

# *Gouvernance Foncière Et Ses Implications Socioéconomiques Dans L'Arrondissement De Tori-Caca (Sud Benin)*

S. I. Hervé ADJAGBONI<sup>1</sup>, Fatoumatou B. BATOKO<sup>1</sup>, Arlette L. M. HOUNSOU<sup>1</sup>, Sylvain A. VISSOH<sup>2</sup>,  
Bola A. MALOMON<sup>2</sup>

- 1- Doctorant, "Ecole Doctorale Pluridisciplinaire - Espaces, Cultures et Développement", Université d'Abomey-Calavi (Bénin), Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), senanadjagboni@gmail.com 97603442
- 2- Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT) de l'Université d'Abomey-Calavi (Bénin), vissohahotondji@gmail.com, 97 81 06 16



**Résumé – L'urbanisation dans l'Arrondissement de Tori-Cada évolue à un rythme accéléré, ce qui entraîne une occupation anarchique du sol et une consommation incontrôlée de l'espace notamment agricole. La présente recherche vise à contribuer à une meilleure gouvernance du foncier dans l'Arrondissement de Tori-Cada.**

**Pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre de cette recherche, des investigations ont été faites à partir de la collecte des données et informations aux moyens de la recherche documentaire, des observations directes sur le terrain, des entretiens et enquêtes auprès de 173 personnes. Les résultats obtenus ont été analysés à l'aide du modèle SWOT.**

**Les résultats montrent que 70 % des ménages agricoles enquêtés ont accès à leur terre par location, 20 % par héritage, 10 % par achat. Cela montre que la location est le mode d'accès à la terre agricole le plus dominant. Les enquêtes de terrain ont permis de constater que la marchandisation de la terre s'observe dans ledit Arrondissement. Le dépouillement des registres de convention de vente au service des affaires domaniales de la Commune de Tori-Cada montre que 1649 parcelles ont fait objet de transaction, enregistrés et confirmés de 2017 à 2021. La convention de vente est le titre de propriété que détient la majorité des propriétaires terriens (85 %) de l'arrondissement de Tori-Cada. L'attestation de détention coutumière (10 %) et le titre foncier (5 %) occupent une faible proportion. Cette faible proportion des enquêtés qui détiennent des pièces comme le titre foncier montre le caractère précaire des actes de propriétés avec le spectre de remise en cause permanent des titres de propriété foncier dans le secteur de recherche. Les conventions sont établies et affirmées par les autorités communales sans le respect de l'exigence relative aux projets de valorisation des terres conformément aux dispositions du CFD. La CoGeF et les SVGF manquent de moyens pour leur bon fonctionnement et les outils de planification spatiale notamment le SDAC, sont souvent négligés et ne constituent pas des références dans les prises de décisions surtout en ce qui concerne la sécurisation foncière. Face aux différents problèmes qui continuent de sévirent dans cet arrondissement, il urge que les autorités communales mettent en œuvre les outils de planification spatiales pour une meilleure sécurisation foncière.**

**Mots clés – Tori-Cada, Foncier, Gouvernance Foncière, Enjeux**

**Abstract – Urbanization in the Tori-Cada District is evolving at an accelerated pace, leading to an anarchic occupation of land and uncontrolled consumption of space, particularly agricultural land. This research aims to contribute to better land governance in the Tori-Cada District.**

**To achieve the objectives set within the framework of this research, investigations were carried out based on the collection of data and information by means of documentary research, direct observations in the field, interviews and surveys with 173 people. The results obtained were analyzed using the SWOT model.**

**The results show that 70% of the agricultural households surveyed have access to their land by rental, 20% by inheritance, and 10% by purchase. This shows that rental is the most dominant mode of access to agricultural land. Field surveys revealed that the commodification of land is observed in the said District. The analysis of the sales agreement registers at the state affairs department of the Municipality of Tori-Cada shows that 1,649 plots were the subject of transactions, registered and confirmed from 2017 to 2021. The sales agreement is the title deed held by the majority of landowners (85%) in the Tori-Cada district. The customary ownership certificate (10%) and land title (5%) occupy a small proportion. This small proportion of respondents who hold documents such as land**

titles shows the precarious nature of property deeds with the specter of permanent questioning of land ownership titles in the research area. The agreements are established and affirmed by the municipal authorities without respecting the requirement relating to land development projects in accordance with the provisions of the CFD. The CoGeF and the SVGF lack the means for their proper functioning and the spatial planning tools, particularly the SDAC, are often neglected and do not constitute references in decision-making, especially with regard to land security. Faced with the various problems that continue to plague this district, it is urgent that municipal authorities implement spatial planning tools for better land security.

**Keywords** – Tori-Cada, Land, Land Governance, Issues.

## INTRODUCTION

Dans la région Ouest Africaine, la gouvernance foncière, en tant que mécanisme d'accès, d'utilisation et d'évolution des droits sur la terre, apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur pour les Etats et la communauté, du fait de l'exacerbation de la compétition inter acteur sur la terre et les ressources naturelles (A. B. Malomon, 2018, p.25). La terre est donc un élément indispensable, qui doit être bien gérée et sécurisée pour l'épanouissement de tous les pays.

Au Bénin, la planification économique n'a pas suffisamment pris en compte les préoccupations d'ordre spatial, ce qui a favorisé la création de disparités entre les villes et les campagnes d'une part, et entre les différentes zones géographiques d'autre part (Agenda Spatial-Bénin, 2016, p. 2). Le Bénin connaît une croissance urbaine très remarquable avec un taux d'urbanisation qui est passé de 35,7 % en 1992 à 38,9 % en 2002 avant d'atteindre 44,6 % en 2013 (MCVDD-Bénin, 2016, p. 6). Cette augmentation de la population béninoise, pose de problème que sont entre autres les problèmes sociaux économiques et environnementaux, les problèmes de gestion foncière (E. Tchibozo et *al*, 2019, p.290). L'insécurité foncière est devenue une question importante dans les communes du Bénin. En effet, selon les statistiques de l'Agence National du Domaine et du Foncier (ANDF), le nombre de nouveau dossier reçus pour les litiges dans les communes du Bénin est passé de 1533 en 2014 à 1948 en 2018. Soit une augmentation de 27,07 % de nouveaux cas de litiges fonciers sur la période 2014-2018.

A l'instar des autres localités de la Commune de Tori-Bossito, l'Arrondissement de Tori-Cada n'est pas épargné de cette mauvaise gestion foncière. Les stratégies de gestion foncière mises en place pour assurer la sécurité des terres sont confrontées à de nombreux problèmes qui constituent un obstacle au développement de l'arrondissement. Il urge donc de mener une réflexion profonde sur la gouvernance du foncier pour un développement local harmonieux et durable de l'Arrondissement de Tori-Cada. C'est dans cette logique que s'inscrit la présente recherche intitulée « Gouvernance foncière dans l'arrondissement de Tori-Cada : enjeux et perspectives ». Le présent travail se propose d'analyser le mécanisme actuel de gouvernance du foncier et ses effets sur le développement de l'arrondissement de Tori-Cada

## I. .MATÉRIELS ET MÉTHODES

### 1.1 *Cadrage géographique de la recherche*

Situé dans le Département de l'Atlantique en République du Bénin, l'Arrondissement de Tori-Cada est l'un des six (06) Arrondissements de la Commune de Tori Bossito. Elle est comprise entre 6°25 et 6°37 de latitude Nord et 2°11' et 2°17 de longitude Est. Il est limité au Nord par la Commune d'Allada ; au Sud par 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. L'Arrondissement de Tori-Cada est subdivisé en 13 villages et quartiers que voici : Anavié, Dohinonko, Dokanmè, Gbégoudo, Gbétaga, Gbohoulè, Houédaga, Lokossa, Sogbè, Soklogbo, Tori-Cada Centre, Zèbè, Zoungoudo (INSAE, 2013). Le chef-lieu de la Commune est situé à 25 km d'Allada et à 40 km de Cotonou, la capitale économique du Bénin. La figure 1 présente la situation géographique et administrative de l'Arrondissement de Tori-Cada.

