

GESTION DU FONCIER ET DYNAMIQUE DES ESPACES AGRICOLES AU SUD DU BENIN : CAS DE LA COMMUNE DE TORI-BOSSITO

TOHOZIN Antoine Yves¹, GLELE Gisèle Afiavi², FANGNON Bernard¹ et ADJALLALA Odilon¹

1- Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), Département de géographie et aménagement du territoire (DGAT), Université d'Abomey-Calavi (Bénin), 01 BP : 526 Cotonou, E-mail : atohozin@yahoo.fr

2- Laboratoire de Traitement de l'Information Géographique et d'Analyse Spatiale et d'Aménagement du Territoire (LATIGASAT), Département de géographie et aménagement du territoire (DGAT), Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

(Reçu le 27 Mars 2012; Révisé le 14 Juillet 2012; Accepté le 23 Juillet 2012)

RESUME

Cette étude est réalisée pour déterminer les relations entre la gestion du foncier et la dynamique des espaces agricoles dans la commune de Tori-Bossito.

La méthode, Etat, Pression, Impacts et Réponses (EPIR) a permis d'analyser l'évolution de l'espace avec le croît démographique dans la commune.

Les résultats nous montrent que les modes d'accès à la terre ont évolué dans la commune de Tori-Bossito. Le marché de la terre s'est inexorablement développé avec la ruée des citadins qui thésaurisent les domaines ou y installent des plantations de tecks, palmiers, des fermes privées. Les nouveaux acquéreurs sont pour la plupart des fonctionnaires ou commerçants venant de Cotonou, Ouidah, Pahou, Hèvié ou autres. Le prix de la terre est passé de 250000 F CFA à 1000.000 F CFA environ en 10 ans. La rente de la location de type « zounda » est passée de 15 000 à 30 000 voire 100 000 F CFA l'hectare en 10 ans. Le nombre d'exploitants agricoles sans terre propre dépasse ceux qui possèdent des domaines propres. La mise en place d'un plan foncier rural et le contrôle rigoureux du marché foncier sont indispensables pour lutter contre la pauvreté en milieu rural.

Mots clés : Commune de Tori-Bossito (Bénin), agriculture familiale, gestion du foncier, espaces agricoles

ABSTRACT

This survey is achieved to determine the dynamics of the fundamental on the management of the agricultural spaces in the township of Tori-Bossito.

The method Pressure, State, Impacts and Answers (PEIR) permitted to analyze the evolution of the space with him grows demographic in the township.

The results show us that the fashions of access to the earth evolved in the township of Tori-Bossito. The market of the earth developed itself inexorably with the rush of the city-dwellers that hoards the domains or installed plantations of teaks, palms, of the private farms, there. The new purchasers are for most civil servants or commercial coming from Cotonou, Ouidah, Pahou, Hèvié or others. The price of the earth passed from 250000 F CFAS in 1000000 F CFAS about in 10 years. The pension of the renting of type "zounda" passed or even from 15 000 to 30 000 100 000 F CFAS the hectare in 10 years. The number of agricultural operators without clean earth passes those that possess clean domains. The setting up of a farming fundamental plan and the rigorous control of the fundamental market are indispensable to fight against poverty in farming environment.

Keywords: Township of Tori Bossito (Benin), Dynamic of the fundamental, agricultural spaces and fashions of access

1. INTRODUCTION ET JUSTIFICATION

La compétition pour l'accès à la terre et aux ressources naturelles s'intensifie dans plusieurs régions du sud du Bénin (Daane, 1997). Dans les localités rurales plus ou moins proches des grandes agglomérations, la terre est sujette à une demande accrue et fait l'objet d'intenses transactions à travers des systèmes d'achat et de vente et des processus d'accapement individualisé (FAO; 2007). Les risques éventuels d'une précarité de l'agriculture, dans le contexte d'urbanisation du Bénin sont imminents eu égard à l'évolution du taux d'urbanisation qui est de 26,5% en 1979 ; 36 % en 1992 et 38,85% en 2002 (INSAE, 2002 cité par Kakaï, 2009). Les relations entre la gestion de la terre et la dynamique des espaces agricoles sont étroites au vu des mouvements qui les animent. Le foncier défini comme «*l'ensemble des terres vues sous l'angle de leur appropriation et de leur occupation*» Brunet R.; Ferras R.; Théry H. (1992). Dans la plupart des communautés rurales traditionnelles précoloniale d'Afrique, la terre nourricière et sacrée à laquelle l'on consacrait des cérémonies (Tohozin, 1999) est un bien commun à la collectivité. Ce bien était octroyé par le chef de collectivité qui autorisait l'usufruitier à le mettre en valeur, mais interdisait les cultures pérennes (Périgord, Arlaud, 2001).

Progressivement, avec l'introduction des cultures d'exportation et la monétarisation de l'économie, la terre est devenue un enjeu de taille pour les éventuels acquéreurs et les communautés rurales. L'achat domine les autres modes d'accès au foncier. «*L'accès à une parcelle, la possibilité d'en user et d'y construire n'est donc jamais gratuite, ni libre dans la mesure où il n'existe pas de bien sans maître*». «*Mais ce bien n'est comme les autres* » (Canel P., Dellis P. et Girard C. 1990)

La commune de Tori-Bossito (Figure 1), par sa position géographique subit l'influence des villes telles Abomey-Calavi, Ouidah et Cotonou. Elle est comprise entre 6°25 et 6°37 de latitude nord, 2°1 et 2°17 de longitude est et se trouve au centre du département de l'Atlantique. Elle est limitée au nord par la commune d'Allada ; au sud la commune de

Ouidah ; à l'est par les communes d'Abomey-Calavi et de Zè et à l'ouest par la commune de Kpomassè. Sa superficie est de 328 km² soit 10 % de la superficie totale du département de l'Atlantique.

