



HAL
open science

Production foncière et patrimoine socio-cultuel au Bénin : cas des communes d'Adjarra et d'Avrankou

Adeothy Adegbinni

► **To cite this version:**

Adeothy Adegbinni. Production foncière et patrimoine socio-cultuel au Bénin : cas des communes d'Adjarra et d'Avrankou. Géographie. Université de Bretagne occidentale - Brest, 2015. Français. NNT : 2015BRES0086 . tel-01920395

HAL Id: tel-01920395

<https://theses.hal.science/tel-01920395>

Submitted on 13 Nov 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

THÈSE / UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE

sous le sceau de l'Université européenne de Bretagne

pour obtenir le titre de

DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE

Mention : Urbanisme et aménagement

École Doctorale : Sciences de l'Homme et de la Société n°507

présentée par

Adéothy ADEGBINNI

Préparée à L'EA 2219- Géoarchitecture

Production foncière et patrimoine socio-culturel au Bénin : Cas des communes périurbaines d'Adjarra et d'Avrankou

Thèse soutenue le 10 décembre 2015

devant le jury composé de :

René-Paul DESSE

Professeur, Université de Bretagne occidentale

Directeur de thèse

Lionel PRIGENT

Maître de conférences, Université de Bretagne Occidentale

Co-encadrant de thèse

Athanase BOPDA

Professeur, Université du Havre

Rapporteur

Benjamin STECK

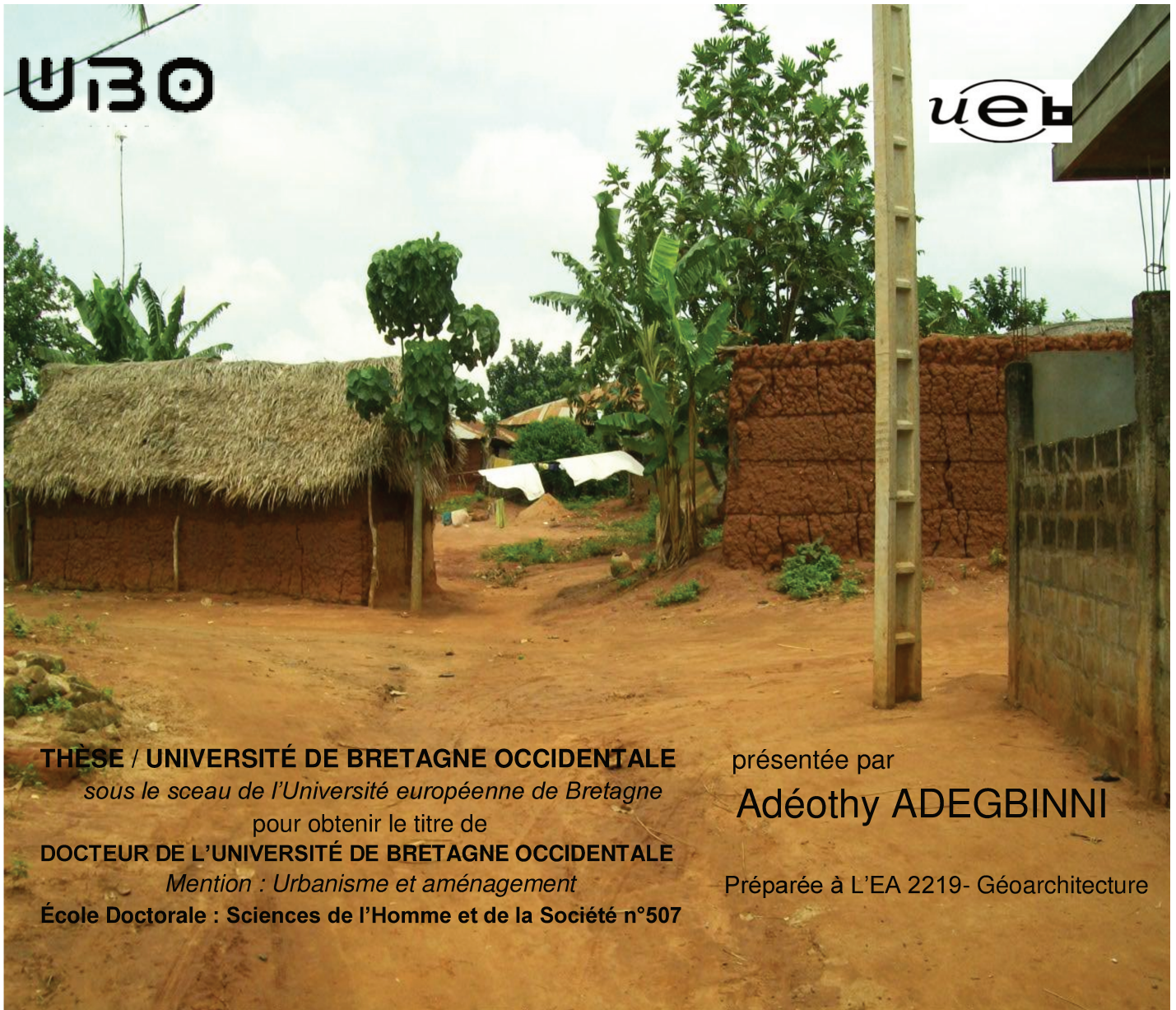
Professeur, Université du Havre

Rapporteur

Edmond Kodjo ADJOVI

Professeur, Université polytechnique d'Abomey/ Bénin

Examineur



THÈSE / UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE
sous le sceau de l'Université européenne de Bretagne
pour obtenir le titre de
DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE
Mention : Urbanisme et aménagement
École Doctorale : Sciences de l'Homme et de la Société n°507

présentée par

Adéothy ADEGBINNI

Préparée à L'EA 2219- Géoarchitecture

Production foncière et patrimoine socio-culturel au Bénin : Cas des communes périurbaines d'Adjarra et d'Avrankou

Thèse soutenue le 10 décembre 2015

devant le jury composé de :

René-Paul DESSE

Professeur, Université de Bretagne occidentale
Directeur de thèse

Lionel PRIGENT

Maître de conférences, Université de Bretagne Occidentale
Co-encadrant de thèse

Athanase BOPDA

Professeur, Université du Havre
Rapporteur

Benjamin STECK

Professeur, Université du Havre
Rapporteur

Edmond Kodjo ADJOVI

Professeur, Université polytechnique d'Abomey / Bénin
Examineur

Dédicace

En mémoire de mon père, feu **Odjouwola ADEGBINNI**. Il *m'a soutenu dans l'initiation de ce projet, mais hélas, il n'est pas resté pour voir son aboutissement.*

À ma mère **Marceline Ayidodonou ALOHOUTADE**, merci pour ta présence infinie à mes côtés.

À **Abèo Exaucée ADEGBINNI**. Je sais que ce projet est *aujourd'hui un souvenir inoubliable pour toi, mais seul le travail libère l'homme.*

À tous mes frères et sœurs.

Remerciements

Après bien des choses en mal mais aussi en bien, le travail a fini par aboutir. Traiter un sujet qui porte sur la tradition et spécifiquement sur les pratiques foncières endogènes essentiellement basées sur la croyance à la religion Vodoun dans un laboratoire français n'est pas une évidence mais avec les conseils de mes directeurs, j'ai pu construire un objet scientifique qui met en exergue les tensions entre les pratiques modernes et traditionnelles. Pour en arriver à cette construction, il a fallu, au-delà des conseils, des soutiens physiques notamment celui de **René-Paul DESSE** qui a dû effectuer un déplacement au Bénin pour régler des problèmes d'ordre technique avant que ma présence au laboratoire en France ne soit possible. Dans ce contexte, il est important pour moi de formuler de nombreux remerciements.

Merci à mes directeurs, **René-Paul DESSE** et **Lionel PRIGENT** qui ont encadré ces travaux de recherches. Je vous exprime toute ma reconnaissance pour les nombreuses séances de travail, de pédagogie voire de soutien moral ;

Pour avoir accepté d'être rapporteurs et membres de jury de cette thèse, je tiens à remercier sincèrement **Athanase BOPDA**, Professeur à l'Université du Havre, **Benjamin STECK**, Professeur à l'Université du Havre et **Edmond Kodjo ADJOVI**, Directeur de l'École des Sciences et Techniques du Bâtiment et de la Route (ESTBR) d'Abomey-Bénin. Votre accord pour évaluer ce travail fut un grand plaisir pour moi ;

Je dis un grand merci à messieurs **KOUTCHADE Joachim** et **KOUTCHADE Clément** qui ont été pour moi des points d'appui surtout lors des moments difficiles de ce travail ;

Merci également à **Paul Lando**, pour ton soutien moral et surtout pour la relecture de cette thèse ;

Après tant d'échanges productifs, je ne peux que dire merci à tous les collègues du laboratoire notamment **Aurélie CHALUMEAU**, **Charlotte DEMARTINI** et **Pauline DELBOSC** ;

Je ne saurais finir mes remerciements sans avoir une pensée reconnaissante pour **Chantal HILLY-MAZE** et **Isabelle DAVID** pour leur disponibilité et leur éternelle bonne humeur.

Sommaire

Introduction générale.....	8
-----------------------------------	----------

Première Partie : Le régime foncier endogène, une dynamique de patrimonialisation foncière.....	32
--	-----------

Chapitre 1: Cadre théorique et d'analyse.....	38
1- 1- La revue de littérature scientifique.....	38
1- 2- Construction et analyse conceptuelle.....	47
Chapitre 2 : Mode d'organisation foncière avant la colonisation.....	70
2- 1- Fondement historique et enjeux fonciers résultant de l'accueil des Adja dans la région d'Adjarra par les Nago.....	70
2- 2- Caractéristique du paysage et extension des premiers noyaux humains.....	78
2- 3- Mode d'organisation foncière.....	81
2- 4- Les représentations spatiales et les différentes tenures de terres dans la région d'Adjarra.....	87
2- 5- La gouvernance foncière traditionnelle.....	96
Chapitre 3: Controverse sur la propriété privée individuelle et la patrimonialisation foncière pendant la période coloniale.....	108
3- 1- Dynamique foncière pendant la colonisation.....	109
3- 2- La patrimonialisation foncière pendant la colonisation.....	127
3- 3- L'émergence d'une économie patrimoniale pendant la colonisation.....	134
3- 4- La dépatrimonialisation foncière.....	142
Chapitre 4 : Dynamique foncière postcoloniale et les dérives foncières de la période révolutionnaire.....	146
4- 1- Les mutations foncières de l'indépendance à la période révolutionnaire (1960-1972).....	146
4- 2- Les mutations foncières de la période révolutionnaire (1972- 1990).....	151
4- 3- Les réformes foncières juridiques de l'ère de la démocratie.....	162
Conclusion de la première partie.....	170

Deuxième Partie : Les pratiques foncières contemporaines	172
---	------------

Chapitre 5 : Régime foncier moderne et dynamique de modernisation du régime coutumier.....	176
5- 1- Analyse des titres fonciers délivrés dans la région d'Adjarra et d'Avrankou.....	177
5- 2- Le Permis d'Habiter et le Certificat Administratif.....	194
5- 3- Le Plan Foncier Rural, une nouvelle initiative de modernisation des réalités foncières coutumières.....	197
Chapitre 6 : Le régime foncier coutumier et ses empreintes spatiales dans le paysage géographique.....	206
6- 1- Analyse des propriétés foncières au prisme des traits caractéristiques du régime foncier traditionnel.....	206
6- 2- Les empreintes du phénomène religieux dans le paysage géographique.....	216
6- 3- Les terres cultuelles : de la sacralisation à la territorialisation de l'espace.....	249
6- 4- Les espaces sacrés, facteurs limitatifs de l'urbanisation dans sa consommation de l'espace.....	250

Chapitre 7 : Croisement des régimes fonciers coutumier et moderne	252
7- 1- État actuel du régime foncier dans la région d’Adjarra et ses environs	252
7- 2- Les institutions des transferts fonciers.....	257
7- 3- Les occupations foncières	269
7- 4- La production foncière.....	273
7- 5 - L’analyse des risques afférents aux différents circuits de production foncière	285
Chapitre 8 : Marché foncier et contribution des ressources foncières au budget communal	290
8- 1- La marchandisation foncière, une réalité indéniable	291
8- 2- La qualité des informations foncières dans notre région	292
8- 3- Typologie des marchés fonciers	299
8- 4- Les acteurs du marché foncier	302
8- 5- Les causes des ventes de terre.....	305
8- 6- Analyse sociogéographique des vendeurs et acquéreurs de parcelle	307
8- 7- Dynamique évolutive de la valeur vénale des terres	312
8- 8- La perception des acteurs locaux sur les pratiques de vente de terre	316
8- 9- Les enjeux socio-culturel et économique du marché foncier	319
8- 10- Fiscalité immobilière et développement local	325
Conclusion partielle	338

Troisième Partie : La gouvernance foncière et le développement territorial

.....	340
Chapitre 9 : Les opérations de lotissement et leurs influences sur les valeurs socio-culturelles	346
9- 1- Les outils de planification spatiale	347
9- 2- Les lotissements dans la région d’Adjarra	349
9- 3- Les lotissements traditionnels	350
9- 4- Les lotissements administratifs	353
9- 5- Influence des lotissements sur les valeurs socio-culturelles	368
9- 6- Influence des valeurs socio-culturelles sur la production foncière	382
9- 7- La reconstitution des Vodoun après les opérations de lotissement	386
Chapitre 10 : Lotissement et croissance urbaine	390
10- 1- La croissance urbaine de la région d’Adjarra	391
10- 2- Le lotissement, un outil de développement local	406
Chapitre 11 : La gouvernance foncière.....	420
11- 1- La gouvernance foncière administrative.....	422
11- 2- La gouvernance foncière traditionnelle	433
11- 3- Production foncière et projets d’intérêts communs	449
Conclusion partielle	452
Conclusion générale	454
Bibliographies.....	460
Table des illustrations	472
Annexes.....	476
Table des matières.....	492

Sigles et Acronymes

AFD : Agence Française de Développement

AIF : Association d'Intérêt Foncier

AGETIP : Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public

CA: Certificat Administratif

CDCC : Conseil Départemental de Concertation et de Coordination

Ha : Hectare

DDID : Direction Départementale des Impôts et des Domaines

FNE : Fonds National pour l'Environnement

IDEE : Institut de Développement et d'Échanges Endogènes

IGN : Institut Géographique National

INJEPS : Institut National de la Jeunesse, de l'Éducation Physique et des Sports

INSAE : Institut National de la Statistique et de l'Analyse Économique

JMES : Journées Mensuelles pour un Environnement Sain

MCA : Millenium Challenge Account

OMD : Objectifs du Millénaire pour le Développement

PDC : Plan de Développement Communal

PDM : Partenariat pour le Développement Municipal

PDU : Plan Directeur de l'Urbanisme

PFR : Plan Foncier Rural

PGRN : Projet de Gestion des Ressources Naturelles

PGTRN : Programme de Gestion des Terroirs et des Ressources Naturelles

PH : Permis d'Habiter

PIFSAP : Projet d'Intégration des Forêts Sacrées dans le Système des Aires Protégées

PRODECOM : Programme de Démarrage des Communes

PNUD : Programme des Nations Unies pour le Développement

SDAC : Schéma Directeur d'Aménagement du territoire

SERHAU-SA : Société d'Études Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain

SNV : Organisation Néerlandaise de Développement

SONICOG : Société Nationale pour l'Industrie des Corps Gras.

TF : Titre Foncier

UNESCO : Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture

Introduction générale

Depuis leur accession à l'indépendance, de nombreux pays africains ont pris en main leur destinée. La réussite de cette aventure passe nécessairement par l'existence d'une capacité de gestion des difficultés et des atouts liés à chaque localité. Ainsi très tôt, la plupart de ces États en particulier le Bénin vont faire face à un phénomène crucial, celui de la gestion de leurs ressources naturelles notamment leur patrimoine foncier. Il s'agit d'un bien donné par la nature dont la gestion traditionnelle a été fortement modifiée avec l'apparition des pratiques modernes occidentales.

Le foncier se présente comme l'une des composantes essentielles des questions de développement et constitue un élément précieux dans les prises de décisions politiques. Pour Delville et al., il « peut donner aux pouvoirs publics les moyens de répondre aux attentes de *citoyens qui en dépendent pour leur existence et l'exercice de leurs activités*»¹. Il présente des enjeux socio-économiques importants et sa maîtrise n'est pas sans difficulté surtout dans les espaces périphériques et périurbains des villes où son usage est tiraillé entre des activités agricoles et urbaines. En plus de ces aspects, le foncier présente, dans certaines régions du Bénin, d'autres enjeux qui rendent son organisation plus complexe tels que l'existence de patrimoine socio-culturel qui influence l'urbanisation et imprime sa marque à la morphologie de la ville.

Face à ces enjeux, la question foncière s'est imposée comme une composante prioritaire à prendre en compte pour une réelle amélioration des conditions de vie socio-économiques et culturelles de la population ; ce qui a entraîné dans les rangs non seulement des dirigeants africains mais également des partenaires au développement une détermination à faire face aux difficultés liées au foncier. Cette détermination est désormais manifeste au Bénin à travers l'organisation de plusieurs ateliers et la réalisation de nombreuses études (Livre blanc sur le foncier, lettre de cadrage, projet accès au foncier du Millénaire Challenge Account, Code foncier et domaniale de 2013, etc.) dont la finalité est d'envisager une série de réformes de la législation et de la politique foncière.

❖ Problématique

La question foncière devient de plus en plus préoccupante dans de nombreux modèles de développement mis en place aujourd'hui en particulier en Afrique. Cette préoccupation semble résulter de l'intensification du rapport de l'homme à la terre.

¹ Delville Ph. L. et A. Durand-Lasserve (2008), Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud, Rapport d'étude, p.7.

En effet, pendant longtemps la société traditionnelle a tiré l'essentiel de ses ressources du capital foncier qu'elle a organisé et pour lequel les normes de gestion ont été définies et entretenues. La terre ne peut être considérée comme un bien personnel et exclusif, mais plutôt celui d'un clan ou d'une lignée. Et comme le dit Kéba M'Baye, « *la terre n'est pas une simple valeur économique, comme le serait un meuble corporel ou même un bâtiment (...), elle est une création de Dieu ou des dieux. Elle est une des « poutres » du monde. Elle est créée pour la survie de l'espèce. Elle est le gage de la continuation de la vie* »². Elle est organisée de façon collective, transmise d'une génération à l'autre et assure le maintien des liens socio-communautaires et l'affirmation de l'identité culturelle d'une communauté donnée. La relation foncière est basée sur la confiance mutuelle et permet le "vivre ensemble" même si elle n'est pas sans rapport de pouvoir entre les différents acteurs.

Dès l'apparition des nouvelles pratiques occidentales suivies de l'avènement de la colonisation soldé par la mise en place de l'État moderne, la structuration de ce patrimoine connaît de profonds changements d'abord à travers l'introduction d'un nouveau système, le capitalisme marchand, et puis par l'intervention de l'État. La présence de ce dernier surtout son instauration du régime foncier moderne va entraîner un bouleversement dans l'organisation longtemps mise en place par la société. À travers ce changement, l'organisation du foncier sort du cadre unique des relations de confiance instaurées par la société et se fonde sur la notion de "propriété privée" au sens du Code civil introduit par le colonisateur. La terre n'est plus vue comme une ressource collective donnée par la nature mais plutôt comme un bien qu'il faut gérer autrement à travers la mise en place de mesures sécuritaires autres que les relations de confiance et les règles, jadis, définies par la société. Mais l'organisation traditionnelle longtemps acquise ne laisse pas de sitôt la place à la nouvelle forme de gestion dite moderne. Il apparaît ainsi un dualisme entre l'organisation traditionnelle et le nouveau modèle imposé par l'État. La coexistence des deux réalités plonge le système foncier béninois dans une impasse où les pratiques foncières sont tiraillées entre les normes traditionnelles et modernes. Cette situation qui perdure jusqu'à nos jours constitue la base même de tous les problèmes que vit le patrimoine foncier africain en général et béninois en particulier et influence fortement le développement socio-économique et surtout culturel.

En plus de l'État, vient s'ajouter un nouvel ensemble d'acteurs constitués des élus locaux avec de nouvelles obligations d'intervention publique et d'organisation foncière. On

² M'Baye K. (1971), « Le régime des terres au Sénégal », In, UNESCO, ASSOCIATION INTERNATIONALE DES SCIENCES JURIDIQUES, Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara, G.-P. Maisonneuve et Larose, Paris, p. 134.

assiste alors à la présence de multiples institutions de gestion foncière avec différentes prérogatives dont l'absence de leurs maîtrises peut entraîner des conflits de compétences susceptibles d'entraver tout le système foncier.

En effet, après la crise des années 1980, l'État béninois a procédé à des réformes politiques qui engagent le pays sur la voie de la démocratie avec une décentralisation des compétences au profit des collectivités locales. Parmi ces compétences figure la gestion de la terre et du sol qui apparaît comme une composante nécessaire de la politique locale. Et comme le stipule l'article 84 de la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin, la « Commune élabore : *les règles relatives à l'usage et à l'affectation des sols, les plans de détail d'aménagement urbain et de lotissement, (...) et assure le contrôle permanent de la conformité des réalisations et des constructions avec la réglementation en vigueur* ». Plusieurs communes en particulier celles périurbaines, où il existe déjà une forte pression foncière, vont saisir cette opportunité qui se manifeste dans bon nombre de localités par des opérations de lotissement. C'est le cas du territoire que forment les communes d'Adjarra et d'Avrankou où les lotissements ont pris une allure très importante dans l'aménagement du territoire. Ces activités de lotissement qui ne se traduisent que par des morcellements et individualisations des terres, repoussent les activités agricoles et handicapent les terres traditionnelles sur lesquelles règnent encore les règles coutumières mais face auxquelles, elles connaissent parfois des blocages. Ainsi, n'est-il pas important d'interroger l'adéquation entre l'offre de terrains lotis et sa demande par la population ?

Toujours est-il que les acteurs locaux jouissant de leur prérogative font du lotissement « *un enjeu central de mobilisation de ressources locales dans l'économie politique communale et un instrument très puissant de conversion (ou de la régularisation de la conversion) d'espaces ruraux « coutumiers » en espaces urbains «immatriculés», producteurs de « morceaux de ville* »³. On observe au sein de ces villes, un développement des habitations, l'apparition progressive des activités industrielles et une résistance des activités agricoles. Cette nouvelle recomposition du territoire engendre un paysage particulier, mixte à la fois urbain, agricole et traditionnel. Cette situation suscite une interrogation, celle de la capacité d'organisation et de gestion du capital foncier des acteurs de ce territoire à faire face à la fois à l'étalement urbain qui est devenu inéluctable et à l'exercice des activités économiques et surtout socio-culturelles.

³ Aboudou C. Joecker, et U. Nica (2003), La gestion des espaces agricoles à la périphérie des centres urbains ouest africains : Le cas de Parakou au Bénin, cité par Le Meur P-Y. (2008), *L'information foncière, bien commun et ressource stratégique : Le cas du Bénin*, Dossier n° 147 du IIED , p.11.

Outre cette compétence liée à la gestion du foncier, la loi sur la décentralisation fait obligation aux collectivités locales de fournir des infrastructures publiques et d'assurer la conservation du patrimoine culturel au profit des populations locales. Les communes d'Adjarra et d'Avrankou à l'instar des autres collectivités du Bénin, connaissent une forte croissance démographique entraînant du coup un accroissement du nombre d'habitations et une augmentation des besoins en infrastructures publiques. Les différentes terres morcelées pour répondre à ces besoins ne sont rien d'autre que celles qui servent de support aux activités agricoles, à la protection du patrimoine naturel et surtout du patrimoine culturel (divers cultes, couvent de Vodoun, forêts sacrées, etc.) longtemps conservé par les pratiques traditionnelles. Cet état de choses amène à se demander, si l'articulation entre la décentralisation et la gestion foncière engendre une gouvernance foncière profitable aux populations.

Ces différentes compétences entraînent une véritable dynamique territoriale qui se traduit par un processus non seulement de consommation territoriale liée à l'offre du service foncier aux individus mais également de construction territoriale qui relève du ressort des collectivités locales. Cette dynamique ouvre l'arène foncière à la sphère marchande avec comme principe clé la loi du marché (vendeurs et acquéreurs de parcelles, courtiers fonciers), à la sphère publique fondée sur la régulation et l'intervention publique et à la sphère civile garante de veilles citoyennes (comités de lotissement, organisation des acquéreurs de parcelles, etc.). Elle fait du foncier un élément de coordination entre différents acteurs et le place au cœur des enjeux de la gouvernance locale et du développement territorial. Face à ces réalités, n'est-il pas important de questionner l'adaptabilité de ces dispositions aux pratiques économiques et socio-culturelles surtout dans les espaces en devenir comme la région périurbaine de la ville de Porto-Novo, capitale du Bénin ?

Ainsi, interroger l'articulation entre la dynamique organisationnelle foncière et le patrimoine socio-culturel au Bénin s'avère nécessaire surtout dans un contexte de la décentralisation où de nouvelles compétences ont été dévolues aux collectivités locales en particulier dans le domaine de l'aménagement du territoire. Les communes d'Adjarra et d'Avrankou constituent un terrain fertile à l'étude d'une telle articulation. Elles conjuguent les réalités de l'étalement urbain et de l'éparpillement périurbain avec les pratiques rurales. Les réponses en matière d'aménagement du territoire s'y traduisent par des opérations de lotissement.

❖ **Questions de recherche et hypothèses**

L'ensemble des problèmes évoqués suscite de nombreuses questions qui méritent des réflexions profondes. Mais les questions auxquelles ce travail souhaite apporter des éléments

de réponses portent sur la manière dont la production foncière moderne influence le patrimoine socio-culturel et contribue à une réorganisation des espaces et des pratiques dans les communes périurbaines béninoises. Autrement dit : Le rapport de l'homme et de ses institutions à la terre qui confèrent à celle-ci une dimension sociale et culturelle, engendrent-elle une dynamique patrimoniale? L'émergence d'un marché foncier urbain amène-t-elle à une réorganisation du patrimoine socio-culturel et à une recomposition du territoire? La périurbanisation telle qu'elle se présente permet-elle une gouvernance foncière porteuse d'un développement territorial? Ce sont là quelques questions autour desquelles nous orientons notre recherche.

Face à ces questions, notre hypothèse principale est que la polarisation culturelle de la terre induite par le rapport de l'homme à ce bien naturel donne lieu à une dynamique spatiale mixte partagée entre réalités moderne et traditionnelle. Cette dynamique porteuse d'innovation socio-territoriale s'estompe progressivement avec le changement du statut de la terre. Ce changement engendre une gouvernance foncière favorable à l'émergence d'un marché foncier urbain qui se façonne face à l'existence d'un patrimoine culturel riche et diversifié. De façon spécifique, nous formulons l'hypothèse que :

- Les différentes règles et normes instituées par la population et leur représentation de la terre transforment celle-ci en un patrimoine et créent un milieu social et culturel singulier;
- La modernisation et la mise en place de l'État engendrent des circuits modernes de production foncière dont certains contrastent avec les exigences des pratiques endogènes. L'application des règles modernes génératrices du régime foncier moderne se heurte aux pesanteurs des institutions traditionnelles qui fondent le patrimoine culturel. Cette confrontation entre logiques modernes et traditionnelles amène une reconstruction perpétuelle des règles du jeu des acteurs et donne naissance à une logique mixte favorable à l'émergence du marché foncier ;
- L'organisation foncière, notamment celle qui se manifeste dans les communes périurbaines d'Adjarra et d'Avrankou, suscite un attachement des différents acteurs locaux aux actions publiques et rend compte de la capacité de ces derniers à capitaliser l'aménagement du territoire comme un outil de développement.

L'objectif de cette étude est de contribuer à la compréhension des mécanismes de structuration du foncier coutumier et de sa conversion en un foncier moderne. Il s'agit de montrer comment les nouvelles formes d'organisation foncières non seulement se heurtent à

l'existence d'un patrimoine culturel dans les milieux ruraux et périurbains mais contribuent, en même temps au développement de ces territoires.

❖ **Présentation du terrain d'étude et justification de son choix**

▪ **Le choix du terrain**

Le choix de notre région d'étude par rapport à notre problématique résulte d'un certain nombre de constats dans ce milieu tels que sa position géographique et l'existence sur un même terrain à la fois d'un patrimoine culturel et d'un marché foncier.

Les localités d'Adjarra et d'Avrankou sont des communes limitrophes de la grande ville de Porto-Novo. Leurs positions géographiques font d'elles des probables réceptacles des répercussions du phénomène urbain de la ville de Porto-Novo dont l'extension est limitée au Sud par la lagune. De même, cette région est prise en étau entre la ville de Porto-Novo au Sud et la campagne au Nord, et donc partage à la fois des réalités rurales et urbaines.

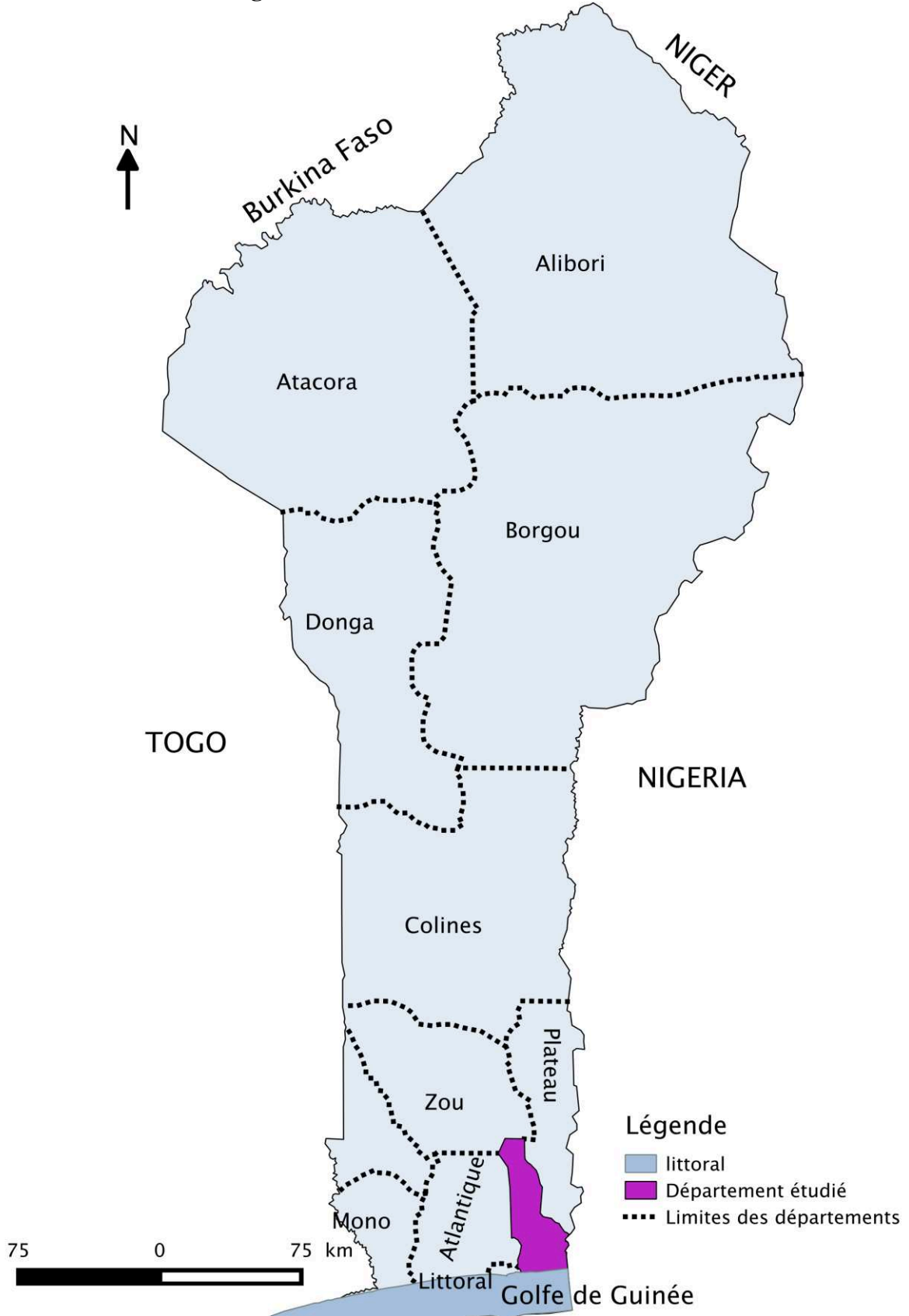
La région d'Adjarra et d'Avrankou fait partie des anciennes villes du Bénin qui se différencient par leur patrimoine culturel notamment par leurs pratiques du Vodoun. Cette région a un héritage historique constitué d'une forte pratique traditionnelle normalement défavorable au marché foncier. Mais on y retrouve depuis plusieurs décennies, l'existence d'un marché foncier qui, aujourd'hui engendre une forte dynamique foncière. La présence de ces pratiques traditionnelles et d'un marché foncier dans cette région présage d'un affrontement, et c'est cette confrontation entre les pratiques moderne et traditionnelle que notre sujet cherche à étudier.

Ces communes d'Adjarra et d'Avrankou font face à d'importants enjeux fonciers qui nécessitent des analyses scientifiques susceptibles d'orienter les autorités locales dans la prise de décision. Or, il existe au Bénin, en particulier dans cette région, très peu de recherches scientifiques dans ce domaine. Plusieurs travaux sont effectués sur la problématique foncière au Bénin mais très peu de recherches ont été consacrées à l'influence de la dynamique organisationnelle du foncier sur le capital socio-culturel et vice-versa. D'où l'intérêt de notre étude qui interroge l'influence de l'organisation foncière sur le développement de la région d'Adjarra et d'Avrankou particulièrement sur son patrimoine socio-culturel.

▪ **Présentation générale du Bénin**

Situé en Afrique de l'Ouest, le Bénin est un pays côtier limité au Nord par le Burkina-Faso et le Niger, au Sud par le Golfe de Guinée, à l'Est par le Nigeria et à l'Ouest par le Togo.

Figure n° 1 : Carte Administrative du Bénin



Source : Fond de carte obtenu sur Openstreet.

Réalisation Adégbinni A., 2015.

Selon l'INSAE⁴, le Bénin couvre une superficie avoisinant 114 763 km² avec une population estimée en 2013 à environ 9 983 884 habitants dont les femmes représentent près de 51%. La majeure partie de cette population (environ 61% en 2002) vit en milieu rural.

Avec une densité de 87 hab./km² en 2013, le Bénin présente entre 2002 et 2013 un taux d'accroissement de 3,5%. Et comme le disait Christel Alvergne, le « pays a connu un peuplement rapide mais déséquilibré, le Sud du pays concentre 52% de la population et 90% des entreprises »⁵. Les principales localités où sont concentrées les populations sont, au Sud la ville de Cotonou (Capitale économique ; 678 874 habitants) et celle de Porto-Novo (Capitale politique ; 263 616 habitants) et, au Nord la ville de Parakou (254 254 habitants). Ces trois grandes villes à elles seules concentrent une population d'environ 1 196 744 habitants soit 12% de la population totale. Mais depuis plusieurs décennies, le pays connaît une forte urbanisation engendrant de nombreuses autres grandes villes proches des deux métropoles béninoises. Parmi celles-ci, on peut citer par exemple la commune d'Abomey-Calavi (655 965 habitants) située à la périphérie de Cotonou et dont la taille est légèrement inférieure à cette dernière. Dans ce lot, on retrouve également la commune de Sèmè-Kpodji (224 202 habitants) établie entre Cotonou et Porto-Novo qui, elle aussi totalise une population légèrement inférieure à celle de la ville de Porto-Novo.

Le Bénin n'a pas su maîtriser et profiter de cette croissance urbaine et démographique inégalement répartie sur le territoire national. Celle-ci a engendré une gestion hasardeuse de l'espace et surtout des ressources naturelles qui, conjuguée au centralisme politique, a amené le pays à une crise économique et socio-politique vers la fin des années 1980. Face à cette crise, la nécessité d'une réforme totale de l'administration et du territoire s'est imposée.

▪ **Organisation administrative et territoriale du Bénin**

Longtemps marqué par un centralisme politique soldé par une longue période de crise des années 1980, le Bénin initie en février 1990 la « Conférence des forces vives de la nation » aboutissant à la mise en place d'un régime démocratique. Au cours de cette conférence, il a été décidé de procéder à une réforme du pouvoir local et de la gestion des ressources collectives locales dans le cadre du processus de démocratisation. L'idée de cette réforme coïncide avec l'optimisme largement partagé des bailleurs de fonds qui tendent à voir la décentralisation comme la solution à tous les problèmes de développement. L'exemple de

⁴ Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique au Bénin.

⁵ Alvergne C. (2008), *Le défi territoires : Comment dépasser les disparités spatiales en Afrique de l'Ouest et du centre*, Karthala, p.230.

la conférence de Baule en France en 1987 où le président français subordonnait la poursuite de ses aides aux pays africains à l'instauration d'un régime démocratique avec une décentralisation à la base est encore présent dans les mémoires.

Se référant aux exigences constitutionnelles⁶, on assiste en 1993 aux états généraux de l'administration territoriale au cours desquels les grandes orientations de la nouvelle administration locale sont définies. Les recommandations issues de ces états généraux ont permis à partir de 1999 de mettre sur pied un cadre juridique et institutionnel pour la mise en œuvre de la politique de décentralisation. Ce dispositif conduit le pays aux premières élections locales et à l'installation des premiers Conseils communaux en mars 2003. Ceci ouvre l'arène politique à de nouveaux acteurs et confère une plus grande légitimité aux leaders politiques locaux qui ont l'obligation de mobiliser les ressources locales pour le développement. Pour Bernard Hounmenou, « *l'avènement de cette décentralisation démocratique institutionnalise la dynamique locale de production collective qui a émergé avec les réformes institutionnelles de 1990* »⁷.

Conformément aux axes stratégiques de cette décentralisation, le Bénin dispose d'un seul niveau de décentralisation que constituent les Communes et d'un seul niveau de déconcentration, le Département, circonscription administrative sans personnalité juridique ni autonomie financière. Le Département est dirigé par un Préfet nommé par le Gouvernement et qui coordonne les services déconcentrés de l'État. L'organisation administrative et territoriale permet une relative cohérence entre l'unique niveau de déconcentration et de décentralisation. L'ensemble du territoire est divisé en 77 communes réparties dans 12 départements. L'arrondissement est une division de la commune, il est subdivisé à son tour en quartiers ou villages. Ainsi, distingue-t-on au niveau de chaque commune, trois échelles spatiales. Il s'agit du niveau du quartier ou village, du niveau de l'arrondissement et du niveau communal. Les deux premiers niveaux sont des unités administratives locales sans personnalité juridique ni autonomie financière. La commune constitue le troisième niveau d'intervention. Elle est dotée d'un conseil communal, organe délibérant et de prise de décision composé des membres élus au suffrage universel. Cet organe analyse les différentes préoccupations de la population, propose des solutions et autorise le Maire, organe exécutif, pour la mise en œuvre des décisions prises. Ainsi, chaque Municipalité fonctionne comme une véritable chaîne hiérarchisée.

⁶ Constitution du 11 décembre 1990.

⁷ Hounmenou G. B. (2006), *Décentralisation, gouvernance participative et dynamique locale de développement : Etude de cas en milieu rural au Bénin*, Thèse de doctorat en sciences économiques, p.7.

Cette décentralisation qui accorde aux nouvelles collectivités locales une personnalité juridique et une autonomie financière va les doter de nombreuses compétences parmi lesquelles figure la gestion foncière qui présente divers enjeux dont la coexistence est parfois difficile (par exemple l'urbanisation et la préservation du patrimoine culturel). On retrouve cette difficile cohabitation dans la région d'Adjarra et d'Avrankou qui non seulement sont des communes périphériques de la ville de Porto-Novo, capitale du Bénin et, par cette position, sont frappées par la périurbanisation mais également constituent des villes à forte potentialité culturelle.

▪ **Caractéristiques socio-économique du territoire étudié**

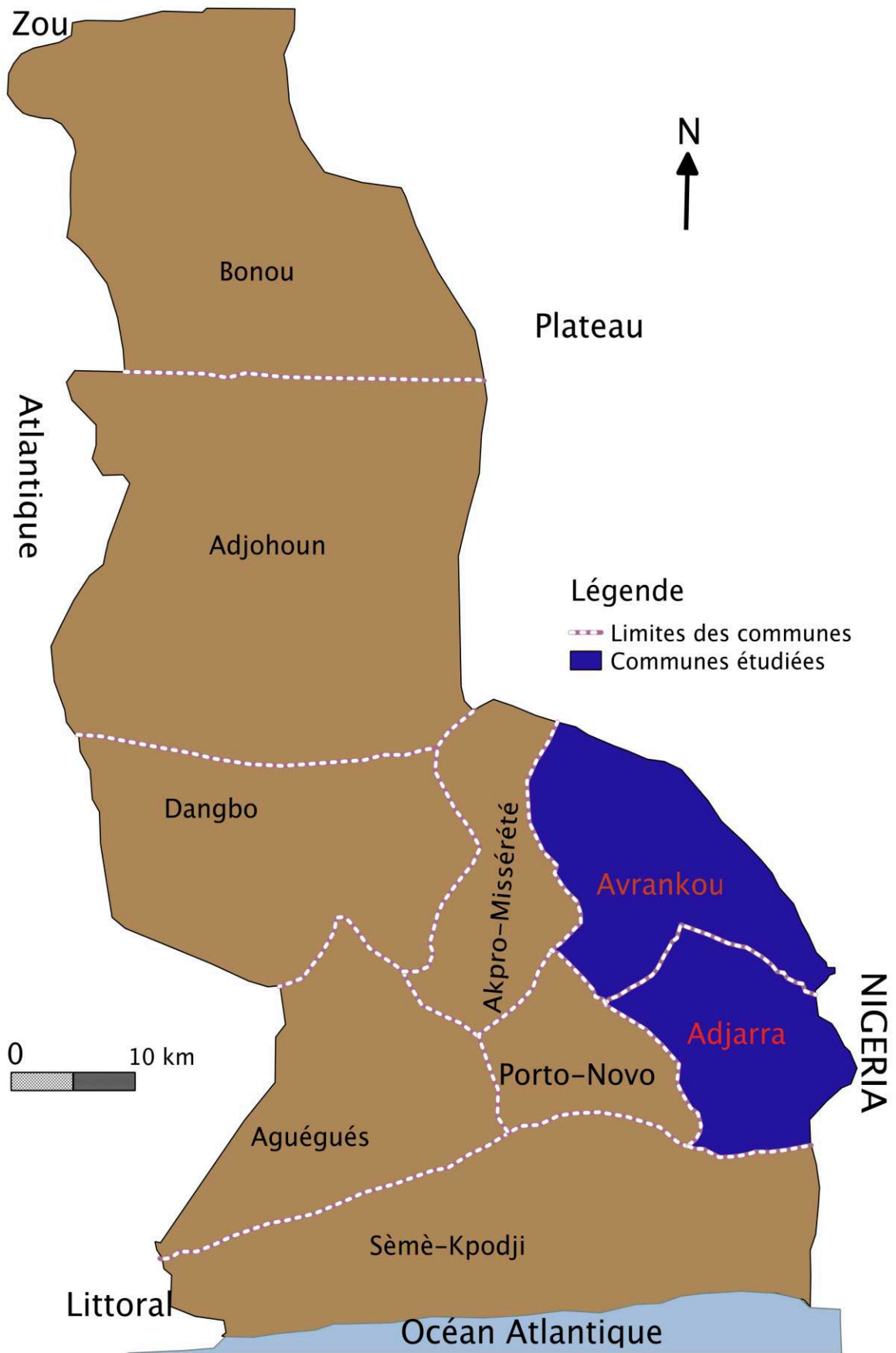
Les localités d'Adjarra et d'Avrankou sont des communes du département de l'Ouémé situé au Sud Est du Bénin (**Figure n°2**).

Elles déterminent une zone spatiale qui partage ses limites au Sud avec la ville de Porto-Novo (capitale et deuxième grande ville du Bénin). Cet espace est limité au Nord par la commune de Sakété, à l'Ouest par la commune d'Akpro-Misséréte et à l'Est par la commune d'Ifangni et la République fédérale du Nigéria. Elles sont distantes d'environ 30 km de Cotonou (première grande ville du Bénin) et font face depuis plusieurs décennies à une forte croissance démographique engendrant une puissante pression foncière. Cet espace couvre une superficie de 153 km² avec une population d'environ 227 678 habitants dont plus de 51% sont des femmes (INSAE⁸, 2013).

Toujours selon l'INSAE, cette région est constituée essentiellement des ethnies Goun (majoritaires) et Yorouba qui représentent respectivement environ 88% et 8% de la population. La religion traditionnelle est la plus pratiquée avec 42% de la population devant le christianisme et l'islam qui font respectivement 40% et 6% de cette population. Les habitants de ces localités sont fortement attachés à leurs pratiques traditionnelles et partagent presque le même héritage socio-culturel dans lequel le capital foncier joue un rôle déterminant.

⁸ Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique au Bénin.

Figure n° 2 : Carte départementale de l'Ouémé présentant la région d'étude



Source : Fond de carte IGN /Béni.

Réalisation Adégbinni A., 2015.

La pratique traditionnelle demeure fortement attachée à la terre et se matérialise souvent par des symboles à fort usage du sol (autel des ancêtres, forêts sacrées des différentes divinités, couvents des Vodoun, etc.).

Figure n°3 : Quelques matérialisations symboliques de la religion traditionnelle



Cliché : Adégbinni A., 2013.

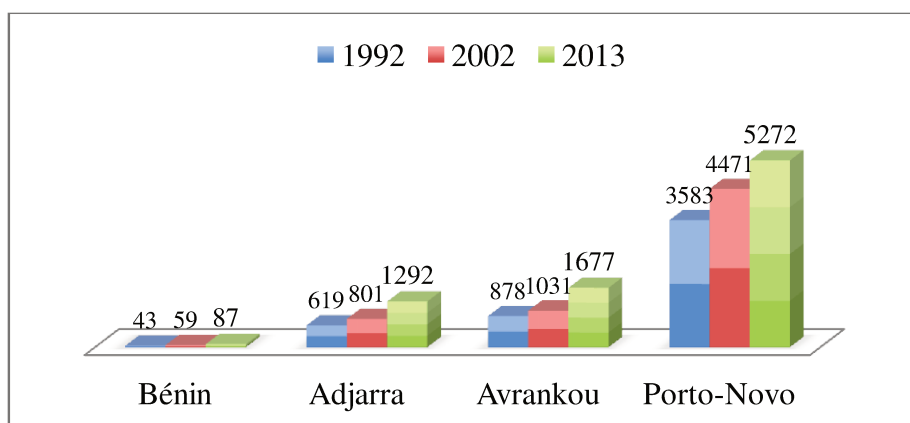
À gauche, un couvent de Zangéto et à droite, un autel de Vodoun dans la commune d'Adjarra.

Selon les estimations de 2002 de l'INSAE, bien que l'agriculture occupe une part importante avec 48% des activités de la population à l'échelle nationale, elle présente aujourd'hui des disparités à l'intérieur du pays. À Avrankou, les activités agricoles sont encore prépondérantes et occupent environ 54% de la population alors qu'elles deviennent de moins en moins importantes à Adjarra où elles ne sont pratiquées que par 13% de la population active. Cette diminution des activités agricoles à Adjarra, se fait au profit du secteur commercial qui occupe environ 47% de la population active et dont le développement est favorisé par sa proximité avec le géant de l'Est qu'est le Nigéria.

La densité de la population est en constante évolution comme le montre la **figure 4** ci-dessous. Elle est environ 15 fois plus élevée dans nos communes d'étude que la moyenne nationale. En deux décennies, c'est-à-dire de 1992 à 2013, elle a presque doublé dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou comme on le constate aussi à l'échelle nationale. Mais bien que la densité évolue, et fortement par rapport à celle des communes d'Adjarra et d'Avrankou, le taux de croissance de la densité de la ville de Porto-Novo augmente moins vite que celui de ses communes périphériques sur la même période. Cela annonce une certaine

saturation spatiale de cette ville, dont la conséquence est le déferlement de la population sur ses communes périphériques que sont Adjarra et Avrankou. Ce déferlement de la ville de Porto-Novo crée une certaine pression foncière sur ses communes voisines.

Figure n°4: Nombre d'habitants par km² au Bénin et dans les Communes d'Adjarra, d'Avrankou et de Porto-Novo



Source : Bases de données, Statistiques de l'INSAE relatives au recensement périodique de la population.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

En un mot, l'évolution croissante de la densité de la population de la zone d'étude conjuguée au développement du commerce avec le Nigéria et à la périurbanisation crée une augmentation de consommation foncière. Ainsi, en plus de l'agriculture qui se trouve compromise du fait de la réduction des terres cultivables au profit des habitats individuels souvent dispersés, le potentiel culturel, jadis très riche et diversifié, subit des menaces.

De même, il faut également signaler que les crises lignagères et les facteurs introduits par la colonisation ont entraîné l'évolution du régime foncier traditionnel. Entre l'homme et la terre, les rapports ne sont plus seulement mystiques et culturels mais aussi économiques au point où les propriétés individuelles sont les plus nombreuses aujourd'hui et cohabitent avec les propriétés collectives (terres traditionnelles) difficiles à maîtriser.

❖ Méthodologie

Cette section permet de présenter la démarche méthodologique mise en place pour aborder les différentes parties de notre sujet. Elle traite également des difficultés rencontrées et les limites de cette étude.

Avant d'entrer dans les détails de la démarche méthodologique, une clarification nous paraît plus importante. Il s'agit de la désignation de notre terrain d'étude comme la région d'Adjarra et ses environs.

Au départ, notre objectif a été de travailler sur une région qui connaît une périurbanisation et dans laquelle il existe une forte tradition coutumière. Les communes d'Adjarra, d'Avrankou et d'Akpro-Missérétié répondent toutes à ces critères. Une analyse exploratoire nous a permis de constater très tôt que ces trois localités partagent les mêmes réalités socio-culturelles et historiques. Selon C. Delpy⁹, elles forment avec la commune de Porto-Novo un ensemble territorial qualifié de territoire du "Pays Goun". Au regard de la taille de ces trois communes et en nous appuyant sur le fait qu'elles partagent les mêmes réalités socio-culturelles et historiques, nous avons réduit le champ de notre étude à la commune d'Adjarra qui, selon les sources historiques et orales serait plus ancienne que les deux autres. Mais deux éléments vont nous amener à élargir notre terrain d'étude à la localité d'Avrankou. Le premier élément est le caractère très poussé des opérations d'urbanisation à Adjarra qui se manifestent par les lotissements : 40 villages et quartiers sur les 48 que compte la commune sont déjà en lotissement ; ce qui peut nous occulter certaines réalités foncières rurales. Or, plus de la moitié des villages et quartiers de la commune d'Avrankou reste encore non lotie. Le second élément est l'existence sur le terrain pendant notre période d'étude d'une certaine réticence des autorités locales administratives à fournir des informations relatives au foncier. Dans ce cas, se concentrer sur une seule commune pouvait limiter nos chances. À cet effet, nous avons jugé utile d'inclure la commune d'Avrankou afin d'augmenter les possibilités de collecte d'informations et de profiter d'une position plus positive des autorités sur les questions foncières. Pour cela, nous désignons notre terrain d'étude par la région d'Adjarra et ses environs.

Pour mener cette étude, plusieurs approches méthodologiques complémentaires ont été combinées et structurées en trois étapes que sont la recherche documentaire, les travaux de terrain et le dépouillement des données recueillies.

❖ **Approches méthodologiques**

Cette recherche est basée sur la construction d'un cadre conceptuel d'analyse partant d'un constat au Bénin, que constitue l'existence d'une gouvernance foncière particulière dans les communes périurbaines à forte tradition Vodoun. Comme le dit Raymond Quivy et al., « construire un concept consiste à déterminer les dimensions qui le constituent et par lesquelles il rend compte du réel »¹⁰. La construction d'un concept se fait de deux manières, soit elle est inductive ou elle est déductive. Pour Quivy et al.¹¹, la construction inductive

⁹ Delpy C. (2006), « Fiche sur la notion de territoire de projet », AMTER/PDM, Cotonou, Bénin, 3.p.

¹⁰ Quivy R. et L. V. Camenhoudt (2006), Manuel de recherche en Sciences sociales, Dunod, Paris, p. 115.

¹¹ Ibid, p.116.

produit des concepts opératoires isolés qui constituent des concepts construits empiriquement à partir d'observations directes ou d'informations rassemblées par d'autres. Tandis que la construction déductive crée des concepts systémiques qui reposent sur la logique des relations entre les éléments d'un système théorique. Le concept systémique est bâti par raisonnement abstrait : déduction, analogie opposition, implication, etc.

Au regard de la complexité du système foncier béninois et de l'instabilité constante des pratiques foncières résultant des faits de contournement ou d'adaptation des règles coutumières aux normes modernes, la méthode inductive nous paraît intéressante. Mais sa vulnérabilité liée au fait qu'elle se base sur des données empiriques, peut amener à des biais dans sa construction. Elle peut être « sujette aux influences plus ou moins inconscientes de préjugés et schémas mentaux préconçus »¹². Pour cela, nous avons mobilisé l'approche déductive qui se base sur les travaux déjà réalisés et vérifiés empiriquement par d'autres chercheurs. Mais l'évolution constante des pratiques foncières dans les pays africains en général et en particulier au Bénin peut également amener à des biais dans l'application, sur un terrain d'étude instable, des paradigmes développés sur d'autres champs d'étude ou dans un temps passé. À cet effet, nous avons procédé pour la construction conceptuelle, à la combinaison des méthodes inductive et déductive, ce qui nous permet d'éviter l'erreur de généralisation excessive et d'aboutir à des conclusions objectives sur les interactions entre les différents acteurs qui interviennent dans la production foncière.

Cette méthode a été complétée par une approche interdisciplinaire basée sur la géographie, l'anthropologie et surtout l'histoire.

Les pratiques foncières engendrent une certaine différenciation de l'espace et des activités socio-économiques que la géographie permet d'élucider. De même, le système foncier endogène est bâti sur la croyance religieuse et prend en compte des considérations d'ordre ethnique. Toutes les ethnies n'ont pas les mêmes rapports à la terre. Ceci fait appel à l'anthropologie. Comme le dit R. Verdier, « *l'approche anthropologique consiste à traiter le droit comme un phénomène socio-culturel spécifique, comme un ensemble articulé ayant sa logique propre et comme un système particulier ayant sa dynamique particulière* »¹³. La compréhension des dynamiques foncières actuelles n'est rien d'autre que le résultat des différentes mutations subies par la terre dans le temps. Or, selon R. Verdier, « la référence aux temps anciens y est essentielle pour comprendre les institutions présentes, dont la

¹² Ibid, p.125.

¹³ Verdier R. (1971), « L'ancien droit et le nouveau droit foncier de l'Afrique noire face au développement », In, UNESCO, ASSOCIATION INTERNATIONALE DES SCIENCES JURIDIQUES, Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara, G.-P. Maisonneuve et Larose, Paris, p.67.

structure est le témoignage vivant de l'histoire, et ceci tout particulièrement dans le domaine de l'occupation et de la répartition des terres et des prestations foncières qui trouvent leur explication dans les récits d'installation, de migration de conquête, les généalogies et la mythologie »¹⁴. Donc pour comprendre cette dynamique, le recours à l'approche historique s'avère indispensable.

❖ **L'étape de recherche documentaire**

L'objectif de cette phase est de recenser toutes les productions documentaires liées à notre terrain d'étude ou ailleurs mais qui portent sur notre sujet de recherche afin d'analyser leur contenu pour une éventuelle exploitation. À cet effet, les ouvrages théoriques qui traitent du foncier et du patrimoine socio-culturel ont été d'abord explorés. Par la suite les ouvrages spécifiques ainsi que des rapports d'études et de travaux divers ont été identifiés.

Les ouvrages généraux ont été consultés en France et au Bénin dans les bibliothèques universitaires et auprès des centres de recherche.

La mobilisation de la littérature grise a occupé une période importante de cette phase compte tenu de la nature de notre sujet qui porte sur un matériau organisé par de nombreuses institutions dont les structures publiques. Pour Joachim Schöpfel, la littérature grise « *correspond à tout type de document produit par le gouvernement, l'administration, l'enseignement et la recherche, le commerce et l'industrie, en format papier ou numérique, protégé par les droits de propriété intellectuelle, de qualité suffisante pour être collecté et conservé par une bibliothèque ou une archive institutionnelle, et qui n'est pas contrôlé par l'édition commerciale* »¹⁵. Cette littérature grise a permis de consulter les ouvrages spécifiques tels que les documents de planification urbaine, les plans de développement communaux, les textes juridiques fonciers, les livres fonciers d'immatriculation, les registres fonciers des mairies, les comptes administratifs et budget des communes etc. Les investigations ont été faites auprès des institutions comme les Archives nationales, l'Institut Nationale de la Statistique et de l'Analyse Economique (INSAE), le Partenariat pour le Développement Municipal (PDM), la SERHAU-SA, la Préfecture, la Direction Départementale des Impôts et des Domaines (DDID), les Recettes Auxiliaires des Impôts, les Mairies, les Arrondissements, les Villages et Quartiers des communes d'Adjara et d'Avrankou. Certains cabinets privés ont été contactés comme les cabinets d'étude des géomètres et urbanistes qui opèrent sur notre terrain d'étude.

La bibliographie virtuelle disponible sur Internet a constitué également un canal de

¹⁴ Ibid, p.68.

¹⁵ Schöpfel J. (2012), « Vers une nouvelle définition de la littérature grise », Cahiers de la Documentation, p.14.

mobilisation des documents qui traitent des thèmes semblables à notre sujet.

L'analyse de cette documentation a permis de se rendre compte qu'il existe plusieurs travaux sur les régimes fonciers modernes et coutumiers au Bénin (Aboudou R. et I. Akobi (2010), Degla P. (1998), Le Meur P-Y (2008), Comby J. (2007), etc.). Bien que la littérature qui en traite soit mince, le patrimoine culturel traditionnel a été étudié par certains chercheurs comme Bonnemaïson J. (2000), Boutrais J. et al., (2005), Juhé-Beaulaton D. et al. (2002), etc. Mais l'interaction entre le foncier et le patrimoine culturel traditionnel constitue encore un champ très peu investi, précisément le croisement entre les dimensions socio-culturelles et l'urbanisation. Pour cela, il existe très peu de documentation qui traite de ce sujet surtout en ce qui concerne spécifiquement notre terrain d'étude. Cependant, on y retrouve certains chercheurs par exemple Mondjannagni A. C. (1977) qui a étudié de façon générale le cas du Bas Dahomey, Lando P. (2013) qui a travaillé sur Ouidah, etc.

Cette documentation a permis de passer en revue les travaux déjà effectués dans notre domaine de recherche et d'apporter notre contribution à travers une analyse critique.

❖ **La phase des travaux de terrain**

Les travaux de terrains ont été effectués pour mettre en place la base des données nécessaires à cette étude. Ils ont consisté à collecter auprès des acteurs fonciers des informations susceptibles d'apporter un éclairage à la réalisation de cette étude.

▪ **La collecte des données**

Dans le cadre de cette collecte de données, il a été procédé à la combinaison des méthodes qualitative et quantitative de recherche avec conduite d'entretien. Le principal outil utilisé pour la collecte des données est le guide d'entretien orienté sur un entretien semi-directif. Le questionnaire a été mobilisé juste dans le cadre d'un recensement restreint des parcelles afin d'avoir des informations sur chaque propriétaire.

Le choix de cette méthode se justifie doublement. Le premier aspect est lié à la souplesse de l'entretien notamment de l'entretien semi-directif comme le disent Raymond Quivy et al., « à l'inverse de l'enquête par questionnaire, les méthodes d'entretien se caractérisent par un contact direct entre le chercheur et ses interlocuteurs et par une faible directivité de sa part »¹⁶. Le second aspect est lié aux réalités de notre terrain d'étude et à nos expériences vécues lors de nos travaux de Master. Une grande partie de notre population d'étude est analphabète, donc ne peut pas remplir les questionnaires. De même, lors de nos travaux de Master, le questionnaire a été moins pratique pour la collecte des données.

¹⁶ Quivy R. et L. V. Camenhoudt (2006), Op. Cit., p. 174.

Beaucoup de questionnaires déposés auprès de nos enquêtés n'ont pas été retournés et ceux qui ont été administrés directement ont eu très peu de chance d'être conduits à terme car la plupart de nos enquêtés accorde un temps trop peu important pour mener à bout les questions alors que ce sont des personnes qui peuvent passer une, voire deux heures pour conter une histoire. Pour cela, nous avons opté pour un entretien semi-directif ouvert non canalisé par un grand nombre de questions, ce qui nous a permis de faire passer pour la plupart des cas nos questions et de passer avec certains interlocuteurs parfois deux heures sans qu'ils ne se désistent.

Le contenu de notre guide d'entretien vise à identifier les fondements historiques, les institutions foncières coutumières et modernes, la perception des acteurs sur les nouvelles pratiques foncières contemporaines. Il s'intéresse également à la logique de la dynamique urbaine et son évolution, et particulièrement aux lotissements et marchés fonciers.

Une méthode complémentaire a été associée à l'entretien. Il s'agit de la méthode d'analyse de contenu qui permet selon Raymond Quivy et al. « de faire surgir un maximum d'éléments d'information et de réflexion qui serviront de matériaux à une analyse de contenu systématique (...)»¹⁷. En dehors de ces entretiens, les discussions et les visites et observations sur le terrain ont servi de base à la collecte de ces données.

Des entretiens ont été réalisés auprès des principaux acteurs qui interviennent dans la production foncière dans notre région notamment les élus locaux, les techniciens des mairies, les responsables de services déconcentrés de l'État, les directeurs des cabinets d'étude, les acquéreurs et vendeurs de parcelles, les démarcheurs, etc. Puisqu'une grande partie de notre sujet porte sur la dimension socio-culturelle, les prêtres Vodoun et les personnes ressources¹⁸ ont été également consultés. Ces enquêtes ont permis de recueillir leurs perceptions sur les différentes formes d'utilisation foncière et surtout sur la place des valeurs socio-culturelles.

Si les enquêtes présentent un caractère un peu rigide puisque l'enquêté est averti avant l'entretien et cherche à se concentrer ou à se maîtriser sur le sujet à aborder, les discussions ont permis de sortir de ce dispositif rigide. Mon appartenance au milieu d'étude, m'a permis d'intégrer facilement les petits groupes qui se forment de façon inopinée et d'introduire des discussions relatives à mon sujet d'une part et, d'autre part de participer à certaines réunions villageoises dont les débats portent sur notre thème. Les discussions ont été très fertiles

¹⁷ Quivy R. et L. V. Camenhoudt (2006), Op. Cit., p.176.

¹⁸ Les personnes ressources sont des gens d'un âge avancé servant souvent de référence pour le règlement des problèmes notamment des problèmes socio-culturels.

puisqu'elles permettent aux gens de se prononcer sur des thématiques données sans s'en rendre compte.

Les visites et observations sur le terrain ont servi non seulement à examiner les problèmes d'occupation du sol mais aussi à identifier et répertorier les sites culturels.

▪ Le problème de l'échantillonnage

Il existe trois possibilités de constituer un échantillon à étudier, ce que confirme Raymond Quivy et al., pour qui, « *Lorsqu'il a circonscrit son champ d'analyse, trois possibilités s'offrent au chercheur* : il peut soit recueillir des données et faire finalement porter ses analyses sur la totalité de la population couverte par ce champ, soit se limiter à un échantillon représentatif de cette population, soit *n'étudier que certaines composantes très typiques* »¹⁹. Pour le cas de ce travail, il paraît difficile de définir un échantillon représentatif, il serait forcément partiel et arbitraire. Pour ce faire, nous avons opté pour l'étude des composantes non strictement représentatives mais caractéristiques. A cet effet, nous avons diversifié en fonction des indicateurs définis pour l'étude, les types de personnes interrogées sur notre terrain de façon à faire le tour des cas de figure possibles jusqu'à saturation. Les personnes interrogées sont au nombre de 247 et sont constituées comme suit :

- Les élus locaux : 18 élus locaux dont 6 conseillers communaux et 12 conseillers de village et quartier. Il s'agit essentiellement de ceux impliqués dans les opérations de lotissement.
- Les techniciens des mairies et services déconcentrés de l'État. 7 agents des mairies et 5 agents des services déconcentrés de l'État ont été consultés notamment les agents des services des Affaires domaniales des mairies, de la Direction départementale des services des Impôts et des Domaines et ceux des Recettes auxiliaires des impôts des communes.
- Les cabinets d'études de géomètre et urbanisme : 2 cabinets d'études ont été consultés.
- Les personnes ressources de la commune : 30 personnes ressources constituées des personnes d'un âge avancé servant de référence dans notre région ont été enquêtées.
- Les prêtres Vodoun : 25 prêtres Vodoun toutes catégories confondues ont répondu à nos questions. Ceux-ci sont aujourd'hui les garants des pratiques traditionnelles.
- Les vendeurs, acquéreurs de parcelles, les démarcheurs et propriétaires terriens : Ils sont plus de 125 à être interrogés sur les différentes composantes de notre étude.
- Les cadres de la localité, les responsables des associations de développement (des ONG, les membres des Comités de lotissement, etc..). Nous avons consulté 35 personnes au total sur différentes composantes de notre sujet d'étude.

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif des recherches effectuées.

¹⁹ Quivy R. et L. V. Camenhoudt (2006), Op. Cit., p. 150.

Tableau n° 1: Récapitulatif des recherches effectuées

Nature	Acteurs enquêtés/ documents étudiés	Nombre	Thématiques abordées ou Objectifs visés	Annexe/ Chapitre
Entretiens	Les élus locaux (communaux et villageois)	18	<ul style="list-style-type: none"> - La reconnaissance des institutions coutumières - Les relations entre les institutions foncières modernes et coutumières - Les conflits fonciers et les outils de règlement de ces conflits 	Annexe n°3
	Les techniciens des mairies et services déconcentrés de l'État	12	<ul style="list-style-type: none"> - Planification spatiale - Dynamique urbaine et son évolution - Mode d'organisation des lotissements - Mode d'organisation de l'immatriculation des terres 	Annexe n°3
	Les cabinets d'études de géomètre et urbanisme	02	<ul style="list-style-type: none"> - Mode d'organisation des lotissements - Consultation des plans 	Annexe n°3
	Les acquéreurs-vendeurs de parcelles, les démarcheurs et propriétaires terriens	125	<ul style="list-style-type: none"> - Information foncière - Mode d'organisation pour l'acquisition ou la vente des terrains - Participation et nécessité des opérations de lotissement - Le marché foncier - Les services publics liés aux opérations de lotissement 	Annexe n°3
	Personnes ressources	30	<ul style="list-style-type: none"> - Fondements historiques et institutions foncières coutumières - Les conflits fonciers coutumiers et les outils de règlement 	Annexe n°3
	Les prêtres Vodoun	25	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des sites et valeurs socio-culturelles dans les opérations de lotissement - Caractère sacré des terres 	Annexe n°3
	Les cadres de la localité	25	<ul style="list-style-type: none"> - Position sur les pratiques foncières contemporaines et surtout sur les lotissements - Les services publics liés aux opérations de lotissement 	Annexe n°3
	Acteurs associatifs	10	<ul style="list-style-type: none"> - Rôle dans la gestion foncière - Position sur les lotissements 	Annexe n°3
Dépouillement	Livres fonciers (1906 à 2014)	11 livres fonciers (chaque livre comporte 200 titres fonciers)	<ul style="list-style-type: none"> - Étude de la superficie de terre occupée par l'immatriculation - Étude socio-géographique des détenteurs des terrains immatriculés 	Chapitre 5
	Registre foncier des mairies (2007 à 2011)	1255 conventions de vente de	<ul style="list-style-type: none"> - Étude des transactions foncières - Étude socio-géographique des acquéreurs et vendeurs de terrains 	Chapitres 6, 7 et 8

Nature	Acteurs enquêtés/ documents étudiés	Nombre	Thématiques abordées ou Objectifs visés	Annexe/ Chapitre
		parcelles		
	Répertoire du Plan foncier rural	7 répertoires comportant 4757 ayants droit	- Étude des modes de transfert foncier dans les milieux ruraux - Étude de la superficie de terre occupée par le certificat foncier rural	Chapitre 5
Recensement des parcelles et sites culturels	Recensement des parcelles à Aholouko	145 parcelles	Étude du statut et de l'occupation actuelle des terres (agricole, culturel, résidentiel)	Chapitres 6 et 7
	Recensement des parcelles non bâties dans quatre lotissements	140 parcelles	Étude du motif de l'acquisition des parcelles non bâties	Chapitre 8
	Recensement des grands sites culturels de la localité d'Adjarra I	37	Étude de la structuration spatiale des empreintes religieuses traditionnelles	Chapitre 6
Budget et délibération du conseil communal	Comptes administratifs (2007 à 2012)	5	Étude des recettes foncières et des recettes générales de la commune	Chapitre 8
	Délibérations	10	Étude des modes de prise de décision	Chapitre 11
Document de planification spatiale	PDC (Première génération)	2	Étude des projets réalisés et leur localisation dans la commune	Chapitres 9 et 10
	PDC (Deuxième génération)	2	Étude des projets réalisés ou prévus et leur localisation dans la commune	Chapitres 9 et 10
	SDAC, PDU	2	Étude de l'organisation spatiale de l'occupation des sols	Chapitres 9 et 10
Textes juridiques fonciers	Loi, décret, arrêté et note de service	-	Étude de tous les textes juridiques relatifs au foncier depuis la colonisation jusqu'aujourd'hui	Chapitres 3, 4 et 5

❖ Dépouillement et analyse des données

Les données enregistrées lors des entretiens ont été traduites et transcrites en langue française. Celles qui sont collectées dans les registres fonciers à base des fiches de collectes sont saisies dans le logiciel Excel afin de faciliter le traitement. Les 284 titres fonciers enregistrés dans les livres fonciers de la Direction Départementale des Impôts et Domaines et 1255 conventions de vente consultées à Avrankou ont été saisis sur Excel, de même que les 145 parcelles que nous avons recensées à Aholouka (Adjarra) à base des enquêtes de terrain. Nous avons eu la chance que le répertoire des 4757 propriétaires terriens du plan foncier rural que nous avons étudié à Avrankou soit déjà établi à partir du même logiciel.

Toutes ces données ont été traitées à partir de plusieurs méthodes et logiciels selon leurs spécificités. Les recensements et données recueillies dans les registres fonciers ont été traités à l'aide du logiciel Excel qui a permis de concevoir divers tableaux et de réaliser des

graphiques relatifs à l'évolution dans le temps des superficies de terre immatriculée et à l'étude socio-géographique des propriétaires de ces terres dans notre région. Ce logiciel nous a permis également de réaliser des graphiques relatifs aux modes d'acquisitions des terres et à l'étude socio-géographique des acquéreurs et vendeurs de terre.

Nous avons procédé à l'analyse de contenu des données textuelles. L'analyse de contenu étant « un ensemble de techniques d'analyse des communications visant, par des procédures systématiques et objectives de description du contenu des énoncés, à obtenir des indicateurs (quantitatifs ou non) permettant l'inférence de connaissances relatives aux conditions de production/réception (variables inférées) de ces énoncés »²⁰. L'objectif ici est de tenir compte des dynamiques des représentations sociales et surtout de prendre en considération le rôle important qu'elles ont dans la production foncière. Pour Feller Jean, l'analyse de contenu « vise à une lecture seconde d'un message, pour substituer à l'interprétation *intuitive ou instinctive* une *interprétation construite (...)*. Toutes les activités sont intéressées par l'analyse de contenu : sociologie, psychothérapie, histoire, psychologie, littérature, politique, etc. A priori, toute parole orale ou écrite, spontanée ou suscitée, peut être soumise à l'analyse de contenu »²¹. Dans notre cas, tous les entretiens sont de nature orale mais ils ont été transcrits en langue française. Mais, seuls les extraits de ces entretiens ont servi dans l'analyse des différentes dimensions de notre sujet.

Les données cartographiques ont été traitées avec les logiciels Qgis, Illustrator et Auto-carte. Enfin des images satellitaires (Google Earth, Openstreet) ont été utilisées afin d'affiner les dynamiques d'occupations du sol.

❖ Les difficultés et limites

Si notre statut de natif de la région d'étude a constitué un avantage pour la conduite des entretiens qui ont été réalisés en général en langue locale (Yorouba et Goun, Tori) et pour l'accès à des sites culturels traditionnels et l'identification des personnes adéquates à cette étude, il n'a pas été productif sur tous les plans. Le fait d'appartenir à l'une des deux principales ethnies de la région amène parfois certains de nos enquêtés à ne pas fournir les informations dans sa forme réelle surtout quand il s'agit d'une information qui n'arrange pas notre ethnie. La transcription des entretiens des langues locales en français peut parfois présenter des biais car il existe certaines expressions en langues Yorouba, Goun et Tori qui n'ont pas leur équivalence en français.

²⁰ Bardin L. (1977), *L'analyse de contenu*, cité par Lilian N. (2006), « L'analyse de contenu dans l'étude des représentations sociales », *SociologieS, Théories et recherches*.

²¹ Feller Jean (1977), *L'Analyse du contenu*, de L. Bardin, In, *Communication et langages*, p124.

Par ailleurs, notre statut d'ancien agent de la collectivité locale de la région a entraîné une relative méfiance au niveau de certains acteurs à nous fournir des informations. D'autre part, quelques acteurs notamment les vendeurs et acquéreurs de parcelles font parfois une économie des informations parce qu'ils supposent que nous sommes en mission pour la Mairie afin qu'elle puisse taxer leurs biens fonciers. Même du côté de la Mairie, l'accès aux documents fonciers n'a pas été facile parce que les autorités locales craignaient que les informations ne soient utilisées à d'autres fins que celle de travaux scientifiques.

En effet, notre enquête s'est déroulée pendant une période où le pays traversait une crise politique (non organisation des élections locales) et où l'audition de la gestion foncière des collectivités locales a été effectuée, une audition qui a débouché sur l'incarcération de deux Maires pour mauvaise gestion des biens fonciers, ce qui a amené à une méfiance totale pour fournir des informations sur le foncier.

En plus de ces aspects, il faut ajouter l'inexistence de certains documents comme les fonds de carte sur notre région et surtout des photographies aériennes récentes pouvant permettre de faire une analyse diachronique de l'occupation du sol.

Mais toutes ces difficultés ont été surmontées à notre manière en adoptant une certaine neutralité dans la collecte des informations et surtout en faisant un recoupement des informations à travers une méthode de proche en proche.

❖ **Plan de travail**

Cette étude présente trois grandes parties. La première partie est consacrée à la patrimonialisation du régime foncier endogène suite à l'intervention des pratiques foncières modernes. Elle permet de rappeler les pratiques foncières endogènes avant la colonisation et de montrer l'influence des outils juridiques fonciers modernes sur les pratiques foncières endogènes depuis la colonisation jusqu'à nos jours.

La deuxième partie porte sur les pratiques foncières contemporaines. Elle présente l'état actuel des régimes fonciers modernes et coutumiers suite à une longue période de cohabitation des deux pratiques.

La troisième partie traite de la gouvernance foncière et du développement de notre région d'étude. Elle est consacrée à l'étude non seulement de l'interaction des acteurs dans le processus de production foncière notamment sur les pratiques du lotissement et du marché foncier mais aussi sur l'influence de ces pratiques foncières sur les valeurs socio-culturelles. Un accent a été mis sur l'impact de ces différentes pratiques foncières sur le développement de la région d'étude.

**Première Partie : Le régime foncier endogène,
une dynamique de patrimonialisation foncière**

Les problèmes fonciers sont aujourd'hui nombreux partout et suscitent diverses questions. Ils sont plus prégnants en Afrique surtout dans les pays autrefois colonisés par les puissances occidentales comme le Bénin qui connaît deux réalités foncières. Il s'agit de celle héritée par ces pays de leurs ancêtres et celle venant du colonisateur.

La réalité foncière est basée pour le cas du Bénin, sur les pratiques traditionnelles et est supposée coutumière. La coutume est désignée selon Marie-Epiphanie Sohounou, comme « un usage, qui, pour constituer une coutume au sens juridique du terme, doit être général ou *largement répandu dans l'espace ; il doit être ancien, constant et régulièrement suivi* depuis un certain temps; et il doit être perçu comme une règle juridiquement obligatoire »²². Les pratiques foncières coutumières sont basées sur des règles traditionnelles de source orale et traduisent des réalités ancrées dans l'espace et construites sur la croyance religieuse en l'occurrence la religion Vodoun.

Par contre la réalité foncière du colonisateur est fondée sur le principe de la propriété privée basée sur le Code civil. Elle est supposée moderne et s'appuie sur des outils juridiques écrits dont le plus important est le titre foncier. Ces outils ont pour vocation de remplacer les règles foncières coutumières considérées comme très peu pratiques pour le développement du territoire.

Mais la cohabitation des deux pratiques foncières a été très peu fructueuse et a engendré parfois des désaccords. Selon Ramanou Aboudou et al., « les interférences entre les *deux droits ne peuvent qu'engendrer des incohérences et conséquences nombreuses et insurmontables (...)* »²³ Ces incohérences sont mieux expliquées par R. Verdier pour qui, « la terminologie juridique et les classifications occidentales modernes (droit personnel/droit réel-droit privé/droit public-droit *individuel/ droit collectif...*) *sont inadéquates à saisir les rapports qui, dans les civilisations agraires traditionnelles d'Afrique noire, lient l'homme à la terre, unissent les gens d'un même terroir, les habitants d'un même territoire*²⁴».

En effet, longtemps prônée par les institutions internationales et adoptée par les États indépendants, la généralisation de la propriété privée, l'une des principales idéologies coloniales, est encore loin d'être une réalité totale en Afrique. La propriété privée peine à atteindre son objectif, celui de remplacer le système foncier coutumier étant donné que celui-ci se résigne à accepter un système foncier moderne peu adapté aux réalités locales.

²² Sohounou M-E. (2001), *L'encadrement juridique de l'aménagement des villes face aux défis de l'explosion urbaine en république du Bénin*, Thèse de Doctorat en Droit public, Université de Tours.

²³ Aboudou Ramanou et I. Akobi (2010), « Dynamique foncière autour des villes du centre Bénin », In, Atta K. et P. T. Zoungrana (dir), *Logiques paysannes et espaces agraires en Afrique*, Karthala, p.145.

²⁴ Verdier R. (1986), « Civilisations paysannes et traditions juridiques », In, Verdier R et A. Rochegude (dir), *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, L'Harmattan, p.5.

Cependant, les tentatives de la généralisation de la propriété foncière ont permis de mettre en place un corpus de textes juridiques qui s'échelonne de la période coloniale jusqu'à aujourd'hui. L'application de ces outils juridiques a généré diverses dynamiques foncières allant du rejet, de l'acceptation mutuelle à la coopération.

Pour comprendre toutes ces dynamiques, nous avons adopté une approche historique qui nous a permis de dégager quelques périodes particulières. Cette analyse a favorisé la compréhension des problèmes qui se posent et mis en lumière les contradictions qui se manifestent aujourd'hui. Mais l'approche historique des phénomènes urbains de la région d'Adjara est très peu développée dans la littérature scientifique. Cette lacune nous a obligé à pratiquer l'enquête de tradition orale, réalisée à base d'un guide d'entretien, en général auprès d'une couche particulière de la population, les personnes ressources. Il s'agit des gens d'un âge avancé, témoins vivants ou non des événements passés, et qui servent souvent de référence pour le règlement des problèmes socio-culturels dans la région.

Les différentes informations recueillies ont été croisées avec les écrits existants, ce qui nous a permis de remonter dans le temps et de dégager le rôle des différentes institutions foncières qui ont contribué au dynamisme foncier béninois et en particulier de la région d'Adjara et ses environs. Dans ce croisement, les différents textes juridiques sur lesquels sont assises les règles foncières modernes depuis le temps colonial jusqu'à aujourd'hui ont été mobilisés et étudiés.

Signalons que les données de sources orales dans notre région d'étude sont transmises d'une génération à une autre à travers des contes et des chansons. Étant fils d'Adjara, nous avons l'avantage d'être héritier de cette histoire, ce qui nous a facilité la tâche pour ce travail. Mais dans sa transmission, l'histoire subit parfois des déformations, ce qui a été le cas dans le récit de l'installation des premiers habitants d'Adjara.

L'étude de ces dynamiques foncières nécessite d'abord de parcourir les travaux déjà effectués dans ce domaine et de mettre en place un cadre conceptuel d'analyse, un objectif réalisé au **chapitre 1**. L'analyse des nouvelles dynamiques nées de l'application des règles foncières modernes suppose la compréhension des pratiques existantes, c'est-à-dire des règles foncières coutumières en place avant l'intervention des nouveaux outils juridiques, ce que nous avons étudié dans le **chapitre 2**. Les dynamiques résultant de l'application des textes juridiques diffèrent suivant les périodes qui ont marqué l'histoire du pays. La période coloniale que nous situons dans ce travail de 1894 à 1960, constitue une époque particulière dans l'histoire du foncier béninois puisqu'elle marque pour la population, le début de l'appropriation de nouvelles normes foncières modernes. Les conséquences de l'application

des textes juridiques ont été étudiées dans le **chapitre 3**. L'avènement de l'indépendance du pays en 1960, n'a pas freiné la politique volontariste foncière héritée de la puissance coloniale. Cette politique a été poursuivie au contraire par les différents dirigeants de la période postcoloniale et a même conduit à des dérives avec le régime révolutionnaire dictatorial (1972 à 1990) et sa répression que nous évoquons au **chapitre 4**.

Chapitre 1: Cadre théorique et d'analyse

Revêtu des enjeux économique, social, politique et même culturel, le système foncier fait l'objet de nombreux débats et mobilise nombre de productions scientifiques. Les recherches scientifiques, ces dernières décennies, sur le foncier africain deviennent de plus en plus abondantes et posent plus le problème du statut de la terre. Mais l'abondance de la littérature sur le foncier africain aujourd'hui ne doit pas amener à faire de l'Afrique le seul continent où se posent les problèmes fonciers. Les questions foncières se posent partout et méritent d'être prises en compte. Cependant, les problèmes ne sont pas toujours identiques ou ne se posent pas de la même manière partout, surtout en Afrique et particulièrement en Afrique noire où il existe deux réalités foncières différentes. Une réalité basée sur la tradition à laquelle tente de se substituer une autre occidentale supposée moderne. Ces réalités sont analysées suivant des approches différentes.

A cet effet, il importe de passer en revue les différentes analyses faites sur le foncier mais en se focalisant sur le système foncier africain régi à la fois par les réalités modernes et coutumières. Cette étude qui permet d'acquérir les connaissances sur les travaux déjà réalisés dans le domaine foncier notamment sur les effets de la coexistence des réalités foncières modernes et coutumières est d'une importance capitale pour la mise en place d'un cadre conceptuel d'analyse de notre problématique de recherche.

1- 1- La revue de littérature scientifique

Des travaux des économistes, des juristes, des sociologues, des anthropologues et des géographes et autres ont examiné les champs empiriques et théoriques du concept du foncier. Des différents travaux, il ressort que l'Afrique est caractérisée aujourd'hui par deux conceptions de l'appropriation foncière, il s'agit de la conception qui a présidé avant le contact avec la colonisation et celle qui a été imposée par la colonisation. E. Le Roy explique mieux ces deux conceptions : « *Dans la conception moderne européenne, l'appropriation foncière suppose l'attribution de la propriété entendue comme le fait d'user et de disposer des choses de la manière la plus absolue à un sujet de droit; l'enjeu est que la mise en valeur (de la terre) permet l'extraction de la plus-value susceptible de réinvestissement. Dans la conception africaine traditionnelle, l'appropriation foncière vise l'affectation d'un espace à un usage ; l'étendue étant le support de plusieurs usages et relevant de plusieurs affectations. L'enjeu, c'est que la terre est le support de la production et de la reproduction et le point de*

rencontre *du visible et de l'invisible*»²⁵. La conception précoloniale est basée sur une appropriation collective des terres et un système non marchand, tandis que la seconde prône la propriété privée individuelle fondée sur un système marchand. L'analyse de ces deux conceptions permet de dégager, dans les productions scientifiques fondées essentiellement sur la notion de propriété, trois grandes tendances d'approches foncières que sont le dualisme, la substitution et la combinaison.

1- 1- 1- L'approche dualiste

L'approche dualiste correspond à la réflexion de certains chercheurs, surtout des juristes, qui, en face des questions de la sécurisation foncière pensent que les problèmes que rencontre le foncier africain sont dus au chevauchement de ces deux types de droits sur le même terrain. Pour ces chercheurs, il paraît aberrant de faire coexister sur un même terrain deux réalités différentes visant les mêmes objectifs, ou de vouloir de facto appliquer l'une jugée supérieure (droit moderne) au détriment de l'autre (droit traditionnel). Cette greffe du droit moderne sur celle des règles coutumières, pour A. Rohegude, occulte un paramètre important, celui de la prise en compte des réalités humaines du terrain d'application. Selon cet auteur, « les *données d'ordre humain telles que dégagées par l'anthropologie et la sociologie, comme les données "physiques" qui sont celles du milieu qui accueille la règle du droit, conditionnent largement cette dernière dans sa définition autant que dans son application*²⁶ ». Il insiste aussi sur la prise en compte de la nature de ce qui fait l'objet du droit, ici la terre africaine dont l'auteur souligne le référent sacré car pour lui, elle est le fondement même de la vie juridique. L'ignorance de ces différentes dimensions a généré une « dualité du système juridique, dans son essence mais surtout dans ses applications, contraste marqué dans *l'usage du droit entre la ville et la campagne*²⁷ ». La dichotomie entre ville et campagne est le résultat de cette dualité basée sur deux logiques distinctes que J-L. Piermay²⁸ présente comme suit :

Une logique coutumière caractérisée par une certaine souplesse selon laquelle, la terre est un être à caractère divin, avec lequel le groupe social passe une alliance.

²⁵ Le Roy E. (1991), « Appropriation et systèmes de production », In, E. Le Bris, E. Le Roy et P. Mathieu (éds), *L'appropriation de l'espace en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*, Karthala, Paris, p. 31.

²⁶ Rohegude A. (1986), « De la nécessité d'un droit des terres », In, R. Verdier et A. Rohegude (éds), *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, France, p.53.

²⁷ Id.

²⁸ Piermay J-L. (1986), « Les frontières de l'autochtonie, de l'enracinement villageois à la construction de la ville africaine », *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, p. 401.

Une seconde logique rigide basée sur la loi suivant laquelle, la terre, “ purgée” des droits coutumiers, est susceptible d’être immatriculée au profit d’un requérant, à qui une “concession” d’une durée limitée est accordée pour sa mise en valeur, moyennant quoi le titre définitif peut être requis.

Ces deux logiques donnent lieu à une structuration spatiale complexe matérialisée par une frontière floue et difficile à définir entre la ville et la campagne que l’immatriculation localisée des terres tente d’imposer. Il en résulte que l’espace urbain, c’est-à-dire la ville, est le lieu où la loi foncière est imposée tandis que la campagne apparaît comme un dehors où la loi n’aurait qu’une place relative. La dualité générée par ce système est quasiment présente en Afrique francophone notamment au Bénin. Tel que le dit A. Rochegude, « tous les systèmes juridiques en vigueur en Afrique francophone, qu’il y ait eu ou non réforme foncière, réforme domaniale, réforme agro-foncière, témoignent largement de ce dualisme qui consiste dans la combinaison entre règles et concepts des droits écrits et principes des droits coutumiers des civilisations de l’oralité²⁹ ». Cette approche qui crée une opposition entre les citadins bénéficiant du droit moderne et ceux qui sont en campagne, amène à une non intégration volontaire qui limite l’accès au droit à la grande majorité des citoyens comme l’estime E. Le Roy. Pour cet auteur, « L’opposition entre les deux approches du rapport de l’homme à la terre s’avéra donc totale et frontale, les Africains devant s’adapter à des rapports de force défavorables pour contourner ou détourner des politiques foncières coloniales puis post-coloniales contraires à leurs valeurs de civilisation »³⁰. Le fondement de cette opposition résulte du fait que la pratique foncière traditionnelle n’arrive pas à épouser totalement les idéaux de la conception moderne. Ceci pourrait résulter du fait que les exigences de l’approche moderne ne tiennent pas compte des réalités traditionnelles.