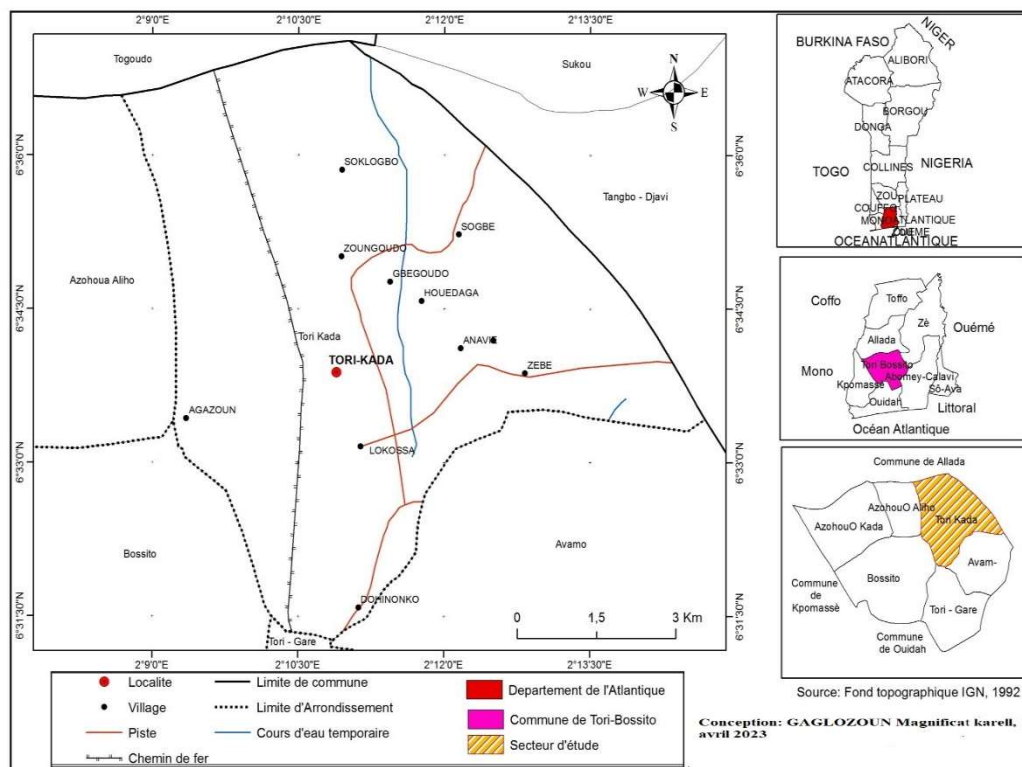


Figure 1: Situation géographique de l'Arrondissement de Tori-Cada

### 1.2- Données utilisées

Les données utilisées dans le cadre du présent travail sont qualitatives et quantitatives. Il s'agit des :

- des données démographiques issues des statistiques de l'INSAE allant de 1979 à 2013 pour appréhender l'évolution de la population et déterminer l'échantillonnage ;
- des données et informations sur les procédures de transactions foncières à obtenir à la mairie de Tori-Bossito pour analyser l'ampleur du marché foncier ;
- des données et informations sur les modes d'appropriation foncière auprès des ménages dans l'arrondissement de Tori-Cada;
- des données et informations sur l'évolution des prix des parcelles dans l'arrondissement de Tori-Cada
- des données et informations sur les conflits fonciers et les modes de règlement ;

### 1.3- Techniques, outils et matériels de collecte des données

Les investigations en milieu réel ont permis de collecter sur le terrain des données relatives à la gouvernance du foncier, les problèmes fonciers, leurs effets sur l'Arrondissement de Tori-Cada. Les villages parcourus ont été choisis en fonction de plusieurs critères notamment le poids démographique et l'importance des transactions liées au foncier. Les enquêtes ont été menées auprès des ménages, des élus locaux et des personnes ressources concernées par la gouvernance du foncier dans l'Arrondissement de Tori-Cada. Les différents groupes cibles enquêtés ont été choisis parce qu'ils jouent divers rôles dans la gestion foncière et sont censés fournir des informations nécessaires.

Pour l'enquête quantitative, la taille de l'échantillon au niveau de chaque village a été déterminée suivant la théorie probabiliste de Schwartz (1995). Les questionnaires administrés ont permis d'enquêter 75 ménages agricoles dans les six (06) villages parcourus. En plus de cette population cible, les questionnaires ont été adressés au chef d'arrondissement de Tori-Cada, aux chefs

villages (13), quatre (4) responsables de la mairie de la Commune Tori-Bossito. Au total, 93 personnes ont été enquêtées dans le cadre de cette recherche.

En ce qui concerne les matériels, il a été utilisé l'appareil photographique numérique et l'enregistreur de son respectivement pour la prise de vues et pour l'enregistrement des entretiens, un GPS pour prendre les coordonnées géographiques.

#### **1.4- Traitement des données et analyse des résultats**

Les données recueillies sur le terrain à l'aide des questionnaires et guide d'entretien ont été dépouillé pour les préparer au traitement informatique. Le dépouillement a été fait en commençant par les questions les plus complexes au plus simples. Ainsi, il a été procédé à l'organisation des données en respectant les modalités pour chaque question et le système de codage. Le traitement des données est réalisé en utilisant le tableur Excel de Microsoft Office, et le logiciel cartographique arc Gis 9.0. Cette procédure a permis de présenter les résultats analysés sous forme de tableaux, figures et des cartes. Les fréquences sont obtenues à base du logiciel suivant la formule  $f=n/N$  ou  $n$  est le nombre ayant répondu et  $N$  la taille de l'échantillon. Le modèle SWOT ou FFOM a permis d'analyser les résultats obtenus.