La commune de Tori-Bossito figure parmi les régions aux terres plus ou moins dégradées de l'Afrique de l'ouest sur lesquelles se pratique une agriculture extensive par de petits exploitants. Les principaux facteurs déterminants de cette dégradation sont, entre autres, la croissance démographique et l'urbanisation accélérée et ses répercussions (FAO, 2007). En effet, le sud Bénin connaît de plus en plus une extension des villes et l'utilisation de l'espace à des fins agricoles, pastorales ou halieutiques se raréfie, car le capital foncier est déterminant pour l'agriculture. Or, l'agriculture joue un rôle important dans l'économie du Bénin en participant à près de 43% au PIB (INSAE, 2008) et en employant 60 % de la population active. Il est donc clair que les superficies cultivables et leur extension sont devenues problématiques face à la très forte occupation des terres au sud du Bénin. La commune de Tori-Bossito illustre bien cette situation. En effet, elle est prise en tenailles entre les commerçants du foncier (acquéreurs potentiels et réels de domaines destinés à être morcelés, gelés et vendus plus tard), les immigrants cultivateurs en quête de terres plus fertiles en provenance d'Allada, de Glo-Djigbé et de Ouidah et les paysans locaux qui luttent pour assurer leur autosuffisance alimentaire sur leurs lopins de terre convoités en permanence (Biaou, 1991 ; Mongbo et Floquet, 1998 ; Mongbo, 2005).

Dans ces conditions, la gestion foncière intéresse plusieurs acteurs tels que les propriétaires-lotisseurs, les intermédiaires et les acquéreurs de lots, les propriétaires lignagères et familiales, les possesseurs néo coutumiers qui sont les acheteurs et les spéculateurs des terres coutumières. (Precht, 2003 ; Carli ; 2001). Ces acteurs, très actifs dans les zones périurbaines, regroupent les producteurs fonciers (l'Etat, l'administration, les groupes spécialisés, les particuliers et les intermédiaires) et les consommateurs de service foncier (Etat groupes spécialisés et particuliers (Balogoun, 2004 ; Bourdon et Tonato, 1998 ; Grisoni-Niaki, 2000)

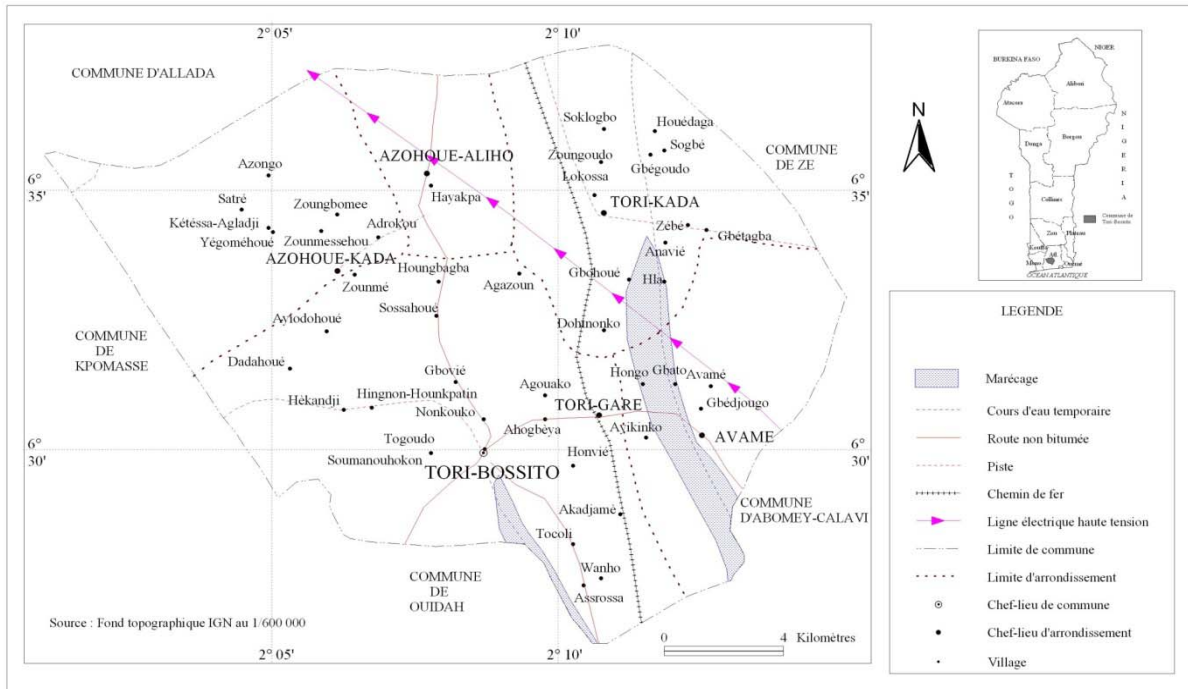


Figure 1 : Situation géographique de la commune de Tori-Bossito

2- DONNEES ET METHODE

2.1- Données

Pour mener cette étude, les données suivantes sont exploitées :

- les données démographiques recueillies à l'INSAE issues des recensements de 1992 et de 2002.
- les données des campagnes agricoles obtenues au CeRPA Atlantique-Littoral, au CeCPA de Tori-Bossito et auprès des producteurs ;
- les techniques de production obtenues au CeCPA Tori-Bossito et auprès des producteurs ;
- la taille des ménages et des parcelles, l'évolution des modes d'accès et d'exploitation de la terre, les prix moyens de la terre par unité de surface, (500 m² et ha), la nature des tensions et des conflits fonciers et leurs modes de règlement ont été obtenus auprès des producteurs, des élus locaux et d'autres personnes ressources.

2.2- Méthode

2.2.1- Enquêtes de terrain

La population cible concerne les cultivateurs, les groupements de producteurs, les propriétaires terriens, les sages, les autorités communales, les établissements

immobiliers, les coursiers dans les transactions foncières. Les techniques de collecte utilisées avec les outils sont entre autres la méthode Focus Group qui consiste à recueillir l'appréciation de la population concernée sur un sujet d'étude, après les avoir classée en groupes sociaux ou tranches d'âges.