En réalité, l’existence des deux conceptions d’appropriation foncière ne saurait créer une frontière proprement dite entre la ville et la campagne surtout pour le continent africain caractérisé par une forte mobilité qui permet un perpétuel brassage entre les caractères urbain et rural. Il paraît alors très peu utile en tenant compte des réalités africaines de s’attarder sur l’opposition de deux réalités qui par la nature des choses sont appelées à rester ensemble. Ce qui est remarquable, c’est que la loi n’arrive pas à purger la campagne des droits coutumiers ni même totalement la ville tandis que la logique coutumière ne supprime pas non plus les

²⁹ Rochegude A. (1986), Op. Cit, p. 55.

³⁰ Le Roy E. (2012), « Quelques idées de base pour refonder la recherche foncière dans un contexte de développement durable, au Sud comme au Nord », Communication à la conférence débat, Enjeux et défis de la question foncière. Regards croisés sur la situation foncière en Afrique , l’AFD, France.

lois. Il s'établit ainsi, une certaine imbrication entre les deux réalités qui parfois se complètent.

1- 1- 2- La substitution foncière : de la propriété collective à la propriété individuelle

Selon certains économistes et juristes, les pratiques foncières africaines, fortement ancrées dans la tradition, sont très peu opérationnelles voire inopérantes pour assurer un réel progrès considéré comme le principe de base de tout développement. Pour cela, d'autres travaux de recherches qui prônent la substitution ou la transformation de l'appropriation collective des terres en une propriété privée individuelle ont été mobilisés. Dans ce courant, on distingue principalement deux approches : **la théorie des droits de propriété et la théorie évolutionniste des droits de propriété**. Ces deux approches ont la même finalité, celle de l'instauration des droits de propriété comme le seul gage de la sécurisation foncière.

➤ **La théorie des droits de propriété**

Selon la théorie des droits de propriété, seuls la propriété privée et le marché peuvent permettre de résoudre les problèmes de gestion des ressources. Cette théorie prône une supériorité de la propriété privée sur la propriété collective coutumière. L'analyse des tenants de cette théorie est basée sur deux principaux fondements que sont la propriété privée des sols et le système capitaliste marchand comme cadre référentiel d'échange et de régulation. Dans leur logique, l'accès au développement économique procède par une approche individualiste et privative de la propriété du sol avec le marché comme le seul instrument de régulation économique. Elle s'appuie sur l'économie néolibérale et constitue le principal instrument opérationnel pour maîtriser les règles foncières et impulser les logiques de développement à partir du foncier. Les thèses de H. De Soto largement adoptées par les institutions internationales, l'illustrent très bien : « *Ces thèses consistent, d'une part, à assurer la sécurité foncière des occupants illégaux pour les intégrer au marché formel et ainsi ressusciter un « capital mort » et, d'autre part, à formaliser les transactions foncières afin d'ouvrir le foncier au marché pour stimuler les investissements et inciter au financement public ou privé de l'urbanisation* »³¹. Il ressort de cette théorie une variante évolutionniste.

³¹ De Soto H. (2005), *Le mystère du capital*, cité par Michel A., E. Denis, R.S. Gonçalves (2011), « Introduction : les enjeux du foncier urbain pour le développement. Nouveaux marchés et redistribution des responsabilités », *Revue Tiers Monde*, 2011/2 n°206, p.8.

➤ **La théorie évolutionniste des droits de propriété**

La théorie évolutionniste des droits de propriété explique qu'il existe en Afrique, suite à l'affaiblissement du système foncier traditionnel, une dynamique de transformation progressive de la propriété commune des terres vers la généralisation de la propriété privée. Selon la pensée économique, des physiocrates à la nouvelle économie institutionnelle, la propriété privée des sols apparaît automatiquement dès lors que les terres agricoles se raréfient sous l'effet de l'augmentation de la population³². Pour Carole Barthes, « la variante *évolutionniste postule l'individualisation et la marchandisation spontanées et graduelles des droits dans les zones où la population croît rapidement et où l'agriculture se commercialise de plus en plus, parallèlement à un effritement puis une disparition du rôle des autorités coutumières* »³³.

Cette conception qui prône une généralisation des propriétés privées foncières se fonde sur le fait que l'accroissement démographique entraînerait des changements dans les méthodes de culture. Ces changements provoqueraient une raréfaction des terres et une augmentation des conflits sociaux, ce qui obligerait à une clarification des statuts de la terre qui ne peut se faire que par la généralisation des propriétés privées. Ce schéma néo-évolutionniste qui se fonde sur la notion clé de l'économie institutionnelle que constituent les coûts de transaction, suppose que l'innovation institutionnelle est une réponse à la montée de ces coûts engendrés par les conflits croissants³⁴. Cette philosophie fait des droits de propriété privée, le seul instrument efficace capable de faire du foncier un facteur du développement. « *Cette efficacité de la propriété privée se décline à travers les incitations à l'investissement productif ; les facilités d'accès aux marchés du crédit, grâce aux garanties constituées par le titre foncier ; la fluidité des transferts (par achat-vente ou faire-valoir indirect) en faveur des producteurs les plus efficaces ; et la limitation des sources de conflits et des coûts de transaction.* »³⁵

L'exemple le plus illustratif est celui de E. Boserup pour qui : « *...les choses changeront avec l'accroissement de la population car les bonnes terres se feront rares. Les cultivateurs, alors, désireront peut-être cultiver à nouveau une certaine parcelle avant que la durée normale de la jachère ne soit écoulée. Il arrivera ainsi qu'une famille s'attache à une*

³² Karsenty A. (1996), « La "Théorie foncière" de la pensée économique : Des physiocrates à la nouvelle économie institutionnelle », In, Le Roy E., A. Karsenty et A. Bertrand (éds), *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Karthala, Paris, p.13.

³³ Barthes C. (2009), « Effets de la régulation foncière à Mayotte. Pluralisme, incertitude, jeux d'acteurs et métissage », *Économie rurale*, p.100, <http://economierurale.revues.org/2376>, consulté le 15/03/14.

³⁴ Karsenty A. (1996), *Op Cit*, p. 15.

³⁵ Léonard E. (2008), « Marché foncier, asymétries de pouvoir et exclusion », *Économie rurale*, p. 137.

pièce de terre qu'elle connaît déjà pour l'avoir cultivée, car il deviendra difficile de trouver ailleurs d'autres terres aussi bonnes qui ne soient pas déjà exploitées par une autre famille»³⁶. À travers ces explications, E. Boserup fait le lien entre la pression démographique qui engendre la rareté de la terre et l'augmentation conséquente de la valeur foncière pour montrer la nécessité de passer de la propriété collective à la propriété privée. L'objectif principal de cette doctrine est la sécurisation foncière par le droit de propriété dont la finalité est de permettre une aliénation des terres lignagères sans contrainte.

Cependant, si l'approche évolutionniste se donne comme clé de base la généralisation des titres de propriété, sa faisabilité nécessite la mise en place des règles juridiques conséquentes avec un État capable de les appliquer. Dès lors, il se pose une question importante, celle de l'adaptation de cette conception à toutes les conditions, en particulier au contexte béninois. À cet effet, plusieurs études tentent de nuancer l'efficacité de cette relation entre la propriété privée et les investissements agricoles probables.

➤ **La critique des théories de droit de propriété**

La théorie évolutionniste présente d'une part une certaine incertitude quant à l'aspect spontané d'apparition des propriétés privées dans le cas africain où la terre est ancrée dans un système communautaire et où le communautarisme est fortement lié à la culture. De toutes les façons, les théories des droits de propriété qu'elles soient traditionnelles ou évolutionnistes n'ont pas laissé indifférent le monde scientifique et même institutionnel.

Pour l'expert de la Banque Mondiale J. R. Heath, il n'est pas évident que le processus d'individualisation des droits fonciers conduise directement à des investissements ou à la protection des ressources. Selon lui, « *l'hypothèse probable serait que la sécurité foncière est une condition nécessaire mais pas suffisante pour l'adoption de mesures destinée à conserver ou augmenter la production* »³⁷. Il pense également qu'« *il n'y a pas de base pour croire qu'un régime de droits fonciers individualisés aurait nécessairement un impact plus positif en terme d'efficacité économique et, du point de vue de l'équité, les systèmes traditionnels sont potentiellement supérieurs* »³⁸.

Le Géographe C. Bouquet, pose le problème des précautions prises pour l'application en Afrique d'une telle conception. Pour lui : « *Certains économistes ne manquaient pas d'ajouter que les cultivateurs se sentiraient davantage rassurés s'ils devenaient propriétaires de leurs lopins, et bien plus motivés pour y conduire une agriculture plus productive. La*

³⁶ Boserup E. (1970), Evolution agraire et pression démographique, cité par Karsenty A. (1996), Op Cit, p.14.

³⁷ Heath J. R. (1993), Land Rights in Côte-d'Ivoire, cité par A. Karsenty (1996), Op. Cit, p.15.

³⁸ Id.

sécurité alimentaire avait donc tout à y gagner, de telle sorte que l'expression "sécurisation" fut opportunément adoptée en lieu et place d'"appropriation", (...)»³⁹. Mais pour cet auteur, «... en Afrique, le statut de la terre était-il si flou qu'on pouvait se permettre de transférer sans trop de précautions le modèle occidental de la propriété privée?»⁴⁰. Cette conception foncière consiste aussi à oublier en combien de temps ce modèle occidental s'est forgé et dans quelles conditions.

De même, cette philosophie évolutionniste qui postule que la généralisation des droits de propriété permettrait l'accès au crédit et engendrerait des investissements nécessite une réflexion profonde quant à la capacité des paysans à honorer les engagements liés à ce type de service financier. En réalité, l'individualisation des droits fonciers donne plein pouvoir aux paysans de disposer et d'aliéner sans contrainte les terres collectives dont ils détiennent désormais le droit absolu. L'un des résultats de l'octroi des crédits aux paysans pourrait être la dilapidation du crédit financier par les paysans faute d'une capacité de base de gestion financière et le recours à la vente de terre pour faire face aux engagements des créanciers est probable jusqu'à épuisement de leur patrimoine foncier.

D'une manière générale, la politique de généralisation de titre de propriété en Afrique semble être plus un échec qu'une réussite comme l'explique A. Durand-Lasserve : « Bien que n'ayant jamais enregistré le moindre succès dans les pays d'Afrique subsaharienne- ni d'ailleurs dans d'autres pays en développement, hormis au Pérou- le titrement systématique, tel que préconisé par Hernando De Soto, continue d'être considéré par de nombreux États africains, agences de développement et institutions financières internationales comme un outil approprié»⁴¹. Face à cela, E. Le Roy appelle à une créativité et plaide pour une solution intermédiaire: «Entre d'une part les formules foncières traditionnelles prenant en compte de manière spécifique l'accès, l'extraction et la gestion et d'autre part le droit de propriété moderne qui fonde le rapport marchand et la mobilisation sans limite des droits fonciers, il faut trouver une réponse interstitielle prenant en considération le besoin actuel de sécurisation»⁴². Cette solution intermédiaire ne peut résulter selon plusieurs auteurs que de la combinaison des deux pratiques foncières.

³⁹ Bouquet C. (2012), « En Afrique, les terres appartiendront à ceux qui les achètent », *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, p.389.

⁴⁰ Bouquet C. (2012), *Op. Cit.*, p.389.

⁴¹ Durand-Lasserve A. (2012), « La question foncière en Afrique à l'horizon 2050 », Communication à la conférence débat : Enjeux et défis de la question foncière. Regards croisés sur la situation foncière en Afrique, juin , AFD.

⁴² Le Roy E. (1996), *Op. Cit.*, p. 21.

1- 1- 3- Nécessité de combinaison des pratiques foncières moderne et traditionnelle

Partant de la difficulté des fondements du système de droit moderne à prendre en compte les réalités foncières locales, certains chercheurs prônent la combinaison de l'appropriation collective des terres et de la propriété individuelle.

L'importance de la propriété privée n'est plus à démontrer selon plusieurs conceptions foncières africaines. La divergence entre ces conceptions se situe plus au niveau de la manière d'y arriver. La généralisation des droits de propriété surtout pour les institutions internationales, semble constituer le seul moyen pouvant permettre d'arriver en Afrique à une sécurisation foncière. Or, cette généralisation telle qu'elle se présente semble s'entourer de rapport de force entre les États chargés d'appliquer les règles de généralisation et les sociétés africaines qui les subissent. Ce rapport de force apparaît dans les explications du professeur d'anthropologie du droit, Étienne Le Roy qui, à travers son analyse voit se poser deux problèmes aux sociétés africaines : *«Tout d'abord, il s'agit d'une innovation radicale par rapport aux modalités antérieures d'appropriation. Une telle innovation suppose des ruptures et des adaptations internes que les sociétés européennes ont mis plusieurs siècles à assimiler. Comment laisser "le temps au temps" alors que la marginalisation des économies africaines est déjà critique ? Par ailleurs un tel processus est vécu par nos interlocuteurs africains comme « exogène » (d'inspiration "occidentale", voire américaine au sein de la Banque mondiale) et "imposé" (comme une conditionnalité des programmes d'ajustement structurel)»*⁴³. Ces deux facteurs, à savoir le caractère brutal de l'introduction des titres de propriété et son aspect à la fois exogène et imposé, amènent l'auteur à suggérer alors la proposition d'une formule de sécurisation qui répond à une situation de changement sans répéter nécessairement en Afrique, les précédents européens ou occidentaux. Pour Étienne Le Roy, l'acquisition de cette formule intermédiaire passe par « la théorie de maîtrise foncière »⁴⁴. Dans cette quête de créativité, G. Madjarian s'inscrit dans la même logique que E. Le Roy et invite à une « invention de la propriété »⁴⁵.

Cette invention a été la préoccupation du président du Comité technique "Foncier et Développement" de la coopération française qui, dans sa communication à la conférence-débat, « Enjeux et défis de la question foncière. Regards croisés sur la situation foncière en

⁴³ Le Roy E. (1996), « Mobilisation et marchandisation de la terre ; une esquisse théorique à préciser d'un point de vue juridique », In, Le Roy E., A. Karsenty et A. Bertrand (éds), La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables, Editions Karthala, Paris, p.19.

⁴⁴ Cette théorie est mise en place par l'Association pour la Promotion des Recherches et Etudes Foncières en Afrique (APREFA). Elle est développée dans l'ouvrage : Le Roy E., A. Karsenty et A. Bertrand (1996), La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables, Editions Karthala, Paris.

⁴⁵ Madjarian G. (1991), *L'invention de la propriété, de la terre sacrée à la société marchande*, cité par Le Roy E. (1996), Op.Cit., p.20.

Afrique » présente une nouvelle vision du foncier. Elle est fondée sur la reconnaissance de multiples droits sur le foncier, y compris les droits d'usage et de faire valoir. Cette vision se pose en alternative à l'engouement des États et des acteurs privés pour la délivrance systématique de titres de propriété privée⁴⁶. Abordant dans le même sens la question, le socio-anthropologue Jean Pierre Chauveau invite à « l'intuition (...), selon laquelle le changement institutionnel ne s'effectue pas selon une logique de substitution progressive d'un système normatif et institutionnel par un autre, comme le voudrait la théorie orthodoxe des droits de propriété, mais selon une *logique "d'empilement" de systèmes normatifs hétérogènes qui interagissent entre eux sans se faire disparaître*»⁴⁷.

Ces différents auteurs prônent la mise en place de solutions intermédiaires qui prennent en compte les réalités foncières modernes et traditionnelles.

Des différentes approches parcourues, on peut retenir que la question foncière en Afrique est essentiellement marquée par le passage d'un régime foncier traditionnel à un régime foncier moderne fondé sur la propriété privée individuelle. Selon certaines conceptions, seul le passage au régime foncier moderne est capable d'assurer le développement économique tandis qu'il constitue pour d'autres l'une des conditions mais pas suffisante pour atteindre un tel objectif. Nombre d'analyses tendent à montrer que cette volonté de passer au foncier moderne constitue un moyen d'abord pour l'administration coloniale et par la suite pour les États indépendants, de mettre en place un système de gestion qui puisse leur permettre le contrôle économique des terres à travers les droits de propriété privée. De même, un autre motif qui justifie les droits de propriété est qu'ils paraîtraient nécessaires pour assurer la sécurisation foncière ; celle-ci étant entendue comme un « *ensemble de mesures et d'outils qui permet aux détenteurs de droits foncières de jouir de ces droits et d'être protégés contre d'éventuelles contestations*»⁴⁸.

Les normes modernes qui amènent à une assimilation du régime foncier coutumier par les pratiques modernes, proposées par certains théoriciens et pratiquées par les dirigeants ont montré leurs limites puisqu'elles peinent encore à être totales. La cohabitation difficile des deux régimes a été démontrée. La possibilité de solutions intermédiaires a fait l'objet d'études ayant abouti à des résultats théoriques susceptibles de régler la situation dont la « théorie des

⁴⁶ Pommier D. (2012), « Enjeux et défis de la question foncière. Regards croisés sur la situation foncière en Afrique », Communication à la conférence débat, juin, l'AFD.

⁴⁷ Chauveau J-P. (2012), « Les politiques de sécurisation foncière par le titre en milieu rural et la recherche de terrain en sciences sociales en Afrique », Communication à la conférence-débat, juin, l'AFD.

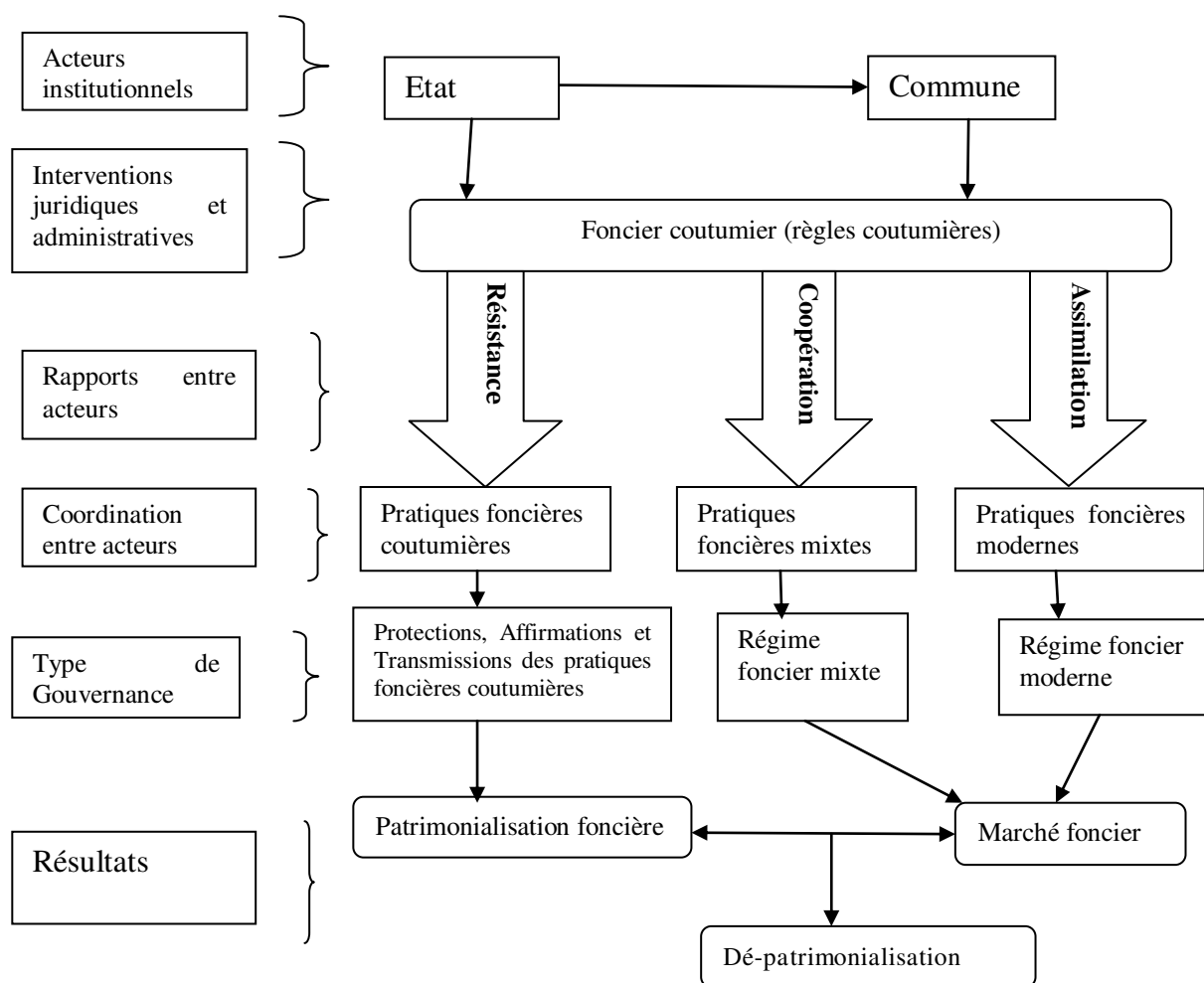
⁴⁸ Basserie V. et P. D'Aquino, (2011), Sécurisation et régulation foncière : des enjeux aux outils. Quelles obstacles à la cohérence des politiques, Fiche pédagogique du Comité technique « foncier et développement », Janvier 2011, p.1.

maîtrises foncières ». L'affirmation des pratiques foncières coutumières est prouvée même si elles s'essouffent plus dans les milieux urbains et périurbains qu'en milieu rural en cédant à la pression des réalités modernes. Mais ces recherches foncières ont très peu structuré leurs études sur les résultats des dynamiques à la fois de rejet et de complémentarité entre les pratiques modernes et coutumières notamment entre les valeurs socio-culturelles qui fondent le régime coutumier et les règles modernes. D'où la nécessité de la mise en place d'un cadre conceptuel d'analyse qui prend en compte ces réalités.

1- 2- Construction et analyse conceptuelle

La proximité des réalités foncières traditionnelles et modernes au Bénin génère à travers des relations à la fois conflictuelles et de coopération une dynamique singulière surtout dans les régions à forte tradition coutumière comme celle d'Adjara et ses environs. Une schématisation de cette dynamique permet d'obtenir la figure ci-dessous.

Figure n° 5 : Schéma explicatif du cadre conceptuel d'analyse



Réalisation : Adégbinni A., 2015.

On constate à travers ce schéma que la terre est organisée par deux principales institutions que sont les institutions publiques et coutumières. Les rapports de ces institutions à la terre sont fondés sur des règles juridiques et coutumières qui, d'une part se cloisonnent ou s'assimilent pour laisser place à des pratiques foncières strictement coutumières ou modernes et, d'autre part se complètent pour produire des pratiques foncières qui ne sont ni coutumières ni modernes. Dans cette dynamique de cloisonnement, d'assimilation ou d'acceptation mutuelle, les pratiques foncières mettent en jeu des acteurs qui à travers différentes coordinations, créent divers modes d'organisation foncière. Ces coordinations entre acteurs génèrent une **gouvernance foncière de type administratif ou coutumier voire mixte**. L'assimilation des pratiques coutumières par les réalités modernes suscite la soif ou la revendication de ces pratiques au niveau des acteurs coutumiers. Cette revendication se traduit par de nouveaux attachements à ces réalités et leur reconnaissance comme un héritage, conservé et transmis d'une génération à l'autre, ce qui assure donc sa **patrimonialisation**. Mais celle-ci n'a pas empêché les pratiques foncières modernes qui ont d'ailleurs favorisé l'émergence d'un **marché foncier** dont le rayonnement provoque parfois la dépatrimonialisation des pratiques foncières coutumières. On se retrouve ainsi dans une interférence entre la protection des pratiques foncières coutumières et son assimilation par les réalités modernes, une situation qui nous paraît importante à étudier.

En un mot, les rapports de l'homme à la terre au Bénin amènent à un jeu d'acteurs qui engendrent une gouvernance génératrice d'un marché foncier et d'une patrimonialisation. C'est justement autour de ces différentes notions à savoir, la gouvernance, le patrimoine et le marché qui constituent le socle du foncier béninois que se structure la construction de notre cadre d'analyse conceptuelle du foncier dont la compréhension nécessite la clarification de la notion de propriété.

1- 2- 1- La propriété foncière

Si le droit de propriété privée est perçu par plusieurs auteurs comme indispensable pour la sécurisation foncière, il est également important de connaître ce que révèle alors cette notion de propriété privée et ce qui l'oppose à la propriété foncière coutumière. La propriété foncière est souvent désignée pour les pratiques coutumières par le terme de tenure foncière.

Selon ONU-HABITAT, «la propriété foncière coutumière désigne la possession *collective de droits d'utilisation et d'attribution de terrains agricoles ou de pâture par un*

groupe qui a en partage la même identité culturelle»⁴⁹. Elle est entendue comme une appropriation collective des terres sur lesquelles peuvent régner une multitude de droits. Pour liz Alden Wily, « le terme de tenure foncière coutumière renvoie aux systèmes pratiqués par la plupart des communautés africaines en milieu rural pour faire valoir et organiser la propriété, la jouissance et l'accès, et pour régler l'utilisation et le transfert »⁵⁰.

Selon l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme de 1789, « la propriété est un droit inviolable et sacré ». De même, à partir du Code civil de 1804, la propriété est définie comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue... »⁵¹. L'article 546 élargit cette définition et stipule que la propriété d'une chose « donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement soit artificiellement »⁵².

Mais pour B. Moleur, qu'est-ce donc que le droit de propriété qui triomphe dans la Déclaration des droits de l'Homme de 1789 et qui règne sur les codes napoléoniens? Selon cet auteur : « Rien d'autre que le pouvoir le plus absolu de l'individu sur la chose, dans un système juridique subjectif dont l'individu est le centre. La société n'est que le cadre particulier dans lequel se concrétisent les droits naturels de l'individu, l'intervention de l'État, sorte d'agent exécutif au nom de cette société, n'est justifiée que dans la mesure où elle tend à établir la cohésion nécessaire pour le plus grand bien de chacun »⁵³.

La conception béninoise de la propriété n'échappe pas à ce schéma. Elle est définie selon l'article 7 de la nouvelle loi intégrant le code foncier et domanial en République du Bénin, comme le « droit d'user, de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements »⁵⁴.

Pour J. Comby, « Ce qui distingue fondamentalement la propriété d'un bien ou d'un droit sur un bien, c'est la capacité de vendre ce bien. Dès lors que le titulaire d'un droit a la possibilité de vendre ce droit, il en est propriétaire. L'utilisateur, même exclusif, d'un terrain à qui n'est pas reconnu le droit de vendre ce terrain, n'est que l'usufruitier du terrain.»⁵⁵

⁴⁹ ONU-HABITAT, (2010), *L'état des Villes Africaines* : Gouvernance, Inégalité et Marchés Fonciers Urbains, Rapport d'étude, p.107.

⁵⁰ Alden Wily L. (2012), La tenure foncière coutumière dans un monde moderne. Les droits aux ressources en crise : Etat des lieux de la tenure coutumière en Afrique, Dossier sur l'État des Lieux de la Tenure Coutumière en Afrique, janvier, p.1, <http://www.landcoalition.org/cplstudies>, consulté le 20/03/14.

⁵¹ Article 544 du Code Civil de 1804.

⁵² L'article 546 du Code Civil de 1804.

⁵³ Moleur B. (1986), « La loi coloniale, son idéologie, ses contradictions », In, R. Verdier et A. Rohegude (éds), *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, France, p.82.

⁵⁴ Article 7 de la loi N°2013-01 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

⁵⁵ Comby J. (2012), *Vocabulaire foncier*, p .30, Comby-foncier.com, consulté le 22/02/13.

Il ressort de ces analyses que la tenure coutumière confère à la terre un caractère collectif qui amène à son inaliénabilité contrairement à la propriété foncière privée ou moderne qui autorise la vente des terres. La propriété privée amène à un régime foncier moderne alors que la tenure coutumière assure le régime foncier coutumier. Mais, en quoi ces deux notions s'opposent ?

1- 2- 2- Foncier rural versus foncier moderne

Avant de procéder à une clarification entre les notions de régime foncier coutumier et régime foncier moderne, il nous paraît important de questionner le concept même du foncier.

Notion à plusieurs dimensions, le foncier est défini en fonction de ses enjeux. Pour J.-F. Tribillon, le terme foncier vient de fonds qui désigne, « une terre ou un terrain qui fait l'objet d'un droit de propriété »⁵⁶. J. Comby dans son vocabulaire foncier estime que « dans son acception première, le foncier désigne la terre (et parfois, par extension, les constructions et aménagements qui sont dessus), non pour elle-même, mais en tant que fonds d'une exploitation ou d'une rente».⁵⁷ Peut-on alors dire que le foncier est synonyme de la terre ?

Selon Alain Durand-Lasserve et al., « l'adjectif « foncier » appartient originellement au vocabulaire juridique et désigne en gros les rapports de droit réel entre les personnes et un fonds de terre ou de terrain (approximativement, on peut qualifier de terre la terre agricole, d'élevage...; et de terrain ce qui supporte une construction, un aménagement pour l'habitation, l'industrie..) »⁵⁸. Suivant la définition de ces auteurs, il apparaît dans la conception du foncier, en plus de la terre comme un support, une autre dimension, celle de la relation que l'homme entretient avec la terre. Le foncier n'est pas réduit uniquement à la terre, il implique également les relations de l'homme à la terre. On retrouve cette même conception dans le Livre Blanc sur le foncier des acteurs français de la Coopération qui définit le foncier comme « l'ensemble des rapports entre les hommes pour l'accès et le contrôle de la terre et la gestion des ressources naturelles »⁵⁹. La prise en compte de la relation de l'homme à la terre est prégnante dans la définition du foncier. De même, l'évocation de l'aspect « contrôle de la terre » dans cette définition témoigne de l'existence d'un rapport de pouvoir qui caractérise celui-ci. Mais si cette définition paraît plus générale, elle ne met pas l'accent sur la

⁵⁶ Cité par Durand-Lasserve A. (1986), *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers Monde*, Paris, l'Harmattan, p. 30.

⁵⁷ Comby J. (2012), Op. Cit., p. 19.

⁵⁸ Durand-Lasserve A. et J.-F. Tribillon, (1982), « Objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'Etat dans l'aménagement urbain », In, E. Le Bris, E. Le Roy et F. Leimdorfer (éds), *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Karthala, Paris, p.331.

⁵⁹ Lavigne Delville P. et A. Durand-Lasserve, (2008), *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*, Livre blanc des acteurs français de la Coopération, p.9.

dimension religieuse du foncier qui caractérise les pays de l'Afrique noire. Or, c'est dans la prise en compte de toutes les dimensions du rapport de l'homme à la terre, en particulier dans son usage, qu'apparaît la différenciation du foncier, c'est-à-dire sa distinction en plusieurs régimes.

➤ **Les régimes fonciers**

Selon la FAO⁶⁰ le régime foncier est « le rapport, défini par la loi ou la coutume, qui existe entre des individus ou des groupes relativement aux terres. (Par souci de simplicité, le terme «terre», tel qu'utilisé ici, inclut aussi les autres ressources naturelles comme l'eau et les arbres.) C'est une institution, c'est-à-dire un ensemble de règles élaborées par une société pour régir le comportement de ses membres »⁶¹. On distingue généralement dans la littérature deux régimes fonciers: **un régime foncier urbain** et **un régime foncier rural**. En ce qui concerne l'Afrique, cette catégorisation est plus complexe d'autant qu'en plus de cette distinction entre le couple urbain/rural s'ajoute celle du régime **foncier coutumier** et **du régime foncier moderne**. Cette distinction n'est rien d'autre que le résultat du dualisme juridique en matière foncière apparu dès la colonisation. Ce dualisme a orchestré une confusion spatiale entretenant une dichotomie selon laquelle il existerait un périmètre urbain régi par un droit moderne, c'est-à-dire écrit qui serait différent d'un espace rural sur lequel ce droit n'est pas appliqué. Ceci laisserait à croire qu'il n'y a pas de différence entre un régime foncier moderne et un régime foncier urbain, c'est-à-dire que toutes les terres urbaines sont gérées par le droit moderne.

❖ **Régime foncier urbain**

Selon la conception des législateurs béninois, les terres urbaines « sont celles situées dans les zones urbaines, les zones à urbaniser ou les zones d'urbanisation future telle que définie dans les documents de planification urbaine ; ces terres sont affectées ou destinées principalement à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à l'implantation des services publics et d'une manière générale aux activités liées à la vie urbaine. Elles sont régies par les textes spécifiques sur le foncier urbain »⁶². Dans le régime foncier urbain, les terres sont réglementées par un ensemble d'outils de planification urbaine prévus par la loi. Mais il n'est pas évident que toutes les terres urbaines relèvent du droit moderne en Afrique. L'explication de A. Rocheugde illustre bien les faits : « *Il va de soi qu'en ville, même là où les techniques*

⁶⁰ Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture.

⁶¹ Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture (2003), *Le régime foncier et le développement rural, rapport d'étude*, p.9.

⁶² Article 7 de la loi n°2013-01 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

juridiques modernes se sont imposées, les choses ne sont pas plus simples. D'abord parce que de nombreux terrains échappent à ces règles. Mais aussi parce que les coutumes soit s'y superposent, soit s'y substituent, créant de fait un imbroglio juridique impossible à maîtriser»⁶³. Ceci amène à dire que la pratique foncière urbaine n'est pas nécessairement celui du régime foncier moderne car il peut exister des terres coutumières dans le périmètre urbain.

Eu égard à ces explications, nous définissons pour notre travail **le régime foncier moderne comme l'ensemble des rapports régis par les règles modernes qu'entretiennent les hommes avec la terre. Nous émettons également l'hypothèse que les terres régies par le droit moderne ne forment pas un corpus homogène mais elles sont entremêlées des terres coutumières par endroit.**

Selon la logique précédente, les terres situées en dehors des périmètres urbains sont considérées comme des terres rurales. Or, pour le législateur béninois **la terre rurale** est considérée comme un « ensemble des terres occupées par les activités agricoles, pastorales, sylvicoles, piscicoles ou destinées à accueillir l'une ou l'autre de ces activités. Les terres rurales sont situées en dehors des zones urbaines, des zones à urbaniser ou des zones *d'urbanisation future telles que définies par les documents d'urbanisme* »⁶⁴. Ce qui différencie alors les terres rurales et urbaines est l'urbanisation. Les terres rurales relèvent des zones non encore touchées par le phénomène de l'urbanisation ou là où celui-ci est très faible.

Ces définitions des terres urbaines et rurales occultent une réalité tangible au pays, celle de l'existence d'un droit coutumier. Ces représentations foncières ne mettent pas en exergue le régime coutumier à moins qu'on admette que le régime rural est un régime coutumier. Or, toutes les terres rurales ne sont pas des terres coutumières car il en existe qui sont régies par des droits modernes. Pourtant, le régime coutumier existe et a été reconnu même pendant la période coloniale.

❖ Régime foncier coutumier

Le régime foncier coutumier est celui régi par les règles coutumières ou le droit coutumier. Il a l'avantage de considérer en plus des activités humaines, la projection des représentations de la société sur l'espace et son appropriation de la terre. Son organisation repose sur un certain nombre de principes communs mais qui donnent lieu à des interprétations et des adaptations extrêmement variées que le géographe P. Pélissier⁶⁵ résume

⁶³ Rochegude A. (1986), Op. Cit., p.66.

⁶⁴ Article 7 de la loi n°2013-01 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

⁶⁵ Pélissier P. (1995), Campagne africaine en devenir, Editions Arguments, p.305.

en trois points qu'il présente comme suit.

- *C'est le défrichement qui fonde le contrôle foncier, c'est l'exploitation du sol, sa mise en valeur, qui justifie la pérennité de la tenure. Ce principe commun est le plus universellement reconnu ;*
- *Tout membre de la communauté a accès à l'utilisation du sol en fonction de sa capacité de travail et de ses besoins ;*
- *Les vivants ne sont que les usufruitiers d'un bien qui ne leur appartient pas et qui, par conséquent, est inaliénable. Ce principe fondateur est le plus original et le plus menacé.*

Ces principes donnent une certaine souplesse à ce régime et le rendent plus adaptable à diverses situations. Et comme l'explique Iiz Alden Wily, « la tenure foncière coutumière est autant un système social qu'un code juridique, d'où sa grande résilience, sa continuité et sa flexibilité »⁶⁶. Elle évite non seulement la concentration des terres dans la main d'un individu ou d'un groupe d'individus, ce qui peut potentiellement être source de conflits en cas de rareté, mais aussi assure l'accès à la terre aux membres de la communauté en fonction des besoins. Mais cette vision de la terre semble avoir beaucoup évolué dans notre région d'étude puisqu'il n'existe même plus des terres non défrichées en dehors de celles qui ont été préservées par la présence des divinités. Toujours dans cette logique des relations de l'homme à la terre, R. Verdier⁶⁷ explique qu'il existe trois conceptions⁶⁸ de la notion du foncier africain.

- *En premier lieu, la terre est source de vie et les liens que l'homme tisse avec elle, passent par la médiation des génies et ancêtres de qui procède sa puissante fécondante ;*
- *En second lieu, l'individu n'existe pas dans sa singularité isolée et abstraite mais dans ses participations à différents groupes, de parenté et d'alliance, de localité et de voisinage ;*
- *En troisième lieu, la terre est un bien socialisé à un double titre : sa mise en culture tisse un lien de dépendance entre générations passées, présentes et futures ; son exploitation par les membres des groupes familiaux et résidentiels crée entre eux des liens de coopération et de solidarité.*

Ainsi, en plus des dimensions économique et sociale, R. Verdier ajoute une nouvelle dimension à la conception foncière, la cosmologie qui considère la terre comme « une entité naturelle et spirituelle, participant tout à la fois de l'ordre de l'univers et de l'ordre humain »⁶⁸. Cette dimension confère au foncier coutumier un caractère particulier, le caractère sacré qui le distingue des autres et permet d'élargir les modes de relation de l'homme à la terre, au plan religieux. C'est cette dimension qui fonde le foncier africain en général et en particulier le foncier béninois construit sur la croyance religieuse. Ainsi, la

⁶⁶ Alden Wily L. (2012), Op. Cit., p.2.

⁶⁷ Verdier R. (1986), Op. Cit , p.9.

⁶⁸ Ibid, p.8.

conception du foncier coutumier se caractérise-t-elle par trois modes fondamentaux de relation à la terre que sont les modes religieux, social et économique.

De ces explications, il ressort que les rapports fonciers en plus d'être des rapports économiques, sociaux et religieux, sont des symboles d'une vie collective et d'affirmation identitaire. Pour cela, le système foncier coutumier oblige l'individu à s'inscrire dans une dynamique de groupe. Il associe une communauté à un espace auquel elle s'identifie et l'appartenance de l'individu à cette communauté lui procure une identité qui lui donne accès à la terre. À ce titre, le système foncier est porteur de valeurs et de savoir-faire qui produisent des identités locales. En d'autres termes, il est fait de règles coutumières, c'est-à-dire des institutions qui permettent de régler en plus des problèmes relatifs au foncier, ceux touchant en général à la vie sociale de la communauté. Ces règles foncières coutumières apparaissent, selon A. Rohegude comme : « *la clé de l'aménagement foncier, de la répartition des terres, du rythme des cultures, comme celui des transhumances. Mais elles organisent aussi des situations exceptionnelles que sont les mariages, les héritages, lesquels bouleversent assurément les patrimoines, mais aussi les droits sur les sols, même si ceux-ci ne peuvent être appropriés.* »⁶⁹ Ce système fait de la terre, le ciment de la construction de la civilisation matérielle et spirituelle révélant ainsi les dimensions immatérielles de la vie sociale à travers des faits religieux et la communication avec des ancêtres.

Ainsi, entendons-nous pour ce travail par **régime foncier coutumier, le régime dans lequel l'ensemble des rapports de l'homme à la terre est régi par des règles traditionnelles. La terre coutumière est alors celle qui maintient sa dimension collective, qui est indivisible et inaliénable.** Nous faisons l'hypothèse que le régime foncier coutumier a beaucoup évolué et que les terres coutumières sont de plus en plus régies par des règles qui ne sont plus totalement coutumières mais faites d'un mélange de normes coutumières et de droit moderne écrit. Ces terres soumises à une hybridation de règles coutumière et moderne constituent pour nous des terres sous **régime foncier néo-coutumier.**

En somme, l'appropriation collective des terres, l'obligation de conservation et de transmission du capital foncier et l'existence d'institutions coutumières constituent les éléments caractéristiques du système foncier coutumier contrairement au système moderne caractérisé par une appropriation privée et individuelle. Le tableau ci-dessous présente le récapitulatif des caractéristiques des régimes coutumier et moderne.

⁶⁹ Rohegude A. (1986), Op. Cit., p.66.

Tableau n°2 : Récapitulatif des caractéristiques des régimes fonciers moderne et coutumier

Foncier	Dispositif d'allocation	Mode d'allocation	Dispositifs établis	Propriété/ tenure
Coutumier	Pratique coutumière	Droit d'usage provisoire	- Attribution de la terre à chaque membre du groupe ; - Donation; - Héritage ; - Réallocation.	Collective : - le droit d'usage ; - le droit d'usufruit ; - Caractère sacré et inaliénable.
Moderne	Pratique marchande	Invention du droit de la propriété	- Cadastre ; - Droit reconnaissant la propriété ; - Service public pour faire appliquer le droit ; - Achat et vente.	Privée individuelle : - le droit d'usage ; - le droit d'usufruit ; - le droit d'aliénation.

Réalisation : Adégbinni A. 2015.

Par ailleurs, le système foncier coutumier semble être menacé depuis l'avènement de la colonisation par la mise en place du régime foncier moderne qui cherche à le remplacer. Face à cette menace susceptible d'entraver les pratiques foncières coutumières, apparaît la réaction de certains acteurs coutumiers qui n'admettent pas l'effacement de leur héritage et revendiquent, à travers diverses stratégies, la reconnaissance de ce système foncier, perçu comme porteur de leur identité. Cette réaction génère une dynamique qui inscrit le capital foncier coutumier dans un mouvement de patrimonialisation.

1- 2- 3- Rapport foncier coutumier et dynamique de patrimonialisation

Le rapport au foncier traditionnel met en exergue les usages actuels de la terre coutumière dont la régulation fait référence au passé et permet à l'homme d'être en communication avec ses ancêtres. Cette conception va en contrepoint de la pratique ordinaire qui fait de la terre une ressource et amène à une contrainte importante, celle d'utiliser la terre et la protéger pour la transmettre. C'est d'ailleurs cette contrainte qui permet de différencier le foncier traditionnel du foncier moderne. Pour comprendre cette contrainte fondatrice du foncier traditionnel, il nous faut mobiliser un concept qui permet d'expliquer les différentes dimensions des rapports de l'homme à la terre. À cet effet, le concept de patrimoine semble répondre à ces critères. Il s'agit d'un concept qui rend compte de l'interaction entre l'espace et la société car parler du patrimoine, c'est « *introduire une référence à l'inscription des individus dans une lignée, dans une histoire qui relie le passé au présent et au futur ; et c'est*

en même temps spécifier un enracinement dans l'espace, à travers les territoires spécifiques d'existence des diverses communautés patrimoniales concernées»⁷⁰.

Plusieurs disciplines ont investi le concept du patrimoine et il ressort essentiellement de tous ces travaux que le patrimoine ne préexiste pas, il est un « construit social »⁷¹ fondé sur des rapports de pouvoirs, des représentations mentales et des valeurs culturelles prépondérantes. « Une large part des biens ne revêt son caractère patrimonial qu'ex post, lorsque s'exprime la volonté de contrer l'oubli et la destruction de ce qui apparaît comme porteur d'identité, d'art et d'histoire »⁷². Le patrimoine est le résultat d'un processus, celui de la patrimonialisation.

➤ **La patrimonialisation**

Pour E. Amougou, la patrimonialisation est un « processus social par lequel les agents sociaux légitimes entendent, par leurs actions réciproques, c'est-à-dire interdépendantes, conférer à un objet ou un espace (...) ou une pratique sociale (...) un ensemble de propriétés ou de "valeurs" reconnues et partagées d'abord par les agents légitimés et ensuite transmises à l'ensemble des individus au travers des mécanismes d'institutionnalisation, individuels ou collectifs nécessaires à leur préservation, c'est-à-dire à leur légitimation durable dans une configuration sociale spécifique »⁷³. Le patrimoine résulte alors d'une double opération de sélection et de légitimation d'objets, de pratiques et de faits auxquels on attribue une valeur qui résulte de leur passé ou de leur intérêt. La patrimonialisation ne prend de sens que sur des objets, des éléments de la nature et des faits matériels et immatériels existants dans un espace. Or les objets, les faits susceptibles d'être inscrits dans un processus de patrimonialisation varient d'un espace à un autre. Il en résulte que le patrimoine n'est pas le même d'un milieu à un autre et que chaque communauté possède ses réalités patrimoniales. Alors le patrimoine n'existe que si des groupes, constitués sur le territoire, le conçoivent comme patrimoine avec l'appui d'une fraction significative de la population locale⁷⁴. Ainsi défini, le processus de la patrimonialisation pose le problème de la reconnaissance sociale. Selon E. Amougou, « il n'existe pas de patrimoine indépendamment des conditions sociales

⁷⁰ Barrère C., D. Barthelemy, M. Nieddu et F-D. Vivien (2005), Réinventer le patrimoine : De la culture à l'économie, une nouvelle pensée du patrimoine ?, cité par Pottier A. (2012), La forêt des Landes de Gascogne comme patrimoine naturel ? Echelles, Enjeux, Valeurs, Thèse de doctorat, Université de Pau et des Pays de l'Adour, p.3.

⁷¹ Barrère C., D. Barthelemy, M. Nieddu et F-D. Vivien, (2005), cité par Benhamou F. (2012), Economie du patrimoine culturel, La Découverte, Paris, p.7.

⁷² Benhamou F. (2012), Op. Cit., p.7.

⁷³ Amougou E. (2011), « L'institutionnalisation du patrimoine », In, Amougou E. (éd), Sciences sociales et patrimoines, L'Harmattan, Paris, p.28.

⁷⁴ Vernières M. (2011), Patrimoine, patrimonialisation, développement local : un essai de synthèse interdisciplinaire, <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00660738>, consulté le 06/03/ 2013, p.9.

objectives à partir desquelles il se fabrique ou se constitue »⁷⁵. Chaque communauté définit ce qu'elle conçoit comme un patrimoine. Et comme le dit P. Béghain, «*il s'agit d'une démarche qui vise à construire l'universel à partir du particulier et non en fonction d'une approche réductrice fondée sur des valeurs abstraites présentées comme universelles, mais qui sont historiquement datées et géographiquement restreintes*»⁷⁶. La construction patrimoniale intervient dès lors qu'un objet ou une pratique ayant une valeur historique est mis en danger par sa destruction ou son oubli voire son assimilation. C'est le cas des valeurs qui sous-tendent le régime foncier coutumier mis en menace par les pratiques modernes. À partir du moment où le foncier est mis en menace à travers la perte de sa valeur traditionnelle d'usage à cause de l'apparition du système économique marchand et de la fin de possibilité d'expansion de l'occupation des terres, la logique de la régulation foncière coutumière dans notre région d'étude s'est inscrite dans une démarche de patrimonialisation. C'est la perception par la population de cette mise en menace des pratiques foncières coutumières qui a engendré sa patrimonialisation. S'appuyant sur ces explications, il est aisé de dire qu'il existe divers types de patrimoine.

➤ **Les différents types de patrimoines**

Selon le dictionnaire Petit Robert, le patrimoine vient de l'étymologie *patrimonium* qui fait référence aux biens hérités du père. Il s'agit des biens de famille, biens que l'on a hérités de ses descendants. Dans cette acception, le patrimoine « *désigne l'ensemble des biens familiaux reçus en succession du père et détenus en propriété* »⁷⁷. Ainsi défini, le patrimoine véhicule l'idée de l'héritage, donc **de la transmission des biens** du père en fils. Le patrimoine apparaît ainsi comme une ressource qu'il faut gérer, entretenir et transmettre. Le foncier réduit au support terre répond à cette acception du patrimoine. Mais cette conception occulte le caractère communautaire qui caractérise le foncier africain et par conséquent ne prend pas en compte la dimension immatérielle basée sur les pratiques socio-culturelles et historiques entretenant la régulation foncière.

Parti de la sphère familiale avec comme élément principal la notion **de transmission des biens** du père aux descendants, le patrimoine a été mobilisé par la suite à diverses fins par différents acteurs à savoir nationaux, internationaux et mêmes locaux et sa conception va fluctuer dans le temps et dans l'espace. Dans toutes ces acceptions, le mot patrimoine est

⁷⁵ Amougou E. (2011), Sciences sociales et patrimoines, L'Harmattan, Paris, p.19.

⁷⁶ Béghain P. (2012), Patrimoine, politique et société, Fondation Nationale des Sciences Politiques, France, p.50.

⁷⁷ Boutrais J. et D. Juhé-Beaulaton (2005), «Nouvelles lectures des rapports société-nature », In, M.-C. Cormier-Salem, D. Juhé-Beaulaton, Boutrais J. et B. Roussel (éds), Patrimoines naturels dans les Suds. Des conflits fonciers à la valorisation des savoirs locaux, « Colloques et séminaire », Colloques et séminaire, Paris, p.30.

d'autant plus intéressant qu'il implique, conjointement, le collectif et le singulier⁷⁸. On retrouve cette dimension du patrimoine qui revêt un caractère à la fois collectif et singulier, dans l'article premier du code français de l'urbanisme de 1983 : « le territoire français est le patrimoine de tous les Français. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant »⁷⁹. Présenté de cette manière, le patrimoine relève de la dimension symbolique et historique.

➤ **Le patrimoine dans sa dimension symbolique et historique : le patrimoine culturel**

Initialement attaché à la culture, le patrimoine est « constitué de biens hétérogènes tangibles et intangibles dont le terreau commun est la référence à l'histoire »⁸⁰. Longtemps liée aux édifices (monuments) et aux œuvres d'art, la notion du patrimoine va évoluer avec le temps et passer du matériel à l'immatériel⁸¹. De même, O. Lazzarotti⁸², en parlant du patrimoine de Saint Pierre⁸³, renvoie le patrimoine à une dimension religieuse et, pour ainsi dire sacrée.

Les **patrimoines matériels** sont ceux qui se présentent sous une forme visible : ce sont les patrimoines archéologiques, artistiques, mobiliers, architecturaux et paysagers. Cette conception du patrimoine limite celle-ci aux matériels et ne prend pas en compte toutes les réalités culturelles telles que les rituels d'initiation, les célébrations des cycles de la vie, etc., qui témoignent des modes de connaissance originaux (forces de la nature, rapports sociaux, etc.), et de savoirs et savoir-faire particuliers. Cette situation va amener la communauté internationale à élargir la notion du patrimoine à l'immatériel.

Les **patrimoines culturels immatériels** sont définis comme ceux constitués d'éléments qui relèvent de la culture de chaque peuple, laquelle se traduit par des manières de faire, de dire, d'être et de penser, de répéter symboliquement des faits historiques ou de se fixer des règles morales ou éthiques⁸⁴. Ce type de patrimoine est sans cesse en devenir et son périmètre se constitue au travers des rapports qu'une société entretient avec son histoire⁸⁵. Il présente un caractère vulnérable d'autant qu'il disparaît vite tant qu'il n'est pas préservé. Pour P. Béghain, le patrimoine immatériel est : « plus que le patrimoine du monument ou de

⁷⁸ Boutrais J. et D. Juhé-Beaulaton (2005), Op.Cit., p.7.

⁷⁹ Article premier du code français de l'urbanisme de 1983.

⁸⁰ Benhamou F. (2012), Op. Cit., p.3.

⁸¹ Ardesi A. (2006), Patrimoine culturel et Développement local : *Guide à l'attention des collectivités locales africaines*, édition Cratère-ENSAG, p .9.

⁸² Lazzarotti O. (2003), « Patrimoine », cité par Lazzarotti O. (2012), *Des Lieux pour mémoires : Monument, patrimoine et mémoires* –Monde, Armand Colin, Paris, p.124.

⁸³ Basilique située à Rome.

⁸⁴ Ardesi A. (2006), Op. Cit., p.9.

⁸⁵ Benhamou F. (2012), Op. Cit., p.3.

l'objet, il est un patrimoine de l'humain qui vise à promouvoir, en dehors de tout critère esthétique, des valeurs de sociabilité »⁸⁶. Cette catégorie de patrimoine relève plus des réalités africaines et nous intéresse fortement pour ce travail. Elle est plus importante étant donné que les biens fonciers ne sont pas perçus dans notre région d'étude uniquement en tant que « fonds de terre » qui relève de ressource matérielle mais aussi avec un ensemble de pratiques coutumières de régulation qui assure sa protection et sa transmission d'une génération à l'autre.

Par ailleurs, les deux types de patrimoines sont liés et difficiles à dissocier. À cet effet, M. Vernières explique alors que le patrimoine est un « ensemble de biens, matériels ou immatériels, dont l'une des caractéristiques est de permettre d'établir un lien entre les générations, tant passées que futures. Il est donc lié à un héritage à transmettre, issu de l'histoire, plus ou moins ancienne, du territoire ou groupe considéré »⁸⁷. Le patrimoine ainsi défini, la transmission d'une génération à une autre de l'objet qui fait patrimoine apparaît comme le principe fondamental de cette notion. Outre cette conception du patrimoine, la notion répond par son statut juridique à des biens patrimoniaux publics ou privés.

➤ **Le patrimoine privé : bien privé ou collectif ?**

Les biens patrimoniaux publics sont des biens collectifs tandis que les biens patrimoniaux privés appartiennent à des personnes privées. Lorsqu'un bien privé acquiert une dimension patrimoniale, il répond partiellement aux critères des droits de propriété d'un bien puisqu'il devient ainsi un bien collectif. Un bien patrimonial privé est alors à la fois un bien individuel et collectif.

Pour expliquer cette double dimension, N. Senil estime que le patrimoine découle de la dissociation des droits et de la ressource : « *L'usager ne bénéficie alors pas d'un pouvoir absolu sur celle-ci. Il s'agit moins d'une propriété que d'une possession, dans le sens où l'usager ne dispose pas du droit d'aliéner ou de détruire la ressource* »⁸⁸. Le patrimoine est considéré comme un bien dont le titulaire n'est pas le propriétaire mais le garant. Cette conception confère au patrimoine une dimension collective et fait de lui un bien d'intérêt commun. Elle se rapproche plus des réalités africaines surtout en matière des biens fonciers coutumiers où la terre appartient à toute la communauté et non au chef de famille qui ne se charge uniquement que de sa gestion. Ainsi, le bien patrimonial qu'il soit privé ou public renvoie à **la propriété de tous**.

⁸⁶ Béghain P. (2012), Op. Cit., p.49.

⁸⁷ Vernières M. (2011), Op. Cit., p.8.

⁸⁸ Senil N. (2011), Op.Cit, p.50.

➤ Le patrimoine et le territoire

Dans sa construction, en faisant recours à l'histoire, au passé d'une communauté qui est remémoré et pérennisé, le patrimoine fait référence au temps. Mais cette construction sociale définit un espace que le patrimoine charge de tout son sens et pour qui, il devient un marqueur. Ainsi, le patrimoine fait porter à l'espace qu'il détermine et singularise, ses valeurs historiques, symboliques et identitaires. Or cet espace matérialisé de l'histoire et de la singularité d'un ou plusieurs groupes sociaux forme un territoire en s'appuyant sur la conception de V. Banos⁸⁹ pour qui, le territoire est vu comme un construit social. Le territoire sert alors d'assise spatiale au processus de patrimonialisation, ce qui permet de dire qu'il existe une relation entre le patrimoine et le territoire. Il apparaît ainsi que la territorialisation et la patrimonialisation constituent deux processus indissociables. À travers un questionnement G. Di Méo met l'accent sur l'interaction entre patrimoine et territoire. Pour cet auteur, « l'un et l'autre ne participent-ils pas, simultanément, d'une double nature matérielle et idéale ? Ne remplissent-ils pas, conjointement, une fonction mnémonique ? N'inscrivent-ils pas le tissu social dans la continuité historique, tout en constituant de solides phénomènes culturels ? »⁹⁰. Le territoire est également un construit social et renvoie simultanément à un processus cognitif et symbolique de « réordination de l'espace »⁹¹. Ainsi, le territoire contribue à la construction patrimoniale et réciproquement. On retrouve cette dépendance dans les explications de J. Bonnemaïson pour qui : « Les interactions entre territoire et patrimoine naturel peuvent se mêler à tel point que le territoire lui-même *“fait” patrimoine. Il s'agit surtout de territoires comme enjeux politiques, c'est-à-dire “espaces défendus, négociés, convoités, perdus, rêvés”*⁹². Le patrimoine entretient une relation complexe avec le territoire et leur interdépendance génère un investissement territorial important surtout à travers la dimension collective du patrimoine. Pour P. Béghain, « la *politique publique du patrimoine n'est plus seulement considérée à l'aune d'une valeur idéologique, mais tend à devenir un enjeu positif de développement économique et peut s'insérer dans les politiques d'aménagement du territoire (...)* »⁹³.

⁸⁹ Banos V. (2007), « Repenser le couple territoire-lieu : Pour une géographie de la démocratie », Colloque interdisciplinaire et international, Grenoble du 7 et 8 juin 2007, Presses Universitaires de Rennes, p.158.

⁹⁰ Di Méo G. (1994), « Patrimoine et territoire, une parenté conceptuelle », *Espaces et Sociétés*, Cité par Landel P.-A. et N Senil (2009), « Patrimoine et territoire, les nouvelles ressources du développement », *Développement durable et territoires*, p.6, <http://developpementdurable.revues.org/7563>, consulté le 01 décembre 2012.

⁹¹ Raffestin C. (1986), « Ecogenèse territoriale et territorialité », In, F. Auriac et R. Brunet (éds), *Espace : Jeux et enjeux*, Fayard, Paris.

⁹² Bonnemaïson J. (2000), *La géographie culturelle*, cité par Boutrais J. et Juhé-Beaulaton (2005), *Op. Cit.*, p.4.

⁹³ Béghain P. (2012), *Op. Cit.*, p.28.

Initialement appréhendé par sa nature culturelle, le patrimoine présente aujourd'hui une double nature : économique et culturelle. Pour reprendre V. Patin, le patrimoine « est passé du statut d'objet culturel échappant aux règles du marché, à celui d'objet en partie économique »⁹⁴. Donc, sur le plan économique, le patrimoine participe à la mise en valeur du territoire alors que celle-ci : « renvoie aux valeurs du patrimoine, qu'il s'agit de faire reconnaître. Elle contient aussi la notion de plus-value. Plus-value d'intérêt, d'agrément, de beauté, certes. Mais aussi, plus-value d'attractivité, dont il est inutile de souligner les connotations économiques »⁹⁵.

Que peut-on alors retenir en général de la notion du patrimoine ?

En résumé, nous pouvons conclure que la notion du patrimoine est faite de plusieurs logiques dont notamment le culturel et le social. Il est également porteur de logique économique et fortement mobilisé dans la construction des ressources territoriales.

Suivant la logique sociale, le patrimoine est un élément de la cohésion sociale, de l'adhésion collective à des référents culturels⁹⁶. Il apparaît comme un outil de mobilisation et d'inscription des actes d'une société dans un registre d'action commune.

Selon la logique culturelle, le patrimoine permet la résurgence de l'identité d'une société à travers le maintien et la transmission des valeurs, des savoirs et des pratiques traditionnelles d'une génération à une autre ; ce qui permet l'émergence et la consolidation du sentiment d'appartenance de l'individu à sa communauté.

On observe cette résurgence à travers l'attachement des acteurs coutumiers aux pratiques foncières coutumières face aux pressions des réalités modernes. Ces engagements de préservations des réalités foncières coutumières amènent à une consolidation sociale de certaines couches de la population qui s'attachent davantage à ces pratiques. Mais ces attachements aux pratiques foncières coutumières n'ont pas empêché, dans notre région d'étude, l'installation du système marchand qui se manifeste par le marché foncier, principal facteur de transformation des terres rurales en terrain de spéculations immobilières.

1- 2- 4- Le marché foncier

Parler du marché foncier en Afrique soulève un débat important, celui de la marchandisation de la terre. Sur ce continent, la terre n'est pas partout considérée comme un objet susceptible d'être vendu. Mais par rapport à ce débat, il importe de prendre du recul afin

⁹⁴ Patin V. (2012), *Tourisme et patrimoine*, Direction de l'information légale et administrative, Paris, p.161.

⁹⁵ Choay F. (1992), *L'allégorie du Patrimoine* cité par Pottier A. (2012), *Op.Cit.*, p.8.

⁹⁶ Benhamou F. (2012), *Op. Cit.*, p.14.

de mieux cerner si le domaine foncier africain est totalement investi par les lois du marché. À cet effet, peut-on réellement déjà parler de marchandisation totale de la terre en Afrique ?

Face à la question de marchandisation en Afrique, E. Le Roy indique que : « ... pour *qu'il y ait marchandisation* de la terre, il faut, selon les définitions de la doctrine juridique, que la terre réponde à la définition du *“bien”* : une chose qui entre en tant que bien dans la vie juridique en répondant à deux exigences complémentaires, avoir une valeur pécuniaire et *être susceptible d'appropriation*. Par là, la doctrine entend l'exercice du droit de disposer *“de la manière la plus absolue”*. Enfin, pour être marchand, un bien doit avoir une valeur déterminée dans le cadre de marché »⁹⁷. Or s'appuyant sur le raisonnement de R. Verdier, la terre de la communauté est destinée à assurer la subsistance des membres de ladite communauté ; elle ne peut faire l'objet d'appropriations privatives qui permettraient à quelques individus de l'accaparer⁹⁸. Ainsi, le lien entre les conditions d'accès au marché et les représentations que font certaines couches de la société africaine de la terre paraît problématique car il crée en apparence une rupture. Les règles coutumières rendent la terre très peu propice à la doctrine du marché. Pour que la terre soit marchande, il faut qu'elle soit purgée totalement ou en partie de certaines règles coutumières. Cela suppose le passage d'une appropriation traditionnelle à une propriété privée, tâche qui paraît toujours difficile à réaliser totalement en Afrique. Mais les choses semblent ne plus être statiques. La situation a évolué et l'émergence du marché foncier longtemps prônée par le colonisateur et l'évolution moderne de la société n'a pas tardé à devenir une réalité par endroit.

➤ **De l'émergence d'un “marché imparfait” à un “marché parfait”**

Le développement des produits d'exportation au détriment de l'agriculture de subsistance a constitué pendant la période coloniale une nouvelle forme d'exploitation du sol qui a nécessité plus de terres, donc a accru la demande foncière. Cette demande s'est accentuée avec la croissance démographique et le déferlement de l'urbain et du périurbain autour des grandes villes sur les terres rurales provoquant une raréfaction et créant une marchandisation des terres autrefois inaliénables.

Par ailleurs, si la marchandisation de la terre devient une réalité, elle n'est pas générale tel qu'on l'imagine et le régime coutumier n'a pas disparu car il resurgit même dans les périmètres urbains où il est supposé déjà enterré. La vente de terres en Afrique ne répond pas toujours aux critères d'un véritable marché telles que les conçoivent les approches standard sur lesquelles se sont basés les colonisateurs puis les États indépendants. Pour B. Charlery et

⁹⁷ Le Roy E. (1996), Op. Cit., p. 19.

⁹⁸ Verdier R. (1986), Op. Cit., p.19.

a1., « *Si le patrimoine foncier conserve ses dimensions ‘traditionnelles’, il est, par la force des choses, entré dans le circuit monétaire. Cependant, il n’est cédé qu’en dernier ressort* »⁹⁹.

Selon les approches standard, le droit de propriété qui permet l’établissement de droits privés, individuels et transférables garantit une allocation optimale des ressources productives dans des conditions de marchés parfaits¹⁰⁰. L’émergence d’un tel marché amènerait à un cadre de régulation des tensions et conflits liés à la question foncière.

Mais l’explication de A. Karsenty sur le marché foncier en Afrique ne s’inscrit pas dans cette logique. Pour lui, la marchandisation en Europe n’est pas synonyme de celle qu’on observe en Afrique. Suivant la marchandisation à l’occidentale : « Pour la théorie juridique, comme pour la théorie économique, la propriété privée suppose un droit d’aliénation indifférencié, indépendant de la nature de l’acheteur. Par ailleurs, une fois la transaction réalisée, l’acheteur est quitte d’obligations ultérieures envers le vendeur. Pour le juriste comme pour l’économiste, la propriété privée repose sur le contrat entre des individus dégagés des liens sociaux contraignants du communautarisme». ¹⁰¹ À partir de ces caractéristiques, il nuance le cas de la marchandisation en Afrique où des enquêtes de terrain ont révélé que de nombreuses ventes de terre n’impliquaient pas l’aliénation du bien foncier. A. Karsenty parle alors d’une marchandisation imparfaite de la terre.

Par ses enquêtes, J. Heath en s’appuyant sur les études de R. Hecht en 1970 corroborées en 1992 par celles de la Banque mondiale en Côte d’Ivoire, souligne que le motif de la vente de terre serait moins la contrepartie monétaire que l’établissement d’une emprise personnelle sur l’acheteur¹⁰² ; ce qui amène l’expert de la Banque mondiale à conclure que l’individualisation des droits fonciers est loin d’être réalisée.

En s’appuyant sur le rapport des auteurs du projet CLAIMS¹⁰³, « *l’émergence des transactions foncières, et tout particulièrement des “ventes” de terre, ne s’est pas opérée, dans tous les contextes étudiés, selon la dynamique suggérée par ce modèle* »¹⁰⁴. La réalisation de cette dynamique nous paraît aussi difficile pour le cas béninois où les relations

⁹⁹ Charlery B. et S. Racaud (2012), « De la terre patrimoine à la terre ressource : tensions entre structures foncières héritées et nouvelles perspectives des acteurs paysans en Afrique de l’Est », Bulletin de l’Association de Géographes Français, Septembre, France, p. 418.

¹⁰⁰ Léonard E. (2008), Op. Cit., p. 137.

¹⁰¹ Karsenty A. (1996), Op. Cit., p. 22.

¹⁰² Heath J. R. (1993) cité par Karsenty A. (1996), Op. Cit., p.22.

¹⁰³ Changes in Land Access, Institutions and Markets in West Africa.

¹⁰⁴ Chauveau J-P., J-P. Colin, J-P. Jacob, P. Lavigne Delville et P-Y. Le Meur, (2006), *Modes d’accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l’Ouest*, Résultats du projet de recherche CLAIMS, Londres, IIED, Avril, p. 4.

foncières entre les hommes ne sont pas uniquement marchandes mais parfois influencées par les pesanteurs socio-culturelles.

En effet, les prix dans un marché libre pleinement constitué se règlent en principe d'eux-mêmes, en fonction de l'offre et de la demande. Mais le recours à la vente ne se fait que dans des circonstances aggravantes et le vendeur est souvent soumis à l'autorisation préalable de sa communauté d'appartenance. Le prix de vente (symbolique, dérisoire) ne reflète pas la réalité et dépend d'autres paramètres (par exemple l'obligation de ne pas céder le bien foncier de la collectivité à une personne extérieure amène le vendeur à fixer un prix inférieur à celui du marché afin de permettre l'acquisition par un membre du groupe) que la communauté d'appartenance du vendeur impose, ce qui amène à dire que la terre n'est pas encore communément reconnue comme un bien marchand¹⁰⁵. Certes, il y a eu monétarisation sous forme de vente qui indique un changement des conditions d'accès à la terre mais celle-ci ne suffit pas encore pour parler de l'émergence d'un réel marché puisque la vente de la terre subit toujours des contraintes socio-culturelles.

Mais parler de marchandisation imparfaite du foncier dénote déjà d'une évolution du système foncier coutumier. Cette évolution est perceptible dans les périmètres urbains où le colonisateur a contribué à atténuer l'enclavement social à travers l'instauration des règles foncières modernes créant un champ d'expression fertile à la marchandisation proprement dite de la terre. Ainsi, le "jeu du marché" résulte-t-il fondamentalement, du jeu de pouvoir exercé par l'administration coloniale, puis nationale, vis-à-vis des communautés autochtones¹⁰⁶. De même, d'autres éléments notamment la croissance urbaine et la globalisation de l'économie vont accentuer le phénomène et l'élargir aux zones périurbaines d'abord et rurales par la suite comme le cas d'Adjarra et d'Avrankou, communes périphériques de l'agglomération urbaine de Porto-Novo. P. Pélissier explique mieux cette progression du marché foncier. Pour cet auteur : « Certes, les terroirs traditionnels continuent à être administrés et repartis hors de toute pression ou préoccupation marchandes, mais le marché foncier *déborde chaque année davantage du milieu urbain à l'espace rural, affectant en particulier deux domaines : d'une part celui des cultures pérennes, d'autre part celui des régions de colonisation pionnière où la laïcisation des rapports de l'homme à la terre contribue à transformer celle-ci en bien marchand* ».¹⁰⁷

¹⁰⁵ Ibid, p. 497.

¹⁰⁶ Colin J.-P. (2005), « Le développement d'un marché foncier? Une perspective ivoirienne », In, Afrique contemporaine, n° 213, cité par Chauveau J.-P. et al., (2006), Op. Cit, p. 8.

¹⁰⁷ Pélissier P. (1995), Op. Cit., p. 295.

Toujours dans le même sens, les apports de B. Charlery et al. sont intéressants d'autant qu'ils partent de l'élément déclencheur de ce marché pour expliquer sa progression. Selon ces chercheurs, « *La pénétration de l'économie globale a conduit à une marchandisation de la vie rurale et des moyens de production que sont la force de travail, les intrants et la terre. Ce phénomène s'est accéléré depuis les années 1980 et demeure fonction des rythmes d'intégration au marché, différenciés selon les terroirs* ; il se traduit par une amplification des flux entre à la fois des espaces plus nombreux et des acteurs plus variés »¹⁰⁸. Cette marchandisation de l'économie rurale est manifeste dans la région d'Adjarra et ses environs à travers la vente des terres rurales suite au déferlement urbain de la ville de Porto-Novo sur ses périphéries, ce qui a entraîné des installations anarchiques d'habitations, obligeant les autorités locales à toute une série d'opérations de lotissement vers la fin des années 1980.

À travers cette explication, on constate ainsi l'émergence d'un marché où l'offre et la demande deviennent les seuls déterminants du marché, c'est-à-dire un véritable marché même s'il ne couvre pas la totalité du territoire. Mais ce type de marché qui s'inscrit dans une économie libérale occultant les traditions locales n'est-il pas porteur des réalités d'exclusion de certains groupes sociaux notamment de faibles revenus ?

➤ **Le marché foncier, une arène conflictuelle et d'exclusion**

Si, selon les théories de droit de propriété, le marché foncier constitue le seul moyen de régler les questions foncières en Afrique et d'accéder au développement, il est aussi vrai que l'émergence d'un tel marché est source d'exclusion, ce que confirment A. Michel et al.. Pour ces auteurs, « les politiques publiques, urbaines, sociales ou de logement, à destination des populations urbaines sont elles-mêmes fragilisées par les effets du marché et on assiste *globalement à une dégradation des conditions d'accès aux ressources, non seulement pour les catégories les plus pauvres mais aussi pour les classes moyennes* ».¹⁰⁹

Outre la question d'exclusion par le marché, se pose celle de la conformité des terres coutumières en transition entre les régimes coutumier et moderne. Suivant les règles modernes, les terres qui ont acquis les titres de propriété peuvent faire l'objet d'un véritable marché, qu'en est-il alors de celles qui, nombreuses pour la plupart, n'ont pas jusque là, atteint ce statut, c'est-à-dire les terres en transition entre la tradition et la modernité ? On retrouve la réponse à cette question dans les explications de Mathieu et al. pour qui : « Si ces transactions *apparaissent aujourd'hui de plus en plus fréquentes et visibles, elles sont encore*

¹⁰⁸ Charlery B. et S. Racaud, (2012), Op.Cit, p. 415-416.

¹⁰⁹ Michel A., E. Denis et R.S. Gonçalves (2011), Op. Cit., p.7.

loin d'être considérées comme publiquement acceptables et légitimes. On peut parler d'un marché "émergent" mais encore innommable au moins de façon publique, car les pratiques qui le constituent sont en rupture aussi bien avec les principes fonciers coutumiers qu'avec les textes fonciers légaux compris et accessibles localement »¹¹⁰. Une telle situation caractérisée par une imprécision dans les transactions foncières peut générer des conflits. Et comme le dit J-P. Colin, « *le risque de conflit est d'autant plus fort que les transactions ont le plus souvent été entourées d'un certain flou, renforcé par le caractère caché (y compris vis-à-vis du groupe familial) des transactions : flou relativement à la légitimité du cédant, à l'interprétation de la nature de la transaction par les différents acteurs et donc au contenu des droits transférés et aux obligations de l'acheteur vis-à-vis du cédant.* »¹¹¹ Par ailleurs, Chauveau et al. en se basant sur leurs expériences de terrain pensent que, dans le cadre des opérations foncières informelles, l'acceptation sociale de la transaction joue un rôle important et limite les conflits. Selon ces auteurs, « Il est maintenant admis que lorsque les transferts fonciers sont socialement reconnus, le caractère informel des transactions ne pose pas de problème majeur pour leur sécurisation ; le problème est par contre bien réel lorsque le cadre informel ne légitime pas ces pratiques »¹¹². Il apparaît ainsi, que la vente des terres sans actes fonciers modernes ne donne pas lieu à une transaction formelle mais constitue plutôt une pratique acceptée si le mode de transfert est socialement admis. L'acceptation sociale est d'autant plus importante que même les transactions foncières des terres détenant des titres fonciers se retrouvent en difficultés si localement elles ne sont pas acceptées, ce qui permet de dire que la stabilité du marché n'est pas uniquement liée à la détention des titres de propriété mais aussi aux conditions sociales du milieu.

On peut conclure que la construction progressive d'un marché imparfait n'a pas conduit uniquement vers un marché parfait comme le prévoyaient les théories économiques de la conception évolutionniste foncière. À côté d'un véritable marché, prend place une autre forme d'échange qui n'est ni coutumier ni moderne mais qui emprunte aux deux dimensions des éléments nécessaires pour faire face au marché et s'adapter aux réalités locales. Peut-on alors parler d'un nouveau modèle social en réponse au modèle du développement des droits de propriété ? Toujours est-il que cette forme de transaction foncière favorise l'émergence d'une pluralité d'acteurs qui interagissent pour la production foncière.

¹¹⁰ Mathieu P. (2004), cité par Chauveau J-P. et al., (2006), Op. Cit., p. 7.

¹¹¹ Colin J.-P. (2005), Op. Cit., cité par Chauveau J-P. et al.,(2006), Op. Cit, p.9.

¹¹² Chauveau J-P. et al, (2006), Op. Cit, p. 9.

➤ **La Production foncière**

La terre est généralement perçue aujourd'hui comme un produit marchand. Si elle devient un bien marchand, elle est mise nécessairement sur le marché par un circuit. La production foncière en Afrique comme ailleurs passe en partie par des opérations de lotissements. Mais bien que structurée par l'Etat, la nature des opérations de lotissement en Afrique de l'Ouest et en particulier au Bénin est difficile à clarifier. Elle est tantôt faite suivant la coutume, tantôt organisée par l'État ou les Collectivités locales ou parfois réalisée suivant la coutume et régularisée par l'État.

En s'appuyant sur ses travaux dans les villes du tiers monde, A. Durand-Lasserve¹¹³ identifie deux natures d'opérations de production foncière : l'une **dite formelle ou légale** et l'autre **qualifiée d'informelle ou illégale**. Pour lui, **la production foncière légale** est celle réalisée par l'Etat ou une structure privée agréée par ce dernier tandis que **la production foncière illégale** est celle effectuée sans une autorisation préalable de l'État. On retrouve ces deux réalités de production foncière sur notre terrain d'étude où elles sont parfois difficiles à séparer engendrant un mode particulier d'organisation foncière, c'est-à-dire une gouvernance foncière particulière.

1- 2- 5- Gouvernance foncière

Considérée comme produit marchand, la terre jadis inaliénable passe nécessairement par un processus de conversion de son statut. Ce processus de transformation suppose l'existence d'un mode d'organisation foncière qui met en exergue une pluralité d'acteurs disposant d'une forte capacité à se fédérer et établir des dialogues. Or, la présence d'une pluralité d'acteurs dans l'organisation foncière pose la question des stratégies et logiques de ces acteurs qui interviennent à titre privé ou public dans ce processus de production foncière. Cette préoccupation renvoie nécessairement aux questions de la gouvernance qui privilégient l'action collective, notamment celle de la "*gouvernance foncière*". Cette gouvernance suppose l'existence d'un cadre de régulation qui régit les rapports non seulement entre les différents acteurs du circuit de production foncière mais également entre ceux-ci et d'autres acteurs du territoire. Il importe pour nous de questionner dans notre zone d'étude l'existence d'une telle gouvernance. Nous ne saurions parler de la gouvernance foncière sans l'intégrer dans le contexte général de la gouvernance elle-même.

¹¹³ Durand-Lasserve A. (1988), «Le logement des pauvres dans les villes du Tiers Monde. Crise actuelle et réponses», Tiers-Monde, Tome 29 n°116, p.1206.

Concept polysémique, la gouvernance est une notion présente dans les réflexions sur la gestion des organisations et la conduite des politiques publiques. Elle est utilisée soit dans une vision normative ou dans une vision analytique et présente dans tous ses états plusieurs qualificatifs à savoir : la corporate governance, la bonne gouvernance, la gouvernance mondiale, la gouvernance urbaine, la gouvernance locale, etc. Quelle que soit sa nature, elle présente un point commun qui est celui de « la prise en compte de l'élargissement du champ des acteurs impliqués, de l'interdépendance des acteurs et des organisations tant privées que publiques dans le processus de prise de décision et de l'action et dans l'imbrication des divers niveaux de pouvoir, tant infranational que transnational ou supranational »¹¹⁴.

La gouvernance apparaît comme une nouvelle forme d'organisation qui sort du schéma classique de coordination hiérarchique pour privilégier la participation réelle, la négociation et la coordination entre les différents acteurs qui désormais, sont appelés à coopérer en vue de mieux faire. **Coordonner, organiser et faire participer tous les acteurs à la gestion des choses publiques deviennent ce qui est désormais désigné par la gouvernance.**

D'une manière générale, Stoker renvoie la gouvernance « aux mécanismes de conduite d'une structure ou d'un ordre qui ne sont pas imposés de l'extérieur, mais résultent de l'interaction d'un certain nombre de groupes qui s'influencent mutuellement »¹¹⁵. Cette conception de la gouvernance nous paraît pertinente pour notre analyse d'autant qu'elle met l'accent sur l'interaction entre différents groupes d'acteurs, c'est-à-dire une coordination entre acteurs de type horizontal. On retrouve une telle coordination dans le domaine de la production foncière constitué des acteurs provenant d'origines diverses comme les acteurs du secteur public et du secteur privé et des acteurs coutumiers. Cette coordination d'acteurs à l'échelle locale permet d'assurer la fourniture des services publics à la population et entraîne une mutation qui induit une certaine polycentralité des formes de régulation, qui s'élargissent au social, au culturel et à l'économique¹¹⁶. De cette manière, la gouvernance s'appuie sur les différentes valeurs locales dans la mesure où elles constituent un levier important pour la mobilisation des différents groupes sociaux qui constituent le territoire autour d'une action collective. Elle apparaît ainsi comme une dynamique d'organisation d'un territoire.

¹¹⁴ Leloup F., L. Moyart et B. Pecqueur (2005), « La gouvernance territoriale comme nouveau mode de coordination territoriale ? », Géographie, Economie et Sociétés, 2005/4- Vol.7, p.326.

¹¹⁵ Stoker G. (1998), « Propositions pour une théorie de la gouvernance », cité par Crevoisier O. (2005), « Economie régionale, économie territoriale : la dynamique des milieux innovateurs », Symposium international : Territoire et enjeux du développement régional, Lyon, les 9-11 Mars, France, p.4.

¹¹⁶ Leloup F., L. Moyart et B. Pecqueur (2005), Op. Cit., p. 323.

Certes, la gouvernance est une dynamique d'organisation et de coordination des acteurs locaux afin d'atteindre un objectif donné. Mais les dynamiques locales ne sont pas les mêmes d'un milieu à un autre et sont parfois plurisectorielles, par conséquent il n'y a pas de cheminement unique ni de gouvernance unique. Il existe alors plusieurs formes de gouvernances dont celle liée à l'organisation foncière.

Mais cette gouvernance foncière dans notre région d'étude s'inscrit dans deux registres différents que sont le registre moderne et le registre coutumier dont la compréhension nécessite une investigation des deux réalités. Or, si les réalités foncières modernes relèvent des textes juridiques écrits susceptibles d'être consultés, les règles foncières coutumières tirent leur source des pratiques ancestrales de nature orale contraintes depuis la colonisation à des changements. L'étude d'une telle dynamique nécessite la mobilisation d'une approche historique qui, s'appuyant sur les données historiques qui relèvent en général de la période précoloniale, peut expliquer non seulement les dynamiques foncières de la période coloniale mais aussi celles qu'on observe aujourd'hui.

Chapitre 2 : Mode d'organisation foncière avant la colonisation

La terre est socialement définie et religieusement organisée. Elle partage avec les hommes qui l'habitent une histoire commune. Cette interaction entre l'homme et la terre, faite d'histoire basée sur des pratiques socio-culturelles et économiques, détermine l'espace. Et comme le disent Durand-Lasserve et al. « *l'espace, et tout particulièrement l'espace "urbain" est un produit historique* »¹¹⁷. La région d'Adjarra et ses environs face à son passé lointain basé sur des pratiques traditionnelles et son espace urbain fait aujourd'hui de normes à la fois moderne et coutumière apparaît comme un produit historique particulier. La compréhension de cet espace passe nécessairement par la maîtrise du fondement historique de ce peuple qui a engendré cette forme d'organisation spatiale.

Mais dans le cadre de ce travail, ce qui nous intéresse le plus est l'histoire foncière bien qu'il nous soit difficile de la séparer de l'histoire socio-économique et politique de la région. À cet effet, nous allons nous référer à la colonisation qui constitue l'un des événements les plus importants qui ont marqué dans le temps l'organisation foncière béninoise et que nous situons ici, entre les années 1894, année d'unification du pays, jusqu'en août 1960, date de l'indépendance du Bénin. Pour cela, il nous paraît nécessaire d'étudier dans ce chapitre, le mode d'organisation foncière avant cette période qui a forcément impacté voire déstructuré le système foncier béninois longtemps basé sur la croyance à la religion traditionnelle. La compréhension d'une telle organisation nécessite le recours à l'histoire.

2- 1- Fondement historique et enjeux fonciers résultant de l'accueil des Adja dans la région d'Adjarra par les Nago

Pour comprendre le mode d'organisation foncière mis en place pendant cette période précoloniale, nous avons mobilisé l'approche historique de l'évolution foncière basée sur des données de sources orales. Bien que cette méthode présente des limites, elle a l'avantage ici d'être conduite par un chercheur autochtone de la région, héritier de ladite histoire, ce qui permet de limiter les écueils linguistiques et surtout certaines éventuelles déformations. Mais cet héritage, c'est-à-dire notre familiarité avec ce milieu peut également constituer un inconvénient pour cette étude s'il n'existe pas un certain recul par rapport à nos connaissances antérieures du milieu et surtout aux informations recueillies.

¹¹⁷ Durand-Lasserve A. (1976), « Les facteurs et les mécanismes de la croissance de Bangkok à l'époque contemporaine », In, A. Durand-Lasserve, A. Auger et P. Venetier (éds), Croissance périphérique des villes : Cas de Bangkok et de Brazzaville, CNRS, Domaine Universitaire de Bordeaux, p.16.

Il existe très peu d'écrits sur l'histoire de cette localité, notre description relève moins de sources écrites que de sources orales. De même, les quelques écrits (Plan de développement local, mémoire de maîtrise, etc.) sur l'histoire de la région sont parfois en contradiction avec certaines sources orales. Ceci est surtout dû au fait que la région a connu au départ l'arrivée de deux principales ethnies (Yorouba et Goun) qui, chacune en relatant parfois l'histoire cherche à l'embellir et à la transformer en leur faveur car elle constitue un pan très important dans l'organisation sociale de la région.

Il est vrai que l'utilisation des sources orales est parfois controversée par certains chercheurs mais elle constitue presque la seule piste de reconstitution pour un peuple à culture d'oralité comme celle que nous étudions ici. Mais l'usage des sources orales est admis quand on sait s'y prendre. Théodore Gayibor l'a su bien dit. Pour lui, « *il est donc aujourd'hui possible, ainsi que l'ont démontré bien des chercheurs, de reconstituer à l'aide de diverses sources matérielles, y compris les sources orales, une histoire donnant les mêmes garanties scientifiques que celle élaborée à partir des documents écrits dont l'utilisation exclusive a été le credo des historiens positivistes* »¹¹⁸. Certes, l'information de sources orales présente des limites car elle est parfois manipulée par certains informateurs pour défendre des intérêts personnels ou simplement pour des gains de prestige comme l'explique le même auteur, « elle est ainsi sans cesse remaniée- *d'aucuns diront manipulée-*, pour la mettre au goût du jour et défendre de nouveaux *privileges ou renforcer d'anciennes prerogatives dont la vigueur s'émoussait* »¹¹⁹. Donc, malgré son caractère oral, qui facilite parfois une certaine déformation dans le temps, l'histoire relatée mérite d'être prise avec considération.

Par ailleurs, pour pallier à cette situation, nous avons effectué, en nous appuyant sur notre connaissance de base de l'histoire de la localité, des choix orientés de nos informateurs en fonction des thèmes à discuter et des intérêts que pourraient avoir ceux-ci face à certaines thématiques à traiter. À cet effet, nous avons interrogé neuf sages de la localité souvent consultés pour des questions historiques dans la commune. Ces sages (six Goun et trois Yorouba) ont été choisis dans les deux principales ethnies de la commune. Cet échantillon a été élargi à d'autres personnes ressources de la localité afin de voir s'il existe d'autres versions de l'histoire que celles données par ces sages. Dans ce sens, nous avons également interrogé un historien originaire de la localité qui travaille sur des questions similaires. Les descendants de ceux qui sont indiqués par nos informateurs comme les premiers occupants de

¹¹⁸ Gayibor T. N. (2011), Sources orales et histoire africaine : Approches méthodologiques, l'Harmattan, Paris, p.17.

¹¹⁹ Ibid., p.31.

la région ont fait également l'objet de nos préoccupations. Le chef de famille de cette collectivité a été interrogé ainsi que quatre autres personnes de cette unité familiale. Cette hétérogénéité dans le choix des informateurs nous a permis de procéder à des comparaisons de données recueillies afin d'éviter les éventuels écueils (rétention ou déformation de certaines informations) liés à notre appartenance au milieu d'étude.

Des différents entretiens, il en ressort qu'il existe quelques écrits au niveau des structures royales. Pour cela, nous avons consulté les archives du palais royal des Yorouba et surtout celui des Goun qui dateraient du XVIII^e siècle. Un recoupement de toutes les informations recueillies a été effectué afin d'avoir des données fiables. Cette approche est nécessaire d'autant que la compréhension du statut actuel du foncier dans la région en dépend.

2- 1- 1- Fondements historiques

Pour Mamadou Wane, « *on ne peut parler de l'organisation foncière sans évoquer l'histoire parce que non seulement l'organisation foncière restitue l'histoire mais encore elle est une des mémoires les plus sûres de la société* »¹²⁰. L'histoire de la communauté autochtone d'Adjarra, mérite d'être questionnée. Particulièrement celle de la période précoloniale permet de mieux comprendre l'évolution foncière dans le temps.

En effet, la volonté de créer une nouvelle chefferie et la conquête de terres fertiles vont amener le Sud du Bénin à connaître une forte occupation par des vagues de migrations successives venant d'origines diverses. C'est dans ces vagues de migrations que s'inscrit, entre le XVI^e et le XVIII^e siècle, le peuplement de la région d'Adjarra située au Sud-Est du Bénin. L'installation des foyers humains dans cette région est le résultat semble-t-il, de plusieurs migrations dans le temps provenant d'espaces géographiques différents.