## **II. RÉSULTATS**

### **2.1- Analyse de la mise en œuvre des dispositions du Code Foncier et Domanial dans l'Arrondissement de Tori-Cada**

#### **2.1.1- Mise en place des organes locaux de gestion foncière prévus par le CFD**

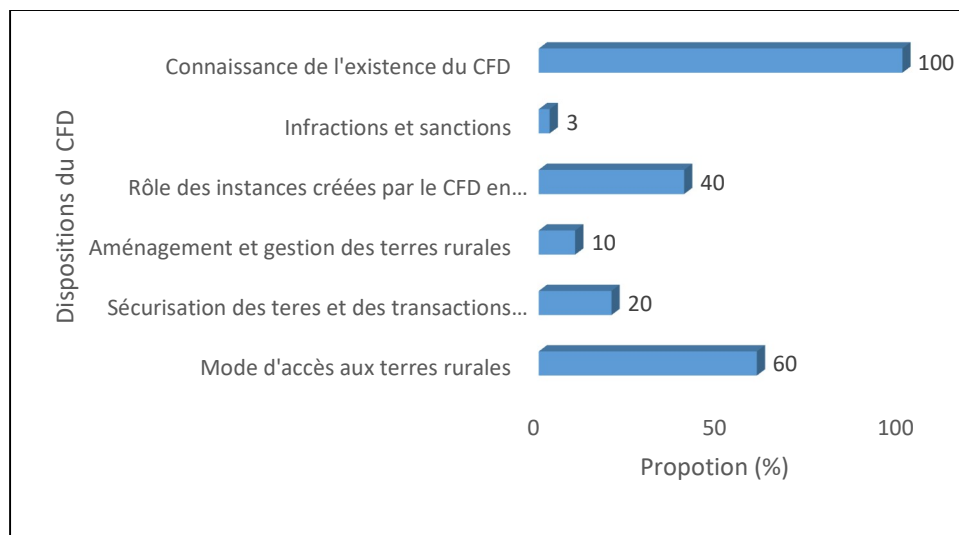
Selon le code foncier et domanial adopté en 2013, et modifié en 2017, en ses articles 427 et suivants, il est créé dans chaque commune, une instance consultative dénommée : Commission de Gestion Foncière de la commune (CoGeF). En application des dispositions de cet article, la Mairie de Tori-Bossito a créé depuis 2019, la commission de Gestion foncière. Elle est composée de 11 membres dont 2 femmes. Sur les 11 membres de la CoGeF, seulement 2 % savent lire et écrire. Ce faible niveau d'instruction des membres de la CoGeF explique leurs difficultés de s'approprier le code foncier malgré les séances de formations organisées par le conseil communal en leur intention.

Conformément aux dispositions prévues par le code, il a été installé aussi dans tous les 13 villages parcourus, les SVGF. Elles constituent les instances les plus proches des populations de l'Arrondissement de Tori-Cada, composé des représentants des catégories socio professionnelles et des conseillers villageois ayant en tête les chefs villages.

Les enquêtes de terrain ont permis de constater que la CoGeF et les SVGF manquent de moyens pour leur bon fonctionnement et sont par ricochet inactifs. Cette inaction de ces organes locaux de gestion foncière pose un problème de gouvernance foncière dans l'arrondissement. Elle ne permet pas d'instaurer une démarche participative, transparente et responsable dans le mécanisme de sécurisation du foncier. Cette situation explique d'une manière ou d'une autre, les problèmes liés à la sécurisation du foncier dans l'arrondissement de Tori-Cada avec pour conséquence la multiplication des conflits fonciers dans le secteur de recherche.

#### **2.1.2- Connaissance et maîtrise des dispositions du CFD par les acteurs**

Pour s'assurer de la connaissance et de la maîtrise des dispositions du code foncier et domanial par les acteurs fonciers, les membres de la CoGeF et des SVGF ont été soumis à un entretien lors des enquêtes de terrain dans l'Arrondissement de Tori-Cada (figure 2).



**Figure 2:** Synthèse des résultats de l'évaluation des acteurs fonciers sur le CFD

Source : Enquêtes de terrain, avril 2023

Tous les membres de la CoGeF et des SVGF enquêtés savent qu'il existe un Code Foncier et Domanial depuis 2013 en République du Bénin. Par ailleurs, les enquêtes de terrain montrent que les dispositions du CFD relatives aux modes d'appropriation des terres sont maîtrisés par 60 % des enquêtés. 40 % ont une maîtrise des prérogatives assignées par le législateur aux organes locaux de gestion foncière. Dans toutes les localités visitées, les Sections Villageoises de Gestion Foncière ont été mises en place par la mairie même si la plupart de ses membres (60 %) ne maîtrisent pas bien leurs rôles. En ce qui concerne des dispositions relatives à la gestion des terres agricoles et de sa sécurisation, des infractions et sanctions prévues par le CFD, les élus locaux dans leur ensemble ne les maîtrisent pas encore.

Par ailleurs, le CFD prévoit pour les superficies supérieures ou égales à 2 ha que l'acquéreur joint au dossier un projet de mise en valeur et des niveaux d'approbation en fonction de superficie sont prévus. Cette disposition ne se respecte pas encore sur le terrain. En effet, de la documentation au niveau de la mairie de Tori-Bossito, il ressort que les conventions sont établies et affirmées par l'autorité communale sans le respect de l'exigence relative aux projets de valorisation des terres conformément aux dispositions du CFD. Cette défaillance est due à une insuffisance de connaissance des dispositions de la loi pour certains et au manque de rigueur au niveau des responsables de la mairie d'une part et des stratégies de contournement des acquéreurs d'autre part. En effet, des entretiens, il ressort que certains acquéreurs achètent plusieurs domaines de superficies de moins de 2 ha exemptes de cette exigence. Cette situation favorise le développement du marché foncier dans le secteur de recherche.

## 2.2- Développement du marché foncier

Depuis une vingtaine d'années, le marché du foncier s'est développé à Tori-Cada. Outre l'importance des "intermédiaires" de l'informel, plusieurs établissements ou sociétés immobiliers mènent leurs activités dans l'Arrondissement. Il s'agit surtout de la Cité de David et Victoria depuis 2005 et les Résidences du troisième millénaire depuis 2007 (Photo 1).



Photo 1: Plaque indicative d'une agence immobilière à Tori-Cada centre

Prise de vue : Gaglozoun, avril 2023

Ces panneaux de vente des terres se retrouvent un peu partout sur le territoire de l'arrondissement de Torri-Cada. La clientèle visée par ces sociétés immobilières est composée essentiellement des citoyens. Dans plusieurs localités visitées, la spéculation foncière connaît un essor. La fonction commerciale des terres semble se substituer à la fonction agricole des domaines. Si les transactions foncières étaient négligeables, depuis les années 2000, elles prennent une allure importante. La plupart des acheteurs sont du secteur tertiaire (Figure 3).

