpozoun	23	16	08
Tanta	24	28	16
Total	82	94	44

Source : Enquêtes de terrain, juin 2021

Au total 220 personnes ont été soumises aux enquêtes socio-économiques. A cet effectif s'ajoutent 13 personnes ressources dont 04 membres du comité du lotissement ; 09 autorités locales (03 chefs d'arrondissement et 06 chefs villages).

II. Résultats

2.1. Modes d'accès aux terres dans la Commune de Za-Kpota

Plusieurs modes d'accès à la terre ont été enregistrés dans la Commune. Ils se résument à l'héritage, l'achat, l'emprunt, la location et le don (figure 3).

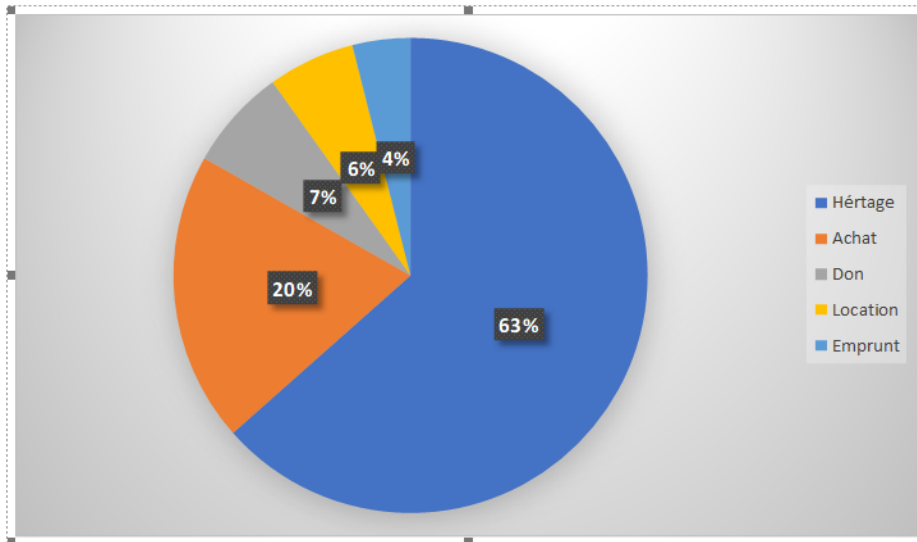


Figure 3 : Différents modes d'accès à la terre dans la commune de Za-Kpota.

Source : Enquêtes de terrain, juin 2021

La figure 3 révèle que le mode d'accès le plus pratiqué est l'héritage, car il représente 63 % au niveau des ménages enquêtés. Cette situation est due au fait que la zone d'étude est une zone agricole. Ce mode est suivi de celui de l'achat avec 20 %. Cette proportion du mode d'accès par l'achat peut être expliquée par le développement de la marchandisation de la terre liée non seulement à la forte demande en terres cultivables, mais surtout à cause des enjeux fonciers et de l'urbanisation de la commune. Les autres modes d'accès sont liés aux relations d'amitié entre exploitants agricoles et propriétaires terriens. En outre, la pression foncière conduit à une quasi-disparition du don (7 %), de location (6 %) et de l'emprunt (4 %). Les problèmes de gestion liés aux différents modes d'accès à la terre génèrent des conflits fonciers au sein des autochtones.

L'héritage est un mode de transmission de père au fils. Chaque individu issu des familles des propriétaires terriens a un droit prioritaire d'accès à la terre, sous la forme d'un droit d'usage ou d'usufruit, transmissible à sa descendance. Plus de 63 % des personnes interrogées se trouvent dans cette catégorie du mode.

Le don est un mode par lequel un individu reçoit « *définitivement* » un domaine sans une contrepartie remarquable. Le cas de don a été observé sur toute la zone de recherche ; elle concerne les autochtones comme les premiers migrants agricoles. Ils représentent 7 % des personnes enquêtées dans la commune de Za-Kpota.