La région échoit d'abord au groupe des Nago qui seraient les premiers à l'occuper au XVI^e siècle avant de connaître l'arrivée des communautés Adja qui ont su mener une tactique d'extension de la zone occupée et une appropriation politique de l'espace. À travers cette appropriation, ces derniers vont très tôt s'imposer au peuplement Nago qui occupe la région avant eux et qui, bien que disposant de la maîtrise de l'espace social et économique n'a mis en place aucune organisation politique.

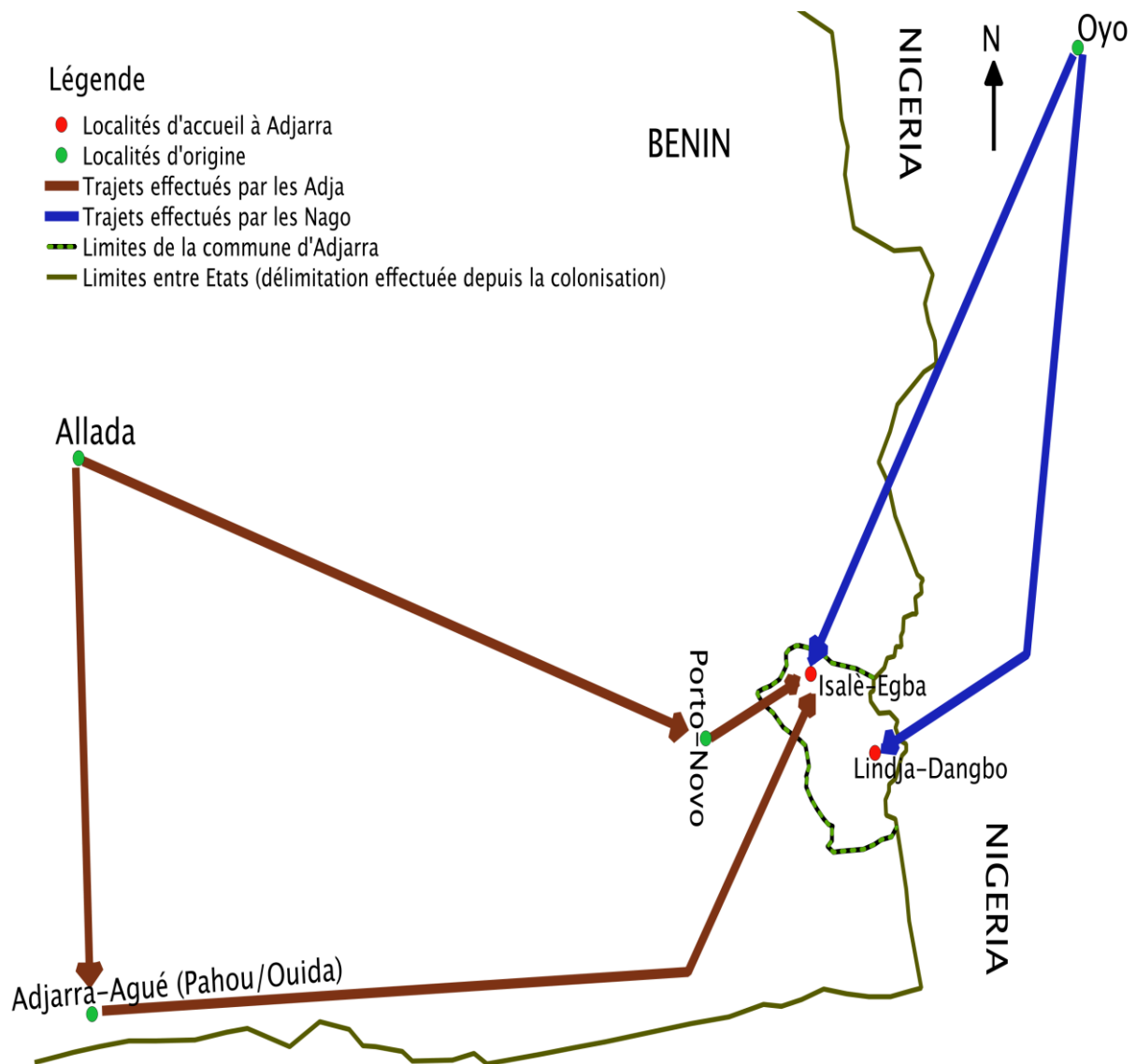
Mais les Adja numériquement importants déjà au XVIII^e siècle et bien structurés ont réussi à imprimer à leur terre d'accueil, l'ossature et la dynamique de l'organisation de leur localité d'origine. La transcription de cette dynamique organisationnelle a très tôt changé le

¹²⁰ Wane M. (1982), « L'espace et l'organisation foncière Toucouleur : Sénégal et Mauritanie », In, E. Le Bris, E. Le Roy et F. Leimdorfer (éds), *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Karthala, Paris., p.118.

visage de l'espace et suscité des enjeux fonciers très importants qui piétinent les intérêts des Nago qui, bien qu'en minorité ne sont pas restés passifs. Le mode d'installation de ces ethnies est décrit dans l'**encadré n°1** ci-dessous.

En conclusion, la région d'Adjarra a connu d'abord le peuplement Nago venu du Nigéria avant d'accueillir par la suite les Adja. Bien qu'il soit encore possible aujourd'hui de localiser les premières installations humaines dans la région (**figure n°7**), il est par contre difficile de différencier les localités en fonction des ethnies. Le brassage ethnique, résultat d'une cohabitation pacifique entre les habitants, a engendré aujourd'hui des localités hétérogènes où on observe à la fois les deux principales ethnies.

Figure n°6 : Schéma montrant les installations des Nago et Adja à Adjarra entre le XVI^e et le XVIII^e siècles



Encadré n° 1: Mode d'installation des Nago et Adja

➤ L'installation des Nago et des Yorouba

Selon nos informateurs, les Nago semblent être fixés très tôt dans la région d'Adjarra. En effet, l'éclatement des foyers d'Ilé-Ifè et d'Oyo au Nigéria serait à la base des déplacements des Nago qui sont venus s'installer et mettre en place les premiers établissements humains de la région d'Adjarra. Déplacés en vague mais en groupe réduit, ces Nago se sont implantés du XVI^e au XVIII^e siècle à Lindja-Dangbo (arrondissement de Médédjonou) et à Isalè-Egba (arrondissement d'Adjarra I) comme l'indique la **figure n°6** ci-dessus.

Selon Martin Ahouansou¹²¹, la première vague conduit par Oba Atèkpo Djoyé et les membres de sa suite auraient émigré au XVI^e siècle, pour des raisons de sécurité de Lindja-Oké, une chefferie située dans le royaume d'Oyo pour s'établir à l'Est de l'actuelle commune d'Adjarra, une localité à laquelle ils ont donné le nom de Lindja en souvenir de leur origine. Leur présence aujourd'hui dans les villages de Dô et d'Adjinan témoigne des déplacements de certains de ce groupe après leur installation à Lindja.

Parallèlement à cette vague, un autre groupe de Nago en provenance d'Akron situé dans l'actuelle ville de Porto-Novo se serait probablement installé vers la première moitié du XVIII^e siècle à Isalè-Egba dans l'arrondissement d'Adjarra I.

En réalité, avant le XVI^e siècle vivaient déjà à Akron situé au Sud Est de la région d'Adjarra, des petits groupes de Nago qui seraient venus vraisemblablement du royaume d'Ilé-Ifè au Nigéria. Mais mal organisés, ces Nago qui forment des chefferies traditionnelles se sont vus repousser à Porto-Novo par l'arrivée des émigrants d'Adja, les Alladanou qui n'eurent pas de difficultés à s'imposer à eux. C'est face à cette nouvelle situation, qu'Akpétou et certains membres de sa famille qui vivaient à Akron étaient partis s'installer à Adjarra à environ quinze kilomètres au Nord Est de leur résidence habituelle, lieu qui prendra le nom d'Isalè-Egba, c'est-à-dire le bas-fond d'Egba. Isalè-Egba est situé en aval d'une des dépressions marécageuses de l'actuel quartier de Hounhouèko à Adjarra.

Mais selon nos informateurs consultés sur le terrain, les Nago d'Isalè-Egba seraient partis vers la première moitié du XVIII^e siècle directement du Nigéria précisément de la localité de Egba-Salè à Abéokouta. L'aventure aurait commencé par un jeune chasseur du nom de Eni-Ossoun qui avait transité par Latchè au Nigéria, par la suite par Houmbo avant de s'installer à Zounguè-Zoungou au Bénin. De ce lieu, il partait régulièrement tuer les antilopes à Igbo-*N'la* devenu aujourd'hui Adjarra avant de s'y installer. Par la suite, d'autres chasseurs avaient découvert également Igbo-*N'la* et y allaient pour tuer les antilopes appelées en langue Nago Etou. C'est ainsi que Igbo-*N'la* était devenu Ikpa- Etou, ce qui signifie le lieu de chasse d'antilopes.

Eni-Ossoun en sa qualité de premier occupant, accordait des terres à ceux qui demandaient à y rester. Igbo-*N'la* s'était vite transformé en un lieu d'échange puisque les chasseurs s'y rencontraient et profitaient pour échanger les fruits de leur chasse. C'est ce lieu d'échange qui est devenu aujourd'hui le marché de Kpétou par déformation de Ikpa-Etou. Sous l'autorisation de Eni-Ossoun, d'autres groupes s'étaient installés notamment les chasseurs originaires de Adjaha désignés par les Adja.

Au regard de l'animation de ce lieu qui devint un marché, Eni-Ossoun s'était retiré de Igbo-*N'la* avec sa femme Bahi qu'un des chasseurs originaires d'Adjaha lui avait donnée en mariage pour s'installer non loin, dans une dépression marécageuse à laquelle il donna le nom de son village d'origine Salè-Egba, devenu aujourd'hui par déformation Isalè-Egba. Parmi les groupes installés dans la région, les originaires d'Adjaha étaient les plus nombreux. C'est leur domination qui aurait donné le nom Adjarra à la localité.

Le positionnement de ces deux groupes de Nago qui constituent les foyers initiaux du peuplement de la région d'Adjarra n'est pas anodin. Ils se sont disposés l'un à Lindja et l'autre à Isalè-Egba, donc sur la berge de la zone humide qui ceinture la région d'Adjarra afin de profiter des bienfaits de l'eau qui constitue à cette époque une denrée capitale. Ces Nago vont accueillir leurs frères Yorouba dans la région dans la deuxième moitié du XVIII^e siècle.

Toujours originaires de l'État d'Oyo au Nigeria comme les Nago, les Yorouba sont des

¹²¹ Ahouansou D. Martin (1980), *Un cas d'assimilation des Nagots dans la région d'Adjarra : XVI^e-XX^e siècle*, Mémoire d'Histoire, Ecole Normale Supérieure, Porto-Novo.

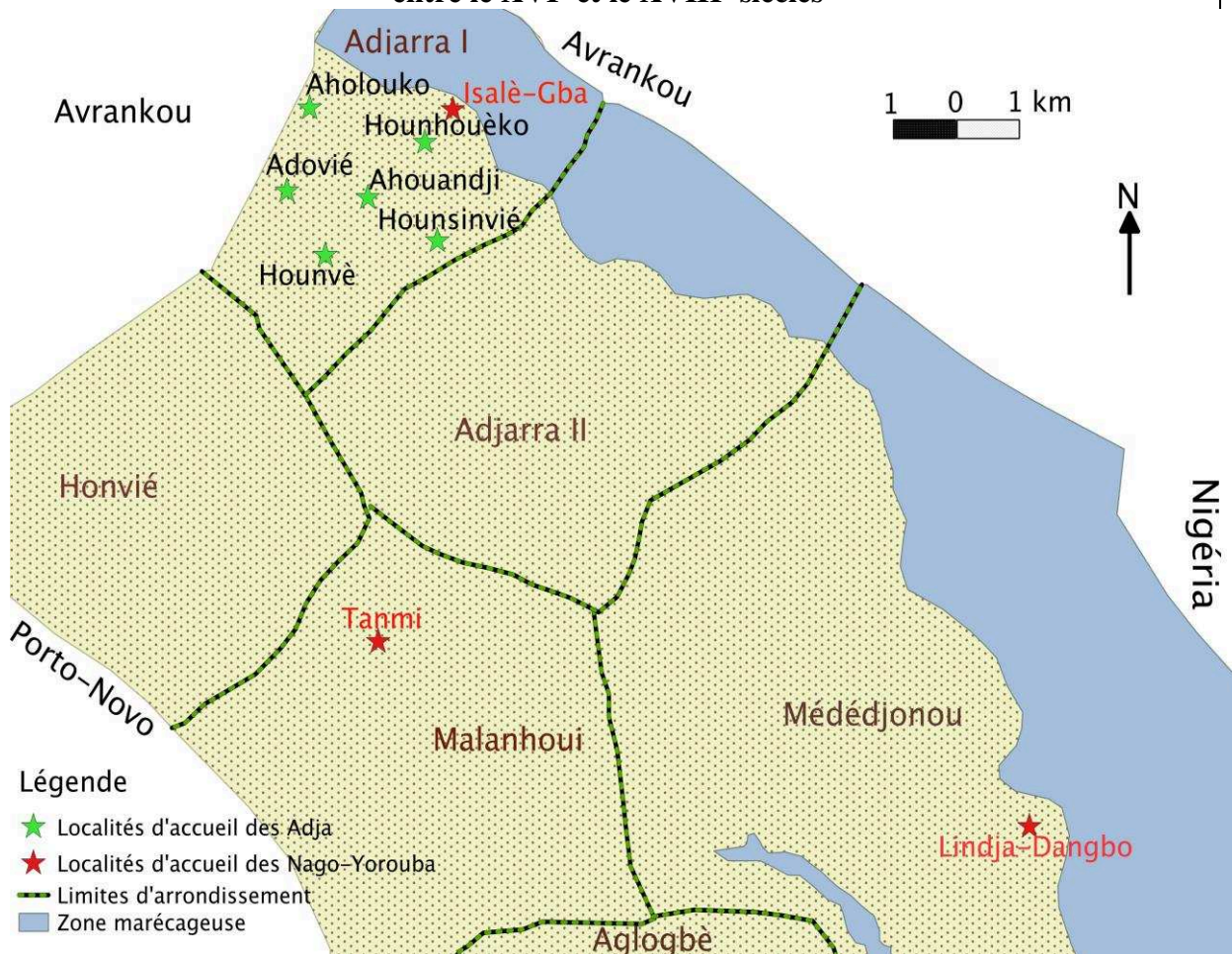
branches voisines de ceux-ci. Ils ont été accueillis favorablement par leurs frères Nago avec qui, ils partagent la même origine et les mêmes langues. Ces Yorouba s'installent d'abord à Tanmi, par la suite à Hounhouèko, à Hounvè et d'autres à Itori (Adjati), Adjinan, etc.

Il est fréquent d'entendre ou de voir les gens différencier les Nago des Yorouba en relatant l'histoire de la région. Cette différenciation n'est pas productive pour nous, étant donné que les Yorouba et les Nago ont la même origine qui est le royaume d'Oyo et presque les mêmes pratiques socio-culturelles. La différenciation entre les deux langues semble être née des déplacements dans le temps de certains groupes du royaume d'Oyo qui ont entraîné une légère déformation de certains mots ou des prononciations phonétiques différentes. Actuellement dans la commune, ces deux groupes sont désignés comme des Yorouba lors des recensements de la population et partagent le même palais royal. Pour cela, nous désignons dans ce travail par Yorouba tous ceux qui sont d'origine Oyo et qui ont le Yorouba et ses dérivés comme langues parlées.

Mais avant même les Yorouba, c'est ce groupe Nago d'Isalè-Egba qui va recevoir les premières vagues migratoires venant d'Adja. Ces derniers vont réussir avec le temps à s'imposer politiquement aux Nago et créer leur royaume à Hounvè non loin d'Isalè-Egba.

La localisation des premiers foyers humains de ces Nago-Yorouba et les Adja est présentée ci-dessous.

Figure n°7 : Les premiers foyers des Nago-Yorouba et Adja dans la région d'Adjarra entre le XVI^e et le XVIII^e siècles



Source : Bases de données, données historiques et Fond de carte IGN, 1992.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

➤ **Installation des Adja**

L'installation des émigrants d'Adja qui compte aujourd'hui dans la localité les Adjarranou, les Sètto, les Torri, les Houéda se serait effectuée par plusieurs vagues en provenance de deux origines différentes selon nos informateurs. Certains semblent avoir quitté Hogbonou, actuelle ville de Porto-Novo où ils séjournèrent avant d'être orientés vers la région d'Adjarra où la terre était encore disponible. Un autre groupe conduit par un de ses membres Hinda, en quête de lieux sécurisés, serait directement parti d'Adjarra-Agué, fuyant l'invasion du royaume de Dahomey pour s'établir à Adjarra où habitaient déjà les Nago favorables à leur installation.

Une fois la terre propice découverte, Hinda et son groupe vont procéder à des rituels d'installation et donner le nom Hounvè à leur site d'implantation en mémoire de leur origine.

Leur première installation dans la région se situe, semble-t-il à la deuxième moitié du XVIII^e siècle, période à partir de laquelle vont suivre d'autres vagues d'émigrants Adja dans la région. Dès leur installation, les Adja vont très tôt mettre en marche leur stratégie d'occupation du territoire et d'imposition sur le plan politique.

Ces émigrants d'Adja très structurés vont créer leur royaume avec Hounvè comme capitale et consacrer Hinda comme premier roi. Ceux-ci vont donner aux autres localités développées par expansion, les noms venant de leurs villages d'origine. C'est ainsi qu'on a eu en plus de Hounvè et de Hounhouèko, Hounsinvè, Adovié, Ahouandji, Gbéhadji, Kpota, Gbangninto, etc.

2- 1- 2- Les enjeux fonciers résultant de l'accueil des Adja par les Nago dans la région d'Adjarra

Bien que situé à Isalè-Egba et à Lindja, deux localités distantes d'environ sept kilomètres, les Nago, les premiers occupants, c'est-à-dire ceux qui ont noué des alliances avec la terre et les divinités de la région d'Adjarra selon la source orale, forment deux chefferies traditionnelles unies par une même langue ayant en commun plusieurs pratiques économiques et socio-culturelles. A l'époque de leur installation, ils pratiquaient l'agriculture, la chasse et aussi la pêche.

Au-delà de la langue Nago, la seule d'ailleurs parlée avant l'arrivée des Adja, qui fait d'eux une communauté homogène de Nago, ils partagent non seulement le culte de certaines divinités qu'ils ont introduites dans le milieu mais également celui des divinités qui ont favorisé leur installation dans la région. C'est ainsi que les cultes des divinités Avessan, Odoudoua, et Oro sont pratiqués. À Lindja, la rivière Ogri qui a favorisé au XVI^e siècle l'installation des premiers Nago sert toujours de culte après avoir été divinisée. Chacune de ces divinités abrite des lieux très précis et leur présence particularise l'espace comme la divinité Oro par exemple dont la présence dans une forêt rend celle-ci sacrée. La présence unique des Nago dans la région d'Adjarra fait de cette zone une terre fertile aux cultes de cette communauté.

Pendant cette période, du XVI^e au XVIII^e siècle, la disponibilité de la terre favorise les différentes pratiques de ce groupe ethnique qui s'approprie et se fait différentes

conceptions de son espace, des conceptions que vient certainement bouleverser l'arrivée des émigrants d'Adja dans la deuxième moitié du XVIII^e siècle.

Les émigrants d'Adja dès leur installation à Adjarra vont cohabiter pacifiquement avec leurs hôtes, les Nago qui les ont accueillis. Mais cette cohabitation a été éphémère, elle n'a duré seulement que le temps nécessaire aux Adja pour mettre en place et activer leur stratégie d'occupation du territoire et d'installation de leurs dispositifs de domination culturelle.

D'abord installés à Hounvè, les Adja vont implanter dans cette localité la divinité Hougbo et aussi une institution royale dans la seconde moitié du XVIII^e siècle. Au même moment, d'autres membres de ce groupe se sont déplacés de quelques centaines de mètres seulement pour occuper et créer la localité de Hounhouèko avec l'installation des divinités Zozo et Donon. De ces deux lieux vont se disperser progressivement ceux-ci pour créer de nouvelles localités qui dépendent chaque fois de leur institution royale. À chaque création de nouvelles localités, les émigrés d'Adja qui pratiquent essentiellement l'agriculture définissent et occupent de grands espaces puis installent des divinités, des couvents et des temples comme des Yoho qu'on retrouve d'ailleurs dans la plupart des localités de création Adja. Les Yoho sont des cases particulières dans lesquelles sont gardés les Assen souvent faits en objet métallique qui sont des symboles de « la divinisation du mort »¹²². C'est ainsi que ces étrangers accueillis par les Nago vont créer plusieurs localités qu'ils mettent sous l'autorité du roi Hinda de Hounvè. Cette dynamique organisationnelle des gens d'Adja est la concrétisation de l'unité sociale qui régit souvent les foyers Adja et qui est basée sur une structuration hiérarchique à trois niveaux que sont le clan, le lignage et la famille élargie.

Cette expansion spatiale des Adja à l'amorce de la seconde moitié du XVIII^e siècle aurait entraîné une certaine crispation chez les Nago qui ne comprennent plus, à un moment donné, le comportement de cette communauté dont la taille ne cesse de grandir et dont l'influence également, croît culturellement et politiquement. Les Nago se sentant non seulement frustrer culturellement mais également constatant l'amenuisement de leur patrimoine foncier vont réagir à l'occupation anarchique de la terre dont ils sont les premiers occupants depuis le XVI^e siècle. Mais numériquement moins importants, ils vont choisir de se plaindre aux dirigeants du royaume de Hogbonou, le plus grand royaume voisin. Malheureusement la suite a été défavorable, semble-t-il, aux Nago qui ont été contraints de réduire leur droit sur la terre. Il ne peut pas en être autrement étant donné que le royaume de

¹²² Mondjannagni A. C. (1977), Campagne et Ville au Sud de la République Populaire du Bénin, Mouton-La Haye, Paris, p.127.

Hogbonou était dirigé par les Alladanou qui sont de même origine que les Adja concurrents de ces Nago.

Aiguillés par cet échec, les Nago se sont repliés sur le terrain laissant la place non seulement à la stratégie d'expansion territoriale mais également à la forte domination économique, culturelle et politique des Adja. La langue parlée des Adja va s'imposer à la langue des Nago et même l'assimiler en devenant la principale langue de toute la région. Mais cette domination n'a pas ébranlé la détermination de ceux-ci à maintenir tout au moins certaines de leurs pratiques culturelles et cultuelles dont quelques-unes finissent par être adoptées aussi par les Adja. De même, cette divergence foncière n'a pas empêché les Nago de coopérer avec leurs hôtes dans certains domaines. Ils partagent certains cultes, par exemple le culte Oro, Egoun-goun, etc. En bref, les deux ethnies à travers leurs organisations sociales, leurs activités économiques et surtout leurs pratiques cultuelles ont exercé une influence déterminante sur le paysage de la région.

2- 2- Caractéristique du paysage et extension des premiers noyaux humains

Il serait difficile aujourd'hui de décrire in extenso les caractéristiques du paysage pendant la période précoloniale. Mais les informations recueillies lors de nos entretiens, les récits des installations des concessions et des mobilités des différentes collectivités, les observations directes sur le terrain des vestiges de l'occupation spatiale par les habitats encore visibles aujourd'hui permettent d'aborder le type d'organisation mis en place par les habitants de cette région pendant cette période. Le mode d'organisation de l'espace surtout en matière d'habitat n'a pas totalement disparu même s'il y a eu beaucoup de modifications notamment en matière de matériaux utilisés pour la construction des habitats. En se référant aux récits de nos informateurs sur le terrain, qui nous ont orientés non seulement vers les premiers sites d'installations des groupes qui ont peuplé la localité mais aussi vers les nouvelles localités créées, on peut tenter de reconstituer le mode d'occupation du sol.

2- 2- 1- Caractéristique du paysage

L'architecture de l'occupation du sol semble résulter de l'organisation sociale mise en place par les Adja, le groupe ethnique dominant de la région. Mais ce schéma, tout au moins sur le plan de l'occupation spatiale, semble être le même que celui adopté aussi par les Nago.

Le premier groupe de Nago s'est installé à Lindja et le deuxième à Isalè-Egba. Entre ces deux groupes se trouvent de vastes réserves foncières. Ce qui permet de vaquer chacun de son côté aux activités agricoles et cultuelles. Cette forme d'occupation du sol est la même que

celle adoptée plus tard par les Adja qui en plus de cette structuration spatiale ont mis en place une organisation sociale structurée autour d'un roi.

Les Adja dès leur arrivée dans la région au XVIII^e siècle se sont installés d'abord à Hounvè qui abrite le palais royal, ses institutions et les princes. Ce site constitue le principal lieu de regroupement des différents Hinnou¹²³ qui vont se disperser dans toute la région suivant une organisation spatiale précise : habitat- lieux de travail et lieux de culte.

En effet, la stratégie d'occupation de l'espace par ces établissements humains consiste à créer de nouvelles localités et à y loger une famille élargie qui constitue une unité sociale de la filiation des Adja.

À la place des termes « villages » ou « quartiers » actuellement utilisés, nous préférons le terme « localités » pour désigner ces nouveaux sites créés étant donné qu'ils n'ont pas abouti aujourd'hui nécessairement à des villages ou quartiers. Certaines localités ont fusionné tandis que d'autres ont subi des divisions pour créer des villages ou des quartiers que nous avons actuellement.

Selon nos enquêtes et en se basant aussi sur la disposition des premiers habitats encore visibles aujourd'hui, pendant cette période précoloniale, les différentes localités créées ne sont pas contiguës mais elles sont plutôt séparées par de vastes couverts végétaux servant de champs aux activités agricoles et sont souvent reliées par des sentiers.

Dans chaque localité se trouvent des concessions qui présentent une répartition de l'habitation en amas plus ou moins compact. Il est souvent implanté à l'entrée de chaque concession le Lègba¹²⁴ et non loin un domaine dédié au culte qui abrite les Vodoun, les couvents d'initiation et les temples. Cette organisation spatiale précoloniale constitue jusqu'aujourd'hui une réalité dans certains anciens quartiers de la région d'Adjarra. De même, dans la même localité, les concessions sont distantes les unes des autres mais la distance entre deux concessions est souvent moins importante que celle qui sépare deux localités.

Signalons que la distance entre les localités voisines n'est pas trop grande, elle avoisine le kilomètre. L'espacement entre les concessions ou les localités semble relever d'une stratégie qui permet non seulement aux familles de disposer de terres pour agrandir leur concession en cas de besoin et mener des activités agricoles mais également de détenir des domaines pour la pratique du culte des Vodoun. Mais la logique d'espacement pour raison de disposition de réserve foncière entre ces localités, ajoutée au nombre important de créations de celles-ci, a fait éloigner certaines localités de leur Chef-lieu qui est Hounvè.

¹²³ Unité familiale qui regroupe les descendants du même ancêtre fondateur, réel, connu et honoré.

¹²⁴ Le Lègba est un Vodoun considéré comme gardien de la concession.

La position géographique des localités les unes par rapport aux autres (faible distance entre localités voisines) s'inscrit dans la logique de concentration des efforts pour faire face à l'ennemi en cas d'attaque selon nos informateurs. Les installations effectuées, qu'elles soient pour les Nago ou les Adja, se sont concentrées le long de la zone humide qui borde la région. Pendant cette période, ce positionnement est d'intérêt vital pour l'approvisionnement en eau des populations.

En un mot, le mode d'organisation de l'espace a généré un paysage où les habitations disposées en amas sont intercalées par des couverts végétaux destinés aux activités économiques ou à l'extension des habitats.

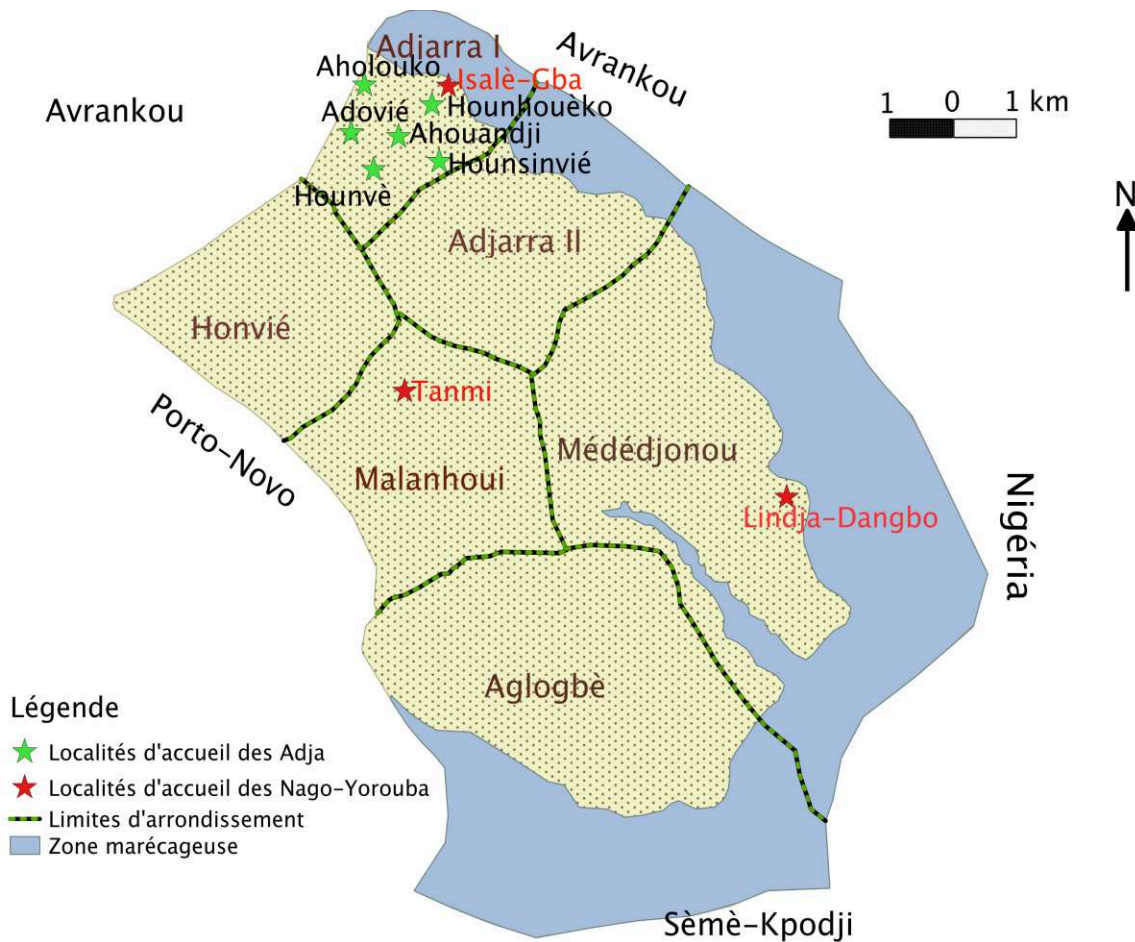
2- 2- 2- Extension des premiers noyaux humains

Les premières installations humaines à Adjarra entre le XVI^e et le XVIII^e siècles se sont surtout concentrées au Nord de la région. L'extension de ces noyaux s'est faite vers la périphérie immédiate du côté Sud-Est mais toujours le long de la zone marécageuse suivant l'axe Nord-Est.

Une forte extension vers l'Ouest semble ne pas être possible pendant cette période précoloniale jusqu'à la prise en main de l'administration territoriale par le colonisateur. Cette situation est surtout due à la position géographique du royaume de Hogbonou (actuelle commune de Porto-Novo) le plus ancien et l'un des plus puissants royaumes du Sud-Est du Dahomey qui bloque toute expansion vers l'Ouest (**Cf. Figure n° 8 ci-dessous**).

En réalité, dans leur politique d'extension et de contrôle de leur royaume, les différents rois de Porto-Novo ont délégué dans leurs régions limitrophes (Honvié, Malanhoui, etc.) des représentants, souvent des princes de la dynastie royale afin de contrôler l'entrée de leur royaume et de soumettre les petits foyers humains de ces régions à leur autorité. Cette disposition a constitué un handicap pour l'extension du royaume d'Adjarra vers l'Ouest, celui-ci n'ayant pas intérêt à piétiner les gardes fous de son géant voisin Hogbonou.

Figure n°8 : Les facteurs de blocage de l'extension de la région d'Adjarra



Source : Bases de données, Données historiques et Fond de carte IGN, 1992.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

La région est ceinturée par une **bande marécageuse** sur le pourtour Nord-Est- Sud empêchant toute *possibilité d'extension d'établissements humains dans ce sens*. Sur le côté Ouest, on observe également la présence du **royaume de Hogbonou** (actuelle ville de **Porto-Novo**) qui ne facilite pas aussi une grande extension vers ce côté.

2- 3- Mode d'organisation foncière

2- 3- 1- Les structures de base de l'organisation foncière

Notre démarche vise à comprendre les structures de base sur lesquelles s'est fondée, avant la colonisation, l'organisation foncière à Adjarra et les principes communs qui régissent celles-ci pendant cette période. Ces structures semblent résulter en réalité de l'organisation socio-politique et économique mise en place. De cette organisation dépend le régime foncier qui détermine le rapport de l'homme à la terre.

En général, trois institutions principales permettent d'organiser une société. Il s'agit des règles économiques, des règles sociales et des pratiques culturelles. Dans les sociétés traditionnelles de l'Afrique de l'Ouest et particulièrement au Bénin, ces trois institutions, fortement liées par les relations foncières sont indissociées. La terre apparaît au cœur de ces trois pratiques et constitue à travers diverses règles le cordon ombilical qui les lie. Ce rôle de liant fait d'elle une structure nécessaire à la compréhension de la société.

Dans le cas de la région d'Adjarra, nous allons voir comment l'organisation de la terre joue ce rôle de ciment entre les pratiques sociales, économiques et culturelles.

À Adjarra et selon la tradition, la terre appartient aux Nago qui dès le XVI^e siècle auraient déjà noué des liens avec la divinité terre et les forces surnaturelles de la région. Ceux-ci auraient accordé, suivant la tradition, une partie de leur réserve foncière aux Adja qui vont les rejoindre dans la région au XVIII^e siècle. Ces derniers ont procédé par la suite à la spoliation d'une partie des terres de leurs hôtes afin de satisfaire leurs besoins fonciers devenant de plus en plus importants avec la croissance démographique.

Contrairement aux Nago qui n'ont pas mis en place une organisation politique solide, les Adja se sont structurés en trois niveaux dès leur installation au XVIII^e siècle.

Le premier niveau constitue le Akota ou le clan qui est caractérisé par des litanies panégyriques qui se réfèrent aux hauts faits et parfois aux fonctions de l'ancêtre, mythique ou réel, commun aux membres dudit clan et aussi par les pratiques culturelles. Tous les émigrants d'Adja à Adjarra constituent le clan des Adjanou d'Adjarra. On les retrouve ailleurs comme à Porto-Novo, à Allada, à Ouidah, etc. Les Nago-Yorouba sont aussi assimilés au clan ou à l'ethnie Nago d'Adjarra. Ils sont également présents ailleurs notamment à Porto-Novo, sur le plateau de Sakété, etc. Donc, le clan n'est pas nécessairement localisé dans un même espace et constitue parfois une réalité subjective.

Le deuxième est celui des Hinnou ou le lignage qui regroupe les descendants du même ancêtre fondateur, réel, connu et honoré. Il est dirigé par un Hinnougan, qui est le chef du lignage. L'organisation socio-politique mise en place depuis la seconde moitié du XVIII^e siècle fait des lignages, les structures sociales dont dépend la tutelle des terres.

Le Houéta constitue le troisième niveau. Chaque Houéta comporte une famille étendue qui regroupe les grands-parents, les parents, les enfants et les petits enfants. Le Houéta est aussi subdivisé en des ménages. Ces ménages ne forment pas un niveau à part, ils sont localisés dans des concessions et constituent des cellules élémentaires sur le plan politique, social et économique. À la tête de chaque Houéta se trouve un Houédouto, c'est-à-dire le chef de la concession qui est souvent le plus âgé de la famille.

Les deux derniers niveaux sont très tangibles et facilement localisables dans la région. Ils sont chapeautés par une institution que représentent le roi et ses ministres.

Le roi est désigné au niveau des lignages mais tous les lignages ne sont pas éligibles à l'intronisation. Le premier roi est désigné en 1749 et le royaume était à son 14^e roi avant l'avènement de la colonisation que nous situons en 1894. Les lignages non éligibles disposent d'autres attributs pas moins importants au palais. En plus de ses ministres, le roi dispose d'autorité sur les Vodounon ou Prêtres Vodoun du royaume. Chaque ministre dispose de compétences dans un domaine donné. Par exemple, le règlement des problèmes fonciers est délégué au ministre Tokpo. Mais le roi ne dispose pas de compétences dans l'attribution des terres. Contrairement à plusieurs autres royaumes du bas Dahomey pendant la période précoloniale, le roi d'Adjarra n'a pas joué le rôle du Prêtre foncier¹²⁵. À Adjarra, les terres auraient été directement appropriées au XVIII^e siècle selon nos enquêtés par les Hinnou au fur à mesure qu'ils s'installaient. Par contre ceux-ci bénéficiaient de l'appui du roi en cas d'opposition à l'occupation d'une portion de terre par les Nago qui étaient les premiers occupants.

Chaque Hinnou répartit les terres aux Houéta chaque fois que le besoin se fait sentir. Les nouveaux Houéta sont créés quand la taille des concessions devient trop petite pour contenir les ménages. Le Hinnougan, le seul habileté à autoriser la création d'un Houéta, affecte une portion de terre à un groupe de la famille, effectue les rituels de mise en place d'un nouveau Houédo¹²⁶ pour créer une nouvelle concession qui est le Houéta. Les nouvelles concessions créées sont toutes connectées à leur Houédo traditionnel qui se trouve être celui de la première concession de la localité. À travers cette stratégie, chaque Houéta dispose d'une portion de terre qu'il exploite et qui est sous l'autorité de son Houédouto. Donc les Hinnougan et les Houédouto assurent la cohésion du groupe et la gestion des terres au profit des membres du lignage et de la famille. Ce fonctionnement mis en place depuis le XVIII^e siècle continue encore d'être une réalité même s'il se trouve aujourd'hui fragilisé et surtout sans enjeux fonciers par amenuisement des terres collectives.

¹²⁵ Expression empruntée à P. Degla qui signalait que « le roi de Dan-Homè avait le pouvoir d'administrer toutes les terres, de les rétribuer ou de les récupérer des familles (...) ». Degla P. (1998), Régime Agraire au Sud du Bénin : Les Problèmes du Régime Foncier et leurs Effets sur les activités Extra-Agricoles, p.124.

¹²⁶ Le Houédo est le premier bâtiment ou case qui consacre la création d'une concession. Il est mis en place à base des rituels et c'est autour de ce bâtiment que se développent les autres cases.

2- 3- 2- Organisation des activités agricoles

En réalité avant la colonisation, c'est au niveau des Houéta que la répartition des terres s'opère pour les activités agricoles. L'exploitation de la terre n'est pas individuelle mais se fait par des ménages. Ceux-ci constituent des unités d'exploitation et de production mais ils ne peuvent exploiter que les terres qui relèvent des réserves de leur Houéta et doivent tenir compte des règles et interdictions héritées des ancêtres que le Houédouto est chargé de faire respecter. La superficie de terre exploitée par chaque ménage dépend de la dynamique et de la taille de celui-ci, c'est-à-dire de la main d'œuvre disponible dans le ménage. La terre s'acquiert par défrichage et chaque partie défrichée revient au ménage qui a consenti les efforts de défrichage. Le ménage a la possibilité de laisser une partie exploitée en jachère et défricher une autre portion si la disponibilité des terres le permet. Mais, il peut se voir dessaisir par le Houédouto certaines parties déjà exploitées pour des raisons d'équité, ce qui n'est pas fréquent car la disponibilité de la terre ne pose pas problème comme la main d'œuvre qui est rare pendant cette période précoloniale.

Les différentes portions de terres exploitées par les ménages leur reviennent et leurs enfants peuvent continuer l'exploitation après leur décès. Mais ils ont des droits limités sur celles-ci étant donné qu'ils ne peuvent pas les vendre ou les donner à quelqu'un d'autre qui n'appartient pas à leur Houéta. Seul le Houédouto est habilité à donner de terres à un étranger et ceci, après concertation avec les autres membres de la famille. Ceci signifie alors que les terres exploitées par les ménages ne constituent pas leur patrimoine définitif mais plutôt celui de leur Houéta ou de leur Hinnou. Cette conception amène à dire que la terre des Houéta est de dimension communautaire et collective.

En conclusion, il apparaît ainsi que l'organisation sociale permet à tout le monde d'avoir accès à la terre d'autant que tout individu appartient nécessairement à un Hinnou ou à un Houéta. L'**encadré n°2** permet de présenter la répartition des individus suivant leur statut et les différentes formes d'accessibilité à la terre.

Encadré n° 2 : La répartition des individus suivant leur statut et les différentes formes d'accessibilité à la terre dans l'organisation communautaire traditionnelle

A- La répartition des individus suivant leur statut

Avant la colonisation, on peut distinguer dans la région d'Adjarra en fonction de leur rang social quatre types d'individus. Il s'agit des Onilè, des Djonon ou Allédjo, des Ehou et des Gblédohoué.

➤ **Les Onilè**

Onilè signifie en langue Yorouba celui à qui appartient la terre, c'est-à-dire le maître de terres. À Adjarra les Nago sont considérés comme les Onilè parce qu'ils détiennent le droit des premiers occupants sur la terre. À travers ce statut, non seulement ils avaient tous les droits que la tradition leur confère sur la terre, à savoir droit d'exploitation, de répartition, d'interdiction, de transmission mais également le devoir de faire respecter les alliances conclues entre leur ancêtre et la terre. Même si cette réalité s'est vite estompée dans le temps, ce statut fait jusqu'aujourd'hui des Nago les seuls capables d'effectuer certains rituels notamment fonciers dans la localité.

➤ **Les Allédjo ou Djonon**

Les **Allédjo** ou **Djonon**, signifient en français les étrangers. Ce sont des gens qui sont venus après l'installation des Nago. On distingue pendant cette période précoloniale, deux types d'Allédjo à Adjarra. Il s'agit des Allédjo qui ont acquis par domination le pouvoir foncier et ceux qui n'en disposent pas. Les premiers sont des Adja accueillis au XVIII^e siècle par les Nago et qui ont pu se donner à travers leur domination politique des prérogatives foncières détenues par les premiers occupants. Les seconds sans prérogatives foncières sont accueillis par des Nago en majorité ou parfois par des Adja. Cette deuxième catégorie bénéficie des dons de terres mais à condition qu'ils acceptent les exigences et la protection d'un Houéta et adhèrent totalement à leur tradition. Ils peuvent se voir retirer l'accès à la terre au cas où ils ne respectent pas les clauses qui les lient à leurs maîtres. Ces clauses sont souvent assises sur des pactes fondés sur la croyance aux divinités.

➤ **Les Ehou**

Les **Ehou** sont des esclaves, ils accèdent à la terre à travers leur maître qui, lui appartient nécessairement à un Houéta. En réalité pendant la période précoloniale, l'absence du système de main-d'œuvre salariée a obligé certaines couches de populations notamment les plus aisées à recourir fréquemment à l'achat d'esclaves pour faire face aux activités domestiques et économiques. Ces esclaves, souvent des captifs de guerre travaillent à vie pour le compte de leur maître mais celui-ci peut leur accorder une portion de terres à exploiter pour leur propre compte. Ces esclaves s'assimilent avec le temps à la famille de leur maître mais ne jouissent pas des mêmes droits fonciers que les autres membres de la famille. Bien que cette pratique ait disparu avec le développement de la main-d'œuvre salariée et surtout la diminution des guerres ethniques, elle demeure jusqu'aujourd'hui un fait connu. Ce phénomène historique sert encore de référence dans la prise de décision sociale par exemple le choix du roi ou dans la répartition des terres collectives généralement défavorable aux descendants des esclaves.

➤ **Les Gblédohoué**

Gblédohoué signifie « un isolé de la concession ». Il s'agit des gens qui appartiennent à un Hinnou ou Houéta et qui ont commis des fautes très graves par exemple l'adultère. La tradition veut que les Gblédohoué soient isolés de leur Houéta et interdits d'accès dans leur concession. Ils perdent également tous les droits dont jouissent les membres de leur Houéta. Mais ils peuvent bénéficier des dons de terres d'autres groupes familiaux.

Si déjà le droit sur la terre est fonction du statut social de chacun, alors on peut imaginer que les voies d'accès à la terre dépendent également du statut social.

B- Les formes d'accessibilité à la terre dans l'organisation communautaire traditionnelle

L'organisation foncière s'applique à la fois à l'espace et aux relations sociales selon Mamadou Wane¹²⁷. On comprend aisément selon nos enquêtés qu'avant la colonisation, l'organisation foncière assure aux hommes dans la région d'Adjarra différentes formes d'accès à la terre qui peuvent être une occupation, une spoliation, une donation de terre ou un héritage.

➤ **L'occupation primaire des terres**

Elle est la forme la plus simple mais la plus rare d'accès à la terre qui se réalise par une simple occupation d'un espace qui n'appartient au préalable à personne. Elle prend la forme d'un contrat fondé sur des rituels entre un groupe d'individus et la divinité terre ainsi que les esprits d'un espace qui doit désormais abriter ce groupe. Suivant les récits recueillis, elle s'accomplit une seule fois dans l'histoire d'un espace géographique donné. L'occupation primaire des terres s'est concrétisée à Adjarra selon nos enquêtés par les Nago qui ont été les premiers à nouer une alliance avec la terre de cette région suite à leur migration. Ce mode d'accès a permis aux Nago de détenir le droit du premier occupant qu'ils ont fait valoir lors de l'arrivée des Adja envers qui, la tradition les a obligés à faire de don de terre.

➤ **Le don de terre**

Le don de terre est une cession définitive ou temporaire d'une portion de terre à une tierce personne sans contrepartie monétaire. Il s'agit d'un contrat consensuel entre un donneur qui a le droit du premier occupant de la terre et un receveur qui accepte les conditions du donneur. Ce contrat est sanctionné par des alliances sacrificielles entre les deux parties. Le don est la forme la plus fréquente d'accès à la terre pour les étrangers pendant la période précoloniale. Pour leur installation à Adjarra, les Adja ont bénéficié de don de terre au XVIII^e siècle de la part des Nago. En cas d'un don de terre temporaire, le receveur n'a que le droit d'exploitation et de transmission à ses descendants mais il ne peut en aucun cas à son tour céder cette terre à quelqu'un d'autre sans l'avis de son donneur.

Deux raisons justifieraient la fréquence de cette forme d'accessibilité selon nos informateurs. La première résulte du fait que la terre est une création divine et qu'aucun individu n'a le droit d'empêcher son prochain d'y accéder. La seconde est liée à la politique du nombre qui est en cours pendant cette période. Elle consiste à accepter les étrangers pour augmenter le nombre d'habitants mais suivant des contrats bien définis afin de constituer un groupe humain fort, capable de se défendre en cas d'attaque et de défendre la terre des ancêtres.

➤ **La spoliation de terre**

Elle consiste à occuper de force un espace qui appartient à quelqu'un d'autre. Elle est rare car elle nécessite une forte capacité offensive de la part de celui qui la pratique. Les Adja après leur installation auraient spolié une partie des terres des Nago qui étaient militairement moins structurés, ce qui paraissait susciter pendant une longue période un état de méfiance entre les deux communautés.

➤ **L'héritage**

L'héritage est la forme la plus fréquente d'accès à la terre. Il s'agit de la transmission directe de terre d'une génération à une autre sans contrepartie mais suivant des règles bien définies par la tradition. Il constitue dans la région d'Adjarra avant la colonisation, un "contrat" entre un héritier et ses ancêtres envers qui, celui-ci a des obligations d'offrandes périodiques. Dans ce contrat surnaturel, l'héritier prend l'engagement de bien gérer la terre reçue en héritage et de la transmettre aux descendants. Les descendants des Nago et des Adja ont accédé à la terre par héritage : toute personne a accès par héritage à la terre de ses ancêtres par filiation patrilinéaire.

Ces différentes formes de transfert constituent les sources d'accès à la terre et permettent de situer les privilèges fonciers dont peut jouir chacun. Le travail de la terre, qui définit celui à qui le droit réel d'exploitation revient, se greffe à ces privilèges. Ce droit réel ne signifie pas également un droit définitif car toute portion de terre appartient soit à un lignage ou à une famille étendue. Or une terre de lignage n'appartient à personne individuellement mais plutôt elle est le patrimoine de tout le lignage, et la partie défrichée appartient au défricheur qui lui-même n'a que le droit d'exploitation.

¹²⁷ Wane M. (1982), Op. Cit., p.118.

2- 4- Les représentations spatiales et les différentes tenures de terres dans la région d'Adjarra

Avant la colonisation, les habitants d'Adjarra se font diverses conceptions de leur espace allant de l'économie au cultuel. Leur conception économique de l'espace fait de celui-ci un support, un objet tangible qu'on peut toucher et exploiter à des fins d'agriculture, de chasse, etc. Il s'agit de l'espace pris comme un fonds de terre qui permet d'assurer la production et la survie de la société. L'obtention d'un bon rendement de productions semble dépendre de la réaction de cette terre qui n'est pas l'œuvre de l'homme mais plutôt perçue comme une œuvre divine. Cette attente d'un bon rendement de la terre et le fait que l'homme doit y retourner après la vie ont engendré une conception culturelle de celle-ci. Cette dimension culturelle foncière apparaît dans les explications de l'historien Albert Hounkpévi :

« On ne ment pas avec la terre et on ne trahit non plus les règles foncières, la terre est sacrée et quand on le fait, les hommes avertis te diront flin do Vodoun wè ayigba, hé nan so yi wé mi di, c'est-à-dire *rappelle toi que la terre est une divinité et elle t'avalera un jour.* »¹²⁸

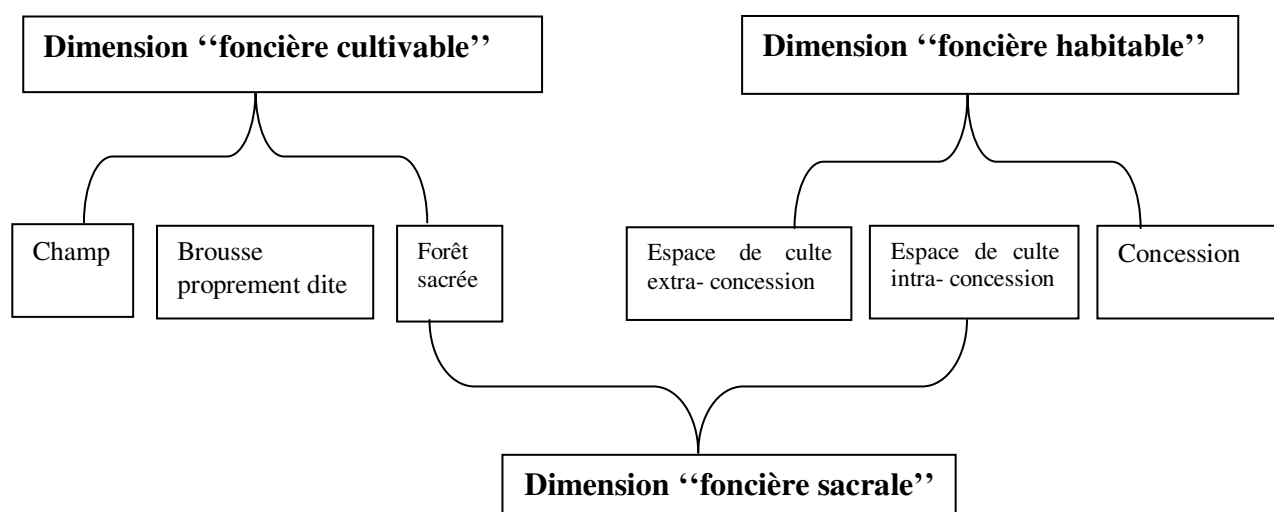
Dans cette conception, la terre apparaît comme une divinité, un esprit dont la bénédiction est implorée à travers divers cultes, non seulement pour la production agricole mais aussi pour la protection et la pérennisation des œuvres humaines qui l'habitent et qui sont appelées un jour à y retourner. Chez les habitants d'Adjarra, l'espace économique ne se dissocie pas de l'espace cultuel mais plutôt les deux se complètent mutuellement.

Ces conceptions de l'espace confèrent à celui-ci des dimensions que M. Wane¹²⁹ classe en deux catégories chez les Toucouleur du Sénégal mais qui va au-delà dans la région d'Adjarra. Chez les Toucouleurs, cet auteur a fait observer l'existence d'une dimension "foncière cultivable" assimilable à la "brousse" et d'une dimension "foncière habitable" qui est le village. À ces deux dimensions s'ajoute chez les habitants d'Adjarra la dimension "foncière sacrée" qui apporte un soutien spirituel aux deux premières. Ces trois dimensions permettent d'obtenir dans la région d'Adjarra six différentes tenures de terres que sont le champ, la brousse proprement dite, la forêt sacrée, la concession, l'espace sacré intra concession et l'espace de culte hors concession ou Ita-Otcha ou Vodoun-honto.

¹²⁸ Hounkpévi Albert, historien et muséologue, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé en français, le 10 juillet 2013.

¹²⁹ Wane M. (1982), Op Cit., p.118.

Figure n°9 : Les tenures de terre à Adjarra avant la colonisation



Réalisation Adégbinni A., 2015.

2- 4- 1- La dimension “foncière cultivable”

La dimension “foncière cultivable” est encore appelée la “brousse”. Elle est faite en réalité de trois tenures de terres dont une relève également de la dimension “foncière sacrée”. Il s’agit du champ et de la brousse proprement dite. La troisième tenure est la forêt sacrée qu’on retrouve dans la “brousse” mais qui fait partie de la dimension foncière sacrée.

➤ Les champs

Les champs appelés dans les langues locales Oko ou Oglé sont des terres de la “brousse” défrichées et mises en valeur par les habitants. Il s’agit des espaces définis et exploités par les ménages. Il est le lieu de détermination des espaces appropriés aux activités agricoles par chaque individu ou groupe d’individus après défrichage afin de permettre la survie des ménages. En tant qu’espace de production agricole, il est par excellence l’espace d’activités économiques.

➤ La brousse proprement dite ou le Igbo ou Ozoun

Ce sont des réserves foncières dans lesquelles les ménages ou de nouveaux ménages dépendant d’un groupe donné vont puiser de l’espace pour créer de nouveaux champs. Ces espaces ont la particularité d’être à la fois un bien collectif et commun. Ils constituent un bien collectif étant donné qu’ils appartiennent à un groupe donné (une famille) dont seuls les membres peuvent le défricher et le transformer en un champ de culture. Ils apparaissent à travers certaines de ses fonctions comme un bien commun de toute la communauté d’autant

que n'importe qui peut y aller pour la chasse, la cueillette, le ramassage des bois ou pour faire paître des animaux. Par ces fonctions, ces réserves foncières contribuent aux activités économiques. Ce sont des types de terres qui sont souvent utilisés pour effectuer des dons.

Il apparaît ainsi que l'institution économique est fondée sur l'organisation foncière mise en place. Les champs et les brousses jouent des fonctions essentiellement économiques. Ils permettent non seulement de faire des cultures, la chasse et l'élevage mais également leur mutation peut engendrer des espaces habitables.

2- 4- 2- La dimension “foncière habitable”

La dimension “foncière habitable” est le village. Le village est fait des concessions et également des espaces sacrés intra concession et des espaces de culte hors concession qui relèvent eux de la dimension “foncière sacrée”.

Les concessions sont des espaces appropriés par les hommes pour y habiter et qui traduisent la dimension “foncière habitable” de la terre. Elles sont faites d'un ensemble d'habitations où cohabitent les hommes, les ancêtres et les divinités, une organisation sur laquelle nous allons revenir dans le **chapitre 6-2-1**.

Figure n° 10 : Les concessions familiales installées depuis le XVIII^e siècle à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Exemple d'une concession datant de la période d'installation des Adja (XVIII^e siècle) à Hounhouèko dont les toitures jadis en chaume ont été transformées en tôle.

Dans les concessions, on retrouve les habitations des hommes où habitent les ménages, celles des ancêtres représentées par les Yoho ou les Kouho chez les Adja et Odjouori chez les Nago, et enfin les habitations des divinités par exemple les divinités Odoudoua, Tehango, Ibédji, etc. En partant de cette considération, toutes les concessions sont avant la colonisation des concessions sacrées étant donné qu'elles servent à la fois à l'habitation des hommes et à celle des divinités et des ancêtres. À ce titre, les concessions ne peuvent faire l'objet ni de donation, ni de spoliation, ni de l'occupation par un autre groupe humain autre que celui qui les a en charge. Elles sont transmises par héritage d'une génération à une autre. Les héritiers ont la possibilité de l'agrandir mais sans lui faire perdre sa dimension sacrée.

2- 4- 3- La dimension “foncière sacrale”

La dimension “foncière sacrale” regroupe les forêts sacrées, les espaces sacrés intra-concession et les espaces de culte hors concession qu'on retrouve au village. Pour mieux comprendre ces trois tenures de terres, il est important de clarifier le concept de terre sacrée.

➤ Les terres sacrées

Depuis la période précoloniale, le caractère sacré de la terre dans la région d'Adjarra est appréhendé de deux manières. Il y a la « terre sacrée » et les « terres sacrées ».

❖ La terre sacrée

La terre entière est considérée comme une œuvre divine. Pour cela, “la terre” est perçue pendant cette période précoloniale par les habitants d'Adjarra comme sacrée. Et comme le dit le nonagénaire David Houévoéssa,

« Nous voyons les hommes et les animaux naître mais nous ne voyons jamais la terre, les cours d'eau et le ciel naître. Nous ne savons non plus comment ils sont créés et celui qui les a créés. La création de la terre relève du mystère. Elle est une œuvre divine. Tout ce qui relève du mystère est sacré, c'est pourquoi la terre est sacrée (...). »¹³⁰ (traduit de la langue Goun en français).

Cette explication de cette personne ressource nous plonge dans la dimension naturelle du caractère sacré de la terre. Pour ce dernier, la terre est un mystère donc elle est considérée comme sacrée. Chaque espace cité serait habité par des forces surnaturelles, des esprits et des énergies que les hommes ont pu apprivoiser au fil du temps. C'est cette considération qui amène les premiers occupants de la terre à nouer des alliances avec elle avant de l'occuper. Cette alliance sacrificielle se fonde sur un pacte entre la terre et son premier occupant. Ce

¹³⁰ Houévoéssa David, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé le 05 novembre 2013.

pacte serait un engagement entre les deux parties selon les explications du prêtre Vodoun, Houndjo pour qui, cette alliance est scellée à partir des actes et paroles mystiques précis.

« *Toi nouvelle terre qui m'accepte aujourd'hui (...), tu voudras bien me nourrir, me combler de toutes tes protections. Moi, telle personne, je prends aujourd'hui l'engagement en mon nom propre et au nom de mes descendants d'être ton compagnon, de t'écouter et de ne jamais ni t'abandonner ni te trahir (...). Ces paroles incantatoires sont dites sur l'eau qui, à la fin est bue par la terre et par l'homme. Elles scellent le pacte entre l'homme et la terre et font de la terre l'homme et de l'homme la terre. C'est ce qui fait qu'on ne pouvait pas vendre la terre de ses ancêtres.* »¹³¹ (traduit de la langue Goun en français).

Le pacte entre la terre et l'homme marque alors le début d'un lien solide que les descendants sont appelés à entretenir, faute de quoi, il paraît qu'ils peuvent subir la colère de leur ancêtre.

L'appellation du mot pacte en Yorouba est très parlante. Pacte signifie Mou-ilè, Mou veut dire boire et ilè la terre, donc Mou-ilé signifie boire la terre. On peut alors supposer que les engagements de pacte qui continuent jusqu'aujourd'hui et qui demeurent toujours sacrés tirent leur origine des actes d'alliances d'antan entre la terre et les hommes.

À en croire David Houévoéssa, la terre est animée par des forces surnaturelles. Ceux qui ont la maîtrise de cette force sont les adeptes du culte Sakpata ou Awan.

Sakpata est le nom donné au dieu de la terre et les adeptes de ce culte sont les Sakpatassi, ce qui signifie littéralement la femme de Sakpata. Pour Albert Hounkpèvi, Sakpata est un dieu :

« *Parce qu'il est fréquent que les gens disent tout en posant la main sur la terre : Sakpata Houn Wlé Nan Houé, c'est-à-dire je te jure le dieu Sakpata pour prouver leur innocence ou leur sincérité.* »¹³²

D'autres communautés de la région d'Adjarra désignent la terre par Awan. Le nom de la terre en langue Goun est Ayigba, et Awan est son nom sacré. Les Awannon sont les adeptes de Awan et il existe deux communautés d'Awannon à Adjarra. Selon nos informateurs, il paraît que la terre (divinité Awan) est dotée d'une énergie servant d'une part à purifier les hommes qui sont justes et qui détiennent ces secrets de purification et, d'autre part, à maudire d'autres en cas de non-respect de sa sacralité. Par exemple, le Awansin (sin est le nom de l'eau en langue Goun), c'est-à-dire l'eau de la terre sacrée, est utilisé comme source de purification naturelle dans le village d'Adovié. Pour Albert Hounkpèvi, c'est cette fonction,

« *... qui justifie pourquoi les gens vont se baigner dans le Awansin d'Adovié, c'est-à-dire la mare d'Adovié. Ils vont se laver dedans pour être guéris parce que l'eau de*

¹³¹ Houndjo, prêtre Vodoun (Hounnon) résidant dans la commune d'Avrankou. Entretien réalisé le 15 août 2013.

¹³² Hounkpèvi Albert, Historien et muséologue, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé en français le 10 juillet 2013.

ruissellement apporte avec elle des substances sécrétées par la terre dans la mare et cette eau donne la force et purifie. »¹³³

Signalons que la baignade dans cette mare continue jusqu'aujourd'hui, même si elle n'est plus fréquente comme avant.

Figure n° 11 : La mare sacrée d'Adovié à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2013.

Source d'eau de purification : L'eau de cette mare est considérée comme une eau sacrée et sert jusqu'aujourd'hui à la baignade pour certains croyants de cette tradition.

Mais quand on enfreint aux interdictions de cette terre sacrée, il semblerait selon la croyance locale qu'elle est capable de provoquer des malédictions comme l'épidémie de rougeole par exemple, localement appelée Ayigbanou, c'est-à-dire la chose de la terre dont le constat constitue un signe annonciateur du mécontentement du dieu de la terre (Sakpata).

❖ Les terres sacrées

La sacralisation des terres est un processus spécifique basé sur l'érection des divinités ou l'apparition spontanée de certains signes ou symboles perçus comme des divinités sur des terres. Donc, en dehors du caractère sacré que la nature a conféré à "la terre", d'autres terres ont été sacrées par la présence des divinités. "Les terres sacrées" deviennent doublement sacrées et par conséquent nécessitent davantage, de respect et de considération. Ces terres sacrées sont des espaces de la "brousse" ou du "village" qui hébergent des divinités, des couvents, des autels des ancêtres ou les corps humains sans vie. Ce sont des espaces qui

¹³³ Id.

servent de lieux de cultes et sur lesquels on observe toujours un marqueur matériel ou immatériel comme le signe symbolique d'une divinité ou d'un esprit, une espèce végétale sacrée ou une histoire mystique.

La terre sacralisée apparaît également comme un lieu d'échange entre le naturel et le surnaturel basé sur la croyance à la religion comme l'explique le tradi-thérapeute Liamidi Adégbindin.

« Une terre est sacrée quand elle a une valeur spirituelle, *c'est-à-dire* quand un événement spirituel a marqué cet espace ou les gens y vont pour rencontrer un esprit, une *divinité* (...). *Ce sont des lieux où s'exerce une pratique endogène spirituelle hautement reconnue par la culture et la tradition.* »¹³⁴ (traduit de la langue Yorouba en français).

Le processus de la sacralisation d'une terre fait toujours suite à la manifestation des événements mystérieux considérés comme des expressions des divinités ou des esprits que seule la consultation de l'Oracle Fa¹³⁵ permet de traduire. C'est cette consultation qui permet de situer chaque divinité dans l'espace en fonction de leur demande. Toute terre sacralisée est astreinte à des règles d'interdiction que tout le monde est appelé à respecter.

La taille d'une terre sacrée est parfois fonction du degré d'humanisation des divinités ou esprits qui l'habitent. Plus une divinité est supposée avoir des effets négatifs sur les établissements humains, moins les hommes vont s'approcher de la terre qui la loge et plus l'espace sacré de cette divinité sera important. Par exemple, par peur des effets négatifs que la proximité avec ces divinités peut avoir, les hommes s'éloignent de certaines forêts sacrées comme les Abikou-Zoun, Ogou-Zoun etc.

➤ **Les forêts sacrées**

Les forêts sacrées sont des terres de la "brousse" non défrichées qui abritent les esprits ou les divinités qui ne peuvent pas habiter dans les concessions. Ce sont souvent des divinités qui ont besoin du couvert végétal pour se protéger contre d'autres esprits, et en plus contre ceux qui ne sont pas initiés à leur culte. Selon nos enquêtés, ces terres ne sont pas choisies au hasard, mais elles sont plutôt le résultat d'une identification par les divinités elles-mêmes après la consultation de l'oracle Fa.

¹³⁴ Liamidi Adegbindin, guérisseur traditionnel, membre de secte Olouwo. Entretien réalisé le 25 août 2013.

¹³⁵ L'oracle Fa est une divination souvent consultée non seulement en cas d'un événement étonnant mais aussi pour effectuer un bon choix ou pour prédire l'avenir.

➤ **Les espaces sacrés intra-concession**

Ce sont des espaces situés dans les concessions et qui servent de lieux de cultes. Ils ont acquis cette fonction soit parce que les morts y sont enterrés ou soit parce qu'ils hébergent des divinités qui peuvent cohabiter avec les hommes. Ce sont essentiellement : les Yoho, les Okouho, les espaces dédiés à l'enterrement des morts dans la concession, les habitations des divinités, etc. Les différents espaces intra-concession sont présentés dans l'**encadré n° 3**.

Encadré n°3 : Les espaces sacrés intra-concession

✓ **Les Yoho**

Les Yoho sont des foyers créés pour abriter les esprits des ancêtres de la famille. On y retrouve des Assen qui sont des symboles qui représentent les ancêtres. Ces Assen sont souvent disposés suivant l'ordre chronologique de décès de chaque ancêtre. Le Yoho est une tradition des Adja dont l'équivalence chez les Yoruba est le Odjouori. On y va périodiquement implorer les esprits des ancêtres pour la bénédiction de toute la famille ou de tout le lignage.

On peut y aller jurer devant les esprits des ancêtres pour prouver son innocence en cas d'accusation d'une faute qu'on n'a pas commise. C'est souvent là que se déroule la fatidique épreuve d'ordalie¹³⁶. Ils sont gérés par un prêtre désigné dans la famille à cet effet. On ne retrouve pas les Yoho dans toutes les concessions, elles sont souvent de taille lignagère donc regroupent plusieurs concessions. Mais dans les concessions où il n'y a pas de Yoho, on a les Okouho.

✓ **Le Okouho**

Okou signifie la mort et Oho le bâtiment donc littéralement Okouho signifie bâtiments de la mort. Il est un espace où les ancêtres de la famille sont enterrés. Il joue le même rôle que le Yoho mais il est à l'échelle d'une famille. Le OKouho peut ne pas être réellement un bâtiment mais seulement des tombeaux implantés dans la cour de la concession.

✓ **Les espaces dédiés à l'enterrement des morts dans la concession**

Ces espaces font partie intégrante de la concession et sont considérés comme des terres sacrées. Cette considération vient du fait que le corps humain sans vie est considéré comme sacré et par conséquent là où il est enterré, ce lieu devient sacré et peut recevoir des cultes.

✓ **Les habitations des divinités**

Il s'agit des habitations des divinités qui sont considérées selon la croyance locale comme des humains ou des divinités qui habitent la brousse mais ramenées dans les concessions après la consultation de l'*oracle Fa* qui a révélé leur mécontentement d'être isolées des hommes. Il s'agit par exemple de Odoudoua, Ibédji ou Aho. Ces espaces servent à la consultation quotidienne pour certains habitants de la concession qui doivent y aller pour être bénis avant de vaquer à leurs activités journalières. Ils constituent également des lieux de cultes périodiques pour toute la famille.

Tous ces espaces de culte de la période précoloniale existent jusqu'à aujourd'hui dans cette région.

¹³⁶ Il s'agit des rituels au cours desquels un individu est soumis au jugement des ancêtres pour un fait qu'on lui reproche ou pour vérifier sa fidélité. Elle s'appliquait périodiquement aux femmes de la famille par alliance pour vérifier leur fidélité envers leurs maris.

➤ **Les espaces de culte hors concession ou les Vodoun-honto ou Ita-Otcha**

Les espaces de culte hors concession sont situés à proximité des concessions, donc il s'agit d'espaces du village qui hébergent des divinités, des couvents et des temples de Vodoun. Ils sont dirigés par des prêtres Vodoun et appartiennent à des Hinnou ou des Houéta qui ont l'obligation de son entretien. Il n'y a pas de concessions sans ces espaces de cultes car ceux-ci logent des divinités qui jouent le rôle de gardien ou de protection des concessions. Mais un même Vodoun-honto peut desservir plus d'une concession. Ces Vodoun-honto permettent des cultes chaque fois qu'un individu est dans le besoin mais surtout des cultes collectifs, périodiques et obligatoires localement appelés Hounhouè ou Odoun-Otcha. En dehors du caractère cultuel de ces espaces, ils constituent également des lieux de formation des adeptes de Vodoun appelés Vodounsi.

Figure n°12 : Quelques Vodoun-honto de la période post coloniale rénovés à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2013.

Exemples de Vodoun-honto : À gauche, on a le Vodoun- honto de Hounhouèko et à droite celui d'Adovié dans la région d'Adjarra. Ces Vodoun-hunto rénovés font partie des premiers mis en place dès l'installation des Adja au XVIII^e siècle.

D'une manière générale, ces tenures de terre traduisent la conception que se font les habitants d'Adjarra de leur espace. Dans cette conception, la terre a été économiquement et culturellement appropriée par les hommes, et en plus par les divinités. Sur les trois dimensions foncières qu'on observe dans la région, la dimension "foncière sacrée" est totalement dédiée aux divinités. S'il faut raisonner en terme du nombre de tenures de terre, parmi les six tenures de terre constatées, trois sont consacrées aux divinités à savoir les forêts sacrées, les espaces sacrés intra-concession et les espaces de culte hors concession. Même la concession qui représente l'espace défini par l'homme pour son habitation est partagée par certaines divinités et les ancêtres. Donc les divinités occupent à la fois l'espace cultivable, c'est-à-dire la "brousse" et l'espace habitable qui est le village. Ceci laisse à croire que les divinités et les

hommes semblent se livrer une compétition à l'occupation des terres. Mais cette compétition n'a pas sa raison d'être étant donné que la terre en elle-même est vue par ce groupe humain comme une divinité. Cette situation justifie simplement le fait que la terre de la région d'Adjarra est considérée comme une terre hautement chargée culturellement. Les différentes tenures observées sont les résultats d'une imagination bien structurée dont le fonctionnement est assuré par un mode d'organisation conséquent, c'est-à-dire une gouvernance particulière.

2- 5- La gouvernance foncière traditionnelle

Il existe un lien étroit entre l'organisation socio-politique mise en place et l'organisation foncière. Les différentes appropriations de la terre sont d'abord les aboutissements de l'organisation sociale, ensuite de la croyance aux divinités. Ces facteurs ont contribué à l'émergence d'une interaction entre l'homme, la terre et les divinités. De cette interaction sont nées les différentes tenures de terre avec une répartition des fonctions.

2- 5- 1- La coordination socio- économique des acteurs avant la colonisation

Contrairement à la terre qui est perçue comme un bien collectif, les produits issus des activités agricoles appartiennent exclusivement aux exploitants même si une partie doit servir aux cultes des ancêtres à qui appartient la terre, et en plus à des divinités qui ont favorisé cette production. On peut alors affirmer que la terre est un bien collectif tandis que les produits générés par la terre sont des biens individuels. Mais cette affirmation mérite d'être nuancée surtout quand on tient compte de l'organisation de cette société qui fait de la concession le lieu d'habitation de tous les ménages, ce qui impose une vie collective. Le droit exclusif sur les produits ne signifie pas alors l'exclusion des autres ménages, la vie en concession crée une certaine solidarité du groupe qui oblige les ménages à aller en aide aux autres en cas de besoin. C'est ce qui ressort de l'explication du nonagénaire Odjouola Adégbindin pour qui, le produit de la récolte avant la période coloniale revient à la fois au ménage et à toute la famille.

« Ce que faisaient nos parents est différent *de ce qui se passe aujourd'hui (...)*. Si la récolte est bonne, vous deviez *aider ceux pour qui elle n'était pas meilleure*, surtout que parfois vous partagiez la même cuisine avec eux. Vous allez faire quoi du reste quand on savait que les produits étaient rarement vendus. Les produits de récoltes étaient pour le *ménage et en même temps pour la famille (...)*. De même, *l'éducation des enfants n'était pas du ressort d'un ménage mais de toute la famille, donc un enfant pouvait volontairement quitter son ménage et vivre dans un autre de la concession.* »¹³⁷ (traduit de la langue Yorouba en français).

¹³⁷ Adegbindin Odjouola, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé à Adjarra le 24/06/13.

L'organisation du travail au niveau de chaque ménage est basée sur des règles bien définies et connues de tout le monde comme le respect du droit d'aînesse par exemple qui oblige les moins âgés à suivre les instructions de leurs aînés, le respect des interdictions, etc. Le droit d'aînesse est comme un mythe que personne n'a intérêt à briser parce qu'il empêche l'émancipation des jeunes utilisés dans les travaux champêtres et autres activités en compensation de la main d'œuvre difficile à trouver pendant cette période. Les travaux champêtres se font pendant les saisons de pluies au même moment par tous les ménages.

Avec un climat subéquatorial, la production agricole est saisonnière et il existe quatre saisons dont deux pluvieuses, c'est-à-dire qui permettent de pratiquer l'agriculture. Pour ces travaux agricoles, les divinités et les ancêtres semblent être régulièrement sollicités. Ils sont implorés avant le démarrage des travaux champêtres afin que la terre soit fertile et à la fin pour les remercier en cas d'une saison bien réussie, et dans le cas contraire pour la demande de pardon pour les saisons à venir. Il ne peut pas en être autrement car il paraît que c'est d'eux, que dépend le respect des quatre saisons et l'obtention de bons rendements.

Pendant cette période, la relation entre les terres habitables et les champs s'intensifie et fait du champ un espace temporairement habitable. Presque tous les ménages sont au champ soit pour travailler chacun la terre déjà défrichée ou pour défricher de nouvelle terre et créer de nouveau champ à partir de la brousse.

D'une manière générale, la "brousse" sert à la production agricole, à la chasse, à l'élevage et à la cueillette pour la survie de la société. Cette tenure de terres pendant cette période précoloniale permet des activités économiques. Mais il s'agit essentiellement d'une économie non marchande du fait que la production est destinée principalement à la consommation familiale, donc c'est une production de subsistance. Certes, il existe des échanges mais des échanges principalement de produits entre individus sans l'usage de monnaies. Les produits de la chasse sont échangés contre ceux de l'agriculture et vice-versa. Chemin faisant, l'utilisation de cauris¹³⁸ comme monnaie d'échange a été érigée en règle.

De même, l'introduction du commerce triangulaire, et par la suite la production des cultures d'exportation vont entraîner une mutation de l'économie non marchande.

La région d'Adjarra, située dans l'arrière-cour du royaume de Hogbonou qui sert de base pour le commerce triangulaire, va très tôt connaître des mutations. La localité Kpétou dans cette région, à la seconde moitié du XVIII^e siècle, va passer du simple lieu de chasse à un lieu de rencontres et d'échanges des produits de chasse, au marché Kpétou.

¹³⁸ Les cauris sont des coquillages utilisées pendant la période précoloniale comme monnaie d'échange.

L'apparition des signes d'activités marchandes dans la région à la fin du XIX^e siècle semblerait n'affecter que certains produits d'exportation tel que le palmier à huile et n'a pas du tout brisé les anciennes pratiques. La terre demeure toujours sacrée et la solidarité du groupe constitue constamment le ciment de l'organisation de la production.

2- 5- 2-La coordination socio-culturelle des acteurs avant la colonisation

Le triomphe de la production agricole et de la chasse est perçu comme l'œuvre des divinités et des ancêtres envers qui, il faut être reconnaissant. Ceci d'une part, parce que les terres sont des espaces hérités des ancêtres, d'autre part parce que la réussite de la production vient des divinités qui protègent ces espaces. Cette reconnaissance envers ces divinités se traduit par des offrandes d'une partie des produits de la terre lors des Hounhouè ou Odoun-Otcha. Plusieurs autres actions sociales militent en faveur d'une vie paisible en communauté à savoir le Houékpikeplo, le Tokpikeplo, etc.

Les Hounhouè sont des grandes cérémonies lignagères de reconnaissance envers les divinités, d'imploration de leur pardon et de leur bénédiction sur d'abord le lignage et après sur la communauté tout entière. Ils durent plusieurs jours (souvent 17 jours) et sont faits de divers sacrifices que les prêtres Vodoun se chargent d'offrir aux divinités. Les rituels constituent des moments très pratiques pour les Vodounsi¹³⁹ qui doivent en plus d'aider les prêtres Vodoun, chanter, danser pour les divinités en guise de remerciement pour tous leurs bienfaits. En réalité, les Hounhouè constituent des périodes cruciales pour passer en revue toutes les divinités qui existent dans le lignage ou la famille et aussi des occasions pour les membres du lignage ou même d'autres personnes de demander la grâce des divinités sur leurs projets de vie.

Les cérémonies de Hounhouè s'organisent souvent par lignage mais elles peuvent être aussi inter-lignagères. Chaque lignage organise ses cérémonies suivant les spécificités des divinités qu'il adore. L'organisation de ces cérémonies suit un ordre précis que chaque groupe concerné doit respecter étant donné que toutes les divinités ne sont pas apparues au même moment et que certaines sont plus importantes que d'autres dans leurs fonctions. Les Hounhouè s'organisent souvent pendant les saisons sèches après les récoltes. On peut y faire exceptionnellement recours sur demande de l'oracle Fa suite à une situation anormale, par exemple l'apparition d'une épidémie grave dans le village ou la rareté des pluies en pleine saison pluvieuse qui peut handicaper la production agricole. Bien qu'ils soient organisés par

¹³⁹ Ce sont des adeptes de Vodoun, initiés et formés pour les différentes pratiques de ce culte.

chaque lignage, les Hounhouè sont sous l'autorité du palais royal qui doit donner son autorisation avant toute organisation.

Signalons enfin que les Hounhouè, qui apparaissent comme des témoignages de l'alliance entre l'homme, la terre et les divinités, contribuent à l'état moral des habitants. Mais pour que cette tradition puisse être pérennisée, il faut nécessairement qu'il ait en permanence des Vodounsi, c'est-à-dire ceux qui sont initiés à ces divinités.

Les dispositifs mis en place par les Adjarranou¹⁴⁰ permettent de répondre à cette inquiétude. En effet, le besoin de pérennisation semble amener ceux-ci à l'organisation périodique de formations et d'initiations des nouveaux Vodounsi localement appelés Hounzizon dans les couvents construits à cet effet. Le dispositif est tel que chaque ménage est tenu obligatoirement d'envoyer un candidat à la formation. La formation qui peut durer 6 à 12 voire 36 mois constitue un véritable creuset pour inculquer, initier les nouveaux Vodounsi aux différentes pratiques culturelles. Elle permet également de les former à la fabrication des objets d'arts et de cultes qui sont utilisés dans les palais royaux, les lieux de cultes, dans les ménages et même dans les champs. Il s'agit des Assen, des statuettes, des objets de la poterie, des instruments de musique, des nattes à coucher, des chasses insectes, des outils agricoles et autres. La poursuite de la fabrication de ces objets par les Vodounsi dans les ménages à des fins domestiques après leur formation serait à la base de la naissance de l'artisanat traditionnel. Alfred Mondjannagni¹⁴¹ a mis l'accent sur l'importance de ces couvents en expliquant que le couvent Vodoun est un véritable foyer de créations artistiques et artisanales. L'affirmation de Agossou va dans le même sens car pour celui-ci, « *l'art sous ses différentes formes prit naissance dans les couvents et les bosquets avant de se réfugier dans les palais des rois et des princes* »¹⁴². En dehors des Hounhouè, se pratiquait également le Houékpiplo.

Le Houékpiplo apparaît comme une forme de réconciliation communautaire périodique qui permet le « vivre ensemble » comme le pointe le nonagénaire David Houévoéssa.

« Nos parents sont des gens qui vivaient en paix avant la colonisation, ils avaient la notion du respect du voisin à travers certains de leurs comportements et certaines de leurs pratiques permettaient la réconciliation pudiquement en cas de petits problèmes. Ils trouvaient un temps pour circuler dans toutes les maisons, ce qui contraignait les gens à échanger, à discuter et à régler leurs problèmes. Cette pratique était nommée Houékpiplo. En

¹⁴⁰ Adjarranou désigne un originaire d'Adjarra qu'il soit Nago ou Goun.

¹⁴¹ Mondjannagni A. C. (1977), Op. Cit., p.127.

¹⁴² Agossou J. (1972), *Gbèto et Gbèdoto. L'homme et Dieu créateur selon les Sud-Dahoméens*, cité par Mondjannagni A. C. (1977), Op.Cit., p.127.

*ce moment, il faut reconnaître qu'ils étaient moins nombreux.»*¹⁴³ (traduit de la langue Goun en français).

Tout un arsenal est mis en place pour le respect du voisin et de la paix. Le Tokpikplo qui assure l'assainissement spirituel de la localité fait partie de cet arsenal. Le Tokpikplo consiste à procéder à la purification et à la chasse aux mauvais esprits afin d'éviter les épidémies chroniques et autres comme on le note dans les explications du septuagénaire Sébastien Hougbo.

*« Le Tokpikplo s'organise dans toute la région et permet aux initiés de ce culte de passer dans les coins et les recoins de la localité pour chasser tous les esprits susceptibles de nuire à la paix de la communauté. »*¹⁴⁴ (traduit de la langue Goun en français).

Cette pratique, bien que placée sous l'autorisation et la surveillance du roi, est maîtrisée par un groupe restreint mais qui le fait pour le bien de toute la communauté.

Les différentes pratiques sont basées sur des règles précises allant même jusqu'à la privation de la liberté de sortir de certaines catégories de la population pendant des périodes données comme dans le culte Oro¹⁴⁵ mais acceptées par tout le monde pour la paix de la communauté. Les distorsions qui parfois en résultent sont gérées par les sages, et au pire des cas, par la cour royale. Bien qu'ayant subi des mutations, certaines de ces pratiques de la période précoloniale continuent jusqu'aujourd'hui et constituent des référentiels sur lesquels repose la tradition dans la région d'Adjarra et ses environs.

La structuration socio-économique est basée sur l'organisation foncière qui permet de définir la "brousse" pour les activités économiques et le "village" pour les habitations. De même, les pratiques culturelles dépendent de cette même organisation foncière qui consacre les forêts sacrées et les autres espaces sacrés au culte. Donc, ces différentes pratiques sociales assurent l'organisation économique et surtout ce que Marcello Monteleone qualifie pour le Pays dogon au Mali du « culte de la terre vivante »¹⁴⁶. Cette forme de gouvernance mise en place par les Adjarranou avant la colonisation a permis de forger des outils de régulation foncière particuliers.

¹⁴³ Houévoéssa David, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé le 05 novembre 2013.

¹⁴⁴ Hougbo Sébastien, cultivateur et personne ressource de la commune d'Avrankou. Entretien réalisé à Avrankou le 24 août 2013.

¹⁴⁵ La divinité Oro reste dans les forêts sacrées et son culte qui a pour objectif de chasser les mauvais esprits et d'assurer la fertilité des terres et des hommes s'organise pendant dix sept jours, période pendant laquelle il existe trois jours où les femmes ne doivent pas sortir de leur chambre au risque de se faire prendre par cette divinité qu'une femme n'a pas le droit de voir selon la croyance locale.

¹⁴⁶ Monteleone M. (2013), Le culte de la terre au pays Dogon (Mali) : Entre coutumes foncières et décentralisation, L'harmattan, Paris, 328.p.

2- 5- 3- Les outils de régulation foncière

Divers outils ont été institués pour assurer la régulation ou l'interaction entre les différents espaces définis. Au nombre de ces outils, on a le Wlein, les Zangbéto, les Egoun, les Vodoun, etc.

Les différents modes de régulation établis peuvent être répartis en trois grandes catégories en fonction des institutions garantes de ces régulations. Il s'agit de la régulation exclusivement assise sur les divinités, de la régulation purement humaine et de la régulation mixte.

➤ La régulation autonome exclusivement assise sur les divinités

Il s'agit des formes de régulation fondées sur la croyance aux divinités et basées sur le jugement de ces divinités. Cette forme de régulation est faite de plusieurs règles bien construites mais qui trouvent son fondement grâce à la force surnaturelle des divinités. Elle se traduit par des règles d'interdictions et des pratiques dont le non-respect selon la croyance locale amène le faussaire à faire face aux conséquences néfastes de la colère des divinités. Son fonctionnement est autonome d'autant qu'il ne nécessite pas l'intervention des hommes mais plutôt basé sur la crainte des divinités. Parmi ces règles et pratiques, nous avons :

❖ L'interdiction d'utiliser les bois des forêts sacrées

Cette disposition interdit aux femmes de se servir du bois des forêts sacrées pour faire la cuisine au risque de devenir stérile ou de connaître une mort prématurée. Elle est également appliquée à certaines espèces végétales rares comme l'iroko (*Milicia excelsa*) par exemple. Cette démarche apparaît comme une méthode instituée pour protéger les forêts sacrées et certaines espèces rares. L'interdiction faite particulièrement aux femmes serait liée au fait qu'elles sont de grandes consommatrices de bois pour la famille, un phénomène qui peut être préjudiciable aux forêts en particulier aux forêts sacrées.

❖ La surveillance des champs de culture par les divinités ou Vodoundidoglé

Le Vodoundidoglé est une pratique qui consiste à placer dans les champs de culture et même sur tout autre objet susceptible d'être volés, des signes symboliques des divinités ou certaines espèces végétales sacrées (Ayanman (*Dracaena arborea*), Azanman¹⁴⁷, Adjamanklo (*Newbouldia laevis*), etc.) connues de tout le monde et supposées être dangereuses pour protéger la production agricole contre les vols. Leur implantation dans un champ, amène systématiquement à un respect et à éviter des cas de vols. Selon la croyance locale, le non-respect de cette règle, expose le coupable à des effets négatifs dans un futur immédiat ou

¹⁴⁷ Les rameaux du palmier à huile.

lointain pour lui-même et aussi pour sa descendance. Cette pratique semble être la plus utilisée pour éviter dans les champs les maraudages pendant la période de production.

En dehors de l'aspect de surveillance, certains de ces signes sont parfois utilisés comme panneau d'interdiction. Par exemple, placé pour barrer un sentier dans un champ ou dans la brousse, le Azanman indique la présence d'un danger sur le sentier face auquel il faut nécessairement reculer. Il peut s'agir de la présence d'un piège dangereux placé pour capturer les animaux sauvages ou d'un fétiche que seuls les initiés ont le droit de voir.

❖ **L'interdiction de vendre les terres**

En plus des divinités qui occupent l'espace africain, la terre aussi est considérée comme une divinité. Il s'agit de la divinité Sakpata ou Awan. Cette conception vient du fait que la terre est créée par Dieu, donc elle est une œuvre divine. De cette divinisation résulte l'interdiction de vendre la terre car nul n'a le droit de vendre une divinité ou ce qu'il n'a pas produit ou créé en personne. Toute personne qui s'aventure sur ce chemin va subir, paraît-il, la colère des ancêtres de qui, il a hérité la terre. Cette conception apparaît comme un outil mis en place pour empêcher l'aliénation des terres et assurer sa transmission d'une génération à une autre.

Ces différentes règles et pratiques fonctionnent de façon autonome et ceci grâce à la croyance aux divinités qui peuvent sanctionner en cas de récidivisme. Cette seule crainte de sanction divine facilite le respect vis-à-vis des terres. Mais d'autres règles sont parfois plus efficaces quand elles sont mixtes, c'est-à-dire combinées avec l'intervention des hommes.