Les interviews avec les guides d'entretien ont été utilisés pendant les enquêtes menées auprès des autorités. Les autres outils utilisés sont : un enregistreur, un appareil photographique et un GPS. Les critères de choix des villages sont la densité de la population, la proportion du nombre d'actifs agricoles par rapport à la population, l'appréciation de l'influence visible de la périurbanisation, l'importance des transactions foncières, l'intensité des conflits fonciers...

2.2.2- Taille de l'échantillon

Pour l'enquête quantitative, la formule statistique suivante nous permet de déterminer la taille de l'échantillon de chaque site d'enquête :

$$N_i = N \times Z^2 \times P \times (1-P) / [(Z^2 \times P \times (1-P)) + (N \times E^2)]$$
 avec N_i la taille de l'échantillon, N : effectif de la population cible (somme des effectifs des ménages des sites retenus), Z : niveau de confiance à 95% = 1,96 ; P : proportion type estimée = 20% soit 0,2 ; E : tolérance

maximale d'erreur = 5 % soit 0,05. L'application de cette formule statistique permet d'avoir comme taille de l'échantillon :

$$N_i = \frac{1489 \times 3,8416 \times 0,16}{0,6146 + 3,7225} = 188 \quad N_i = 188$$

Le nombre de ménages est choisi dans chaque village suivant la formule de quotas:

$N = \frac{X_i \times Z}{X}$ où N le nombre de ménages enquêtés par village, X_i le nombre total de ménages par village, Z le nombre total de ménages enquêtés dans les trois arrondissements et X le nombre total de ménages dans les trois arrondissements.
Les résultats de l'application de cette formule sont consignés dans le tableau I.

Tableau I : Répartition des chefs de ménage enquêtés par village et arrondissement

Arrondissement	Village retenus	Nombre de ménage	Echantillon ménage /site	Echantillon ménage /Arrondissement
TORI-CADA	GBOHOUE	160	22	91
	ZOUNGOUDO	197	27	
	GBEGOUDO	22	15	
	TORI-CADA	204	27	
AVAME	GBEDJOUGO	166	23	72
	GBATO	255	34	
	HLA	105	15	
TORI GARE	TORI-GARE	225	30	45
	ACADJAMEY	55	15	
TOTAL		1489	208	208

Source : Enquêtes de terrain, 2010.

Le nombre minimal de ménages retenus pour les besoins de l'enquête par village est 15.

2.2.3- Traitement des données

Dans le cadre du traitement, les données ont été nettoyées et codifiées. Les calculs statistiques ont permis de réaliser des graphiques. Les logiciels utilisés dans le traitement sont : Word 2007, Excel 2007, Epi Info 6 versions DOS, SPSS, Map Info et ARC VIEW pour les cartes. Les outils statistiques utilisés sont les caractéristiques de tendances centrales et de dispersions, les valeurs de comparaison des

moyennes et ou fréquences.

2.2.5- Analyse des résultats

Le modèle d'analyse utilisé est le modèle EPIR. En effet, ce modèle nous permet d'identifier les tendances du système foncier dans la localité. A travers les composantes, il nous permet d'apprécier la dynamique au sein de ce système (Figure 2).

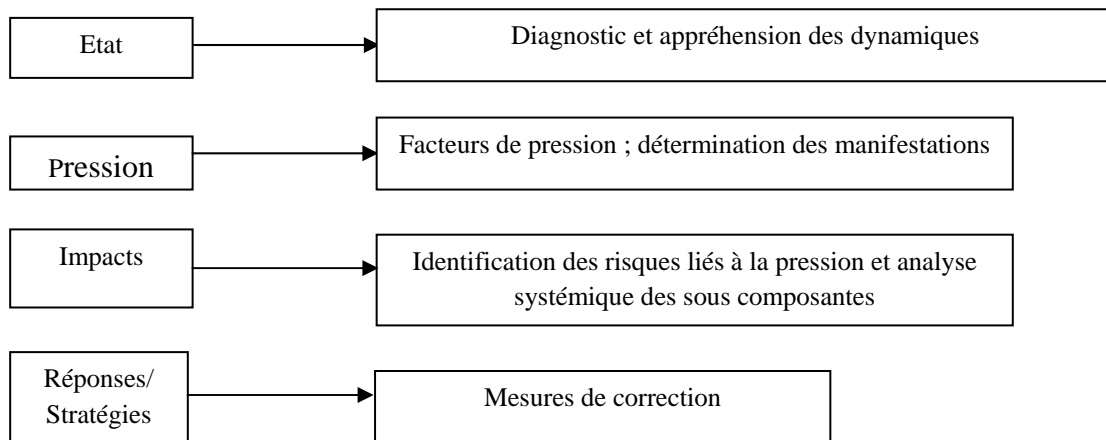


Figure 2 : Canevas méthodologique d'analyse des résultats à l'aide de l'EPIR

3- RESULTATS ET DISCUSSION

3-1- Evolution du statut juridique et législatif des terres

Considérée comme un bien sacré, communautaire et inaliénable (Vigan A, 1987) pendant la période précoloniale dans la commune de Tori-Bossito comme dans la plupart des localités du Bénin, la terre a changé de statut pendant la période coloniale. Pendant que les droits coutumiers estimaient que la terre appartenait aux dieux dont les rois sont légataires, une loi coloniale a autorisé son appropriation privée ou étatique et en a fixé les conditions (Comby J, 1998 ; Rochegude A, 2001). Plus tard, après les indépendances, la loi n°97-029 du 15 janvier 1999, portant organisation des communes en République du Bénin qui fixe les compétences des collectivités locales en matière de maîtrise foncière et la loi n°2007-03 du 30 janvier 2007 portant régime foncier en milieu rural au Bénin ont été votées et promulguées.

Dans la commune de Tori-Bossito, l'accès à la terre tel qu'il se présente aujourd'hui a été déterminé par plusieurs mouvements successifs.