Dans la commune de Za-Kpota, 20 % des paysans investigués ont acquis leur terre par achat pour la production agricole. Cet achat peut rester dans un cadre informel basé sur la bonne foi des parties liées au contrat auprès des chefs traditionnels locaux, il peut faire aussi l'objet d'une reconnaissance à la Mairie. Actuellement le prix de la terre varie dans chaque village des arrondissements de la commune suivant la position géographique (proximité ou non du village, proximité ou non du marché), la nature du sol (fertilité) et surtout les besoins financiers du vendeur (dettes antérieures, dots, cérémonies grandioses).

2.1.1. Variation des coûts fonciers dans la Commune de Za-Kpota

La variation du prix des parcelles et le nombre de parcelles achetées par les personnes enquêtées sont illustrées par la figure 4.

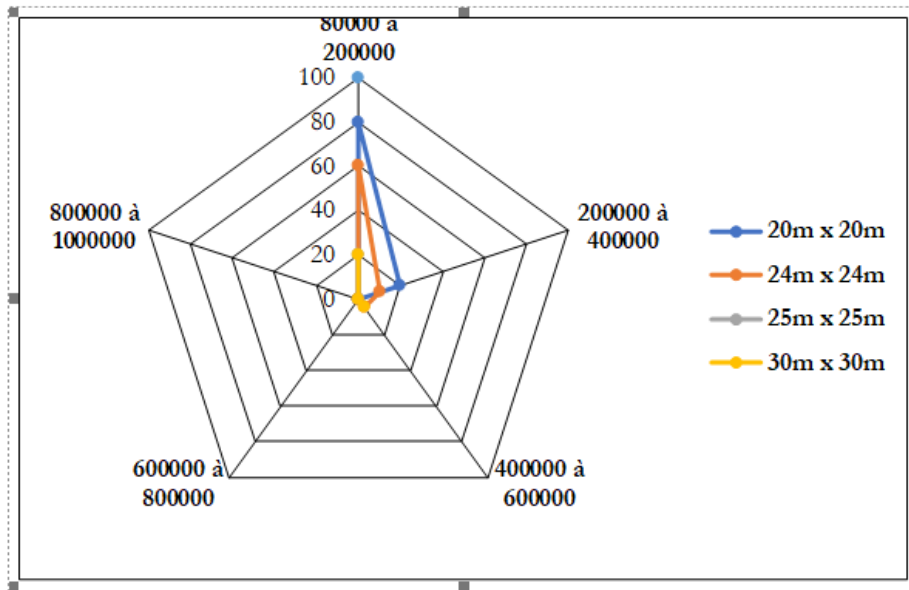


Figure 4 : Coûts des parcelles dans la commune de Za-Kpota

Source : Enquêtes de terrain, juin 2021

L'analyse de cette figure 4 nous montre les intervalles des valeurs vénales dans lesquelles sont vendues les parcelles dans la commune de Za-Kpota. D'après les investigations, au sein de la population, les parcelles 20m x 20m et 24m x 24m sont les plus vendues tandis que les parcelles 25m x 25m et 30m x 30m sont les moins vendues dans la commune.

2.2. Croissance démographique et pression foncière dans la Commune de Za-Kpota

L'un des facteurs qui est à la base des problèmes fonciers reste la pression démographique. Plus la population augmente, plus s'accroît aussi la demande en foncier. La figure 5 renseigne sur l'évolution des différentes unités d'occupation du sol dans la commune de Za-Kpota entre 2010 et 2020.