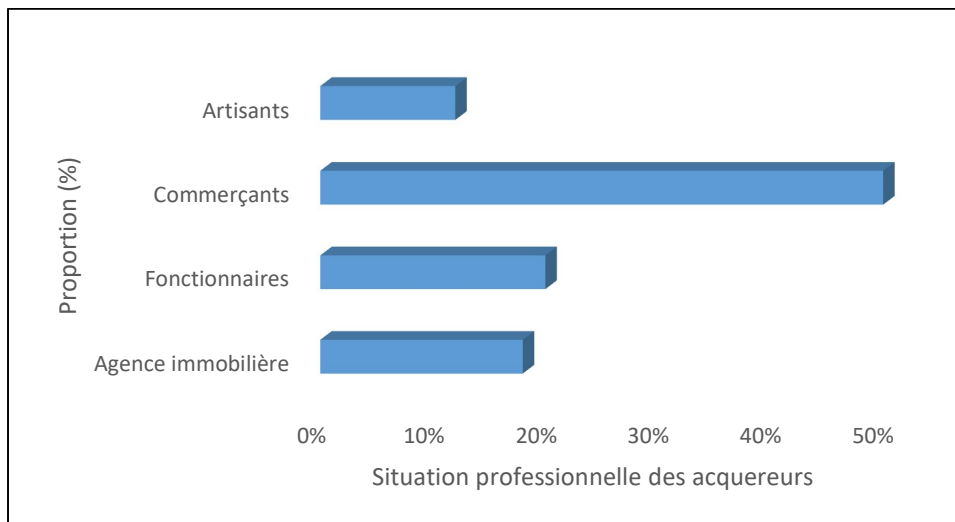


Figure 3: Répartition des acquéreurs selon leur profession à Tori-Cada

Source : Enquête de terrain, avril 2023

De l'analyse de la figure 3, il ressort que la majorité des acquéreurs (50 %) est constituée des commerçants. Les fonctionnaires viennent en deuxième position avec 20 %, les agences immobilières et les artisans occupent respectivement 18 % et 12 %. Ils sont reconnus comme des revendeurs de terres qui achètent des domaines à Tori-Cada dans l'espoir d'avoir une plus-value quelques années plus tard. Parfois, des citoyens résidant en France achètent eux-aussi des domaines.

Les raisons de la vente des terres par les cultivateurs sont variées à Tori-Cada (figure 4).

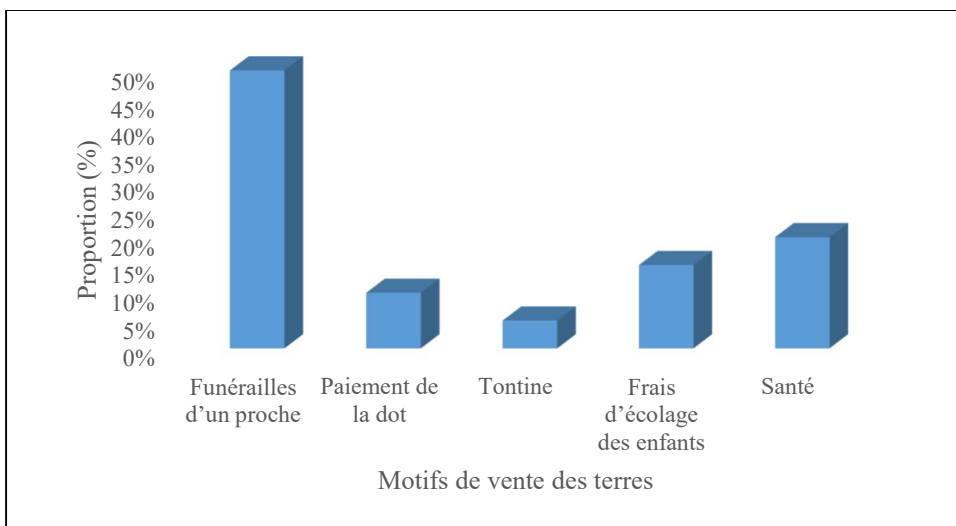


Figure 4 : Principales raisons de la vente des parcelles à Tori-Cada

Source : Enquête de terrain, avril 2023

Les raisons liées aux funérailles des proches sont plus accentuées dans l'Arrondissement de Tori-Cada (50 %). Les paysans vendent aussi leurs terres pour des raisons d'ordre sanitaire (20%). Les paysans cèdent aussi les domaines pour la scolarisation de leurs enfants (15 %), le paiement de la dote (10 %) et la tontine (5 %).

La fréquence de la vente des domaines par les ménages agricoles dans l'arrondissement de Tori-Cada est en moyenne d'une fois entre 2010 et 2023. Cependant, cette fréquence de la vente des terres varie d'un village à un autre (Figure 5).

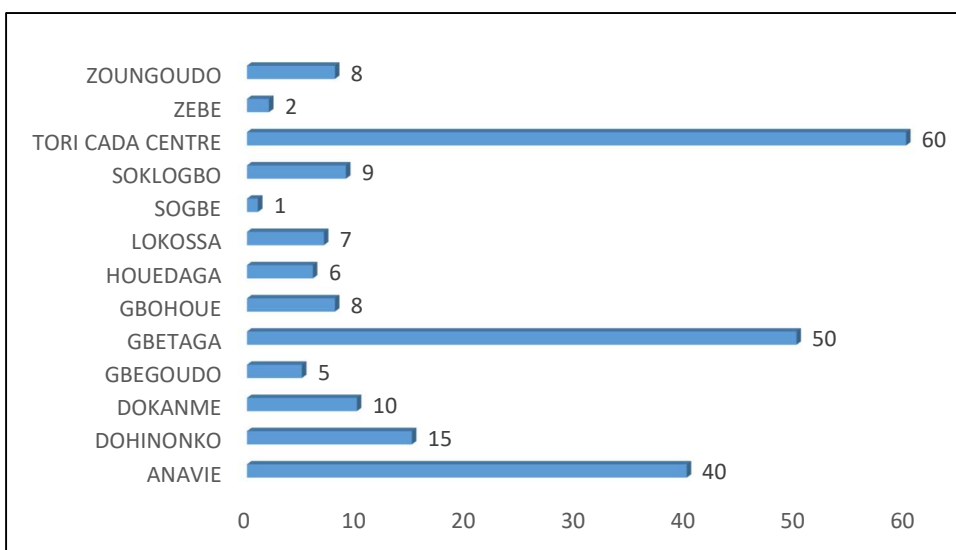


Figure 5: Exploitants agricoles ayant vendu au moins une parcelle dans l'Arrondissement de Tori-Cada entre 2012 et 2022

Source : Enquêtes de terrain, avril 2023

Sur une période de 10 ans (2012-2022), 60 % des ménages enquêtés à Tori-Cada centre ont au moins vendu une fois des parcelles contre 50 % à Gbétaga, 40 % à Anavié ont déclaré avoir au moins une fois vendu leurs terres.

Le dépouillement des registres de convention de vente au service des affaires domaniales de la commune de Tori-Bossito montre que 1649 parcelles ont fait objet de transaction, enregistrés et confirmés de 2017 à 2021 (Figure 6).



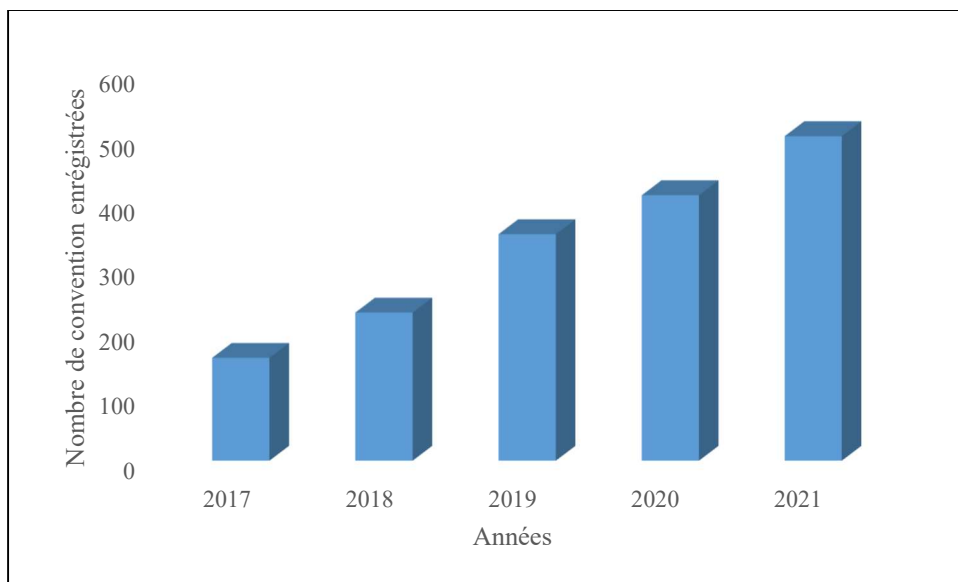


Figure 6 : Evolution du nombre des conventions enregistrées à la mairie de Tori-Bossito de 2017 à 2021