Les terres abandonnées par les «Houéda» fuyant les razzias ont été mises en valeur par les colons Fons grâce à leurs esclaves. Au XIVe siècle, la terre appartenait surtout aux grandes familles des colons Fons envoyés par les rois du Danhomè. Après l'indépendance, la nouvelle génération a vendu

presque toutes les terres. Les esclaves d'hier et les nouveaux immigrants devinrent alors propriétaires de domaines. Les descendants des anciens fugitifs «Houéda» sont revenus racheter les terres qui leur avaient été arrachées. De même, les paysans du plateau Adja, de Ouidah en quête de terres fertiles sont venus s'installer à Tori-Bossito. Mais aujourd'hui, avec la pression démographique, on assiste à une diversité des modes d'accès.

3-2 L'évolution des modes d'accès à la terre

Les modes d'accès à la terre courants dans la localité demeurent la succession ou l'héritage et le don. Mais avec l'accroissement démographique, les espaces agricoles se réduisent de génération en génération (figure 3). En moyenne, chaque ménage dispose de 2 champs couvrant une superficie moyenne de 1,6 ha. Près de 96,8% des champs ont une taille inférieure à 3 ha, et environ 1 % ont une taille de plus de 5 ha. Les champs sont donc de taille très petite pour favoriser une mise en valeur conséquente. A cause de modes de transmission par héritage, la taille des champs se réduira de plus en plus, d'où les conflits fonciers. (Tricaud, 1996 ; Mongbo et al., (2004) et Kakaï et al., (2009).

D'autres modes nouveaux comme la location de type "Zunda" (la terre est cédée à un bénéficiaire contre une somme d'argent qui a le droit d'utilisation pour trois saisons) l'emprunt, le métayage, l'achat sont apparus.

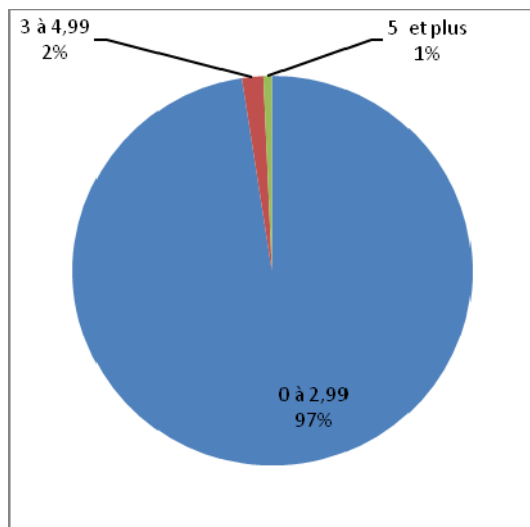


Figure 3 : Répartition des exploitations selon le mode d'accès des exploitants
 Source : enquêtes de terrain, 2010

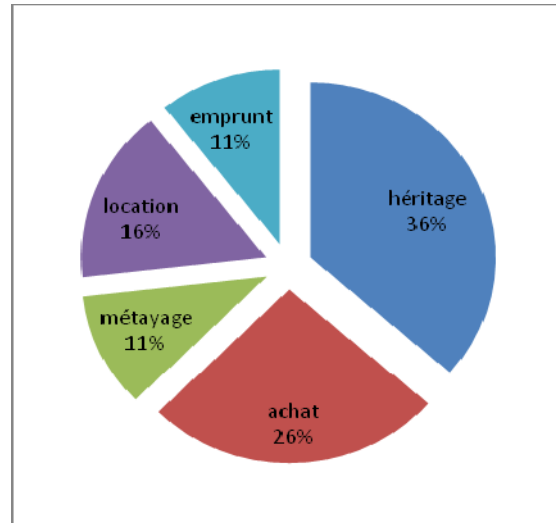


Figure 4: Répartition des exploitations selon la taille (nombre d'ha en pourcentage)
 Source : enquêtes de terrain, 2010

L'analyse de la figure 4 montre que l'héritage reste le mode d'accès à la terre le plus dominant. Les modes d'accès tels que le don, l'achat sont d'une proportion très faible. L'emprunt et la location sont plus courants à Avamè que dans les autres arrondissements. Ceci peut s'expliquer par le prix de la location qui est moins chère à Avamè que dans les autres arrondissements. Les autochtones de Tori-Cada font plus le métayage que ceux des autres arrondissements.

Le partage de l'héritage se fait soit en fonction de l'âge, soit à part égale au niveau des enfants. Il existe une différence entre les modes de partage au niveau des arrondissements. A Avamè et Tori-Gare par exemple, le partage est plus en fonction de l'âge (58,44 % et 92,6 % de l'échantillon). Cela se justifie par le fait que ce sont les fils adultes qui, après la mort de leur père, se chargeront de l'éducation de leurs jeunes frères. A Tori-Cada par contre, le partage se fait à part égale (96 %) entre les héritiers.

Dans tous les cas, il faut remarquer que les modes de partage accentuent l'émiettement des champs. Certains héritiers qui n'ont ainsi bénéficié que d'une superficie très réduite sont amenés à vendre leur part (Floquet, 1998).

Dans les localités où les enquêtes ont été menées, certaines terres sont exploitées après le décès du propriétaire, sans que l'exploitant puisse prétendre que

ces terres sont ses propriétés. Dans ces conditions, il n'est que le gestionnaire temporaire jusqu'au jour où le partage a lieu. Il n'a pas le droit d'y pratiquer des cultures pérennes, de les détruire si elles existent déjà, de les aliéner ou de les prêter à une tierce personne.

S'agissant de l'achat, il est apparu avec l'installation des migrants ou la pénurie en terres cultivables chez les indigènes. Les premières ventes eurent lieu vers 1893 (Mongbo ; 1998). Le prix de la terre est déterminé par des facteurs objectifs et subjectifs, économiques et non économiques (Biaou, 1991).