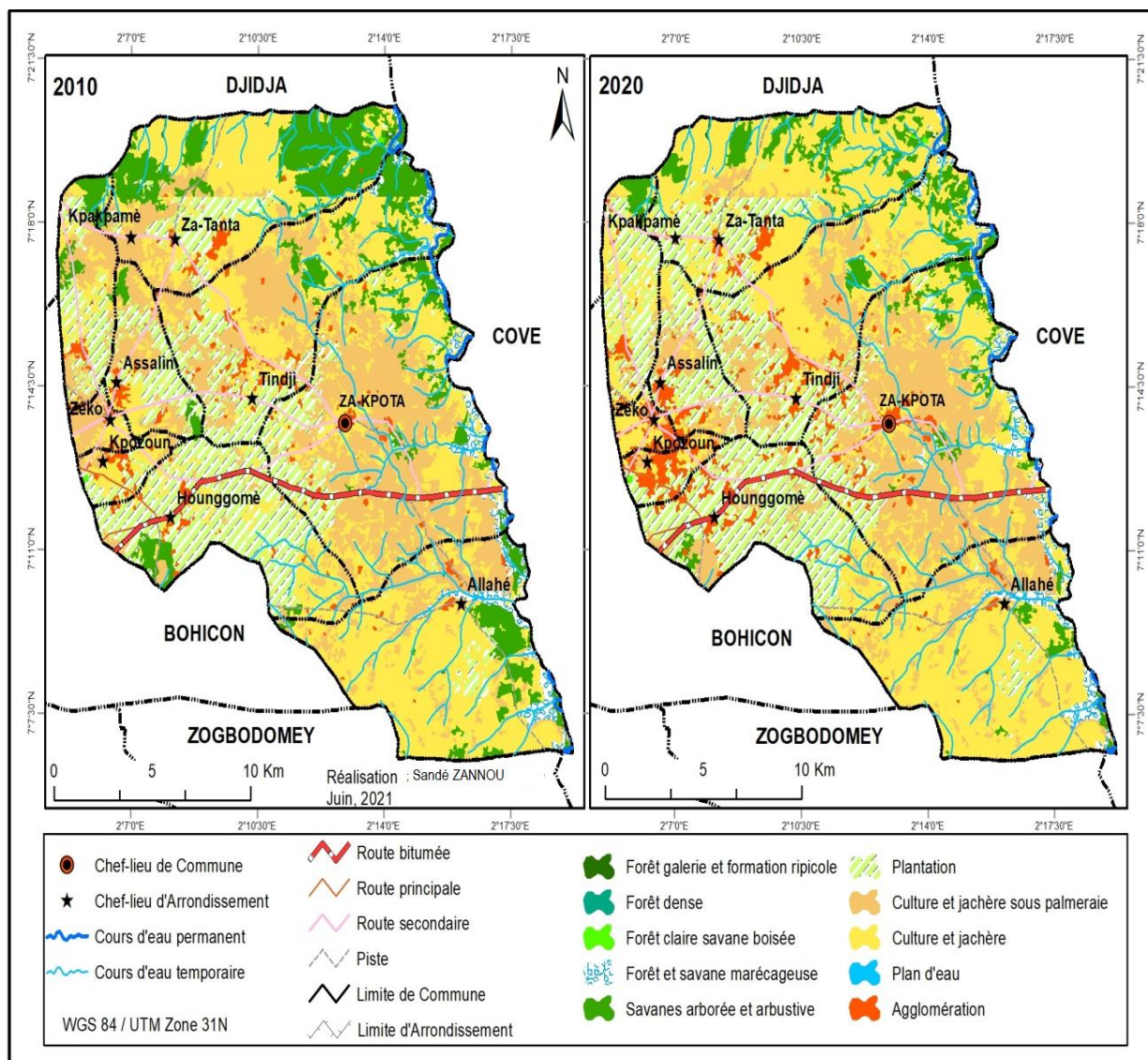


Figure 5 : Evolution des différentes unités d'occupation du sol à Za-Kpota entre 2010 et 2020

L'analyse de la figure 5 nous montre qu'entre 2010 et 2020 les unités d'occupation des milieux ruraux de la commune de Za-Kpota ont connu des changements. On note la réalisation d'une expansion spatiale des agglomérations. Ce qui entraîne une pression agrofonceuse sur les autres unités de la commune de Za-Kpota. Le tableau II montre le bilan des unités d'occupation du sol dans la commune de Za-Kpota entre 2010-2020.

Tableau II : Bilan d'occupation du sol dans la commune de Za-Kpota entre 2010-2020

Unités d'occupation des terres	2010		2020		Bilan 2010-2020 (%)
	Superficie (ha)	(%)	Superficie (ha)	(%)	Superficie (ha)
FGFR	184	0,43	-0,23	0,20	184
FD	14	0,03	0,00	0,03	14
FCSB	29	0,07	-0,01	0,06	29
FSM	1222	2,84	-0,09	2,75	1222
SASa	5135	11,93	-6,08	5,85	5135
PT	8803	20,45	3,34	23,80	8803
CJP	11498	26,72	-4,27	22,45	11498
CJ	14998	34,85	4,49	39,33	14998
PE	6	0,01	0,00	0,01	6
HA	1148	2,67	2,85	5,52	1148