Source : DADE, avril 2023

La figure 6 montre la dynamique des transactions foncières dans l'Arrondissement de Tori-Bossito de 2017 à 2021. De 159 en 2017, le nombre de conventions enregistrées à la mairie de Tori-Bossito est de 410 en 2020 avant de passer à 501 conventions en 2021. De la documentation au niveau de la mairie de Tori-Bossito, il ressort que les conventions sont établies et affirmées par les autorités communales sans le respect de l'exigence relative aux projets de valorisation des terres conformément aux dispositions du CFD. Or, le CFD a prévu pour les superficies supérieures ou égales à 2 Ha que l'acquéreur joint au dossier un projet de mise en valeur et des niveaux d'approbation en fonction de superficie sont prévus.

### 2.3- Procédure de formalisation des transactions et actes de sécurisation foncière dans l'Arrondissement de Tori-Cada

L'administration communale et locale interviennent activement dans le processus de sécurisation des terres acquises et dans la délivrance des actes y afférents (convention de vente, attestation de détention coutumière, etc.).

La figure 7 présente les titres de propriétés que détiennent les propriétaires de l'arrondissement de Tori-Cada avec leurs proportions respectives.

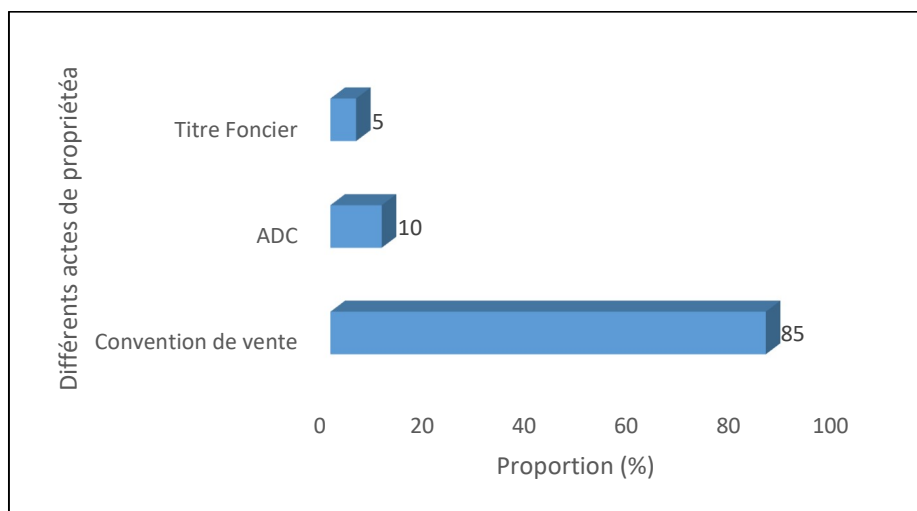


Figure 7 : Types de propriétés détenues par les propriétaires terriens de l'arrondissement de Tori-Cada

Source : Travaux de terrains, avril 2023



L'analyse de la figure 7 montre que la convention de vente est le titre de propriété que détient la majorité des propriétaires terriens (85 %) de l'arrondissement de Tori-Cada. L'attestation de détention coutumière (10 %) et le titre foncier (5 %) occupent une faible proportion. Cette faible proportion des enquêtés qui détiennent des pièces comme l'ADC et surtout le titre foncier montre le caractère précaire des actes de propriétés avec le spectre de remise en cause permanent des titres de propriété foncier dans le secteur de recherche.

## 2.4- Effets socioéconomiques de la gouvernance foncière dans l'Arrondissement de Tori-Cada

### 2.4.1- Difficulté d'accès des paysans sans terres à des terres cultivables à Tori-Cada

Avec le développement du marché foncier résidentiel, les ménages agricoles ont de difficultés à accéder à la terre agricole dans l'arrondissement de Tori-Cada (figure 8).

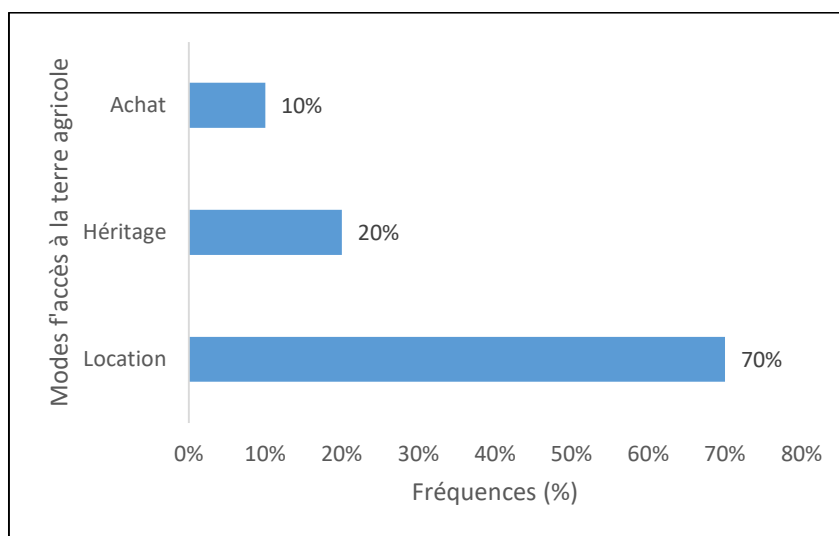
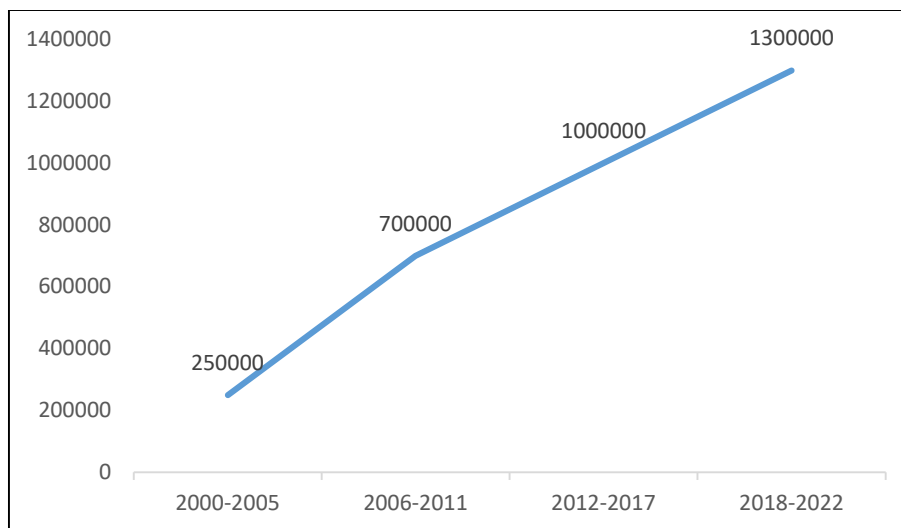


Figure 8: Modes d'accès à la terre agricole dans l'Arrondissement de Tori-Cada

Source : Enquêtes de terrain, avril 2023

De la figure 8, il ressort que 70 % des exploitants agricoles enquêtés ont accès à leur terre par location, 20 % par héritage, 10 % par achat. Cela montre que la location est le mode d'accès à la terre agricole le plus dominant. Les exploitants agricoles avec leurs situations économiques peu reluisantes ont de difficultés à avoir la terre par achat. Ce qui explique le fait que le taux de la location soit fort devant les autres modes.