➤ **La régulation mixte**

La régulation mixte est celle qui combine la méthode basée sur la croyance aux divinités avec l'intervention de l'homme. Elle fonctionne comme la régulation fondée sur la croyance aux divinités mais se différencie d'elle par l'action de contrôle ou de médiation exercée par les hommes en complément. Elle est aussi basée sur des règles d'interdiction liées aux divinités qui, cette fois-ci en cas de non-respect entraînent, non seulement des sanctions divines mais aussi humaines. Ces outils sont :

❖ **Le Wlein**

Le Wlein est une pratique qui permet d'assurer à la terre une période de repos pendant les saisons de production. Elle est fondée sur cette conception qui fait de la terre une entité vivante qui a besoin comme l'homme de repos. Pour cela, la terre ne doit pas être travaillée à tout moment. À cet effet, un jour par semaine où personne n'a le droit de la travailler lui est dédié pour son repos. Ce jour de repos est le Wleingbé, c'est-à-dire le jour de Wlein où tous

les travaux champêtres effectués sont supposés donner de mauvais rendements. Le respect de ce jour est assuré par n'importe quel individu qui doit, en cas de constat de non considération de cette interdiction par certains, alerter l'institution traditionnelle mise en place à cet effet. Cette institution a le droit de procéder à la saisie des outils agricoles utilisés et à la sanction des faussaires.

Par contre, ce jour de repos doit servir pour s'occuper chacun de ses divinités. Ainsi, le Wlein apparaît-il comme une stratégie qui oblige les habitants à se consacrer aux cultes des divinités au moins une fois par semaine surtout pendant la période de production agricole où les concessions sont désertées au profit des champs. Elle assure ainsi une régulation entre les espaces habitables (les concessions), les espaces cultivables (les champs) et les espaces sacrés (lieux de cultes).

❖ **L'épreuve d'ordalie comme outil de règlement des conflits fonciers**

Le recours à l'épreuve d'ordalie est fréquent pour le règlement des conflits fonciers notamment les conflits de limite. En réalité, les modes d'appropriation de la terre avant la colonisation permettent très peu de conflits fonciers étant donné que les espaces habitables et cultivables définissent souvent une localité appartenant à un même lignage. Le modèle est tel qu'on retrouve dans une localité, un "village" et une "brousse", le tout appartenant le plus souvent à un même groupe social. Or, le patrimoine foncier du lignage est collectif et non individuel, donc une portion de terre détenue par un membre appartient au lignage tout entier en réalité. Cette forme d'organisation limite les conflits. Néanmoins, il arrive que des conflits de limites surgissent entre deux ou plusieurs familles, c'est-à-dire entre les Houéta ou des conflits d'occupation entre deux ménages d'une même famille.

Les conflits de limites entre les Houéta naissent souvent des méthodes de délimitations floues pratiquées lors des transferts de terre aux familles. Les limites des terres concédées à chaque Houéta lors de leur création sont souvent définies soit par les accidents de relief, soit par des cours d'eau ou parfois par un îlot d'arbres. Il n'y a pas de bornes donc pas de limites exactes. Cette situation est parfois source de conflits quand il arrive qu'un ménage exploite le domaine de la famille voisine.

De même, on observe également des conflits d'occupation dans les champs entre les ménages. Faut-il le rappeler, le champ est une terre de la "brousse" mise en valeur par un membre du groupe à qui appartient cette "brousse". Une fois mise en valeur, cette terre revient à celui qui l'a défrichée même pendant la période de jachère. Mais il est fréquent qu'un autre membre du groupe se lance dans l'exploitation d'un espace déjà mis en valeur et

laissé en jachère par quelqu'un d'autre, ce qui amène constamment des conflits entre le premier « arrivé » et le nouveau qui exploite le champ.

Ces deux types de conflits sont réglés à l'amiable par les responsables de familles, le Houédouto ou le responsable du lignage, le Hinnougan, qui invitent souvent à la sincérité des uns et des autres. Le recours à l'épreuve d'ordalie intervient dans le cas où un consensus n'est pas obtenu. Il s'agit pour les responsables d'amener les parties en conflits à jurer devant les divinités et les esprits des ancêtres. Une aventure dans laquelle beaucoup de personnes n'aiment pas se lancer car il paraît qu'elle présente des conséquences néfastes pour celui qui n'est pas sincère, comme l'infertilité du couple du faussaire par exemple, un phénomène très peu accepté par cette société. L'épreuve d'ordalie intervient également en cas de non-respect des contrats d'acte de donation de terre entre deux parties qui se sont transférées des terres. L'ordalie est basée sur la croyance aux divinités mais aussi sur la médiation des hommes.

❖ **Le Zangbéto**

Le Zangbéto est un masque divinisé qui joue traditionnellement le rôle de gardien et assure la sécurité des personnes et des biens. Dans ce rôle, il est souvent mobilisé sous forme de masque pour surveiller les champs de culture afin d'empêcher les maraudages. Il est également utilisé pour interdire aux gens l'accès à un espace donné qui peut être une portion de terre, un champ, une brousse ou même une concession.

Contrairement aux autres outils de surveillances cités ci-dessus, les masques de Zangbéto sont placés uniquement par les initiés qui ne peuvent être que de sexe masculin. Dès l'implantation du masque qui annonce son rôle de surveillance ou d'interdiction, plus personne n'a le droit de récidiver. Mais les responsables de ce culte peuvent le retirer au cas où il est implanté de manière injuste. Il paraît que la divinité Zangbéto se fait aider par les esprits pour détecter les récidivistes. Mais, il est fort probable que cette détection provienne surtout des initiés de ce culte. En cas de détection d'un faussaire, celui-ci est sanctionné par cette divinité à qui il doit payer une amende par le biais des initiés de ce culte. Les sanctions sont parfois lourdes (la mort subite de l'intéressé ou de ses proches parents, l'interdiction de circuler les nuits, l'interdiction d'accès à certains espaces collectifs comme la rivière) quand le récidiviste ne s'exécute pas.

En conclusion, la crainte de sanctions des divinités et des structures sociales créées à cet effet a permis de mettre en place pendant la période précoloniale un système qui assure le respect des hommes vis-à-vis de la terre.

➤ **La régulation purement humaine**

Cette forme de régulation regroupe l'ensemble des mesures de contrôle et de règlement de problèmes basés uniquement sur le concours des hommes. Les problèmes sont réglés à partir d'un corpus de règles déjà établies par la société. Les institutions mises en place se chargent seulement de vérifier le respect de ces règles et en tirent les conclusions qui s'imposent conformément à la tradition. Ces différentes régulations humaines se hiérarchisent et définissent trois strates.

La première strate de régulation est faite des institutions familiales. Elle constitue le premier niveau de contrôle, de médiation et de règlement de tous les problèmes sociaux notamment celui de l'organisation foncière. Cette strate est animée d'abord par le Houédoto qui est le chef de la famille élargie, doté d'un pouvoir social et même spirituel qui lui permet de rappeler à l'ordre en cas de piétinement des règles coutumières comme « la terre appartient au ménage qui l'a défriché, les terres sacrées ne doivent pas être exploitées à des fins agricoles, etc. » par exemple. Il règle également des problèmes qui se posent au niveau de sa famille et constitue le porte-parole de sa concession à des niveaux hiérarchiques supérieurs. Il est secouru par le Hinnougan qui est le chef du lignage lorsqu'il se trouve limité dans l'exercice de ses prérogatives. Ce dernier a presque le même pouvoir que le premier et joue des rôles identiques à la seule différence que son échelle d'intervention est plus élargie, c'est-à-dire qu'il prend en compte plusieurs familles. Toute régulation qui échappe ou dépasse ces institutions familiales peut se faire par les prêtres Vodoun ou les personnes ressources de la localité.

La deuxième strate de régulation est celle des prêtres Vodoun et des personnes ressources de la localité qui interviennent surtout dans le règlement des problèmes notamment fonciers difficiles à résoudre au niveau familial. Ceux-ci s'appuient sur leurs pouvoirs spirituels et leurs expériences pour assurer le respect des règles établies ou le règlement des problèmes.

L'institution royale est la dernière strate de régulation. Le palais royal comporte des ministres et un collège de sages disposant des compétences diverses. Cette institution constitue le dernier niveau dont la régulation est sans contestation, elle s'impose. Elle collabore en cas de besoin avec les prêtres Vodoun ou les institutions familiales qui sont d'ailleurs sous son autorité. Le recours à cette institution pour le règlement des problèmes est possible mais très rare. La liste des différents rois avec leur règne depuis la période précoloniale jusqu'à ce jour est établie en **annexe n°6**.

Conclusion

En définitive, durant cette période précoloniale, la région d'Adjarra présente une organisation sociale hiérarchisée et laisse voir une structuration allant du clan à la famille élargie en passant par le lignage. Sur cette organisation se fonde la répartition des terres qui sont appropriées comme des biens collectifs car ne pouvant appartenir qu'à un groupe comme le lignage ou la famille. Les chefs de lignage ou de familles représentent à la fois des administrateurs de ces terres et des garants du respect des règles sociales définies par le groupe ou héritées des ancêtres.

Bien que la terre soit considérée comme sacrée, elle fait parfois l'objet de sacralisation souvent suite à la manifestation de signes des divinités que la consultation de l'oracle Fa permet de reconnaître. De même la sacralisation de plusieurs terres est aussi due au fait que les premiers habitants, une fois à Adjarra, voulaient reproduire le modèle de vie de leur localité d'origine en mettant en place toutes les divinités auxquelles ils faisaient recours avant leur migration, une manière pour eux de reconstruire leur identité.

Les activités économiques sont définies à partir de l'organisation foncière et s'exercent particulièrement dans les champs et les brousses. L'unité de production est le ménage et le défrichement permet à chaque ménage de s'approprier une portion de terre à exploiter. Les produits issus de ces activités économiques sont des biens individuels contrairement à la terre qui présente un caractère collectif mais l'organisation sociale, c'est-à-dire la vie en concession, impose une certaine solidarité qui fait parfois de ces produits des biens collectifs. En un mot, l'organisation sociale est intimement liée à l'organisation foncière et assure une vie communautaire réglementée par divers outils de régulation essentiellement basés sur la croyance religieuse. Mais face à cette imbrication entre la religion et l'organisation foncière, il nous paraît important de questionner le devenir de ce régime foncier coutumier avec l'apparition de la colonisation et du capitalisme marchand qui est son corollaire.

Chapitre 3: Controverse sur la propriété privée individuelle et la patrimonialisation foncière pendant la période coloniale

Le contact de l'Europe avec l'Afrique date déjà des périodes précoloniales où l'Afrique est appréhendée comme un gisement de ressources minières (extraction de l'or même si la quantité était encore faible) et humaines exploitables. Ce contact avec l'Afrique a très tôt permis aux Européens de se rendre compte de la disponibilité sur ce continent de certaines matières premières (or, ivoire, etc.) très prisées en Europe et surtout de l'existence des bras valides susceptibles d'être utilisés comme esclaves pour les travaux agricoles sur le continent américain. Ces constats constituent le facteur déclencheur d'un important réseau d'échange qualifié de commerce triangulaire entre les continents européen, africain et américain. Ce commerce inhumain a permis aux Européens d'échanger en Afrique contre les pacotilles non seulement les matières premières précieuses destinées à l'exportation mais aussi de la vider de ses bras valides pour des travaux pénibles sur le continent américain. Un tel trafic qui a plus touché les pays du Golfe de Guinée de l'Afrique, n'a pas laissé en marge le Dahomey. Selon N. Gayibor, « le commerce négrier (...) *se pratiquait au détriment des régions touchées et valut d'ailleurs à une bonne portion du Golfe du Bénin le triste surnom de " Côte des esclaves "* »¹⁴⁸. Donc, le Dahomey est fortement présent sur ce marché dont Porto-Novo, Cotonou et Ouidah constituent les principales régions de regroupement ou d'embarquement des marchandises et des bras valides.

Après l'abolition de ce commerce notamment à partir des années 1830 dans les possessions britanniques et par la suite dans les colonies françaises des Caraïbes en 1848 et tardivement au Brésil en 1885, la logique européenne et en particulier française est de trouver de nouvelles stratégies afin de continuer à profiter de la richesse de ce continent sans faire face aux critiques de la communauté internationale. La réponse à cette quête de stratégies passe par la colonisation qui consiste à apporter la civilisation européenne considérée comme moderne à ce continent aux pratiques jugées rétrogrades. C'est ainsi que s'est ouverte l'ère de la colonisation dont la principale mission est de véhiculer la modernisation dans tous les secteurs, une modernisation pleine de dynamisme dans le domaine foncier notamment à travers l'introduction du principe de la propriété privée individuelle. Mais les caractéristiques de cette notion présentent des réalités dont certaines sont en déphasage avec le système foncier traditionnel, ce qui amène à une controverse sur le concept de la propriété privée

¹⁴⁸ Gayibor T. N. (1988), « Les villes négrières de la Côte des esclaves au XVIIIe siècle », In, Coquery-Vidrovitch C. (éd), *Processus d'urbanisation en Afrique*, L'Harmattan, Tome I, Paris, p 50.

individuelle. La propriété privée est apparue comme une menace pour le système foncier traditionnel, une menace face à laquelle la réaction des acteurs locaux a généré une patrimonialisation foncière.

Pour comprendre toutes ces mutations de la période coloniale, il nous paraît important d'étudier l'influence de la colonisation sur le système foncier endogène ainsi que les stratégies adoptées par les acteurs locaux face à cette nouvelle réalité.

3- 1- Dynamique foncière pendant la colonisation

Comme plusieurs autres pays africains, le Dahomey a connu la colonisation. Il fut une colonie de la France. Les règles mises en place par le colonisateur pour mettre en marche cette colonie afin de l'exploiter riment très peu avec les pratiques traditionnelles et particulièrement les pratiques foncières. Nous situons l'époque de la colonisation à la période allant de 1894, l'année à laquelle le pays a été unifié suite à la chute du royaume de Dahomey, au 1^{er} août 1960 qui constitue la date de l'indépendance du pays.

Bien que touchant tout le pays, les règles coloniales se sont mieux affirmées à certains endroits que d'autres notamment dans les anciens centres du littoral qui ont servi de base lors du commerce de traite de la période précédente. Il s'agit des villes de Porto-Novo, de Cotonou et de Ouidah qui jouent le rôle d'entrepôt ou de lieu de regroupement pour les produits destinés à l'exportation avant même la période de colonisation. L'accentuation du phénomène de la colonisation dans ces régions serait due au fait que les colonisateurs ont la maîtrise de celles-ci pendant le commerce triangulaire et surtout à leur ouverture sur la mer qui permet le trafic maritime, la seule voie de transport praticable vers la métropole. D'ailleurs, cette réalité est toujours d'actualité et constitue l'élément saillant du succès des « villes-ports » comme Cotonou, Lomé, Accra, etc. Ces régions constituent de véritables réceptacles des changements prônés par la colonisation, changements basés essentiellement sur l'introduction de textes juridiques pléthoriques dont l'objectif n'est autre que de favoriser le commerce et principalement la culture des produits d'exportation à grande échelle.

3- 1- 1- Influence de la colonisation sur le système foncier endogène

Pendant la colonisation, le royaume de Dahomey et les autres royaumes et chefferies environnants ont été unifiés pour créer une « colonie autonome en 1893 et prend en 1894, après la capture de Béhanzin, le nom de Dahomey et dépendances »¹⁴⁹.

¹⁴⁹ M'BAYE S. (1991), *Histoire des institutions coloniales françaises en Afrique de l'Ouest (1816- 1960)*, Saint-Paul, Dakar, p. 36.

En réalité à partir des années 1886, la France a rattaché pour raison d'administration les royaumes conquis au Dahomey à la colonie du Sénégal. Après la conquête difficile du royaume fon de "Danhomè" en 1894, le colonisateur procède à l'unification de tous les royaumes conquis qui deviennent la colonie indépendante de Dahomey. Cette colonie a été intégrée la même année au grand collège des colonies africaines dépendantes de la France connu sous le nom de l'Afrique Occidentale Française (AOF).

Après son unification, le colonisateur a procédé à la mise en place des structures politico-administratives afin d'assurer son contrôle et d'asseoir son hégémonie territoriale. Ainsi, un gouverneur fut-il nommé à la tête de la colonie divisée en plusieurs entités territoriales. Et comme l'explique Jacques Lombard, « au début, la colonie fut divisée en deux régions, le Bas-Dahomey et le Haut-Dahomey, à la tête duquel se trouvait un résident supérieur, délégué du Gouverneur, ayant autorité sur les cercles »¹⁵⁰. Le cercle est réparti en subdivisions qui, à leur tour sont divisées en cantons présidés par des chefs autochtones. Tout cet arsenal politico-administratif vient bouleverser le système endogène existant avant la colonisation car il ne tient aucunement compte des réalités locales. Pour Théodore Gayibor, « beaucoup de chefs ont été nommés et maintenus en poste au mépris des coutumes locales *quand il prenait l'envie aux détenteurs légitimes de tenir tête aux nouveaux maîtres* »¹⁵¹.

Plusieurs établissements humains antagonistes, par exemple les royaumes de Porto-Novo et de Dahomey, ont été mis ensemble à des fins administratives formant ainsi des entités territoriales hétérogènes dont l'unité peine jusqu'à aujourd'hui à être concrète. Cette réalité de la période précoloniale, occultée par la colonisation, transparaît dans la lecture de l'histoire politique du pays qui fait qu'à chaque événement d'envergure nationale, il apparaît un Nord qui s'oppose à un Sud ou une région qui s'oppose à une autre comme la région de Porto-Novo et ses environs souvent en opposition avec celle d'Abomey. Ces reflets de l'histoire qui handicapent parfois la prise de bonne décision persistent jusqu'aujourd'hui. De même, le découpage territorial colonial n'a permis en général que de tracer des frontières artificielles entre certaines communautés qui partagent pourtant les mêmes réalités locales. Ainsi la région Goun, dont les habitants partagent presque les mêmes réalités socio-économiques et surtout linguistiques, qui regroupe les communes de Porto-Novo, d'Adjarra, d'Avrankou et d'Akpro-Misséréfé, est séparée arbitrairement en quatre entités engendrant aujourd'hui de nombreux conflits de limites dont le plus palpable dans notre zone d'étude est

150 Lombard J. (1960), « la vie politique dans une ancienne société de type féodal : les Bariba du Dahomey », Persée, p.19, <http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/>, consulté le 25 mai 2013.

151 Gayibor T. N. (2011), Op. Cit., p.33.

celui du quartier Aholouko¹⁵² devenu un no man's land difficile à gérer entre les communes d'Avrankou et d'Adjarra.

Ces conflits de limites s'observent même entre deux pays voisins. Pour preuve, cet héritage colonial fait du Bénin un pays en conflit avec tous ses voisins sans exception en particulier avec le Nigéria sur toutes les limites frontalières communes notamment dans la zone de Toguédji réclamée à la fois par les habitants de la commune d'Adjarra au Bénin et ceux du Nigéria.

Mais il est important de signaler que l'unification des royaumes n'a pas été négative sur tous les plans, elle a permis d'assurer une certaine stabilité entre les différents foyers humains de la région à travers l'arrêt des guerres de conquête entre les royaumes.

➤ Influences socio-politique

Si certaines entités territoriales créées pendant la colonisation sont administrées par les citoyens français (Gouverneur, Administrateurs), d'autres par contre sont dirigées par des responsables désignés dans les rangs de la population par la puissance coloniale (Chefs de cantons et chefs supérieurs). Selon Saliou M'Baye, « *au fur et à mesure que la France s'est taillé un empire colonial, elle a eu le souci d'installer, sur place une administration capable de gérer le domaine mais elle a également créé en métropole les organes chargés de définir l'action coloniale (...)* »¹⁵³. Mais ce mode de direction est en contradiction avec les principes de désignation des dirigeants endogènes qui sont d'une part fondés sur des critères bien précis tels que l'alternance dans le choix et la limitation de ce choix à certains lignages et, d'autre part basés sur la décision de *l'oracle Fa*¹⁵⁴, le seul éclairer de la société.

Les rois sont nommés par la puissance coloniale, des chefs supérieurs mais dépossédés de presque la totalité de leurs prérogatives qui sont confiées aux gouverneurs. Et comme le dénonce Jacques Lombard¹⁵⁵, les chefs placés à la tête des cantons reçoivent des pouvoirs beaucoup plus restreints. Contrairement aux territoires sous contrôle britannique comme le Nigéria voisin, les chefs dans les territoires français ne reçoivent officiellement aucun pouvoir

¹⁵² Le « conflit d'Aholouko » qui est une localité limitrophe des communes d'Adjarra et d'Avrankou n'est rien d'autre que les conséquences du découpage administratif arbitraire et imprécis hérité de la période coloniale. Ce quartier est aujourd'hui revendiqué par ces deux communes qui chacune se base sur des éléments précis pour justifier sa possession. Selon les habitants d'Avrankou, leurs grands-parents se seraient installés dans cette localité avant de se déplacer sur Avrankou centre. Pour preuve selon ces derniers, cette localité abrite encore leur Yoho (case particulière qui abrite les objets symboliques représentant les défunts d'une collectivité), érigé aujourd'hui en palais royal. Pour les habitants d'Adjarra, ce quartier aurait été toujours leur patrimoine territorial d'autant qu'il est occupé depuis les temps ancestraux par une collectivité familiale éligible au palais royal d'Adjarra et qui dirige actuellement le trône du roi de cette région.

¹⁵³ M'Baye S. (1991), Op. Cit., p.15.

¹⁵⁴ L'oracle Fa est une divination consultée souvent pour effectuer un bon choix ou pour prédire l'avenir.

¹⁵⁵ Lombard J. (1960), loc.cit., p.20.

judiciaire, à peine quelques charges administratives, comme le recouvrement de l'impôt, l'entretien des routes secondaires, etc. Cette nouvelle organisation politique amène à une juxtaposition des responsables nommés par la puissance coloniale aux chefferies dont les pouvoirs se trouvent réduits. Or, ce sont ces structures traditionnelles qui assurent le fonctionnement du système foncier endogène.

L'objectif de ce nouvel ordre politique pour la puissance coloniale est de disposer des moyens institutionnels pour régler les problèmes fonciers. Pour Pamphile Degla¹⁵⁶, selon la logique de la puissance coloniale, les questions relatives à la terre étaient systématiquement du ressort des chefs nommés et rattachés au gouverneur. En nommant les chefs de canton au niveau des villages et en prenant le roi comme le chef supérieur sans aucun pouvoir, le colonisateur a-t-il réussi son pari, celui de régler facilement les problèmes fonciers et d'avoir la mainmise sur la terre ?

Le constat est que le dispositif mis en place n'a pas permis la maîtrise foncière, il a davantage créé de problèmes fonciers, ce qui permet de parler d'une situation d'échec. Pamphile Degla¹⁵⁷ attribue cet échec à une confusion des rôles du "prêtre foncier" et du "chef de terre" totalement ignoré comme le principal acteur foncier. Pour ce dernier, le colonisateur partait de la conception erronée que le roi, dont les fonctions étaient en majorité confiées au Gouverneur, était un vrai propriétaire de la terre et que du fait du nouvel ordre politique, il devenait automatiquement propriétaire de la totalité des terres de la colonie. Or, la résolution de bon nombre de problèmes fonciers ne pouvait se faire sans le "chef de terre", le vrai détenteur du pouvoir foncier.

En dehors des perturbations liées à la réforme politico-administrative, le système foncier endogène connaît également une mutation du fait de l'apparition, dans la région, des "religions révélées" notamment le christianisme sous toutes ses formes.

➤ **Influence socio-culturelle**

Avant la colonisation l'organisation foncière au Bénin et en particulier dans la région d'Adjarra est basée sur la croyance aux religions traditionnelles créant ainsi un système foncier dans lequel la frontière entre la chefferie, la religion et la terre est pratiquement inexistante. Or, parallèlement à la colonisation politico-économique, le Dahomey va connaître un impérialisme religieux particulièrement basé sur l'islam et le christianisme qui prônent l'existence d'un seul Dieu autre que ceux du panthéon Vodoun constitué de plusieurs dieux, des divinités et des esprits des ancêtres. L'impact négatif des religions révélées sur la religion

¹⁵⁶ Degla P. (1998), Op. Cit., p.130.

¹⁵⁷ Id.

traditionnelle pendant cette période coloniale a été démontré par plusieurs auteurs notamment par D. Juhé-Beaulaton et al.¹⁵⁸ pour qui l'arrivée du christianisme a constitué un important facteur de déstabilisation des cultes Vodoun et a entraîné la disparition ou le déplacement de sites sacrés. Ces derniers en s'appuyant sur le cas de la région de Porto-Novo où l'église fut construite en 1860 sur la forêt défrichée de la divinité Shango affirment que, « les premiers missionnaires chrétiens se sont installés au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle et dès leur arrivée, ils ont souvent choisi d'implanter leur établissement en fonction des lieux de cultes vodun »¹⁵⁹. En s'appuyant sur les explications du nonagénaire David Houévoéssa, une personne ressource de la commune d'Adjarra, il semble ne pas être possible qu'Adjarra ait subi le même sort que Porto-Novo qui est l'un des hauts lieux de l'expression coloniale.

« *Quand on vous dit qu'une forêt est sacrée à Adjarra jusqu'à un passé récent, elle l'était réellement. Elle ne pouvait pas faire l'objet d'une destruction, encore moins servir à l'implantation d'une autre religion. J'espère que vous avez entendu parler du "drame de l'arbre sacré"*¹⁶⁰ abattu à Hounhouèko en son temps ? (...). »¹⁶¹ (traduit de la langue Goun en français).

L'accent mis par ce sage dans son explication sur la localité d'Adjarra semble traduire la particularité de cette région en matière de la puissance des Vodoun et par conséquent du respect des hommes vis-à-vis des habitats de ces divinités. Son allusion au passé pour témoigner de la puissance des forêts sacrées paraît expliquer un affaiblissement aujourd'hui de la force de ce culte. Mais le choix du lieu de l'implantation de la première église catholique de cette localité semble ne pas être anodin.

En effet de par sa position géographique par rapport à la région de Porto-Novo, Adjarra a aussi connu vers la fin du XIX^e siècle l'arrivée des missionnaires chrétiens dont l'accueil favorable par les habitants de cette région a permis en 1901 d'ériger au cœur de cette localité et précisément sur l'emplacement du marché Kpétou, la première Église qui dessert en plus d'Adjarra, les communes d'Avrankou et d'Akpro-Missérétié. Bien que n'étant pas bâtie sur un site du culte Vodoun, l'implantation de cette église à cet endroit fortement

¹⁵⁸ Juhé-Beaulaton D. et B. Roussel (2002), « Les sites religieux vodun : des patrimoines en permanente évolution », Colloques, Paris : IRD , p. 430.

¹⁵⁹ Id

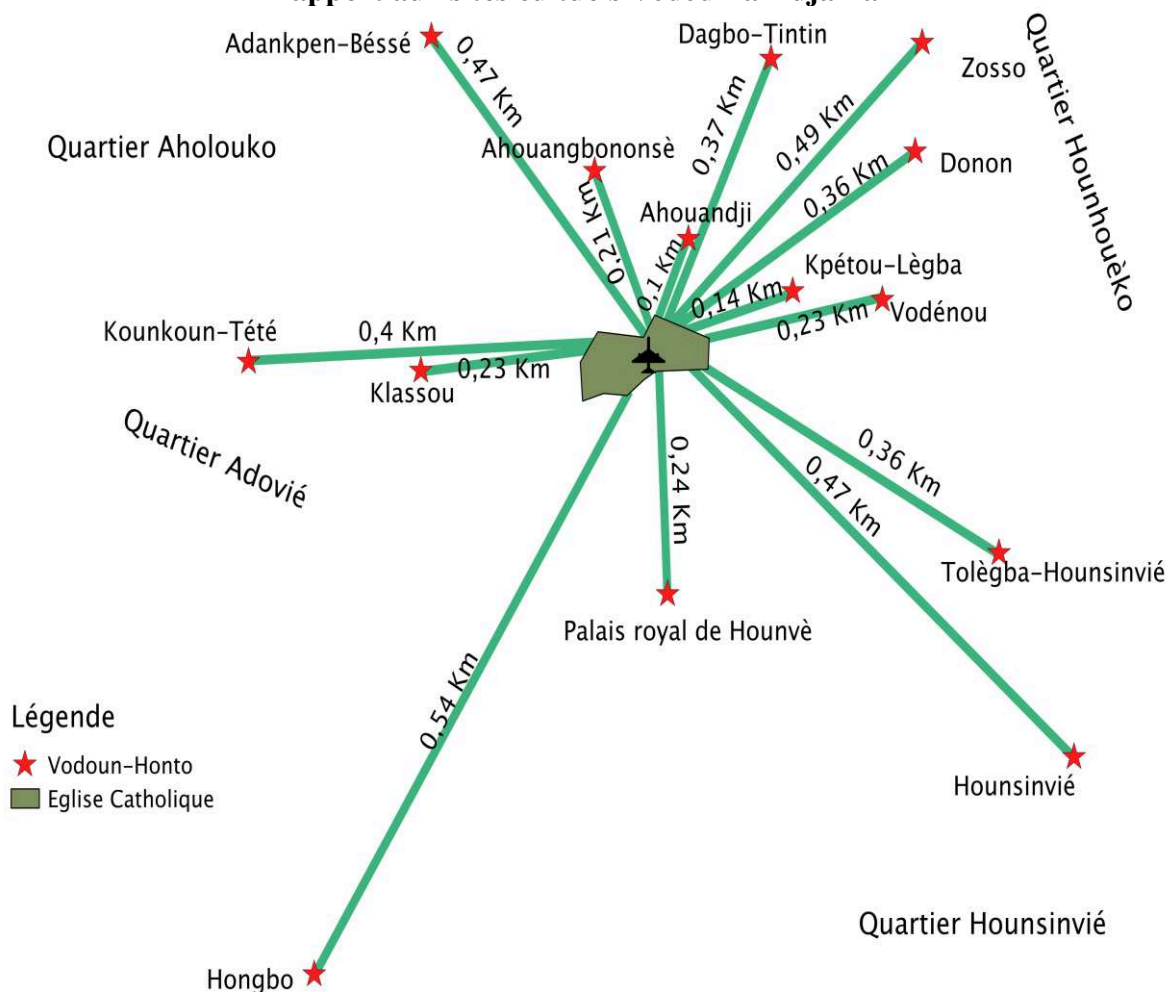
¹⁶⁰ Il s'agit d'un arbre sacré soupçonné d'abriter les mauvais esprits et qui avait été abattu au début des années 1970 dans le quartier de Hounhouèko. L'abattage de cet arbre semblerait avoir entraîné la colère des divinités. Selon nos informateurs, que ce soit ceux qui avaient autorisé d'abattre l'arbre, soit ceux qui l'avaient abattu ou ceux qui avaient ramassé les branches de l'arbre à diverses fins et même ceux qui avaient souhaité un bon travail lors de l'abattage de l'arbre avaient tous perdu la vie. Il s'agissait d'une véritable tragédie qui avait coûté miraculeusement la vie à plus de la moitié du quartier vidant de nombreuses concessions de ses habitants. Une tragédie qui avait obligé les autorités administratives en son temps à fermer le marché d'Adjarra dans lequel se trouvait l'arbre.

¹⁶¹ Houévoéssa David, personne ressource à Adjarra. Entretien réalisé à Adjarra le 05 novembre 2013.

polarisé par la proximité non seulement du Tolègba¹⁶² du marché d'Adjarra, mais aussi des Vodoun Hougbo, Aklassou, Zosso, Donon et autres qui sont les premières divinités installées par les Adja dès leur arrivée dans la région, semble confirmer la stratégie d'implantation des églises en fonction des lieux de cultes Vodoun (**voir Figure n°13**).

Cette mission de la religion occidentale qui bénéficie de l'appui du système politique colonial va réussir à se faire des fidèles qui voient autrement le rapport de l'homme à l'être suprême.

Figure n°13 : Schéma indicatif de la position de l'Église catholique d'Adjarra par rapport aux sites culturels Vodoun à Adjarra



Source : Observation de terrain et fond de carte capté sur Google Earth.

Réalisation : Adégbinni A, 2015.

L'église se retrouve implantée au centre de l'espace polarisé par les grandes divinités de la localité. La plus grande distance à vol d'oiseau qui sépare cette église des divinités est à moins de 100 mètres.

¹⁶² Tolègba signifie le Lègba de toute la communauté.

Le pouvoir des autorités traditionnelles basé sur la croyance aux divinités va perdre sa vivacité de la période précoloniale, ce qui est préjudiciable au système foncier endogène dont le maintien est assuré par le rôle religieux des chefs traditionnels. La perception de la terre comme une entité sacrée ainsi que la crainte de la sanction des divinités qui favorisent le respect des règles du système foncier endogène sont remises en cause par certains fidèles de ces nouvelles religions. Mais il nous faut également compter dans le rang de ces nouveaux fidèles ceux qui, bien que continuant leurs pratiques traditionnelles, s'appuient sur l'église simplement pour se faire plus proches du système colonial qui devient de plus en plus contraignant par la répression pour le recouvrement des impôts. Qu'on soit vrai ou faux croyant, l'arrivée des religions occidentales constitue un goulot d'étranglement pour le système foncier endogène qui est purement basé sur la croyance à la religion traditionnelle. Et comme se le demandait Alfred Mondjannagni, « le prêtre du temple religieux ne dépossède-t-il pas sa communauté de ses droits une fois que ses enfants et lui se convertissent au christianisme, entraînant ainsi le morcellement et le partage du bien indivis entre ses seuls enfants alors qu'il n'était que le simple gérant des terres lignagères traditionnelles ? »¹⁶³.

De façon concrète, l'apparition des "religions révélées" vers la fin du XIX^e siècle dans la région d'Adjarra et ses environs a consacré le début de l'effritement du système foncier endogène, un affaiblissement renforcé par l'apparition des activités économiques marchandes.

➤ Influences socio-économiques

Sur le plan économique, la colonisation n'a contribué essentiellement qu'à faire asseoir une économie marchande. Ainsi, dans un pays où l'activité économique est une activité de subsistance basée sur un système de solidarité et où les produits de l'agriculture, de la chasse, de la pêche et même de la cueillette s'échangent sans l'usage de la monnaie, le contact avec l'Europe va introduire l'usage de l'argent comme nouvelle forme d'échange. L'introduction des cauris comme monnaie d'échange qui date déjà de la période précoloniale s'est surtout concrétisée vers la fin du commerce triangulaire qui a laissé essentiellement place au "commerce traditionnel de traite"¹⁶⁴. Ce mode d'échange résulte de l'abolition du commerce triangulaire qui a consacré l'avènement de la colonisation et surtout la

¹⁶³ Mondjannagni A. C. (1977), Op. Cit., p.21.

¹⁶⁴ Expression empruntée à A. Seck et al. pour désigner le commerce d'échange de produits agricoles contre marchandises d'exportation dans : Seck A. et A. Mondjannagni (1967), *L'Afrique Occidentale*, Presse Universitaire de France, p.85.

reconversion principalement dans la culture d'exportation comme le palmier à huile au Sud Dahomey.

Avec la colonisation, les produits d'exportation constituent la nouvelle donne. Les produits vivriers qui assuraient autrefois la satisfaction des besoins alimentaires de la population se sont vus concurrencer par la culture des produits d'exportation fortement soutenus par le régime colonial. Les activités économiques non marchandes vont progressivement être asphyxiées par la production marchande engendrant une économie coloniale dont les effets sont particulièrement visibles à certains endroits comme Cotonou, Porto-Novo, etc. C'est cette disparité spatiale engendrée par l'économie coloniale que A. Seck et al.¹⁶⁵ expliquent en signalant que, les régions côtières de l'Afrique Occidentale sont les plus soumises à l'économie coloniale : c'est là qu'a été systématiquement développée l'agriculture d'exportation, (...), c'est là enfin que se trouvent les villes les plus actives, qui sont précisément les pôles de cette économie moderne.

Cette économie coloniale se trouve dans le cas du Bénin localisée au Sud, particulièrement dans les régions de Porto-Novo et de Cotonou. Les localités d'Adjarra et d'Avrankou qui sont des régions voisines de Porto-Novo ont rapidement mordu à l'appât de cette économie coloniale en adoptant la culture d'exportation à travers la production du palmier à huile développée par le roi Ghézo du Dahomey dès la première moitié du XIX^e siècle et qui a fait tache d'huile jusqu'au Sud-Est du Bénin. De même dans cette région, le marché Kpétou créé depuis la fin du XVIII^e siècle a servi de support pendant la période coloniale pour faciliter les échanges, surtout des produits d'exportation tels que le cacao, les noix de palme, le tabac, etc. Cette pratique de la production de culture d'exportation a entraîné, comme le dit R. Verdier, « *le développement de l'agriculture spéculative d'exportation transformant la valeur d'usage de la terre en valeur d'échange et le produit de subsistance en marchandise* »¹⁶⁶.

L'introduction de la culture de palmier à huile dans les régions d'Adjarra et ses environs a entraîné un changement dans le système foncier endogène. Les "brousses" qui constituaient les réserves foncières de la famille se sont considérablement réduites du fait de la culture du palmier à huile qui nécessite beaucoup d'espace à un moment où le rythme de la croissance de la population s'accélère provoquant une hausse de la demande foncière. Une grande partie des champs a été consacrée à la plantation du palmier à huile qui a démarré dans cette région, avant même la colonisation, diminuant du coup la superficie affectée à la culture

¹⁶⁵ Seck A. et A. Mondjannagni (1967), Op. Cit., p.55.

¹⁶⁶ Verdier R. (1986), Op. Cit., p.7.

vivrière. Cette diminution de la production vivrière au profit du palmier à huile, a entraîné un affaiblissement de la solidarité existante au sein des familles car les produits vivriers servaient autrefois non seulement aux producteurs mais aussi aux autres membres de la famille qui en avaient besoin. L'amenuisement du patrimoine foncier a amené à une forte diminution du temps de jachère et une stérilisation des terres. La production de culture d'exportation essentiellement basée dans le cas des régions d'Adjarra sur le palmier à huile a engendré au sein des familles l'apparition d'une classe d'élites reconnaissables à travers une certaine aisance marquée par l'usage des produits d'importation. Mais l'émergence de cette couche de la société disposant de moyens financiers a marqué le début de la remise en cause de l'autorité des chefs de famille garants du système foncier endogène.

Cependant, l'économie coloniale n'a pas fait qu'affecter négativement le système foncier endogène, elle a aussi contribué à l'amélioration des outils de culture et à la modernisation de l'agriculture, surtout dans les années 1950, à travers l'utilisation des engrais chimiques mais qui se trouvent aussi moins respectueuse de l'environnement. Même s'il n'a pas donné naissance à une réelle industrie capable de fabriquer des produits finis et de générer beaucoup d'emplois, le développement de la culture d'exportation a permis de faire asseoir par endroit une industrialisation qui procède tout au moins à la semi-transformation afin de faciliter le transport de la matière première à exporter. Ceci a entraîné l'apparition de la main-d'œuvre salariée qui n'est pas aussi sans impact sur la production de la culture vivrière qui a commencé par manquer de main-d'œuvre.

De toutes les façons, la culture des produits d'exportation, principal objectif de la colonisation nécessite beaucoup d'espaces qu'il faut mobiliser et cette mobilisation ne peut facilement s'effectuer que par la mise en place des outils juridiques conséquents.

3- 1- 2- L'application des outils juridiques coloniaux et ses conséquences

Le début de la période coloniale fut marqué par l'organisation de la colonie tant sur le plan administratif, politique que juridique.

Sur le plan juridique, l'introduction de la notion de la propriété privée basée sur le Code civil français de 1804 dans le domaine foncier apparaît comme l'une des plus grandes mutations que l'Afrique francophone et en particulier le Dahomey ait connu.

En effet, avant la colonisation, la terre au Dahomey, fait l'objet d'une appropriation collective qui permet son affectation à plusieurs usages mais elle a été rarement élément d'une appropriation individuelle. Même si elle est exploitée individuellement, elle appartenait toujours à un groupe qui peut être le lignage ou la famille élargie. L'introduction de la

propriété foncière au Dahomey vient alors bouleverser cette conception de la terre puisqu'elle prône une appropriation individuelle de celle-ci. Ainsi, suivant l'article 544 du Code civil de 1804, la propriété foncière est considérée comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue... ». Il ressort essentiellement de cette conception de propriété, deux principaux points de discordance avec la propriété collective.

Le premier point de discordance est lié au fait que la propriété privée confère à la terre un propriétaire individuel. Disposer de propriétaire pour chaque terre n'a rien de nouveau dans les pratiques traditionnelles étant donné que toutes les terres appartiennent nécessairement à un groupe. Mais faire des terres la propriété d'un individu va contre les pratiques coutumières qui font de la terre une propriété collective appartenant à la fois aux ancêtres, à la génération présente et particulièrement à la future génération.

Le deuxième point de discordance se trouve dans les droits conférés par la propriété privée aux propriétaires. Le propriétaire de la terre a le droit d'usage, de bénéficier des fruits de son exploitation et d'en disposer, c'est-à-dire le droit d'aliénation de la terre. Les deux premiers principes de la propriété privée cadrent parfaitement avec la conception traditionnelle de la terre car les droits d'exploitation et de jouissance des fruits d'exploitation d'une terre sont quasi présents dans les pratiques foncières traditionnelles. Mais le point choquant pour le système coutumier est le droit d'aliéner, c'est-à-dire de vendre, qui est totalement absent de la conception traditionnelle pour qui, non seulement la terre est vue comme une divinité mais aussi qu'elle appartient aux générations futures ; donc elle ne peut en aucun cas faire l'objet de vente. La propriété foncière apparaît simplement en Afrique et particulièrement au Bénin comme une machine mise en place pour faire naître de toute pièce un marché là où il n'existe pas, afin de provoquer un changement des pratiques foncières.

Eu égard à ce qui précède, il apparaît que l'application du dispositif juridique relatif à la propriété privée ne cadre pas avec l'organisation foncière traditionnelle. Cette démonstration ne constitue pas une nouveauté en soi, plusieurs auteurs comme R. Verdier (1986), B. Moleur (1986), O. Barrière (2008), Le Roy (2012), et autres ont eu à démontrer déjà qu'il existe entre la notion de propriété foncière privée et l'appropriation collective traditionnelle des terres une incompatibilité. Cette incompatibilité qui est manifeste dans la région d'Adjarra semble se traduire par une résistance passive des habitants de cette localité, une résistance sur laquelle nous allons revenir ci-dessous. L'introduction de la propriété foncière privée a amené à une réforme foncière qui s'est structurée tout au long de la période coloniale qui s'achève en 1960, en trois grands domaines que sont le droit domaniale, le droit de l'urbanisme et le droit foncier.

➤ **Le droit domanial**

La réforme domaniale a permis de distinguer le domaine public et le domaine privé de l'État.

❖ **Le domaine public**

Le domaine public est réglementé par plusieurs dispositifs juridiques dont le plus important est le décret du 29 septembre 1928. L'article 1^{er} de ce décret qui énumère les terrains qui font partie du domaine public permet de se rendre compte que le domaine public regroupe essentiellement des terres qui abritent des ouvrages d'intérêts communs ou des espaces d'utilité commune comme les cours d'eau par exemple. Considérés ainsi, les domaines publics ne constituent pas pour autant d'handicaps aux pratiques foncières traditionnelles d'autant que certaines tenures de terres comme la "brousse" permettent déjà des usages d'intérêts communs même si elle appartient à un lignage. La "brousse" permet la chasse, la cueillette, le ramassage de bois, le pâturage à toute la communauté et non uniquement au lignage détenteur. En dehors de son défrichement pour la culture qui relève uniquement du groupe familial détenteur, le reste de son usage est de nature publique. Donc la déclaration de certains espaces comme domaines publics semble s'inscrire dans la logique de certaines représentations foncières endogènes.

Par exemple, la rivière de Do abritant la divinité Ogri protectrice des premiers occupants de la région d'Adjarra qui devient domaine public par ce dispositif ne change rien dans les pratiques cultuelles des Nago de cette localité. Cette déclaration vient au contraire sécuriser davantage ce lieu de culte. Mais un mauvais usage de cette rivière du fait de son caractère public pourrait avoir des impacts négatifs sur la sacralité de cet espace et même entraîner sa désacralisation. Ainsi, l'idée de domaine public n'est-elle pas contraire aux pratiques endogènes. Ce qui paraît gênant dans l'application de ce décret est la ségrégation qu'il orchestre et l'imposition de certaines servitudes liées à la cohabitation des habitants avec ces domaines publics.

Pour certains terrains déclarés de domaines publics, le texte définit le respect par la population d'une certaine distance vis-à-vis de ces domaines. Par exemple, l'article 1^{er} dans son alinéa d) stipule que : « *font partie du domaine public, les lacs, étangs et lagunes (...), avec une zone de passage de 25 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive extérieure et sur chacun des bords des îles* »¹⁶⁷. Or, plusieurs de ces domaines sont déclarés publics après l'installation de la population. Les premiers occupants Nago de la localité

¹⁶⁷ Article 1^{er} du décret du 29 septembre 1928.

d'Isalè-Egba, dès leur arrivée à Adjarra au XVIII^e siècle se sont installés à environ dix mètres d'un cours d'eau. La prise de ce décret est intervenue après l'installation de ceux-ci. Son application réelle amène normalement à un déplacement de cette couche de populations de leur lieu de résidence. Mais il s'est posé très tôt partout au Dahomey, la question de la primauté entre le maintien de certaines populations à leur lieu de résidence et la considération de certaines zones comme domaine public. Une chose est certaine, déplacer une ou plusieurs collectivités familiales de leurs concessions pour cause de domaine public, serait probablement très difficile et peut amener à des résistances ; ceci, parce qu'une concession dans la région d'Adjarra pendant la période coloniale n'est pas un simple espace ; il est perçu par les habitants comme un domaine sacré d'autant qu'elle abrite les divinités et les cimetières. Donc, les servitudes qui entourent les domaines publics telles que formulées par le décret apparaissent comme une équation difficile à résoudre. Le maintien jusqu'à ce jour des concessions de ces Nago dans cette zone interdite n'est qu'un témoignage de l'échec de ces textes.

De même, l'article 9 dudit décret formule que : « les détenteurs de terrains compris dans le domaine public qui possèdent ces terrains en vertu de titres réguliers et définitifs antérieurs à la promulgation du décret du 05 août 1900 ne pourront être dépossédés, si *l'intérêt public venait à l'exiger, que moyennant le paiement ou la consignation d'une juste et préalable indemnité* »¹⁶⁸. Cette disposition de ce décret paraît aberrante dans la mesure où les terres sont pour la plupart des propriétés collectives et ne détiennent pas de titre au sens du Code civil français. Elle constitue non seulement une insulte à l'endroit d'une population dont on ne peut pas dire qu'on ignore la culture de l'oralité de ces pratiques foncières mais aussi une forme de ségrégation au sein de la population puisqu'elle prévoit de dédommager certains (les détenteurs de titres fonciers) et de laisser d'autres (les détenteurs du foncier coutumier).

D'une manière générale, l'application de ce texte s'est révélée inopérante dans la région d'Adjarra étant donné qu'elle n'a pas réussi pendant cette période coloniale à changer réellement le statut des terres.

❖ **Le domaine privé de l'État**

En ce qui concerne le domaine privé, les différents textes juridiques élaborés portent essentiellement sur les moyens de constitution et de gestion de ces domaines.

¹⁶⁸ Article 9 du décret du 29 septembre 1928.

D'abord la distinction d'un domaine privé pour l'État pose déjà problème. Dans la colonie du Dahomey marquée par des royautes, bien que la terre fût gérée par les institutions royales dans certains royaumes, elle n'appartient pas aux rois en personne mais à toute la communauté. Le roi a le rôle du prêtre foncier qui lui confère une simple obligation de répartition des terres pour des exploitations et de règlement de conflits fonciers, ce qui fait de lui un mandataire de la communauté.

Dans la région d'Adjarra, le roi n'a même pas tous les pouvoirs d'un prêtre foncier, la répartition des terres est assurée par les chefs de lignage ou de famille. Face à cette réalité, on peut se demander par quelle méthode le colonisateur va constituer ce domaine privé quand on sait que la terre appartient aux lignages. La réponse à cette inquiétude se trouve dans les textes qui régissent le domaine privé de l'État, particulièrement l'article 1^{er} du décret du 15 novembre 1935 abrogeant le décret du 23 octobre 1904 sur le domaine et portant réglementation des terres domaniales en AOF qui stipule que : « En Afrique Occidentale Française, les terres vacantes et sans maître appartiennent à l'État. Il en est de même des terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance par application, soit des dispositions du Code civil, soit des décrets du 08 octobre 1925 et du 26 juillet 1932, sont inexploitées ou inoccupées depuis plus de dix ans (...) »¹⁶⁹.

Existe-t-il réellement pendant cette période coloniale des "terres vacantes ou sans maître" ? Nous pensons comme plusieurs autres auteurs qu'il s'agit d'un leurre tout du moins pour le cas du Dahomey et encore plus pour la région d'Adjarra. Le mode d'organisation foncière et les différentes tenures coutumières de terres ne permettent pas d'avoir des "terres vacantes" ni des "terres sans maître". Nous sommes d'avis que toutes les communautés n'arrivent pas à mettre en valeur ensemble la totalité de leurs biens fonciers mais toutes les terres appartiennent nécessairement à un groupe. Cette mince valorisation des terres est due à la faible démographie et surtout au respect de l'un des principes fondamentaux du régime foncier coutumier, celui du souci de la génération future qui fait de la terre un bien collectif à entretenir et à préserver dans la mesure du possible pour le futur.

De même, céder les terres supposées vacantes pendant cette époque coloniale où les pratiques traditionnelles sont encore de mise peut paraître comme une trahison par la génération présente du pacte noué par leur ancêtre avec la divinité terre, un engagement sacré dont le non respect, selon la croyance locale, peut avoir des méfaits sur les descendants. De plus, classer les terres inexploitées ou inoccupées dans le domaine privé de l'État constitue un

¹⁶⁹L'article 1^{er} du décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en AOF.

refus de prendre en compte les réalités que représentent les tenures de terre dans la colonie, en particulier le régime de jachère. Cette forme de tenure de terre permet non seulement d'assurer la régénérescence du bien foncier mais aussi d'accorder une période de relâchement à cette terre nourricière considérée comme une entité vivante et qui nécessite du repos comme les hommes.

Que nous soyons dans le domaine public ou dans le domaine privé de l'État, les dispositifs juridiques mis en place cadrent très peu avec les réalités locales.

➤ **Les droits fonciers et de l'urbanisme**

Les textes juridiques du droit foncier sont essentiellement basés sur le principe d'immatriculation des terres consacré par le décret du 05 août 1900. Mais l'indifférence d'une grande partie de la population à son application a amené les autorités coloniales à revoir en partie leur stratégie en s'intéressant aux pratiques coutumières à travers le décret du 02 mai 1906 portant mode de constatation écrite des conventions passées entre indigènes dans les *colonies de l'AOF*. Cet acte fut poursuivi par la circulaire du 19 mars 1931 portant le coutumier du Dahomey qui a permis de consigner par écrit les coutumes locales. Il faut attendre le 20 mai 1955 pour que le décret n°55-580 accorde la faculté aux titulaires de droits fonciers endogènes de les faire constater. Mais cette bifurcation du droit moderne sur le terrain coutumier ne confère pas aux titulaires du capital foncier coutumier un droit définitif car le droit définitif sur le foncier ne peut s'obtenir que par l'immatriculation.

En réalité, le droit foncier n'a fait qu'accoucher d'un dualisme qui permet de constater, sur un même territoire, certaines terres relevant des pratiques coutumières et d'autres des pratiques foncières modernes. À ce dualisme foncier s'ajoute une dualité juridique qui se traduit par la distinction entre les assujettis au droit, créant ainsi deux catégories de personnes sur un même territoire : les **citoyens français et assimilés** (c'est-à-dire ceux qui ont été à l'école des blancs) ne jouissent pas des mêmes règles juridiques que les "**indigènes**" qui constituent la majorité de la population. Le Code civil est appliqué à ceux qui sont considérés comme les citoyens alors qu'un Code particulier a été élaboré, le Code de l'indigénat, et appliqué aux "indigènes". Et comme l'explique J-M. Ela, pour accéder au statut de citoyens qui sont assimilés à la loi européenne, « *il faudra passer par l'école qui dénigre systématiquement la culture traditionnelle pour être admis dans ce monde strictement interdit aux paysans illettrés, où les anciens combattants, les indigènes décernés et les agents de l'administration sont exempts du système de l'indigénat* »¹⁷⁰.

¹⁷⁰ Ela J-M,(1982), *L'Afrique des villages*, Karthala, p.42.

De cette manière, les “indigènes” qui ne sont rien d’autre que les titulaires des terres en majorité sur lesquelles règnent des pratiques coutumières subissent à la fois une double discrimination, une discrimination de leur personne mais aussi de leurs biens fonciers.

Quant au droit de l’urbanisme, il statue principalement sur la réglementation et le contrôle de l’utilisation du sol à travers la mise en place des plans d’aménagement. Le principal texte qui a marqué le droit de l’urbanisme est *l’ordonnance n°45-1423* du 18 juin 1945, relative à *l’urbanisme aux colonies* dont les articles 1^{er} et 3 confient au Ministre français des colonies, le règlement des questions relatives à l’urbanisme et à l’habitation. Il a également la charge de la détermination des régions et des agglomérations à pourvoir de documents de planification urbaine. Ainsi, le choix du mode de l’aménagement du territoire respectueux des réalités du Dahomey échappe-t-il aux Dahoméens et dépend du Ministre français des colonies qui a le plein pouvoir de définir les zones devant faire l’objet de l’aménagement. Dans ce sens, l’arrêté du 08 août 1946 vient fixer les zones qui sont dédiées à l’urbanisation. À travers cet arrêté, seules les régions de Cotonou et de Porto-Novo, qui ne sont rien d’autre que les centres urbains auxquels les Européens sont habitués, doivent être pourvues d’un plan d’aménagement d’intérêt général. Le colonisateur semble ainsi renforcer sa stratégie de ségrégation spatiale en déterminant les régions propices à l’aménagement au détriment des autres. Il crée pour certains habitants, les espaces devant bénéficier des infrastructures modernes (écoles, les routes, les commerces) nécessaires pour jouir du statut de citoyen au détriment des zones habitées pour la plupart par les supposés “indigènes”.

Ces textes ont contribué au bouleversement de l’équilibre du système foncier endogène comme le pointe R. Verdier¹⁷¹. Pour lui, l’impact du droit foncier colonial et la pénétration de la conception individualiste et privative de la propriété du sol ont plus ou moins sapé, selon les régions, les fondements économiques, sociaux, politiques et culturels des civilisations paysannes. La politique de l’aménagement du territoire a privilégié certaines localités notamment Porto-Novo et Cotonou au désavantage des autres. Cette situation a enfanté deux espaces avec deux tendances différentes. Ainsi, a-t-on un espace qui est le théâtre de l’application de la politique volontariste de l’aménagement et où la tendance est de s’adonner au régime de la propriété foncière privée. Il est définie par le colonisateur comme la ville ou le centre urbain dont Porto-Novo et Cotonou constituent des exemples. Parallèlement et en face de celui-ci, se met en place un autre espace qui n’a pas bénéficié de l’aménagement et dans laquelle la tendance est de renforcer les pratiques foncières endogènes jugées encore

¹⁷¹ Verdier R. (1986), Op. Cit., p.7.

utiles par la population. Cette zone qui forme un espace où la plupart des terres relèvent du régime coutumier est considérée comme le milieu rural ou la campagne. C'est le cas de la région d'Adjarra et ses environs.

3- 1- 3- Relation ville-campagne pendant la période coloniale

Par sa réforme foncière, le colonisateur a contribué à mettre en place non seulement deux catégories de populations mais également à différencier l'espace dahoméen (ville et campagne) qui était autrefois constitué d'habitats compacts éparpillés dans un vaste ensemble végétal.

Pendant la période coloniale, la ville apparaît comme l'espace de manifestation de la volonté du colonisateur et est essentiellement faite de "citoyens". Elle est par excellence le lieu d'affirmation de la modernité et de la représentativité de l'État. Elle est vue par ses créateurs comme un système à périmètre défini et fermé par rapport à un "dehors" supposé être la campagne, voire la "brousse".

Par contre, la campagne se présente comme le lieu d'expression d'une population majoritairement considérée comme "indigène" résistant à l'assimilation qui risque d'ébranler leurs pratiques. Elle s'érige en un espace d'affirmation de mécontentement d'une population contrainte à la consommation d'une culture coloniale importée de toute pièce.

Cette séparation de fait, voulue par le colonisateur, n'est pas sans inconvénient dans maints domaines en occurrence dans le domaine foncier.

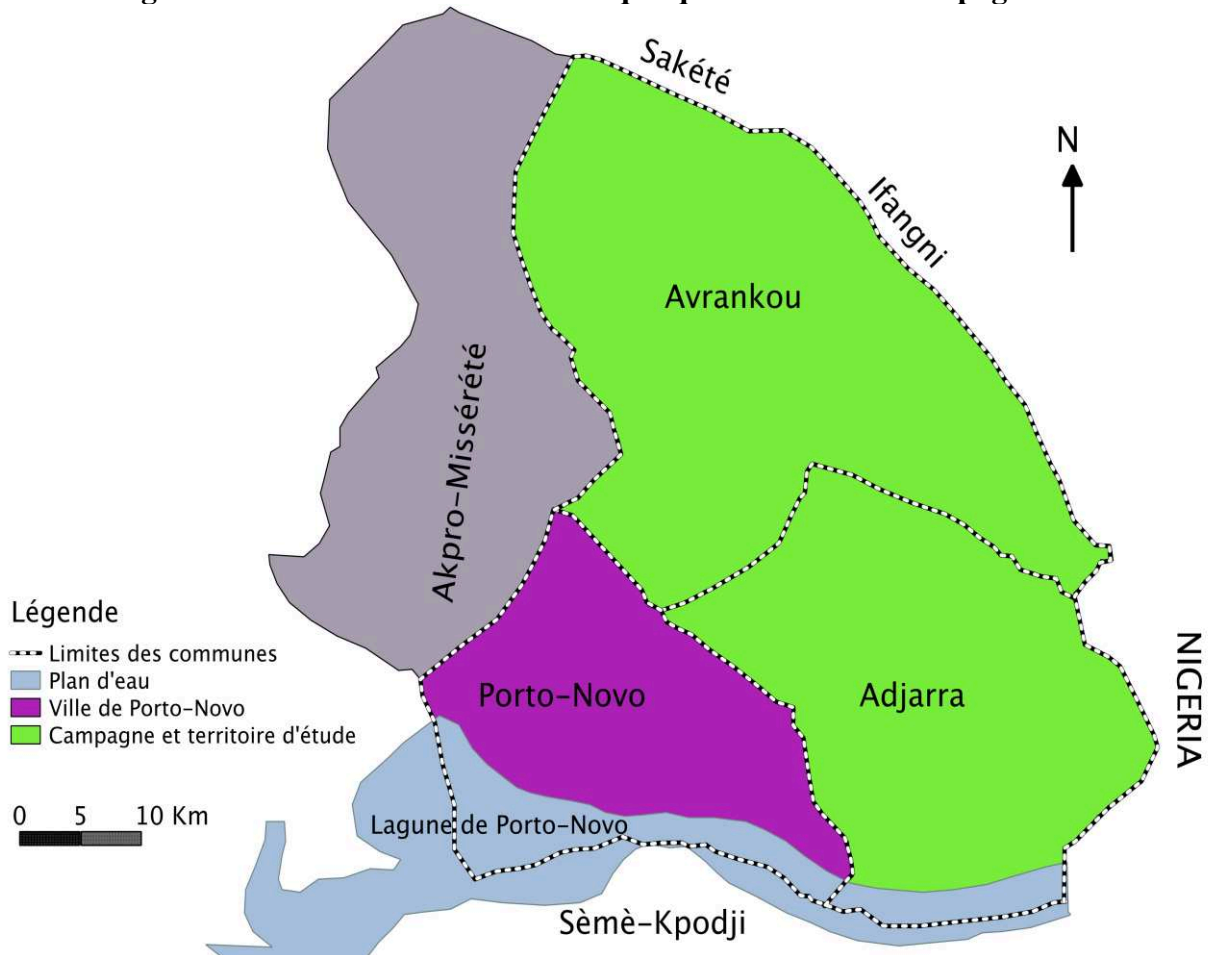
Dotée d'un certain nombre d'infrastructures modernes généralement consommatrices d'espace, la ville ne pouvant plus répondre quantitativement à certains de ses besoins, par exemple la production des biens agricoles, est obligée de se rabattre sur ses campagnes. Limitée au Sud par la lagune, la ville de Porto-Novo ne peut trouver des solutions à ses besoins en produits agricoles que sur la partie Nord que forment les régions d'Adjarra, d'Avrankou et d'Akpro-Missérété comme le montre la **figure n° 14** ci-dessous.

Cette situation a entraîné dans ses campagnes un accroissement des demandes en terre cultivable qui sont devenues difficiles à satisfaire. Elle a également amené à une augmentation des charges agricoles dans ces régions qui ne se sont pas préparées à cette mutation brutale de la période coloniale. Au même moment le système foncier traditionnel se voit secouer par ce brusque changement et la ville génère des emplois nouveaux moins pénibles et demandeurs de mains d'œuvres.

Déjà confrontée à la répulsion des charges agricoles, la campagne a été aussi le lieu de théâtre de la répression du recouvrement de l'impôt individuel instauré par le colonisateur et

prélevé par les chefs canton nommés par ce dernier. Ces deux facteurs auraient amené beaucoup de jeunes à abandonner la campagne, particulièrement dans la région d'Adjarra pour se réfugier à Porto-Novo ou à Cotonou.

Figure n°14 : Ville de Porto-Novo et quelques-unes de ses campagnes



Source : Fond de carte IGN, 1992.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Ainsi, Porto-Novo est-elle devenue le lieu de refuge des jeunes d'Adjarra et ses environs qui non seulement fuient la répression car elle y est moins importante mais aussi abandonnent les activités agricoles au profit de nouveaux métiers, souvent celui d'ouvrier moins pénible que celui l'agriculteur.

De même, Porto-Novo à l'instar d'autres villes a contribué à l'émergence d'une classe d'élite bénéficiaire d'une éducation scolaire, malheureusement minoritaire mais parmi lesquelles figurent les enfants de quelques indigènes. Il s'agit de la classe des Akowé¹⁷² facilement distinguable pendant cette période dans les campagnes par leurs comportements,

¹⁷² Akowé est le terme souvent utilisé pour désigner ceux qui ont reçu une éducation occidentale.

une classe que R. Banégas qualifie d'« évoluée ». Pour cet auteur, « la colonisation entraîna des bouleversements importants dans cette structure élitare en provoquant la désintégration *de la monarchie et en favorisant l'émergence d'un nouveau groupe dominant (...)* »¹⁷³. Cette couche de populations tente, du retour à la campagne, d'introduire de nouvelles conceptions dans le rapport de l'homme à la terre notamment celle acquise dans l'éducation occidentale afin de montrer leur suprématie. Ces Akowé profitent de la mixité de leur statut (indigène-citoyen) pour accomplir sans crainte leur mission dommageable au système foncier endogène.

Contrairement aux villes où on retrouve les citoyens pour la plupart des cas, les campagnes sont les zones cibles dans lesquelles le colonisateur va épuiser les forces humaines pour les services d'intérêts publics comme le recrutement des militaires par exemple qui ont servi aux deux guerres mondiales. Ceci pourrait amener à dire que le colonisateur sait pertinemment à quel jeu il joue en instaurant à la fois le Code civil et le Code de l'indigénat. Avec le Code de l'indigénat, son objectif est alors de disposer d'une couche de populations susceptible d'être utilisée sans contrainte. Ela J-M. n'a-t-il pas raison quand il explique que « *sous le régime de l'« indigénat », les villages constituent les lieux privilégiés où se pratique une véritable chasse à l'homme non seulement pour le portage mais aussi pour les travaux d'intérêt public.* »¹⁷⁴ On retrouve cet acharnement sur les campagnes dans la région d'Adjarra qui a été dépossédée de ces bras valides pendant les deux guerres mondiales faisant ainsi de plusieurs terres des friches. Même s'il est difficile aujourd'hui d'estimer le nombre de personnes touchées dans cette localité, ce phénomène a laissé une image négative qui est apparue plusieurs fois au cours de nos entretiens dans la région lors des questions sur la colonisation.

Il n'a point de doute sur le fait que les campagnes sont défavorisées par rapport aux villes pendant la période coloniale. Cette disparité n'a pas émoussé l'ardeur des hommes des campagnes en particulier les habitants d'Adjarra, qui ont profité de cette inégalité née de la colonisation pour affirmer leur identité à travers diverses représentations. Pour eux, la campagne apparaît comme cet espace de méfiance et de protection des pratiques endogènes qui se manifestent par une indifférence voire une résistance à toute action de réforme jugée contraire à la coutume. Cette résistance passe par des stratégies qui relèvent de leur propre registre, par exemple le recours au fétichisme pour protéger ou pour « fermer la terre »¹⁷⁵.

¹⁷³ Banégas R. (2003), La démocratie à pas de caméléon : Transition et imaginaires politiques au Bénin, Karthala, p.38.

¹⁷⁴ Ela J-M. (1982), Op. Cit., p.45.

¹⁷⁵ Fermer une terre consiste à la rendre inaccessible en y installant une divinité par exemple qui la transforme en un lieu sacré.

Mais la frontière entre ces deux zones n'est pas aussi rigide qu'on l'imagine. Elle est plus une représentation qu'une réalité même si elle a contribué pendant cette période coloniale à faire naître au sein d'une des deux zones, la campagne, la soif de son passé, c'est-à-dire le besoin de conservation de son patrimoine.

3- 2- La patrimonialisation foncière pendant la colonisation

L'enfermement de la politique coloniale dans sa logique de modernisation hostile à tout ce qui est traditionnel a amené à une affirmation contraire ou à une montée en puissance de certaines pratiques coutumières. Les pratiques foncières endogènes perpétuées d'une génération à une autre n'ont été vues et réclamées comme un bien communautaire que lorsqu'elles se trouvent opposées à d'autres pratiques foncières jugées modernes. Le dualisme entre les pratiques foncières modernes et traditionnelles orchestré par la colonisation a pour l'un de ses principaux résultats, la création de toute pièce d'une ville opposée à une campagne. Dans cette opposition, les acteurs coutumiers se sont inscrits dans une résistance dont les actes ont abouti à une dynamique révélatrice d'un patrimoine foncier autrefois latent.

En effet, le refus d'une assimilation totale des pratiques coutumières et le souci du maintien des règles endogènes ont conduit certains acteurs coutumiers à adopter une résistance aux dispositifs juridiques coloniaux mis en place notamment dans le domaine foncier dans certaines campagnes comme celles qui bordent la ville de Porto-Novo. Dans ces régions de campagne, la position des localités d'Adjarra, d'Avrankou et d'Akpro-Misséréte est particulière puisqu'elles longent directement la région de Porto-Novo, donc doivent faire face à toutes les pressions de la ville, c'est-à-dire du colonisateur. Ces pressions sont non seulement celles de l'application des textes juridiques du colonisateur qui va contre les réalités foncières en place mais aussi celles du maintien de la population afin d'éviter leur contamination par le "syndrome" de la modernisation qui peut être préjudiciable au système foncier endogène.

Face à cette situation, la stratégie adoptée par ces territoires ruraux, particulièrement à Adjarra ressemble à une politique d'autarcie. Elle consiste à ignorer tous les dispositifs juridiques et à accepter d'être les Gbétanou, c'est-à-dire les hommes de la brousse, ceux qui ne veulent pas de la modernisation qui, constitue une meilleure situation pour d'autres. La logique pour les Gbétanou a consisté à renforcer cette vie de campagne en s'adonnant plus aux pratiques traditionnelles à travers le renforcement des Hounhouè et la multiplication des sanctuaires traditionnels afin de rendre les terres plus sacrées et indésirables. Ainsi, le culte de la divinité Oro, qui est initialement pratiqué par les Yorouba, est adopté par plusieurs autres

ethnies de la région car il permet à travers l'érection de la forêt en espace sacré de rendre les espaces boisés et les terres environnantes plus hostiles à ceux qui sont étrangers à cette pratique. C'est ainsi que le nombre de forêts sacrées de la divinité Oro s'est multiplié dans la localité ainsi que d'autres sanctuaires Vodoun. De trois forêts sacrées du culte Oro à Adjara avant la première guerre mondiale, selon nos informateurs sur le terrain, on est passé à sept forêts sacrées du culte Oro avant l'indépendance du pays. Ces pratiques font de cette campagne, un milieu moins attractif pour les citadins.

On retrouve la confirmation de cette fermeture sur soi dans les écrits d'Alfred Mondjannagni pour qui, « la pénétration des propriétaires dans la campagne autour de Porto-Novo a été assez faible et on dirait tardive. Les premiers centres étaient Dangbo, Avrankou et Hozin (1907-1912), situés tous à une vingtaine de kilomètres au nord de Porto-Novo »¹⁷⁶.

Pour certains adeptes du culte Vodoun, les actes de fétichisme constituent l'une des causes de l'invasion tardive du marché foncier par les citadins dans la campagne d'Adjara et ses environs. Les rapports de l'homme à la religion et à la terre ont fait ainsi, des pratiques foncières, des représentations identitaires que certaines couches de populations s'évertuent à protéger. Conserver les pratiques foncières endogènes dans une situation où elles sont appelées à disparaître ne s'inscrit-il pas dans une démarche de patrimonialisation ?

3- 2- 1- Le régime foncier coutumier : une pratique patrimonialisée

Comme nous l'avons décrit dans le **chapitre 1**, le patrimoine est un construit social qui découle d'une dynamique, celle du processus de patrimonialisation. Suivant les explications de J-R, Pitte¹⁷⁷, le patrimoine est un héritage accepté, voulu, reconnu, aimé. À travers cette conception, la reconnaissance de l'héritage, son acceptation et sa conservation constituent les principes clés qui caractérisent le patrimoine. Si on observe les caractéristiques du système foncier endogène et la réaction des acteurs coutumiers face à l'épreuve de la colonisation dans certaines campagnes, notamment à Adjara, on est en mesure de dire que les pratiques foncières traditionnelles s'inscrivent dans une démarche patrimoniale. La politique coloniale a été l'élément catalyseur, quoiqu'involontaire, de cette patrimonialisation dont le système foncier coutumier a recélé tous les ingrédients.

Faut-il le rappeler, le foncier coutumier est l'ensemble des rapports régis par des normes coutumières qu'entretient l'homme avec la terre. Ces rapports qui sont d'ordre social,

¹⁷⁶ Mondjannagni A. C. (1977), Op. Cit., p.389.

¹⁷⁷ Pitte J-R. (1992), «Patrimoine et architecture moderne dans la ville», In, Cahiers du CREPIF, La ville et le patrimoine cité par Lazzarotti O. (2012), Op. Cit., p.125.

politique, économique et surtout culturel sont basés sur un ensemble de règles coutumières et de représentations fondées sur la tradition.

Au plan politique, l'organisation de la terre reflète celle de la communauté qui l'habite. Cette organisation est faite de règles qui permettent à la terre sa répartition suivant des hiérarchies bien définies, son affectation à des usages très précis (champ, brousse, forêts sacrées, espace de culte) et son contrôle. Elle permet également sa protection à travers des interdictions de la cultiver dont le non respect, selon les acteurs coutumiers, peut amener à des sanctions des divinités ou des institutions mises en place à cet effet. Les différentes pratiques foncières qui assurent l'accès à la terre à tout le monde n'ont été efficaces que grâce à la croyance religieuse.

Au plan culturel et surtout religieux, la terre est considérée comme un symbole d'alliance entre l'homme et les esprits de la nature. Pour R. Verdier, « *avant d'être un espace que l'homme s'approprie, la terre est d'abord une entité spirituelle à laquelle il appartient : puissance dispensatrice de vie, elle est ce lieu vital d'où procède l'homme, qui, né de la terre, y retourne à la mort* »¹⁷⁸. Cette représentation qui caractérise en général la terre en Afrique noire serait probablement celle qui a orienté les pratiques foncières des habitants d'Adjarra. Ceux-ci ont hérité de la période précoloniale, six tenures de terre dont trois (forêts sacrées, les espaces de culte intra concession et extra concession) sont consacrées uniquement aux divinités et aux ancêtres. Elle apparaît comme le témoignage de cette conception selon laquelle la terre n'appartient pas uniquement à la génération présente mais aussi aux ancêtres. Cette conception de la terre révèle un caractère particulier, celui de son transfert sur lequel les ancêtres veillent d'une génération à une autre. **Or, la transmission d'un objet ou d'un fait, ici la terre, de génération en génération, constitue l'un des principes fondamentaux de la définition du patrimoine.**

De même, considérée selon la croyance locale comme une entité spirituelle, la terre est plus qu'un outil ou une chose ordinaire d'autant qu'elle possède une dimension sacrale qui la différencie de tout autre objet. Elle est également perçue comme un être vivant. De ce fait, selon les acteurs coutumiers, comme tout être vivant, elle doit d'une part se reposer, ce qui explique les longues jachères qu'on observe dans son exploitation et, d'autre part se nourrir, ce qui justifie les Hounhouè qui sont les sacrifices et rituels qu'on lui consente surtout après les récoltes. Ces représentations permettent d'instaurer un climat de respect des pratiques foncières coutumières et d'assurer dans le temps une gestion judicieuse de la terre.

¹⁷⁸ Verdier R. (1986), Op. Cit., p.9.

Au plan socio-économique, la terre est considérée comme appartenant aux ancêtres. Par conséquent, tous les descendants de ces ancêtres doivent y accéder sans restriction par le biais de leur lignage ou famille. Cette logique foncière endogène rend plus complexe et impossible la vente de la terre comme tout patrimoine. Parlant de l'ensemble des civilisations paysannes en Afrique, R. Verdier justifie ce caractère collectif et communautaire par deux raisons :

« D'abord, la terre étant une entité spirituelle, la communauté qui l'habite inclue non seulement les vivants visibles mais aussi les êtres invisibles qui en ont la maîtrise ultime.

Ensuite, l'individu n'a pas, en tant que tel, une autonomie propre qui l'autorise à s'approprier une terre à titre privatif ; de même que la maîtrise du groupe sur un territoire passe par la médiation des esprits qui y résident, de même l'appropriation par un individu d'une parcelle de terre implique la médiation de la communauté à laquelle il appartient. »¹⁷⁹

Or, notre terrain d'étude à l'époque coloniale, s'inscrit dans un ensemble bien plus vaste que le Sud-Est du Bénin, un espace de campagne encore peu touché par la modernité, même si celle-ci, ou plutôt la menace de modernité, joue un rôle sur la diffusion de certains cultes. Ainsi dans cette campagne avant la colonisation, la terre appartenant à la fois aux hommes et aux esprits de la nature ne peut en aucun cas faire l'objet d'une aliénation car elle n'appartient individuellement à personne mais à toute une communauté à qui elle assure la reproduction vitale et la pérennisation de la mémoire des ancêtres. Cette règle qui oblige les hommes à **une gestion collective de la terre** est protégée par cette représentation qui fait des ancêtres des intermédiaires entre l'homme et les esprits qui abritent la terre. En se référant aux ancêtres dans son rapport à la terre, l'homme fait recours à son passé, à l'héritage de ses ancêtres qu'il perpétue et mémorise à travers ses pratiques. La crainte de sanction des ancêtres a fait naître une obligation de **conservation des pratiques foncières endogènes**, la conservation des pratiques étant également un principe clé qui définit le patrimoine.

Eu égard à tout ce qui précède, on constate que le rapport de l'homme à la terre est faite de diverses représentations constituées de règles, de savoir et de savoir-faire transmis de génération en génération. Ces règles coutumières forment un corpus qui détermine le système foncier. La singularité de ces pratiques foncières résulte du fait qu'elles soient construites sur des dispositifs particuliers, en occurrence la religion Vodoun, qui assurent sa transmission d'une génération à l'autre malgré son caractère oral. On retrouve cette singularité dans les préoccupations de Juhé-Beaulaton et al. pour qui : « Ce que la religion Vodun cherche à *transmettre de génération en génération, n'est-ce pas, plus que des lieux ou des objets*

¹⁷⁹ Verdier R. (1986), Op. Cit., p.11.

naturels, des ensembles de pratiques et de savoirs religieux et médicaux, historiques et sociaux ? »¹⁸⁰. Ces pratiques sont principalement liées à la terre étant donné que la société est essentiellement agraire.

En un mot, les différentes représentations que font les hommes de la terre donnent à celle-ci **une dimension collective**, assurent sa **transmission d'une génération à une autre**, amènent l'homme à **recourir au passé lointain** à travers les ancêtres et lui permettent surtout de passer un contrat entre les ancêtres fondateurs et les esprits de la nature. Ces différentes dimensions constituent des caractéristiques de base de la définition du patrimoine, ce qui amène à dire que le foncier coutumier a été longtemps un patrimoine latent. Il est latent parce qu'il n'a pas été identifié et réclamé avant la colonisation. Il devient patrimoine à partir du constat de menaces par les pratiques modernes qui conduit à sa revendication par la communauté qui le porte. Ainsi, pourrait-on dire que le processus de la révélation du patrimoine que constitue le système foncier coutumier a commencé avec la colonisation puisque c'est pendant cette période qu'il a été revendiqué et reconnu.

3- 2- 2- Les étapes de la patrimonialisation du système foncier

Pour Hugues François et al.¹⁸¹, tout processus de patrimonialisation est construit suivant cinq principales étapes que sont la sélection, la justification, la conservation, l'exposition et la valorisation. Ces principales étapes peuvent être résumées comme suit : l'identification et l'activation de l'élément, la recherche de consensus et la reconnaissance de l'élément comme patrimoine puis la préservation du patrimoine. L'étape de la valorisation du patrimoine ne nous intéresse pas car elle est souvent évoquée dans le cas d'une valorisation marchande du patrimoine, ce qui n'est pas le cas pour le patrimoine foncier endogène. Les pratiques foncières endogènes ont affranchi pendant la colonisation ces principales étapes.

En effet, dès le début de la colonisation, le colonisateur apprécie très mal le fait que le système foncier coutumier soit défavorable aux échanges marchands étant donné que la terre n'est pas considérée comme un produit marchand. Pour cela un régime foncier moderne basé sur la propriété privée individuelle, institué au nom de l'efficacité productive, a été instauré pour se substituer au régime foncier en place et purger la terre de ses règles coutumières. Dès cet instant, le système foncier coutumier est menacé et cette mise en danger des pratiques traditionnelles a amené les acteurs coutumiers à une prise de conscience de la perte de leur identité soldée par une résistance dont la campagne est le théâtre. Cette prise de conscience

¹⁸⁰ Juhé-Beaulaton D. et B.Roussel (2002), Op. Cit., p. 425.

¹⁸¹ François H. et M. Hirczak et N. Senil (2006), « Territoire et patrimoine : la co-construction d'une dynamique et de ses ressources », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* 2006/5 (décembre), p. 691.

collective de la perte des pratiques coutumières résultant des textes juridiques élaborés par le colonisateur pour organiser le foncier a été l'élément déclencheur du processus de patrimonialisation de la terre et constitue **son étape d'identification et d'activation**.

Face à ce système d'effacement de leur héritage, les acteurs coutumiers vont non seulement procéder à la revendication de la reconnaissance de leurs pratiques identitaires mais aussi développer diverses stratégies pour la conservation et la protection de leurs biens. Ces stratégies passent d'abord par la désobéissance aux pratiques modernes imposées, et surtout par la multiplication des rituels, des temples, des autels sur les terres qui permettent de charger davantage celles-ci. Ces revendications vont engendrer à Adjarra une dynamique collective de toute la campagne à travers la persistance des habitants dans les pratiques coutumières et un attachement exclusif à celles-ci comme représentatives de leur identité. On se retrouve ainsi, à l'étape **de la recherche du consensus et de mise en patrimoine, une étape capitale dans le processus de patrimonialisation**.

Suite à la fermeté de la communauté coutumière, ces pratiques vont être admises par l'État colonial qui a consigné par écrit les coutumes locales à travers la circulaire du 19 mars 1931 portant le coutumier du Dahomey reconnaissant les réalités foncières traditionnelles. On assiste ainsi à une étape assimilable **à la phase de la reconnaissance du patrimoine**.

Cette dynamique des acteurs coutumiers qui est manifeste à Adjarra semble s'inscrire dans la démarche que A. Ouallet¹⁸² qualifie de "patrimonialisation par le bas". Ceci étant, la terre seule ne fait pas patrimoine. Ce qui fait patrimoine ici, c'est l'ensemble des règles, des pratiques coutumières qui chargent socialement et surtout culturellement la terre. C'est également la référence à l'histoire, c'est-à-dire au passé dont la terre est le support, qui fait patrimoine. Cette référence au passé fait que les pratiques traditionnelles héritées des ancêtres et qui chargent culturellement la terre sont considérées comme identitaires, qu'on ne peut pas abandonner. Il s'agit alors d'un **patrimoine culturel immatériel et vivant**. Mais ces institutions coutumières n'existent pas sans la terre car c'est elle qui donne de sens à ces représentations. Elles sont mises en place du fait que la terre n'est pas considérée comme un simple support d'activité économique mais plutôt comme une entité spirituelle et vivante. Ce qui confirme le caractère indissociable des patrimoines matériels et immatériels.

¹⁸² Ouallet A. (2003), «Perceptions et réutilisation patrimoniales en Afrique. Quelques exemples maliens », cité par Senil N. (2011), *Une reconstruction de l'espace-temps : Approche croisée des processus de patrimonialisation et de territorialisation dans les territoires ruraux en France et au Maroc*, Thèse de géographie, p.62.

Cependant, cette piste de démonstration du régime foncier coutumier comme un patrimoine n'est pas totalement nouvelle, d'autres auteurs ont abordé cette question même s'il s'agit d'un terrain très peu exploré.

3- 2- 3- Position d'autres auteurs sur la question

Dans le cas de la propriété foncière collective au Maroc, O. Barrière¹⁸³ a déjà fait le rapprochement entre les caractéristiques d'une terre coutumière et le paradigme de patrimoine commun qu'il considère comme un ensemble de « choses » non appropriables, non monnayables, situées hors du commerce économique et juridique.

D'autres chercheurs comme Lavigne-Delville (2000), Juhé-Beaulaton et Roussel (2002), Boutrais et Juhé-Beaulaton (2005) ont aussi travaillé sur de pareils sujets mais ils ont du mal à affirmer le caractère patrimonial du régime foncier traditionnel. Comme nous, ils mettent l'accent sur le caractère collectif, la référence à un passé lointain et le transfert des droits et usages, de génération en génération, qui caractérisent le régime foncier traditionnel comme des éléments qui s'inscrivent dans une logique patrimoniale. Mais ils pensent que la flexibilité et la souplesse de ce régime ne lui assurent pas une transmission a priori identique des biens, d'une génération à la suivante. Pour eux, la flexibilité du régime vient de la possibilité d'accueil et d'intégration d'"étrangers" dans les sociétés rurales.

Cette remarque est pertinente mais elle touche l'un des principes chers au régime foncier traditionnel, la terre est un don de la nature et aucun être n'a le droit d'interdire son accès à son prochain s'il accepte de respecter les engagements des ancêtres détenteurs de ce bien. Cette première remarque nous amène à réexpliquer notre position. Pour nous, ce qui fait patrimoine ici n'est pas uniquement la terre mais plutôt l'ensemble des relations, des règles et des normes qui ont au centre la terre, c'est-à-dire l'ensemble des pratiques foncières qui font patrimoine. L'octroi de terres aux étrangers est régi par des règles strictes et des pactes de confiance, tout au moins dans le cas de la région d'Adjarra, auxquels ces derniers doivent se conformer faute de quoi, ils vont se voir retirer l'usage de ce bien. La terre n'appartient pas en définitive à l'étranger mais toujours à la communauté qui l'octroie et le bénéficiaire, ne pouvant pas la déplacer, ne peut qu'en faire usage suivant les règles instituées dans le milieu. Si un étranger accepte d'adopter les pratiques d'une communauté donnée, cela ne peut en aucun cas constituer un obstacle pour la transmission de cet héritage des ancêtres d'une

¹⁸³Barrière O. (2008), « L'intégration du droit dans la dialectique sociétés-écosystème, le droit d'une « socio-écologie », *Cahiers d'anthropologie du droit*, Karthala, p.69.

génération à la suivante. Cette situation vient au contraire, selon nous, renforcer le caractère d'acceptation par un large public de ce qui fonde le patrimoine.

Quant à la souplesse, elle résulte pour ces auteurs du fait que les droits coutumiers sur la terre ne sont pas codifiés ni intangibles et ne constituent pas un système fixe.

Nous partageons également cette remarque, c'est pourquoi nous avons situé le caractère patrimonial des pratiques foncières dans le temps et précisément pendant la période coloniale où programmées pour disparaître, ces pratiques ont pu se maintenir, se faire porter par une communauté et même obtenir une reconnaissance officielle. Mais tout patrimoine est un construit social qui nécessite d'être entretenu afin de se maintenir dans le temps. Si cette étape d'entretien du patrimoine n'est pas assurée, on peut assister à une déconstruction de ce qui fait patrimoine ou une "dépatrimonialisation". C'est justement ce qui aurait pu arriver aux pratiques foncières endogènes dans la campagne d'Adjarra située dans l'arrière-cour de la ville de Porto-Novo dans ces années d'avant l'indépendance. Un patrimoine ne l'est pas éternellement si les éléments, les idées ou l'histoire qui ont servi à sa construction ne sont pas en permanence entretenus.

Signalons enfin qu'aucun héritage ne peut être transmis de génération en génération de façon absolument identique. Même les patrimoines matériels, tels que les architectures, les monuments font l'objet de rénovation ou d'autres aménagements afin de se maintenir. C'est encore plus vrai dans notre cas où il s'agit d'un patrimoine immatériel que constituent les pratiques foncières coutumières. Bien qu'évoluant, elles ont pu maintenir leurs principales caractéristiques (dimension collective, transmission d'une génération à une autre, caractères sacrés et d'inaliénation) avant de sombrer progressivement (dans le cas d'Adjarra) dans la perte de ces dimensions.

3- 3- L'émergence d'une économie patrimoniale pendant la colonisation

En s'inscrivant dans la démarche de patrimonialisation des pratiques foncières, les campagnes se sont fortement différenciées des villes pendant la colonisation, notamment Adjarra. En effet, les pratiques foncières traditionnelles sont accompagnées de certaines normes qui relèvent des faits socio-religieux et des faits socio-économiques.

3- 3- 1- Les facteurs déclencheurs de l'économie patrimoniale

La mutation de la région de Porto-Novo en zone urbaine, qui a commencé vers la première moitié du XIX^e siècle avec le commerce de traite et qui va se poursuivre pendant la colonisation, va lui faire perdre progressivement certaines de ses habitudes sociales, économiques et surtout religieuses. La régression du couvert végétal par exemple a entraîné la

disparition de certaines espèces animales et végétales nécessaires dans la médecine traditionnelle. Les objets de cultes et d'ornement dans les palais commencent à diminuer faute de disposer de la matière première pour une production sur place dans la région de Porto-Novo. La raréfaction de la terre, du fait de son individualisation et de la croissance urbaine, a engendré comme conséquence la baisse de la production agricole. Ces facteurs ont conféré pendant la colonisation une importance capitale à la campagne.

Au moment où la ville de Porto-Novo perd progressivement ses habitudes coutumières, sa campagne notamment la région d'Adjarra gagne en puissance dans les pratiques traditionnelles surtout au début de la période coloniale selon les informations recueillies sur le terrain. Les Hounhouè sont régulièrement célébrés avant et après les récoltes suivant les rythmes hérités des ancêtres. Les couvents d'initiation reçoivent régulièrement des Vodounsi qui sont des relais de ces pratiques. L'organisation foncière assure toujours l'accès de tous à la terre et facilite les activités agricoles. Le recours aux différentes plantes médicinales ne pose aucun problème car on peut encore les chercher dans la nature ou solliciter l'appui des prêtres Vodoun pour différentes guérisons.