Unités d'occupation des terres	2010		2020		Bilan 2010-2020 (%)
	Superficie (ha)	(%)	Superficie (ha)	(%)	Superficie (ha)
Total	43039	100	0,00	100	43039

FD : Forêt dense, FGFR : Forêt galerie et formation ripicole, FCSB : Forêt claire et savane boisée, SASa : Savane arborée et arbustive, FSM Forêt et savane marécageuse, PT : Plantation (forestière, fruitière), CJ : Culture et jachère, PE : Plan d'eau, HA : Habitat.

Source : Résultat d'interprétation des images d'état d'occupation du sol à Za-Kpota entre 2010-2020

Le tableau II, qui rend compte de la dynamique de l'occupation du sol en milieux ruraux dans la commune de Za-Kpota entre 2010 et 2020, montre une nette augmentation en espace au niveau des unités suivantes : les plantations (forestière, fruitière) qui sont passées de 20,45 % en 2010 à 23,80% en 2020 soit une augmentation de 3,34% ; les cultures et jachère sont passées de 34,85% en 2010 à 39,33% en 2020, soit une augmentation de 4,49%. Toutefois, il faut noter que sous l'influence de la pression humaine sur le foncier les champs en jachère sous palmeraie, la savane arborée et arbustive et ensuite la prairie marécageuse se sont transformés en plantation ; en culture et jachère sous palmeraie puis en agglomération. La croissance de la population de Za-Kpota a favorisé une forte pression sur le bien foncier ainsi que les ressources avec des mutations spatiales. Il est à noter que celle-ci a des répercussions sur le mode de gestion foncière.

2.2.1. Modes de gestion foncière dans la Commune de Za-Kpota

Il est noté ici la gestion traditionnelle et moderne en matière du bien foncier.

2.2.2. Gestion traditionnelle du foncier dans la Commune de Za-Kpota

Historiquement, il faut reconnaître qu'il n'y a pas eu d'organisation centrale coutumière de laquelle devrait découler les chefs de terre pour gérer la terre dans le département du Zou en général et dans la Commune de Za-Kpota en particulier. Néanmoins, la soumission aux règles communautaires a longtemps maintenu une relative cohésion sociale et préservé les crises foncières jusqu'à une époque récente.

L'élite foncière coutumière dans la commune est composée des vieux sages, des groupes familiaux et des chefs des villages qui travaillent aux côtés des instances modernes. Les instances coutumières sont essentiellement impliquées dans le partage de l'héritage foncier et de règlement des litiges nés tacitement entre les différents protagonistes de l'utilisation de la terre (les collectivités coutumières, les paysans, les citoyens, les politiciens, les commerçants et les ruraux). Les cas de conflits qui ont une forte probabilité de connaître un dénouement heureux sont des conflits nés de l'héritage ou ceux liés à la délimitation des domaines par des essences végétales (2%). Bien que cet organe perde de plus en plus son influence à cause de la désintégration des familles et des valeurs morales, la plupart des acteurs des conflits y font encore recours pour résoudre leur litige.

En fonction des tendances de remise en cause d'acte ou d'accords, de plus en plus fréquente dans les villages, les acteurs protagonistes ont de plus en plus recours aux actes, aux témoins oculaires et auditifs, dans certaines situations. Il peut s'agir des arrangements anciens remis en cause ou contestés par les descendants de ceux qui les ont conclus, émergence de nouvelles formes de transactions pour lesquelles les règles ne sont pas stabilisées et où les contradictions évoluent, dans des contextes de conditions économiques, politiques et de rang social. S'il y a bien, dans un certain nombre de cas, durcissement des conditions d'accès, s'il y a bien des risques de manœuvres opportunistes liés aux dysfonctionnements des systèmes d'arbitrage. Les photos 1 et 2 en sont les illustrations de la délimitation des terres par les espèces végétales dans la localité de Dangbégon commune de Za-Kpota.