Les enquêtes de terrain ont permis de constater que la marchandisation de la terre s'observe dans ledit Arrondissement. Le prix d'achat dépend de l'emplacement géographique du terrain par rapport aux agglomérations et de la qualité des sols qui s'y trouvent. L'installation des allochtones à la recherche de résidence contribue donc fortement à la hausse des prix du foncier dans l'Arrondissement de Tori-Cada (figure 9).



**Figure 9:** Evolution du prix d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> à Tori-Cada

**Source :** Enquêtes de terrain, avril 2023

De l'analyse de la figure 9, il ressort que le prix moyen au carré d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> coûte aujourd'hui 1.300.000 FCFA dans l'arrondissement de Tori-Cada. Il y a 20 ans environ, ce prix était à 250.000 FCFA (500 m<sup>2</sup>). Dans l'ensemble des localités visitées dans l'arrondissement, les domaines achetés par les citoyens sont destinés à la construction (photo 2).



**Photo 2:** Domaine en chantier à Tori-Cada centre

**Prise de vue :** Gaglozoun, avril 2023

La photo 2 montre une construction inachevée à Tori-Cada centre. Il s'agit d'un domaine autrefois consacré à l'agriculture. Les enquêtes de terrain ont permis de recueillir les opinions des enquêtés sur les effets de la vente des terres à Tori-Cada (figure 10).

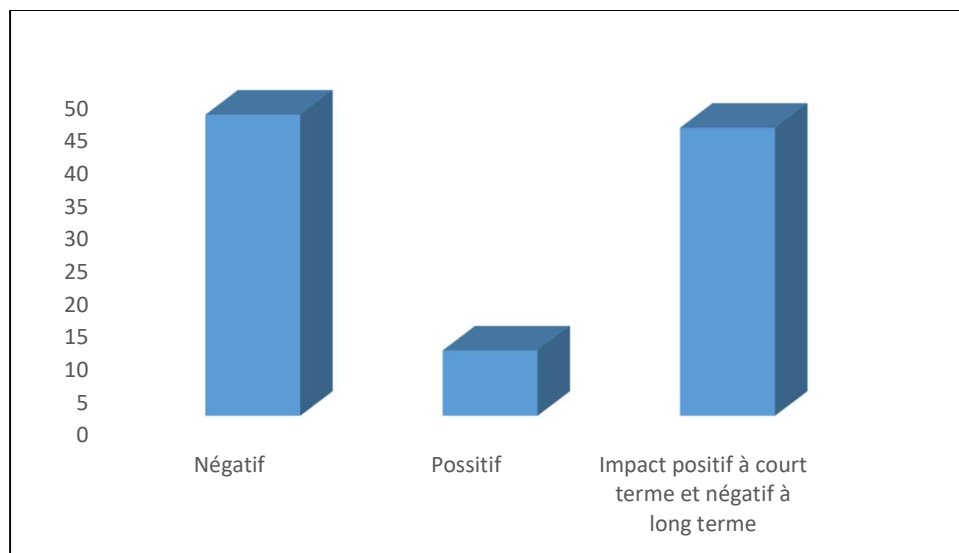


Figure 10: Opinions des enquêtés sur les effets de la vente des terres sur la vie des vendeurs et la localité de Tori-Cada

Source : Enquêtes de terrain, avril 2023

La figure 10 présente les points de vue sur les effets de la vente de terres sur la vie des vendeurs. En effet, 46 % des personnes enquêtées pensent que la vente des terres a un impact négatif sur la vie des vendeurs alors que 10 % estiment ces effets positifs. Par contre, 44 % affirme que ces effets sont positifs à court terme et négatifs à long terme. Cette allégation qui consiste à qualifier de positifs ces effets est une illusion de richesse que se font les vendeurs de terres généralement analphabètes. A court terme, la plupart des vendeurs de terres utilisent les gains issus de ce commerce pour acquérir des biens matériels (moto, toiture, téléphone portables etc.) et par suite peuvent se livrer à des activités comme conducteur de taxi-moto et autres activités d'économie précaires, d'où la nécessité de mettre en place une alternative permettant aux vendeurs d'exploiter des terres à des fins de production pour se prendre en charge.

#### 2.4.2- Développement de stratégie de contournement des exigences du CFD

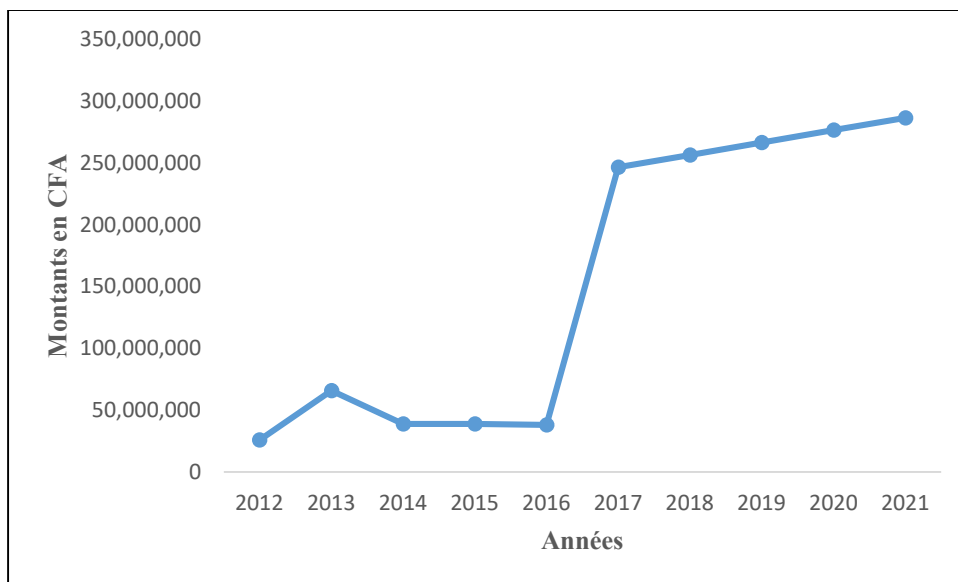
Certains acheteurs ne voulant pas se soumettre aux exigences d'élaboration de projets et d'avis et approbations de divers organes de gestion foncière, préfère plusieurs conventions de moins de 2 hectares dans la même zone à la place d'une convention portant sur la superficie donnée. De plus tous les Chefs Villages et Chefs d'Arrondissement savent qu'ils ne doivent plus signer officiellement des conventions de vente. Enfin, une autre stratégie pour contourner ces contraintes, est d'antidater les conventions pour faire croire que la parcelle a été acquise avant l'avènement du code.