Mais ce besoin de consommation de la singularité de la campagne n'amène-t-il pas les pratiques traditionnelles qui se trouvent dans un registre non marchand à intégrer l'économie marchande sous l'influence de Porto- Novo?

La réponse à cette question est développée dans l'encadré ci-dessous.

Encadré n°4: L'économie patrimoniale et ses principaux secteurs d'activités

➤ De l'économie patrimoniale au système marchand

Confortée dans ses pratiques foncières traditionnelles, la campagne d'Adjarra est devenue pendant la période coloniale une référence pour toutes les pratiques hostiles à la ville de Porto-Novo du fait de sa modernisation selon les informations recueillies des personnes ressources de notre terrain d'étude. Mais la modernisation en question n'a pas pu purger la ville de Porto-Novo de toutes ses habitudes traditionnelles même si elle a réussi à désorganiser son système foncier endogène. Les hommes de la ville, bien que perdant une partie de la tradition, continuent à s'adonner à certains cultes et à l'organisation des activités du palais royal dont la réussite nécessite des objets de culte et mets qu'on ne retrouve plus à Porto-Novo. Tenant toujours à ces pratiques, les fidèles ont recours à la campagne où ces éléments sont encore disponibles. C'est ainsi qu'Adjarra et ses environs, selon les informations recueillies sur le terrain, sont régulièrement sollicités sur les plans de l'artisanat, de l'art culinaire, de la pharmacopée et de l'agriculture. Cette consommation des biens de campagne a entraîné une mutation de l'économie familiale et favorisé la construction d'une nouvelle économie que constitue l'économie patrimoniale pendant la période coloniale.

Pour les usages domestiques et pour les pratiques traditionnelles en générale, certains produits sont indispensables surtout ceux qui interviennent dans les cultes Vodoun et dans l'animation de la vie du palais royal. Or, ces éléments qui deviennent rares à Porto-Novo et même dans d'autres

viles sont en général produits dans les campagnes et spécifiquement les plus prisés sont fabriqués dans les couvents, les palais ou par les Vodounsi formés dans ces lieux. Cette situation a entraîné un changement de comportement au niveau de cette communauté qui se trouve désormais dans l'obligation de produire non seulement pour la consommation locale mais également pour satisfaire la demande de la ville.

Face à ce nouvel ordre, le cadre de production a débordé les couvents et palais pour se retrouver aussi au niveau des ménages grâce aux anciens Vodounsi détenant toujours les techniques.

Les demandes des citadins sont adressées essentiellement aux proches parents des campagnes. Elles sont satisfaites au début contre des cadeaux symboliques volontaires qui n'égalent en rien la valeur des biens produits étant donné qu'ils sont utilisés à des fins personnelles ou pour les cultes des divinités. Les échanges s'inscrivent dans une relation familiale et non marchande. L'augmentation des demandes a entraîné un intéressement de ces acteurs aux biens sollicités, parfois au détriment des autres produits de la localité. Par exemple, il semble que les activités agricoles ont diminué dans certaines familles au profit de la fabrication des instruments de musiques. Les travailleurs s'attellent plus à la production de ces biens puisqu'ils savent qu'en retour ils ont des cadeaux créant ainsi une sélection dans la production. La production régulière de ces produits a entraîné un effet d'apprentissage dans les concessions qui sont pendant cette période coloniale les lieux de production. Cet apprentissage est favorisé par le mode d'organisation de la société structurée en concession et basée sur une solidarité qui oblige les habitants à coopérer. Cette coopération renforcée par la règle du droit d'aînesse qui contraint les cadets à aider les aînés et même les femmes à assister les beaux-parents permet un apprentissage mutuel. Ce phénomène d'apprentissage va entraîner une maîtrise de la technique de production de dimension lignagère ou familiale puisque la société est organisée en lignage ou en famille.

En réalité, tous les lignages n'ayant pas de pratiques identiques, toutes les concessions ne produisent pas les mêmes biens. Les objets de cultes ou les produits nécessaires pour le culte du Vodoun Tohossou ne sont pas toujours semblables à ceux du Vodoun Ogou. Or, à chaque famille correspond son type de Vodoun et par conséquent l'usage de certains biens spécifiques. La demande des biens est orientée vers les familles en fonction de leur pratique. Il en résulte **une spécialisation par famille dans la production de ces biens**. Certes, la production de ces différents éléments génère une économie, mais une économie non marchande basée surtout sur les relations familiales et culturelles et non sur un réel marché. Cette forme d'économie apparaît comme une économie patrimoniale telle que la définit M. Nieddu, c'est-à-dire une économie qui « assure l'ancrage dans l'espace et le temps, garantissant la formation, la stabilité et la durée du groupe humain correspondant »¹⁸⁴.

Étant donné que ces lignages sont localisés à divers endroits de la localité, on assiste également à une **différenciation spatiale** des lieux de production. Ces différenciations peuvent s'observer dans plusieurs secteurs.

➤ **Les principaux secteurs d'activités touchés par l'économie patrimoniale**

✓ **Le domaine artisanal**

Au plan artisanal, on peut observer à différents endroits de la localité, la fabrication des statuettes et statues, des instruments traditionnels de musiques (castagnettes, gongs, les trompettes, etc.), des objets d'art et d'autres qui sont en majorité des éléments les plus prisés dans le culte traditionnel et au palais royal. La sculpture du bois et la fabrication des instruments de musique en bois ont été l'apanage des habitants d'Aholouko et de Datin. La forge est pratiquée par les habitants de Vodenou, d'Agbodjehouko et de Dotohoungodo. La tresse de la natte se fait à Gbanyinto, la poterie est pratiquée par les femmes de Houègbo, etc.

D'une manière générale, grâce aux techniques acquises dans les couvents et les temples des différents Vodoun, les habitants d'Adjarra sont excellents dans l'artisanat traditionnel. Ce rayonnement a fait de cette localité un passage presque obligé pour les citadins en quête des produits traditionnels pendant la période coloniale et jusqu'aujourd'hui. Cette excellence s'observe également

¹⁸⁴ Nieddu M. (2006), Réévaluer la notion de patrimoine ?, Habilitation à diriger des recherches, Université de REIMS, p.45.

au niveau de l'art culinaire et de la pharmacopée.

✓ **Dans le domaine de l'art culinaire**

Suite à plusieurs demandes venant particulièrement des villes, l'art culinaire qui accompagne les Hounhouè et d'autres pratiques traditionnelles a gagné à Adjarra une importance capitale avec une différenciation spatiale très prononcée. L'art culinaire traditionnel hérité de la période précoloniale et coloniale est d'ailleurs l'un des principaux secteurs qui distinguent cette région des autres aujourd'hui. Cette affirmation transparait dans la perception de nombreux citadins par exemple le septuagénaire, Germain Ahissou, un cadre de la ville de Cotonou pour qui, ce qui particularise Adjarra est son art culinaire.

« Quand on entreprend un voyage sur Adjarra, le premier sentiment qui anime, *c'est la joie de manger de phinyin-gbigba, le kpètè original*¹⁸⁵, *et d'autres produits alimentaires locaux.* »¹⁸⁶

Certains de ces produits alimentaires hérités de la période précoloniale comme les sauces kpètè sont même collés à l'image de la localité jusqu'aujourd'hui.

En réalité, les pratiques traditionnelles nécessitent certains produits et mets particuliers par exemple : Ataclè, Ayoyoè, Dokorchichi, Phinyin-gbigba, Adoflo, phéyin-blo, Kpètè, Aten, Tchotcho, etc. La préparation de ces mets est parfois complexe ou se prête très peu aux exigences de la ville. Pour cela, il faut passer la commande à Adjarra ou ailleurs chez ses parents qui détiennent encore la technique. C'est ainsi qu'en fonction des demandes, les familles se sont spécialisées chacune dans la production de l'un ou l'autre des produits en fonction de leur pratique. Ainsi, la préparation de Phinyin-gbigba est devenue la spécialité des femmes de Hounhouèko tandis que celle des éléments qui accompagnent ce produit comme le Ataclè, Adokorchichi est concentrée à Adovié. On retrouve la maîtrise de la préparation d'Adoflo à Adovié. La différenciation est tellement nette pour plusieurs aliments, de sorte qu'on peut orienter n'importe quelle personne non originaire de la région et en quête de ces produits, dans les localités où ils sont produits. Cette distinction ne signifie pas que d'autres ne préparent pas ces produits mais cela traduit simplement que ce sont ces lignages qui sont reconnus comme détenteurs de la maîtrise de ces produits. Par exemple n'importe qui peut préparer le Phinyin qui est le manioc mais le secret de la reconnaissance du Phinyin-gbigba est détenu principalement dans la région par les femmes de Hounhouèko. Certaines de ces pratiques héritées des périodes précoloniale et coloniale sont encore d'actualité à Adjarra jusqu'à aujourd'hui.

De même, l'usage de la sauce Kpètè est devenu une réalité incontournable pour les cérémonies funéraires et autres fêtes mais la commercialisation de cette sauce ne peut se faire que par quelques familles dans la région. Cet art culinaire a été entouré de mythes de sorte qu'aucun autre individu extérieur au groupe initial qui le pratique ne peut l'exercer à des fins commerciales dans la région au risque de ne pas se faire envoûter. C'est pourquoi, cet aliment demeure jusqu'à aujourd'hui l'un des produits locaux spécifiques à Adjarra et fait la fierté de cette localité en drainant un monde important dans tout le pays et même dans la sous-région, ce qui contribue au développement de l'économie locale.

✓ **Le domaine de la médecine traditionnelle**

La médecine traditionnelle n'échappe pas à cette différenciation. Dans les couvents et pour certains cultes, les plantes liturgiques et médicinales jouent un rôle important. Il est rare de trouver des espaces de culte ou des sanctuaires Vodoun sans un couvert végétal. Ce couvert végétal est souvent constitué des arbres sacrés et des plantes médicinales dont les prêtres Vodoun et leurs acolytes à travers leur fonction détiennent la vertu et y font couramment recours dans les couvents surtout pour traiter certaines maladies. Cette maîtrise

¹⁸⁵ Kpètè, phinyin-gbigba sont des aliments de consommation dont la préparation nécessite une certaine technicité.

¹⁸⁶ Ahissou Germain, cadre du Ministère. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 14/11/13.

des plantes médicinales dépend des pratiques des divinités de chaque lignage. Par exemple les responsables du culte Sakpata maîtrisent mieux les plantes médicinales et les rituels liés au traitement de la rougeole puisque la maladie est considérée comme les effets du mécontentement de la divinité Sakpata, dieu des terres . De même, seuls les responsables du dieu tonnerre ou la divinité Hèvioosso, détiennent le secret des plantes liturgiques qui interviennent dans les funérailles de ceux qui sont abattus par la foudre, une cérémonie supposée obligatoire avant l'enterrement de la victime pour éviter la répétition de la colère de cette divinité. Il en est de même pour les autres divinités. C'est ainsi que la différenciation s'est opérée dans le secteur de la médecine traditionnelle. Les responsables de chaque groupe détiennent dans ce domaine des connaissances spécifiques liées à leurs pratiques. Ils deviennent ainsi des références en matière de la pharmacopée traditionnelle et leurs consultations régulières ont entraîné un développement de ce secteur dans la région.

D'une manière générale, pendant cette période coloniale, les échanges des produits entre les citadins et les ruraux qui se soldent par des gestes symboliques ont vite évolué. Les échanges à caractère social qui couronnent cette relation ville-campagne ont pris très tôt, avant la fin de la colonisation, l'allure d'une relation marchande. Ces cadeaux qui sont au début volontaires sont devenus une exigence et se sont érigés avec le temps en règle d'échange facilitée par l'usage de l'argent.

Autrefois pratiquée comme activités secondaires destinées aux cultes ou à l'usage domestique, la production des biens liés à la tradition s'est imposée dans certains secteurs face à l'augmentation sans cesse de la demande surtout orchestrée par la pression démographique. D'une production familiale et culturelle, on est passé à une production marchande. Déjà développé sous l'impulsion du trafic des produits d'exportation en occurrence le palmier à huile, le tabac, etc., le marché Kpétou d'Adjarra a constitué un terreau fertile pour le rayonnement de ces produits. Même si la production continue de se faire dans le cadre familial, certains de ces biens traditionnels n'ont pas tardé à s'affranchir du cap des étalages du marché Kpétou, singularisant ainsi la région d'Adjarra des autres campagnes de la ville de Porto-Novo.

3- 3- 2- Des transactions foncières traditionnelles à la marchandisation des terres

Le développement du marché Kpétou a drainé plusieurs catégories de personnes notamment des citadins acquis à l'économie marchande dans une région connue pour son attachement à la tradition basée pratiquement sur une économie non marchande. Pour s'installer, les nouveaux venus bénéficient des terres en s'appuyant sur leur rapport social avec les autochtones ou conformément aux pratiques coutumières qui autorise l'hospitalité à tout étranger susceptible de respecter les pratiques de son hôte. Ces cessions de terres qui au départ s'inscrivent dans une logique de solidarité finissent par rejoindre le jeu marchand. Pour

l'octogénaire M. D.D¹⁸⁷, un résident du quartier limitrophe du marché Kpétou de la commune d'Adjarra, les premiers étrangers ont bénéficié des dons de terre.

« Nos grands-parents donnaient la terre à ceux qui en faisaient la demande pour *s'installer à Adjarra. Beaucoup en avaient demandé afin de s'établir pour pouvoir vendre ou acheter au marché. Mais ceux-ci au retour assistaient leurs donateurs sur certains plans surtout pendant les cérémonies funéraires ou d'autres cérémonies de grandes tailles comme les cultes annuels des divinités, ce qui faisait en ce temps, la fierté de nos parents ...* »¹⁸⁸ (traduit de la langue Goun en français).

Pendant cette période coloniale, les terres semblent être échangées contre des cadeaux ou la recherche de prestiges. De cette manière, le don de terre qui est le mode d'échange le plus pratiqué conformément à la coutume avantage les deux parties : d'une part, le bénéficiaire qui peut disposer du bien foncier pour s'installer et d'autre part, le donneur à qui, il confère une élévation à un certain niveau social à travers les soutiens surtout physiques de ses étrangers pendant cette période où il paraît que, plus une famille est nombreuse, mieux elle est considérée.

Mais avec l'évolution démographique due particulièrement à l'attractivité du marché, les demandes de terres semblent rapidement augmenter. L'accès aux terres devient de plus en plus difficile puisque les patrimoines fonciers familiaux s'amenuisent. Les cessions de terres qui sont faites par les responsables de familles gratuitement ou contre cadeaux ont pris des tournures marchandes étant donné que les terres deviennent rares et que la soif de la modernité gagne les familles. La page du simple cadeau ou geste symbolique s'est tournée au profit de l'usage de l'argent comme moyen d'échanges fonciers. Mais ces cessions ne sont pas souvent sanctionnées par des écrits ni intégrées au circuit des institutions coloniales de transaction foncière car elles se basent toujours sur des pans de la tradition, ce qui ne permet pas de parler encore de réels échanges marchands même si l'usage de la monnaie est apparu.

Par contre, les citoyens déjà convaincus de la nécessité des écrits ont commencé par exiger la transcription des échanges afin de se protéger comme le préconisent les textes coloniaux. À ce niveau, la question qui se pose est celle de la validité de ces écrits quand on sait que les textes coloniaux n'ont autorisé officiellement les indigènes à procéder aux transactions foncières qu'en 1955, c'est-à-dire cinq ans avant l'indépendance du pays. Cela peut aussi se comprendre étant donné que les habitants de cette région ne suivent toujours pas les instructions du colonisateur, c'est-à-dire s'inscrivent souvent dans un registre autre que celui de l'administration coloniale. De même, le fait que presque tous les actes posés sont

¹⁸⁷ Nous mettons les initiales de nos enquêtés dans certains cas pour raison d'anonymat.

¹⁸⁸ M. D.D, résident du quartier limitrophe du marché Kpétou. Entretien réalisé à Adjarra le 11 juillet 2013.

placés sous la protection des divinités crée un cadre de confiance qui rend les écrits obsolètes ou de peu d'importance pour les vendeurs qui, normalement selon la croyance locale, ne peuvent pas revenir sur leur décision par crainte de subir la colère des divinités.

Qu'elles soient valables aux yeux des acquéreurs ou pas, toujours est-il que la consécration des transactions foncières par écrit et l'usage de monnaie ont ouvert une nouvelle page du mode d'échange dans cette région, celle de la vente réelle des terres. Une nouvelle pratique foncière qui va contre la coutume mais face à laquelle celle-ci ne tarde pas à s'adapter. Comme on ne vend pas la terre selon la coutume, les acteurs coutumiers face à leur exigence, celle de prendre l'argent pour la cession des terres et face à celle des acquéreurs de transcrire les transactions foncières, vont développer une nouvelle conception. Il s'agit de céder son bien foncier sans prononcer le terme « vente de terre ». À cet effet, l'explication de l'historien Hounkpèvi est édifiante.

« Quand les choses avaient évolué et qu'il était question de vendre la terre, nos parents avaient pris les dispositions nécessaires. Pendant la période d'échange suivie de rituel, l'acquéreur de terre en tant qu'averti ne dit pas j'ai acheté la terre chez telle personne mais j'ai passé la terre chez elle car la terre est sacrée on ne la vend pas. Même si par la suite les gens avaient commencé par consigner ces transactions, souvent l'acquéreur ne donnait pas grande chose pour bénéficiaire de la terre (...). »¹⁸⁹

Cette nouvelle stratégie consiste à parler de prêt aux acquéreurs de terre sans évoquer la vente lors des échanges afin d'éviter la colère des divinités bien que les actes de vente soient établis. C'est cette nouvelle stratégie qui semble ouvrir la voie à la vente de terre qui n'est devenue importante dans la localité que vers la fin de la période coloniale. Sinon, en s'appuyant sur un certain nombre de faits historiques, on peut même affirmer que la vente de terre a existé avant même l'année 1894 que nous considérons dans ce travail comme le début de la période coloniale. L'une des preuves est l'explication de l'octogénaire Tessilimi Adegbindin lors d'une réunion initiée par un chef quartier pour régler un litige à laquelle nous avons eu la chance d'assister. Il s'agit en réalité d'un conflit qui oppose la communauté du culte Oro de la forêt sacrée de Tooba à Adjarra et certains présumés propriétaires de cette entité. Les propos de ce monsieur renvoient la pratique de l'achat de terre à un passé lointain.

« La forêt sacrée est l'œuvre de mon grand-père. Il l'a achetée et nous détenons les preuves. Si quelqu'un touche à un iota de ce domaine, il nous aura au dos. »¹⁹⁰ (traduit de la langue Yorouba en français).

¹⁸⁹ Hounkpèvi Albert, historien et muséologue, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé en français, le 10/07/13.

¹⁹⁰ Adegbindin Tessilimi, dignitaire du culte Oro, Tradi- thérapeute. Entretien réalisé à Adjarra le 08/12/14.

En s'appuyant sur cette déclaration et se référant à la période où cette personne a vécu, on peut imaginer que la pratique de l'achat et vente existerait déjà dans la région au moins avant la fin du XIX^e siècle. Mais bien qu'il ait pu présenter un acte qui date de 1890, ce document est à prendre avec réserve surtout en ce qui concerne son authenticité. De même, si réellement il y a eu pendant cette période une cession de terre, elle serait un échange non monétaire car aucun montant n'est mentionné sur la convention à peine lisible. Il s'agirait probablement d'un échange symbolique contre d'autres terres ou d'autres objets.

D'une manière générale, par leur imagination née des effets de la modernisation, les acteurs locaux ont introduit de nouvelles formules dans les pratiques foncières traditionnelles. De simples pratiques foncières coutumières qui consistent à offrir des terres aux demandeurs car elle est une œuvre divine, on est passé à une institutionnalisation de la vente de terre. La vente de terre résulte ainsi de la conséquence de la forte demande foncière engendrée surtout par la création du marché Kpétou dans la région d'Adjarra et l'influence de Porto-Novo.

Mais selon d'autres informateurs comme le nonagénaire Adegbindin Odjouwola¹⁹¹, l'instauration de la vente de terre à Adjarra serait liée à l'introduction dans la région des cultures d'exportation comme le palmier à huile par exemple. Cette culture a amené à la spécialisation d'une partie de la terre pour la plantation des palmiers à huile. De ce fait, les acheteurs de noix de palme, lors de leurs déplacements dans la région, ont été amenés à négocier des terres non seulement devant servir de lieu d'échange pour ce produit mais aussi pour leur stockage avant leur chargement vers les villes. De ces négociations jaillissent des cadeaux toujours symboliques au départ avant de devenir une exigence avec l'usage de l'argent comme moyen d'échange. C'est la multiplication de ces négociations qui aurait entraîné la vente des terres dans la région.

Les deux versions semblent ne pas se contredire car le marché Kpétou serait devenu un véritable centre commercial avec l'avènement des produits d'exportation. Donc des dons de terres, on est passé à la vente de terre.

De toute façon, céder la terre des ancêtres contre de l'argent constitue déjà une entrave aux pratiques foncières traditionnelles car la vente confère à l'acquéreur un certain pouvoir sur la terre contrairement aux dons autorisés par la coutume qui permet de maintenir le bien foncier octroyé toujours dans le patrimoine familial. La vente de terre occasionne ainsi la dilapidation d'une partie de l'héritage foncier des ancêtres qui normalement est appelé à être transmis dans sa totalité d'une génération à la suivante. Elle constitue une intrusion de

¹⁹¹ Adegbindin Odjouola, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé le 24 juin 2013.

nouvelles pratiques dans la tradition. Et c'est ce manque de rigidité qui amène certains auteurs ci-dessus cités (**chapitre 3- 2- 3**) à infirmer le caractère patrimonial des pratiques foncières traditionnelles. Mais étant donné que cette nouvelle pratique n'est intervenue que durant une période donnée, la période coloniale, on pourrait, plutôt que de douter de l'inscription des pratiques foncières traditionnelles dans une logique patrimoniale, parler d'une déconstruction du patrimoine ou d'une dépatrimonialisation à un moment donné de son histoire.

3- 4- La dépatrimonialisation foncière

L'institutionnalisation de la vente de terre, conjuguée à la fois aux effets des religions modernes et de la culture des produits d'exportation introduite dans la région, a désorganisé le système foncier traditionnel pendant la période coloniale. En plus des produits d'exportation notamment le palmier à huile qui a généré une confiscation d'une partie des terres par certains membres de famille du fait de la pérennité de cette culture, la vente de terre a aussi contribué à la diminution progressive du potentiel foncier des familles. L'amenuisement de cette richesse foncière familiale a engendré des difficultés d'accès à la terre et le non respect de certaines règles, comme les pratiques de jachère par exemple. La renonciation à cette pratique qui assure la fertilité des sols a amené à un déséquilibre dans la production agricole et notamment vivrière. Ce déséquilibre a fortement impacté les pratiques foncières traditionnelles car ces interdictions sont d'abord des règles de bon sens. La jachère a un rôle dans l'utilisation des terres agricoles en l'absence de fumier d'origine animale ou d'engrais chimique.

Face à cette situation d'inaccessibilité à la terre, le mythe du droit d'aînesse très cher à la tradition n'est plus accepté comme auparavant. L'autorité des chefs de famille considérés comme responsables de la raréfaction des terres par la couche juvénile aurait commencé par être remise en cause même si elle ne peut pas être totalement bafouée, les chefs de famille détenant toujours des pouvoirs mystiques capables de nuire à leurs contradicteurs.

Mais, remettre en cause même partiellement ces institutions traditionnelles que constituent les aînés et les chefs de famille constitue une secousse pour la tradition car ce sont ces acteurs qui sont garants du respect des pratiques foncières traditionnelles. L'enseignement des religions modernes qui invite à mettre un terme à tout ce qui est traditionnel, surtout pratiqué par les jeunes dans la région, a facilité cette évolution.

Les revendications des membres de familles qui ne cessent d'augmenter et la soif de la vie moderne qui hante les responsables des lignages auraient amené ceux-ci à procéder dans plusieurs familles au partage des biens fonciers familiaux encore disponibles. Mais le partage n'a pris en compte que les réserves foncières, c'est-à-dire des terres de "brousse" et les champs qui sont des espaces destinés uniquement aux activités économiques et non culturelles. Toutes les terres sacrées semblent échapper à cette nouvelle règle qui commence à compromettre le caractère collectif des terres, l'un des principes clés du foncier traditionnel. L'adoption de cette pratique de partage consacre la tradition de l'héritage.

Une fois partagé, chacun des membres de la famille bénéficiaire du bien foncier doit le laisser sûrement à sa progéniture directe qui à son tour va se les partager pour les laisser aussi à ses descendants. Selon les personnes ressources de notre terrain d'étude, c'est de cette manière que la réserve foncière familiale qui est transmise dans sa totalité d'une génération à une autre, subit un morcellement pour passer d'une génération à la suivante. Dans cette transmission d'autres terres échappent au circuit de filiation par la vente. La terre, autrefois indivise et inaliénable, connaît la division et regagne le rang des terres individuelles instaurant ainsi une désorganisation du système foncier traditionnel. Cette individualisation de terre peut-elle nous amener déjà à parler de la propriété privée foncière individuelle qui caractérise le foncier moderne ?

Bien qu'il nous soit difficile de répondre par une affirmation ou une négation, un constat peut être fait : le phénomène de l'héritage soldé par le partage de terre a contribué à faire sauter certains verrous tels que le caractère collectif du bien foncier et le souci de la transmission de la terre dans sa totalité d'une génération à l'autre, ce qui empêchait la vente. Cet acte constitue une rupture dans cette construction ancestrale bâtie sur la croyance religieuse. Plus qu'une rupture, il s'agit d'une déconstruction ou d'une dépatrimonialisation des pratiques foncières traditionnelles qui laisse la porte ouverte à une individualisation des terres.

Conclusion

Somme toute, la réforme foncière opérée pendant la colonisation a amorcé une déstructuration du système foncier endogène à travers l'instauration d'un marché foncier sans pour autant atteindre son objectif de généralisation des droits de propriété privée à toutes les terres. À travers les différents textes juridiques institués, cette réforme a engendré un système dualiste non seulement sur le plan juridique mais aussi sur le plan spatial créant une ville en opposition à une campagne. De plus, ces dispositifs constituent des instruments d'instauration d'une relation de pouvoir entre le colonisateur et les colonisés qui réagissent différemment soit par appropriation pour certains, souvent une minorité, ou par réticence pour d'autres en général la majorité.

Cette réticence et la non-appropriation des nouveaux textes se sont inscrites dans une logique de revendication et de conservation des pratiques coutumières vues comme un héritage ancestral susceptible d'être neutralisé par les valeurs occidentales. Cette controverse sur la propriété privée a engendré une patrimonialisation foncière. Mais l'enjeu de cette revendication n'est pas uniquement culturel, c'est-à-dire le maintien d'une identité ou d'un ensemble de repères, il est également économique étant donné que le régime coutumier permet d'éviter les impôts fonciers instaurés par le colonisateur. Peut-on voir dans cet acte, une situation d'incivisme ?

Peut-être non, car cette population est tout de même habituée à contribuer au fonctionnement des structures endogènes en versant une partie de leur production à leur dirigeant qui se trouve être le roi. La raison peut être ailleurs, elle paraît être plus liée au fait que cette population a du mal à contribuer à un système sans constater la contrepartie et surtout à céder une partie de ses biens fonciers aux personnes étrangères à leur communauté, c'est-à-dire à des firmes étrangères qui bénéficient de l'attribution des terres instaurée par des textes juridiques de l'administration coloniale.

Néanmoins, les efforts de conservation des pratiques foncières observés dans la région n'ont pas empêché le système capitaliste d'investir le régime foncier traditionnel.

L'évolution de cette destruction des pratiques foncières traditionnelles dans le temps, amène à se demander si la logique marchande n'aurait pas écrasé totalement la logique patrimoniale à Adjarra après la colonisation. Une étude des pratiques foncières après la colonisation permettrait de confirmer ou d'infirmer cette domination.

Chapitre 4 : Dynamique foncière postcoloniale et les dérives foncières de la période révolutionnaire

Depuis son accession à l'indépendance le 1^{er} août 1960, le Dahomey, qui devient avec le régime militaro-marxiste de 1972, le Bénin, a très peu innové dans ses réformes institutionnelles notamment dans le domaine foncier. Les textes servant de support juridique ont été ceux élaborés pour la plupart pendant la période coloniale. Les mutations du régime foncier dues à l'avènement de la colonisation ont été très peu la préoccupation des nouveaux dirigeants de la période postcoloniale. Ceux-ci préfèrent suivre la voie foncière tracée par leurs anciens maîtres, les colonisateurs. Ainsi, le passage de la période coloniale à la période postcoloniale semble prôner le changement des hommes et non celui du système déjà mis en place. Néanmoins, certaines initiatives juridiques ont été prises pendant cette période postcoloniale sans pour autant remettre en cause les textes coloniaux dont plusieurs demeurent jusqu'à aujourd'hui en vigueur. Ces dispositions viennent-elles corriger le décalage entre les réalités socio-culturelles du pays et les réformes dites modernes héritées de l'ère coloniale ?

Pour répondre à cette préoccupation, nous allons analyser les textes juridiques fonciers de l'ère postcoloniale suivant les trois moments forts qui ont marqué cette période à savoir la période pré-révolutionnaire, la période révolutionnaire et l'ère de la démocratie. L'accent sera mis sur les nouvelles dérives, résultantes de l'application de ces textes juridiques.

4- 1- Les mutations foncières de l'indépendance à la période révolutionnaire (1960-1972)

Depuis l'indépendance du pays et jusqu'à l'installation du régime militaro-marxiste en octobre 1972, le Dahomey a connu des réformes très minces dans le domaine foncier. Contrairement aux revendications des partisans de l'indépendance, "le Dahomey aux Dahoméens", les réformes opérées s'inscrivent dans la même logique que celles du colonisateur. Une raison peut expliquer cette situation, il s'agit de l'instabilité politique qu'a connue pendant cette période le pays et qui permet très peu de s'occuper des affaires de développement. De 1960 à 1972, c'est-à-dire en douze ans, le Dahomey s'est vu conduire par quinze présidents avec même un régime dirigé à la fois par trois présidents, baptisé "régime à trois têtes". Ce climat d'instabilité politique n'a pas permis certainement aux dirigeants successifs d'opérer des réformes nécessaires, indispensables au développement du pays surtout en ce qui concerne le domaine foncier, contraint depuis l'avènement de la colonisation à des mutations perpétuelles.

Or, telles que décrites dans le chapitre précédent, les réformes coloniales de visée modernisatrice ont surtout engendré plus de problèmes qu'elles en ont résolus et dont les principaux concernent la gestion des domaines et des propriétés foncières, la réglementation et le contrôle de l'utilisation du sol. Les quelques textes promulgués pendant cette période pré-révolutionnaire, au lieu d'apporter des solutions à ces problèmes nés de la colonisation, ont été élaborés pour conformer ou appuyer les réformes coloniales soit par des décrets d'application pour les rendre plus fonctionnelles ou des lois pour mieux les expliciter. Pour preuve, presque la quasi-totalité des textes juridiques fonciers de cette période cite en référence les anciennes lois coloniales, ce qui justifie qu'elles sont toujours en vigueur. L'un des dispositifs juridiques les plus significatifs est la loi du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey.

4- 1- 1- La confirmation du régime de l'immatriculation

La loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière est une initiative de la période postcoloniale qui n'a rien apporté de nouveau que la confirmation du régime de l'immatriculation déjà instauré par l'administration coloniale. Son objectif est de rompre avec les pratiques foncières traditionnelles en faisant passer les terres coutumières sous le régime des droits fonciers modernes. Elle permet de doter les terres de titre foncier en conférant aux titulaires de ces biens, le droit de propriété supposé fondamental pour l'acquisition des terres au Dahomey. Ce régime d'immatriculation apparaît selon cette loi comme le seul moyen susceptible d'assurer la sécurisation des biens fonciers. Il vise à définir pour chaque fonds de terre un propriétaire exerçant des droits absolus sur ce bien. Mais cette conception cadre très peu avec la vision foncière coutumière qui régit encore une grande partie des terres au lendemain des indépendances du Bénin.

D'ailleurs au nom de qui les terres collectives, pourraient-elles être immatriculées quand on sait que la collectivité familiale n'est pas vue comme une personne morale ? Le régime de l'immatriculation n'aurait-il pas réussi en créant, pour les terres coutumières, un régime spécial tenant compte des pratiques traditionnelles qui fondent ces biens fonciers tout en maintenant la logique de sécurisation de ces terres ?

De même, le coût exorbitant et la complexité de la procédure d'immatriculation font de cette disposition un outil hors de la portée d'une couche importante de la population notamment les illettrés qui détiennent la majorité des terres; ce qui limite réellement la chance de faire passer sous le régime de droit moderne, la majorité des terres sous l'emprise de la coutume. Ainsi, par manque d'accessibilité et toujours dans la quête d'une sécurisation

foncière, certaines franges de la population vont contourner cet outil à travers l'usage d'autres dispositions juridiques, par exemple le permis d'habiter consacré par le décret n° 64-276/PC/MFAEP-EDT du 02 décembre 1964.

4- 1- 2- La concrétisation du régime de permis d'habiter

Le permis d'habiter a déjà été consacré depuis la période coloniale par la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime de permis d'habiter au Dahomey. Le décret n° 64-276/PC/MFAEP-EDT du 02 décembre 1964, est élaboré dans le seul but de rendre opérationnelle ladite loi. Il s'agit d'une des dispositions prises pour régler l'occupation des terres domaniales, c'est-à-dire les terrains immatriculés au nom de l'État. Une telle réglementation peut être vue comme une avancée dans la gestion foncière au Dahomey car elle vise à faciliter aux habitants la disposition des droits d'habitations. Elle apparaît comme une politique de redistribution des réserves foncières constituées par l'État aux citoyens.

Bien appliquée, elle peut constituer un outil de prise en compte par l'État des couches économiquement faibles. Mais le permis d'habiter ne confère aux titulaires qu'un droit d'habitation précaire, révoquant. Il n'a pas la même valeur juridique que le titre foncier qui est de nature irrévocable.

De même, les conditions d'obtention du permis d'habiter ne permettent pas à tous les citoyens d'y accéder facilement. Selon les textes pour bénéficier du permis, il faut être citoyen du Dahomey ou étranger. Le titulaire de toute parcelle portant un permis d'habiter « doit dans les trois mois de la délivrance de son permis, entourer la parcelle d'une clôture propre et infranchissable aux animaux, (...) »¹⁹². Outre cette condition, les bâtiments construits sur cette parcelle « devront faire l'objet d'un certificat d'habitabilité et de conformité ou devront être élevés sur fondations de 80 cm et d'assise convenable et ne pas comporter de toiture en chaume ou en carton bitumé (...) »¹⁹³. Ces conditions font du permis d'habiter, un outil nécessitant des moyens financiers importants. Mais combien de Dahoméens disposent pendant cette période des moyens de vie suffisants pour y accéder ?

Il est également fait obligation pour l'obtention de permis, que la parcelle soit clôturée et que les toitures des bâtiments construits sur ladite parcelle ne soient pas en chaume. Ces deux exigences sont de nature à contraindre la population ou du moins celle de la région d'Adjarra et ses environs à adopter une autre forme d'occupation du sol car elles sont

¹⁹² Article 5 du décret n° 64-276/PC/MFAEP-EDT du 2 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey.

¹⁹³ Article 12 du décret n° 64-276/PC/MFAEP-EDT du 2 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey.

contraires au mode d'organisation locale de l'habitat pendant cette période. Au fond, les habitants de cette région ont hérité de leurs ancêtres et perpétré dans le temps des habitats particuliers souvent désignés par des concessions. Il s'agit de bâtiments construits en matériaux locaux notamment en terre de barre¹⁹⁴ couverts de chaumes et qui sont groupés en une unité d'habitation rarement clôturée. Ces habitats qui sont encore nombreux aujourd'hui dans les anciens noyaux d'Adjarra et d'Avrankou sont les plus prépondérants pendant le vote de ce texte. Donc, les formes d'occupation du sol des gens d'Adjarra et ses environs pendant cette période ne cadrent pas avec les exigences d'obtention du permis d'habiter.

Toujours selon l'article 4 dudit décret, « le chef de circonscription désignera au demandeur la parcelle libre de toute occupation et préalablement bornée ou pour le moins *piquetée, qu'il pourra occuper, et lui délivrera un permis d'habiter (...)* ». Or, dans la région d'Adjarra et ses environs, selon les croyances locales, la désignation des terrains à bâtir ne relève pas du pouvoir de l'homme mais plutôt de l'oracle Fa qui est le seul à pouvoir identifier et situer le terrain à construire pour la paix et le bonheur du ménage qui doit l'habiter. Cette pratique des temps ancestraux est toujours réelle au lendemain des indépendances.

À travers ces facteurs, le permis d'habiter apparaît comme un outil limitatif à double titre. Premièrement, son obtention nécessite des conditions financières que très peu de paysans qui constituent la majorité de la population ne remplissent pas. Secundo, le mode d'obtention des parcelles régies par le permis d'habiter ne cadre pas avec les réalités locales d'obtention de parcelle à bâtir.

Aussi, suivant ce dispositif juridique, le permis d'habiter porte-t-il sur les domaines de l'État alors que ceux-ci ne sont rien d'autre que des biens fonciers coutumiers considérés comme des « terres vacantes » ou des « terres sans maître » accaparés par l'État. Le permis d'habiter apparaît ainsi comme un outil mis en place par le pouvoir central pour redistribuer les terres coutumières, appartenant aux autochtones, à une minorité, en particulier aux étrangers, qui eux, détiennent des moyens financiers suffisants étant donné qu'ils sont en général des responsables des sociétés privées marchandes. Ces facteurs limitatifs sont entre autres les raisons qui font que le permis d'habiter considéré comme une solution de sécurisation foncière moins pénible que le titre foncier difficile d'accès, n'a pas été utilisé comme un outil privilégié par les Dahoméens.

¹⁹⁴ La terre de barre est de la latérite souvent utilisée dans la construction de l'habitat traditionnel.

Outre le permis d'habiter, les nouveaux responsables de la période pré-révolutionnaires se sont aussi engagés dans la réglementation des prix sur le marché foncier, une réalité survenue en Afrique avec l'évolution de la société et surtout avec la colonisation. Leur engagement s'est traduit par le décret du 11 septembre 1964 fixant les prix de vente et les charges de mise en valeur au mètre carré des terrains urbains du domaine privé de l'État.

4- 1- 3- La réglementation des prix de vente des domaines privés de l'État

Le décret n° 64-164/PC/MFAEP-EDT du 11 septembre 1964 apparaît comme une réponse à un problème crucial, celui de la vente anarchique des domaines de l'État. Mais il ne constitue pas une nouvelle initiative d'autant qu'il s'inspire d'un dispositif colonial que représente l'arrêté n° 717/ EDT du 13 mars 1956 portant fixation des mises à prix pour les terrains urbains des centres du Dahomey. Ce texte apparaît pertinent pendant cette période d'autant qu'il sert de référentiel pour ce nouveau marché, le marché foncier en émergence et auquel les fournisseurs de produits fonciers ne sont pas habitués. Mais vu qu'il existe pendant cette période très peu de moyens de vulgarisation de ces textes et que la majorité de la population est analphabète, on peut douter de l'efficacité de cet outil comme référentiel pour ce marché. Une piste importante serait d'évaluer son impact sur ce marché foncier mais nous ne disposons pas des éléments nécessaires pour un tel travail pendant cette période.

Si cet instrument juridique apparaît opportun pendant cette période pré-révolutionnaire, le manque d'actualisation de ce texte depuis 1956 jusqu'à la date d'aujourd'hui constitue une gangrène pour la gouvernance des biens fonciers domaniaux. Suivant ce décret, en dehors des centres urbains, « il est établi un prix minimum de 300 francs par mètre carré auquel *peut s'ajouter 200 francs de plus-value* pour centre administratif ou commercial. Dans ces mêmes régions, les terrains suburbains de droit coutumier doivent être évalués à 5 francs le mètre carré. » Cette réglementation servant de référentiel se trouve être aujourd'hui en déphasage (depuis cette période, nous ne connaissons aucun autre texte voté dans ce sens) avec les réalités actuelles du marché (**Cf. chapitre 8**). On peut se demander si ce manque d'actualisation de ce décret ne laisse pas la main libre aux autorités locales en charge de la gestion foncière de procéder aux bradages des biens fonciers domaniaux lors des opérations de vente des terres par ces dernières.

Il est important de signaler que même s'il peut servir de référentiel de façon générale au marché foncier, ce décret a pour objectif principal de réglementer les prix de vente des terres domaniales sans mettre l'accent sur les biens fonciers des particuliers abandonnés aux règles du marché. Cette lacune semble être corrigée par l'ordonnance du 10 janvier 1966 qui

permet à l'État de secourir les ventes de terres des particuliers ayant subi des prix très bas. L'article 20 de ladite ordonnance stipule que, « *l'administration de l'enregistrement peut exercer au profit du Trésor un droit de préemption sur les immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce ou clientèle, droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble dont elle estime le prix de vente insuffisant, en offrant de verser aux ayants droit le montant de ce prix majoré d'un dixième* »¹⁹⁵. Cette disposition ne saurait être efficace que si toutes les opérations d'achat et vente entre le vendeur et l'acquéreur arrivent à l'étape d'enregistrement au niveau de l'administration.

Mais malheureusement pendant cette période très peu de transactions foncières franchissent l'étape d'enregistrement compte tenu de la complexité de la procédure. Les transactions foncières sont d'habitude verbales ou sanctionnées par un simple écrit qui permet déjà au vendeur de céder son bien pour lequel le prix de vente est d'habitude fixé par l'acquéreur souvent en situation de force, à cause des conditions de vie généralement précaires du vendeur.

D'une manière générale, de l'indépendance jusqu'à la veille du coup d'Etat du 26 octobre 1972, les dirigeants du pays se sont inscrits dans la même dynamique que l'administration coloniale, celle de la quête de modernisation des pratiques traditionnelles notamment foncières. Cette vision volontariste de réforme foncière n'a connu qu'une adhésion très faible des populations. Elle pouvait être une réussite si elle tenait compte de certaines réalités locales dans les prises de décisions, auxquelles la population s'identifiait facilement. Mais si au lendemain des indépendances, les différents régimes ont très peu intégré les réalités locales dans la conception des orientations nationales, qu'en est-il du régime révolutionnaire qui prône une nouvelle formule de gestion du pays ?

4- 2- Les mutations foncières de la période révolutionnaire (1972- 1990)

Contrairement à l'époque précédente, la révolution d'octobre 1972 qui s'est achevée en février 1990 a été un moment particulier de la période postcoloniale. Cette singularité est le résultat de plusieurs faits dont certains sont liés aux réformes socio-politiques.

Le premier vient du fait que pour la première fois dans l'histoire du pays, le Dahomey devenu le Bénin avec le régime révolutionnaire, s'est vu diriger pendant environ 18 ans par un même régime de façon continue. Par ailleurs, le nouveau régime met en place de nouvelles formes de gestion en rupture avec les idéologies coloniales.

¹⁹⁵ L'article 20 de l'ordonnance n°002/PR/MFAE du 10 Janvier 1966 portant codification des impôts directs et indirects.

En réalité au lendemain des indépendances et avant la période révolutionnaire, les régimes qui se sont succédés à la tête du pays ont suivi sans grande différence les lignes de direction laissées par la puissance coloniale. Ils ont, à travers diverses réformes, contribué à la modification de l'organisation foncière traditionnelle sans pour autant afficher la volonté de la supprimer. Pour preuve, ces différents régimes n'ont pas abrogé les droits fonciers coutumiers reconnus par l'administration coloniale dont la circulaire n°128 A.P du 19 mars 1931 portant coutumier du Dahomey en est un exemple. Donc, bien que le système traditionnel n'a pas été soutenu par les dirigeants de la période pré-révolutionnaire, il n'y a pas eu non plus renonciation de ce système qui sert de socle au régime foncier coutumier. Et comme l'affirme l'historien Félix Iroko, « durant cette période, les règles successorales coutumières assuraient, vaille que vaille, l'alternance au pouvoir des rois et chefs traditionnels, sans que des manipulations ou blocages politiques viennent perturber ou dérégler la bonne marche du système »¹⁹⁶.

Mais pendant la révolution, les nouveaux dirigeants ont adopté une autre ligne de direction non seulement en s'écartant de la logique de leurs prédécesseurs mais surtout en s'inscrivant à un moment donné dans la lutte contre les pratiques coutumières jugées hostiles à leur nouvelle idéologie.

4- 2- 1- Les réformes juridiques foncières

La rareté de nouveaux textes juridiques fonciers est l'une des particularités qui caractérisent la période révolutionnaire. Les initiatives juridiques foncières prises semblent être plus pour contester les réformes héritées ou pour apporter des clarifications à certains textes existants. Un des exemples est la décision administrative du Conseil des ministres du 27 janvier 1977 autorisant les ventes des terrains d'habitation sur toute l'étendue du territoire national. Cette décision, qui permet d'assurer le contrôle des transactions foncières, met également fin à l'une des réformes des régimes précédents qui orchestrent une ségrégation défavorable aux « indigènes » dans les opérations de vente et achat de terrain.

Bien que ce régime se retrouve au dernier rang, pendant la période postcoloniale en matière du nombre de textes fonciers juridiques initiés, il n'a pas manqué d'innover dans la gestion de l'espace notamment dans la gouvernance de l'eau à travers la loi n° 87-016 du 21 septembre 1987 portant code de l'eau en République Populaire du Bénin. Selon les

¹⁹⁶ Iroko F. (1999), «Rois et chefs en République du Bénin (1960-1999)», In, Perrot C-H. et F-X. Fauvelle-Aymar (éds), *Le retour des rois : les autorités traditionnelles et l'Etat en Afrique contemporaine*, Karthala, p.114.

consultants de la Serhau-Sa¹⁹⁷, cette loi apparaît comme un texte complet et le plus bel édifice de la période révolutionnaire. Dans sa réglementation, elle place dans le domaine public de l'Etat, les eaux du domaine public naturel (eaux des cours d'eau permanents ou non, nappes d'eau souterraine, etc.) et les eaux du domaine public artificiel (eaux des ouvrages exécutés pour faciliter la retenue des eaux, eaux de sources thermales et minérales, etc.). Elle traite également de la protection en ce qui concerne les prélèvements des eaux souterraines et des eaux superficielles et donc fait obligation de livrer à la population une eau potable.

Très ambitieuses, les dispositions de cette loi sont élaborées comme si les cours d'eau constituaient des espaces neutres sur lesquels l'État peut exercer ses prérogatives sans difficultés. Mais selon la tradition au Bénin et particulièrement à Adjarra et ses environs, il existe une relation socio-économique entre les hommes et les cours d'eau. Au même titre que la terre, les cours d'eau sont perçus comme des espaces sacrés. Leur présence influence l'organisation foncière car ils constituent jusqu'à un passé récent, l'un des facteurs importants pour l'installation des foyers humains.

De la même manière que pour la terre, il existe une appropriation pour les cours d'eau qui sont considérés à Adjarra et ses environs comme des espaces sacrés, des espaces libres et des espaces économiques. Les **espaces libres** sont des portions utilisables par tout le monde assimilables à un espace public, souvent navigables qui assurent la circulation des personnes et des biens. Les **espaces économiques** des cours d'eau sont des zones appropriées par certains individus à des fins d'activités économiques telles que la plantation des raphias, l'exploitation du bois de chauffage, etc. Quant aux **espaces sacrés**, ils constituent les parties des cours d'eau qui abritent des divinités appartenant souvent à des collectivités familiales et sur lesquelles règnent des règles d'interdictions (inaccessibilité de ces espaces parfois aux femmes en menstruation, interdiction de pêche dans ces espaces, etc.).

Contrairement aux dispositions de cette loi sur la réglementation de l'eau, pour les habitants d'Adjarra et ses environs, les différents espaces de ces cours d'eau constituent leurs propres patrimoines et non ceux de l'État. À chaque espace économique localement appelé Ogba ou Ira est lié un individu et à chaque espace sacré correspond une collectivité familiale qui y va pour son culte et assure son entretien et le respect des interdits liés au site. Selon les acteurs coutumiers, bon nombre d'espaces sacrés de ces cours d'eau qui appartiennent à des collectivités familiales données ont été appropriés par d'autres collectivités à cause de leurs

¹⁹⁷ Recueil des textes principaux en matière de droit domanial, de droit de l'urbanisme et de droit foncier, rédigé par les consultants de SERHAU-SA (Société d'Etudes Régionales d'habitat et d'Aménagement Urbain) au profit du ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme, p.21.

bienfaits spirituels devenant ainsi des espaces collectifs de culte pour toute la communauté. C'est le cas de la source d'eau stagnante de Zèkpon¹⁹⁸ à Avrankou dont les eaux, paraît-il, détiennent plusieurs vertus spirituelles et servent surtout à la purification des hommes. Bien que cette loi fait obligation à la population de consommer de l'eau potable, l'eau de Zèkpon qui est une source stagnante, non protégée est consommée par celle-ci lors des rituels et de façon périodique par certaines personnes. De même, les espaces économiques de ces cours d'eau supposés appartenir à l'État font l'objet d'opérations d'achat et vente à l'image des biens fonciers. Ces opérations sont même cautionnées par certaines autorités locales (chefs de village ou quartier) au mépris des dispositions de cette loi. Il apparaît ainsi qu'entre les outils juridiques de l'État et les pratiques des populations s'établit un décalage. Ce décalage serait dû essentiellement à l'ignorance de l'échelle locale dans la conception des politiques nationales ou parfois à sa résistance face à certaines décisions.

Outre la gouvernance de l'eau, le régime révolutionnaire a procédé à la réglementation de la délivrance du permis de construire à travers le décret du 24 mars 1989 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République Populaire du Bénin. Ce décret vient instituer un autre outil de réglementation de l'occupation du sol en dehors du permis d'habiter. Selon son article 2, le permis de construire est « *l'acte par lequel une autorité publique constate a priori que des projets de construction peuvent être autorisés au regard des différentes dispositions législatives ou réglementaires auxquelles ces constructions sont assujetties* »¹⁹⁹. Dans ses dispositions, cet outil apparaît plus contraignant aux populations comme l'atteste le commentaire des consultants de Serhau-Sa pour qui, « *il est très coercitif par un excès de contrôle et très impératif par beaucoup d'exigences du citoyen sans l'y avoir préparé au préalable* »²⁰⁰.

Mais ces initiatives en nombre insuffisant, n'ont pas pu changer en tant que tel l'arsenal juridique foncier mis en place depuis l'époque coloniale et renforcé par les différents régimes postcoloniaux contrairement aux idéologies des responsables révolutionnaires. Elles ont réussi simplement à commettre des dérives sur le système foncier traditionnel.

¹⁹⁸ Cette source d'eau sacrée est toujours pratiquée jusqu'aujourd'hui.

¹⁹⁹ Article 2 du décret N° 89-112 du 24 Mars 1989 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République Populaire du Bénin.

²⁰⁰ Recueil des textes principaux en matière de droit domanial, de droit de l'urbanisme et de droit foncier, rédigé par les consultants de SERHAU-SA (Société d'Etudes Régionales d'habitat et d'Aménagement Urbain) au profit du ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme, p.174.

4- 2- 2- Les dérives foncières de la période révolutionnaire

Indifférent au système politique traditionnel pendant ses premières années de règne, le régime fort de Mathieu Kérékou adopte le 04 décembre 1975 un décret de lutte contre les forces « féodales », « rétrogrades » et « obscurantistes ».

À travers cette disposition, le régime révolutionnaire s'est lancé dans une aventure complexe, celle de la « chasse aux sorciers ». La complexité de cette aventure vient du fait qu'il n'existe aucun moyen de reconnaissance des forces « rétrogrades » et « obscurantistes ». Cette nouvelle disposition ouvre ainsi la vanne de la répression du système traditionnel, une répression jamais aussi importante dans l'histoire du pays que pendant cette période révolutionnaire. Pour Félix Iroko par cet acte, le « gouvernement ne voulait plus avoir affaire à ce vestige du passé dont les éventuelles manifestations de puissance étaient susceptibles de compromettre la bonne marche de la révolution ». ²⁰¹ Pour cela, il fallait s'en prendre aux acteurs coutumiers qui perpétuaient cet héritage du passé, c'est-à-dire aux rois, aux chefs religieux traditionnels, etc.

De ce fait, le système politique traditionnel conçu principalement sur la croyance religieuse s'est affaibli. L'esquisse de typologie des politiques nationales en Afrique subsaharienne vis-à-vis de la chefferie mise en place par Nassirou Bako-Arifari et Pierre-Yves Le Meur ²⁰² décrit mieux la situation. Ces auteurs en s'appuyant sur le cas du Bénin, signalent le passage de l'idéal de l'« informalisation » qui a caractérisé la période coloniale et celle d'avant la révolution, à une politique explicite d'exclusion de la chefferie pendant la révolution. Selon ceux-ci, la politique d'« informalisation » est celle pour laquelle la chefferie est tolérée voire reconnue sans pour autant se voir attribuer de rôle politique sous une forme institutionnalisée. Par contre, l'idéal type qui a caractérisé la période révolutionnaire est celui de l'exclusion de la chefferie hors des espaces de représentation de la puissance publique.

La révolution a été fatale au système politique traditionnel et il est évident que le système foncier endogène subit le même sort car c'est ce dernier qui fonde le régime foncier coutumier. Celui-ci étant étroitement lié aux faits socio-économiques et surtout religieux, sa persécution entraîne un bouleversement des relations socio-économique et religieuse qu'entretiennent les hommes avec leur milieu.

²⁰¹ Iroko A. F. (1999), Op. Cit. , p.115.

²⁰² Bako-Arifari N. et P-Y. Le Meur (1999), « La chefferie au Bénin : une résurgence ambiguë », In, Perrot C-H. et F-X. Fauvelle-Aymar (éds), *Le retour des rois : les autorités traditionnelles et l'Etat en Afrique contemporaine*, Karthala, p.125.

➤ **Bouleversement socio-économique et culturel du système foncier coutumier**

Le régime révolutionnaire s'est montré très peu flexible en général envers le système traditionnel et en particulier vis-à-vis du régime foncier coutumier. L'explication du professeur Félix Iroko face à la répression du système politique traditionnel est édifiante à cet égard. Selon cet auteur : « *Bien des chefs religieux, notamment ceux d'un certain âge, sommairement assimilés à des sorciers, furent maltraités, parfois jusqu'à ce que mort s'ensuive. Cependant, si de façon générale, on ne maltraitait pas les rois et chefs non accusés de sorcellerie, ils étaient écartés de l'administration, qui ne sollicitait plus leur concours dans la gestion des affaires du pays* »²⁰³. Dans cette situation d'exclusions et d'anéantissement des pratiques coutumières, le mythe de la crainte de sanction des divinités qui permet un certain respect des règles traditionnelles s'est brisé. De même, conformément à la loi fondamentale, les autorités traditionnelles ont été privées de droit de jugement et de sanction²⁰⁴. Ces deux facteurs qui contribuent à la régulation du système traditionnel, en particulier du système foncier, sont rendus inopérants par les nouvelles dispositions du régime marxiste mettant ainsi l'organisation foncière traditionnelle dans une situation désuète. Le vocable sacré devient un vain mot et les règles d'interdictions sont de moins en moins respectées. Le système foncier traditionnel prend ainsi un coup puisque c'est cette conception du sacré et des règles d'interdictions souvent liées à la sacralité qui assuraient le fonctionnement dudit système. Les tenures coutumières du sol qui deviennent déjà de moins en moins pratiques avec la politique foncière coloniale sont en grande partie ébranlées. De même, les terres supposées « vacantes ou sans maître », jadis accaparées par les régimes précédents, ne sont plus les seules dans le viseur du régime militaro-marxiste mais aussi les espaces affectés aux divinités.

Ainsi, les périmètres de terres consacrées aux divinités ont-ils été contestés par endroit provoquant la baisse considérable des espaces affectés à certains Vodoun-honto²⁰⁵. Il est fort probable que l'évolution de la société ait contribué à renforcer ces perturbations de la période révolutionnaire. Se considérant comme maître de toutes les terres, l'État déclare la guerre aux représentations matérielles des valeurs endogènes, notamment aux forêts sacrées. Pour Gaston Akouehou²⁰⁶, la conséquence la plus immédiate de l'État « propriétaire des forêts » est un arrêt du contrôle au niveau territorial par les chefs coutumiers. Les forêts sacrées autrefois

²⁰³ Iroko A. F. (1999), Op. Cit., p.115.

²⁰⁴ Articles 104-107 de la loi fondamentale du 26 Août 1977.

²⁰⁵ Les Vodoun-hunto sont des espaces sacrés disposant d'une architecture particulière dédiés au culte de vodoun.

²⁰⁶ Akouehou G. S. (2004), « Environnement institutionnel et gestion traditionnelle des espaces forestiers : cas de la région des Monts Kouffé au Centre du Bénin », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, p.5.

conservées par les pratiques traditionnelles sont partiellement ou totalement détruites sous divers prétextes dont le principal est qu'elle abrite des pouvoirs susceptibles d'être néfastes au régime en place.

En effet, les forêts sacrées qui servent à divers cultes sont vues comme des espaces obscurs et détruits en majorité. Or, comme l'expliquent Dominique Juhé-Beaulaton D. et al. : « Des réunions de certaines sociétés secrètes (Zangbeto, Kuvito, Oro) et des ordalies, jouant un rôle important dans l'exercice de la justice, le maintien de l'ordre et de la cohésion sociale, se tiennent dans des forêts sacrées. »²⁰⁷ Les quelques grands arbres d'importance capitale sur le plan environnemental et même identitaire et qui ont échappé, du fait de leur caractère sacré, à l'abattage engendré par une demande croissante du charbon de bois vont perdre leur protection avec la révolution.

Faut-il le rappeler, avec le décret le 04 décembre 1975 qui autorise la chasse aux sorciers, tout ce qui est considéré comme obscur doit être combattu. C'est ainsi que la plupart des grands arbres sont soupçonnés d'être corrompus par les mauvais esprits. La seule solution qui s'offre aux commandos révolutionnaires constituant l'œil du régime fort de Mathieu Kérékou au niveau local est de les abattre.

Figure n°15 : Exemple d'un arbre sacré situé à l'entrée du quartier Hounhouéko à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Cet arbre a été replanté après consultation de l'oracle Fa suite à l'abattage d'un premier dont la destruction a occasionné une tragédie mortelle pour tout le quartier au début des années 1970 (Cf.3-1-1).

²⁰⁷ Juhé-Beaulaton D. et B.Roussel (2002), Op. Cit., p.417.

Or, ces arbres sacrés souvent à usage multiple (lieu de culte, espace de repos et de loisir et parfois d'échange commercial, etc.) permettent de différencier non seulement le milieu rural de la ville généralement moins pourvue d'arbres mais aussi constituent des symboles identitaires. L'abattage de ces arbres entraîne alors la destruction de toute une identité, étant donné que derrière chaque arbre sacré est caché un Vodoun appartenant nécessairement à une collectivité.

À Adjara, plusieurs forêts sacrées ont été détruites ou réduites à quelques îlots d'arbres. C'est le cas des forêts sacrées *d'Edjigbo* aujourd'hui inexistante, de Hougbo réduite à quelques arbres sacrés, de *Abikouzou d'Aholouko* totalement détruite, etc. La destruction de ces forêts passe d'abord par l'abattage progressif des arbres ôtant ainsi à l'espace son caractère sacré puis son occupation graduelle à d'autres fins autres que cultuelles souvent par quelques responsables de la collectivité à qui elles appartiennent. Autrefois inconcevables, ces actes sont pratiqués par la dictature du régime révolutionnaire qui a rendu les prêtres Vodoun passifs face aux responsables révolutionnaires du village devenus tout puissants. À tout ceci, s'ajoute la dépossession des terres des paysans.

➤ **L'expropriation des terres**

Bien que le phénomène existe depuis le temps colonial, la période révolutionnaire s'est distinguée dans l'expropriation des terres. Le développement des activités agricoles et la réalisation des infrastructures publiques sont les principaux éléments sur lesquels s'est appuyé l'État pour dépouiller la population de leurs biens fonciers.

Comme partout au Bénin, à Adjara, de nombreux périmètres de terres ont été arrachés de force aux détenteurs pour des besoins d'infrastructures publiques sans dédommagement ni la mise en place d'un minimum de dispositions pour une éventuelle reconnaissance de ceux-ci. Certes, les infrastructures publiques (école, centre de santé, etc.) sont des ouvrages d'intérêts collectifs, donc utiles à tout le monde, mais leurs réalisations nécessitent la contribution de chacun, une contribution qui ne peut se faire que par la mise en place d'un réel mécanisme obligeant toute la population à y participer. L'ignorance de cet aspect dans l'expropriation des terres pendant la révolution a engendré deux conséquences majeures.

La première est qu'elle a fait de ce phénomène un jeu de hasard créant deux catégories de détenteurs de biens fonciers : les "non chanceux" et les "chanceux"²⁰⁸. La seconde est qu'elle a permis un certain favoritisme des gens proches du régime en leur donnant la possibilité d'orienter, loin de leur bien foncier, les périmètres devant servir à la réalisation de

²⁰⁸ Les "non chanceux" sont ceux qui détiennent leur terrain dans le périmètre retenu pour la réalisation des infrastructures tandis que les chanceux sont ceux dont les biens fonciers sont hors de ce périmètre.

ces infrastructures publiques. Ce système a fait beaucoup de victimes dans le rang des démunis et surtout chez ceux qui sont moins proches des instances de décision. Le constat est que seules quelques personnes ont contribué à la constitution des réserves foncières devant servir à la réalisation des infrastructures publiques. Or, ces ouvrages sont destinés à tout le monde. Et comme l'explique le fils de l'une des victimes de ce système :

*« Si je n'ai pas de terrain aujourd'hui, c'est à cause de la révolution. Les trois parcelles que nous devons hériter avaient été arrachées pour la construction de l'école primaire d'Adovié pendant la révolution. Toutes les tentatives pour au moins récupérer une seule parcelle avaient été vaines alors que nous n'étions pas les seules à bénéficier des prestations de cette école. »*²⁰⁹ (traduit de la langue Yorouba en français).

En général pendant la révolution, l'État a contribué à la marginalisation de toute une couche de la population afin de répondre à l'une de ses obligations qui est celle de fournir des services importants aux habitants. Cette marginalisation est aussi palpable dans le domaine du développement agricole.

➤ **L'expérience des coopératives agricoles**

En réalité depuis l'avènement de la colonisation, les différents régimes qui se sont succédés, ont initié diverses formes de coopérative agricole. Ces initiatives n'ont permis que d'arracher les terres aux paysans sans grand succès sur le plan socio-économique. Parlant de ces échecs, Alfred Mondjannagni explique que les « principes plus ou moins louables à l'origine de leur mise en place ont été souvent dénaturés et l'on peut même dire que certaines de ces expériences ont été négatives dans la mesure où bon nombre de paysans en gardent un triste souvenir »²¹⁰.

L'installation des périmètres d'aménagement rural est l'une des formes de ces coopératives agricoles. S'appuyant sur la loi 61-26 du 10 août 1961, l'État s'est engagé dans l'expérience de périmètres d'aménagement rural dont en a résulté la SO.NA.DE.R²¹¹ en décembre 1961. Ces coopératives sont constituées, à la base, de l'apport obligatoire des biens fonciers des paysans situés dans la zone définie pour l'aménagement rural mais dont les terres sont évaluées et valorisées sous forme de parts sociales classées dans la catégorie A des actifs de la coopérative. La part sociale de catégorie B est accordée à ceux qui ont contribué par leur force de travail pendant un certain nombre de jours à la mise en valeur de ces terres.

²⁰⁹ M. F. M., fils de l'un des victimes de l'expropriation des terres de l'école primaire d'Adovié à Adjarra. Entretien réalisé le 20 décembre 2013 à Adjarra.

²¹⁰ Mondjannagni A. C. (1977), Op. Cit., p.480.

²¹¹ Société Nationale pour le Développement Rural dont l'objectif principal est d'assurer le développement rural.

Vu le caractère obligatoire de la participation des paysans à la constitution de terres du périmètre d'aménagement, cette expérience apparaît comme une autre forme de dépossession des terres aux détenteurs de ces biens.

Les communes d'Adjara et d'Avrankou n'ont pas été épargnées par cette expropriation, 520 et 370 hectares de terres, respectivement dans les communes d'Adjara à Djavi et d'Avrankou à Djomon, ont été détournés de la culture vivrière au profit de la plantation du palmier à huile créant ainsi un véritable problème d'autosuffisance alimentaire dans la zone. Cette expérience fut poursuivie et renforcée par l'administration révolutionnaire qui transforma à partir de 1975 la SO.NA.DE.R en SO.BE.PAL.H²¹² bénéficiant de plus d'assise foncière contre la volonté des paysans réduits au silence par la dictature du régime militaro-marxiste.

Mais toutes ces initiatives qui s'inscrivent dans une logique de top down, c'est-à-dire du "développement par le haut" ne sont que des bombes à retardement dont l'avènement de la démocratie est venu activer l'explosion. Cet éclatement s'est manifesté par la destruction des plantations et le partage des terres de certaines coopératives par la population, sans l'avis du pouvoir central, comme ce fut le cas à Djavi et à Djomon, au lendemain de l'avènement de la démocratie, en 1991. Là où les terres ne sont pas encore partagées, elles font l'objet de revendication quotidienne et engendrent des conflits parfois meurtriers que l'État peine à maîtriser jusqu'à aujourd'hui. Ces actes témoignent de la non adhésion de la population à ces initiatives et confirment le caractère d'organisation imposée par le pouvoir central.

En conclusion, ces différentes initiatives autoritaires de la période révolutionnaire ne sont pas restées sans impacts sur le développement de la région. Les dérives avaient fortement impacté le développement agricole et surtout les fondements socio-religieux qui fondent le travail de la terre. Par exemple, cette conception qui considère les forêts sacrées comme des milieux obscurs et susceptibles d'être nuisibles aux idéologies de la révolution n'est pas sans conséquence sur le couvert végétal en général. Il suffit qu'un arbre soit déclaré habité par les mauvais esprits pour qu'il soit coupé. Plusieurs arbres situés dans les unités forestières non sacrées ont été considérés par les responsables révolutionnaires comme abritant les esprits obscurs, et abattus. En un mot, cette conception a constitué un tremplin pour la destruction d'une grande partie des autres types de forêts, c'est-à-dire celles considérées comme non sacrées y compris pour celles placées sous protection de l'État.

²¹² Société Béninoise de Palmier à Huile.

4- 2- 3- Les conséquences de la dérive foncière

Le bouleversement de l'organisation socio-territoriale traduit par la dépossession de la chefferie de tout son pouvoir, l'abattage anarchique des arbres en particulier des arbres sacrés et la destruction sauvage des forêts qui assurent un certain équilibre entre l'homme et la nature semblent être à la base, selon les acteurs coutumiers, du déséquilibre climatique marqué par la forte sécheresse de l'année 1976. Si scientifiquement il existe une explication à ce phénomène, tel n'est pas le cas chez les spécialistes de la tradition qui se sont appuyés sur certains paramètres de la tradition pour expliquer cet évènement rare au Bénin.

Pour les spécialistes de la tradition, cette sécheresse semble être le résultat de la colère des divinités dont les représentations matérielles sur terre subissent depuis l'avènement de la révolution des répressions. On retrouve cette idée de colère des divinités chez Dominique Juhe-Beaulaton qui en citant K. Talle, explique que : « Kérékou²¹³ fit même appel à l'intervention d'un des plus importants dignitaires religieux du Bénin, Daagbo Hunon, « chef suprême des vodun à Ouidah » pour que cesse cette calamité. »²¹⁴ Cette colère des divinités est également perçue comme étant à la base de la crise socio-économique qui sévit dans tout le pays vers la fin des années 1980 car pour les spécialistes de la tradition, les deux évènements (la crise et la répression des valeurs endogènes) sont fortement liés comme l'explique Dodou Ahouansè, le prêtre du culte Fa :

« Nous ne sommes pas des yovo²¹⁵ pour supprimer nos propres valeurs, les valeurs endogènes que nous avons héritées et que nous devons protéger et transmettre à nos enfants. Ne pas reconnaître *ceci, c'est se perdre* et cela peut nous coûter cher. Vous aviez vu comment le régime révolutionnaire qui a déclaré la guerre à ces valeurs endogènes était parti en fumée ? »²¹⁶ (traduit de la langue Goun en français).

Cette sécheresse aurait d'ailleurs amené les dirigeants révolutionnaires à reprendre contact avec les garants de la tradition qui ont été obligés de consacrer des sacrifices spirituels afin d'implorer la clémence des divinités. Un des actes qui sanctionne ce rapprochement est la promulgation de la loi n°87-012 du 21 septembre 1987 portant code forestier en République Populaire du Bénin dont l'objectif est de limiter la destruction des domaines forestiers.

D'une manière générale, le système foncier traditionnel précolonial longtemps ancré dans les habitudes des populations a commencé par connaître une désorganisation déjà pendant la période coloniale. Ces premières atteintes seraient dues pour l'historien Félix

²¹³ Kérékou est le président Béninois qui a instauré et conduit le régime dictatorial révolutionnaire de 1972 à 1990.

²¹⁴ Talle .K., (1995), cité par Juhé-Beaulaton D. et B. Roussel (2002), Op .Cit., p. 432.

²¹⁵ Yovo est la désignation en langue locale des européens.

²¹⁶ Ahouansè Dodou, prêtre de l'oracle Fa. Entretien réalisé le 30 juillet 2014 à Avrankou.

Iroko²¹⁷ à la mise en place d'un nouveau cadre institutionnel responsable de la ruine des monarchies. Cette évolution du système foncier traditionnel qui se poursuit durant les différents régimes de la période postcoloniale s'accroît avec le régime militaro-marxiste avant de connaître une atténuation avec l'avènement de la démocratie.

4- 3- Les réformes foncières juridiques de l'ère de la démocratie

Face à la crise économique et socio-politique de la fin des années 1980 qui a rendu le pays ingérable par le régime révolutionnaire, les dirigeants béninois ont procédé en février 1990 à l'organisation de la « Conférence nationale des forces vives » ayant abouti au régime démocratique.

Exposé à des destructions massives pendant la Révolution, le secteur forestier a été l'un des domaines qui a préoccupé les législateurs dès l'avènement de la démocratie. Cette préoccupation s'est traduite par la loi n° 93-009 du 02 juillet 1993 portant régime des forêts en République du Bénin et son décret d'application, le décret n°96-271 du 02 juillet 1996 qui intervient trois ans plus tard.

4- 3- 1- La réglementation des entités forestières

La loi n° 93-009 du 02 juillet 1993 a été consacrée essentiellement à la réglementation des forêts qui constituent une entité foncière singulière au Bénin et particulièrement dans la région d'Adjarra. Cette loi, notamment son décret d'application, permet d'assurer de façon générale la gestion, la protection et l'exploitation des forêts. Ces textes ont procédé à la distinction des forêts en deux grandes catégories que sont les forêts classées et les forêts protégées, et définissent également les conditions de leur protection. Mais force est de constater qu'ils ne font nulle part ressortir les forêts sacrées comme une catégorie à prendre en compte alors qu'elle constitue une réalité incontournable dans le secteur forestier. Ainsi, bien que ces textes se targuent de proposer des solutions aux problèmes environnementaux, économiques et sociaux, ils oublient un pan important de la vie locale que constitue le spirituel. Même s'il est vrai que toutes les forêts sacrées n'ont pas la taille suffisante ou ne constituent pas toujours ce qu'un naturaliste peut désigner par une forêt, la définition²¹⁸ que donnent ces textes est intéressante d'autant qu'elle permet d'englober les forêts sacrées.

²¹⁷ Iroko A. F. (1999), Op. Cit. p.111.

²¹⁸ Selon l'article 2 de la n° 93-009 du 02 juillet 1993 portant régime des forêts en République du Bénin, Les forêts constituent des terrains comportant une couverture végétale arbustive à l'exception des cultures agricoles et susceptibles soit de fournir du bois ou des produits autres qu'agricole, soit d'abriter la faune sauvage, soit d'exercer un effet indirect sur le sol, le climat ou le régime des eaux.

Mais avant même de légiférer sur la gestion forestière, les législateurs ont déjà commencé par se préoccuper des problèmes liés à l'urbanisation anarchique qui gangrène une grande partie du territoire béninois et particulièrement les communes proches des grandes agglomérations (Porto-Novo) comme Adjarra et Avrankou.

4- 3- 2- Les réformes liées à l'urbanisation

Indignés par l'occupation spatiale désordonnée observée de plus en plus avec l'accroissement de la population, les législateurs béninois ne sont pas restés indifférents. Plusieurs dispositions juridiques ont été mises en place pour freiner ce phénomène. Face à ce nouvel ordre, il est important de savoir si ces mesures sont adaptées aux réalités locales. Pour cela, une analyse des dispositions les plus importantes s'avère indispensable.

➤ **L'arrêté n°0002/MEHU/DC/DUA du 07 février 1992 définissant les zones impropres à l'habitation**

Ce texte renseigne non seulement la population mais aussi les autorités locales sur les zones urbanisables et celles qui sont non propices à l'habitat. Au regard de l'importance d'une telle organisation spatiale, la prise de cet arrêté paraît tardive car elle aurait dû se faire en réalité antérieurement aux autres textes qui organisent l'occupation du sol comme les permis de construire, les permis d'habiter, etc.

La définition des zones urbanisables constitue une préoccupation majeure étant donné que les installations ne se font pas toujours suivant la logique de l'urbanisation moderne mais plutôt selon d'autres réalités souvent propres à chaque localité. Par exemple dans la région d'Adjarra, pendant longtemps l'implantation de l'habitat qui tient très peu compte des obstacles spatiaux se fonde sur des réalités d'ordre familial, socio-culturel et économique.

D'abord la quête de la proximité de l'eau qui constitue une denrée capitale et la recherche d'une zone inaccessible aux adversaires ont amené certains groupes parmi les premiers occupants de cette région à s'installer non loin des cours d'eau qui sont, pour la plupart, des zones à relief accidenté moins favorables à l'habitation depuis les périodes précoloniales et coloniales. La dépendance spirituelle et culturelle oblige plusieurs personnes à s'installer à proximité des grandes maisons familiales. Dans cette logique de rester coller à sa famille, on préfère vivre dans une zone moins propice à l'habitat pourvu qu'elle soit proche de son groupe familial.

Ces différents facteurs font que l'installation de la population à Adjarra ne se réalise pas toujours sur des espaces géographiquement favorables à l'habitation. En plus de cela, on note également l'absence, pendant longtemps dans cette région, d'un référentiel en matière

d'occupation de sol et de construction des habitats. Le domaine de l'urbanisation est presque abandonné par les autorités et les installations se sont effectuées selon le bon vouloir de la population sans aucune réglementation, mettant aujourd'hui plusieurs ménages dans des conditions de vie très précaires. Les actions tardives des autorités locales initiées à travers les opérations de lotissement ont eu des effets très peu importants car elles sont seulement de nature à organiser les installations existantes dont certaines se trouvent à des endroits inappropriés à l'habitation plutôt que d'orienter la population vers le choix des espaces propices à l'urbanisation. Mais cet arrêté du 07 février 1992 qui est pris pour mettre fin à cette situation est-il parvenu à son objectif ?

Une chose est certaine, l'atteinte d'un tel objectif nécessite une concertation permanente entre l'État central et les collectivités locales qui doivent pleinement jouer leur partition afin que cette disposition soit respectée. La réussite de cette mission requiert une intervention structurée au niveau local pour que les zones définies comme impropres à l'habitation soient identifiées, délimitées et protégées par les autorités locales.

Cependant à Adjarra et ses environs, force est de constater que ces zones n'ont jamais fait l'objet d'une attention particulière. Elles subissent même des opérations de lotissement par des autorités locales au mépris des textes. C'est le cas d'une partie des villages de Tanmè et d'Agata d'Adjarra. Ces espaces bien qu'ils constituent des zones inondables, ont été lotis depuis 1994 et des populations y sont installées. L'une des conséquences de ce fait, est que les parcelles recasées dans la zone sont exposées à des inondations périodiques qui entraînent parfois des déplacements des ménages et provoquent des problèmes de santé.

D'une manière générale, s'il est vrai que l'application stricte de cette disposition juridique pourrait permettre de limiter le désordre dans la manière d'occuper les sols, il est également important de signaler que le domaine de l'urbanisation de par sa négligence pendant longtemps nécessiterait en réalité une réforme totale. Il est comme un système où la défaillance d'un maillon compromet la réussite de tous les autres éléments. De cette manière, même les zones définies propices à l'habitation serviraient très peu au développement de la ville sans une politique générale d'aménagement et d'équipements de ces espaces.

Pour cela, la définition d'une politique urbaine globale s'impose pour un développement cohérent de la ville. C'est ce qui justifie certainement la déclaration de politique urbaine de 1995 appuyée par le décret n°95-341 du 30 octobre 1995 portant approbation de la déclaration de politique urbaine.

➤ La déclaration de politique urbaine de 1995 et son décret d'application

Ce document référentiel permet de fixer le cadre de la politique urbaine qui constitue « l'ensemble des dispositifs à appliquer aux villes et au fait urbain béninois en général pour les faire servir au développement national »²¹⁹. À travers ce texte, les nouvelles autorités du « renouveau démocratique » semblent prendre le mal par la racine en fixant un cadre global de résolution des problèmes fonciers et urbains qui deviennent de plus en plus insupportables avec l'augmentation trop rapide de la population. Cette déclaration, qui justifie que le problème de l'urbanisation ne concerne pas uniquement le Bénin mais constitue aussi un mal régional, démontre l'existence d'une concentration urbaine circonscrite sur le littoral de l'aire urbaine Lagos-Cotonou-Lomé-Accra créant du coup un déséquilibre spatial. Cette région conditionne l'évolution de la conurbation Cotonou-Porto-Novo-Abomey-Calavi. Mais l'urbanisation de cette agglomération résultant du contexte régional n'est pas sans effet sur les communes périphériques de ces villes, dont Adjara et Avrankou. Il apparaît ainsi que l'étude des problèmes de l'urbanisation nécessite non seulement la prise en compte de l'échelle régionale mais aussi celle du niveau local. Et comme on peut le lire dans la déclaration, « l'urbanisation correspond à une mutation structurelle de la société béninoise et bouleverse complètement les rapports entre les villes et les campagnes, elle se répercute sur la vie quotidienne des habitants »²²⁰. La maîtrise d'un tel phénomène demande réellement un travail de réflexion profonde, que la déclaration de politique urbaine vient étaler à travers la définition des principes clés, des orientations stratégiques et des méthodes de mise en œuvre.

Parmi les huit orientations stratégiques qui fondent cette déclaration, celle qui consiste à encourager et encadrer les initiatives privées foncières et immobilières retient notre attention. Il s'agit suivant cette orientation, en plus d'imposer au dynamisme de la production foncière privée, coutumière ou non, une discipline d'aménagement et d'équipement, par la loi et par les opérations d'équipement de sites d'extension urbaine, mais également d'aider au développement d'une véritable promotion foncière et immobilière.

Cette discipline d'aménagement et d'équipement est capitale aujourd'hui et pourrait inculquer un changement dans les pratiques de l'urbanisation surtout à l'échelle locale où se jouent de façon concrète les cartes de l'aménagement. Elle est plus que nécessaire dans le contexte de la région d'Adjara où les terres deviennent de plus en plus rares et où l'aménagement traditionnel, jadis bénéficiaire d'une abondance de terre, n'est plus praticable.

²¹⁹ Extrait de la partie introductive de la présentation du document de la déclaration de politique urbaine.

²²⁰ Extrait de la partie introductive de l'état des lieux du document de la déclaration de politique urbaine.

Eu égard à cela, il se pose une question, celle de savoir si cette déclaration a pu réellement imposer cette discipline d'aménagement et d'équipement dans cette région.

D'une manière générale, on peut affirmer que la prise d'un certain nombre de textes juridiques a concouru théoriquement à cadrer plusieurs aspects des problèmes d'urbanisation sans parvenir concrètement à les éradiquer jusque-là.

➤ **Autres dispositions juridiques réglemant l'urbanisation**

Il s'agit, par exemple, de l'arrêté n°0023 MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin.

Cet arrêté permet de cadrer les opérations de lotissement (**Cf. chapitre 9**) et de leurs assurer une certaine technicité. La commune d'Adjara constitue un bon exemple pour étudier les impacts de ce texte étant donné que celle-ci s'est engagée depuis 1987 dans de nombreuses opérations de lotissement dont certaines continuent jusqu'à aujourd'hui. Mais l'application de cette disposition juridique a été plus théorique que pratique à Adjara où les opérations de lotissement apparaissent comme le seul outil officiel d'aménagement de l'espace. Certes, ce texte fait obligation aux autorités locales d'effectuer un minimum de viabilisation²²¹ dans toute opération de lotissement mais très peu de zones loties dans cette région bénéficient réellement de l'ouverture des voies et disposent de l'eau potable et de l'électricité, un aspect sur lequel nous allons revenir de façon détaillée dans le **chapitre 10**.

Parlant toujours de l'urbanisation, il y a également dans le cadre de la décentralisation, la loi n°97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin. Celle-ci permet de transférer la gestion de l'aménagement et de l'urbanisation aux autorités locales et assure une forte implication de ces dernières dans l'organisation spatiale. Cette forte considération des élus locaux se lit à travers l'article 84 de cette loi qui stipule que « *la Commune élabore les documents de planification (Schéma directeur d'aménagement de la Commune, les règles relatives à l'usage et à l'affectation des sols, les plans de détail d'aménagement urbain et de lotissement, etc.)* ».

Bien que ce cadrage juridique situe la part de responsabilité de chacun des acteurs, il propose non seulement très peu de moyens pour éviter les dérapages en matière d'urbanisation et d'aménagement orchestrés parfois par les autorités locales mais aussi cautionne l'ignorance de l'existence des réalités socio-culturelles du milieu.

²²¹ Viabilisation désigne ici l'ouverture des voies, l'apport d'eau potable et d'électricité suivant l'article 18 de l'arrêté n°0023 MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin.

Ces deux dispositions juridiques comme la plupart des autres textes pris dans le domaine foncier sont difficiles d'application. Plusieurs facteurs expliquent ces difficultés. Le manque de fermeté des autorités à appliquer les décisions à l'échelle locale, la complexité de la propriété foncière du fait de l'existence à la fois de plusieurs droits sur la même parcelle. De même, la primauté de la présence des divinités sur les terres rend très peu facile l'application stricte des textes. Cette application est également compromise du fait de l'absence de la prise en compte des réalités locales dans la conception des textes juridiques. Les textes sont élaborés parfois pour régler uniquement les problèmes que rencontre l'urbanisation dans les villes alors qu'ils ne concernent pas uniquement les milieux urbains.

D'ailleurs, dans notre région d'étude l'écart entre la ville et la campagne tend de plus en plus à disparaître du fait de l'évolution de la périurbanisation. Les localités rurales périphériques de la ville de Porto-Novo notamment la région d'Adjarra subissent directement les conséquences d'une mauvaise réglementation de l'urbanisation de cette ville (**Cf. Chapitre 10- 1- 2**). Le manque d'une politique de logement adaptée à toutes les couches de la population de Porto-Novo et le désir d'accéder à la propriété amenant à la recherche de terrains bon marché ont entraîné un déferlement des ménages des classes moyennes vers la périphérie de la région d'Adjarra et une occupation anarchique de celle-ci.

La volonté de prendre en compte ces différents facteurs qui rendent difficile l'application des textes juridiques surtout dans les milieux ruraux a amené le législateur à initier, la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin.

4- 3- 3- La loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin

Cette loi constitue la première depuis l'indépendance du Bénin qui prend en compte le foncier rural. Elle permet à travers le Plan Foncier Rural (PFR), qu'elle institue, de régler en grande partie le problème de la complexité des propriétés foncières mais aussi de répondre au problème de l'accès équitable des hommes à la terre par les initiatives d'amodiation²²² et de concession²²³. Ce texte a prévu également au niveau infra communal des commissions de

²²² L'amodiation consiste à mettre à la disposition de toute personne physique (homme ou femme) ou morale à la recherche de terre pour une activité agricole ou pastorale, les terres rurales non ou insuffisamment mises en valeur par leur propriétaire, selon la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin

²²³ La concession est un acte administratif : elle autorise le responsable administratif propriétaire d'un domaine à attribuer une parcelle dudit domaine à une personne privée, physique ou morale, à charge pour celle-ci de la mettre en valeur selon des modalités fixées par l'acte de concession ou dans un cahier des charges y annexé, selon la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin.

gestion foncière afin de rapprocher le règlement des problèmes fonciers de la base dont le décret 2008-618 du 22 octobre 2008 assure l'application.

Toutes ces initiatives qui, en plus de contribuer au règlement des problèmes fonciers, participent à l'amélioration des conditions de vie économiques, sont de nature à faciliter une appropriation moderne des terres. Mais ce texte présente le défaut de s'appuyer essentiellement sur les terres rurales alors que le problème de l'urbanisation et du foncier nécessite une prise en compte de façon globale. D'ailleurs, Pierre-Yves Le Meur dans ses travaux sur les informations foncières au Bénin a déjà en 2008 constaté l'existence de polémiques autour de cette loi. Pour lui, « actuellement, certains remettent en cause le projet de loi foncière rurale sous prétexte qu'il n'y a pas de raison juridique de séparer le foncier rural et qu'il faudrait par conséquent une loi foncière générale »²²⁴. C'est ce défaut que cherche à corriger la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin dont les décrets d'application datent de 2014 et sont trop récents pour qu'on puisse se prononcer sur ses effets sur le terrain. Mais bien que récente, cette nouvelle loi fait déjà l'objet de critiques de certains acteurs du domaine foncier notamment celles des élus locaux et de l'ordre des architectes, géomètres et assimilés. Les critiques de l'ordre des architectes, géomètres et assimilés peuvent se lire à travers leur communiqué, relayé par Francis Z. Okoya du journal, La Tribune de la Capitale, paru le 19 Avril 2013. Selon ce journal :

« Les avocats, notaires, huissiers, commissaires-priseurs, géomètres experts, architectes et urbanistes se sont retrouvés en interprofessions pour étudier la loi 2013-01 du 14 janvier 2013 portant code foncier en République du Bénin. De la lecture du communiqué rendu public par ces différents ordres et chambres, il ressort d'abord que le nouveau code sur le foncier crée des confusions de terminologies et de nouveaux concepts, maintient le dualisme du régime foncier, remet en cause et la sécurité foncière au Bénin et le caractère sacré et inviolable du droit de propriété. Les avocats, notaires, huissiers, commissaires-priseurs, géomètres experts, architectes et urbanistes estiment aussi que la loi sur le foncier votée est en deçà des attentes et des impératifs actuels. C'est pourquoi « ... les Ordres et Chambres Professionnelles élèvent une vigoureuse alerte à l'attention de toute la population béninoise et des autorités compétentes contre la loi 2013-01 du 14 janvier 2013 en ces dispositions indexées. Les Ordres et Chambres professionnelles jugent nécessaire de rouvrir un débat professionnel, objectif et dépassionné pour faire en connaissance de cause les choix opportuns d'une vraie réforme foncière qui ne peut être ni remise à demain ni sacrifiée sur l'hôtel de la précipitation. »²²⁵

De même, les réactions n'ont pas manqué du côté des élus locaux. Selon le journal, Le Matinal du 30 juillet 2014, l'Association Nationale des Communes du Bénin (ANCB) est

²²⁴ Le Meur P-Y (2008), Op. Cit., p.7.

²²⁵ Okoya F. Z. (2013), Contre le nouveau Code foncier et domanial : L'alerte des avocats, géomètres, architectes, notaires..., Journal, La Tribune de la Capitale, parution du 19 Avril 2013, Bénin.

montée au créneau à travers son président Soulé Alagbé pour contester certaines dispositions de cette loi. Pour ce journal :

« Parlant des limites de cette loi, Soulé Alagbé a dénoncé la limitation de l'exercice des Communes par le nouveau Code, l'exclusion des Communes du Conseil consultatif sur le foncier, quand bien même cette structure, rattachée à la Présidence de la République, orientera désormais les futures législations. Il a abordé aussi le rôle des services des affaires domaniales des mairies et des bureaux communaux du domaine et du foncier créés par le Code foncier et domanial. Le président de l'Ancb a récusé la limitation du rôle des maires sur les conventions de vente. »²²⁶

Or, l'objectif de cette loi est de mettre à la disposition des citoyens un outil juridique susceptible de prendre en compte d'une façon générale les problèmes fonciers dans sa globalité. Au regard de ces critiques qui proviennent des acteurs les plus importants du système foncier, cette nouvelle loi, ne constitue-t-elle pas un poussin tué dans l'œuf ?