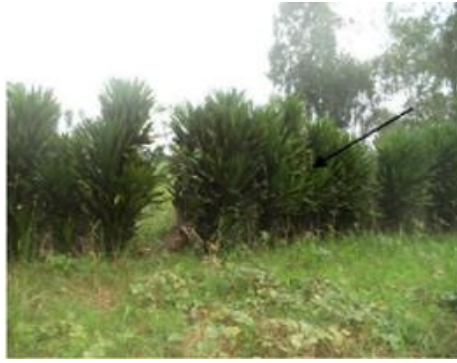


Photo 1 : Montrant *Dracaena*



Photo 2 : Montrant *Erythrina senegalensis*

Prise de vues : S. Zannou, 2021

Les photos 1 et 2 montrent la délimitation des parcelles par certaines espèces végétales dans la localité de Dangbégon Commune de Za-Kpota. Etant espèce végétale, la disparition de ces dernières, pourrait engendrer les problèmes fonciers entre les présumés propriétaires. Il faut de borne en béton pour les délimitations.

2.2.3. Modes de gestion moderne du foncier dans la commune de Za-Kpota

Depuis l'accession du pays à l'indépendance jusqu'à nos jours, la gestion moderne du foncier est basée sur plusieurs textes de lois dont trois sont fondamentaux pour la sécurisation foncière :

La loi N60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ;
 La loi N65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey et la loi N2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. La première loi dans son application constitue un handicap sérieux pour la gestion du foncier tandis que la seconde loi offre une relative sécurité aux détenteurs de titre foncier TF qui reste inattaquable. Dans le cadre de cette recherche, les textes, lois et règlements qui régissent l'accès à la terre sont : la loi N2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin et la loi N97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin. Le droit de propriété sur une parcelle est normalement obtenu après la délivrance du titre foncier. La complexité du processus de délivrance du titre foncier a donné naissance à des dispositions transitoires et des pratiques qui ont été accordées une certaine valeur aux actes de présomptions de propriété qui sont le Permis d'Habiter et dans une moindre mesure la convention de vente foncière.

❖ Titre foncier

Prévu par la loi N65-25 du 14 août 1965, portant régime de la propriété foncière en république du Dahomey (actuel Bénin), elle constitue l'acte qui garantit les droits de propriété sur les biens fonciers.

La détention du titre foncier est en principe facultative ; toutefois, l'article 5 de la loi 65-25 la rend obligation dans deux cas :

- Le cas d'aliénation ou de concession des terres domaniales ;
- Le cas où un immeuble détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes doit faire, pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes des droits civils

Le titre foncier (TF) est l'acte juridique contenant la copie des inscriptions faites aux livres fonciers relativement à la propriété d'un immeuble immatriculé. La procédure

d'immatriculation en vue de la délivrance d'un titre foncier est assez onéreuse très longue et particulièrement compressée. Cet acte se voit définitif et inattaquable à condition qu'on la délivre règlementairement. De ce fait, il permet à son détenteur de :

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

La Commune de Za-Kpota n'a enregistré que 30 titres fonciers dans son service des affaires domaniales (enquête de terrain, juin 2021)

❖ **Convention de vente**

Les conventions de vente sont des preuves de propriété fréquemment observées au niveau des habitants devenues propriétaires par achat auprès des propriétaires terriens. C'est un document qui prouve l'acquisition d'un bien foncier. Parmi les 48 acquéreurs de parcelles enquêtées lors des travaux de terrain, 40 acquéreurs ont pu avoir la convention de vente pour preuve d'achat et 08 acquéreurs n'en possède pas. Ces conventions non établies peuvent être source de conflits fonciers dans le futur. Le tableau III montre les conventions de vente établies de 2016 à 2021.

Tableau III : Transactions foncières dans la Commune de Za-Kpota entre 2016-2021

Années	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Nombres de conventions de vente	503	513	500	507	500	479	11.502

Source : Enquêtes de terrain, juin 2021

L'analyse du tableau III montre la variabilité des conventions de vente établies 2016-2021 dans la commune de Za-Kpota. Cependant, il faut noter que chaque année, 500 conventions de vente en moyenne ont été établies jusqu'à 2021. Ce qui implique que les acquéreurs adhèrent plus à l'établissement de ce droit de propriété (convention de vente) que les autres.