#### 2.4.3- Réduction des faux frais

La création et la responsabilisation des organes de gestion a privé les délégués et chefs arrondissements des signatures qu'ils échangeaient illégalement contre de l'argent de montants variables suivant les localités et leurs humeurs. Il s'agit de faux frais qui allaient directement dans les poches de ces derniers. La loi, en les privant de cette opportunité, a facilité la formalisation des transactions aux acquéreurs de terres. Mais si certains continuent d'exiger des acquéreurs de l'argent, le phénomène a considérablement diminué dans l'arrondissement de Tori-Cada.

#### 2.4.5- Accroissement des recettes provenant des transactions foncières dans la Commune de Tori-Bossito

Les recettes sur le foncier et divers sont logées sur le compte 70 du budget et porte le titre de Produits des services du domaine et ventes diverses. Ce compte retrace toutes les recettes liées au foncier dans le Secteur de recherche. La figure 11 présente l'importance du foncier dans la mobilisation des ressources de la commune de Tori-Bossito.



**Figure 11** : Evolution des recettes foncières de la mairie de la Commune de Tori-Bossito de 2012 à 2021

**Source** : Direction des Affaires Financières de la mairie de Tori-Bossito, avril 2023

L'analyse de la figure 11 montre que les recettes foncières dans la Commune de Tori-Bossito en général, ont connu une légère augmentation entre 2012 et 2013 passant respectivement de 25 888 000 F CFA à 65 650 000 F CFA soit une augmentation de 39 762 000 F CFA. Cette augmentation a connu une baisse en 2014 pour se stabiliser à 38 842 554 F CFA avant de reprendre en 2015 pour atteindre 246 432 954 F CFA en 2017, soit une augmentation de 207 590 400 F CFA en 2 ans. La première augmentation des recettes foncières entre 2012 et 2013 à Tori-Bossito peut se justifier du fait la bretelle Pahou-Tori Bossito construite entre 2012 et 2013. L'amélioration ou la construction des infrastructures routières est un facteur qui favorise l'augmentation du coût d'accès au foncier rural et augmente du coup les recettes de la communale. De même, les réformes foncières engagées par le conseil communal entre 2015 et 2017 peuvent expliquer l'amélioration des recettes foncières de 2016 à 2021. Toute réforme ayant permis l'assainissement des recettes foncières dans la commune.

De façon globale, la vente des terres ne fait qu'aggraver la pauvreté dans l'arrondissement de Tori-Cada avec un enrichissement apparent des collectivités locales en recettes fiscales qui ne peut rien face aux besoins sans cesse croissants de développement de la population en matière d'accès à l'éducation, à l'eau potable, à la santé, à la nutrition de qualité, à un habitat décent et à des emplois durables.

#### 2.4.6- Conflits fonciers et modes de gestion

La mauvaise gouvernance du foncier est source de conflits dans l'arrondissement de Tori-Cada. Les enquêtes de terrain ont permis de constater que tous les villages visités sont confrontés aux problèmes fonciers (Figure 12).

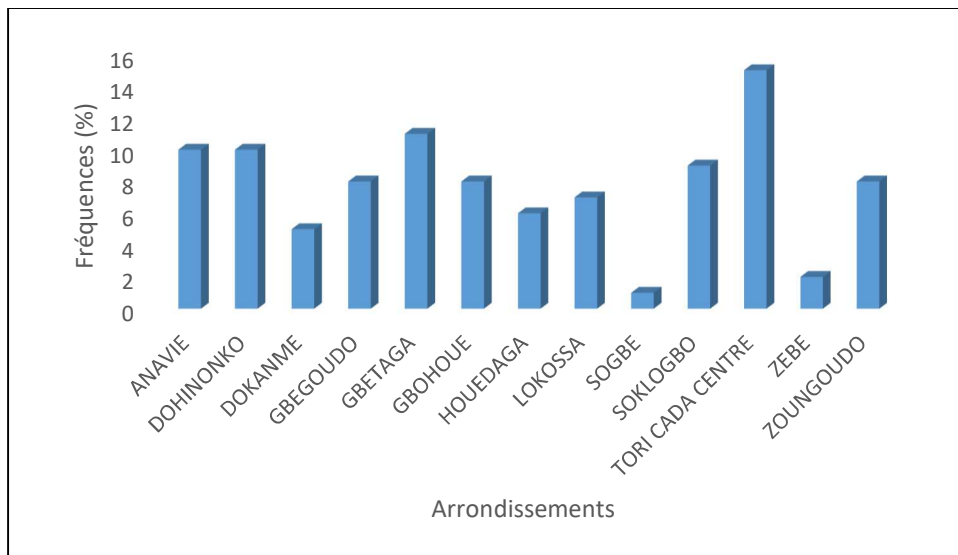


Figure 12: Proportion des conflits fonciers par village dans l'Arrondissement de Tori-Cada

Source : Enquêtes de terrain, avril 2023

L'analyse de la figure 12 montre que l'arrondissement de Tori-Cada est confronté à d'énormes situations conflictuelles. Les villages les plus exposés sont Tori-Cada centre (15 %), Gbétaga (11 %), Anavi (10 %), DOHINONKO (10 %). Les localités les moins touchées sont Zebé et Zogbé avec respectivement 2 % et 9 %.

Les enquêtes de terrains ont permis d'identifier trois modes de règlement des conflits fonciers dans l'arrondissement de Tori-Cada. Il s'agit du règlement par les autorités coutumières, de la conciliation par les autorités de la Mairie et le recours au tribunal de première instance de Ouidah.

Seul le Tribunal de Première Instance de la Commune de Ouidah est compétent pour rendre des décisions de justice définitives. Son territoire de juridiction couvre trois communes du département de l'Atlantique à savoir Ouidah, Kpomassè et Tori-Bossito. La figure 13 présente l'évolution du nombre de conflits fonciers introduit au tribunal de Première instance de Ouidah.

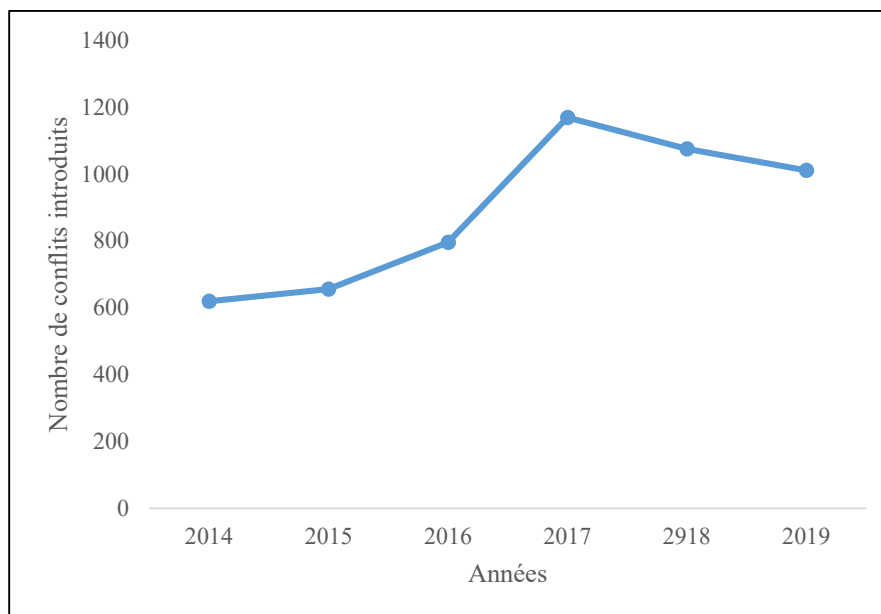


Figure 3: Nombre d'affaires foncières introduites au TPI de Ouidah courant 2014-2019

Source : Tribunal de Première Instance de Ouidah, avril 2023

La figure 15 montre une évolution croissante du nombre d'affaires introduites au TPI de Ouidah de 2014 à 2019. La baisse légère observée à partir de 2017 pourrait s'expliquer par la mise en œuvre des réformes introduites par le nouveau code foncier et domanial notamment la mise en place des instances locales de gestion foncière à Ouidah et Tori-Bossito.