Conclusion

D'une manière générale, le transfert de la gestion du pays aux Dahoméens par les colonisateurs n'a pas apporté un changement dans la logique foncière mise en place par ces derniers. L'impérialisme occidental dont la logique a été poursuivie après l'indépendance du pays, ajouté aux exacerbations du régime révolutionnaire, ont entraîné des changements affectant les structures foncières traditionnelles. Contrairement à ceux à quoi on peut s'attendre, même après l'accession à l'indépendance qui prône la prise en charge des affaires du pays par les élites locaux, il n'y a pas eu la remise en cause de la notion de propriété foncière et de l'immatriculation introduite par la colonisation.

Certes, il y a eu des efforts de prises en compte des pratiques coutumières après des échecs répétés de réformes opérées. Mais l'existence de toute une kyrielle de réformes dénote d'un sentiment d'insatisfaction perpétuelle des dirigeants. Si à chaque fois on opère des réformes, c'est qu'il n'y a pas encore de réponses adaptées aux problèmes pointés ou que les solutions apportées engendrent des situations plus complexes que celles visées.

Concomitamment aux problèmes fonciers, se posent ceux de l'urbanisation. Donc, sans épuiser le chapelet des difficultés foncières, celles liées à l'urbanisme se pointent. Il ne peut pas en être autrement, car c'est du statut de la terre que dépend l'organisation de l'occupation du sol. Il s'ensuit que l'objectif principal de toutes ces réformes, celui de mettre en place des règles de droit moderne suivies de l'urbanisation à l'occidentale semble ne pas être atteint.

²²⁶ Mahoussi J. Y. (2014), Loi portant Code financier et domanial au Bénin : L'Ancb dénonce l'exclusion de la décentralisation, Journal, Le Matinal, parution du 30 Juillet 2014.

Conclusion de la première partie

Les rapports qu'entretiennent les habitants d'Adjarra avec leur espace avant la colonisation ont engendré un paysage fait de concessions intercalées de couverts végétaux. L'organisation foncière est calquée sur le modèle social mis en place par les habitants de cette région. Cette disposition a été pérenne grâce à la construction sociale qui a permis la reconnaissance des différents Vodoun comme des entités suprêmes auxquelles l'homme doit respect. Il apparaît que la croyance aux divinités a facilité l'établissement des règles et normes devenues les principales clés de gestion foncière de sorte qu'il n'y avait pas de différence entre la religion et les pratiques foncières. De même, il ressort de cette étude que ces règles assuraient la transmission d'une génération à l'autre de ces pratiques foncières de la période précoloniales. L'organisation foncière apparaît parfois comme des pratiques qui s'inscrivent dans des démarches très proches d'un développement durable bien que ce concept n'existe pas encore pendant cette période précoloniale ou du moins sous cette appellation. Ce qui nous amène à dire que la population a déjà comme préoccupation le souci du respect de l'environnement avant même la colonisation.

Bien que faible en milieu rural, la réforme foncière introduite au Bénin par la colonisation a réussi à déséquilibrer le système foncier endogène en instaurant la pratique de vente de terre même si elle n'a pas pu atteindre son objectif principal, qui est celui de faire de toutes les terres des propriétés privées individuelles. À travers les différents textes juridiques institués, cette réforme a engendré un système dualiste plaçant à côté des terres sous régime coutumier celles qui relèvent du régime de propriété privée. L'existence de ces deux statuts différents de terre, encore palpables jusqu'à aujourd'hui dans cette région, apparaît comme le témoignage d'un échec de cette réforme qui envisage placer toutes les terres sous le régime moderne de propriété privée.

Adjarra a connu la vente et l'individualisation des terres pendant la période coloniale même si celles-ci ne sont pas généralisées dans la région. Ces nouvelles pratiques qui ne cadrent pas avec la tradition, témoignent d'un ébranlement de la dynamique collective de protection des pratiques foncières traditionnelles longtemps observées dans la localité. Mais ces pratiques foncières endogènes, fruits d'une longue construction par les ancêtres, perpétrées dans le temps n'ont pas été abandonnées, elles ont fait l'objet d'une revendication et d'une protection face à l'invasion de la colonisation engendrant une patrimonialisation foncière.

La dynamique foncière de la période postcoloniale a engendré des résultats presque identiques surtout sur le plan juridique à ceux de la période coloniale. L'objectif de l'immatriculation des terres n'a pas été remise en cause par les dirigeants pendant l'époque postcoloniale qui a connu trois moments différents que sont la période pré-révolutionnaire, la période révolutionnaire et l'ère de la démocratie. Ces trois moments ont marqué différemment l'histoire du foncier béninois avec une déstructuration accélérée du système foncier endogène surtout pendant la période révolutionnaire.

Mais la déstructuration du système foncier n'est pas seulement due aux dispositifs juridiques mis en place, elle est aussi liée à l'évolution de la société béninoise et notamment à l'exode rural. Avec le déferlement des urbains sur l'espace rural, on assiste aujourd'hui à une deuxième phase de la destruction du foncier traditionnel observable à travers les pratiques foncières contemporaines.

Deuxième Partie : Les pratiques foncières contemporaines

Comme démontré dans la première partie, le système foncier béninois a connu des mutations. Les règles foncières coutumières existantes croisées avec différentes normes modernes basées sur les textes juridiques ont conduit aujourd'hui à diverses formes de productions foncières. Ces productions sont tantôt faites suivant la coutume, tantôt organisées par les pouvoirs publics (Collectivité locale ou l'État central) ou parfois réalisées suivant la coutume puis régularisées par l'État.

S'appuyant sur des cas africains, P. Lavigne Delville et al. répartissent ces opérations de production foncière en trois filières. Selon eux : « Dans toutes les villes et avec une grande *régularité*, trois filières types de production de terrains pour l'habitat se rencontrent : **les filières étatiques** (dominées par l'État ou des institutions para-étatiques), **les filières capitalistes** (l'objectif des acteurs qui les animent est de réaliser un profit à l'occasion d'opérations de promotion foncière ou immobilière) et **les filières populaires**, souvent informelles, qui ne relèvent ni de l'État ni des investisseurs du secteur privé formel. Ces dernières répondent souvent à la plus grande partie de la demande de terrains »²²⁷. Pour A. Durand-Lasserve²²⁸, les filières populaires de production foncière ont une prédominance dans les pays du sud, ce que nous allons vérifier pour le cas du Bénin notamment dans les communes d'Adjara et d'Avrankou.

Par ailleurs, faire une distinction entre une filière formelle et informelle semble difficile d'autant qu'il n'est pas toujours aisé de faire la séparation entre les deux pratiques. La pratique informelle emprunte des trajectoires de celle dite formelle pour se maintenir tandis que cette dernière est obligée de tolérer d'autres usages ou de leurs accorder une caution qui les rend formels.

De même, parler de filière de production foncière sur notre terrain d'étude nous paraît être un peu en décalage avec la notion de filière qui suppose la mise en place d'un système organisé bien cohérent parfois divisé en des phases, avec une identification à chaque étape, des acteurs qui contribuent à cette production. Certes, il existe des circuits de productions foncières mais ces circuits sont loin de constituer une véritable filière car ils sont faits de chemins pas nécessairement cohérents mais présentant diverses stratégies des acteurs qui constituent des contournements ou des adaptations à des mécanismes légaux mis en place. En dehors de la production foncière coutumière, les autres circuits de production contribuent parfois dans leurs parcours à la mise en place d'un marché foncier animé par divers acteurs.

²²⁷ Lavigne Delville P. et A. Durand-Lasserve, (2008), Op. Cit., p.22,

²²⁸ Durand-Lasserve A. (1988), Op.Cit., p.1206.

Pour comprendre tous ces circuits de production, nous nous sommes basés sur des entretiens, des travaux de recherches sur les archives foncières, des observations directes sur le terrain suivies de recensement des parcelles et des sites cultuels. Les entretiens se sont déroulés avec les acteurs impliqués dans la production foncière dont les modalités de choix ont été fondées sur l'hétérogénéité et la diversité des statuts. Les recensements ont porté non seulement sur l'identification des statuts des parcelles et leur mode d'acquisition dans le quartier Aholoukou, mais aussi sur les grands sites cultuels de l'arrondissement d'Adjarra I. Seuls les grands sites cultuels ont été recensés à cause du nombre très élevé de ces sites dans la localité. Pour les travaux de recherches sur les archives foncières, nous avons investi le niveau communal, lieu d'enregistrement des transactions foncières ainsi que l'échelle départementale qui constitue le niveau où se trouvent aujourd'hui les livres fonciers dans lesquels sont consignés les titres fonciers.

Les résultats obtenus ont permis de présenter l'état actuel du régime foncier moderne (**chapitre 5**) ainsi que celui du régime foncier coutumier et ses empreintes spatiales dans le paysage géographique (**chapitre 6**). Une analyse de la co-existence de ces deux régimes a permis de constater non seulement une hybridité des pratiques foncières (**chapitre 7**), mais également l'émergence d'un marché foncier (**chapitre 8**).

Chapitre 5 : Régime foncier moderne et dynamique de modernisation du régime coutumier

Après le commerce de la traite négrière, suivi de la conquête des territoires en Afrique, les colonisateurs ont investi les ressources foncières surtout à des fins agricoles notamment pour la culture des produits d'exportation. Les pratiques foncières existantes ont très peu convaincu ces derniers car elles semblaient ne pas être en concordance avec le système économique marchand auquel ceux-ci étaient habitués. Il fallait donc instaurer d'autres modes opératoires, calqués sur les dispositifs du système économique marchand. Dans une telle situation, deux possibilités se sont offertes avec des degrés de complexité différents.

La première possibilité était d'étudier les anciennes pratiques et de les modeler pour les adapter aux nouvelles réalités. La seconde possibilité consistait à copier celles qui étaient en vigueur ailleurs, pour les transposer sur le terrain africain en prenant soin de supprimer les anciennes.

Les colonisateurs semblaient opter au Dahomey pour cette deuxième possibilité qui paraissait la plus aisée. Le système foncier occidental a été donc mobilisé pour remplacer les pratiques foncières endogènes. Mais, ce qui définissait ce système foncier occidental était la transcription écrite des transactions foncières et l'application des pratiques basées sur le principe de droit de propriété. La transcription écrite différenciait totalement le régime moderne des pratiques endogènes fondées uniquement sur l'oralité. Par contre, le droit de propriété foncière ne particularisait le régime moderne que par l'une de ses caractéristiques, celle de "disposer de quelque chose de façon exclusive et absolue", c'est-à-dire celle de pouvoir céder le bien foncier.

Telle que conçue, la propriété foncière confère au titulaire de biens fonciers un titre individuel qui fait de ce bien son propre patrimoine contrairement à la conception traditionnelle pour laquelle la terre n'est qu'un bien collectif. La propriété foncière est « le droit, le titre en vertu duquel une chose appartient en propre, c'est-à-dire en exclusivité, à une personne ou à un groupe de personnes »²²⁹. Elle s'acquiert au Bénin à travers le titre foncier qui, institué en 1906, constitue le seul document qui donne à son détenteur un droit définitif et inattaquable. L'objectif principal de l'introduction de ce régime foncier moderne semble être la sécurisation foncière supposée absente du régime foncier traditionnel. Selon Sèmiou Lassissi, « lorsque la propriété foncière relève du régime de droit moderne, elle comporte une

²²⁹ Gbaguidi N. A. (2004), Prolégomènes sur le système foncier béninois, cité par Lassissi S. A. (2006), Comprendre le foncier béninois, Centre National de Production de Manuels Scolaires, Porto-Novo, p.26.

garantie et consacre un droit individuel opposable »²³⁰. En s'appuyant sur l'arsenal juridique foncier conçu par les législateurs béninois et celui hérité de la colonisation, il est facile de constater qu'en dehors du titre foncier, d'autres outils ont été mis en place pour assurer le socle du régime foncier moderne. Il s'agit entre autres du **permis d'habiter** et du **certificat administratif**. Mais depuis 2007, le registre foncier moderne a opéré une ouverture en adoptant le régime coutumier à travers le **certificat foncier rural**.

Mais parmi tous les outils, seul le titre foncier confère au détenteur un droit définitif et inattaquable. Par conséquent, il constitue encore l'instrument fiable sur lequel repose le régime foncier moderne. Comment se présente aujourd'hui ce régime foncier de propriété privée dans notre région d'étude depuis l'introduction du droit foncier moderne au Dahomey, actuel Bénin ?

5- 1- Analyse des titres fonciers délivrés dans la région d'Adjarra et d'Avrankou

Le Titre Foncier (TF) est le document qui confère réellement la propriété foncière à un immeuble conformément au texte juridique par suite de son inscription au livre foncier ; celui-ci étant le registre dédié à chaque circonscription foncière dans lequel sont enregistrés les terrains immatriculés relevant de cette circonscription, au niveau du service des domaines de l'État. Pour Auguste Iloki, le livre foncier est le « registre des titres fonciers dans lequel figurent des actes portant immatriculation, constitution, transmission, modification ou *extinction des droits réels ou charges foncières(...)* »²³¹.

L'obtention du titre foncier passe par la procédure d'immatriculation instituée pour la première fois par décret du 24 juillet 1906 et reprise par la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière. Le titre foncier est désigné aujourd'hui par le certificat de propriété foncière suivant la nouvelle loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. L'immatriculation est la première étape à franchir pour l'obtention du titre foncier. Pour Kéba M'Baye, « *l'immatriculation pourrait se définir comme étant une garantie instituée au bénéfice des titulaires des droits réels sur les immeubles, et consistant en une publicité par l'inscription desdits droits et de leurs modifications, au livre foncier, en vue de l'établissement de titres intangibles* »²³². Le législateur béninois la définit comme la « *procédure publique qui permet d'enregistrer, sous un numéro d'ordre (numéro d'immatriculation), un immeuble identifié par ses principales*

²³⁰ Lassissi S. A. (2006), Op. Cit., p.28.

²³¹ Iloki A. (2012), Le droit des parcelles de terrain au Congo : *L'immatriculation des parcelles de terrain*, Tome 2, l'Harmattan, Paris, p.113.

²³² M'Baye K. (1971), « Le régime des terres au Sénégal », G.-P. Maisonneuve et Larose, Paris, p.146.

caractéristiques physiques, dans un registre ad hoc dit livre foncier »²³³. C'est elle qui assure le passage du droit foncier coutumier au droit foncier moderne à travers le titre foncier qui parachève sa procédure. Le titre foncier apparaît ainsi comme le principal élément qui permet de confirmer la présence du foncier moderne. L'examen de notre terrain d'étude a permis de constater l'existence des titres fonciers dans cette zone rurale fortement ancrée dans les traditions coutumières. Mais une analyse des titres fonciers acquis depuis son instauration laisse perplexe et suscite beaucoup de questions quant à l'adhésion de la population.

En effet, depuis son institution en 1906 jusqu'à aujourd'hui, le nombre de titres fonciers délivrés dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou apparaît bien faible. Seules 192 parcelles dans la commune d'Adjarra et 92 parcelles dans celle d'Avrankou sont inscrites dans un livre foncier à la date du 30 septembre 2014, donc disposent d'une réelle propriété foncière. Ces statistiques proviennent de nos recherches dans les livres fonciers de notre région d'étude.

En réalité, afin de comprendre l'emprise spatiale du régime foncier moderne dans les localités d'Adjarra et d'Avrankou, nous avons effectué des recherches dans les livres fonciers de ces communes. Signalons que ces livres, autrefois logés uniquement au ministère des Impôts, sont situés aux centres départementaux des domaines depuis bientôt cinq ans à travers le processus de déconcentration que la direction a initié avec l'appui du projet MCA²³⁴. Les chiffres avancés ne sont pas obtenus uniquement à partir des livres fonciers d'Adjarra et d'Avrankou mais aussi de l'analyse de ceux de Porto-Novo. Cette situation est due au fait qu'initialement, il n'existait que des livres fonciers ouverts au nom de la ville de Porto-Novo pour l'enregistrement des titres fonciers de cette ville et ses périphéries dont Adjarra et Avrankou faisaient partie. Ce n'est qu'en 1977 qu'un livre foncier a été ouvert pour le propre compte de la commune d'Avrankou et en 1997 pour celui de la localité d'Adjarra.

Cette dispersion des informations foncières fait de l'identification des titres fonciers des communes d'Adjarra et d'Avrankou une lourde tâche nécessitant des recherches non seulement dans les livres fonciers en cours à Porto-Novo avant l'ouverture de ceux d'Adjarra et d'Avrankou mais aussi dans les livres fonciers ouverts uniquement pour le compte des dites communes. À cet effet, nous avons été obligé de fouiller 9 des 14 livres que compte Porto-Novo aujourd'hui, après avoir dépouillé l'unique livre foncier d'Adjarra et également le seul d'Avrankou. Chaque livre comporte 200 feuilles, c'est-à-dire 200 titres fonciers. À l'issue de toutes ces démarches, nous avons pu recenser 192 parcelles dans la commune d'Adjarra et 92

²³³ Article 7 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en république du Bénin.

²³⁴ Millenium Challenge Account.

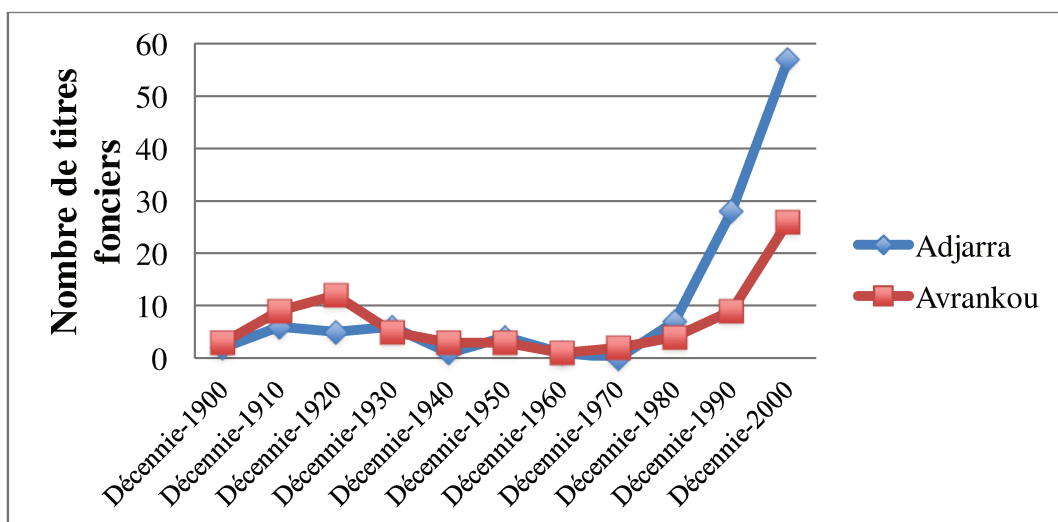
parcelles dans celle d'Avrankou. Ces résultats nous ont permis de se de rendre compte non seulement de l'évolution chronologique du nombre de titres fonciers, mais également des catégories sociales de la population impliquées dans le processus ainsi que les types de terrains qui accèdent au titre foncier. Ils mettent également en exergue les superficies des parcelles titrées et la localisation des personnes qui s'affilient à ce nouveau régime.

5- 1- 1- La cadence de conversion des terres sous régime coutumier en des biens fonciers modernes

Avant de présenter le rythme de conversion des terres sous régime coutumier, il apparaît important de préciser que les communes d'Adjarra et d'Avrankou, bien que limitrophes de la ville de Porto-Novo, sont des localités où la tradition a eu une forte emprise sur la terre. Les religions traditionnelles étaient prégnantes et inséparables des pratiques foncières. Malgré cette situation, ces communes ont très tôt enregistré leurs premiers cas de titre foncier. Un an seulement après son institution en 1906, au Dahomey, la commune d'Avrankou a fait sa première expérience d'immatriculation. La région d'Adjarra n'est pas restée en marge, elle intègre un an après la localité d'Avrankou, la liste des territoires qui ont accepté le modernisme foncier. Pour les deux communes, cette situation peut s'expliquer essentiellement par leur position géographique, c'est-à-dire leur proximité avec la région de Porto-Novo, capitale du Dahomey et deuxième ville coloniale après Ouidah.

La figure ci-dessous permet de présenter l'état d'évolution dans le temps du nombre de titres fonciers dans ces localités.

Figure n° 16: Courbe d'évolution du nombre de titres fonciers enregistrés par décennie



Source : Bases de données, livres fonciers de la DDID de l'Ouémé/Plateau.

Réalisation: Adégbinni A., 2015.

Compte tenu de leur faible nombre, nous avons classé le nombre de titres fonciers par décennie. Par exemple, la décennie-1900 traduit le nombre de titres fonciers obtenus de 1901 à 1910.

L'observation de cette représentation graphique permet de constater une augmentation constante dans le temps, à partir de 1970, du nombre de titres fonciers délivrés dans ces localités. Elle permet de noter, bien qu'il soit faible, l'effort que déploie la population pour la sécurisation moderne des terres. Mais l'allure que présente de façon générale la courbe d'évolution du nombre de titres fonciers délivrés dans ces localités laisse planer un doute sur une réelle appropriation de cet outil par la population.

En effet, de 1906 jusqu'en 1980, le nombre le plus élevé de titres fonciers délivré par décennie n'a pas dépassé 12 dans les deux régions. Après une légère évolution du nombre de terres greffées de titres fonciers entre 1906 et 1930, celui-ci a brutalement chuté dans les deux localités jusqu'à être nul dans la décennie 1970 à Adjarra. Une telle situation pourrait s'expliquer par le fait que la population continue de faire confiance à son système endogène de sécurisation foncière basé sur le témoignage des habitants et la crainte de la sanction des divinités en cas de non-respect des engagements fonciers pris. D'autres éléments pourraient expliquer la presque totale disparition de l'engouement pour les titres fonciers, surtout pendant la période de 1960 à 1980.

Il s'agit primo, du fait qu'à partir de 1960, année qui consacre l'accession du Dahomey à l'indépendance, le pays a connu une instabilité politique qui n'est pas sans effet sur les prestations de l'administration générale et, par conséquent, sur la structure habilitée à délivrer le titre foncier. Secundo, cette indifférence de la population aux titres fonciers pourrait également s'expliquer par les exacerbations du régime révolutionnaire de 1972 à 1989 qui ont entraîné une oppression du peuple et une méfiance de celui-ci vis-à-vis des choses de l'État.

De la fin des années 1980 à celle de 2010, le nombre de titres fonciers par décennie a considérablement augmenté dans les deux localités jusqu'à atteindre, dans la région d'Adjarra, 57 titres fonciers pour la seule décennie 2000, ce qui est un chiffre presque égal à la totalité du nombre de titres fonciers délivré sur les dix dernières décennies dans cette localité. Cette augmentation brutale s'expliquerait par trois principaux facteurs :

- Le premier facteur est l'ébranlement du système foncier traditionnel dont l'efficacité est devenue balbutiante après de longues années de résistance suite à des réformes coloniales et surtout à des dérives du régime totalitaire révolutionnaire ;
- Le deuxième facteur est la marchandisation des terres coutumières dont les acquéreurs, souvent étrangers au système sécuritaire traditionnel, et très peu rassurés, passent par les titres fonciers pour assurer la sécurisation de leurs biens fonciers ;

▪ Le troisième facteur est le phénomène de la déferlante urbaine qui entraîne une forte demande en terre constructible due à l'augmentation croissante de la population amenant depuis quelques années à des opérations de lotissements tous azimuts dans ces communes. Il s'agit des mouvements de lotissements périphériques (dans la continuité du tissu urbain de la ville de Porto-Novo) et de périurbanisation qui orchestrent la projection de l'urbain sur le rural. À titre illustratif des effets des lotissements sur l'augmentation du nombre de titres fonciers, on peut citer le cas de la commune d'Adjarra. Le fait que cette commune ait commencé très tôt (1987) à mener des opérations de lotissement, a entraîné une augmentation considérable du nombre de titres fonciers entre 1990 à 2010 par rapport à la commune voisine d'Avrankou qui a débuté un peu plus tard avec moins d'opérations de lotissements à son actif.

Par ailleurs, il est important de signaler que cette courbe est susceptible de connaître de légères modifications si le service en charge des titres fonciers mettait à jour les livres fonciers des communes sur lesquelles nous avons travaillé²³⁵.

D'une manière générale, on constate que les courbes d'évolution du nombre de titres fonciers par décennie présentent les mêmes allures dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou avec une tendance à l'augmentation à partir de la fin des années 1980. Certes, on note depuis quelques décennies une évolution constante du nombre de titres fonciers mais cet accroissement ne signifie pas nécessairement qu'il y a, chaque décennie, une augmentation des superficies de terres placées sous régime d'immatriculation. Pour cela, il paraît nécessaire de questionner l'étendue ainsi que la catégorie des terres placées sous ce régime foncier.

5- 1- 2- L'étendue et la nature des terres immatriculées

S'il est facile de remarquer un début d'engouement pour l'obtention des titres fonciers, il est également important de connaître la superficie des terres qui basculent sous régime d'immatriculation afin de quantifier les efforts réellement fournis dans ce sens.

➤ L'étendue des terres immatriculées

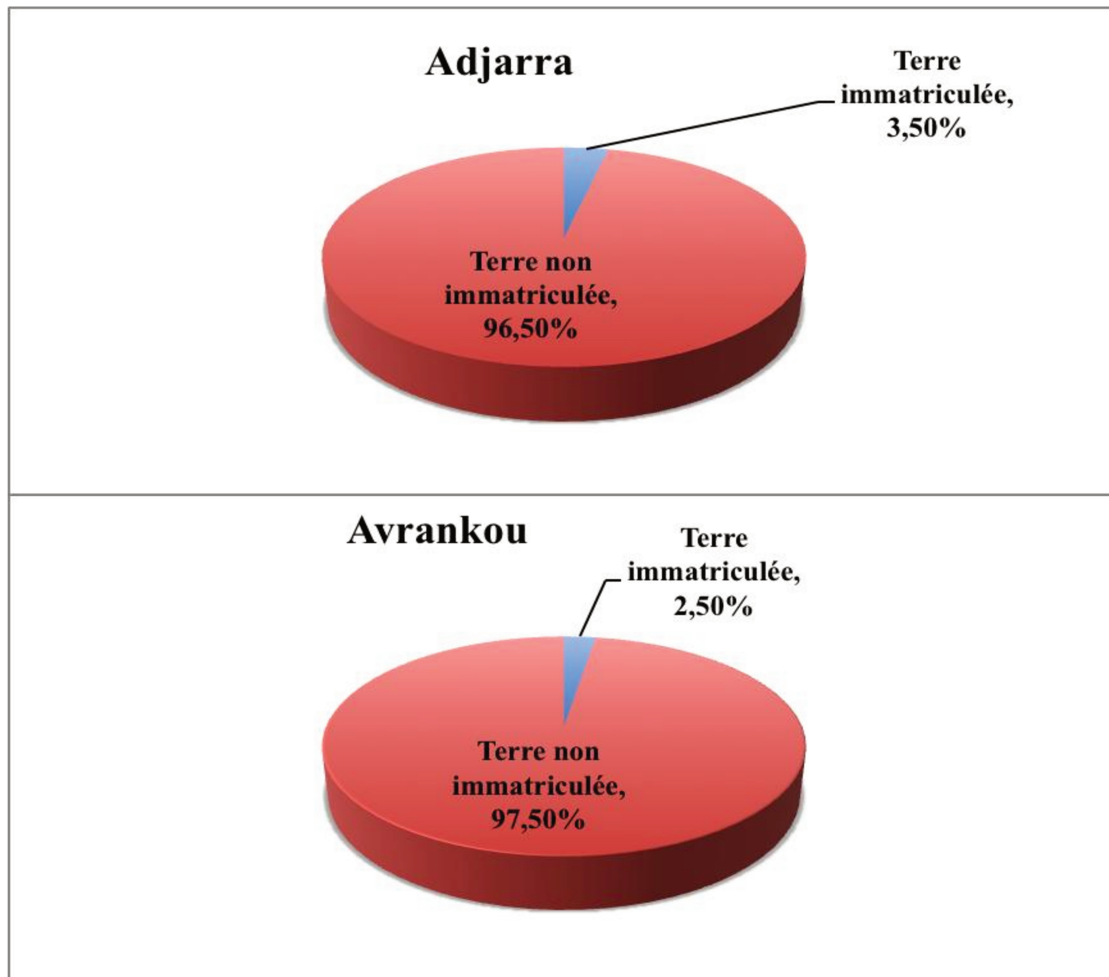
À partir des informations portées dans les livres fonciers des communes de notre région d'étude, nous pouvons constater que 251 hectares de terres dans la commune d'Adjarra et 199 hectares de terres dans celle d'Avrankou sont déjà immatriculés à la date du 30 septembre 2014. Une étude comparative des périmètres de ces terres immatriculées par

²³⁵ En effet, nous avons constaté dans les livres fonciers de ces communes qu'il existe plusieurs feuilles déjà réservées à des titres fonciers mais dont les informations ne sont pas encore portées dans lesdits livres. Selon les responsables administratifs en charge des titres fonciers, ces feuilles non informées correspondent à des dossiers déjà ouverts au niveau de leur service mais qui par manque de quelques précisions ne sont pas totalement transcrits au livre foncier. Ces feuilles vides mais déjà griffées de numéro de titre foncier pourraient être remplies dès que le demandeur apporte les informations manquantes.

rapport aux superficies totales de ces deux communes permet de montrer les effets du droit moderne sur le régime foncier coutumier.

En se basant sur les données de l'INSAE, les superficies des communes d'Adjarra et d'Avrankou font respectivement 75 km² et 78 km². La représentation graphique ci-dessous illustre le taux d'occupation spatiale des titres fonciers dans ces deux localités.

Figure n°17 : Taux d'occupation spatiale des titres fonciers de 1906 au 30 septembre 2014



Source : Bases de données, livres fonciers de la DDID de l'Ouémé /Plateau.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

L'observation du diagramme présentant le rapport terre immatriculée et terre non immatriculée dans la commune d'Adjarra permet de constater qu'environ 3,5% des terres de cette localité sont placées sous régime d'immatriculation. Autrement dit, seuls 3,5% de la superficie totale de la commune d'Adjarra ont réellement basculé sous régime foncier moderne. On observe également cette faible occupation spatiale du régime foncier moderne dans la commune d'Avrankou où le taux d'occupation spatiale des titres fonciers avoisine

2,5% de la superficie totale de la commune. Ce pourcentage d'occupation spatiale des titres fonciers serait plus faible s'il n'y avait pas certains propriétaires, convaincus des avantages du titre foncier, qui ont immatriculé de grandes superficies. C'est le cas de Monsieur Glitho Nicolas dans la commune d'Adjarra qui à lui seul, détient 20 titres fonciers avec environ 16 hectares de terres immatriculées. Cette faible proportion des terres immatriculées par rapport à la superficie totale des communes ne fait que confirmer le manque d'adhésion de la population au titre foncier, comme l'ont démontré plusieurs chercheurs, dont P-Y. Le Meur. Pour cet auteur : « La délivrance de titres fonciers est restée une pratique extrêmement marginale au Bénin, sans grand changement depuis la période coloniale. Seulement 1 980 titres avaient été émis entre 1906 et 1967 dans tout le pays (...) »²³⁶.

Parmi les nombreuses raisons qui justifient ce manque d'appropriation des titres fonciers, figure aussi le caractère facultatif de l'immatriculation. L'article 5 de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 qui pose le problème de l'immatriculation, stipule que :

- « *L'immatriculation est facultative. Exceptionnellement, elle est obligatoire :*
- *Dans les cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales ;*
 - *Dans 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 du droit civil ».*

En dehors des domaines fonciers de l'État qui doivent obligatoirement faire l'objet de titre foncier, cette disposition juridique laisse alors à la population le choix de son régime foncier. Et c'est cette facilité de choix entre les deux régimes fonciers qui a occasionné ce dualisme juridique. Au regard du caractère facultatif de l'immatriculation au Bénin, on est en mesure de se demander ce qui motive alors la frange de population qui opte pour le régime moderne. Est-ce pour la sécurisation des biens fonciers ou plutôt par intérêt pour des infrastructures érigées sur ces terres ?

Pour répondre à cette question, nous allons étudier les types d'immeubles (bâti ou non bâti) qui sont les plus soumis au régime de l'immatriculation tout en vérifiant également les catégories de terres les plus concernées par ce régime.

➤ **Types et catégories d'immeubles immatriculés**

Il s'agit ici d'étudier les grandes tendances des types et catégories de terres qu'on observe aujourd'hui dans le régime foncier moderne. Le terme juridique utilisé par les techniciens pour désigner toute catégorie de terre est l'immeuble. Et comme l'explique le conseiller honoraire à la Cour d'appel de Versailles, Serge Braudo, « Le langage quotidien

²³⁶ Le Meur P-Y (2008), Op. Cit., p.8.

réduit le mot "immeuble" à la désignation d'un bâtiment urbain. Mais dans le langage juridique le mot désigne tout un ensemble de biens et de droits. La loi distingue les immeubles par leur nature c'est-à-dire les biens qui ne peuvent être déplacés dont font partie les *bâtiments (...)*, mais aussi les terres, les produits du sol dès lors qu'ils n'en sont pas séparés (...) »²³⁷. Les immeubles peuvent être de type bâti ou non et appartenir à la catégorie des terres rurales ou urbaines. Les informations recueillies dans les livres fonciers pourraient permettre de procéder sans difficulté à cette étude si elles étaient toutes transcrites avec précision. Mais l'absence de certains renseignements ou l'hétérogénéité dans la manière de remplir les livres fonciers rend difficile ce travail car il est fréquent de constater que certaines pages de ces livres étudiés présentent à la fois les types et catégories d'immeubles immatriculés tandis que d'autres ne portent uniquement que le type ou la catégorie.

Néanmoins, l'analyse a été réalisée en s'appuyant sur les informations disponibles. Le récapitulatif de certaines de ces informations se présente dans le tableau ci-contre.

Tableau n°3 : Statut des immeubles immatriculés dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou de 1906 au 30 septembre 2014

Communes	Immeubles bâtis		Immeubles non bâtis		Immeubles ruraux		Immeubles urbains	
	Nombre	(%)	Nombre	(%)	Nombre	(%)	Nombre	(%)
Adjarra	94	49	96	51	124	65%	67	35%
Avrankou	42	51	40	49	72	86%	12	14%

Source : Bases de données, livres fonciers de la DDID de l'Ouémé /Plateau.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Le tableau ci-dessus est obtenu à partir des informations mentionnées dans les livres fonciers. Il présente le nombre de titres fonciers des immeubles de type bâti et non bâti ainsi que le nombre de parcelles immatriculées dans les catégories des terres rurales et urbaines de 1906 à 2014.

À Adjarra, on constate que le nombre de titres fonciers des immeubles de type bâti représente 49% du total des immeubles immatriculés, ce qui est sensiblement égal au nombre de titres fonciers de type non bâti qui fait 51%. On remarque presque les mêmes résultats à Avrankou. Ces résultats permettent de dire que ce ne sont pas les infrastructures érigées sur les terres qui orientent nécessairement la population vers le titre foncier étant donné que la tendance à l'immatriculation des immeubles bâtis est presque égale à celle des immeubles non

²³⁷ Braudo S. (2015), Dictionnaire de droit privé français, Conseiller honoraire à la Cour d'appel de Versailles, <http://www.juripole.fr/Dictionnaire/index.php>, Consulté le 25 mai 2015.

bâti. Les facteurs incitant à l'immatriculation ne seraient pas particuliers aux types d'immeubles.

Cependant, on observe un grand écart entre le nombre d'immeubles ruraux et celui des immeubles urbains soumis au régime du titre foncier. Le nombre de titres fonciers délivrés dans la zone rurale est d'environ 65% du total des immeubles immatriculés, alors que celui délivré dans la zone urbaine est de 35% dans la commune d'Adjarra. La tendance semble être la même dans la commune d'Avankou où environ 86% des titres fonciers délivrés concernent la zone rurale et 14 % la zone urbaine. Signalons que cette définition des zones urbaines et rurales est faite par les techniciens du service des Impôts et des Domaines, ce qui ne correspond pas toujours aux réalités du terrain. Suivant ces données et contrairement à ce qu'on peut imaginer, les immeubles situés dans la zone rurale subissent plus l'immatriculation que ceux situés dans la zone urbaine où le prix des terrains est souvent plus élevé. Cette situation pourrait s'expliquer par le fait que l'accès à la terre par achat est plus facile dans la zone rurale que dans les milieux considérés comme urbains mais qui ne sont rien d'autre que les premiers établissements humains où la tradition s'est imposée sur les pratiques foncières.

En effet, l'observation des titres fonciers des terres immatriculées montre à quelques exceptions près, que la plupart de ces biens sont des terres individuelles et non des terres collectives. Elles sont certainement acquises après des opérations d'achat et vente. Or, il existe souvent moins de terres à vendre dans les zones urbaines définies par l'État central (ce qui sert souvent de référence aux techniciens du service des Impôts et des Domaines) que dans les milieux ruraux. Ces zones urbaines définies par l'administration correspondent d'ailleurs, dans nos communes d'étude, aux anciens noyaux urbains où, non seulement l'espace est presque saturé par les habitations, mais aussi où les pratiques traditionnelles et surtout culturelles ont eu le temps d'imposer des pratiques de gestion des biens fonciers rendant ces espaces moins susceptibles d'être vendus.

Mais, il est important de signaler ici que seuls les arrondissements désignés comme chefs-lieux des communes sont considérés par l'administration comme les zones urbaines jusqu'à l'avènement de la décentralisation, en 2003, où les autorités locales dotées de nouvelles prérogatives ont redéfini leur zone urbaine en tenant compte des réalités de terrain. Les autres arrondissements sont considérés comme les arrondissements ruraux, ce qui peut justifier cette forte prépondérance des titres fonciers des immeubles de type rural. Cette considération traduit une réalité très peu concrète car la zone urbaine ne se limite ni aux anciens noyaux urbains et ni uniquement aux périmètres définis à travers les outils de

planification spatiale par les autorités locales. Donc, un autre problème mérite d'être pris en compte dans cette analyse : la difficulté à identifier la zone urbaine.

En réalité, il existe au Bénin une confusion totale autour des concepts d'urbain et de rural de sorte qu'il est difficile de différencier avec précision les zones urbaines de celles rurales. Avant la décentralisation, il n'existait au Bénin que deux catégories de collectivités locales que sont les districts ruraux et les circonscriptions urbaines. Toutes les circonscriptions urbaines étaient considérées comme des zones urbaines alors que seuls les arrondissements désignés par l'État comme chefs-lieux des districts ruraux constituaient les zones urbaines. Les localités d'Adjarra et d'Avrankou faisaient partie des districts ruraux avec leurs chefs-lieux, respectivement les arrondissements d'Adjarra I et d'Avrankou I comme arrondissements urbains. Ces districts et circonscriptions sont érigés après en sous-préfecture puis lors de la décentralisation en communes.

Lors de la décentralisation, la loi a autorisé les communes à définir leur zone urbaine en fonction des réalités locales à travers l'élaboration des documents de planification spatiale. Ces nouvelles planifications spatiales élargissent souvent la zone urbaine²³⁸ en modifiant le schéma précédent.

Cette nouvelle détermination des zones urbaines est très peu connue du grand public et témoigne de l'existence d'une imprécision dans la définition de la nature des terres. Il n'existe pas de code unique de désignation des localités, elles sont désignées suivant le degré d'informations de chacun. Certains se lient à l'ancien schéma qui fait uniquement des chefs-lieux les seuls centres urbains, d'autres se conforment aux documents de planification spatiale pour définir la zone urbaine. Cette absence d'uniformité peut se répercuter sur la définition des types d'immeubles immatriculés étant donné que les informations portées dans les livres fonciers proviennent des populations et des géomètres qui n'ont pas les mêmes lectures en la matière.

Même les nouvelles déterminations par les collectivités locales de la zone urbaine sont aussi trop rigides et traduisent des réalités qui sont vite dépassées dans le temps. Il est difficile aujourd'hui de faire une séparation entre les arrondissements urbains et ruraux surtout pour le cas d'Adjarra. Cette commune traverse depuis plusieurs décennies une mutation spatiale qui amène à une dispersion de la ville avec une mixité des réalités urbaine et rurale. Les

²³⁸ Par exemple dans la commune d'Adjarra, l'arrondissement d'Adjarra I est le chef-lieu de cette localité et par conséquent constitue l'arrondissement urbain. Mais le Plan Directeur de l'Urbanisme (PDU) élaboré par la commune depuis l'avènement de la décentralisation, a défini trois arrondissements urbains que sont Adjarra I, Adjarra II et Honvié. La détermination de la zone urbaine à Avrankou s'est effectuée avec l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement communal qui définit les arrondissements d'Avrankou I, d'Atchoukpa et de Ouanho comme l'espace urbain de la commune.

phénomènes urbains sont très dynamiques et transcendent les cadres administratifs. Actuellement, il n'y a pas à proprement parler de zone rurale et de zone urbaine, la région d'Adjarra apparaît comme un espace mi-rural et mi-urbain qui est fortement influencé par la ville de Porto- Novo. Pour preuve, l'Arrondissement de Malanhoui, défini comme rural selon le PDU, concentre aujourd'hui une forte population et plus d'infrastructures que d'autres localités de la commune considérées comme urbaines.

D'une manière générale, en tenant compte de ces difficultés de définition du rural et de l'urbain, nous pouvons dire que la tendance à l'immatriculation des terres rurales est plus grande que celle des terres urbaines dans les régions d'Adjarra et d'Avrankou selon les informations recueillies dans les livres fonciers. Face à cette complexité, un positionnement géographique des immeubles immatriculés, par rapport à la ville de Porto-Novo qui influence les faits urbains dans notre région d'étude, amènerait plus d'explications non seulement sur la nature des terres titrées mais aussi sur les facteurs incitant à l'immatriculation.

5- 1- 3- Les facteurs géographiques stimulateurs de l'immatriculation

S'il est difficile de se prononcer sans se tromper sur la nature des terres immatriculées, il est tout de même plus facile de localiser les zones les plus affectées par les titres fonciers et de les situer par rapport aux anciens noyaux urbains et surtout par rapport à la grande ville de Porto-Novo. Le tableau ci-après présente l'état du nombre d'immeubles immatriculés par arrondissement.

Tableau n°4 : Nombre d'immeubles immatriculés par arrondissement de 1906 au 30 septembre 2014

ADJARRA			AVRANKOU		
Arrondissements	Nombre de TF	Superficie affectée par le TF	Arrondissements	Nombre de TF	Superficie affectée
Malanhoui	81	176 ha	Atchoukpa	21	91 ha
Aglogbè	51	62 ha	Kouti	12	38 ha
Médédjonou	7	3, 4 ha	Avrankou I	18	25 ha
Honvié	19	2,4 ha	Gbozounmè	13	15,8 ha
Adjarra I	17	1,4 ha	Sado	9	9, 5 ha
Adjarra II	2	1, 3 ha	Ouanho	8	2,7 ha
Commune*	15	4,5 ha	Djomon	1	2 ha
			Commune*	10	15 ha
Total	192	251 ha		92	199 ha

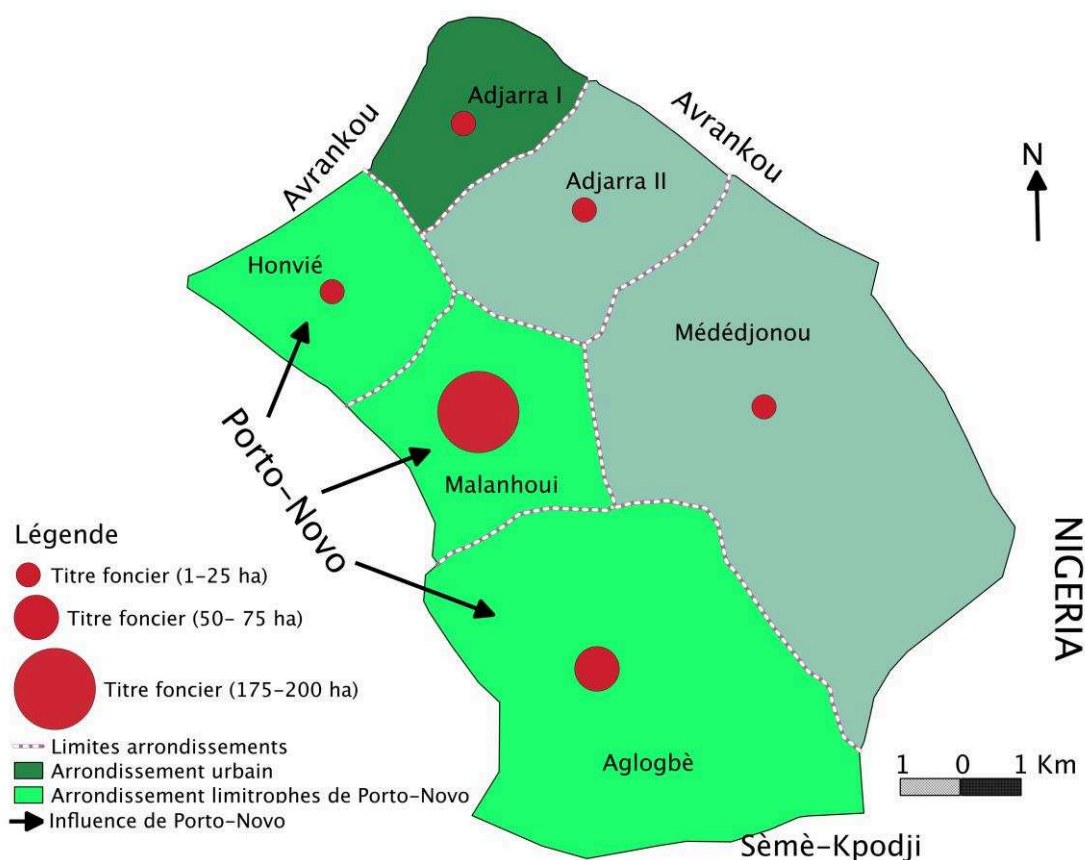
**Source : Bases de données, livres fonciers de la DDID de l'Ouémé /Plateau.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.**

* Sur certaines feuilles des livres fonciers, seules les communes sont précisées sans les arrondissements.

TF : Titre Foncier.

Dans la commune d'Adjarra, les arrondissements de Malanhoui, d'Aglobè présentent les plus fortes superficies de terres affectées par le titre foncier (Cf. **figure n°18**). L'arrondissement de Malanhoui vient en première position avec environ 176 hectares de terres suivi de celui d'Aglobè qui totalise presque 62 hectares . Ces deux arrondissements sont limitrophes de la ville de Porto-Novo, ainsi que l'arrondissement de Honvié qui vient en quatrième position avec moins de 3 hectares. Pourtant considéré comme l'arrondissement urbain, la localité d'Adjarra I, qui non seulement est le chef-lieu de la commune mais également le lieu d'installation des premiers habitants d'Adjarra, vient en cinquième position devant l'arrondissement d'Adjarra II.

Figure n°18 : Occupation foncière par les titres fonciers dans la commune d'Adjarra



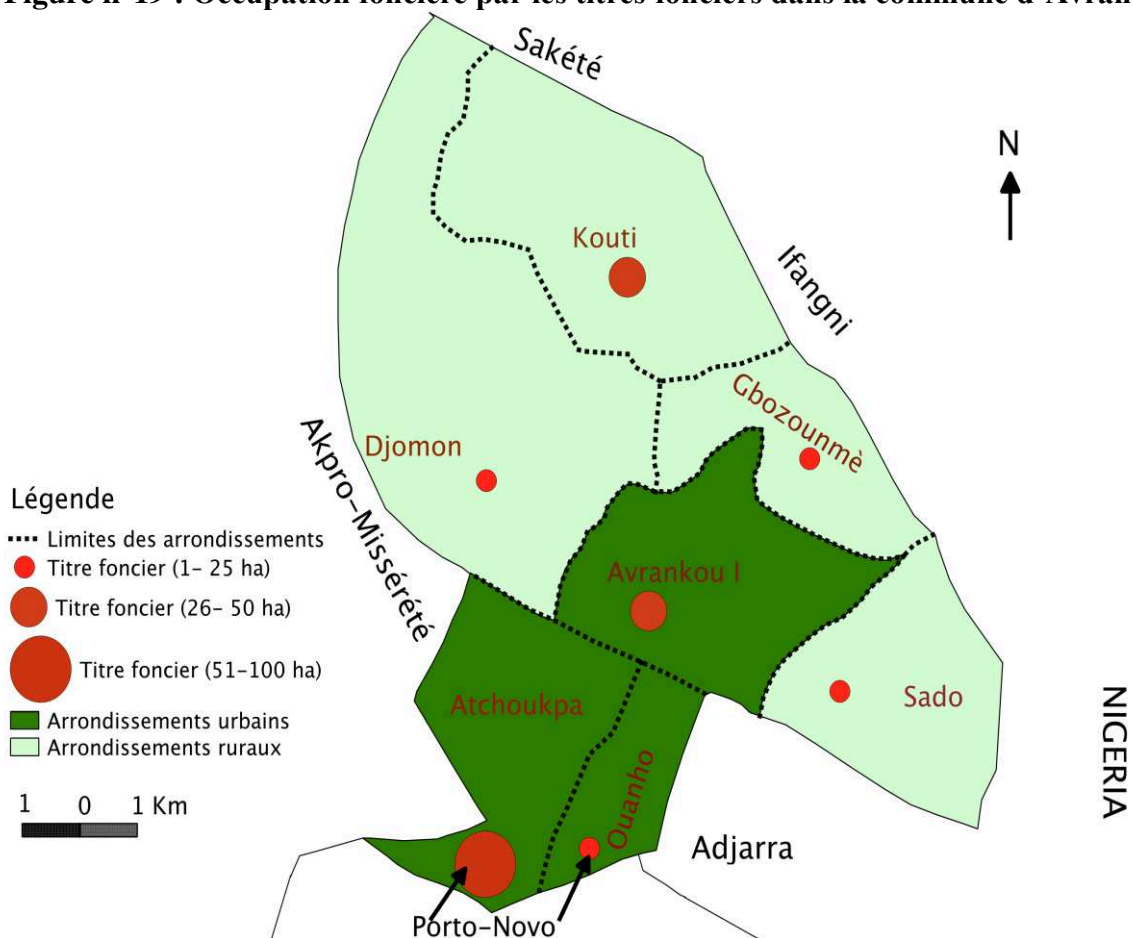
Source : bases de données, DDID-Ouémé/Plateau et Fond de carte IGN, 1992.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Il résulte de cette analyse que la tendance à l'immatriculation est plus forte dans les localités de Malanhoui et d'Aglobè qui sont des arrondissements limitrophes de la ville de Porto-Novo. Il apparaît ainsi que la position géographique des terres par rapport aux grandes villes semble constituer un facteur de motivation à l'immatriculation foncière.

Le lotissement constitue également un facteur non moins important dans l'incitation à l'immatriculation des terres. Ces deux arrondissements limitrophes de la ville de Porto-Novo sont tous en lotissement. De même, l'Association d'Intérêt Foncier (AIF) mise en place dans le cadre de l'immatriculation massive des terres, initiée par le projet Millenium Challenge Account (MCA) a immatriculé en 2007 environ 160 hectares de terre dans l'arrondissement de Malanhoui. Le lotissement a été l'un des critères les plus prépondérants dans le choix de cette localité.

La situation semble être presque la même dans la commune d'Avrankou. L'arrondissement d'Atchoukpa qui présente la plus forte superficie de terre affectée par le titre foncier est non seulement limitrophe de la ville de Porto-Novo mais constitue également la localité dans laquelle sont lancées les premières opérations de lotissement dans la commune.

Figure n°19 : Occupation foncière par les titres fonciers dans la commune d'Avrankou



Source : Bases de données, DDID-Ouémé/Plateau et Fond de carte IGN, 1992.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Cette prépondérance des titres fonciers dans cet arrondissement confirme le fait que les opérations de lotissement constituent un facteur incitateur de l'immatriculation des terres. Mais l'arrondissement de Ouanho, la seconde localité d'Avrankou limitrophe de la ville de Porto-Novo semble faire exception à cette règle. Elle vient en avant dernière position des arrondissements les plus affectés par les titres fonciers. Deux facteurs pourraient justifier cette exception. Le premier serait le fait que la localité de Ouanho ne partage qu'une mince portion d'espace avec la ville de Porto-Novo contrairement à Atchoukpa (**Figure n°19**). Le second facteur pourrait être lié au fait que cette localité a mis du temps pour connaître les opérations de lotissement qui n'ont pas jusque là atteint la phase finale.

Certes, les lotissements apparaissent comme un élément incitateur mais ils ne constituent pas certainement le facteur principal motivant à l'immatriculation des terres. À titre illustratif, les arrondissements de Kouti et de Sado qui viennent respectivement en deuxième et cinquième position en matière de superficie de terres affectées par le titre foncier n'ont pas jusqu'à aujourd'hui connu de lotissement.

Ces deux importantes remarques permettent de supposer qu'en plus des facteurs énumérés (proximité de la ville et lotissement) comme incitant à l'immatriculation des terres, il existerait d'autres éléments à prendre en compte. Pour cela, d'autres facteurs socio-économiques méritent d'être explorés, par exemple le niveau de vie de ceux qui réclament l'immatriculation.

5- 1- 4- Les facteurs socio-économiques stimulateurs de l'immatriculation

L'étude des terres titrées dans les régions d'Adjarra et d'Avrankou permet de constater que celles-ci sont de deux natures. Il s'agit des immeubles individuels et des immeubles communs. Les immeubles communs sont ceux qui appartiennent à un groupe de personnes liées par des relations d'ordre soit religieux, soit commercial ou familial. Parmi cette catégorie d'immeubles, on distingue ceux qui sont susceptibles d'être partagés et ceux qui sont frappés d'indivision.

Les immeubles communs qui peuvent faire l'objet de partage sont ceux qui appartiennent à un groupe de personnes souvent liées par des liens commerciaux comme le cas des sociétés commerciales ou ceux détenus par une famille mais déjà sortis du régime foncier coutumier, c'est-à-dire susceptibles d'être partagés par des ayants droit. C'est également le cas des immeubles détenus par l'Association d'Intérêt Foncier (AIF) qui sont des immeubles communs de circonstance. Ils proviennent d'un regroupement circonstanciel

des terres individuelles afin de bénéficier d'un effet d'aubaine que constitue le projet MCA²³⁹ qui a financé et incité la population à se mettre ensemble pour immatriculer leurs terres. Juste après cette immatriculation, le patrimoine foncier de l'association est reparti entre les ayants droit. Cependant, il existe d'autres immeubles qui sont peu susceptibles de faire l'objet de partage entre les ayants droit. Ce sont des immeubles communs qui appartiennent à des communautés religieuses en particulier les religions endogènes ou même à certaines familles ayant des liens de sang mais toujours maintenus dans le régime foncier coutumier. Nous les désignons par des terres collectives à cause de leur caractère coutumier. Par leur caractère commun à un groupe d'individus parfois hétérogène, il est difficile de faire une étude socio-économique des détenteurs de ces biens fonciers.

En dehors des immeubles communs titrés, nous avons des immeubles individuels qui sont les plus nombreux appartenant à une personne physique. La prépondérance des immeubles individuels dans les biens fonciers immatriculés n'est pas étonnante. Elle s'inscrit dans la logique du régime foncier moderne qui est celle de créer des propriétés foncières individuelles. Quels sont alors les secteurs d'activités dans lesquels se trouvent ces détenteurs de propriétés foncières individuelles?

➤ Secteurs d'activités des détenteurs de titres fonciers

Au regard du nombre important de catégories d'activités que nous avons au Bénin, il nous paraît nécessaire pour répondre à cette question de procéder à une catégorisation des activités. Nous avons effectué cette catégorisation par regroupement des corps de métiers du même domaine. Le tableau ci-après présente le nombre de titres fonciers par catégorie d'activités des détenteurs dans notre région d'étude.

Tableau n°5 : Nombre de titres fonciers par catégorie d'activités des détenteurs de 1906 au 30 septembre 2014

Nature des terres	Les localités	Adjarra	Avrankou
	Catégorie d'activités ou fonction définie par la DDID	Nombre de titre foncier	Nombre de titre foncier
Terre individuelle	Commerçants	64	40
	Fonctionnaires	24	10
	Artisans	10	-
	Cultivateurs	3	8
	Prêtres religieux (guérisseurs et prêtre)	3	8
Terre collective	Association d'Intérêt Foncier (AIF) et Autres	54	6
	Église	4	-
	État français	5	6
	Société d'État	1	-

Source : Bases de données, livres fonciers de la DDID de l'Ouémé /Plateau.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

²³⁹ Millenium Challenge Account.

À Adjarra, on constate que les commerçants et les fonctionnaires constituent les couches de populations qui détiennent le plus de titres fonciers. Les commerçants seuls totalisent environ 60% du nombre total des titres fonciers des terres individuelles tandis que les fonctionnaires détiennent presque 23% du nombre total de ces titres. On observe les mêmes tendances à Avrankou où les commerçants et les fonctionnaires totalisent respectivement environ 66% et 16% du nombre total des titres fonciers des terres individuelles. Les détenteurs de titres fonciers des autres secteurs d'activités sont faiblement représentés.

En observant les couches de populations qui immatriculent plus les terres, on constate qu'il s'agit des groupes de personnes qui ont un niveau de vie acceptable (commerçants et fonctionnaires) et un pouvoir d'achat élevé (surtout les commerçants). L'une des conclusions qui pourraient se dégager de ce constat est que le degré d'aisance semble constituer un facteur motivant à l'immatriculation des terres. Il s'en suit alors qu'en dehors des facteurs géographiques qui influencent l'immatriculation des terres, le type d'activités menées apparaît également comme un facteur qui agit sur l'immatriculation. Les zones où les commerçants et les fonctionnaires auraient les mains mises sur les terres seraient plus soumises à l'immatriculation que d'autres.

De plus, si les couches les plus aisées de la population sont celles qui accèdent facilement à l'immatriculation des terres, cela signifie que l'obtention des titres fonciers nécessiterait une forte capacité financière. Le processus d'obtention des titres fonciers serait onéreux et limiterait l'accès de certaines couches de populations comme l'ont démontré plusieurs autres recherches sur les titres fonciers notamment celle de R. Verdier. Selon cet auteur, « *le nouveau régime ne reçut pas l'accueil qu'on en escomptait; les détenteurs coutumiers ne virent pas les avantages de recourir à cette procédure longue et coûteuse* »²⁴⁰.

À qui profitent alors les recettes afférentes à l'obtention des titres fonciers ? Est-ce à l'État qui en a fait son seul système efficace de sécurisation foncière ? Ou les techniciens géomètres qui interviennent dans la réalisation de cet instrument ? Toujours est-il que l'État béninois, n'a pas intérêt à créer des charges financières excessives liées à l'obtention de ces titres fonciers. Une charge financière démesurée par l'État constituerait une manière de mettre la barre haute, ce qui empêcherait la majorité de la population d'accéder à un régime foncier pour lequel il ne cesse de faire la promotion.

²⁴⁰ Verdier R. (1971), Op. Cit., p.78.

Mais l'étude réalisée sur ce sujet par l'administrateur des impôts Sêmiou Lassissi est édifiante. Pour celui-ci, les charges financières élevées relatives à l'obtention des titres fonciers profitent plus aux géomètres qui constituent un groupe d'acteurs importants du processus de délivrance des titres fonciers. Selon cet auteur : « *Lorsqu'on considère un immeuble acquis à un million (1.000.000) de francs, l'Etat ne perçoit que sept mille cinq cents (7500) francs, bien que le coût facturé de l'opération au requérant soit de cent cinquante mille (150 000) en moyenne. La différence en dehors du coût du journal officiel qui est de douze mille sept cents (12.700) francs, va directement dans le compte du géomètre expert ayant procédé au bornage contradictoire* »²⁴¹. En s'appuyant sur sa conclusion, l'immatriculation est beaucoup plus pour l'État une mission sociale qu'une mobilisation de ressources. Dans ces conditions, l'État béninois gagnerait à revoir la procédure afin d'alléger les charges financières relatives à l'obtention des titres fonciers.

➤ **Le sexe**

Le sexe et l'âge sont des paramètres importants à étudier dans les facteurs qui incitent à l'immatriculation des terres surtout pour une société africaine en l'occurrence béninoise, où la disparité entre sexes et la prise en compte de l'âge constituent un héritage socio-culturel important.

Les informations fournies dans les livres fonciers ne permettent pas de se prononcer sur l'âge des propriétaires des terres titrées. Mais une observation portée sur la répartition entre les sexes permet de se rendre compte qu'il existe un écart important entre les hommes et les femmes qui pratiquent l'immatriculation. Les hommes détiennent presque 89% à Adjarra et 90% à Avrankou du nombre total des titres fonciers de ces localités, ce qui signifie qu'il existe très peu de femmes qui sont de véritables propriétaires de leurs terres. De plus, la première immatriculation féminine n'est intervenue à Adjarra qu'en 1988 alors que la localité a connu son premier titre foncier quatre-vingts ans auparavant. Il faut même attendre 1998 à Avrankou, pour avoir la première femme détentrice d'un titre foncier. Cet état de choses n'est pas très étonnant, il est certainement lié aux pesanteurs socio-culturelles qui pendant longtemps font uniquement des hommes les seuls autorisés à détenir des terres.

Ainsi, bien que n'étant pas limitatif par principe comme le régime foncier traditionnel qui autrefois, ne favorise pas l'accès des femmes à la terre, le régime moderne n'a pas permis non plus de constater un retournement de la situation. La prépondérance du nombre d'hommes détenteurs de titres fonciers laisse dire que le régime de l'immatriculation a

²⁴¹ Lassissi S. (2006), p.206.

fonctionné pendant plusieurs décennies comme celui de la tradition endogène en matière de l'accès équitable des hommes et des femmes au foncier. L'opportunité que représente le régime moderne en terme d'affirmation des femmes dans le domaine foncier semble ne pas avoir été saisie.

D'une manière générale, le régime foncier moderne basé sur l'immatriculation est aujourd'hui une réalité indéniable sur notre terrain d'étude même si son emprise est encore modeste. Cette faiblesse serait due à sa rigidité qui amène certaines couches de populations à opter pour d'autres alternatives plus flexibles comme le permis d'habiter et le certificat administratif qui s'inscrivent toujours dans le registre moderne.

5- 2- Le Permis d'Habiter et le Certificat Administratif

Face à la complexité du processus d'obtention du titre foncier et toujours en quête des avantages que procure le régime moderne, certains habitants vont avoir recours à d'autres possibilités qu'offrent le répertoire des textes juridiques modernes comme le permis d'habiter et le certificat administratif qui malheureusement n'ont pas la valeur d'un titre foncier.

5- 2- 1- Le Permis d'Habiter (PH)

Institué par la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 et le décret n° 64-276 du 02 décembre 1964, le permis d'habiter (PH) selon la loi ne peut être délivré que sur les zones consacrées à l'habitation dans les centres urbains dotés d'un plan de lotissement ou d'aménagement régulièrement approuvé. Il porte sur les terrains immatriculés²⁴² au nom de l'État et constitue une autre forme d'occupation du sol prévue par le régime moderne en dehors des titres fonciers. Au regard de sa conception, le permis d'habiter pourrait constituer un véritable moyen de redistribution des biens fonciers de l'Etat si les dispositions des textes qui l'instituaient étaient bien appliquées. Pour preuve, selon l'article 4 de la loi ci-dessus citée, « *les permis d'habiter sont délivrés à tous les citoyens du Dahomey et de la communauté, sur simple justification de leur identité, sous la seule condition que les demandeurs ne soient pas déjà titulaires d'un permis, ni propriétaires d'un titre foncier dans la même localité, ...* ».

Selon cette loi, le titulaire d'un permis d'habiter ne peut sous peine de retrait ni le louer, ni le vendre, ni en disposer. Son avantage réside dans le fait qu'il peut déboucher sur un titre foncier, si le titulaire le désire et respecte les différentes dispositions des textes qui

²⁴² Les terrains immatriculés sont des parcelles qui disposent de titre foncier.

l'instituent. De même comme le notifie Marie-Epiphanie Sohounou, « depuis 1960, toutes les banques béninoises acceptent le PH comme garantie pour obtenir un prêt »²⁴³.

Mais cet instrument ne confère aux titulaires qu'un droit personnel, précaire et révocable contrairement au titre foncier qui permet la reconnaissance juridique de la pleine propriété aux détenteurs. Pourtant, il est considéré par certains citoyens comme le second moyen de sécurisation foncière. D'autres l'assimilent au titre foncier car ils pensent qu'un terrain disposant d'un permis d'habiter ne peut plus faire l'objet d'attaque par une autre personne. Et comme l'expliquent Joseph Comby et al.²⁴⁴, face à l'inaccessibilité du titre foncier, dans la pratique administrative et sociale actuelle, le permis d'habiter est devenu un «pseudo titre de propriété », une sorte de «titre foncier au rabais».

Bien que ne concernant que les terres immatriculées au nom de l'Etat, le permis d'habiter a été approprié par certains citoyens de façon légale ou illégale comme échappatoire au titre foncier. Il est surtout de nature illégale dans nos communes d'étude car il se délivre sur des terrains appartenant aux particuliers, c'est-à-dire sur des parcelles non préalablement immatriculées au nom de l'État, contrairement à l'esprit de la loi.

En effet, les autorités locales délivrent souvent les permis d'habiter sur des parcelles recasées²⁴⁵ après les opérations de lotissement. Or, le lotissement ne constitue pas la seule condition pour la délivrance du permis d'habiter. En plus des lotissements, la parcelle soumise au permis d'habiter devrait être déjà immatriculée au nom de l'État. C'est pour cela que Marie Epiphane Sohounou²⁴⁶ nous explique qu'en termes juridiques, cette procédure est illégale car la législation sur le PH n'établit pas de lien direct et exclusif entre l'opération de lotissement et le PH. Cette pratique de PH dans les communes aujourd'hui, pose le problème général de la validité de certains actes administratifs délivrés par les institutions locales mises en place conformément à la loi fondamentale du pays.

La réticence aujourd'hui de certains Maires, autorités locales pourtant compétentes pour la délivrance des PH explique, une prise de conscience de cette illégalité. Cette considération du degré de risque, face à l'absence de toutes les conditions juridiques nécessaires à la délivrance des PH, est palpable dans la commune d'Adjarra qui, depuis l'année 2010 a suspendu cette prestation de service. Par manque d'organisation des archives foncières de nos communes d'études, on n'a pas pu obtenir les statistiques sur le nombre de

²⁴³ Sohounou M-E. (2001), Op. Cit., p.340.

²⁴⁴ Comby J. et SERHAU-SEM (1998), *Deuxième Projet Urbain (Projet d'Appui à la Réforme du Foncier de l'Urbanisme -Réforme du droit foncier, Rapport d'étude*, p.13.

²⁴⁵ Les parcelles recasées sont les parcelles attribuées aux propriétaires de terrain après les opérations de lotissement.

²⁴⁶ Sohounou M-E. (2001), Op. Cit., p. 485.

PH délivré dans ces localités. Mais en dehors des pratiques de PH, il n'est pas également rare d'observer dans les transactions foncières modernes, des parcelles régies uniquement par les certificats administratifs.

5- 2- 2- Le Certificat Administratif (CA)

Le Certificat Administratif (CA) est l'acte foncier résultant de l'interprétation du décret du 02 mai 1906 qui a instauré la procédure permettant à l'autorité administrative de certifier à toutes fins utiles les actes sous seing privé passés entre indigènes en vertu des règles coutumières. Ce décret qui institue un mode de constatation écrite des conventions passées entre indigènes ne vise pas à établir un véritable droit de propriété comme l'immatriculation. Il ne confère pas selon les explications de Sêmiou Lassissi²⁴⁷, un droit de propriété au sens de l'immatriculation ou du Code civil à son titulaire mais lui crée une présomption simple de propriété.

Le CA ne constitue pas en réalité l'acte qui sanctionne la procédure de constatation mais plutôt une possibilité que se sont offertes les autorités administratives à partir de l'opportunité de ladite procédure afin de permettre aux détenteurs de terrains coutumiers de constituer des preuves nécessaires à l'immatriculation. C'est pourquoi Sêmiou Lassissi²⁴⁸ en citant le Professeur Noel Gbaguidi explique que le CA « fait partie de ces institutions créées par la pratique administrative ou populaire et qui se sont imposées dans la pratique juridique ».

Mais bien qu'il constitue l'une des pièces nécessaires à l'obtention du titre foncier, le CA n'a pas la valeur de ce dernier. Il est une simple pièce justificative délivrée par l'autorité locale pour l'obtention d'un titre foncier. Cette pratique foncière mise en place pour répondre aux exigences de la procédure de l'immatriculation (apport de preuves pour les terrains coutumiers) s'est vite transformée en une alternative au titre foncier. Le CA est usité aujourd'hui par bon nombre de citoyens béninois qui ne pensent plus après son obtention, à l'immatriculation de leur bien foncier croyant détenir un titre foncier, un acte inattaquable. On retrouve cette même confusion dans le rang des techniciens de la mairie pour qui, le CA peut permettre à l'instar du titre foncier, au titulaire de ne pas contribuer à la constitution des réserves foncières exigées de tout détenteur de parcelles dans le cadre des opérations de lotissement pour la réalisation des infrastructures socio-communautaires. Comme le dit M.T.R., technicien au service des affaires domaniales de la mairie d'Adjarra,

²⁴⁷Lassissi S. (2006), Op. Cit., p. 84.

²⁴⁸Gbaguidi N.A. (2004) cité par Lassissi S. (2006), Op. Cit., p.84.

« Nous ne délivrons plus de CA pour les terrains situés dans les zones non loties ou en cours de lotissement car une fois délivré, les détenteurs n'acceptent plus de contribuer à la quote-part demandée pour la constitution des réserves foncières »²⁴⁹.

Un tel argument avancé par les citoyens pour échapper aux obligations foncières de la commune n'a pas sa raison d'être. Son acceptation par les responsables locaux témoigne d'une faible maîtrise des textes juridiques par ceux-ci ou de leur faible capacité à faire appliquer les textes de la République. Le CA contrairement au titre foncier ne confère pas au détenteur un titre définitif qui peut l'empêcher de répondre aux obligations foncières de sa localité. Il n'est qu'un simple justificatif délivré par les autorités locales afin de constituer des preuves écrites pour les terrains coutumiers dans le cadre de la procédure d'immatriculation.

D'une manière générale, après plus d'un siècle d'exercices de pratiques foncières modernes, les résultats ont été très peu concluants. Ce faible taux de succès amène en 2007 à une nouvelle initiative, celle d'adopter le régime coutumier dans le registre moderne tout en respectant les pratiques foncières traditionnelles.

5- 3- Le Plan Foncier Rural, une nouvelle initiative de modernisation des réalités foncières coutumières

Instituée par la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007, le Plan Foncier Rural (PFR) a été le résultat d'une longue série d'actions enclenchée depuis 1999 par les cadres du ministère de l'Agriculture et d'autres acteurs intervenant dans le domaine foncier, ayant comme souci majeur la réforme du foncier rural confronté à diverses mutations depuis l'avènement de la colonisation. L'un des facteurs explicatifs de cette mutation est l'introduction des pratiques modernes qui fragilisent les institutions foncières traditionnelles en plus de l'avancée rapide de l'urbanisation dans les zones rurales.

Selon les défenseurs du PFR, le statut des terres dans les zones rurales serait peu favorable aux investissements car n'offrant pas une sécurisation adéquate aux investisseurs et par conséquent contribue à l'appauvrissement des citoyens de ces milieux. La remédiation à cette situation nécessite pour ceux-ci une réforme foncière à travers la mise en place d'un outil de sécurisation adapté et accepté par le monde rural. À cet effet, l'expérience de la Côte d'Ivoire a été mobilisée et importée au Bénin sous une forme légèrement amendée avec le concours de plusieurs partenaires techniques comme l'expliquent Honorat Edja et al.. Selon ces auteurs, « *L'histoire du PFR démarre en Côte d'Ivoire (...). L'objectif central explicitement retenu sera celui du recueil et de l'enregistrement des droits coutumiers dans le*

²⁴⁹ M. T. R., technicien au service des affaires domaniales de la mairie d'Adjara. Entretien réalisé en français, le 26/10/14.

cadre d'une opération pilote devant à terme être étendue à l'ensemble du territoire national (...). C'est cette technologie institutionnelle qui sera exportée vers le Bénin au début des années 1990 »²⁵⁰. À quelques exceptions près, le PFR fortement soutenu par l'Agence Française de Développement (AFD) et financé en grande partie par le projet Millennium Challenge Account (MCA)²⁵¹ est élaboré sur le modèle d'une expérience pratique initiée dans les mêmes conditions en Côte d'Ivoire. D'abord expérimenté par le Projet de Gestion des Ressources Naturelles (PGRN), le PFR est ensuite conduit par le Programme de Gestion des Terroirs et des Ressources Naturelles (PGTRN).

Son objectif est de prendre en compte les réalités foncières coutumières à travers l'enregistrement des droits fonciers coutumiers dans un registre bien défini afin de leur conférer une assise juridique susceptible de rassurer les investisseurs. Ainsi, le PFR apparaît-il pour Pierre-Yves Le Meur comme une « solution alternative visant à combler un vide juridique (le cadre légal extrêmement lacunaire hérité de la colonisation) et à sécuriser les droits fonciers »²⁵². Selon le même auteur, il constitue une « technologie institutionnelle qui combine topo-cartographie et enquêtes foncières dans une optique “participative” d'enregistrement contradictoire et public des droits coutumiers existants et reconnus localement ». Suivant l'article 107 de la loi n° 2007-03 qui l'institue, le PFR a pour but « d'assurer la sécurité des droits réels immobiliers, plus spécialement ceux établis ou acquis selon la coutume ou selon la législation en vigueur afin d'encourager des investissements à long terme et une meilleure utilisation des terres ».

À ce niveau, il importe de se demander si, face au comportement longtemps hésitant entre le respect de la tradition et la politique foncière de la propriété privée individuelle introduite par la colonisation, l'État a finalement opté pour le respect de la coutume. Sans quoi, comment expliquer le comportement de l'État qui revient sur sa position en prenant en compte les pratiques coutumières plusieurs fois reconnues mais souvent rejetées ? S'agit-il d'une stratégie pour rattraper ses échecs enregistrés dans le domaine foncier sur plus d'un siècle ?

Contrairement à beaucoup d'autres projets, le PFR présente la particularité de s'appuyer sur une phase pilote, c'est-à-dire une étape d'expérimentation avant la généralisation. Une autre particularité du PFR est qu'il instaure une décentralisation très

²⁵⁰ Edja H. P-Y. Le Meur (2004), *Le Plan foncier rural au Bénin : Production de savoir, gouvernance et participation*, Document de travail de l'Unité de Recherche 095, n° 9, IRD REFO, p.3.

²⁵¹ Millennium Challenge Account est un projet de développement financé par les USA pour aider certains pays africains dont le Bénin. Un volet de ce projet au Bénin est consacré à la facilitation de l'accès au foncier.

²⁵² Le Meur P-Y (2008), *Op. Cit.*, p.14,

poussée au niveau du village de la gestion foncière. Cette volonté de mieux décentraliser l'organisation foncière est remarquable à travers l'article 108 de la loi ci-dessus citée qui stipule que, « le PFR est établi sur demande du chef de village après délibération du conseil de village ». Il aboutit à la fin de sa réalisation, dans les villages bénéficiaires, à la mise en place d'un plan parcellaire et d'un répertoire des ayants droit.

La sécurisation foncière dont il est question dans ce projet passe par l'attribution aux détenteurs de parcelles enregistrées d'un titre, le **certificat foncier rural** qui peut faire l'objet d'une conversion en titre foncier à l'instar du permis d'habiter. Ce certificat foncier rural constitue pour Aubin Kpoviéssi, opérateur SIF²⁵³ de la mairie d'Avrankou,

« Un acte officiel qui donne aux requérants, *le titre de propriété d'une parcelle en milieu rural.* »²⁵⁴

Le PFR apparaît comme un outil précieux de reconnaissance officielle des pratiques foncières coutumières. À travers cette réforme, le législateur opère un retour en arrière pour la prise en compte effective des réalités coutumières sans abandonner son objectif de départ qui est celui de l'immatriculation. Mais si cette réglementation semble être bien réfléchie, qu'en est-il alors de son emprise ou de sa concrétisation sur le terrain ?

5- 3- 1- L'emprise spatiale du PFR dans la commune d'Avrankou

L'emprise spatiale du PFR n'est pas négligeable aujourd'hui. Dans plusieurs localités du Bénin, l'occupation foncière fondée sur le PFR est devenue une réalité. Notre région d'étude n'est pas restée à l'abri de cette nouvelle organisation foncière. La commune d'Avrankou à l'instar de nombreuses autres communes du Bénin en a bénéficié. Mais, seulement 7 des 56 villages et quartiers de cette commune sont placés sous l'occupation foncière basée sur le PFR.

Ces villages ont été retenus selon des critères comme l'appartenance à une zone agricole et la volonté de la population marquée par la tenue d'une assemblée générale villageoise sanctionnée par une demande d'adhésion au projet. Les résultats de cette occupation dans cette localité sont présentés dans le tableau ci-dessous.

²⁵³ Système d'Information Foncier (SIF).

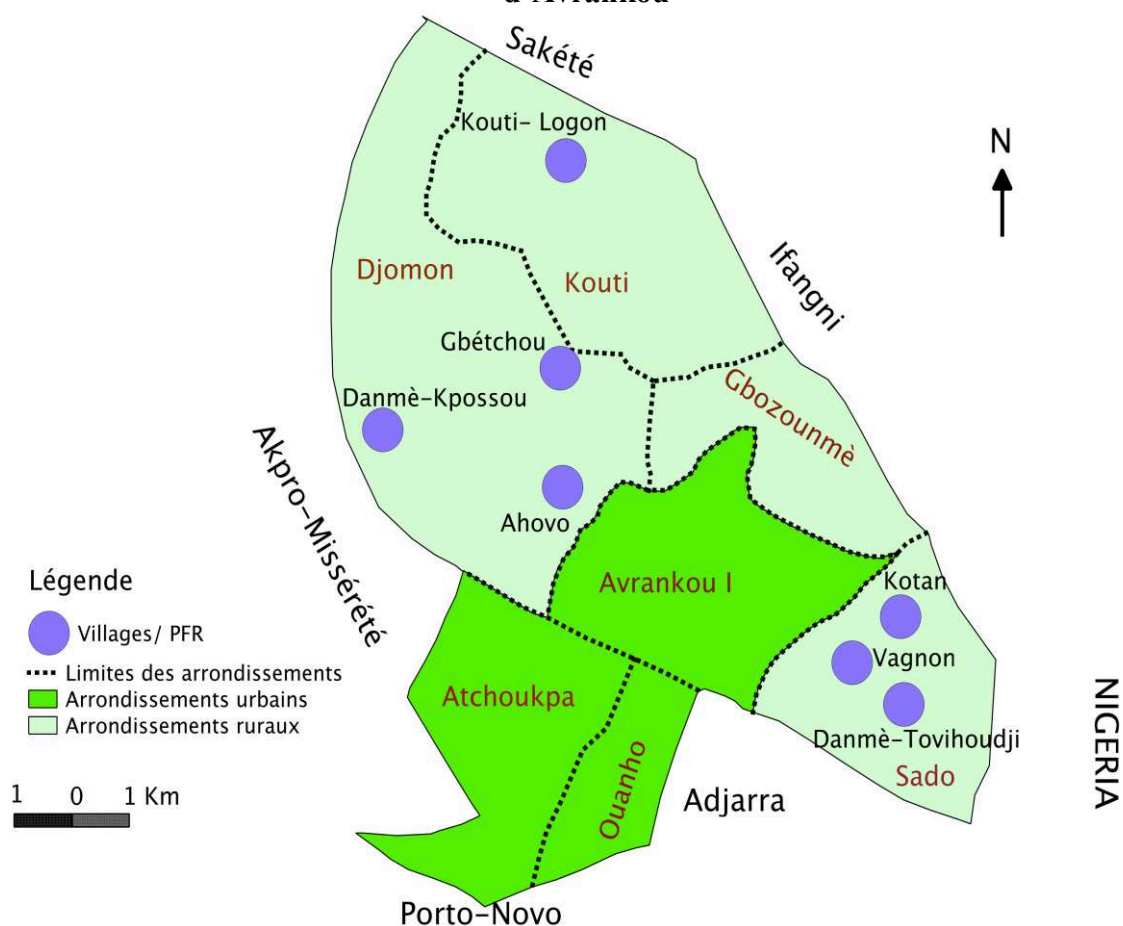
²⁵⁴ Kpoviéssi Aubin, opérateur du système d'information foncier à la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français le 20 septembre 2013.

Tableau n° 6: Villages touchés par le plan foncier rural dans la commune d'Avrankou

Villages bénéficiaires	Effectifs des ayants droit	Superficies totales affectées en ha
Ahovo	1 108	172
Kouti-Logon	746	365
Danmè-Tovihoudji	690	115
Gbétchou	632	136
Kotan	594	158
Vagon	555	117
Danmè-Kpossou	432	97
Total	4 757	1 160

Source : Bases de données, Répertoires des ayants droit élaborés dans le cadre du PFR à Avrankou.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Figure n°20: Carte des villages touchés par le plan foncier rural dans la commune d'Avrankou



Source : Bases de données, Répertoire PFR de la commune d'Avrankou et Fond de carte IGN,1992.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Cette carte illustre bien le mode d'implantation du PFR limité aux espaces ruraux et absent dans les arrondissements urbains sous l'influence de la ville de Porto-Novo.

L'observation des résultats de ce tableau permet de dire qu'environ 1 160 hectares de terre appartenant à 4 757 ayants droit sont jusqu'à la fin de l'année 2014, sous occupation foncière fondée sur le PFR à Avrankou. Bien que localisé dans sept villages seulement de la commune, le PFR institué il y a moins d'une décennie a une emprise foncière d'environ six fois plus grande que celle du titre foncier dont l'institution a été créée depuis plus d'un siècle dans cette commune.

Cette observation témoigne de l'importance de la prise en compte des réalités locales dans la gestion foncière étant donné que le PFR innove en s'appropriant les valeurs coutumières. Son processus de mise en œuvre permet de donner vie à un cadre de concertation entre les différents acteurs communaux intervenant dans le domaine foncier et assure une prise en compte des normes coutumières dans les pratiques foncières modernes. Il a réellement le mérite de ramener la gestion foncière à la base comme on le constate dans les explications de l'opérateur SIF de la Mairie d'Avrankou :

« Je pense, le processus qui a installé le PFR est un processus très clair. Il commence au niveau de la population elle-même, c'est-à-dire une communication est faite dans tous les villages ruraux et c'est la population ayant compris l'importance du projet qui décide s'il faut aller ou pas. S'il faut y aller, elle-même se réunit, prend la décision et demande à leur chef de village de saisir la Mairie pour leur candidature.»²⁵⁵

Cette relative abondance de l'occupation du PFR par rapport au titre foncier mérite d'être nuancée car les deux outils n'ont pas les mêmes valeurs juridiques, l'un nécessitant plus de charges et de temps que l'autre. Même si la volonté des initiateurs du PFR est de voir les certificats fonciers ruraux qui sanctionnent ce processus se transformer en des titres fonciers, ces derniers demeurent jusqu'à aujourd'hui les seuls actes fonciers ayant une assise juridique inattaquable et par conséquent son processus d'obtention nécessite plus de dispositions juridiques et de temps matériel. Mais comparée à la superficie totale de la commune, cette emprise foncière du PFR est très faible car elle n'occupe qu'environ 15 % de la surface de cette localité. Aussi, peut-on se demander aujourd'hui si la réalisation de ce projet n'est pas en train de produire des effets contraires à ceux escomptés.

²⁵⁵ Kpoviéssi Aubin, opérateur du Système d'Information Foncier à la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français le 20 septembre 2013.

5- 3- 2- Les effets économiques et socio-culturels du PFR

Il est facile de constater sur le terrain que l'avènement du PFR a entraîné un changement total de comportement en matière de gestion foncière.

Le **premier élément** qui illustre ce changement est l'augmentation brutale des transactions foncières dans les localités touchées par le PFR, transactions qui y étaient très faibles avant ce projet. Cette situation peut s'expliquer par le fait que le projet a permis d'attribuer à chaque portion de terre, un certificat foncier qui sécurise désormais ces détenteurs de parcelles dans ces zones. Les opérations d'achat et de ventes de terres, qui étaient très faibles mais pas inexistantes à cause du statut des terres très peu rassurant pour de pareilles opérations, sont devenues une réalité quotidienne. Cette clarification du statut des terres a suscité un intérêt particulier dans le rang des acquéreurs de parcelles qui ne cessent d'augmenter. Pour la plupart de ces acquéreurs, le certificat foncier rural constitue déjà un titre foncier et par conséquent les terres acquises sont des biens très protégés par la loi. Cette vision des acquéreurs n'est pas loin de celle de Hospice Somakpo, Chef de service des affaires domaniales à la mairie d'Avrankou pour qui,

« Même si le certificat foncier rural n'est pas un titre foncier, il est plus facile d'obtenir le titre foncier à partir de ce document comparativement aux autres. »²⁵⁶

On peut ainsi affirmer que la clarification du statut des terres a produit des effets positifs en matière d'investissement dans l'acquisition foncière. À partir de cet élément, il apparaît intéressant de savoir si ces acquisitions de terre sont profitables au secteur agricole ou à la population. La réponse semble être négative étant donné que l'accroissement des transactions foncières a entraîné une augmentation excessive des prix du foncier dans ces localités, ce qui rend l'accès à la terre agricole difficile à certaines couches de populations. La deuxième conséquence est liée à l'augmentation des transactions foncières qui entraîne un morcellement très poussé des terres réduisant ainsi les potentialités agricoles du milieu.

Or, en s'appuyant sur le nombre des ayants droit et la superficie totale de terre détenue par ceux-ci, on se rend compte que la surface moyenne de terre est d'environ 0,24 hectare par ayant droit. Donc, si avant l'intervention du PFR les conditions n'étaient déjà pas reluisantes pour une agriculture susceptible de nourrir son homme, le morcellement des terres occasionné par l'augmentation des transactions foncières vient empirer la situation.

²⁵⁶ Somakpo Hospice, chef de service des affaires domaniales à la Mairie Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 05 décembre 2013.

Le **second élément** est que le PFR a contribué à fragiliser le degré de solidarité qui existe entre les paysans sans terre et les détenteurs des biens fonciers agricoles qui deviennent de plus en plus réticents à laisser, à d'autres, leurs terrains qui sont désormais très prisés sur le marché.

Ces deux éléments illustratifs sont présents dans les explications du technicien SIF de la mairie d'Avrankou qui, s'appuyant sur une étude réalisée par la SNV²⁵⁷ et portant sur les nouveaux défis créés par l'installation des PFR, tire les conclusions suivantes :

« Avec les certificats fonciers ruraux, les requérants sont confortés dans leur position *de propriétaire terrien*. Les pratiques qu'on avait comme les locations et autres sont désormais régies par la loi et sont enregistrées par la Section de Gestion Foncière à travers le chef de village. Ce que révèle également cette étude est que la terre était *libre, c'est vrai qu'on avait des gestionnaires mais l'étranger qui vient avait l'accès facile à la terre*. Mais avec le PFR, *on a constaté que les attributions d'exploitation des terres au lieu d'augmenter, ont reculé.* »²⁵⁸

Les résultats de cette étude qui confirment notre analyse permet de conclure que le PFR favorise moins l'accès des populations à la terre que le système coutumier. Avec le système coutumier, il suffit de faire une demande verbale pour accéder à des terres non occupées sous forme de prêt, de location ou autres. Ce qui témoigne de l'influence très limitée de la terre, considérée comme un moyen de production et non une marchandise, dans le mode de production traditionnelle très peu ouverte au capitalisme. Mais depuis l'instauration du PFR dans ces localités, les prix de vente des biens fonciers ont augmenté.