2.3. Différents problèmes fonciers dans la commune de Za-Kpota

Les problèmes fonciers de la Commune sont de plusieurs ordres. Les uns naissent des irrégularités qui entachent le processus de cession de la propriété foncière, les autres découlent de l'exploitation qui est faite de la terre. L'importance et l'ampleur de ces problèmes varient d'un village à un autre.

La forte pression foncière dans la commune (15% derrière Bohicon et 19% dans le département du Zou), certains font des migrations saisonnières, d'autres vont s'installer définitivement avec leur famille sur des parcelles louées (6%). Ceci génère des conflits à la longue entre les descendants des propriétaires et les migrants ; puisque les contrats sont souvent oraux et les durées non précisées. En effet, pour ces modes d'accès à la terre, les acteurs développent des stratégies pour se surveiller ou pour contourner les accords établis et réduction de la durée de location, émergence de la dot foncière, menace de rupture de contrat, usurpation, escroquerie, etc. Il naît des stratégies d'usurpation lorsqu'au décès du propriétaire de la parcelle mise en location, l'usurpateur s'attribue d'office la propriété des parcelles concernées. La stratégie d'usurpation de droit apparaît aussi dans certains cas d'héritage au décès du père de famille avec l'administrateur des biens. L'usurpation est aussi caractérisée par l'abus du droit d'aînesse ou de désaccords sur le partage de l'héritage foncier après le décès du propriétaire.

Aucun écrit n'étant disponible pour attester la véracité des allégations servies, la terre peut revenir à l'usurpateur. Dans certains cas, la parcelle fait l'objet de litige et l'affaire est portée devant un organe d'arbitrage. En ce qui concerne l'accès par le mode d'achat (20%) qui émerge de plus en plus dans la commune, les stratégies de courtage (intermédiaire pour l'achat),

d'escroquerie des héritiers, ont cours. L'escroquerie des héritiers se manifeste après le décès du père. C'est une tendance générale des enfants héritiers à remettre en cause la convention ou le reçu de vente délivré par le feu père qui avait vendu de son vivant, une partie ou la totalité de sa parcelle. Si à l'occasion de la cession de la parcelle, un enfant du feu père n'a pas signé la convention de vente, à cause de son jeune âge peut-être, c'est lui qui plus tard, revendique la propriété, qu'il n'a pas été témoin de la vente. Dans nombre de cas, ce conflit dure des années avant d'être réglé. Selon les cas, le contestataire finit par réclamer son droit de signature de la convention de vente (si elle existe), avant de reconnaître la légitimité des droits de l'acheteur et ceci, contre de l'argent.

Dans les cas de contrat de vente non formalisé, la résolution du conflit connaît souvent des rebondissements. Enfin de compte, c'est par une régularisation d'accord à grands frais à la charge de l'acheteur que ce type de conflit se résout. Le recours aux conventions de vente est récent dans l'évolution des stratégies en matière foncière dans la Commune.

A la suite du contrat de vente, les acquéreurs de parcelles n'aiment plus laisser au vendeur le domaine acheté pour quelque exploitation. Le terrain acheté est généralement confié à une tierce personne pour surveillance et entretien pendant environ deux à trois ans avant que le nouveau propriétaire ne décide de le mettre en valeur. Ce temps de latence est généralement observé pour voir si l'achat effectué sera l'objet d'une quelconque contestation.

Dans la plupart des villages enquêtés dans la Commune, les contrats de location, de métayage et d'emprunt ne sont pas systématiquement formalisés, car les acteurs évitent les frais liés à la formalisation. La population estime que les coûts imposés pour la signature des conventions d'achat de parcelle sont trop élevés ; c'est pourquoi elle négocie les accords sous seing privé.

2.4. Modes de règlement des problèmes liés aux fonciers dans la commune de Za-Kpota

Dans la commune de Za-Kpota, deux modes de règlements des conflits fonciers sont couramment utilisés. Il s'agit du mode de règlement coutumier et le mode de règlement formel.