### **III. DISCUSSION**

Le foncier dans l'arrondissement de Tori-Cada constitue aujourd'hui l'objet de convoitise de tous les acteurs de développement qui amplifient chacun des stratégies pour s'en approprier et assurer une sécurité après son acquisition. Ainsi, les terres acquises pour des besoins socio-économiques sont confrontées à de diverses sortes de conflits. Ces observations faites à Tori-Cada sont semblables à celles effectuées par d'autres auteurs.

G.A. Glèlè (2015, p. 128) a montré sur le plateau d'Allada que la ville de Cotonou dans son extension a « phagocyté » les localités d'Abomey-Calavi, de Godomey et a touché les centres ruraux de Togba, de Houéto, de Hèvié et d'Akassato, les contraignant à la disparition ou à une mutation radicale. C.C. Gnimadi *et al.*, (2014, p. 9) dans l'analyse des facteurs et les répercussions de la « phagocytose » urbaine sur le plateau d'Allada ont montré que la fonction résidentielle de Cotonou a été récupérée par les communes environnantes d'Abomey-Calavi, de Ouidah, d'Allada, de Tori-Bossito, de Zè et de Toffo.

Selon K. Deininger (2017, p.18), la sécurisation des droits fonciers est un enjeu important qui renvoie à la gouvernance, à l'intégration sociale, à la réduction de la pauvreté et des conflits, à la perfection, à la qualité et au rendement des terres et permet d'éviter les pratiques d'atteintes à l'environnement. Les résultats obtenus par A. B. Malomon (2021, p.9) dans la Commune d'Abomey-Calavi sont aussi semblables. Selon l'auteur, la moyenne des parcelles objet de transaction est d'environ 2849 par an de 1995 à 2020. En 30 ans, les espaces agricoles ont connu une diminution d'environ 68,18 % de leur superficie (8421 ha) soit 280,7 ha par an ; 92 % des acquéreurs dans les sept arrondissements parcourus n'ont aucun ou peu d'antécédent fonctionnel dans l'agriculture. Outre la réduction des espaces agricoles, cette mauvaise gouvernance du foncier agricole a pour corollaire, la chute des superficies emblavées, la baisse des rendements agricoles, l'existence des conflits domaniaux, etc. Les principaux facteurs explicatifs de cette mutation sont la faible mise en œuvre des outils de planification de l'espace, le laxisme des autorités dans l'application des textes, l'occupation anarchique des terres agricoles, la fraude foncière, etc.

D. M. Baloubi (2013, p.9), la périurbanisation pose de nombreux défis dans plusieurs domaines. Sur le plan environnemental par exemple, elle exerce une forte pression sur les ressources naturelles et les espaces agricoles à la périphérie des villes ; ce qui entraîne une disparition des espaces agricoles et / ou naturels. Les résultats de N. Bertrand et N. Rousier (2004, p.4) vont aussi dans le même sens lorsqu'elle affirme que La croissance démographique est à l'origine d'une demande plus forte pour transformer des zones agricoles. Selon les auteurs, elle entraîne l'augmentation des besoins alimentaires et conduit à une compétition pour l'espace entre les activités agricoles, pastorales et forestières.

### **IV. CONCLUSION**

Au terme de cette recherche, il ressort que plusieurs acteurs interviennent dans la gouvernance du foncier agricole dans l'arrondissement de Tori-Cada. Parmi ces acteurs figurent notamment les autorités locales, les géomètres et les démarcheurs qui ont chacun des rôles et des responsabilités à jouer pour une bonne gestion du foncier agricole.

Les pressions sur les terres agricoles ont conduit à l'émiettement des champs et à une vente de plus en plus poussée du patrimoine foncier par les paysans. Ce phénomène encouragé par la thésaurisation des terres par les commerçants ayant les moyens financiers et les fonctionnaires des grandes villes a conduit les ménages agricoles à diversifier les modes d'accès à la terre. Le principal mode d'accès à la terre agricole qui est la location donne peu de sécurité de jouissance et ne permet pas un investissement accru pour favoriser le développement agricole. Cependant la mauvaise gouvernance foncière entraîne la fréquence des conflits fonciers aux vues des pratiques des différents acteurs dans l'arrondissement de Tori-Cada.

### **RÉFÉRENCES**

- [1]. BALOUBI Makodjami David (2013) : Dynamique démographique, urbanisation et perspectives de développement de la commune d'Abomey-Calavi (Sud-Bénin). Thèse de Doctorat unique de géographie, EDP/FLASH/UAC, 328 p.
- [2]. BERTRAND Nathalie et ROUSIER Nicole (2004) : L'agriculture périurbaine, une proximité ville agriculture à construire. Quatrièmes Journées de la Proximité, IDEP-LEST-GREQAM, Groupe de Recherche Dynamique de Proximité, Marseille, 17-18 juin 2004, 2004, pp.17

- [3]. DENINGER Klaus (2005) : Une politique foncière pour la croissance et la lutte contre la pauvreté : Rapport d'étude de la Banque Mondiale, Eska, 244 p.
- [4]. GLELE, Gisèle Afiavi (2015) : 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 unique en Géosciences de l'Environnement et Aménagement de l'espace EDP/FLASH/UAC, 465 p.
- [5]. GNIMADI, Clément Codjo TOFFI, Mathias Dossou HOTEYI, Sêmassa Mohamed Ismaël (2014) : La "phagocytose" urbaine : le phénomène et ses implications sur le plateau d'Allada au Sud-Bénin, Bulletin de la Recherche Agronomique du Bénin (BRAB) Numéro spécial Agrobiodiversité et Santé Publique, pp 8-20.
- [6]. MALOMON Atchamou Bola (2018) : Gouvernance du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi : Etat des lieux et enjeux pour le développement local, Mémoire de Master de Recherche (Ex DEA), DGAT / FASHS / EDP/ UAC, p. 119
- [7]. MALOMON Atchamou Bola (2021) : Gouvernance du foncier agricole dans un contexte d'étalement urbain : observations et analyse à partir de la ville d'Abomey-Calavi, Thèse unique de doctorat en géographie, Université d'Abomey- Calavi, p. 323
- [8]. TCHIBOZO Alain Eric (2019) : Déterminants de l'insécurité foncière dans la ville de Porto-Novo : cas du 5me arrondissement, p. 289