En ce qui concerne le métayage, avec la pression démographique, les allochtones qui viennent s'installer dans un village se voyaient attribuer un lopin de terre pour les cultures non pérennes. Les jeunes autochtones ne disposant pas d'assez de terres cultivables pratiquent aussi le métayage tout comme des personnes âgées qui n'ayant plus la force d'entretenir de leur domaine les cèdent à des métayers pour en tirer un avantage en nature. Cette stratégie est aussi utilisée par les citadins ayant des domaines dans la commune. La durée du contrat de métayage est indéterminée. Le paysan exploite le domaine jusqu'à épuisement et l'abandonne ou le met en jachère. Le métayer n'a pas le droit de faire des cultures pérennes ni de tirer bénéfice des essences végétales (arbres) du domaine. Il ne jouit que d'un droit d'usage et non de propriété. Pour ce fait, il n'ose investir ni capitaux, ni

main d'œuvre dans l'exploitation.

Le prix de la location à l'hectare varie généralement entre 50.000 F CFA et 100.000 F CFA à Tori-Cada; entre 50.000 F CFA et 80000 F CFA à Avamè et à Tori-Gare.

L'emprunt est un mode beaucoup plus fréquent à Avamè : dans ce cas, le propriétaire de la terre jouit du palmier à huile et des arbres fruitiers. Sous cette forme, l'attribution de terre est apparemment gratuite. L'exploitant paie une rente volontaire après la récolte. Souvent, les citadins achètent les terres dans la commune et les confient aux paysans qui les exploitent pour assurer les limites du domaine. Cette incursion des citadins dans un milieu rural géographiquement proche de Cotonou la grande métropole du Bénin insuffle une véritable dynamique à la gestion du foncier.

3.3- Proximité des pôles économiques et périurbanisation comme facteurs de la dynamique foncière

Située sur le plateau d'Allada, la commune de Tori-Bossito se retrouve dans la sphère d'influence de la périurbanisation de la grande métropole de Cotonou et de ses villes satellites que sont Ouidah et Abomey-Calavi. En effet, la commune de Tori-Bossito est située à moins de 40 km de la périphérie nord de Cotonou. La rareté ou la pénurie des terres autour des villes historiques dont Ouidah oblige certains habitants à s'installer à Tori-Bossito où des paysans ont immigré à la recherche de terres fertiles. Il en est de même pour les villes d'Allada et Abomey-Calavi. Les communes qui abritent ces villes, face à la poussée de l'urbanisation, connaissent une spéculation foncière accrue (Glèlè G, 2010). Ce qui confirme les résultats de Tricaud (1996) : *« la ville constitue pour l'agriculture à la fois une chance, avec son marché et une menace, non seulement pour son existence même, avec l'urbanisation des terres cultivables et à la proximité des constructions »*. Quant à Cotonou, véritable pôle économique du Bénin, elle est sujette à un accroissement de la population avec un taux de 8,3 % par an (Okou, 2005). Cela conduit avec les pratiques urbanistiques douteuses à une demande exponentielle de terre à bâtir. On note également une accélération dans la dégradation du milieu naturel et du cadre de vie induisant un coût économique et social élevé pour les populations. La ville de Cotonou économiquement dynamique, saturée et polluée où se côtoient quotidiennement plus d'un million de personnes sur moins de 80 km² répugne de plus en plus. Elle rejette dans ses périphéries des milliers de

travailleurs qui préfèrent s'installer sur les terres ferrallitiques de plateau d'Allada dont fait partie la commune de Tori-Bossito. Ces travailleurs parmi lesquels se trouvent ceux de la commune de Tori-Bossito alimentent une migration quotidienne en « mouvements pendulaires » entre la périphérie et la ville de Cotonou (Glèlè G, 2010). Cette « faim » de la terre provoquée par l'accroissement de la demande de ces travailleurs en parcelles constructibles comble les attentes des propriétaires terriens dont un grand nombre, résidant à Cotonou, font fortune dans le foncier à Tori-Bossito en vendant des parcelles issues des domaines qu'ils ont « thésaurisés ». Parmi les facteurs qui influenceront certainement la spéculation foncière et la dynamique des exploitations agricoles se trouvent le projet « Grand Nokoué » qui englobe les communes de Cotonou, de Sèmè-Kpodji et d'Abomey-Calavi et celui de la construction du complexe aéroportuaire de Glo-Djigbé dont les 3/4 du domaine sont situés dans la commune de Tori-Bossito sur des espaces essentiellement agricoles. D'ailleurs, une forte demande en terre de citoyens désirant s'installer non loin du domaine aéroportuaire malgré les risques de pollution sonore provoque déjà une véritable spéculation foncière avec des propositions de deux millions (2000.000) de F Cfa pour l'acquisition d'une parcelle de 500m² environ. Il en est de même pour les terres situées le long de la route Ouidah-Allada dont le bitumage accélèrera à certainement la spéculation foncière.

3.4- Le développement des transactions foncières

La plus grande partie de la superficie de la commune est essentiellement à vocation agricole. En effet, sur les 32.800 ha de la commune, 19680 ha soit 60 % sont cultivables. Mais, 42 % seulement en moyenne de la superficie de la commune ont mises en valeur ces dix dernières années par des petits exploitants en majorité (CeCPA, 2010). La plupart des exploitations agricoles se situent environ à des dizaines de kilomètres des habitations. Toutefois, certains domaines localisés aux abords des habitations sont pour la plupart « thésaurisés » par les citadins qui croient les sécuriser au moyen des plantations de palmiers à huile, (photo 1) de tecks, (photo 2) d'ananas (photo 3), de clôtures faites de rideaux d'arbres, de vergers dans l'espoir de les morceler pour les vendre plus tard. Certains sécurisent leur domaine au moyen de titres fonciers (photo 6). Depuis une quinzaine d'années, le marché du foncier s'est développé à Tori-Bossito. Outre l'importance des "intermédiaires" de l'informel, plusieurs établissements ou sociétés immobiliers mènent leurs activités dans la commune : ce sont la