2.4.1. Mode de règlement coutumier dans la commune de Za-Kpota

Ce mode de règlement dans la commune de Za-Kpota consiste à faire intervenir les têtes couronnées ; les chefs des collectivités, les chefs de famille et les sages. Le conseil des sages du village siège souvent pour analyser les contours des problèmes de terre qui opposent deux camps. Ils partent souvent des témoignages historiques permettant de départager les antagonistes. Sans considérations affectives, le siège amène au consensus les antagonistes qui finissent par s'entendre. C'est le mode de règlement à l'amiable. En cas de non-satisfaction de ce mode, les parties en conflits font recours au mode de règlement formel.

2.4.2. Mode de règlement formel dans la Commune de Za-Kpota

Il fait intervenir les autorités politico-administratives et comprend plusieurs étapes. En premier lieu, il s'agit des règlements au niveau de l'autorité locale à la base, qui est le délégué ou le chef du village appuyé par ses conseillers. Ce cercle de juges locaux se base aussi des considérations historiques et des témoignages. Lorsqu'ils ne parviennent pas à un consensus, l'affaire passe au niveau de la hiérarchie supérieure qui est la mairie (conciliation), la gendarmerie. En cas de non-satisfaction, les autorités font recours aux juridictions compétentes de l'Etat notamment les tribunaux.

III. Discussion

La présente recherche a montré que la croissance démographique que connaît la commune de Za-Kpota entre trois décennies a entraîné un besoin en terre par la population. De plus, les modes d'accès à la terre dans le milieu de recherche sont l'héritage, l'achat, la location,

l'emprunt et le don. Par ailleurs, toutes les procédures en matière de transactions foncières ne sont pas respectées par les parties ; tout se résume à l'obtention de convention de vente, certains acquéreurs n'en disposent même pas. Les résultats obtenus par F. Koulanswonthe Pale, 2012, p. 14) dans la vallée de la Bougouriba (au Burkina-Faso) ont indiqué que les conflits fonciers les plus importants sont entre autochtones et migrants, conflits entre agriculteurs/éleveurs et entre éleveurs eux-mêmes. Ces résultats corroborent ceux de DIDR, (2017, p. 37) en Côte d'Ivoire et surtout en Haïti où les conflits fonciers restent fréquents dans les zones rurales et les spoliations se multiplient en zones péri-urbaines. Les conflits fonciers constituent une contrainte à la production agricole en général et maraîchère en particulier. C'est l'essentiel des résultats auxquels sont parvenus (G. Nouatin et F-X. Bachabi, 2010, p. 8) à Parakou et T. A. Houinsou *et al.*, 2015, p. 87) au Bénin. D'après leurs résultats les conflits fonciers sont dus au lotissement, aux expropriations et à la contestation de droit de propriété foncière. Les conclusions de P. Lavigne Delville (2018, p. 15) vont plus loin lorsque ses résultats indiquent qu'au Bénin, Il y a de nombreux conflits sur la terre : conflits entre pères et fils sur les dons de parcelles voire les ventes intrafamiliales ; conflits sur l'héritage, lorsque des frères se partagent les terres du papa en excluant les fils de leurs frères décédés ; contestations de vente lorsque le vendeur ou son fils voit que la valeur de la terre a beaucoup augmenté et considère qu'il a vendu trop peu cher. Les résultats de A. G. Glèlè, (2014, p. 308) ont identifié d'autres aspects. D'après les résultats de P. Chauveau (2004 p. 31) et A. Gbakoue (2018, p. 9), beaucoup de contrats fonciers dans les zones rurales sont des contrats oraux ; de même l'héritage est aussi le mode d'accès le plus usuel dans les Communes rurales. Mais la pression démographique en milieu rural vient bouleverser ce système d'accès au foncier. A. Coulibaly (2004, p. 17) va plus loin lorsqu'il a fait remarquer que le foncier est l'un des enjeux fondamentaux du nouveau siècle, s'imposant de nos jours 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. Le foncier continue d'apparaître comme la contrainte à maîtriser presque partout. La pénurie des terres devient de plus en plus absolue et engendre entre les populations des conflits actuellement plus fréquents.