Les terres libres susceptibles d'être prêtées deviennent rares tandis que celles qui sont à vendre se libèrent davantage. On constate également que les terres acquises, au lieu de servir aux activités agricoles, sont plutôt conservées, inexploitées et servent à des fins spéculatives. Le PFR a ainsi favorisé l'éclosion d'un fait périurbain, celui de la spéculation foncière dans les milieux ruraux. L'attribution du certificat foncier rural aux terrains a permis également une émancipation des paysans qui peuvent négocier directement la vente de leurs biens fonciers sans aucune contrainte des structures familiales comme par le passé.

Le PFR a contribué à la destruction de la solidarité villageoise surtout en matière de transfert temporaire de terre entre les détenteurs des biens fonciers et les paysans sans terre.

²⁵⁷ Organisation Néerlandaise de Développement.

²⁵⁸ Kpoviéssi Aubin, opérateur du système d'information foncier à la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français le 20 septembre 2013.

De même, si le PFR a l'avantage de prendre en compte les pratiques coutumières, il a fait consciemment ou inconsciemment l'oubli de considérer les terres collectives²⁵⁹ comme des entités foncières singulières qui nécessitent un traitement particulier. Bien que toutes les terres ne soient pas de même nature dans les zones rurales, le certificat foncier rural a été délivré sans distinction lançant ainsi les terres autrefois indivises sur le marché parce qu'il leur confère un titre qui, souvent n'est délivré qu'au nom d'un seul répondant de la collectivité.

De plus, il n'est même pas fait cas des terres sacrées²⁶⁰, ce que confirment les propos du technicien SIF, Aubin Kpoviéssi.

« Les Plans Fonciers Ruraux n'ont pris en compte que les terres agricoles, donc les espaces cultivables. Les forêts, habitations et autres espaces occupés n'ont pas été relevés dans les plans. Seul un Zangbéto-vali²⁶¹ a été relevé au nom d'un "adepte du culte Zangbéto" dans le village de Danmè-Tovihoudji.»²⁶²

Or, les terres sacrées constituent jusqu'à aujourd'hui des entités foncières présentes dans toute notre région d'étude. Initialement conçu pour prendre en compte les règles foncières coutumières, le PFR contribue ainsi à gommer une partie non négligeable des réalités foncières traditionnelles que constituent les terres sacrées (forêts sacrées, les temples et couvent de Vodoun, etc.).

En définitive, s'il apparaît très clairement que la priorité du PFR est de sécuriser les terres agricoles, il est aussi évident de constater que les résultats de la mise en œuvre de ce projet paraissent moins encourageants pour l'agriculture et le secteur agricole en général. De même, ce nouvel outil qui est à sa phase pilote n'a pas eu encore la chance de connaître sa phase de généralisation. Très tôt, il a été reproché à cette belle initiative, par certains acteurs fonciers, de ne prendre en compte qu'uniquement les zones rurales alors que les problèmes fonciers se posent également dans les milieux urbains. Pour cela, les législateurs béninois ont pris une nouvelle initiative supposée globale consacrée par la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

²⁵⁹ Ce sont les terres coutumières frappées d'indivision.

²⁶⁰ Ce sont des terres qui abritent diverses divinités.

²⁶¹ C'est un espace sacré réservé au culte de la divinité Zangbéto.

²⁶² Kpoviéssi Aubin, opérateur du système d'information foncier à la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français, le 20 septembre 2013.

Conclusion

Somme toute, l'application des textes juridiques fonciers a abouti à différents régimes modernes. Ces régimes bien qu'ayant fait leur apparition sur le terrain, n'ont pas pu s'affirmer quantitativement. La tendance à l'immatriculation a été plus forte dans les arrondissements limitrophes de la ville de Porto-Novo que dans les autres arrondissements des localités étudiées. De même, les zones en lotissement ont été celles où les immeubles sont les plus titrés. Donc, les lotissements et la proximité des grandes villes constituent des facteurs qui influencent l'immatriculation des terres. Un autre élément qui agit sur l'immatriculation est le rang social. Les couches de populations les plus aisées notamment les commerçants et les fonctionnaires apparaissent prépondérantes dans les immatriculations d'immeubles. Le degré d'aisance financière semble alors constituer un facteur important dans l'immatriculation des terres.

À travers leur faible taux d'occupation et le constat de la persistance du régime coutumier, toutes ces dispositions foncières modernes ont très peu satisfait l'attente des législateurs béninois qui vont opter pour une nouvelle manière de voir les problèmes fonciers, celle d'accepter les règles foncières coutumières telles qu'elles se pratiquent afin de les enrôler dans le registre moderne. Cette nouvelle initiative initiée en 2007 et concrétisée à travers le plan foncier rural n'a pas fini de faire sa preuve avant la prise d'une nouvelle loi en 2013 qui englobe, cette fois-ci, à la fois les milieux ruraux et urbains.

Mais cette faible occupation des pratiques foncières modernes signifie-t-elle une dominance des pratiques foncières coutumières dans nos communes d'études ? La réponse à cette question nécessite l'étude de l'état actuel du régime foncier au travers des règles foncières coutumières.

Chapitre 6 : Le régime foncier coutumier et ses empreintes spatiales dans le paysage géographique

Décrit précédemment comme l'ensemble des rapports que l'homme entretient avec la terre, la notion de foncier amène à une analyse susceptible d'être faite sous plusieurs angles différents ou complémentaires suivant les registres, qui peuvent être coutumiers, modernes ou une combinaison des deux. La cohabitation des pratiques coutumières et modernes au Bénin, notamment dans notre région d'étude depuis l'époque coloniale et l'évolution constante de la société, amène à des questionnements sur la persistance, la mutation voire même l'existence encore des pratiques coutumières foncières qui s'ancrent dans la période précoloniale.

Répondre à ces préoccupations nécessite que les pratiques coutumières foncières soient passées au peigne fin en s'appuyant sur les traits caractéristiques du régime coutumier. De même, étant donné que le régime foncier coutumier a été fondé principalement sur des faits socio-religieux, il importe également d'étudier les empreintes de ce phénomène dans le paysage géographique de notre région d'étude. Mais avant tout développement, n'est-il pas important de rappeler les caractéristiques du régime foncier coutumier ?

6- 1- Analyse des propriétés foncières au prisme des traits caractéristiques du régime foncier traditionnel

6- 1- 1- Rappel des caractéristiques du régime foncier coutumier

Au Bénin et particulièrement dans la région d'Adjarra et ses environs, la terre est vue comme un objet de culte et un support d'activités économiques. Elle fait l'objet de culte à double titre. D'abord parce que sa détention est le résultat d'un pacte d'alliance passé entre elle et les ancêtres. Pour cela, elle est perçue comme sacrée et nécessite d'être vénérée. Par suite de cette alliance, elle est considérée comme habitée par les ancêtres et appartient à ceux-ci et non à la seule génération présente qui la détient et qui a l'obligation de la transmettre aux générations futures. La terre est ainsi dotée d'un caractère collectif. Selon la croyance locale, puisque la terre est sacrée et possède un caractère collectif, elle ne peut en aucun cas fait l'objet d'aliénation.

Ensuite, c'est elle qui nourrit l'homme à travers des activités essentiellement agraires. À cet effet, la terre nourricière est l'objet de cultes afin de garantir un bon rendement de production. Cette fonction économique de la terre lui confère une grande considération et renforce alors son caractère religieux. En un mot, le régime foncier coutumier est fondé sur des éléments socio-religieux, historiques et économiques. Ces éléments sont maintenus par

une série d'interdictions dont les institutions foncières créées à cet effet assurent la régulation. Ils confèrent au régime foncier traditionnel le caractère sacré, collectif et inaliénable de la terre ainsi que sa fonction économique agraire.

6- 1- 2 - Rôles contemporains des structures foncières coutumières

Depuis l'apparition des signes de modernité, les pratiques foncières coutumières ont beaucoup évolué. Les principes fondamentaux qui fondent le régime coutumier tels que l'occupation par défrichement, l'accès direct à la terre à tout membre d'un groupe social et l'inaliénabilité des terres sont devenus aujourd'hui des réalités partiellement ou totalement abandonnées.

Il n'existe plus actuellement de terre à l'état primaire non encore appropriée par un groupe social qui puisse permettre une occupation par défrichement dans notre région d'étude ; ceci à cause de la pression démographique et l'évolution générale de la société qui ont favorisé la mise en place du système d'héritage. La rareté des terres a mis à mal depuis longtemps le système d'attribution qui assure l'accès à tout individu au bien foncier du groupe auquel il relève. Le patrimoine foncier des entités familiales qui permet de fournir cette prestation a été émietté par les faits d'héritage. En un mot, l'accès à la terre par attribution du chef de famille n'est plus aujourd'hui de mise. Il est remplacé essentiellement par le système d'héritage, l'un des facteurs responsables du morcellement des terres collectives, qui ne favorise uniquement que les descendants des parents détenant des biens fonciers. Cet éclatement des terres collectives du groupe semble être à la base de l'affaiblissement des structures sociales et de la diminution de leur pouvoir, puisque c'est ce bien commun qui entretient et assure le maintien de leur autorité. Avant l'éclatement des terres collectives et étant donné que la société était essentiellement agraire, tout individu dépendait de la terre dont la distribution par les chefs de famille légitimait leur autorité.

En plus de l'amenuisement de la terre, l'affaiblissement de ces structures sociales vient également de la dépréciation progressive de la religion traditionnelle puisqu'elles sont fondées sur la croyance religieuse qui s'exprime par la participation de tous aux rituels et aux cérémonies traditionnelles. Cette dévalorisation est le fait des « religions révélées » telles que l'islam et le christianisme, qui, avec le temps ont gagné bon nombre de ménages et ont entraîné un éloignement par rapport à la tradition. On retrouve cette remarque dans les recherches d'Élisabeth Dorier-Apprile et al. pour qui, « *les campagnes en voie d'urbanisation* du Sud-Bénin sont ainsi marquées par un net recul des fidèles de religions coutumières et une véritable explosion de nouveaux cultes qui viennent se juxtaposer sans conflit majeur avec les

sanctuaires Vodoun »²⁶³. Par exemple, selon le recensement de la population effectué par l'INSAE en 2002 à Avrankou, le christianisme²⁶⁴ concerne déjà 57% de la population dont 27% uniquement pour les évangélistes qui ne cessent d'augmenter depuis quelques décennies. La religion traditionnelle regroupe que 32% devant l'islam qui totalise 4% de la population. Mais ces statistiques sont à prendre avec réserve car il est parfois difficile de séparer les adeptes des religions modernes de ceux des cultes traditionnels comme l'affirme le septuagénaire Aboyonhou Dodou, dignitaire du culte Thron.

« Tous ceux-là qui se disent de la religion moderne ont un pas là-bas et un pas avec nous. Ils viennent nous voir la nuit pour leurs problèmes, ils financent même les cérémonies traditionnelles et deviennent chrétiens ou musulmans le jour. »²⁶⁵ (traduit de la langue Goun en français).

Ce témoignage met l'accent sur un phénomène crucial qui est de mise sur notre terrain d'étude, celui de l'« hypocrisie religieuse » qui donne lieu à l'émergence des « demi-chrétiens » et « demi-musulmans » devenant de plus en plus nombreux que les véritables chrétiens et musulmans. Cette situation semble résulter de la crainte de subir les courroux des divinités en abandonnant totalement la tradition mais aussi par la soif de la modernité due à l'effet de mode qui « oblige » à adhérer une religion moderne.

Bien qu'elles existent encore, les structures sociales fondées sur l'organisation de type hiérarchique caractérisée par des lignages et familles détiennent aujourd'hui moins de pouvoir sur le foncier. Par manque de terre collective agricole, ces structures n'exercent leurs prérogatives foncières que sur les terres collectives de type sacré. Les chefs de terre localement appelés Onilè n'existent aujourd'hui que de nom puisqu'ils ont perdu depuis longtemps leur pouvoir sur le foncier. Leur rôle n'est limité qu'aux grands rituels et cérémonies concernant toute la région. Même les structures royales²⁶⁶ sont rarement saisies aujourd'hui pour arbitrer les conflits fonciers. Les chefs des entités familiales interviennent aussi très peu dans le règlement des conflits fonciers qui sont gérés dans d'autres arènes

²⁶³ Dorier-Apprile E. et E. Domingo (2004), « Les nouvelles échelles de l'urbain en Afrique : métropolisation et nouvelles dynamiques territoriales sur le littoral béninois », In, Vingtième Siècle dossier C. Ghorra-Gobin, n°81, p.46.

²⁶⁴ Nous désignons par christianisme toutes les religions modernes comme le catholicisme, le protestantisme et toutes les nouvelles églises évangéliques.

²⁶⁵ Aboyonhou Dodou, tradi- thérapeute, dignitaire du culte Thron. Entretien réalisé à Avrankou, le 20/11/14.

²⁶⁶ La première institution royale a été mise en place à Adjarra depuis l'installation des Adja dans la localité au XVIII^e siècle. Cette structure qui a connu son premier roi en 1749 est depuis 2000 dirigée par le 17^{ème} roi, le roi Kpofon Houéthéhou. Mais parallèlement à cette première structure mise en place, quatre autres ont été créées suite à des malentendus entre collectivités familiales ou par d'autres ethnies. C'est le cas des Yorouba-Nago qui ont usé de leur pouvoir de chef de terre, c'est-à-dire des premiers habitants de la région vers la fin des années 1990 pour mettre en place la structure royale Yorouba contre l'avis des Goun originaires d'Adja de la région qui sont les plus nombreux.

comme les services de l'État. Les compétences foncières ont été dessaisies par l'Etat au profit des chefs administratifs élus ou nommés. Les conflits fonciers sont aujourd'hui gérés au niveau des entités administratives et au pire des cas au niveau des structures judiciaires.

Plusieurs autres institutions traditionnelles de régulation foncière ont disparu. Le Wlein qui obligeait tous les paysans à observer un jour de repos par semaine n'est plus une réalité depuis environ la fin des années 1980. Cela résulte certainement de la diminution des pratiques agricoles au profit de l'urbanisation. Le recours aux divinités comme instrument de régulation foncière a aussi diminué, les pratiques traditionnelles ne cessant de perdre de leur ampleur.

Cependant, l'affaiblissement de ces structures ne signifie pas leur disparition totale. Certes, elles ont perdu plus de pouvoirs et d'ampleur dans le domaine foncier, mais certaines continuent de s'exprimer dans divers secteurs de la vie sociale.

Les Hounhouè²⁶⁷, autrefois institués en guise de remerciement des ancêtres et divinités qui ont assuré la fertilité des sols, sont toujours organisés mais plutôt orientés vers l'imploration de la paix sociale et la fécondité des femmes. Ils sont devenus même plus opérationnels à travers un attachement de plus en plus prononcé des citoyens comme les cadres fonctionnaires, des collectivités familiales concernées qui n'hésitent plus à mettre les moyens financiers à la disposition de leurs parents pour son organisation. Ils bénéficient également du sponsoring des hommes politiques en quête d'électorats depuis l'avènement de la démocratie qui a amené à une libéralisation de l'arène politique au Bénin.

Les structures royales qui ont presque perdu leur prérogative sont en train de renaître de leurs cendres et même de reprendre de l'importance. D'une seule structure royale, on est aujourd'hui passé à quatre palais royaux à Adjarra, une multiplication qui n'est pas toujours un bon signe pour l'unicité du groupe.

Bien que faible, les divinités comme les Zangbeto²⁶⁸ et les Egoun²⁶⁹ font toujours l'objet de mobilisation pour les régulations, surtout là où les pratiques modernes échouent. L'implantation du masque Zangbéto seul suffit encore pour empêcher l'accès à une zone dangereuse à la population ou à un terrain litigieux, avant le règlement, entre les parties en conflit.

²⁶⁷ Les Hounhouè sont de grandes cérémonies lignagères annuelles ou pluriannuelles de reconnaissance envers les divinités, d'imploration de leur pardon et de leur bénédiction qui peuvent durer de 7 à 17 jours.

²⁶⁸ Ce sont des masques divinisés qui assurent la protection des lieux et qui jouent le rôle de gardien de nuit.

²⁶⁹ Ce sont des masques divinisés, communément appelés les revenants. Ils représentent la forme symbolique sous laquelle reviennent les esprits des morts.

Il existe dans chaque Houéta, un Houédouto ou chef de famille qui continue toujours d'assurer la direction des pratiques traditionnelles. Le rapport de l'homme à la terre qui jadis assurait une certaine solidarité traditionnelle, a donc diminué considérablement puisqu'il n'existe plus beaucoup de terres collectives. Mais sur le reste de ces terres, les chefs d'entités familiales maintiennent toujours leur autorité.

6- 1- 3- L'étude du caractère collectif des terres

Les terres collectives sont des portions de terre régies par les pratiques coutumières et appartenant à un groupe d'individus souvent lié par des filiations familiales. Elles sont des terres frappées d'indivision et gérées collectivement. Plusieurs études et recensements réalisés dans la zone attestent de leur présence. Dans la commune d'Adjarra, parmi les 144 parcelles recensées dans le quartier d'Ahoulouko (**chapitre 7-1-1**), 18 sont encore des terres collectives donc régies par les formes d'occupation coutumières. Elles sont essentiellement des domaines bâtis des collectivités avec les réserves foncières qui les entourent, des forêts sacrées et des espaces de culte de Vodoun localement appelés Vodoun-honto.

De même à Avrankou, les rapports d'études du cabinet URBA-ALPHA ²⁷⁰ réalisés dans le cadre des opérations de lotissement de trois localités confirment cette présence des terres collectives comme le présente le **tableau n° 7** ci-dessous.

Tableau n° 7: Superficies des terres collectives dans les lotissements de Houédakomè, Zoungù-Todèdji et Vodénou dans la commune d'Avrankou

Localités	Superficie totale de la zone en lotissement	Superficie totale des terres collectives (domaine des collectivités familiales et espaces de culte)	Superficie totale des terres immatriculées	Autres terres
Vodénou	126 ha	24 ha	2 ha	100
Zoungù-Todèdji	206 ha	47 ha	3 ha	156
Houédakomè	97 ha	12 ha	2 ha	83
Total	429 ha	83 ha	7 ha	339
(%)	100	19	2	79

Source : Bases de données, Rapport du cabinet d'étude URBA-ALPHA, 2006.
Réalisation: Adégbinni A., 2015.

Les terres collectives les plus importantes recensées ici sont des domaines bâtis des collectivités avec leurs réserves foncières. Leur superficie est à prendre avec un peu de réserve étant donné que l'étude n'est pas initialement destinée à la reconnaissance des terres collectives mais plutôt à réaliser une opération de lotissement. Les domaines des collectivités familiales sont souvent fondés sur les règles d'occupation coutumières mais il n'est pas rare

²⁷⁰ Bureau d'étude opérant au Bénin dans le domaine de l'urbanisme, architecture et environnement.

de constater dans les opérations de lotissements, des domaines de collectivités fabriqués de toute pièce (Cf. chapitre 11- 2- 4) afin de bénéficier des avantages liés à cette catégorie de terre. Ceci amène à être un peu sceptique vis-à-vis des superficies déclarées comme domaine des collectivités familiales surtout quand ils sont recensés dans le cadre d'une opération de lotissement. Certains de ces domaines répondent simplement à l'effet d'aubaine et non aux règles coutumières.

Sur les 429 hectares environ de terres ouvertes au lotissement dans ces trois localités, presque 83 hectares soit 19 % de la superficie totale peuvent être considérés comme des terres collectives. L'occupation foncière coutumière n'est donc pas négligeable. Elle repose essentiellement sur des espaces bâtis avec des réserves foncières afférentes. Mais si l'ensemble des terres collectives occupe cette superficie, il serait intéressant de comprendre à quoi elles ressemblent actuellement. L'analyse des terres des collectivités familiales identifiées dans le cadre du lotissement de Houédakomè permet de se faire une idée.

Tableau n°8 : Les biens fonciers des collectivités familiales identifiés dans le lotissement de Houédakomè dans la commune d'Avrankou

N° d'ordre	N° État des lieux	Superficie en m ²	Observations
01	601	4040	Bâti
02	656	5400	Bâti
03	645	4340	Bâti
04	584	9110	Bâti
05	287	2500	Bâti
06	285	2193	Bâti
07	411	20100	Bâti
08	313	8260	Bâti
09	249	7155	Bâti
10	452	8645	Bâti
11	236	8315	Bâti
12	235	8315	Bâti
13	205	11195	Bâti
14	375	8400	Bâti
15	338	4805	Bâti
	Total	123 515	

Source : Bases de données, Rapport du cabinet d'étude URBA-ALPHA, 2006.

Réalisation : Adégbinni A. , 2015.

Les 12 hectares environ de terre collective identifiée à Houédakomè appartiennent à 15 collectivités familiales, ce qui donne une moyenne d'environ 0,8 hectare de terre par collectivité²⁷¹. Or, la taille moyenne d'un ménage dans la zone d'étude selon l'INSAE en

²⁷¹ Une collectivité familiale est une entité composée de plusieurs ménages souvent liés par des relations de sang ou d'alliance.

2002 est de 4,9 personnes par ménage et une collectivité peut avoir en moyenne plus de 5 ménages. Il va sans dire qu'avec une moyenne de 0,8 hectare de terre par collectivité, la superficie moyenne de terre par individu est très faible. La plus grande superficie de terre collective observée dans cette localité est d'environ deux hectares, une étendue faible par rapport à la taille moyenne des collectivités. Quand on s'appuie sur la surface la plus faible détenue par ces collectivités qui est d'environ 0,2 hectare, on se rend compte aujourd'hui de l'étroitesse des terres collectives. Ces chiffres sont des preuves du fait que les terres collectives autrefois étendues ont subi avec le temps plusieurs segmentations, ce qui explique leur état actuel dans les zones périurbaines où la pression sur le foncier est forte.

Les superficies des terres collectives sont même moins importantes que celles de plusieurs propriétés foncières détenues individuellement. Ce constat illustre bien ce passage accéléré du mode de gestion des ressources foncières communes à un mode de gestion individuelle. Ces terres collectives dont il est question ici sont en général des immeubles bâtis, donc à fonction résidentielle, bien sûr avec des réserves foncières qui les entourent. Les terres collectives à caractère économique, servant comme auparavant à l'agriculture commune, sont aujourd'hui rares. Elles ont été converties, à travers plusieurs mécanismes, en des terres individuelles bafouant ainsi le caractère indivis de ces biens. Peut-on encore partager une superficie de 0,2 hectare entre plus de dix ayants droit ? Ces faits amènent à parler de la fin de l'individualisation des terres collectives dans les zones périurbaines étant donné qu'elles sont devenues tellement minuscules qu'on ne peut même plus les diviser. De ce fait, elles retrouvent ainsi leur caractère indivis longtemps mis à mal par l'évolution de la société.

6- 1- 4- L'étude des caractères sacrés et d'inaliénabilité des terres

L'un des traits caractéristiques du foncier coutumier est son caractère sacré. Mais cette vision qui considère la terre comme une entité sacrée ne fait plus l'unanimité dans notre région d'étude comme le révèlent nos enquêtes de terrain.

➤ La perception de la population sur le caractère sacré des terres

Une série d'entretiens réalisée sur le caractère sacré ou non de la terre auprès d'un échantillon de 78 personnes appartenant à différentes couches de populations révèle des résultats différents. Ces enquêtes ont été réalisées auprès des religieux notamment les fidèles de la religion traditionnelle et ceux de la religion moderne, des personnes ressources qui sont des gens généralement âgés souvent consultés pour le règlement des problèmes socio-culturels. Les autorités locales et les jeunes qui s'intéressent très peu aux religions ont été

aussi consultés (Cf. **annexe 3**). Les résultats obtenus diffèrent selon que nous classons les enquêtés par religion, par fonction et par tranche d'âge.

Pour presque tous **les prêtres et adeptes du culte Vodoun**, la terre est une entité naturellement sacrée. L'explication du septuagénaire Aboyonhou Dodou, tradi- thérapeute²⁷² est éclairante.

« Pour moi, la terre est sacrée et cela ne date pas de notre temps. C'est d'ailleurs ce qui justifie le fait que n'importe quel praticien de la tradition, avant d'implorer sa divinité verse toujours de l'eau par terre. Même en dehors des temps de rituel, quand vous rendez visite à quelqu'un et qu'il vous serve de boisson, vous implorez la terre en versant nécessairement quelques gouttes par terre avant de boire. Si nos frères convertis ne le reconnaissent pas, leurs dirigeants savent bien cela et le font. Le pape, le représentant des catholiques quand il descend dans une région, il fait toujours la gèneflexion afin de signer un pacte avec la terre avant toute activité. Les musulmans le font au moins cinq fois par jour en faisant la prière. Tout cela, parce que la terre est sacrée mais ils ne le diront jamais à leurs fidèles. »²⁷³ (traduit de la langue Goun en Français).

Mais cette couche de populations pense que ce caractère sacré n'est plus toujours respecté et qu'il est violé en permanence par ceux des religions modernes qui portent atteinte à tout sur leur passage, comme la désacralisation par exemple des terres sur lesquelles il y a des divinités.

La position des **personnes ressources** est semblable à celle des prêtres Vodoun. Pour celles-ci, la terre est une entité particulière qui doit respect comme l'explique le nonagénaire Sègbégnon Houknpè, l'une des personnes ressources de la commune d'Adjarra.

« La terre est une chose respectueuse. Elle est le début de toute chose et la fin. Nos parents accordaient une grande importance à cette œuvre de Dieu à travers différents rituels et cérémonies. On ne la vendait pas à moins qu'elle fasse l'objet d'échange. Elle était implorée avant toute action. Mais aujourd'hui, elle est moins considérée comme par le passé, on ne peut que faire avec (...). »²⁷⁴ (traduit de la langue Goun en français).

Par contre, pour ceux **des religions modernes** qui ont prêté attention à nos questions, c'est-à-dire les musulmans et les chrétiens en grand nombre, il n'est pas question de considérer la terre comme une entité sacrée mais plutôt comme une œuvre naturelle de Dieu. Les propos du quinquagénaire Aziz Fataou, maître coranique, traduisent en général la vision des enquêtés de cette catégorie. Pour lui :

« La terre est l'œuvre de Dieu, elle n'est pas une divinité. Seul Dieu est divin et il ne saurait avoir d'autres divinités que lui. Le fait de considérer la terre comme sacrée et une divinité constitue une erreur que nos parents avaient commise. »²⁷⁵

²⁷² Un tradi-thérapeute est une personne qui s'occupe du traitement des maladies par les méthodes traditionnelles.

²⁷³ Aboyonhou Dodou, tradi- thérapeute, dignitaire du culte Thron. Entretien réalisé à Avrankou, le 20/11/14.

²⁷⁴ Houknpè Sègbégnon, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé le 10/10/13.

²⁷⁵ Aziz Fataou, maître coranique. Entretien réalisé en langue française à Adjarra le 25 novembre 2014.

L'opposition entre les enquêtés des religions traditionnelles et modernes est évidente d'autant que chacun s'inscrit dans la doctrine de sa croyance. Mais le fait de lier le caractère sacré de la terre au passé par les gens de la religion moderne n'est pas anodin, cela semble témoigner que la terre a été réellement considérée comme sacrée même si elle ne l'est plus aujourd'hui pour ces derniers.

Le fait de reléguer le caractère sacré de la terre au passé apparaît également dans la réaction de la catégorie des personnes qui s'intéressent très peu à la religion, constituée des **élus locaux et des jeunes de moins de 40 ans en général**. Pour ceux-ci, il existe encore des terres sacrées mais tous les biens fonciers ne le sont plus. Selon le quadragénaire Joseph Vodounnon,

« On nous a conté dans l'histoire que les terres étaient sacrées, aujourd'hui personne ne tient plus compte de cela sauf celles qui abritent les divinités qui sont considérées comme sacrées.»²⁷⁶ (traduit de la langue Goun en français).

Mais pour le chef d'arrondissement d'Aglobè, Ésaïe Vikpodigni,

« Il existe des terres sacrées que nous essayons de protéger dans les opérations de lotissement mais toutes les terres ne sont pas sacrées.»²⁷⁷

Cette conception qui ne considère seulement qu'une partie des terres comme sacrée n'est pas étonnante, notamment de la part des élus locaux qui n'ont pas intérêt à ce qu'elles soient toutes considérées comme sacrées. Sinon, elles ne pourront plus faire l'objet de morcellement tous azimuts dont elles sont l'objet aujourd'hui à travers des opérations de lotissement orchestrées et fortement entretenues par ces derniers.

D'une manière générale, presque tous les acteurs interrogés reconnaissent directement ou indirectement que la terre a été pendant longtemps considérée comme sacrée. Certains estiment qu'elle l'est toujours au moment où d'autres n'y croient plus. Une analyse de certains comportements, surtout au niveau de la population jeune qui donne très peu d'importance aux pratiques religieuses, laisse penser qu'elle continue de croire à la sacralité de la terre sans en rendre compte. Pour preuve, il est fréquent aujourd'hui pour clamer son innocence face à un soupçon, d'entendre que « je te jure sur la terre sur laquelle je suis ». Certains vont même jusqu'à laper la terre pour montrer le degré de leur sincérité. Ces faits semblent indiquer la croyance au caractère sacré de la terre dans une partie non négligeable de la population.

²⁷⁶ Joseph Vodounnon, peintre auto. Entretien réalisé à Adjara le 25 novembre 2014.

²⁷⁷ Ésaïe Vikpodigni, chef d'arrondissement d'Aglobè. Entretien réalisé en français à Adjara le 25/11/14.

➤ L'originalité du caractère sacré des terres

Une chose est certaine aujourd'hui, la vision du caractère sacré de la terre a beaucoup évolué. Même les garants de la tradition qui en parlent ne le respectent pas comme auparavant. Pour preuve, tous les prêtres Vodoun interrogés admettent qu'ils s'adonnent à la pratique de vente et d'achat de terre alors qu'une chose sacrée ne doit pas faire l'objet d'un échange marchand. Considérer aujourd'hui encore toute la surface de la terre comme sacrée relève du passé. Seuls certains biens fonciers ont maintenu leur caractère sacré et restent inaliénables. Ces caractères sacrés et d'inaliénabilité vont de pairs. Là où la terre est sacrée, elle est inaliénable. Et quand elle est sacrée, elle l'est pour un groupe donné, donc elle retrouve une expression collective.

Le caractère sacré des terres n'est essentiellement reconnu aujourd'hui que pour les biens fonciers qui servent de socle au culte traditionnel comme les forêts sacrées, les Vodounhonto²⁷⁸ et même certaines concessions. Ces espaces qui sont connus identifiés et traités comme sacrés font l'objet d'une attention particulière dans les opérations de lotissement. Ainsi, en plus des domaines bâtis des collectivités familiales, les espaces de culte sont également pris en compte et différenciés des autres parcelles recensées. Cette différenciation peut être constatée dans les lotissements de Vodenou et de Zoungue-Todèdji.

Tableau n° 9: Les sites culturels identifiés dans les lotissements de Vodénou et de Zoungue-Todèdji

Vodenou		Zoungue- Todèdji	
Sites culturels	Superficie en m ²	Sites culturels	Superficie en m ²
Foret des revenants	1960	Vodoun Tohossou	151
Culte Vodoun	440	Place Zangbéto Sèdjè	289
Tolègba	100	Place	1337
Palais royal	2440	Place	243
Tolili	60	Fétiche Togbahoun	678
Place Zangbéto	634	Fétiche Zounguegbe	1133
Fétiche Tohossou	100	Fétiche	102
Place Tolili	60	Forêt sacrée d'Oro	1049
		Fétiche	213
Total	5 794	Total	5 195

Source : Bases de données, Rapport du cabinet d'étude URBA-ALPHA, 2006.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

En s'appuyant sur les lotissements des localités de Vodénou, de Houédakomè et de Zoungue-Todèdji (cf. **tableau 7**), on constate qu'environ 83 hectares soit 19 % sur les 429 hectares de terres mis en lotissement, constituent des terres coutumières. Ce pourcentage est considéré aujourd'hui comme faible simplement parce que c'est de ce régime coutumier que

²⁷⁸ Espace sacré réservé pour le culte de Vodoun.

sont issus les autres qui régissent actuellement les biens fonciers dans la région. Mais, le régime de l'immatriculation des terres qui est le régime moderne par excellence n'occupe dans cette zone qu'un peu plus de 7 hectares soit moins de 2% de la superficie totale du périmètre défini. Bien qu'en perte d'assise spatiale, le régime coutumier essentiellement basé sur les pratiques religieuses a marqué le paysage par ses empreintes.

6- 2- Les empreintes du phénomène religieux dans le paysage géographique

Les pratiques foncières coutumières ont été fondées principalement sur les faits religieux, notamment sur la religion traditionnelle. Bien que considérablement en régression, ces faits socio-culturels émanant de la tradition n'ont pas manqué de laisser des empreintes dont certaines sont directement observables à travers le paysage. Et tel que le dit Peter Jacobs, « Le paysage reflète la mémoire des processus naturels et les actions humaines. Il est *l'expression de qui nous sommes et qui nous voulons devenir. Il est l'expression de la culture et de la façon (dont) nous vivons en nature* »²⁷⁹. Le paysage est alors l'expression des interactions entre l'homme et la nature, qui génèrent des empreintes dont la lecture permet de se faire une idée du passé. Certaines de ces empreintes dans notre région s'expriment par la présence de multiples et diverses divinités dont leurs habitations ont contribué à la construction du paysage. Cette présence remarquable des divinités dans le paysage, Pierre Deffontaines l'explique très bien. Pour lui: « La divinité, *bien qu'extra-terrestre, est, de par la multitude de ses demeures, l'habitant le plus visible, le plus marquant, le plus paysagique, et ainsi, d'une certaine façon, le plus géographique de la terre* »²⁸⁰. Ces empreintes définissent des tâches indélébiles qui avec d'autres éléments de la nature déterminent le paysage auquel elles dictent parfois les règles foncières à suivre en matière d'aménagement de l'espace. Elles s'expriment à travers l'habitat dont la concession en est l'unité de base, par la présence d'îlots de forêts en pleine ville sous forme de forêts sacrées et surtout à travers les espaces multifonctionnels de cultes localement appelés Vodoun-honto qui marquent toute la région.

D'autres traces sont remarquables, il s'agit de la présence partout des Vodoun multiformes dont le recensement nécessite un travail ardu à cause de leur nombre important et parfois de leur emplacement difficile d'accès pour un étranger. Pour ce faire, nous avons effectué un recensement à une échelle réduite dans l'ancien noyau urbain de la région, l'arrondissement d'Adjarra I, l'un des six que compte la commune d'Adjarra. Le choix de cet

²⁷⁹ Jacobs P. (1999), « Paysage du Nunavik, territoire du Nouveau-Québec », In, P. Poullaouec-Gonidec, M. Gariépy et B. Lassus (éds), *Le paysage : Territoire d'intentions*, L'Harmattan, Paris, p.119.

²⁸⁰ Deffontaines P. (1948), *Géographie et religions*, Gallimard, France, 95.p.

arrondissement est lié au fait qu'il constitue le territoire où les premiers habitants s'étaient installés avant de se disperser dans toute la commune. Les traces de la tradition y sont encore remarquables. Il s'agit ici uniquement du recensement des sites culturels traditionnels d'envergure régionale ou locale qui sont de véritables marqueurs de l'espace, directement observables à travers le paysage de l'arrondissement. Le tableau ci-dessous présente ces grands sites culturels de cet arrondissement.

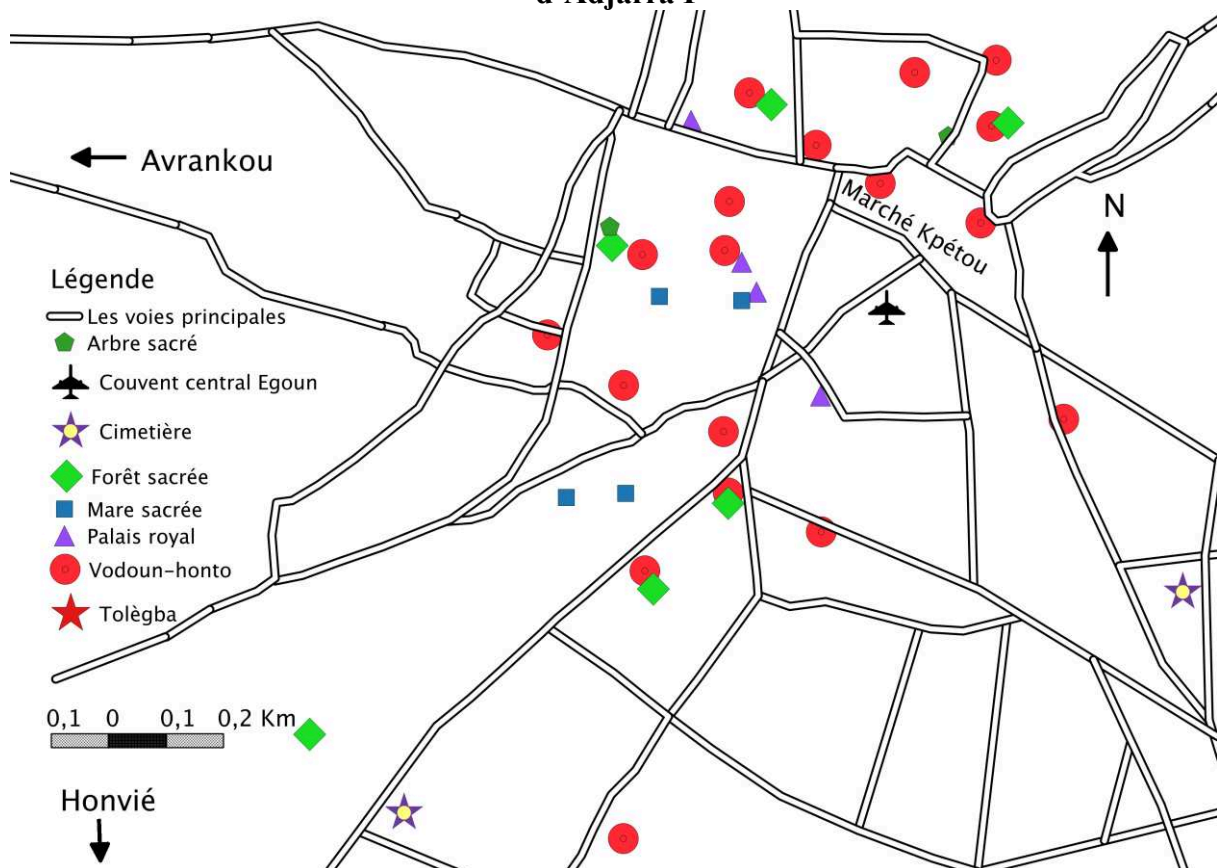
Tableau n° 10: Les sites culturels traditionnels de l'Arrondissement d'Adjarra I

Espace	Vodoun -honto	Forêt sacrée	Arbre sacré	Mare sacrée	Tolègba	Palais royal	Couvent central des Egoun-goun	Cimetière
Nombre	18	5	2	4	1	4	01	2

Source : Bases de données, Recensements effectués sur le terrain, 2014.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

La figure ci-dessous nous donne une image de l'abondance et de la configuration spatiale des grandes empreintes dans l'ancien noyau urbain de la commune.

Figure n° 21: Structuration spatiale des sites sacrés traditionnels dans l'arrondissement d'Adjarra I



Source : Bases de données, Recensement effectué sur le terrain et fond de carte capté sur Google Earth, juin 2015.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Le recensement ne porte que sur les divinités qui réunissent un grand nombre de familles ou toutes les collectivités du culte Vodoun de la région comme le Kpétou²⁸¹ qui est le Ahi-lègba²⁸², c'est-à-dire le Lègba du marché (**Figure 22, n°3**). Les chiffres portés dans le tableau ne signifient pas qu'il n'existe que ces sites cultuels dans l'arrondissement étudié mais plutôt permettent de dénombrer les plus grands sites de l'arrondissement. Il existe de très nombreux sites de dimensions familiales que nous n'avons pas pris en compte. Par exemple, on peut trouver autant de Lègba que de concessions car cette divinité est souvent implantée à l'entrée de celles-ci. Aussi, existe-t-il autant de couvents des Egoun-goun²⁸³ qu'il y a de collectivités familiales Yorouba à Adjarra, car en dehors du couvent central qui appartient à toutes les familles Yorouba de la commune, chacune d'elle dispose de son propre couvent dans sa concession pour les rituels et les cérémonies internes. De même, à l'intérieur de chaque concession, on peut trouver d'impressionnants Vodoun et autels d'ancêtres qui ne sont pas pris en compte ici à cause de leur caractère exclusif aux collectivités.

L'organisation spatiale de ces Vodoun au niveau des sites cultuels varie selon les lieux de culte et l'échelle spatiale et témoigne de l'effort de construction et d'imagination dont font preuve les hommes comme le précise Pierre Deffontaines : « La divinité est un des principaux habitants géographiques de la terre ; *nul autre personnage n'a entraîné* les hommes à un aussi grand effort constructif »²⁸⁴. Par exemple, dans la concession de la collectivité familiale Adigoun dans laquelle nous avons eu accès aux sites cultuels, on a à l'entrée, le Vodoun-Lègba (**Figure 22, n° 1**) à côté duquel on note la présence d'une autre divinité, le Echou.

À l'intérieur de la concession, se trouve la divinité Ogou : dieu des fers ; la divinité Tchango : dieu des tonnerres ; la divinité Orphiki : dieu de la maladie de hoquet ; la divinité Odoudoua : l'ancêtre de tous les descendants Yorouba du monde. On observe également le couvent des Egoun-goun, le Fa détenu par chaque individu considéré comme l'oracle de la divination et le Odjou-ori, qui est l'autel ou le lieu de rencontre des esprits de toutes les personnes décédées dans la famille.

L'organisation spatiale diffère quand on passe à l'échelle villageoise. Par exemple dans le village Hounhouèko, on observe à l'entrée de cette localité un Lègba placé au beau milieu de la voie principale qui mène dans cette agglomération (**Figure 22, n°2**). À l'intérieur

²⁸¹ C'est le Lègba sur lequel s'est appuyé la création du marché Kpétou, le plus grand marché de la localité. Il est l'un des premiers Lègba installés à Adjarra et son culte est fait par toute la région.

²⁸² Le Lègba est un Vodoun considéré comme gardien, souvent positionné à des endroits stratégiques pour assurer la surveillance et la protection de ces lieux.

²⁸³ Ce sont des masques divinisés, communément appelés les revenants. Ils représentent la forme symbolique sous laquelle reviennent les esprits des morts.

²⁸⁴ Deffontaines P. (1948), Op. Cit., 95.p.

du village, figurent trois Vodoun-honto dont chacun est disposé à proximité d'un ensemble de concessions formant ainsi trois pôles de concentration des concessions. Cette organisation laisse croire que les concessions s'empilent autour des Vodoun-honto. À proximité de ces Vodoun-honto figurent également des arbres sacrés ou des îlots de forêts sacrées. Ces entités (Vodoun-honto et forêts sacrées), consommatrices de l'espace, présentent une organisation particulière ci-dessous développée. Ces divinités marquent différemment l'espace car elles ne sont pas matérialisées de la même manière, et semblent jouer des rôles différents bien connus des initiés dont l'objectif commun est d'assurer la quiétude des habitants et de leurs descendants en général.

Les photographies n°22 ci-dessous présentent ces divinités à différentes échelles de la commune d'Adjarra.

Une classification de toutes ces divinités serait intéressante mais les travaux de recherche réalisés sur ce sujet, par le géographe Alfred Mondjannagni²⁸⁵ sur le Bas Dahomey, sont selon nous encore d'actualité puisqu'ils traduisent parfaitement les réalités de notre terrain d'étude. Pour cet auteur, toutes les divinités présentes dans le Bas Dahomey peuvent être classées en deux catégories : les Vodoun inter-ethniques et les Vodoun purement ethniques auxquels s'ajoutent d'autres divinités liées aux sociétés secrètes telles que les Egoun, les Oro, etc.

Cette classification reflète encore celle des divinités présentes dans notre région d'étude. Selon les témoignages recueillis, ces divinités, en l'occurrence celles que nous avons recensées datent presque toutes de la période d'installation des premiers établissements humains à Adjarra qui remonte au XVI^e siècle pour les Nago et au XVIII^e siècle pour les Adja. Or les différentes statistiques ont tendance à montrer la régression de la religion traditionnelle. S'appuyant sur ces deux constats, il apparaît que les Vodoun ne reculent pas spatialement puisqu'ils sont toujours présents mais plutôt, ce sont certains hommes qui abandonnent le Vodoun au profit d'autres religions.

²⁸⁵ Mondjannagni A. C. (1977), Op.Cit, p. 123.

Figure n°22 : Marqueurs religieux aux différentes échelles spatiales à Adjarra



1- Vodoun Lègba à l'entrée de la concession dans une sorte de niche à gauche (échelle familiale)



2- Vodoun Lègba installé au milieu de la voie, à l'entrée du village (échelle villageoise)



**3- Ahi-Lègba : Protecteur et gardien du marché (échelle communale) ;
Cliché : Adégbinni A., 2015.**

Toutes ces empreintes marquent différemment le paysage et certaines constituent de véritables consommatrices de l'espace comme les concessions, les forêts sacrées et les Vodoun-honto.

6- 2- 1- Les concessions

Notion polysémique la concession, souvent utilisée pour désigner le mode de gestion des services publics ou la forme de transaction foncière, est mobilisée ici pour signifier une unité d'habitation. Son choix est dû au fait qu'elle exprime mieux une réalité de l'Afrique. Le dictionnaire Larousse la définit comme :

« En Afrique, terrain à usage d'habitation regroupant dans une enceinte des maisons aux fonctions diversifiées (habitation, réunion, etc.) ».

Les concessions désignent des unités d'habitation qui, par leur forme architecturale et mode d'organisation, sont particulières au continent. Elles ne sont souvent utilisées dans ce sens que par les auteurs africains. Elles traduisent des réalités bien visibles de l'occupation du sol dans cette région.

Pour l'INSAE, structure en charge du recensement de la population et de l'habitation au Bénin, la « concession est formée de bâtiments regroupés, donnant ou non sur une cour centrale pouvant être clôturée ou non ». ²⁸⁶ Cette définition témoigne déjà de l'ampleur spatiale d'une concession puisque le bâtiment qui constitue sa composante de base est désignée « comme une *maison ou une case isolée, (...)* »²⁸⁷. Donc, la concession est vue par cette structure comme un ensemble de maisons regroupées ayant la particularité de partager ou non une cour centrale. Cette définition s'inscrit dans notre conception de la notion de concession à la seule condition que le partage d'une cour commune ne soit pas facultatif mais plutôt un trait caractéristique : c'est le partage d'une cour commune par un ensemble de bâtiments qui donne sens à la concession.

En plus de cet aspect, d'autres auteurs s'appuient sur l'antériorité pour la définir. Pour Alfred Mondjannagni, la concession est « une cellule spatiale traditionnelle qui traduit une entité sociologique et socio-économique »²⁸⁸. Se fondant sur sa forme d'organisation, Paul Lando désigne la concession comme « un espace en milieu urbain ou rural qui est généralement clos (concession fermée) ou ouvert (concession ouverte) qui regroupe autour d'une cour ou de plusieurs cours un ensemble d'habitations occupées par les membres d'une

²⁸⁶ INSAE, (2013), Manuel des agents recenseurs, INSAE/4^{ème} RGPH, p.24.

²⁸⁷ Id

²⁸⁸ Mondjannagni A. C. (1977), Op.Cit. p. 149.

même souche familiale »²⁸⁹. Tout en adoptant cette définition, nous l'élargissons en prenant en compte des membres qui ne sont pas de la souche familiale mais qui par contrainte ou volonté ont épousé à un moment donné les idéaux d'une famille hôte avec laquelle ils partagent la même unité d'habitation. Mais nous écartons de notre conception de concession, tout regroupement d'habitations qui ne partage pas une cour centrale ou commune puisque c'est de cette contrainte de partage de cour qu'est issue la concession. C'est au niveau de cette cour centrale qu'est implanté le Houédo²⁹⁰, autour duquel les autres bâtiments se développent.

Les concessions sont constituées alors d'un ensemble d'habitations traditionnelles partageant une cour commune fondée sur le Houédo et habitée par un groupe humain ayant en commun un ancêtre réel ou de fait. Elles peuvent être distinguées à vue d'œil des autres unités d'habitations à travers leurs caractéristiques présentées dans l'**encadré n°5** ci-dessous.

Encadré n° 5: Caractéristiques des concessions

Plusieurs éléments permettent de caractériser et de distinguer les concessions. Il s'agit de :

➤ **Leur forme et taille**

Les concessions présentent une organisation spatiale ne reposant sur aucun ordre géométrique prédéfini. Les habitats, non disposés suivant un ordre précis, sont reliés les uns aux autres par des voies de passage et évoluent suivant une direction centrifuge, c'est-à-dire d'un bâtiment principal qui est le Houédo, le plus ancien, vers la périphérie. Par ces dispositions, les concessions apparaissent moins rationnelles en matière de consommation foncière et dessinent un polygone irrégulier dont la forme n'est jamais maîtrisée d'avance. Le Houédo est situé dans la cour centrale et cette centralité ici n'a rien à avoir avec la géométrie mais il est supposé être le lieu de référence qui fonde l'érection des autres bâtiments. C'est parce qu'il est érigé là que les autres bâtiments sont construits. Les bâtiments sont souvent de formes rectangulaires mais d'autres présentent des formes cylindriques et sont en général des cases des divinités.

Les concessions sont rarement clôturées et présentent de nombreuses entrées, ce qui offre plusieurs possibilités à l'intérieur de ce bloc pour passer par exemple d'un bâtiment A à un bâtiment B. On note généralement à l'intérieur de la cour, les cuisines qui sont communes. Il peut avoir plusieurs cuisines par concession en fonction de la taille de celle-ci. Les concessions ne se limitent pas uniquement à leurs cours mais intègrent également leurs arrière-cours qui en font partie et qui sont destinées à leurs agrandissements. Elles apparaissent alors comme un espace non figé et plutôt en perpétuelle dynamique.

➤ **Les matériaux de construction**

Dans les concessions, les habitats sont construits en matériaux locaux. Les murs d'élévation des bâtiments sont faits en terre de barre²⁹¹ et la toiture en chaume.

²⁸⁹ Lando P. (2013), Espaces et sociétés en milieu vodoun : aménagements et territoires de conflit, thèse en urbanisme et aménagement, Université de Bretagne Occidentale, p.220.

²⁹⁰ Le Houédo est le premier bâtiment ou case symbolique mis en place après des rituels qui consacrent la création de la concession.

²⁹¹ La terre de barre est de la latérite souvent utilisée dans la construction des habitats traditionnels.

Figure n°23 : Un bâtiment construit en terre de barre couvert de chaume dans la concession de la collectivité Akondé à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Ces bâtiments et leur sol sont souvent peints périodiquement en bouse de vache localement appelés oyinmin en Goun ou Eboto en Yorouba qui est porteuse de significations selon le tradi-thérapeute Aboyonhou Dodou.

« Le oyinmin est une pratique ancienne dont nous avons hérité et qui a deux principales fonctions. Premièrement, il permet d'éviter la poussière puisqu'il n'y avait pas de peinture comme on en trouve aujourd'hui. La seconde fonction est que, quand vous vivez dans un environnement peint avec le oyinmin, vous êtes protégés contre toute attaque occulte des ennemis. »²⁹² (traduit de la langue Goun en français).

Selon ces explications la pratique d'oyinmin apparaît alors comme un vaccin pour prévenir éventuellement les mauvais sorts. Certainement, c'est cette fonction qui justifierait son usage fréquent dans les hangars de marché où le jeu de la concurrence amènerait les commerçants à se prendre pour des ennemis. Cette peinture traditionnelle permet de voir aujourd'hui une couleur autre que celle à laquelle on est habitué dans les villes modernes. Elle produit une autre forme du paysage susceptible d'attirer du tourisme. L'utilisation en général des matériaux locaux pour les habitations laisse penser que les constructeurs des concessions sont des gens acquis à la cause du développement endogène, c'est-à-dire d'un développement basé sur la valorisation de ressources locales.

➤ **Organisation sociale**

Les concessions sont avant tout, l'expression spatiale d'une organisation sociale particulière. Ces concessions, qui sont de tailles très variables présentent en général une forte densité humaine. Elles abritent chacune un groupe humain homogène dont l'homogénéité provient du partage d'un ancêtre commun et qui, suivant des règles bien définies, s'attribue l'espace déterminé par la concession. Elles constituent ainsi de véritables formes de terres collectives.

Bien que les habitations laissent constater un désordre dans leur forme d'occupation spatiale, les hommes qui y habitent sont par contre très organisés autour d'une chaîne de pouvoir bien hiérarchisée souvent dirigée par un Hinnougan ou chef de famille. Dans cette chaîne, on retrouve les Tangni qui sont les tantes, les Tafè qui constituent les oncles, les Yao qui sont les femmes devenues membres de la concession par alliance. Ces dernières sont différentes des enfants de sexe féminin nés de la famille qui n'ont pas encore atteint la strate des Tangni et qui appartiennent au même groupe que ceux de sexe masculin en attente de devenir des Tafè. Dans cette chaîne, chacun des groupes dispose de pouvoirs différents qu'il exerce en fonction de la limite de ses compétences et sous la direction du chef de famille. Il s'agit des réalités de la concession connues de tout homme averti et qui fonctionnent comme une micro-administration.

²⁹² Aboyonhou Dodou, tradi- thérapeute, dignitaire du culte Thron. Entretien réalisé à Avrankou, le 20 /11/14.

➤ **Caractère cultuel**

Comme décrit ci-dessus, les concessions présentent des cours qui ne sont pas exclusivement faites d'habitations mais aussi utilisées à diverses fins par les habitants comme cimetière par exemple. Elles traduisent cette conception de la terre où l'homme s'approprie non seulement le dessus mais aussi le dessous de la terre. Le dessus permet d'abriter les habitats et le dessous est réservé aux morts. Les cours abritent alors les tombeaux et des Kouho qui sont des habitats dédiés aux morts. Donc, en plus des habitations des vivants, on retrouve également celles des ancêtres représentées par les Kouho chez les Goun et les Odjou-ori chez les Yorouba et enfin les habitations des divinités, par exemple les divinités Odoudoua, Tchango, Ibédji, etc.

Souvent à quelques distances des concessions se trouvent les Vodoun-honto, espaces à caractère public dédiés au culte qui abritent les Vodoun, les couvents d'initiation et les temples.

D'une manière générale, la concession est plus qu'un simple espace résidentiel mais aussi un espace sacré d'autant qu'elle abrite des lieux de cultes comme les Yoho, les Odjou-ori, les divinités et les cimetières. Puisqu'elle est sacrée, elle acquiert alors le caractère d'inaliénabilité.

➤ **Caractère identitaire**

Souvent désignées par un nom, les concessions apparaissent comme un espace possédant une identité. Leur patronyme est généralement significatif et elle fait fréquemment correspondre à une collectivité un espace inscrivant ainsi celle-ci dans une logique spatiale bien précise. Localement appelée Houé ou Ilé, c'est-à-dire la maison, la dénomination des concessions s'obtient souvent en précédant (Yorouba) ou en succédant (Goun) le mot concession en langue locale du nom de la collectivité qui l'habite. C'est ainsi qu'on a le nom ilé-Adigoun qui désigne la concession de la collectivité Adigoun ou Kpadja-houé qui indique la concession de la collectivité Kpadja. Chaque concession est désignée par un nom derrière lequel figure un groupe d'hommes organisé. La concession confère à l'espace une identité qu'elle requiert du groupe qui l'habite. Elle est alors le signe d'une alliance entre un groupe humain et un espace qui l'accueille et auquel il ne peut plus se débarrasser. Elle apparaît comme une image spatiale d'un groupe humain.

Étant donné qu'aucun individu n'est isolé dans notre région d'étude et qu'il appartient nécessairement à un groupe, il détient en plus de son identité personnelle, une identité collective que lui confère son groupe d'appartenance et par conséquent sa concession. Cette identité collective lui assigne des obligations même en étant éloigné de la concession. Au nombre de ces obligations figurent le maintien de la réputation de sa concession à travers l'entretien de celle-ci, des leçons périodiques de morale pour la couche juvénile et le retour périodique à la concession pour honorer les cérémonies et rituels nécessaires pour la paix de tous les descendants de cet espace.

Tout individu est moins considéré quand sa concession d'origine est en ruine même s'il dispose ailleurs de sa propre maison bien bâtie. De même, quand une concession a une mauvaise réputation, elle attribue cette image négative à tous les descendants résidents ou non de cette concession. Les concessions sont comme un pseudo nom de famille, elles sont pleines d'indicateurs qui permettent de les distinguer les unes des autres. Pour preuve, une simple scarification peut permettre de distinguer les descendants d'une collectivité et de les situer dans l'espace à travers leurs concessions d'origine. La concession est alors un véritable espace de référence identitaire.

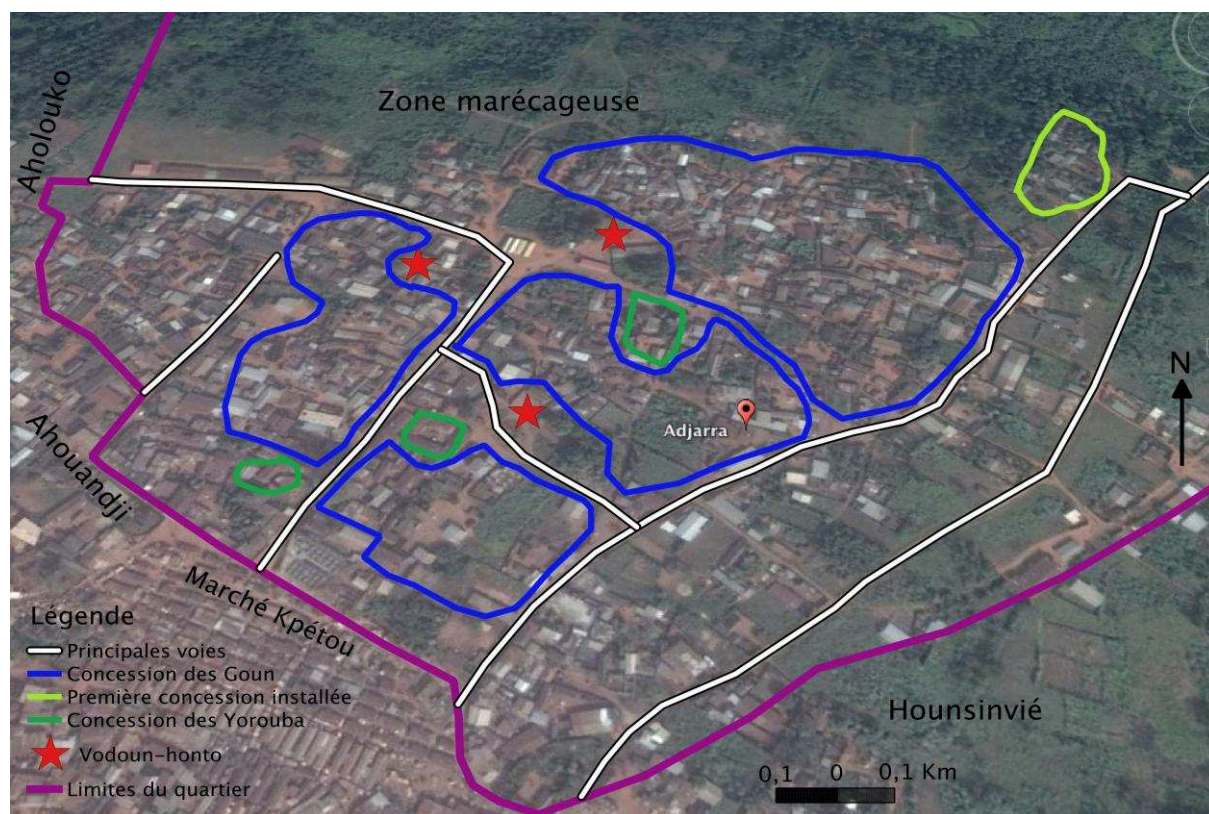
Constituées d'espaces à la fois collectif, sacré et inaliénable, les concessions sont incontestablement des terres coutumières. Mais elles ne sont pas restées statiques, elles ont connu, comme toute autre pratique humaine, des évolutions.

➤ **Évolution des concessions dans le temps**

Avec leur ancienneté et surtout face à l'apparition de nouvelles pratiques occidentales, les concessions ont beaucoup évolué surtout en matière d'usages des matériaux de construction.

Autrefois séparées les unes des autres par des réserves foncières, les concessions ont fini par se rejoindre à plusieurs endroits ou se faire phagocyter par de nouvelles constructions individuelles entraînant ainsi la rareté des réserves foncières dont le rôle est énorme dans ce type d'organisation spatiale. Là où il y a jointure, l'organisation de l'espace a donné lieu à un paysage à forte densité humaine présentant une forme peu judicieuse de consommation foncière. Cette jointure a laissé place à une architecture particulière dans laquelle parfois la rencontre de deux concessions permet de créer une véritable localité. C'est le cas des localités de Hounhouèko, de Adovié, de Hounvè qui constituent les premiers foyers humains d'Adjarra.

Figure n°24 : Le quartier Hounhouèko d'Adjarra créé par la jointure de trois grandes concessions



**Source : Travaux de terrain et Fond de carte capté sur Google Earth, juin 2015.
Réalisation: Adégbinni A. 2015.**

En dehors de quelques petites poches de concessions Yorouba isolées les unes des autres, le quartier Hounhouèko est fait de concessions de grande taille emboîtées les unes dans les autres et organisées autour de trois Vodoun-honto. Ces concessions sont habitées par les groupes ethniques Goun de même origine partageant le culte Vodoun.

Si, par respect de l'histoire et de la mémoire des ancêtres, la disposition des bâtiments dans les concessions a été très peu modifiée, l'usage des matériaux de construction a beaucoup changé. La toiture en chaume est remplacée à plusieurs endroits par des tôles ou des tuiles. Les chaumes qui sont souvent remplacés, au moins une fois tous les deux ans, semblent nécessiter plus d'efforts financiers que les tôles ou tuiles qui, une fois placées, peuvent rester plus de 20 ans à leur remplacement.

Jadis construits en terre de barre, les murs des bâtiments sont détruits partiellement ou totalement et reconstruits en brique ; et quand ils ne sont pas remplacés par des briques, ils font parfois l'objet de crépissage avec du ciment qui les prive de leur aspect initial. De même, l'érection des murs de clôture autour des concessions semble être un acquis dans plusieurs localités, privant les concessions de leur dynamique d'extension spatiale. Là où la taille des concessions est devenue trop grande et nécessite de grands moyens financiers pour la clôture, on observe une segmentation en de petites cellules plus ou moins clôturées rendant la tâche de coordination difficile aux chefs de famille. Ces cellules qui se séparent du reste de la concession s'autonomisent parfois et provoquent un affaiblissement de la grande organisation familiale.

Figure n°25 : Quelques concessions en mutations à Hounhouèko dans la région d'Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2013.

Les murs d'élévation des bâtiments en terre de barre sont remplacés par endroit par des briques avec les toitures en tôle (Photo à gauche). Mais les murs en terre de barre sont toujours dominants (Photo à droite).

En un mot, les techniques modernes de construction ont gagné les concessions faisant parfois perdre à celles-ci leur originalité. La démographie a certainement contribué à épuiser une grande partie des réserves foncières des concessions qui se trouvent même inexistantes par endroit ; ce qui contribue à la diminution des activités agricoles domestiques qui sont essentiellement réduites à l'élevage familial. En général, l'évolution observée au niveau des concessions n'est que la conséquence d'une société qui elle-même est en pleine dynamique.

Cependant, ces mutations n'ont pas totalement modifié les concessions dans leur forme et leur organisation spatiale dans notre région d'étude. Bon nombre de celles-ci maintiennent encore leur architecture et se retrouvent même au cœur des noyaux urbains puisque ce sont elles qui, par leur densité humaine ont contribué à la régénérescence de la ville. En effet, l'organisation sociale qui oblige à une vie collective du groupe et les besoins de protection des divinités tutélaires des concessions ont amené à un empilement des bâtiments dans l'enceinte de ces milieux créant une forte concentration des hommes dans ces entités spatiales dont l'extension a donné naissance à des agglomérations à forte densité humaine. Présentes sous diverses formes, ces concessions ont constitué les premiers noyaux villageois autour desquels se sont agglutinés les nouveaux périurbains.

Ainsi, de par leur position géographique et leur forme architecturale, on observe la présence des marques traditionnelles dans la ville. Et tel que le dit Sylvain Anignikin, «le caractère vivace du phénomène religieux traditionnel qui constitue le ciment du système social continue d'entretenir les usages essentiels des formes urbaines»²⁹³. Les concessions maintiennent alors le traditionnel là où le moderne est venu en conquérant. Par conséquent, elles ont fait des noyaux urbains d'Adjarra et d'Avrankou des villes mixtes au paysage à la fois moderne et traditionnel.

➤ Typologie des concessions

Unités d'habitation particulières, les concessions ont été très peu étudiées par des chercheurs alors qu'elles traduisent des réalités porteuses de beaucoup de significations. En s'appuyant sur la forme ou les limites des concessions, Paul Lando²⁹⁴ dans ses récents travaux de recherche a relevé deux types de concessions : les conceptions ouvertes et les concessions fermées.

Pour ce chercheur, la concession ouverte n'a pas de frontières marquées par un mur ou une palissade. La concession fermée constitue celle dont les limites sont connues avec des dimensions qui n'évoluent pas. Pour lui, « la concession fermée est de taille relativement petite par rapport à la concession ouverte »²⁹⁵.

Bien que Paul Lando leur confère un caractère sacré car elles sont des terres où sont enterrés les ancêtres, sa classification ne prend pas en compte ce trait caractéristique des concessions. Pour nous, en dehors de leurs formes, les concessions se différencient par leur

²⁹³ Anignikin C. S., (1988), « Perception du phénomène urbain en Afrique noire précoloniale : L'exemple d'Abomey, Capitale du Danxomé », L'harmattan, Tome I, Paris, p.41.

²⁹⁴ Lando P. (2013), Op. Cit., p.202.

²⁹⁵ Id

caractère sacré qui leur confère la valeur d'un bien foncier inaliénable car tout ce qui est sacré est exclu du système marchand. Hostile à la vente, la concession devient un espace bloqué. Mais quand elle n'est pas sacrée, elle est susceptible de subir la compétition du marché comme les autres unités d'habitations et devient un espace libre et non bloqué. Il ressort donc de cette nouvelle considération, quatre catégories de concessions. Il s'agit des concessions **ouvertes bloquées**, des concessions **ouvertes non bloquées**, des concessions **fermées bloquées** et des concessions **fermées non bloquées**.

Une autre piste serait de prendre en compte les matériaux et techniques de construction dans la classification afin de déterminer les concessions moderne ou traditionnelle. Mais le brassage des techniques et l'utilisation des deux formes de matériaux de construction ne permettent pas d'obtenir un résultat concluant. Bon nombre de concessions sont aujourd'hui à l'état mixte (**Figure n°25**), c'est-à-dire partagées entre l'utilisation des matériaux traditionnels et modernes dans notre région d'étude. Certains ont atteint un état très avancé d'utilisation de matériaux modernes tandis d'autres se contentent encore, à quelques exceptions près, de maintenir leur état précolonial.

❖ **Les concessions ouvertes bloquées et non bloquées**

Les **concessions ouvertes bloquées** constituent des espaces non clôturés qui abritent un ensemble d'habitations traditionnelles structurées autour des divinités. Par contre, quand ces espaces accueillant les habitations sont dépourvus de divinités et principalement du Houédo, ils sont considérés comme des **concessions ouvertes non bloquées**. Les concessions ouvertes non bloquées sont plus exposées au marché foncier même si leur paysage offre un décor de type rural parfois moins attrayant, à cause de l'organisation dispersée des bâtiments et de la présence des vestiges du passé, qui limite sa marchandisation.

De même, par leur forme d'occupation de l'espace, les concessions ouvertes apparaissent comme une construction dynamique qui évolue dans le temps et dans l'espace. Mais la présence des divinités dans ces unités d'habitation est facteur de blocage car elle fait d'elles un espace purement traditionnel derrière lequel figure sans doute une collectivité familiale. À travers ces caractéristiques, les concessions ouvertes bloquées deviennent moins accessibles aux étrangers sans l'accord de la collectivité qui l'habite. Elles sont moins ouvertes au marché foncier car leurs caractéristiques sont répulsives et suscitent plus de méfiance.

Le blocage des concessions sur le plan des transactions immobilières ne relève pas uniquement des pratiques passées. Cette réalité est encore jusqu'à aujourd'hui courante et même se vérifie pour des maisons individuelles comme on peut le remarquer dans les propos du septuagénaire Dassi Sèssinou.

« Une maison individuelle peut être aussi bloquée. Cela *s'est passé récemment* lorsqu'un akowé²⁹⁶ a été retrouvé mort dans un puits après plusieurs jours. Comme il ne *s'entendait pas* avec sa femme, sa famille²⁹⁷ a *supposé que c'est la femme qui* aurait été à la base de sa mort *afin d'hériter de sa belle villa* puisqu'ils ont fait un mariage civil qui prive la famille de *s'ingérer dans leurs biens*. Pour empêcher celle-ci de vendre la maison après la mort de son mari, la famille a *décidé d'enterrer le corps de ce monsieur dans la villa*. Après cet acte, plus personne ne pourrait vendre cette maison.»²⁹⁸ (traduit de la langue Goun en français).

Le défunt étant considéré en Afrique et particulièrement au Bénin comme sacré, il est mobilisé comme instrument de blocage des concessions. C'est ce qui justifie parfois le fait que certains corps soient enterrés dans la cour des concessions. La maison individuelle devient une maison bloquée quand le propriétaire de ladite maison y est enterré après sa mort, un phénomène rare aujourd'hui parce que l'enterrement à la maison est peu autorisé. Mais si la taille des concessions ouvertes varie dans le temps suivant l'évolution de la démographie, celle des concessions fermées est statique puisqu'elles sont limitées par des barrières murales ou par des palissades.

❖ Les concessions fermées bloquées et non bloquées

Les concessions fermées bloquées apparaissent comme des espaces bien clôturés pourvus d'un ensemble d'habitations traditionnelles souvent disposées à la manière des concessions ouvertes et structurées autour d'un Houédo et des divinités. **Les concessions fermées non bloquées** ne se différencient de celles-ci uniquement que par l'absence des divinités sur lesquelles se repose l'organisation des habitations.

Elles peuvent s'obtenir par simple transformation à travers le marquage par un mur ou une palissade des limites d'une concession ouverte. À travers l'introduction des matériaux modernes dans leur construction, les concessions fermées apparaissent en général comme l'expression d'une certaine modernité.

Bien que fermées, les concessions bloquées par la présence des divinités inspirent toujours respect et provoquent une répulsion sur le marché foncier. Cette répulsion est plus importante que si elles sont ouvertes. Avec les concessions fermées non bloquées, on assiste

²⁹⁶ Akowé est une expression utilisée parfois pour désigner un haut cadre en langue locale.

²⁹⁷ Il s'agit ici de la famille élargie qui inclut tous les parents, les enfants, les cousins, etc.

²⁹⁸ Sèssinou Dassi, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé à Adjarra, le 25/10/14.

progressivement à la disparition de ce qui est coutumier, rural et traditionnel, devant constituer des handicaps à l'accès au marché foncier. Le jeu du marché devient plus facile avec cette dernière catégorie même si la disposition de l'habitat et l'étendue de l'espace donnent à réfléchir avant toute acquisition. En un mot, les différents types de concessions présentent des gradients très distincts de résistance à la modernité.

➤ **Mutation des concessions et gradient de résistance à la modernité**

Les concessions sont des espaces particuliers dont le bradage contribue à gommer l'expression spatiale d'une identité. Leur marchandisation présente pour les vendeurs et acheteurs potentiels des degrés de risque qui s'amincissent progressivement en partant des concessions ouvertes bloquées aux concessions fermées non bloquées. Le risque pour le vendeur et l'acquéreur est la déconsidération sociale et la sanction des ancêtres et divinités selon la croyance locale. En dehors de cet aspect, l'acheteur court également le risque du soulèvement immédiat ou dans le futur, des membres de la collectivité détentrice de la concession, peut être absents lors de la cession mais dont le retour pourrait amener à un litige foncier. Le tableau ci-dessous présente le gradient de résistance des concessions à la modernité.

Tableau n° 11: Le gradient de résistance des concessions à la modernité

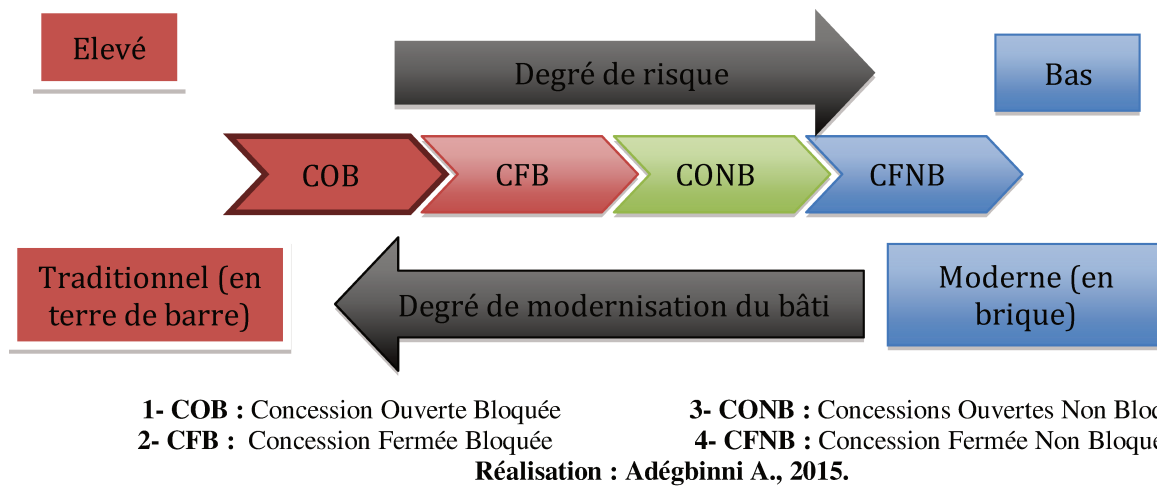
Concession	Bloquée	Non bloquée
Ouverte	Paysage rural, traditionnel et cultuel Décor moins attrayant par la disposition des habitations et répulsif par la présence des divinités. 1	Paysage rural Décor moins attrayant par la disposition des habitations mais très peu répulsif par l'absence des divinités. 3
Fermée	Paysage mixte à la fois traditionnel et moderne Décor attrayant par la clôture mais répulsif par la présence des divinités 2	Paysage moderne Décor plus attrayant par la clôture et très peu répulsif par l'absence des divinités 4

Réalisation Adégbinni A. 2015.

Le gradient de résistance des concessions diminue progressivement selon qu'on passe de la cellule n°1 au n° 4. La **figure n° 26** ci-dessous traduit mieux cette évolution.

La sécurisation des concessions sur le marché varie en fonction de leur catégorie. Plus la concession présente un décor traditionnel et cultuel, plus élevé est le risque de sa cession. Cette considération influence les différentes mutations qu'on observe au niveau de ces unités d'habitation traditionnelle.

Figure n°26 : Portée de sécurisation des concessions sur le marché



Le passage des **concessions ouvertes** aux **concessions fermées** ne nécessite aucun effort et n'entrave en rien les usages dans ces concessions. Il s'agit souvent d'une simple modification de la forme qui n'a pas d'influence sur les composantes de l'espace des concessions. Plusieurs raisons pourraient justifier le caractère fermé des concessions. La première serait liée à l'effet de mode né depuis le retour des Afro-Brésiliens au Bénin dans la première moitié du XIX^e siècle ramenant de nouveaux modèles de construction et surtout avec la colonisation qui a introduit de nouvelles techniques de construction. Les explications de Pierre Verger permettent de confirmer cette hypothèse : « Non seulement dans les villes comme Porto-Novo, Ouidah et Lagos, mais dans tel village de l'intérieur yorouba, où nous avons vu des commerçants enrichis faire construire, pour leur retraite, des maisons aux sculptures de stuc, aux portails compliqués, aux vitrages de couleur, que l'on aurait dites transplantées de Bahia la brésilienne»²⁹⁹.

La seconde est relative à l'affaiblissement de l'autorité des chefs de famille dont parfois la défense de leurs intérêts personnels au détriment de ceux du groupe entraîne un éclatement des concessions qui amène une partie à clôturer leur domaine pour se différencier des autres. La vente des réserves foncières entourant les concessions en est une autre raison. Par cet acte occasionné par l'économie marchande, certaines concessions se trouvent prises en sandwich et clôturées de fait par les murs des voisins.

Par contre, le passage des **concessions bloquées** aux **concessions non bloquées** peut se faire par la destruction des divinités qui assurent le blocage de ces unités d'habitation.

²⁹⁹ Verger P. (1969), « Relations commerciales et culturelles entre le Brésil et le Golfe du Bénin », Journal de la Société des Américanistes, Tome 58, p. 31-56, www.persee.fr/web/revues/home/, consulté le 15 juin 2015.

Cette mutation entraîne la disparition de certaines pratiques culturelles dans les concessions et présente, selon les témoignages recueillis sur le terrain, plus de risques aux membres des concessions responsables de pareil acte. Les concessions deviennent non bloquées quand elles sont dépourvues des divinités. Or, pour l'octogénaire Ahissou Adonon :

« On ne peut jamais déplacer toutes les *divinités d'une concession* puisqu'il y a certaines dont on ignore la manière dont elles sont implantées. Nous sommes venus les voir dans la concession et nous allons les laisser là pour mourir. Oui, il y a les gens qui le font en *allant contre les lois de la nature mais là où c'est fait, la maison n'a jamais la paix.*»³⁰⁰ (traduit de la langue Goun en français).

Selon nos enquêtés, la destruction ou le déplacement sans fondement des divinités qui amène à une concession non bloquée sont vus comme un acte de sacrilège. Mais signalons que le passage de la concession bloquée à la concession non bloquée par destruction des divinités est très rare. Plutôt que de détruire, on assiste parfois à une négligence dans l'entretien de ces divinités qui, après plusieurs générations, finissent par disparaître. Mais cette pratique n'est pas perçue comme sans inconvénient selon le même informateur sur les descendants de cette concession.

« *Lorsqu'on abandonne les divinités familiales et qu'elles disparaissent d'elles-mêmes*, les descendants de cette collectivité à un moment paient le prix car il se passe des *choses horribles dans leur concession*. D'ailleurs, quand les enfants *s'en rendent compte à un moment*, ils finissent par revenir sur les pratiques en reconstituant les divinités. Pour preuve la collectivité X, *vient récemment d'organiser* le Hounhouè³⁰¹ alors que pendant plus de 50 ans les enfants ont abandonné les divinités au profit du christianisme.»³⁰²

Le passage de la concession bloquée à une concession non bloquée par destruction des divinités paraît complexe, il est même désapprouvé par la société. Mais ce passage peut s'opérer dans certaines conditions sans destruction des divinités. C'est souvent le cas qu'on observe lors des opérations de lotissement où il arrive parfois que la voie sépare une concession en deux en privant une partie de ses biens culturels. L'explication de Joël Hédokingbé au sujet de cette forme de mutation est édifiante.

« *C'est difficile à supporter et c'est de l'insulte à l'honneur de la famille*. Chez moi par exemple, la première opération de lotissement a divisé notre concession en deux. On ne se sent plus ensemble, on se croit être dans deux familles différentes. La voie a entraîné une scission dans la famille *jusqu'à aujourd'hui.*»³⁰³ (traduit de la langue Goun en français).

³⁰⁰ Adonon Ahissou, personne ressource de la commune d'Avrankou. Entretien réalisé à Avrankou, le 25 novembre 2013.

³⁰¹ Les Hounhouè sont de grandes cérémonies lignagères annuelles ou pluriannuelles de reconnaissance envers les divinités, d'imploration de leur pardon et de leur bénédiction qui peuvent durer de 7 à 17 jours.

³⁰² Houévoéssa David, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé le 05 novembre 2013.

³⁰³ Hédokingbé Joël, maître soudeur. Entretien réalisé à Adjarra, le 07 janvier 2015.

La tendance aujourd'hui est à la fermeture des concessions puisque celles qui sont ouvertes commencent par être moins appréciées surtout dans les noyaux urbains à cause de leur paysage en déphasage avec les nouvelles constructions de la ville.

On note jusqu'à ce jour dans la région d'Adjarra de nombreuses concessions bloquées qui sont généralement des concessions ouvertes puisqu'elles résultent de l'ancien modèle d'habitation de la période précoloniale et sont parsemées de diverses divinités. Les concessions des groupes ethniques Yorouba sont aujourd'hui plus fermées que celles des Goun dans notre zone d'étude. Plusieurs raisons peuvent justifier ce constat. Le premier élément est relatif à la taille des concessions des Yorouba qui est en général plus petite que celle des concessions des Goun dont la clôture nécessite plus de moyens financiers. Le second élément pourrait être lié au fait que les Yorouba sont en général des commerçants et disposent plus de moyens financiers pouvant leur faciliter la clôture de leur concession.

➤ **Les enjeux économique, socio-culturel et politique des concessions**

Dans les concessions ouvertes, la forme d'organisation des habitations semble ne pas être anodine, elle relève plus de la stratégie d'adaptation aux réalités locales que de la volonté des habitants. La forme ouverte apparaît comme la plus flexible, susceptible d'évoluer et de s'adapter aux conditions du milieu. Son caractère ouvert assure une certaine adéquation permanente entre la taille de la concession et ses habitants. Par son arrière-cour souvent constituée de réserve foncière, il permet l'extension de la concession chaque fois que la démographie l'oblige et en plus offre des possibilités d'activités agricoles domestiques.

La disposition des maisons à l'intérieur de chaque concession pendant la période précoloniale n'est pas un effet du hasard selon les témoignages. Elle relève d'une stratégie défensive. L'important nombre de voies de communication qui mènent dans une concession constitue des sorties arrière pour échapper en cas d'agressions surprises selon le quinquagénaire Houndja Dansou.

« Suivant l'histoire, cette forme de construction permettait à nos grands-parents d'échapper aux Miwa³⁰⁴. Quand quelqu'un parmi eux constatait l'arrivée des adversaires dans la concession, il informait le voisin en utilisant l'une des multiples voies que la concession offre sans se faire repérer par les adversaires. Ils arrivaient ainsi à informer un grand nombre pour vider les lieux ou pour attaquer ensemble l'ennemi.»³⁰⁵ (traduit de la langue Goun en français).

³⁰⁴ Les Miwa sont des groupes organisés qui cambriolaient les maisons en emportant les biens et parfois des personnes. Ces groupes qui avaient existé jusqu'à la fin de la colonisation, étaient très peu inquiétés pendant cette période et parfois soutenus clandestinement par certains chefs traditionnels pour réprimer ceux qui ne voulaient pas se soumettre à leur autorité selon nos informateurs.

³⁰⁵ Houndja Dansou, Vodounsi, adepte du culte Vodoun. Entretien réalisé à Adjarra, le 20 juin 2014.

Selon le même informateur, la concession ouverte a été très utile pendant la période révolutionnaire des années 1970 et 1980 pour échapper aux commandos révolutionnaires qui exagéraient dans leur mission de collecte des taxes civiques.

« Nous, on en avait profité pendant la révolution pour feinter les commandos qui étaient très agressifs et nous bastonnaient devant nos femmes pour non-paiement de amonlokouè³⁰⁶, difficile à trouver dans le temps et qui *n'avait même pas de sens*. Faut-il payer pour le sommeil que Dieu a donné gratuitement ? »³⁰⁷

En dehors de son rôle défensif, les concessions définissent des espaces de grandes tailles qui obligent un nombre important de personnes à partager une vie collective. À travers plusieurs de ses équipements qui sont d'usage commun, la concession apparaît comme un espace de mutualisation des ressources. Le sentiment d'appartenir à un ancêtre commun qui fonde ces unités d'habitation amène à des obligations dont l'une est de s'enquérir de l'évolution de son frère voisin. La vie en concession n'est pas seulement individuelle, elle est aussi collective. L'éducation d'un enfant né dans une concession n'appartient pas uniquement à ses propres géniteurs mais à toute la collectivité puisque l'image de leur groupe en dépend. Il s'agit d'un véritable espace de solidarité où le « vivre ensemble » est de règle.

À travers le nombre de personnes qui l'habite et l'atmosphère de partage mutuel qu'elle entretient, la concession apparaît comme un micro-espace d'apprentissage et de formation où s'acquiert un certain dynamisme qui permet d'affronter facilement la vie de façon générale puisqu'on y rencontre toute une série d'épreuves dans sa petite dimension.

Les concessions sont des espaces culturels et par cette fonction, elles assurent le regroupement périodique de tous les descendants résidents ou non qui doivent s'acquitter de leur devoir culturel. Par ce fait, elles constituent un espace de retrouvailles.

De même, l'étendue des domaines, la disponibilité de l'arrière-cour et l'espacement des bâtiments entre eux font des concessions un espace susceptible d'offrir des possibilités d'activités agricoles domestiques. Bien que parfois mince, l'arrière-cour sert souvent à la mise en place de quelques essences végétales utiles et surtout à la plantation des bananiers dont les feuilles sont fréquemment utilisées par les femmes dans la préparation de la pâte locale de maïs. En plus de cet aspect, les concessions permettent encore l'élevage familial qui devient de plus en plus incompatible avec les unités d'habitation moderne à cause du décor moins attrayant qu'il inflige à l'espace.

³⁰⁶ Amonlonkouè signifie localement l'argent du sommeil, il s'agit d'une taxe civique individuelle payée pendant la révolution.

³⁰⁷ Houndja Dansou, Vodounsi, adepte du culte Vodoun. Entretien réalisé à Adjarra, le 20 juin 2014.

Les concessions présentent également des enjeux politiques. Elles sont devenues par leur forte densité humaine des espaces convoités des politiciens en quête d'électorats pour se faire élire puisque la maîtrise d'une concession suppose l'acquisition d'un nombre important d'électeurs.

Néanmoins, les concessions apparaissent pour certains comme des espaces très propices à l'éducation moderne.

L'existence de pesanteur sociale et surtout culturelle liée à la présence des divinités qui oblige au respect d'un certain nombre d'interdictions constitue pour certains un élément défavorable pour la vie en concession. Cette pesanteur culturelle est plus répulsive surtout pour la couche d'habitants qui ne partage plus les idéaux de la tradition. La forte densité humaine qu'on observe dans ces unités d'habitations apparaît aussi moins favorable pour l'épanouissement individuel. Un autre facteur responsable de la désaffection des concessions semble être le décor qu'elles présentent et qui rime très peu avec les réalités modernes.

Un élément important est le risque qu'engendre la jointure des concessions suite à leur évolution dans l'espace. En effet, les localités issues de cette agglutination de concessions présentent une architecture qui les prive parfois d'une voirie adaptée aux réalités actuelles. Elles se retrouvent moins dans le groupe des espaces susceptibles de bénéficier des services publics par exemple, le service des sapeurs-pompiers, de l'électricité et de l'eau, etc..

L'une des conséquences résultant de ces différents facteurs est le déclin par endroit de certaines concessions. Les concessions se vident de ses habitants surtout de ses jeunes. Ceux-ci préfèrent s'installer généralement en location en ville à Porto-Novo ou à Cotonou. Ceux qui ont les moyens financiers construisent des maisons individuelles dans les lotissements périphériques à Adjarra. Les concessions sont toujours maintenues mais souvent habitées par les personnes de troisième âge et des jeunes surtout en difficultés financières même si l'abandon des bâtiments a entraîné à plusieurs endroits des ruines. Cependant, ces concessions constituent toujours des lieux de retrouvailles et de grande cérémonie pour tous les membres de la famille.

En général, les concessions sont des unités d'habitations particulières qui, bien que présentant des aspects négatifs, offrent une certaine atmosphère du "vivre ensemble" tendant à disparaître dans les unités d'habitation moderne. Elles doivent leur particularité à leur caractère sacré présent aussi au niveau d'autres espaces comme les Vodoun-honto.