Cité de David et Victoria depuis 2005 et les *Résidences du troisième millénaire* depuis 2007. Dans plusieurs arrondissements, la spéculation foncière connaît un essor notamment dans le secteur destinée à la construction des infrastructures aéroportuaires de Glo-Djigbé (une zone cultivée par les paysans) et les alentours de l'axe Allada-Ouidah. La fonction commerciale des terres semble se substituer à la fonction agricole des domaines. Si les transactions foncières étaient négligeables, depuis quelques temps, elles prennent une allure importante. En effet, d'après la mairie, du 5 mars 2007 au 29 décembre 2009, 221 conventions de vente enregistrées dans l'arrondissement de Tori-Cada, 94 dans celui d'Avamè et 267 dans celui de Tori-Gare. Entre 2000 et 2010, 61,11 % des ménages ont au moins vendu une fois des parcelles à Avamè ; 69,01 % à Tori-Cada et 53,16 % à Tori-Gare. Mais, il faut noter que dans le village d'Akadjamey, il est très rare de noter des cas de vente surtout chez les autochtones.

Dans l'arrondissement de Tori-Cada, la superficie moyenne vendue par ménage est de 2 ha, 1,98 ha dans celui d'Avamè et 2,2 ha à Tori-Gare. La plupart des acheteurs sont du secteur tertiaire. Ils sont des fonctionnaires et des commerçants, reconnus comme des revendeurs de terres qu'ils possèdent à Abomey-Calavi, Ouidah, à Hèvié, à Pahou qui poursuivent ce type d'activité en achetant des domaines à Tori-Bossito dans l'espoir d'avoir une plus-value quelques années plus tard. Parfois, des citoyens résidant en

France achètent eux-aussi des domaines (photo n°4). Les raisons de la vente des terres par les cultivateurs sont variées : dépenses occasionnées par les funérailles d'un proche, le paiement de la dot, de la tontine (épargne tournante), ou des frais d'écolage de leurs enfants. Environ 50 % des champs sont cédés en moyenne à 335.250 FCFA l'hectare dans l'arrondissement de Tori-Avamè, 399 818 F Cfa dans celui de Tori-Gare, 462.457 F Cfa dans celui de Tori-Cada. D'après des enquêtes qualitatives, le prix d'une parcelle de 500 m² aujourd'hui varie entre 500 000 et 700 000 F Cfa (au bord de la voie) dans les autres arrondissements et 1000.000 FCFA et plus dans le chef-lieu de la commune alors qu'en 2002, le prix de l'hectare variait entre 200.000 à 300 000 FCFA. Il faut noter qu'aujourd'hui, les parcelles ne se vendent plus à l'hectare dans le chef-lieu de la commune et probablement dans cinq ans environ, elles ne le seront plus dans d'autres arrondissements (Tori-Gare, Tori-Avamè, Tori-Cada...).

Les paysans dont la plupart ont un faible pouvoir d'achat et végètent dans une grande pauvreté vendent leurs terres pour plusieurs motifs : dépenses liées des frais médicaux ou d'écolage, funérailles, paiement de la dot ou de la tontine. Il y a ma le faible pouvoir d'achat ou le degré de pauvreté des paysans vendeurs. Les prix de vente restent relatifs et subjectifs. Il faut noter qu'au moins 50 % des champs sont vendus à 340.000 FCFA l'ha à Avamè, 400.000 FCFA à Tori-Gare, 470.000 FCFA à Tori-Cada.



Photo 1 : Un domaine « sécurisé » par une plantation de palmiers à huile à Tori-Cada et cédé pour le domaine aéroportuaire de Glo-Djigbé
Prise de vue : O. Adjallala, mars 2011



Photo 2 : Un domaine « sécurisé » par une plantation de tecks à Tori-cada
Prise de vue : O. Adjallala, mars 2011

	
<p>Photo 3 : Un domaine privé appartenant à un citadin résidant à Cotonou (cf. n° de téléphone de la plaque) transformé en champ d’ananas Prise de vue : O. Adjallala, mars 2011</p>	<p>Photo 4 : Un domaine de Tori-Gare appartenant à un béninois résidant en France Prise de vue : O. Adjallala, mars 2011</p>
	
<p>Photo 3 : Un domaine privé de plus d’un ha acquis à Tori-Bossito et appartenant à un ingénieur résidant dans les environs de Cotonou Prise de vue : O. Adjallala, mars 2011</p>	<p>Photo 3 : Un domaine privé acquis à Tori-Bossito appartenant à un citadin résidant à Cotonou (cf. n° de téléphone de la plaque) sécurisé au moyen d’un titre foncier Prise de vue : O. Adjallala, mars 2011</p>

D’après des enquêtes qualitatives menées auprès de la mairie, le prix au carré (500 m²) aujourd’hui varie entre 500.000 FCFA et 900.000 FCFA (au bord de la voie) dans les autres arrondissements et 1.000.000 FCFA ou plus à Tori-Gare ou dans le chef lieu de la commune .Il y a 10 ans, ce prix variait entre 200.000 FCFA à 300.000 FCFA. Il faut noter également qu’aujourd’hui, les parcelles ne se vendent plus à l’hectare dans le chef-lieu de la commune ni dans les arrondissements de Tori-Gare, Avamè, Tori-Cada.

Dans l’ensemble des arrondissements, les domaines achetés par les agriculteurs sont destinés à l’exploitation agricole et ceux achetés par les actifs des autres secteurs sont pour la plupart utilisés pour des fermes ou autres. Ceci justifie la présence de

nombreuses fermes comme Agrisach à Tori-Gare, Agro-Roche, Espoir l’an 2000 à Avamè. La forte demande en terres par des sociétés immobilières, des investisseurs ou des particuliers de la commune de Tori-Bossito aiguise les appétits et place le foncier au cœur d’une forte convoitise qui engendre des conflits entre les acteurs impliqués.