CONCLUSION

Au terme de cette recherche, il faut retenir que la présente recherche est une contribution à une meilleure connaissance des modes de gestion du foncier dans la commune de Za-Kpota. La croissance démographique que connaît la commune de Za-Kpota entre trois décennies a entraîné un besoin en terre par la population. Or, les modes d'accès à la terre nécessitent tous des procédures. Les modes de gestion traditionnelle et moderne sont développés et sont tous confrontés à d'énormes problèmes. Une meilleure satisfaction des besoins en terre, passe obligatoirement par le règlement définitif des problèmes fonciers.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- 1- BAJEDDI Mohammed (2007) : Développement agricole et régimes fonciers au Maroc, 95 p
- 2- BIAOU Gauthier (1992) : Fonctionnement du régime foncier sur le plateau Adja. In bulletin de la recherche agronomique, n°5, 85 p
- 3- BOCO Mathias. & MIKO Alain (2016) : Problématiques foncières et développement local dans l'arrondissement de Hèvier, mémoire de licence, UAC, 47 p
- 4- BOUE Céline (2013) : Changement institutionnel et pratiques de sécurisation des droits fonciers : le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho), Thèse de Doctorat en Économie et Gestion de Montpellier, Spécialité : Sciences économiques, 304 p

- 5- CHAUVEAU Pierre- Joseph-Olivier (2006) : Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest. Résultats du projet de recherche CLAIMS (Changes in Land Access, Institutions and Markets in West Africa), IIED, 92 p.
- 6- CHAUVEAU Pierre-Joseph-Olivier (2003) : Plans Fonciers Ruraux, Conditions de pertinence des systèmes d'identification et d'enregistrement des droits, Actes du séminaire international d'échanges entre chercheurs et décideurs Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux, GRAF-GRET-IIED, Ouagadougou 83 p.
- 7- CHAUVEAU Pierre-Joseph-Olivier (2004) : beaucoup de contrats fonciers dans les zones rurales sont des contrats oraux ; de même l'héritage est aussi le mode d'accès le plus usuel dans les Communes rurales, GRAF-GRET-IIED, Ouagadougou 214 p.
- 8- COULIBALY Amedy. (2004). Les conflits fonciers deviennent de nos jours et depuis quelques années, de plus en plus fréquents et difficiles à gérer dans de nombreux pays d'Afrique, 112 p.
- 9- GLELE Afiavi Gisèle (2014) : La périurbanisation et les dynamiques foncières sur le plateau d'Allada (sud-Bénin) : l'espace témoin de la Commune d'Abomey-Calavi, Thèse de Doctorat de l'Université d'Abomey-Calavi, 453 p
- 10- HOUINSOU Tognidé Auguste, NASSIHOUNDE Cocou Blaise et KPATOUKPA Kweshivi Bienvenu (2015) : Lotissement et problèmes fonciers dans la Commune de Tori-Bossito. *Mélanges Jean Pliya*, ISBN978-99919-867-2-2, novembre 2015, pp. 87 – 108
- 11- INSAE (2013) : Enquête Modulaire Intégrée sur les Conditions de vie des Ménages (EMICoV) et Enquête Démographique et Santé (EDS), 85 p
- 12- N'BESSA Benoît (1996) : Porto novo et Cotonou (Bénin) origine et évolution d'un doublet urbain : Thèse de doctorat d'Etat et Lettres, Bordeaux Talence, 456 p.
- 13- KOULANSWONTHE PALE Frédéric (2012) : Colonisation agricole et enjeux fonciers dans la vallée de la Bougouriba (Burkina- Faso), *Revue des questions foncières*, 22 p
- 14- NOUATIN Guy et BACHABI François-Xavier (2010) : Urbanisation et viabilité de l'activité maraîchère : cas d'une ville à statut particulier au Bénin (Parakou), *VertigO-revue électronique en sciences de l'environnement*, Volume 10, numéro 2, septembre 2010, 14 p
- 15- VINANSÉ Hedner et HOUANKPO Gigard (2015) : Gestion foncière et développement local dans la commune de Toviklin, mémoire de maîtrise, UAC, 85 p.
- 16- TREDAN Rozenn et COLIN Jean-Philippe (2016) : Logiques d'acteurs et marchés fonciers : une lecture transylvanienne (Roumanie), www.cahiersagricultures.com, *Cah. Agric.* 2016, 25, 25005, 7 p.