3.5- Conflits fonciers

Les conflits fonciers sont fréquents dans la commune de Tori-Bossito comme partout au sud du Bénin. Ces tensions et conflits trouvent leurs origines dans la contestation des limites des domaines, la remise en cause des terres héritées, la vente clandestine de domaine commun sans en aviser les autres membres de la famille, les ventes multiples d’une même

parcelle à plusieurs acquéreurs, etc.
 Plus des trois-quarts des ménages enquêtés sont victimes des conflits fonciers : 161 ont été dénombrés sur les 208 interrogés dont 57 à Avamè, 42 à Tori-Gare et 62 à Tori-Cada. Ce problème est récurrent dans les villages comme Vanko. Dans la localité de Satré dans l'arrondissement de Tori-Cada par exemple, un domaine de près de 40 ha qui était exploité par plusieurs cultivateurs en mode direct, indirect ou mixte est abandonné à cause d'un litige

qui oppose deux collectivités.
 Pour régler les litiges fonciers, les acteurs se réfèrent aux sages des familles, au roi, à la mairie ou au tribunal

3.6- Analyse de la dynamique du foncier

L'analyse de la gestion foncière dans la commune de Tori-Bossito suivant le modèle Etat, Pressions, Impacts et Réponses (EPIR) se présente sur la figure 5.

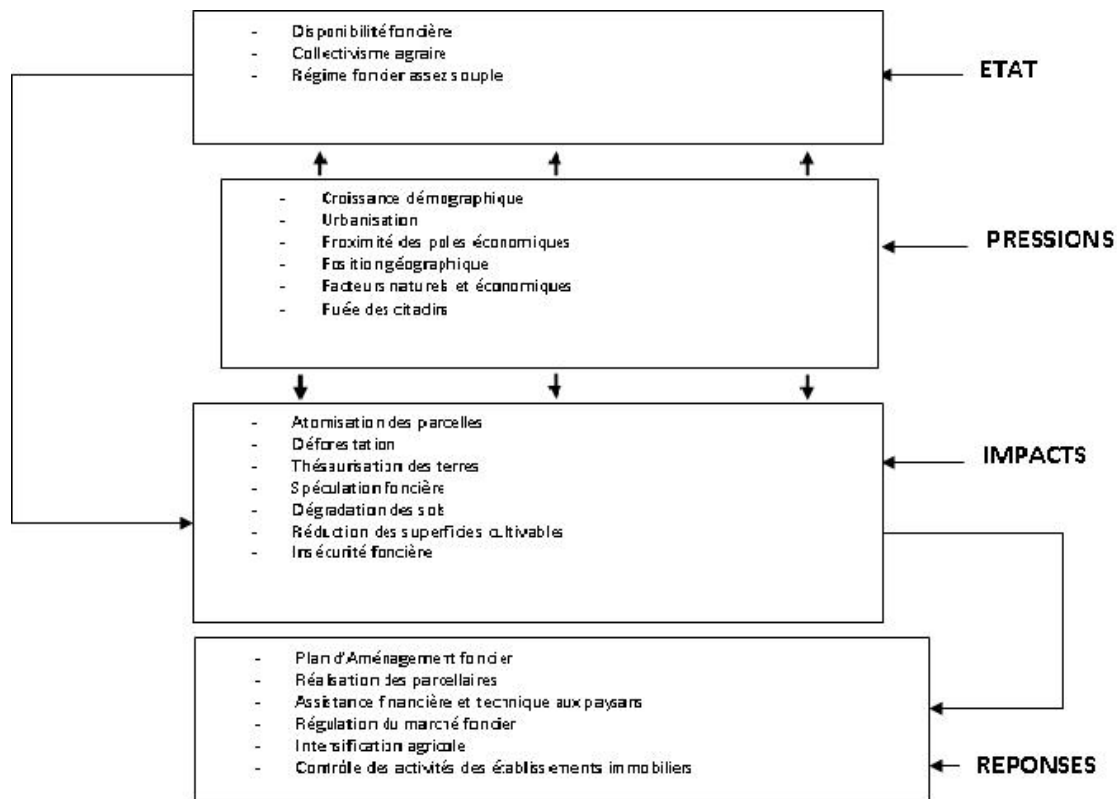


Figure 5: Analyse de la dynamique foncière par le modèle EPIR
 Source : enquêtes de terrain ; avril 2010

3.7. DISCUSSION

Les exploitants et ménages agricoles sans terres propres (tenanciers et emprunteurs) existent dans cette zone. Les agriculteurs qui n'exploitent exclusivement que leurs propres domaines ne représentent que 5,56 % dans l'arrondissement d'Avamè, 17,7 % dans celui de Tori-Gare, 7,8 % dans celui de Tori-Cada. La proportion des exploitants ne possédant pas

personnellement des terres propres dépasse celle des cultivateurs possédant leurs propres terres dans tous les arrondissements. .
 A Tori-Bossito, la jachère herbacée a presque disparu. De plus, la durée de ce type de jachère varie entre 2 et 3 ans environ et parfois moins après plus de 10 ans d'exploitation continue. Toutefois, les grands propriétaires font de leurs domaines une jachère avec plantation de palmiers ou de teck. Cette jachère produit du palmier ou du bois de feu. Elle favorise la

régénération du sol. La superficie moyenne de jachère par ménage dans l'arrondissement d'Avamè est de 0,69 ha, 0,5 ha à Tori-Gare, 0,66 ha à Tori-Cada. Ces résultats confirment ceux des travaux de Doutetien, 1997 ; Mongbo *et al.*, 2004 et Djafarou, 2007. On peut s'inquiéter alors de la situation. Elle s'empirera les années à venir si rien n'est fait pour pallier aux problèmes de manque de terre agricole au fur et à mesure que la population augmente. On peut bien parler de saturation foncière à Tori-Bossito. En effet, par bouche à nourrir, il faut 0,9 ha dans l'arrondissement d'Avamè, 1,13 ha dans celui de Tori-Gare et 0,6 ha dans celui de Tori-Cada. Dans ces conditions, les besoins alimentaires de la population risquent de ne pas être satisfaits à moyen terme si des mesures adéquates ne sont pas prises car de l'effectif de la population atteindra 11925 habitants dans l'arrondissement de Tori-Cada, 6804 dans celui de Tori-Gare et 5260 dans celui d'Avamè. (projection de l'INSAE).

CONCLUSION

Ce travail a permis d'apporter une contribution au débat sur la problématique de la pression foncière qu'exerce la proximité des grandes villes sur la commune de Tori-Bossito. Cette pression se traduit par l'émiettement des espaces agricoles et l'acquisition des terres par les citadins. Pour surmonter les contraintes de la dynamique foncière, les paysans ont développé des stratégies dont la location ou pratique d'autres modes d'accès ou en migrant vers les lieux plus propices. Une réforme agraire s'impose pour réguler la gestion foncière dans ladite commune. Une bonne législation relative au foncier rural et urbain s'impose pour limiter les risques de l'aggravation de la précarité des ménages agricoles et les protéger contre l'assaut des courtiers et autres commerçants véreux obnubilés par l'acquisition de vastes domaines.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1. BAJEDDI M., 1991.- Développement agricole et régimes fonciers au Maroc. In <http://www.foncier-developpement.org/125/1220/htm> ; consulté le 2/06/10: article scientifique, 8 p.
2. BALOGOUN P., 2004.- *Logiques et pratiques des acteurs fonciers dans l'arrondissement d'Abomey-Calavi*. Mémoire de DESS/Populations et dynamiques foncières , CEFORP/UAC 2004, 68 p.
3. BIAOU G., 1991.- *Régime foncier et gestion des espaces agricoles sur le plateau Adja*. Thèse de doctorat en économie, Université d'Abidjan, 300 p.
4. BOURDON D. et TONATO J., 1998.- *La géométrie contre l'urbanisme africain, étude foncière*, N°78, pp 52-57.
5. CARLI J., 2001.- *Dynamique des lotissements et enjeux fonciers dans la zone périurbaine Nord de Porto-Novo*. Mémoire de Maîtrise en géographie de l'Université de Provence, 167 p+annexes.
6. COMBY J., 1998.- *Deuxième Projet urbain, projet d'appui à la réforme du foncier et de l'urbanisme : réforme du droit foncier, rapport préalable*, Cotonou, 60 pp+annexes
7. DAANE J., BREUSERS M., FREDERICKS E., 1997 : Dynamique paysanne sur le plateau Adja du Bénin. Karthala, Paris, 351 p.
8. DEMON A., 1991 : Activités humaines et dégradation de l'environnement dans la Circonscription Urbaine de Kandi. Mémoire de Maîtrise de Géographie, FLASH/UNB, 101 p.
9. DJAFAROU A., 2007 : Dynamique d'un espace périurbain : cas de l'arrondissement de Togba dans la commune d'Abomey-Calavi. Mémoire de maîtrise, UAC, 93 p
10. DOUTETIEN H. A., 1997 : la maîtrise foncière au Bénin, notre cadre de vie pp 9-14
11. EDJA H., 2000.- *Les droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le Sud du Bénin*. Rapport de recherche non publié, projet « Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources renouvelles négociation ; négociation, sécurisation », Paris, Londres. GRET-IIED.
12. FANGNON B., 2008.- *Impacts des activités agricoles et de concassage de pierre sur l'environnement et la santé des populations dans la commune de Bembéréké (Borgou)*. Mémoire de DEA, FLASH/UAC, 81 p.

13. FANGNON B., BABADJIDE C., TOHOZIN A. Y., 2010.- Impacts des activités agricoles sur l'environnement dans la commune de Bembéréké. *In Les cahiers des Maîtrises Professionnelles*, 2 (2) :24-34.
14. FLOQUET A., MONGBO R.L., 1998.- *Des paysans en mal d'alternatives : dégradation des terres, restructuration de l'espace agraire et urbanisation au bas-Bénin*. Margraf Verlag, (Weikersheim).- 190 p.
15. GLELE G.A., 2010.- *La périurbanisation et les dynamiques foncières dans la commune d'Abomey-Calavi : les arrondissements de Hèvié, Ouèdo et Togba (Sud Bénin)*. Mémoire de DEA, FLASH/UAC, 129 p.
16. INSAE, 2002.- *Analyse des résultats du Recensement Général de la Population et de l'Habitation (RGPH3)*, pp. 1-5.
17. KAKAI H., 2005.- *Lotissement et dynamique foncière dans la conurbation d'Abomey-Bohicon*. Mémoire de DESS/Population et dynamique foncière, CEFORP/UAC: 71 p..
18. MONGBO *et al.*, 2004.- *La terre comme fonds de commerce en milieu urbain, résultats d'une enquête collective et rapide sur les enjeux , les conflits et les groupes stratégiques (ECRIS) à Abomey et Bohicon*.
19. N'BESSA B., 1997.- *Porto-Novo et Cotonou (Bénin) : origine et évolution d'un doublet urbain*. Thèse de Doctorat d'Etat ès Lettres, Bordeaux-Talence, 456 p.
20. SOULE M., 1992.- *Mode d'accès et de gestion du foncier un rapport final du séminaire Atelier sur : l'évaluation comparative et multidimensionnelle, des modes de détention et de Gestion du foncier au Bénin*. Cotonou, pp. 5-11.
21. TOHOZIN A. Y., 1999.- *Politiques agricoles, stratégies paysannes et Dynamique de l'espace rural dans les basses vallées de l'Ouémé au Bénin et de la Volta au Ghana*. Thèse de Doctorat, Université Paul Valéry-Montpellier III, 511 p.
22. VIGNINOUE T., 2010.- *La périurbanisation de Porto-Novo : dynamiques et impacts environnementaux*. Thèse de Doctorat, UAC, 371 p.

WEBOGRAPHIE

1. WWW.crdi.org;consulté le 08/07/10 à 13 h 50 mn.
2. WWW.ecocite.org,consulté le 03/07/10 à 9 h 33 mn.
3. WWW.memoireonline.com,consulté le 02/06/10 à 17 h