6- 2- 2- Les Vodoun-honto ou Ita-ocha

Honto en Goun ou Ita en Yorouba se traduit en français par la cour; donc Vodoun-honto signifie littéralement la cour du Vodoun. Ce sont des espaces ouverts, appropriés par les collectivités familiales et dédiés aux cultes du Vodoun. Souvent contigus aux concessions, les Vodoun-honto sont nombreux et marquent le paysage de toute la région d'Adjarra et ses environs. Leur position géographique par rapport aux concessions laisse penser qu'ils assurent la protection de ces unités d'habitation. Ils sont remarquables par leur architecture qui offre un décor particulier à travers diverses images des divinités et surtout par la représentation physique du Vodoun principal qui habite les lieux. Cette architecture possède une nomenclature que seuls les initiés maîtrisent et nomment facilement. La nomination est rendue aujourd'hui plus facile par l'écriture à tous ceux qui savent lire. Le nom est marqué en général sur la façade avant du mur qui sert de case à la divinité principale. C'est cette divinité principale qui donne son nom à l'espace.

On observe généralement dans ces espaces, une case qui peut être rectangulaire ou ronde dans laquelle le Vodoun titulaire des lieux est représenté par une statue en bois ou en terre de barre parfois crépie au ciment. La case peut contenir d'autres divinités mais le plus remarquable est le Vodoun titulaire de l'espace.

Figure n°27 : Quelques Vodoun-Honto dans la commune d'Adjarra



Cliché: Adégbinni A., 2015.

À gauche, on a Edji-honto avec une petite entrée qui débouche dans son couvent. À droite, on a Adankpanbessé-honto : La divinité principale dans sa case n°1 avec une place publique à côté n°2.

Derrière la case, figure souvent un couvent destiné à la formation des Voundounsi, adeptes du culte Vodoun ou pour réaliser des rituels secrets. Le couvent, généralement de grande taille, présente souvent une façade faite d'un hangar susceptible d'accueillir du monde. Par manque de formation des Vodounsi dû certainement à l'évolution de la société, ces couvents servent aujourd'hui, souvent aux rituels et Hounhouè et surtout à la société secrète Zangbéto. Par cette fonction, les Vodoun-honto sont appelés aussi des Zangbéto-vali, c'est-à-dire le couvent des Zangbéto considérés comme des gardiens de la nuit. Ils cumulent ainsi les fonctions cultuelles et de gardiennage. À l'intérieur du couvent, auquel seuls les initiés ont accès, on trouve des espèces végétales dont certaines sont toujours présentes comme le Adjamanklo (*Newbouldia laevis*), le Ayanman (*Dracaena arborea*), etc.

En plus de tous ces éléments, vient un vaste espace libre servant à accueillir du monde lors des rituels et cérémonies. Dans cet espace libre, les arbres sacrés et parfois de petites divinités sans abri ou logées dans des cases très minuscules marquent leur présence.

Figure n°28 : Un arbre sacré dans l'enceinte d'un Vodoun-Honto (Zosso-honto) à Adjara



Cliché Adégbinni A., 2014.

Un arbre sacré vêtu d'un pagne blanc et une petite divinité dans une case de fortune à droite de l'arbre.

Les Vodoun-honto ne présentent pas partout les mêmes architectures mais elles sont presque identiques pour ceux appartenant aux collectivités ayant un ancêtre commun. Par exemple dans l'arrondissement d'Adjarra I, l'une des deux localités où se sont installés les premiers habitants de la région, tous les Vodoun-honto des Goun sont presque bâtis sur le même modèle architectural qui ne se différencie parfois qu'au niveau de la taille de l'espace occupé.

Ce modèle décrit change au fur et à mesure quand on s'éloigne des arrondissements d'Adjarra I et d'Adjarra II. Il est souvent réduit à la case des divinités sans couvent ou quand il en existe, il devient un petit enclos servant uniquement aux Zangbeto et non plus à la formation des Vodounsi. L'espace libre n'est plus aussi de grande taille surtout dans les zones qui ont connu des lotissements. On les retrouve plus sous cette forme dans les autres arrondissements de la commune d'Adjarra et de même dans celle d'Avrankou.

Toutes ces composantes font des Vodoun-honto des espaces sacrés de grande taille destinés au culte. Appartenant à des collectivités familiales, les Vodoun-honto sont alors des espaces sacrés et des terres collectives.

Signalons aussi que ces Vodoun-honto étaient liés à des localités qui regroupaient un certain nombre de concessions dépendant de la même collectivité de sorte qu'à chaque Vodoun-honto on retrouvait un nombre donné de concessions appartenant à des familles homogènes. Mais le découpage administratif actuel a embrouillé cette réalité de manière qu'on observe parfois plus d'un Vodoun-honto par quartier ou village, qui est la plus petite unité territoriale administrative. Le tableau ci-dessous présente le cas de l'arrondissement d'Adjarra I composé de 7 quartiers.

Tableau n° 12: Répartition des Vodoun-honto par quartier dans l'Arrondissement d'Adjarra I

Quartiers	Aholouko	Ahouandji	Hounhouèko	Hounsinvié	Hounvè	Adovié I	Adovié II	Total
Nombre	1	2	4	1	3	2	5	18

Source : Bases de données, Recensements effectués sur le terrain en 2014.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

D'une manière générale, les Vodoun-honto sont presque partout disséminés à Adjarra et à Avrankou. Par leur nombre et leur taille, ils apparaissent comme de véritables consommateurs de l'espace et présentent plusieurs enjeux.

➤ **Les enjeux économique, socio-culturel et politique des Vodoun-honto**

En dehors de leur fonction culturelle qui leur est connue et qui permet d'implorer la bénédiction des dieux sur tous les descendants des collectivités familiales concernées et même sur toute la Nation, les Vodoun-honto assurent plusieurs autres fonctions.

Par leurs dimensions spatiales généralement importantes, les Vodoun-honto sont très fréquentés par la population et offrent plusieurs avantages aux activités économiques. Ils servent de cadre aux échanges commerciaux en particulier aux petites vendeuses du village. En plus de la vente, ils permettent des activités artisanales. Si certaines femmes s'approprient ces espaces pour la fabrication des nattes, des chasse-insectes, etc., d'autres hommes aussi profitent de l'étendue de l'espace pour démontrer leur talent artisanal à travers de petites activités telles que la fabrication de paniers, de castagnettes, etc. Ceux-ci sont favorisés sur ces espaces, à double titre. Le premier avantage résulte de la gratuité de l'occupation de l'espace contrairement aux équipements marchands publics où il existe une taxe à payer. Le second avantage est qu'ils permettent non seulement aux vendeuses de réaliser leurs activités mais aussi aux artisans de faire connaître leurs produits puisqu'on y rencontre souvent des gens sur place ou en transit. Pour des raisons de propreté et surtout du caractère sacré de l'espace, toutes les activités n'y sont pas autorisées. Quant à ceux qui sont présents sur ces sites, ils y vont chacun pour diverses raisons. Certains préfèrent y aller pour se reposer dans un coin de la cour au pied d'un arbre, d'autres par contre y vont pour des activités ludiques.

Le manque d'imagination et d'analyse prospective spatiale des dirigeants a produit aujourd'hui dans certaines localités, en l'occurrence les anciens noyaux urbains, des espaces continus remplis d'habitations sans aucune infrastructure d'activités ludiques ou de distraction. De ce fait, les Vodoun-honto se retrouvent comme les seuls endroits spacieux disponibles. Du coup, ils sont souvent pris d'assaut par la couche juvénile pour jouer au football ou par les adultes pour les jeux de cartes, de domino et autres. Ils permettent aux habitants de se retrouver à un moment de la journée et d'échanger autour d'une table de jeu, de l'actualité de la localité ou du pays. Ces espaces constituent de véritables lieux de regroupement et de brassage d'idées. Ils se substituent ainsi aux infrastructures ludiques dont la loi³⁰⁸ fait obligation aux autorités locales et à l'Etat d'en assurer la réalisation. Certains qualifient ces sites culturels en langue locale de Adidononlè-vali, c'est-à-dire d'espace de

³⁰⁸ Suivant la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999, « la commune a la charge de la réalisation, de l'équipement et des réparations (...), des infrastructures publiques culturelles, de jeunesse, de sport et de loisirs, au niveau de l'arrondissement, du village ou du quartier de ville »³⁰⁸.

regroupement des paresseux puisqu'on y retrouve toujours des gens autour d'activités ludiques ou en discussion.

Une autre fonction sociale que ces espaces viennent de perdre est le rôle de fontaine locale qu'ils jouaient. Jusqu'à un passé récent, il existait toujours une petite cuve en argile remplie d'eau au niveau de chaque Vodoun-honto qui assuraient le rafraîchissement des étrangers en transit quand ils avaient soif.

La présence des arbres qu'on y observe crée un micro-climat très prisé pendant la saison sèche pour sa fraîcheur. Les Vodoun-honto apparaissent comme un espace vert traditionnel. Énormément réclamés aujourd'hui dans les projets de développement urbain, les espaces verts avaient été prévus par la tradition. Les pratiques traditionnelles s'inscrivent ainsi dans une dynamique du développement durable.

Leurs rôles ne se limitent pas uniquement à ces fonctions. Les sites cultuels servent également à des réunions publiques. Mise en place par la tradition pour des regroupements cultuels et éventuellement ethniques, les Vodoun-honto sont devenus des lieux de regroupement pour les réunions villageoises placées sous la direction d'un chef de village ou de quartier, qui n'est pas souvent le prêtre Vodoun responsable du site ; ce qui amène à deux responsables pour un même site. Mais ce rôle semble être compatible avec la fonction culturelle toujours pratiquée sur le site selon Houmbabè Dènon, un adepte du culte Vodoun.

*« Ils peuvent organiser leurs réunions là, pourvu qu'ils ne violent pas nos interdictions en particulier l'accès au couvent qui est interdit aux étrangers. »*³⁰⁹

On constate une fois encore que la pratique traditionnelle vient à la rescousse de l'administration publique qui a l'obligation de réaliser des espaces publics destinés au regroupement des habitants. Ces sites cultuels constituent de vrais exemples d'acceptation mutuelle entre les pratiques traditionnelles et administratives. Aussi, ces espaces sont-ils couramment mobilisés dans les opérations électorales par l'administration qui se sert même du mur du couvent pour l'affichage des listes électorales. Ils n'échappent pas également aux politiciens qui l'utilisent gratuitement comme salle de conférence à ciel ouvert pour les campagnes électorales. Mais l'intérêt de plus en plus grandissant que portent les autorités administratives à ces espaces suscite des questionnements. Est-ce à cause de ses multiples fonctions socio-économiques ? Ou une stratégie pour les rendre publics ?

³⁰⁹ Dènon Houmbabè, Vodounsi, adepte du culte Vodoun. Entretien réalisé à Adjarra, le 25 juin 2014.

➤ **La publicisation des Vodoun-honto**

Les Vodoun-honto sont des sites culturels qui tirent leur existence des collectivités familiales qui les ont installés et pérennisés depuis leurs ancêtres. Terres collectives, ils appartiennent aujourd'hui aux descendants de ces collectivités qui continuent d'assurer leur protection et qui ont l'obligation de contribuer à leur entretien et de supporter les charges afférentes.

Depuis un passé récent, ces sites dont les fonctions ne cessent de s'élargir, font de plus en plus l'objet de convoitise par certains acteurs en particulier les autorités administratives.

En effet, les Vodoun-honto font partie des espaces qui ont subi les dérives de la période révolutionnaire les rendant passifs. Pendant cette période, ces sites ont moins joué leur fonction habituelle de culte qui, par ailleurs était réprimée. De même, à son rôle culturel à caractère lignager, le régime dictatorial a superposé une autre fonction relevant des prérogatives de l'administration publique. Ainsi, les Vodoun-honto ont-ils été transformés en des *Tovali*, qui signifie la "cour du peuple" servant aux activités administratives à l'échelle locale. De Vodoun-honto qui est la cour du Vodoun appartenant à une collectivité donnée, on est passé à un *Tovali*, c'est-à-dire à la "cour du peuple". Ces dérives révolutionnaires ne vont pas faire perdre à ces sites leur fonction culturelle, ils retrouvent leur dynamique vers la fin des années 1980 qui marquent déjà le déclin progressif du régime dictatorial. Cette dynamique a été même vive, puisque plusieurs Vodoun-honto ont organisé, avant le déclin de ce régime en 1990, la formation des *Vodounsi* autrefois interdite, qui dure plus d'un an par endroit. Cette formation, véritable école artistique et culturelle, a permis de redonner vie à ces espaces et d'étoffer le groupe des *Vodounsi* en relançant leurs activités sur les sites.

L'avènement de la démocratie, au lieu de rétablir l'ordre en supprimant cette superposition de fonctions à travers la réalisation d'autres places publiques, n'a apporté sur ce plan que la liberté des pratiques religieuses. Il a même contribué au renforcement de cette superposition qui perdure jusqu'à aujourd'hui. D'abord investis par les hommes politiques lors des premières campagnes électorales de l'ère démocratique, les Vodoun-honto ont bénéficié de plusieurs dons en espèce et en nature de la part de ces derniers. Ces gestes ont servi à l'aménagement de ces sites notamment à la construction partielle ou totale des hangars destinés à des réunions publiques. Construits sous la direction des chefs de village, ces bâtiments dénommés "place publique" sont séparés, dans la plupart des cas, des infrastructures culturelles du site. Cet acte s'inscrit dans la même logique que celle de la période révolutionnaire à la seule différence qu'il n'y a pas cette fois-ci la crainte de la répression.

Ces gestes de donation par les politiciens ne sont pas inquiétants puisqu'ils apparaissent comme un moyen de marchandage des voix de la population pour se faire élire. Ce qui pose problème est en réalité l'engouement des autorités administratives locales pour ces espaces de culte.

Les constructions des hangars financés partiellement par les hommes politiques sont aujourd'hui finalisées par les autorités administratives locales. Celles-ci ont construit de nouveaux hangars là où ils n'en existent pas. Plusieurs Vodoun-hounto ont bénéficié de ces hangars servant de place publique de la part des autorités administratives en l'occurrence celles de la Mairie d'Adjarra.

Faut-il le rappeler, les Vodoun-honto sont des terres collectives appartenant à des collectivités données alors que les hangars qui y sont construits sont supposés appartenir à toute la population. Ainsi, ne sommes-nous pas en face d'un acte de donation ? Est-ce la Mairie qui fait don d'infrastructures publiques aux collectivités ou les collectivités qui octroient ses biens fonciers sacrés à la Mairie ? Cette question qui nous paraît importante n'a jamais été élucidée entre les acteurs jusqu'à aujourd'hui.

Contrairement aux autres infrastructures publiques détenant souvent un acte administratif foncier, la Mairie ne dispose d'aucun acte foncier du domaine sur lequel elle investit. Pire, ces domaines qui appartiennent à des collectivités données sont sous régime foncier coutumier, donc frappés par des interdictions sur lesquelles veillent les garants des sites. Peut-on encore parler d'infrastructure publique quand on sait qu'elle ne jouit pas des mêmes prérogatives que d'autres équipements de même nature ? Il est vrai qu'il existe plusieurs critères pour définir l'espace public mais en s'appuyant sur Widiastuti, l'espace public doit être accessible à tous les individus considérés comme libres et égaux. Pour cet auteur, l'espace public « est un endroit bien réel au sens matériel et immatériel, lieu où les différences s'adaptent aux règles de la civilité (...). L'espace public est à tout le monde »³¹⁰. Or, foncièrement les Vodoun-honto sont des espaces coutumiers et n'appartiennent pas à tout le monde mais plutôt à des collectivités familiales données. On se retrouve ainsi face à une infrastructure laïque sur une terre coutumière régie par des règles d'interdictions qui privent les citoyens de certaines libertés.

³¹⁰ Widiastuti (2004), « L'espace public à la lumière de l'urbanisme oriental », In, Da-costa Gomes P. C. et J. Lolive (éds), *L'espace public à l'épreuve* : Régressions et émergences, Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, Antilles, p.131.

Figure n° 29 : Le hangar public de Hounvè construit sur un Vodoun-honto à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2015.

À gauche figure le hangar de la place publique de Hounvè au fond duquel le mur porte la liste électorale. Il est érigé sur le domaine du Vodoun-honto de Houngbogo.

Par exemple, l'une des interdictions du Vodoun-honto de Hounvè dans la commune d'Adjarra est l'accès non autorisé sur le site des chiens et chevaux. Or sur ce domaine est implantée la place publique de cette localité. Une situation qui compromet la liberté des citoyens normalement libres de sortir avec leurs animaux de leur choix et qui doivent s'y rendre parfois pour accomplir leur devoir de citoyenneté, par exemple le vote. Face à cette situation, le statut de la terre mérite d'être clarifié. Le site deviendrait-il avec ses divinités un espace public ? Ou l'infrastructure publique deviendrait-elle coutumière ?

Selon les acteurs coutumiers, le rapprochement de certaines divinités nécessite des rituels que seuls leurs responsables maîtrisent, donc ne sont pas publics. S'appuyant sur cet élément, la transformation de ces sites en des espaces publics serait difficile.

Mais quand on regarde la place que se taille l'administration, un scénario est possible. Étant donné que l'État dispose d'un outil qui assure sa primauté sur le particulier, il peut à un moment donné exproprier et rendre publique la partie sur laquelle l'infrastructure est érigée en la séparant du reste. Mais ce faisant, on assiste à une intégration partielle des Vodoun-

honto dans le domaine public. Ce qui amène à dire que les terres sacrées n'ont pas fini de subir la division. L'administration publique pourrait continuer à les morceler comme on peut l'observer avec les Vodoun-honto. En dehors de ces sites, d'autres espaces comme les forêts sacrées subissent le même sort.

6- 2- 3- Les forêts sacrées

Signalons d'abord que l'expression "forêt sacrée" n'existe pas littéralement dans les langues Yorouba ou Goun. Le mot forêt se traduit par Igbo ou Ozoun mais le caractère sacré d'une forêt lui est directement associé en langue locale par la divinité que la forêt abrite. Ainsi, on a Igbo-Oro ou Oro-Zoun, c'est-à-dire la forêt de la divinité Oro.

Les forêts sacrées sont des couverts végétaux qui servent de temple aux divinités. Ce sont des espaces forestiers préservés par la tradition du fait de la présence des Vodoun. L'existence des divinités sur ces sites fait de ces espaces des lieux de culte qui accueillent périodiquement des groupes humains notamment des collectivités familiales à qui elles appartiennent. Très nombreuses dans notre zone d'étude, les forêts sacrées se retrouvent parfois en plein cœur des noyaux urbains. C'est le cas des forêts sacrées Koun-kountété d'Adovié dans la commune d'Adjarra. À Avrankou, on peut compter jusqu'à 49 reliques forestières dont la répartition spatiale est présentée dans le tableau ci-dessous.

Tableau n°13: Répartition spatiale des forêts sacrées dans la commune d'Avrankou

Arrondissements	Djomon	Avrankou	Sado	Gbozounmè	Kouti	Atchoukpa	Total
Nombre	32	5	4	3	3	2	49

Source : Bases de données, Service de la planification de la Mairie d'Avrankou.
Réalisation: Adégbinni A., 2015.

Généralement de formes et tailles variables, les forêts sacrées sont souvent contiguës aux concessions. On les retrouve là où il y a les plus anciennes installations humaines. Par leur taille, certaines sont encore énormes et offrent plus de potentialités tandis que d'autres sont petites et réduites à leur fonction culturelle. Si par exemple la forêt sacrée des Egoun³¹¹ de Vodenou³¹² dans la commune d'Avrankou ne fait que 1960 m², celle de Lindja-Dangbo à Adjarra avoisine les 10 600 m² selon le planificateur de la mairie d'Adjarra. Ce n'est pas alors la taille qui fonde une forêt sacrée mais plutôt ses fonctions. Les forêts sacrées abritent une

³¹¹ Ce sont des masques divinisés sous lesquels reviennent les esprits des morts, communément appelés les revenants.

³¹² Chiffres avancés par le cabinet d'urbanisme URBA-ALPHA dans son rapport d'étude sur le lotissement de vodenou, avril 2005.

diversité d'espèces végétales et animales parmi lesquelles figurent des essences très utiles. Elles sont régies par des interdits dont certains obligent les hommes à être très rationnels envers la nature. C'est d'ailleurs ces interdits cautionnés par la présence des divinités qui font de ces îlots d'arbres, des forêts sacrées. Elles constituent alors une forme endogène de protection des espèces animales et végétales. Ces entités forestières résultantes de la tradition jouent des rôles très importants en dehors de leur fonction écologique directement visible sur le terrain. Les forêts sacrées diffèrent suivant les divinités qui les habitent.

➤ **Classification des forêts sacrées**

Toutes les forêts sacrées ne sont pas les mêmes, elles varient en fonction des divinités qui les habitent et également en fonction des interdictions de celle-ci. Ces interdictions permettent d'avoir deux catégories de forêts sacrées. Il s'agit de celles qui sont réservées uniquement à un seul sexe notamment aux hommes, par exemple Igbo-Oro ou Oro-Zoun, c'est-à-dire la forêt sacrée de la divinité Oro, et celles réservées aux deux sexes par exemple Abikou-Zoun. Selon nos observations et les informations recueillies, il n'existe pas de forêt sacrée destinée uniquement aux femmes.

Figure n° 30 : La forêt sacrée du culte Oro d'Anagodomé



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Selon les sources orales, cette forêt sacrée date de la période d'installation de la deuxième vague des Nago à Adjarra (première moitié du XVIII^e siècle).

Les forêts sacrées sont destinées souvent à des initiés, c'est-à-dire ceux qui ont été formés aux cultes de ces forêts et qui ont surtout la capacité de garder les secrets de ces sites. Toutes les initiatives prises dans la forêt sont internes à cet espace et ne doivent en aucun cas être vulgarisées en dehors de celle-ci, au risque pour les détracteurs de cette règle de subir d'abord les sanctions des autres initiés et en plus, celles des divinités suivant la croyance locale. Les forêts sacrées ne sont pas des lieux publics mais des espaces dont on acquiert la clef par des initiations. Elles ne peuvent ni jouer le rôle d'un "champ" ni faire l'objet d'autres pratiques qui ne sont pas celles pour lesquelles elles ont été conservées. Ces forêts constituent parfois des lieux de cultes différemment utilisés par les personnes qui les fréquentent. Certains initiés ont le privilège de jouir des bienfaits du "dedans" et du "dehors" tandis que d'autres ne peuvent se contenter que de sa devanture (le "dehors") comme les non initiés et les femmes qui y vont pendant les périodes de culte pour bénéficier de la bénédiction de ces divinités. En dehors de cette fonction culturelle, elles présentent cependant d'autres enjeux.

➤ **Les enjeux économiques et socio-culturels des forêts sacrées**

De par leur paysage et surtout par la présence de certaines espèces végétales très rares, les forêts sacrées deviennent de plus en plus des lieux attractifs. L'iroko est un arbre qui se fait rare aujourd'hui mais qu'on trouve encore dans certaines forêts sacrées parce qu'il est considéré comme une divinité dans les milieux Yorouba et Goun. Cet arbre géant est présent par exemple dans la forêt sacrée de Koun-kountété à Adjarra et draine des touristes qui ne le connaît que par le nom et veulent toucher à la réalité.

On peut aller dans certaines forêts sacrées faire la chasse ou pour chercher certaines plantes utiles pour la vente mais ces activités sont strictement réglementées et limitent la marge de manœuvre de ceux qui y vont.

De même, les forêts sacrées sont avant tout des espaces culturels. Pour G. Akouehou la forêt constitue une « représentation ethno-mythologique, qui abrite le panthéon des dieux protecteurs du village »³¹³. C'est cette dimension du couvert végétal que véhiculent les forêts sacrées dont certaines constituent des espaces de culte, le lieu de rencontre entre les hommes et les esprits considérés comme les bienfaiteurs de l'homme. Elles accueillent périodiquement des cérémonies et rituels dont l'importance semble être d'implorer la bénédiction des divinités et de conjurer les mauvais sorts. Le témoignage d'un dignitaire du culte Oro, Aboley Loko est illustratif à ce titre :

³¹³ Akouehou G. S. (2004), Op. Cit., p.3.

« C'est la divinité Oro qui chasse tous les mauvais esprits, qui emporte toutes les maladies et même les morts prématurées. C'est pourquoi son culte vient en dernière position après ceux des autres divinités. »³¹⁴

La divinité Oro est celle qui est abritée dans bon nombre de forêts dans notre zone d'étude et même ailleurs sur le littoral du Golfe de Guinée. Son rôle semble être la chasse aux mauvais esprits susceptibles de nuire aux descendants d'une région ou de toute la Nation. Les forêts sacrées constituent en général pour les prêtres Vodoun ou d'autres dignitaires du culte, des sources de prélèvement des plantes utiles indispensables dans la pharmacopée traditionnelle et dont ils sont parfois les seuls à détenir les secrets.

Étant des espaces protégés depuis plusieurs décennies voire des siècles, les forêts sacrées présentent un écosystème susceptible de comporter des espèces parfois différentes de celles qu'on observe ailleurs. Pour cela, elles sont devenues des champs de recherche pour des naturalistes en quête d'espèces vivantes non encore identifiées.

D'une manière générale, les efforts pour la protection de l'environnement ne sont pas récents. Les pratiques des forêts sacrées semblent s'inscrire dans cette logique de gestion rationnelle et de protection des espèces végétales. Mais ces efforts traditionnels au lieu d'être renforcés par les pratiques modernes, ont été très peu soutenus. Pire, la modernité a contribué à anéantir les mécanismes de protection traditionnelle à travers l'affaiblissement des structures locales. L'un des exemples est la répression de la période révolutionnaire qui a entraîné non seulement l'abattage d'un grand nombre d'arbres dans ces forêts mais également la destruction même de certaines forêts où leur réduction.

Ces derniers temps, on note une évolution. Un exemple est la table ronde sur le « Sacré et l'Environnement » organisée à Paris en 1991 par l'UNESCO lors du X^e congrès forestier mondial. Face aux recommandations de cette table ronde, le Bénin est resté longtemps passif. Ce n'est qu'en 2011 qu'il a initié avec l'appui du PNUD³¹⁵, le Projet d'Intégration des Forêts Sacrées dans le Système des Aires Protégées du Bénin (PIFSAP). Selon le planificateur de la Mairie d'Adjara, Cynthia Avocétien³¹⁶, ce projet dont le but est de profiter du cultuel pour protéger le naturel concerne 58 forêts sacrées réparties sur 26 communes du Bénin dont Adjara en est une. À cet effet, trois forêts sacrées ont été identifiées à Adjara et jouissent d'un statut officiel de protection en tant que domaines

³¹⁴ Loko Aboley, chef de famille de la dynastie des premiers occupants de la région d'Adjara, dignitaire du culte oro. Entretien réalisé à Adjara, le 25 novembre 2014.

³¹⁵ Programme des Nations Unies pour le Développement

³¹⁶ Avocétien Cynthia, planificateur à la Mairie d'Adjara, Entretien réalisé à Adjara, le 20 novembre 2014.

communautaires de conservation avec une sécurité foncière. Les superficies de ces forêts se présentent comme suit.

Tableau n° 14: Les Forêts sacrées retenues à Adjarra dans le cadre du projet PIFSAP

Forêts sacrées	Koun-kountété	Anagodomè	Lindja-Dangbo	Total
Arrondissements	Adjarra I	Adjarra I	Médédjonou	
Superficies en m ²	2 290	3 792	10 561	16 643

Source : Bases de données, PIFSAP, Mairie d'Adjarra.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Ces trois forêts sacrées sont situées dans les localités qui ont accueilli les premiers foyers humains d'Adjarra comme la forêt sacrée d'Anagodomè.

Figure n°31 : Forêt sacrée d'Anagodomè prise en compte par le PIFSAP et le PNUD



Cliché : Adégbinni A. 2014.

Bien que le projet PIFSAP constitue un geste louable des autorités envers la protection de l'environnement, son effet reste encore faible au regard du nombre important de forêts sacrées que compte la commune. Seules trois forêts, soit une superficie de 16 643 m² ont été

placées sous protection dudit projet. Les autres sont laissées sous la pratique traditionnelle qui continue de subir les pressions de la modernité.

6- 3- Les terres cultuelles : de la sacralisation à la territorialisation de l'espace

Que nous soyons en face des forêts sacrées, des concessions ou des Vodoun-honto, la plupart de ces sites ne sont pas des œuvres récentes. Ils datent de la même période que la création des villages qui les hébergent puisqu'ils ont été érigés avec les divinités amenées des localités d'origine lors des déplacements ou avec celles qui ont facilité l'installation des premiers foyers humains entre le XVI^e et le XVIII^e siècle selon nos enquêtés. Ces espaces sont des lieux historiques et appartiennent à des collectivités données. Ils définissent des périmètres fonciers à caractère collectif. La présence des divinités qui les habitent fait d'eux des espaces sacrés et donc des terres inaliénables. Ils respectent les règles traditionnelles et constituent l'expression actuelle du régime foncier coutumier. Par leur caractère sacré, ils sont porteurs d'identité distinctive qui marque le paysage rural et surtout urbain étant donné qu'on les retrouve aussi dans les anciens noyaux urbains.

Ces pratiques ont la particularité d'être territoriales, c'est-à-dire d'être ancrées dans un espace et spécifique à celui-ci. Pour preuve, on peut observer les mosquées et les églises qui se localisent partout en ville ou au village et s'adonner à leur culte, mais les pratiques des forêts sacrées, des Vodoun-honto sont des traditions liées à des espaces et à des groupes spécifiques. Une autre communauté ne peut en aucun cas célébrer le culte de la forêt sacrée d'un autre groupe. Les membres de la communauté détentrice d'une forêt sacrée donnée sont contraints de se rendre sur son site qui est unique pour bénéficier de ses bienfaits. Les forêts sacrées, comme d'ailleurs d'autres sites sacrés Vodoun, représentent pour les populations concernées des lieux de communion, de transmission de la mémoire collective et de reconnaissance identitaire³¹⁷. Par ces fonctions, ils assurent l'ancrage des valeurs traditionnelles dans l'espace et leur donnent du sens.

À travers cette territorialisation, ces espaces sont connus et identifiés comme des lieux porteurs des valeurs symboliques. Ces sites cultuels sont entretenus et transmis d'une génération à l'autre. Ils constituent de véritables patrimoines culturels et identitaires auxquels la loi fait obligation aujourd'hui d'assurer la protection et la conservation. Mais bien que certains sont fragilisés par les pratiques modernes, ces sites cultuels ont contribué à interposer des espaces naturels dans le phénomène d'urbanisation anarchique dévoreuse de l'espace qui secoue notre région d'étude.

³¹⁷ Juhé-Beaulaton D. et B. Roussel (2002), Op. Cit., p.419.

6- 4- Les espaces sacrés, facteurs limitatifs de l'urbanisation dans sa consommation de l'espace

Autrefois de type traditionnel, les rapports de l'homme à la terre ont beaucoup évolué avec le temps. Les terres coutumières, sous l'effet de l'évolution de la société et surtout des réalités de la vie moderne ont subi des transformations. Mais cette mutation du statut des biens fonciers coutumiers entamée depuis la période coloniale n'a jamais été totale. Le processus de conversion n'a pas concerné toutes les terres et celles qui ont été contaminées par ce phénomène n'arrivent pas totalement à atteindre le régime moderne.

D'une part, les terres non concernées par cette conversion, se sont échappées du processus par la « force du sacré » et de l'organisation traditionnelle. Il s'agit dans le cas de notre zone d'étude des espaces protégés par le fait de la tradition. Ceux-ci ont su limiter l'urbanisation dans sa consommation de l'espace du fait de leur caractère sacré qui a suscité un attachement particulier des collectivités détentrices. Ces espaces sacrés se sont constitués comme des interstices difficiles à englober et sont encore présents dans tous les noyaux urbains de notre région. Pour preuve, sur 429 hectares de terres recensées dans les lotissements de Houédakomè, de Vodénou et de Zounguè-Todèdji à Avrankou, environ 19% ont pu échapper à la conversion (**tableau n°5**). Ces espaces sacrés constituent alors de véritables obstacles à la consommation foncière urbaine.

D'autre part, celles qui ont enclenché le processus de conversion ne sont pas toutes arrivées au régime de l'immatriculation qui est l'étape ultime vers la modernité. Seuls 2% des 429 ha de terre du lotissement étudié, ont pu atteindre cette étape d'immatriculation. Le reste est toujours en transition et n'est ni moderne ni coutumier. Mais ces terres ont perdu leur caractère collectif en devenant des terres individuelles susceptibles d'être vendues. Ces deux phénomènes, l'individualisation et la marchandisation des terres ont facilité la déposssession foncière de certains paysans et leur orientation vers de nouveaux métiers précaires entraînant beaucoup de paysans sans terre.

Conclusion

D'une manière générale, après plus d'un siècle au cours duquel les dispositifs se sont multipliés pour conduire à leur effacement, les règles coutumières foncières ont continué par exister. Bien que sa superficie ait considérablement diminué, le régime foncier coutumier a pu s'affirmer face à tout l'arsenal juridique mis en place pour sa conversion. La résistance de ce régime est essentiellement due aux empreintes du phénomène religieux qui ont su maintenir la « force du sacré » et freiner par endroit les dérives de la consommation foncière. Ces empreintes dont les plus représentatives sont les concessions, les Vodoun-honto et les forêts sacrées apparaissent aujourd'hui comme des entités foncières à part entière. Par leur représentation physique, elles ont marqué le paysage géographique de notre région d'étude et se présentent comme de véritables exemples de pratique de développement durable. Il s'agit de **vrais construits sociaux** qui déterminent un espace que l'interaction entre l'homme et le sacré rend unique. De cette interaction naît une territorialisation de l'espace.

Aussi, la faiblesse de son emprise spatiale est-elle à relativiser. Jusqu'à aujourd'hui, le régime de l'immatriculation qui est le régime foncier moderne par excellence ne réussit pas non plus à s'imposer. **Une grande partie des terres se trouve en transition entre le moderne et le coutumier.**

De toute façon, la coexistence des régimes fonciers coutumier et moderne est démontrée dans la région d'Adjarra et ses environs. Cette cohabitation amène nécessairement à un fléchissement de l'un envers l'autre engendrant diverses productions foncières. Quels sont alors les institutions résultantes du croisement de ces deux pratiques foncières et les circuits contemporains de ces productions foncières dans notre zone d'étude ?

Chapitre 7 : Croisement des régimes fonciers coutumier et moderne

Tel que décrit dans le **chapitre 2**, le régime coutumier est celui qui initialement a régi le foncier dans la région d'Adjarra comme d'ailleurs partout au Dahomey, actuel Bénin. Mais depuis l'introduction des pratiques foncières modernes dans ce pays, cette région fait désormais face à deux réalités très différentes dont l'une n'est pas sans impact sur l'autre. La première réalité est celle des pratiques foncières endogènes, héritées des ancêtres et transmises d'une génération à l'autre mais jugées désuètes face aux pratiques du capitalisme économique. La deuxième qualifiée de moderne est celle mise en place suivant les idéologies du libéralisme pour tenter de remplacer la première.

L'introduction du droit moderne dans les pratiques foncières coutumières depuis la fin du XIX^e siècle a permis réellement de faire asseoir un régime foncier moderne dans notre région d'étude. Aussi modeste soit-elle, cette nouvelle pratique foncière moderne est devenue une réalité non négligeable qu'il faut prendre en compte face aux pratiques foncières endogènes qui continuent de s'affirmer. Ainsi, est-il important d'étudier les résultats du croisement de ces deux pratiques afin de tirer des leçons de ces longues années de cohabitation. Pour ce faire, il s'avère nécessaire de faire un état des lieux susceptible de présenter non seulement les pratiques foncières actuelles au prisme des règles moderne et coutumière mais aussi les différents circuits de production foncière dans notre région d'étude.

7- 1- État actuel du régime foncier dans la région d'Adjarra et ses environs

Comme décrit dans les chapitres précédents, le régime foncier est le reflet du type d'organisation sociale mise en place. L'organisation foncière n'est alors que le corollaire des faits sociaux basés sur des institutions et des structures qui permettent diverses occupations foncières. En s'inscrivant dans cette logique de mieux comprendre l'organisation actuelle du foncier, la réalisation d'un état des lieux nécessite de procéder à une étude approfondie non seulement des occupations foncières actuelles mais aussi de celle des institutions foncières présentes. Mais comprendre les occupations et institutions foncières requiert la mise en place d'une méthodologie adéquate qui passe, en plus des observations directes sur le terrain, par l'étude de cas concrets ainsi que par la connaissance des outils qui réglementent la gestion foncière.

7- 1- 1- Les outils mobilisés

En fonction des objectifs définis, cette étude s'est appuyée sur certains outils souvent mobilisés dans la gestion foncière tels que le "livre foncier", le "répertoire des ayants droit du Plan Foncier Rural (PFR)" ainsi que sur un recensement parcellaire effectué par nos soins. L'utilité de ce recensement réside dans le fait qu'il permet de prendre en compte d'autres paramètres tels que les statuts des terrains et des sites culturels, utiles pour notre étude et qui ne figurent pas dans les informations recueillies dans le cadre du PFR. Le livre foncier constitue le document de référence ayant fourni des informations nécessaires sur l'étude des pratiques foncières modernes.

Pour les cas concrets d'études, le quartier Aholouko dans la commune d'Adjarra et le village de Danmè-Tovihoudji dans celle d'Avrankou ont été choisis. Le choix de ces deux localités provient du fait que l'une est située à la périphérie d'un arrondissement urbain (Aholouko) et l'autre dans une zone rurale (Danmè-Tovihoudji). Ce choix permet d'éviter un écueil signalé par Philippe Haeringer, « le danger de ne pas être en mesure de relativiser les phénomènes observés et d'être conduit à des conclusions non pertinentes »³¹⁸. Il permet d'augmenter notre chance de toucher toutes les institutions foncières, qu'elles soient du monde rural ou urbain.

Le recensement parcellaire a été effectué à Aholouko dans l'un des quartiers périphériques de l'arrondissement urbain de la commune d'Adjarra avec comme particularité de faire ressortir non seulement la fonction actuelle des immeubles mais aussi leur statut, c'est-à-dire de faire la part entre les propriétés collective et individuelle. Le travail a consisté à recenser chaque parcelle en observant s'il s'agit d'un site culturel ou non et en interrogeant les détenteurs sur les modes d'acquisition et les fonctions actuelles de ces terrains. À cet effet, nous avons travaillé sur 145 parcelles qui ont été enregistrées, essentiellement dans la zone urbanisée du quartier. Une évaluation de la superficie de ces parcelles serait alors intéressante pour une comparaison mais faute de moyens matériels et vue la complexité de l'opération³¹⁹, cette évaluation n'a pu être faite. Précisons que notre recensement n'a pas tenu compte d'une partie de ce territoire ; il s'agit de celle qui s'étend sur la zone humide située du côté nord de la localité. Cette zone n'est pas habitée jusqu'à présent à cause de son relief accidenté qui entraîne des freins à son urbanisation. Elle présente une parcellisation traditionnelle mais nous n'avons pas les informations nécessaires pouvant permettre un recensement.

³¹⁸ Haeringer Ph., (1982), «Stratégies "privée" d'occupation de l'espace en milieu urbain et péri-urbain», In, Le Bris E., E. Le Roy et F. Leimdorfer (éds), Enjeux fonciers en Afrique Noire, Karthala, Paris, p.343.

³¹⁹ Le métrage de terrain est mal vu dans cette zone à cause de l'opposition des habitants aux opérations de lotissement.

Le PFR utilisé est celui du village de Danmè-Tovihoudji qui compte 690 ayants droit répartis sur environ 114 hectares de terre. Il a été réalisé par l'État béninois avec l'appui des partenaires financiers notamment du Projet Millennium Challenge Account (MCA) sur demande de la Mairie d'Avrankou. Il constitue également un recensement parcellaire et présente la particularité de préciser les superficies occupées par chaque détenteur de parcelle dans la localité.

7- 1- 2- Présentation des recensements parcellaires du quartier d'Aholouko à Adjarra et du village de Danmè-Tovihoudji à Avrankou

Vu le volume de ces deux documents, il nous est impossible de les mettre dans le texte. Les tableaux n° 15 et n° 16 ci-dessous présentent un extrait de certains paramètres.

Au niveau de la situation parcellaire d'Aholouko, le recensement a permis d'identifier 145 parcelles dont certaines sont des terres individuelles et d'autres des terres collectives. Il ressort qu'il existe encore dans la commune d'Adjarra des terres collectives à côté des propriétés foncières individuelles qui sont les plus nombreuses. Ces terres sont soumises à diverses transactions telles que les achats, les dons et les héritages. Bien qu'elles soient essentiellement consacrées à des fonctions résidentielles et économiques, ces parcelles continuent par endroit à répondre à des fonctions culturelles notamment à des cultes traditionnels comme par le passé.

À Danmè-Tovihoudji, l'étude du répertoire des ayants droit du PFR de cette localité ne permet pas de faire ressortir l'existence des terres collectives; ceci n'était pas l'objectif des concepteurs de ce répertoire, mais les terres collectives existent encore partout dans la commune, comme l'ont montré nos observations et entretiens sur le terrain. La situation foncière est presque identique à celle d'Aholouko en matière d'institutions de transfert foncier. Les modes d'accès à la terre sont essentiellement les achats, les dons et les héritages.

Tableau n° 15 : Extrait du recensement parcellaire du quartier Aholouko dans la commune d'Adjarra

Sexe des propriétaires	Mode d'acquisition	Statut de l'immeuble avant acquisition	Statut actuel de l'immeuble		Fonctions
			Terre collective	Terre individuelle	
M	Héritage	Terre individuelle		Héritage non partagé	Résidentielle
M	Héritage	Terre individuelle		Héritage non partagé	Résidentielle
F	Héritage	Terre individuelle		Héritage non partagé	Résidentielle/location
Concession (famille)	Héritage	Terre collective	Terre collective		Résidentielle/ culturelle
Concession (famille)	Héritage	Terre collective	Terre collective		Résidentielle/ culturelle
M	Héritage	Terre individuelle		Héritage non partagé	Agricole
M	Héritage	Terre individuelle		Héritage non partagé	Résidentielle
F	Héritage	Terre individuelle		Héritage non partagé	Résidentielle
M	Héritage	Terre individuelle		Terre individuelle	Résidentielle
M	Achat	Terre individuelle		Terre individuelle	Résidentielle
M	Héritage	Terre individuelle		Héritage non partagé	Résidentielle
M	Achat	Terre individuelle		Terre individuelle	Location
M	Héritage	Terre individuelle		Héritage non partagé	Vodoun-honto
M	Héritage	Terre individuelle		Terre individuelle	Agricole
M	Achat	Terre individuelle		Terre individuelle	Agricole
M	Héritage	Terre individuelle		Héritage non partagé	Agricole
M	Achat	Terre individuelle		Terre individuelle	Résidentielle
M	Achat	Terre individuelle		Terre individuelle	Agricole

Source : Bases de données, Recensements effectués sur le terrain en 2014.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

M : Masculin ; F : Féminin

- Nous désignons ici par « terres collectives», des terrains régis par les règles coutumières et qui appartiennent à un groupe d'individus souvent liés par des liens familiaux ou religieux.
- Par contre les terres individuelles pour nous, sont celles qui ne sont plus du régime coutumier et qui appartiennent à un individu ou même à un groupe d'individus.
- L'héritage non partagé regroupe des terrains hérités qui n'ont pas encore fait l'objet de partage entre les héritiers. Il est souvent géré par l'aîné de la famille.

Tableau n°16 : Extrait du recensement parcellaire du PFR de Danmè-Tovihoudji dans la commune d'Avrankou

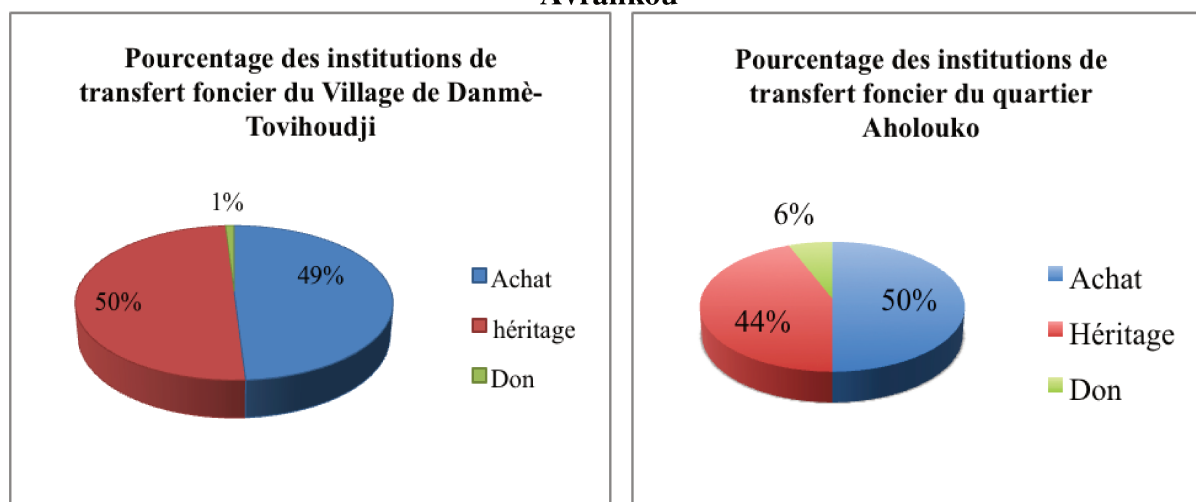
Nom et Prénoms (1)	Statut social/ qualité	Âge	Sexe	Domicile	Superficie (m ²)	Mode d'acquisition	Date de recensement
	Chef de ménage	75 ans	M	Danmè-Tovihoudji	4783	Achat	21/12/09
	Chef de ménage	47 ans	M	Adjarra	2088	Achat	21/12/09
	Chef de ménage	45 ans	M	Italie	1016	Achat	21/12/09
	Chef de ménage	42 ans	M	Danmè-Tovihoudji	1510	Achat	21/12/09
	Chef de ménage	40 ans	M	Ségbé	1808	Achat	21/12/09
	Chef de ménage	61 ans	M	Sado	1417	Achat	21/12/09
	Chef de ménage	50 ans	M	Danmè-Tovihoudji	352	Achat	21/12/09
	Chef de ménage	50 ans	M	Danmè-Tovihoudji	482	Achat	21/12/09
	Représentant des cohéritiers	44 ans	M	Danmè-Tovihoudji	900	Héritage	21/12/09
	Chef de ménage	56 ans	M	Danmè-Tovihoudji	3058	Héritage	21/12/09
	Chef de ménage	44 ans	M	Danmè-Tovihoudji	2844	Héritage partagé	21/12/09
	Chef de ménage	70 ans	M	Danmè-Tovihoudji	1463	Achat	22/12/09

Source : Bases de données, Répertoire des ayants droit du PFR du village de Danmè-Tovihoudji en 2013.

(1) Sur les fiches de travail, les noms et prénoms sont indiqués mais ne le sont pas ici pour raison d'anonymat.

Nous donnons ici le même sens à la notion d'institution que Jean-Michel Bonvin et al., pour qui, « l'institution peut prendre des formes très diverses allant des dispositions les plus codifiées (lois, règlements d'entreprise, conventions collectives, droit canonique dans l'Église catholique, etc.) aux coutumes, normes sociales et routines »³²⁰. L'institution est définie comme l'ensemble des règles et normes qui assurent le transfert foncier. Les diagrammes ci-après présentent un état quantitatif de ces institutions de transfert foncier dans les localités choisies.

Figure n°32 : Les institutions de transfert foncier dans les communes d'Adjarra et Avrankou



Source : Bases de données, Recensements effectués sur le terrain et Répertoire du PFR de Danmè-Tovihoudji.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

On note également dans les deux localités d'autres institutions de transfert foncier telles que les gages, les prêts et les locations qui sont très rarement consignées dans les documents administratifs. Certaines de ces institutions telles que le gage et le prêt sont même en voie de disparition par endroit notamment dans les zones urbaines et périurbaines dont la localité d'Aholouko à Adjarra en est un exemple.

7- 2- Les institutions des transferts fonciers

L'occupation primaire, la conquête, la donation et l'attribution ont été pendant longtemps les principaux modes d'accès à la terre dont l'organisation et le transfert étaient assurés par des institutions traditionnelles basées essentiellement sur des faits religieux. Le maintien et le fonctionnement de ces institutions avaient été garantis par le type d'organisation sociale mis en place, fondé sur le système d'autorité, la sanction du groupe et

³²⁰ Bonvin J-M. et E. Moachon, « Les métamorphoses de l'institution à l'âge de la négociation », *Négociations* 2005/1 (no 3), p. 46, <http://www.cairn.info/revue-negociations-2005-1-page-45.htm>, consulté le 11 juin 2015.

la crainte des dieux. La sanction du groupe s'exprimait souvent sous forme d'exclusion sociale ou d'interdiction d'accès à la terre dont le chef en était le seul distributeur. La crainte de la sanction des divinités dont les conséquences étaient supposées dommageables à l'homme obligeait également au respect de ces institutions. En un mot, le système foncier fondait sa légitimité essentiellement sur des institutions dont le fonctionnement était axé sur des pratiques sociale et religieuse (**voir chapitre 2**). Ces pratiques constituaient de véritables bases de sécurisation foncière. Selon Pamphile Degla, ces pratiques constituaient des garde-fous, « grâce à ces garde-fous les institutions foncières traditionnelles ont pu s'affirmer dans le passé et surtout en cas de conflit, d'insécurité de droit relative à l'utilisation de la terre mais aussi dans leur adaptation à des conditions naturelles changeantes »³²¹. Chemin faisant, ces institutions foncières bien que rigides, ont connu une évolution au rythme de la cadence que leur imprimait la société, contrainte elle-même par des facteurs endogènes et parfois exogènes, à une transformation perpétuelle.

Par exemple, par diminution de la disponibilité de terre vierge, l'accès à la terre devient déjà difficile avant même la colonisation qui est une période de référence puisqu'elle est souvent considérée comme le point de départ des problèmes que rencontrent les pratiques traditionnelles. De même, l'accès à la terre par conquête s'est révélé également difficile à un moment donné de cette période précoloniale face à l'évolution du mode d'organisation sociale et de la mentalité des différents groupes qui occupent la terre.

Avec l'avènement du système capitaliste, le transfert des terres axé sur le principe d'indivision se heurte au phénomène d'héritage. De plus, l'arrivée de la colonisation avec ses nouvelles idéologies occasionne l'institution de nouvelles règles comme celle de l'achat et de la vente autrefois absents du système foncier traditionnel. Mais qu'elles existent avant ou après la colonisation, toutes ces institutions de transfert foncier font toujours l'objet d'une adaptation aux règles coutumières en place. Ces adaptations foncières continues depuis le temps colonial ont engendré aujourd'hui une recomposition ou une évolution des institutions dont l'héritage dans sa forme actuelle.

7- 2- 1- L'héritage

L'héritage est une institution née de l'assouplissement du régime foncier traditionnel confronté à l'évolution des conditions socio-économiques. Il résulte du système de répartition périodique des terres entre les membres d'un même groupe donnant lieu à l'affectation du droit d'usage individuel. Ce droit d'usage a évolué pour certains membres avec l'introduction

³²¹ Degla P. (1998), Op. Cit., p.139.

des cultures pérennes nées de l'avènement de l'économie marchande et nécessitant beaucoup d'investissements. Cette mutation intervient dans une période où la main d'œuvre constitue encore une ressource plus rare que la terre. Et comme le dit J-P. Raison, « la valeur de la terre *n'est pas systématiquement définie en soi, mais selon la combinaison de ses qualités propres et des techniques employées pour sa mise en valeur, et c'est cette combinaison qui constitue une forme de capital* »³²². La nécessité de garder ces investissements à l'actif des investisseurs a fait bénéficier à ceux-ci la faveur d'une transmission de père en fils de ce bien mis en valeur. Mais cette faveur occasionne l'amputation d'une partie des terres du patrimoine foncier du groupe, autrefois frappées d'indivision, provoquant ainsi une personnalisation foncière. Par ce fait, on est passé d'un droit d'usage à un droit définitif. C'est la généralisation de ce phénomène aux autres types d'exploitation foncière qui aurait engendré le système d'héritage. L'héritage constitue alors l'un des résultats primordiaux résultant du premier choc entre les pratiques coutumières et le système d'économie marchande. Comme toute institution, il fonde sa base sur des règles coutumières afin d'être en phase avec la tradition. Mais à cette forme d'institution basée sur les règles coutumières, viendra s'ajouter celle basée sur les pratiques modernes fondées sur le système capitaliste.

Aujourd'hui, l'héritage constitue l'une des formes par laquelle les hommes accèdent le plus à la terre. Dans nos communes d'étude, cette forme d'accès à la terre a une importance encore très considérable, ce qui se lit facilement à travers nos deux études de cas.

À Aholouko dans la commune d'Adjarra sur les 145 parcelles recensées, 64 ont été acquises par héritage soit environ 44 % du total des parcelles (**figure n°32**). Ces parcelles présentent des dimensions très variées dont certaines sont importantes, comme les concessions. Bien que moins nombreuses, les concessions sont des terres collectives dont la taille peut englober entre 5 et 20 parcelles de dimensions modernes (300 à 400 m² chacune).

La situation est presque la même à Danmè-Tovihoudji dans la commune d'Avrankou. Sur les 672 détenteurs de parcelles recensés et ayant précisé leur mode d'acquisition, 335 ont accédé à la terre par héritage soit environ 50% du nombre total des ayants droit et occupent une superficie d'environ 56 hectares sur les 114 hectares enregistrés. Donc, environ la moitié de la superficie de la zone enregistrée est acquise par héritage. Le pourcentage élevé du nombre de détenteurs de parcelle par héritage à Danmè-Tovihoudji par rapport à celui d'Adjarra pourrait s'expliquer par le fait que l'une est située dans une zone rurale moins

³²² Raison J-P. (1986), « De la prééminence de l'usage du sol à l'émergence d'une question foncière », In, R. Verdier et A. Rohegude, (éds), *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, France, p 39.

frappée par les pratiques foncières modernes et l'autre dans un milieu urbain de plus en plus gagné par diverses autres formes de transaction foncière comme l'achat (**Tableau n°17**).

Il ressort de cette analyse que l'héritage demeure l'un des modes le plus utilisé pour accéder à la terre dans les milieux ruraux et urbains. Dans le domaine foncier, cette institution présente aujourd'hui des particularités dont certaines tirent leur source de la tradition tandis que d'autres des pratiques modernes.

➤ **Les différentes formes d'héritage**

Il existe officiellement deux formes d'héritage que sont l'héritage sous sa forme traditionnelle et l'héritage sous sa forme moderne, c'est-à-dire basé sur les textes juridiques.

Suivant le système moderne, l'héritage est réglementé par la loi n° 2002-07 du 24 août 2004 portant Code des personnes et de la famille notamment par ses articles 588 à 827. Selon cette forme d'héritage, avant le partage, les biens hérités sont confiés à un gestionnaire choisi par les bénéficiaires. Celui-ci peut être l'un des héritiers ou une personne étrangère. La répartition est rigide et relève du domaine de la loi devant laquelle tous les enfants sont égaux sans distinction de sexe selon l'article 619. Elle est sanctionnée par un acte juridique affecté à chaque bénéficiaire.

Mais suivant la tradition, l'héritage est réglementé par des règles coutumières moins rigides que les premières puisqu'elles subissent parfois des modifications. Selon le registre traditionnel, seul le conseil de famille composé des oncles et tantes décide du moment du partage et des modalités de distributions des biens du défunt aux héritiers. Avant la prise de cette décision, les biens hérités sont souvent confiés à l'aîné des descendants du défunt qui assure la gestion pour le compte de tous les bénéficiaires. Le partage des biens peut durer plusieurs années si le gestionnaire, qui n'a pas souvent intérêt à accélérer le processus puisqu'il en profite, détient une forte autorité sur ses autres frères et sœurs. Parfois la prise de décision subit l'influence des héritiers selon qu'ils s'entendent ou non sur les biens à partager. Une dispute autour des biens hérités ou la corruption de quelques membres du conseil par certains bénéficiaires pressés d'entrer en possession du patrimoine de leur père défunt peut amener le conseil à se réunir vite afin de statuer sur la part de chacun. Dans tous les cas, il existe toujours avant le partage des biens, une période dont le conseil de famille tient compte afin de respecter la mémoire du défunt.

Par ailleurs, il est fréquent de voir **une troisième forme mixte** qui se base sur la tradition mais emprunte quelques éléments à la forme moderne. Elle suit toutes les étapes de la forme traditionnelle et ne se différencie d'elle que par l'écrit qui complète cette dernière.

Sous cette forme, la répartition des biens aux héritiers est sanctionnée par un procès-verbal de partage d'héritage suivi de la délivrance par le chef de famille d'un acte d'héritage qui est aujourd'hui cautionné par les autorités locales à travers l'apposition de leur signature.

Figure n° 33: Un exemple d'acte d'héritage mixte

République du Bénin
Département de l'Ouémé
Commune d'Avrankou
Arrondissement d.....

ACTE D'HERITAGE

Je soussigné : AGOSSOU Dessou
 Profession : Cultivateur
 Arrondissement : Avrankou
 Chef de famille : AKONDE
 Feu : AKONDE Julien
 Monsieur ou Madame : AKONDE
 Est héritier(ère) de la parcelle de forme Iravankon
 Lieux :
 Arrondissement de : Avrankou
 Dont les dimensions sont les suivantes :

SITUATION DU TERRAIN

- Au Nord par
 - Au Sud par
 - A l'Est par
 - A l'Ouest par

En foi de quoi, le présent Acte d'Héritage lui est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

H. uédakomè le 24 Décembre 2013

Ont signé,

<p>Le Chef de famille ou Administrateur des biens</p> <p>N°3008/13 <u>AGOSSOU Dessou</u></p> <p>N°3010/13 <u>AKONDE Elie</u></p> <p>Le Chef du village ou quartier <u>Agadéji</u></p>	<p>L'Héritier(ère)</p> <p>N°3009/13 <u>AKONDE Isaac</u></p> <p>N°3011/13 <u>AKONDE Ambreise</u></p> <p>Le Chef d'Arrondissement <u>Vincent D. KOUDOGBO</u></p>
---	--

Témoins

AKONDE Elie AKONDE Ambreise

Agadéji Vincent D. KOUDOGBO

Un formulaire préconçu d'acte d'héritage délivré en 2013 par le chef de famille (autorité coutumière) à un héritier et certifié par les chefs de quartier et d'arrondissement (autorités communales d'Avrankou).

Cette forme mixte est aujourd'hui la plus développée non seulement parce qu'elle est moins rigide que la forme moderne nécessitant beaucoup de démarches administratives mais aussi parce que l'acte d'héritage est exigé en cas d'absence d'un acte juridique de propriété par les autorités locales pour toute transaction foncière d'un terrain hérité.

➤ **Analyse croisée des deux formes d'héritage**

Bien que les deux formes d'héritage aient en commun le partage des biens d'un défunt à ses proches parents, elles se différencient sur plusieurs points dont la clé de répartition des biens et la considération des bénéficiaires de l'héritage.

Si l'héritage suivant la forme moderne laisse la latitude aux héritiers de choisir avant le partage des biens leur gestionnaire par consentement, tel n'est pas le cas de l'héritage suivant la tradition. Pour cette dernière, les héritiers ne sont pas les mêmes selon le sexe et même suivant l'âge. Le rôle de gestionnaire revient directement à l'héritier de sexe masculin le plus âgé du groupe. Il représente tous les héritiers dans les grandes instances familiales de prises de décisions. La différence de l'âge est un facteur très important dans les pratiques traditionnelles car elle est supposée nécessaire pour l'acquisition de l'expérience et d'une certaine sagesse nécessaire pour l'organisation sociale. Et comme le dit Théodore Gayibor : « *Dans la plupart des sociétés lignagères, le principe de primogéniture sert d'armature à la hiérarchie entre les individus. De ce fait, non seulement la parole d'un cadet n'a pas la même valeur que celle d'un aîné, mais encore les savoirs diffèrent* »³²³. L'âge confère à l'homme un certain rang social et son influence est quasi présente dans toute la société africaine en particulier au Bénin. Un autre élément qui différencie les registres traditionnel et moderne est l'accès ou non des femmes à l'héritage.

Suivant la tradition l'homme et la femme n'ont pas les mêmes droits dans plusieurs domaines et particulièrement dans le domaine foncier. La femme peut hériter de certains biens de ses parents dans des proportions inégales par rapport à ses autres frères mais elle n'a pas le droit aux biens fonciers. L'introduction au Bénin du système capitaliste fondé sur des pratiques modernes a fortement modifié l'organisation du foncier béninois. Selon le registre moderne, tous les enfants sont égaux sans distinction de sexe devant la loi. Pour cela, les femmes ont droit comme les hommes à l'héritage. Donc, la pratique traditionnelle qui encourage l'inégalité entre l'homme et la femme semble être en déphasage aujourd'hui avec les règles modernes de l'État, en particulier le Code des personnes et de la famille qui

³²³ Gayibor T. N. (2011), Sources orales et histoire africaine: Approches méthodologiques, L'Harmattan, p.55.

proclame l'égalité entre l'homme et la femme sur tous les plans. Cette égalité est-elle réellement acquise dans notre région d'étude ?

La réponse à cette question nécessite une analyse du mode d'acquisition des terres basée sur la répartition entre les sexes. À cet égard, les résultats des cas étudiés de Danmè-Tohichoudji et Aholouko consignés dans le tableau ci-dessous sont éclairants.

Tableau n° 17: Mode d'acquisition de terre basé sur la répartition entre les sexes dans les localités de Danmè-Tohichoudji et d'Aholouko

Localités		Danmè-Tohichoudji			Aholouko		
		Femmes	Hommes	Total	Femmes	Hommes	Total
Héritage	Nombre	34	301	335	3	42	45
	(%)	10	90	100	7	93	100
Achat	Nombre	42	290	332	12	60	72
	(%)	13	87	100	17	83	100
Don	Nombre	1	5	6	-	5	5
	(%)						
Total des détenteurs de parcelles		77	596	673	15	107	122
(%)		11	89	100	12	88	100

Source : Bases de données, Répertoire des ayants droit du PFR de Danmè-Tohichoudji et Recensement parcellaire d'Aholouko. Réalisation : Adégbinni A., 2015.

On constate à partir de ce tableau que les femmes ne représentent qu'environ 11% à Danmè-Tohichoudji et 12% à Aholouko des détenteurs du foncier, ce qui témoigne de l'existence d'une inégalité dans ces localités où les femmes constituent plus de 52% de la population. Néanmoins, on observe une évolution de la situation, les femmes accèdent à la terre même si la proportion d'accès reste faible. Ce qui est important à signaler ici est que cette inégalité est plus importante quand on étudie le mode d'accès à la terre par héritage qui est censé établir l'égalité entre l'homme et la femme suivant les textes juridiques en vigueur au Bénin. On compte seulement 7% à Aholouko et 10% à Danmè-Tohichoudji de femmes sur le nombre total de ceux qui ont accédé à la terre par héritage. Donc, les femmes accèdent moins à la terre par héritage que par les autres formes d'acquisition, notamment par achat.

Bien que ces résultats soient loin de l'égalité prônée par le droit moderne, l'interdiction des femmes à la terre par héritage n'est plus ici une réalité totale. De nos entretiens avec les acteurs coutumiers, il ressort que cette tradition existe mais elle n'est plus respectée partout ou du moins dans sa forme initiale comme le dit le septuagénaire Dossou Godonou.

« Il est vrai que selon la tradition les femmes n'ont pas droit à l'héritage foncier. Mais chez nous, bien que c'était moins important que la part des hommes, nous avons reparti des terrains aux femmes. Notre papa de son vivant avait demandé à ce qu'on tienne compte de nos sœurs dans la répartition de ses biens fonciers. Cette règle d'interdiction n'est plus toujours respectée surtout quand le domaine à répartir est important. Je connais aussi d'autres familles de ce village dans lesquelles les femmes ont hérité des biens fonciers. »³²⁴

L'interdiction faite aux femmes d'accéder à l'héritage foncier semble ne plus être une règle rigide. De même, cette règle d'interdiction d'accès des femmes au foncier ne se fait pas également de la même manière chez les deux principales ethnies que sont les Yorouba et les Goun dans notre région d'étude.

Pour certains, selon la tradition, la femme n'a pas du tout accès au foncier par héritage. Par contre pour d'autres, elles peuvent en bénéficier si les frères directs en décident. Le premier cas est une pratique qu'on observe chez les Goun qui constituent l'ethnie majoritaire (83% à Adjarra, 93% à Avrankou) selon laquelle les biens à partager sont repartis suivant le nombre de descendants masculins du défunt. Dans le deuxième cas, on observe souvent chez les Yorouba (8 % à Adjarra, 4% à Avrankou), que les biens sont répartis suivant le nombre de femmes du défunt. Il revient après aux frères et sœurs germains³²⁵ de faire la répartition entre eux en accordant ou non une part à leurs sœurs. Mais, même si elle est accordée, cette part est toujours faible par rapport à celle des autres ou se trouve située dans une zone moins valorisée. Cela pourrait justifier d'ailleurs l'écart qu'on observe entre Aholouko (7%) qui est une zone urbaine où la terre a une valeur plus élevée que Danmè-Tovihoudji (10%) qui est une zone rurale moins valorisée que la première.

Il va de soi que l'héritage défavorise à double titre les femmes. Soit, il s'exprime chez celles-ci comme un instrument d'exclusion à travers l'interdiction au foncier. Soit, il favorise la ségrégation foncière défavorable aux femmes en diminuant leur accès à des terres les plus prisées sur le marché comme les terres urbaines.

Mais la situation n'est plus la même qu'auparavant, la dynamique de changement en cours peut contribuer dans le temps à amoindrir les effets négatifs de cette institution.

➤ **Facteurs explicatifs du changement dans les pratiques de l'héritage et ses conséquences**

Le premier facteur remarquable est la mise en place d'un certain nombre d'instruments juridiques qui prônent l'égalité entre l'homme et la femme. Ces instruments sembleraient être plus efficaces au niveau des classes sociales moyennes et aisées. Le second facteur est le

³²⁴ Godonou Dossou, cultivateur. Entretien réalisé à Avrankou, le 15 novembre 2015.

³²⁵ Ce sont des frères et sœurs issus du même père et de même mère.

brassage ethnique qu'on observe dans notre région d'étude surtout entre les Yorouba et les Goun qui amène les uns et les autres à s'imiter. Un autre facteur qui n'est pas le moins important est l'introduction des religions modernes dans la localité telles que le christianisme et l'islam qui ont des manières différentes de régler les problèmes d'héritage, plus favorables à l'accès des femmes. S'il existe aujourd'hui un changement de comportement, cette institution n'est pas restée sans conséquence sur les pratiques foncières coutumières.

L'héritage a constitué le premier facteur responsable de l'émiettement des terres, néfaste pour l'agriculture. Il a été possible avec l'introduction des cultures pérennes responsables des premiers éclatements des terres collectives et de l'affaiblissement des structures qui assurent le respect du caractère d'indivisibilité de la terre. Et tel que le décrit pour les années 1900, Alfred Mondjannagni, « *le développement d'une économie monétaire autour du palmier à huile n'a pas manqué d'introduire dans les communautés, un esprit d'indépendance en particulier chez les jeunes qui voulaient se libérer des contraintes sociales que leur imposaient les structures traditionnelles ancestrales* »³²⁶. D'une génération à l'autre, la terre a subi le morcellement en autant de fois qu'il y a d'héritiers, ce qui entraîne dans la durée, la réduction des terres par individu. Mais, bien qu'il crée une inégalité entre l'homme et la femme défavorable à celle-ci en matière d'accès au foncier, il demeure jusqu'à ce jour le moyen le plus facile d'acquisition des biens fonciers à côté du don de terre.

7- 2- 2- Le don de terre

La donation est une institution qui existe depuis les temps immémoriaux. Il consiste à céder un bien foncier sans aucune contrepartie de la part du bénéficiaire. Pendant les temps ancestraux, l'organisation sociale mise en place permet à tout membre de la société d'accéder à la terre. Le recours au don n'est fait que pour permettre l'accès des étrangers aux biens fonciers. Cette règle a été plus pratiquée pendant la période d'abondance de terre qui a cessé bien avant la fin de la colonisation. Avec la rareté de ce bien due à une augmentation croissante de la population et à une personnalisation du foncier, le don de terre devient moins pratiqué. Cette diminution est surtout liée à l'introduction de la terre dans le système économique marchand. On donnait la terre parce qu'elle était considérée comme sacrée, donc frappée d'interdiction de vente. Depuis qu'elle est devenue un produit à marchander sur un marché, la terre fait l'objet de convoitises et se raréfie. Mais au fur à mesure qu'elle se raréfie, le don de terre devient de plus en plus rare.

³²⁶ Mondjannagni A. C. (1977), Op. Cit., p.170.

Il n'a cependant pas totalement disparu. On en trouve encore dans notre région d'étude et ailleurs au Bénin. À Avrankou, dans le répertoire des ayants droit du PFR de Danmè-Tovihoudji (**figure n°32**), 1% des terres enregistrées ont été acquises par donation. Dans le cas du recensement parcellaire d'Aholouko dans la commune d'Adjarra, 6% environ du nombre des parcelles ont fait l'objet de don.

Aujourd'hui, le don de terre se réalise sous forme de transfert gratuit de bien foncier entre un individu et ses proches parents se trouvant dans le besoin. On l'observe aussi dans le cadre de la réalisation des infrastructures à caractère socio-communautaire où des individus cèdent gratuitement leur bien foncier au profit de leur communauté.

7- 2- 3- L'achat et la vente de terre

L'achat ou la vente de terre est l'un des modes les plus récents de transfert de terre. Il constitue une opération pendant laquelle un bien foncier est cédé à une tierce personne moyennant une somme d'argent. Son institution résulte de l'affaiblissement des structures foncières traditionnelles face au développement de l'économie marchande. Il apparaît comme une violation de l'un des principes, le plus fondamental, qui fondent le foncier traditionnel, celui de l'inaliénabilité des terres.

L'existence de cette institution de transfert laisse affirmer que toutes les terres ne sont plus sacrées en Afrique ou du moins au Bénin puisque certaines peuvent faire aujourd'hui l'objet de vente. Or suivant le sacro-saint principe du système foncier traditionnel, la terre est une entité sacrée donc elle ne peut en aucun cas faire l'objet de vente. Mais si le principe d'achat et de vente ne rime pas avec les règles foncières coutumières, il est le signe d'une réussite pour le système foncier moderne selon lequel seul la libéralisation du foncier ayant pour corollaire l'instauration de marché foncier peut assurer le développement d'une Nation.

De même, les pratiques foncières traditionnelles ont investi le système d'achat et de vente et s'en sont appropriées certaines formes, ce qui fait que toutes les opérations d'achat et de vente ne sont pas les mêmes. Certaines relèvent de la tradition par syncrétisme tandis que d'autres se conforment strictement aux règles du marché. Cette remarque nécessite une étude détaillée. Le transfert de terre par achat fera donc l'objet d'une analyse développée dans le **chapitre 8**.

Le système d'achat et vente est l'une des institutions de transfert de terre la plus importante de notre région d'étude. En s'appuyant sur la **figure n°32**, on aperçoit qu'à Aholouko, l'achat est le mode d'acquisition foncière le plus important. Il occupe environ 50% du nombre total des parcelles recensées contre 44% pour l'héritage.

On n'observe pas de grandes différences à Danmè-Tovihoudji. Les terres enregistrées et acquises par achat font 49%, presque à part égale avec l'héritage qui réalise 50%. Ces résultats portent l'héritage et l'achat comme les deux moyens de transfert de terre les plus importants dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

Si l'achat est considéré comme une institution foncière récente de transfert, il doit l'être par rapport au don de terre et à l'héritage qui sont des institutions relevant de la tradition. D'après nos entretiens sur le terrain, la pratique des premiers achats et ventes daterait d'au moins de plus d'un siècle (**Cf. Chapitre 3- 3- 2**). Ce constat n'est pas étonnant quand on considère la position géographique de cette région, située à proximité de la ville de Porto-Novo qui est l'une des contrées d'expression de la colonisation et par conséquent, des pratiques modernes comme le système d'achat et vente. Que nous soyons dans le système d'héritage, de donation ou d'achat, toutes ces institutions ont la particularité de s'inscrire dans la logique d'un transfert foncier définitif contrairement à d'autres qui assurent le transfert temporaire comme le gage, le prêt et la location.

7- 2- 4- Le gage, le prêt et la location de terre

Le gage est une forme d'échange dans laquelle un individu transfère temporairement à une tierce personne une partie ou la totalité de ses droits sur une terre moyennant une somme d'argent remboursable par celui-ci. Selon Marcello Monteleone : « Ce type de contrat oblige *le débiteur à attribuer un terrain à son créancier, dans le but qu'il en perçoive les fruits, en attendant de la restitution du montant prêté (...)* »³²⁷. Il n'existe pas de délai pour s'acquitter de cette dette, le remboursement n'est effectué que si celui qui a gagé la parcelle est prêt pour payer et non le contraire. Le gage est une cession d'usufruit et non de la propriété. Le détenteur d'une parcelle peut mettre en gage les arbres contenus sur une terre sans gager la terre elle-même. Dans ce cas, il perd le droit de cueillette sur les arbres mais continue l'exploitation de son champ pour la culture.

Il apparaît comme un système mis en place pour répondre au besoin d'emprunt financier, à une période donnée, faute d'institutions financières. Le gage constitue comme le dit Joseph Clerc, « le seul moyen de crédit important dont dispose le paysan, tout en conservant la possibilité de rentrer dans ses droits »³²⁸. Il se présente ainsi comme une alternative en cas de difficulté financière à la vente de terre proscrite par la tradition.

³²⁷ Monteleone M. (2013), *Le culte de la terre au pays Dogon (Mali) : Entre coutumes foncières et décentralisation*, L'harmattan, Paris, p.164.

³²⁸ Clerc J., P. Adam et C. Tardits, (1956), *Société paysanne et problèmes fonciers de la palmeraie dahoméenne : Etude sociologique et cadastrale*, Conseil des Recherches sociologiques Outre-Mer, Paris, p.43.

Institution traditionnelle assurant un transfert souvent basé sur un caractère oral, le gage de terre est rarement certifié par les autorités locales, ce qui rend difficile son constat dans les circuits administratifs. Mais de nos entretiens sur le terrain, on constate son existence dans notre région d'étude avec une prépondérance à Avrankou.

Autrefois utilisé pour répondre au besoin pressant de l'argent, le gage devient une institution de plus en plus rare à cause de la disponibilité d'autres modes de financement et surtout pour raison de nombreux litiges qu'il engendre. Faut de précision d'un délai pour le remboursement et particulièrement par le caractère souvent oral du transfert, le gage de terre traîné sur plusieurs générations amène régulièrement les héritiers des deux parties à discuter la possession du bien gagé. Même si on en trouve encore dans les zones rurales puisqu'il est plus pratiqué sur les terres agricoles, le gage est très rare dans les milieux urbains puisque l'exploitation de la terre s'oriente de plus en plus vers d'autres fins que l'agriculture.

L'incertitude sur le délai du contrat et sur le remboursement de la dette pour une parcelle gagée constitue un des éléments qui différencient le gage de la location.

La location de terre consiste à transférer temporairement un bien foncier à une tierce personne moyennant une somme d'argent non remboursable acquittée périodiquement par cette dernière. La location de terre est monnaie courante à Adjara et Avrankou. Elle s'oriente de moins en moins vers les activités agricoles mais plutôt vers les secteurs secondaires et tertiaires comme l'installation des ateliers pour les artisans, les boutiques pour les commerçants, etc.

Quant au **prêt**, il consiste à céder temporairement et gratuitement un bien foncier à une autre personne qui en bénéficie. Il s'agit d'un acte qui ne repose souvent sur aucun écrit mais se base sur la confiance mutuelle entre les deux parties (celui qui prête et celui à qui on prête). Il permet l'accès à la terre à des paysans sans terre. Il est plus pratiqué aujourd'hui dans les zones rurales mais diminue abondamment dans les milieux urbains à cause de l'augmentation de la valeur monétaire des terres qui a entraîné une certaine méfiance, suite au phénomène de transaction foncière, qui a conduit au contrôle d'une grande partie des terres par les étrangers.

En général, toutes ces institutions foncières qui naviguent entre les registres traditionnel, moderne ou les deux à la fois, confèrent au foncier son statut actuel et conduisent à divers types d'occupation foncière.

7- 3- Les occupations foncières

Si l'appropriation foncière a été faite pendant longtemps par simple occupation ou attribution coutumière, la réalité foncière n'est plus aujourd'hui la même. Un état des lieux de notre milieu d'étude permet de constater que plusieurs types d'occupation foncière qui s'inscrivent dans divers registres repartis entre le moderne, le traditionnel et les deux à la fois caractérisent aujourd'hui nos communes d'étude. Ces occupations peuvent être regroupées en trois groupes que sont les occupations foncières modernes, coutumières et mixtes.

7- 3- 1- Les occupations foncières coutumières

L'occupation foncière fondée sur les règles coutumières est la plus ancienne forme d'appropriation de terre qui a existé. Elle est faite par occupation primaire des terres sur lesquelles sont gravées des règles coutumières. Par son caractère oral et ses règles principalement basées sur les faits religieux en l'occurrence la religion traditionnelle, elle se distingue des autres formes d'occupation foncière. Elle se présente aujourd'hui comme la forme d'appropriation foncière la plus menacée puisque, c'est dans son emprise foncière que se dégagent les autres formes d'occupation.

Jugée non conforme aux visées capitalistes par ses règles qui prônent la mise en valeur collective des ressources et non individuelle, elle fait l'objet depuis le temps colonial de plusieurs attaques en l'occurrence celui de l'État qui cherche en vain à la supprimer comme l'explique Bonaventure Dossou- Yovo. Selon lui : « *Le Bénin continue d'être l'un des pays où le principe de primauté du droit de propriété de l'État sur les terres est souvent contredit par les prétentions familiales ou lignagères. Il en est ainsi parce que le concept de propriété privée « moderne » est encore trop simpliste pour régir le droit foncier coutumier, multiforme et complexe* »³²⁹. L'ancienneté de l'occupation coutumière et son enracinement lui assurent une résistance qui n'est plus à démontrer. Pour preuve, elle existe encore dans les zones urbaines d'Adjara comme à Aholouko et même ailleurs dans les grandes villes où elle est supposée être enterrée bien que son emprise y diminue considérablement. L'occupation foncière coutumière a beaucoup muté dans le temps étant donné qu'elle est fortement liée à la société qui, elle-même est en transformation continue. Sa mutation provient surtout de l'État, ce que confirment J-P. Chauveau et al., pour qui, « *D'une part, les modèles autochtones ont évolué, d'autre part, cette évolution s'est faite, au moins partiellement, par référence à*

³²⁹ Dossou-Yovo B. (2011), *Réalisation de la monographie des sites identifiés d'aire de conservation communautaire de la biodiversité et élaboration de la stratégie du gel du foncier*, Volet Socio-Juridique, Annexe 3, Rapport d'étude, Laboratoire d'Ecologie Appliquée /FAS - UAC, Bénin, p.9.

l'extension de l'influence de l'appareil de l'État»³³⁰. Mais malgré son évolution, elle conserve un certain nombre de caractéristiques qui permettent sa reconnaissance bien qu'une grande partie des terres sous cette occupation ait donné naissance à d'autres formes comme celles dites modernes.

7- 3- 2- Les occupations foncières modernes

Ce sont des occupations foncières régies par des règles foncières juridiques modernes. Il s'agit des terres placées sous régime de l'immatriculation ou sous d'autres régimes susceptibles d'être transformées selon la loi en titre foncier comme les régimes du permis d'habiter et du certificat foncier rural.

➤ L'occupation foncière fondée sur l'immatriculation des terres et le permis d'habiter

Telle que détaillée dans le **chapitre 5**, l'occupation foncière fondée sur **l'immatriculation** ayant comme support juridique le titre foncier est celle du régime foncier moderne par excellence. Les communes d'Adjarra et d'Avrankou n'ont pas échappé à cette nouvelle forme d'occupation foncière introduite par la colonisation et rigoureusement entretenue jusqu'à aujourd'hui par tous les dirigeants successifs. L'étude de cette forme d'occupation a permis de constater que ces communes ont très tôt connu cette pratique foncière fondée sur l'immatriculation.

Il ressort de nos travaux de terrain que de 1906 jusqu'en septembre 2014, on compte 192 et 92 titres fonciers respectivement délivrés à Adjarra et Avrankou, et détenus essentiellement par les commerçants et les fonctionnaires d'État. Ces titres qui occupent environ 250 et 199 hectares respectivement pour Adjarra et Avrankou présentent des emprises spatiales relativement faibles par rapport à la superficie totale de ces régions (**chapitre 5-1**).

Aussi, la région a-t-elle connu une autre occupation foncière qui s'inscrit comme le titre foncier dans le registre des pratiques foncières modernes. Il s'agit de l'occupation foncière basée sur **le permis d'habiter**. Son emprise a été aussi très modeste voire négligeable par rapport à la superficie totale des communes étudiées.

Si l'occupation par immatriculation n'est pas dépendante de la nature de terre sur laquelle elle est greffée et se fait en milieu rural ou urbain, le permis d'habiter, lui, n'est délivré que dans les zones préalablement loties. De même l'occupation par immatriculation revêt un caractère facultatif alors que celle basée sur le permis d'habiter est officiellement

³³⁰ Chauveau J-P., Dozon J-P., E. Le Bris, E. Le Roy, G. Salem et F-G. Snyder, (1982), « L'actualité des problèmes fonciers en Afrique noire et les questions qu'elle suggère », In, Le Bris E., E. Le Roy et F. Leimdorfer (dir), Enjeux fonciers en Afrique Noire, Karthala, Paris, p.41.

obligatoire avant toute construction d'habitat même si cette obligation administrative est encore très loin d'être une réalité dans notre région d'étude.

➤ **L'occupation foncière basée sur le certificat foncier rural**

L'occupation foncière basée sur le certificat foncier rural est née de la volonté de l'État de procéder à la sécurisation des terres rurales et coutumières, vues par ce dernier comme source d'insécurité foncière. Institué par la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007, ce régime qui ne concerne que les zones rurales a occupé en moins d'une décennie presque 15% du territoire de la commune d'Avrankou contre 2,5% environ pour le titre foncier sur plus d'un siècle (Cf. **Chapitre 5- 3- 1**). Mais ce régime n'a connu que sa phase pilote, expérimentée dans quelques communes seulement, avant la prise de la loi 2013 portant code foncier et domanial qui l'abroge. Il est encore trop tôt pour évaluer les effets de cette nouvelle loi.

À ces occupations foncières modernes, s'ajoutent celles fondées sur des pratiques administratives résultant de diverses interprétations des lois par des acteurs administratifs comme l'occupation foncière régie par l'attestation de recasement.

➤ **L'occupation foncière régie par l'attestation de recasement**

L'occupation foncière basée sur l'attestation de recasement est celle qui résulte des opérations de lotissement. Ces opérations s'achèvent par le recasement des détenteurs de parcelles dans la zone en lotissement. Ceux-ci bénéficient chacun d'une **attestation de recasement** délivrée par le Maire de la commune. Cette forme d'occupation foncière par son ampleur pourrait être la plus importante dans notre région d'étude en particulier à Adjara si les opérations de lotissement allaient jusqu'à leur terme. Par exemple à Adjara, tous les arrondissements que compte la commune sont déjà touchés par les opérations de lotissement et 40 sur les 48 villages et quartiers sont actuellement en lotissement selon les propos de Christian Zannou³³¹, chef de service des affaires domaniales de la mairie d'Adjara. Même si le mouvement n'est pas aussi important dans la commune d'Avrankou, quatre arrondissements connaissent déjà le lotissement sur les sept que compte la commune³³². Mais aucune des opérations de lotissement n'est bouclée jusqu'à la date d'aujourd'hui dans les deux communes, ce qui ne permet pas de quantifier les superficies de terre déjà placées sous cette forme d'occupation foncière. Il ne suffit pas qu'un terrain appartienne à un périmètre en

³³¹ Zannou Christian, chef de service des affaires domaniales de la Mairie d'Adjara. Entretien réalisé en français à Adjara, le 25 novembre 2014.

³³² Au Bénin, les communes sont divisées en plusieurs arrondissements et ceux-ci à leur tour sont subdivisés en des villages et quartiers.

lotissement pour qu'il soit mis sous une occupation foncière basée sur l'attestation de recasement. Il faut plutôt que le détenteur de la parcelle située dans la zone en lotissement enclenche la procédure de recasement et se fasse délivrer une attestation ; ce qui n'est pas le cas pour le moment de toutes les parcelles situées dans les zones en lotissement de notre terrain d'étude.

L'occupation foncière basée sur l'attestation de recasement est à double titre la plus rigide de toutes les formes d'occupation foncière. Premièrement, elle n'est toujours pas voulue par les détenteurs de parcelles étant donné qu'elle est imposée parfois par une minorité de personnes avides d'intérêts personnels comme les spéculateurs fonciers qui essaient par tous les moyens d'amener les autorités locales à l'organisation des lotissements. Deuxièmement, elle entraîne des déplacements parfois anarchiques des propriétaires de leur parcelle initiale. Ces déplacements font que personne ne peut supposer savoir l'emplacement de son terrain avant le recasement³³³ et oblige tout détenteur de parcelle à enclencher rapidement la procédure de recasement afin de situer sa localisation. Ceci fait de l'occupation foncière, basée sur l'attestation de recasement, une opération obligatoire pour tous les détenteurs de terres situées dans les zones mises en lotissement et non facultative comme le cas de l'occupation foncière par immatriculation. Suivant les prescriptions des textes juridiques, elle constitue une étape préalable à la forme d'occupation basée sur le permis d'habiter.

Quoi qu'on dise, cette forme d'occupation foncière est aujourd'hui importante dans notre région d'étude et ne cesse d'ailleurs de gagner de jour en jour le reste de terres sur lesquelles elle est encore absente. Elle nécessite une étude détaillée qui fera l'objet du **chapitre 9** au regard de son ampleur et de son chevauchement sur d'autres occupations foncières comme celle basée sur de simples conventions parfois certifiées par les autorités administratives.

7- 3- 3- Les occupations foncières néo-coutumières ou mixte

Il s'agit des occupations foncières de forme hybride dont le régime réel est difficile à identifier. Elles sont basées sur des pratiques administratives dont certaines mélangent des règles modernes et coutumières. Dans cette hybridation, certaines occupations foncières associent officiellement les règles des pratiques moderne et coutumière, et de ce fait, sont reconnues comme formelles. C'est le cas par exemple d'un terrain régi par la coutume et à

³³³ Il est l'étape finale qui permet au détenteur de terrain dans une opération de lotissement de situer et d'entrer en possession de sa parcelle.

laquelle on attribue une attestation de recasement parce que se trouvant intégré dans un périmètre en lotissement. D'autres dans leur hybridation appliquent mal les règles des pratiques modernes et coutumières et sont qualifiées d'informelles. L'occupation foncière basée sur des **contrats de transaction certifiés ou non par les autorités locales** en est un exemple de pratique néo-coutumière.

L'occupation foncière basée sur une simple convention est celle qui imite les pratiques foncières modernes en adoptant une convention écrite comme forme de contrat. Ces contrats sont parfois certifiés par les autorités administratives sous diverses formes comme les conventions de vente sous-seing, les actes de donation, les certificats d'héritage, etc. Ils sont enregistrés dans des registres ouverts au niveau des différentes autorités et qui constituent des preuves justificatives pour d'éventuelles réclamations. D'autres sont souvent passés entre différentes parties et sanctionnés par un écrit mais non enregistrés par les autorités administratives. Ces derniers fondent leur légitimité simplement sur les témoins présents à la signature du contrat et dont les noms sont mentionnés sur la convention.

Cette forme d'occupation foncière constitue une étape préalable à celle fondée sur l'attestation de recasement car avant tout recasement par le Maire, il faut fournir des preuves écrites certifiées par des autorités administratives situées à des échelons inférieurs tels que le chef d'arrondissement et le chef de village ou de quartier. Son emprise foncière est difficile à quantifier et ceci pour plusieurs raisons. D'une part, une partie des conventions passées dans ce cadre n'est pas certifiée et donc n'est consignée dans aucun document, d'autre part, certaines conventions bien que certifiées ne sont pas enregistrées. Et pire, celles qui sont enregistrées sont contenues dans des registres parfois mal entretenus et inexploitable.

Ces différentes formes d'occupation se hiérarchisent ou se complètent parfois à travers diverses trajectoires aboutissant à des circuits de production foncière précis.

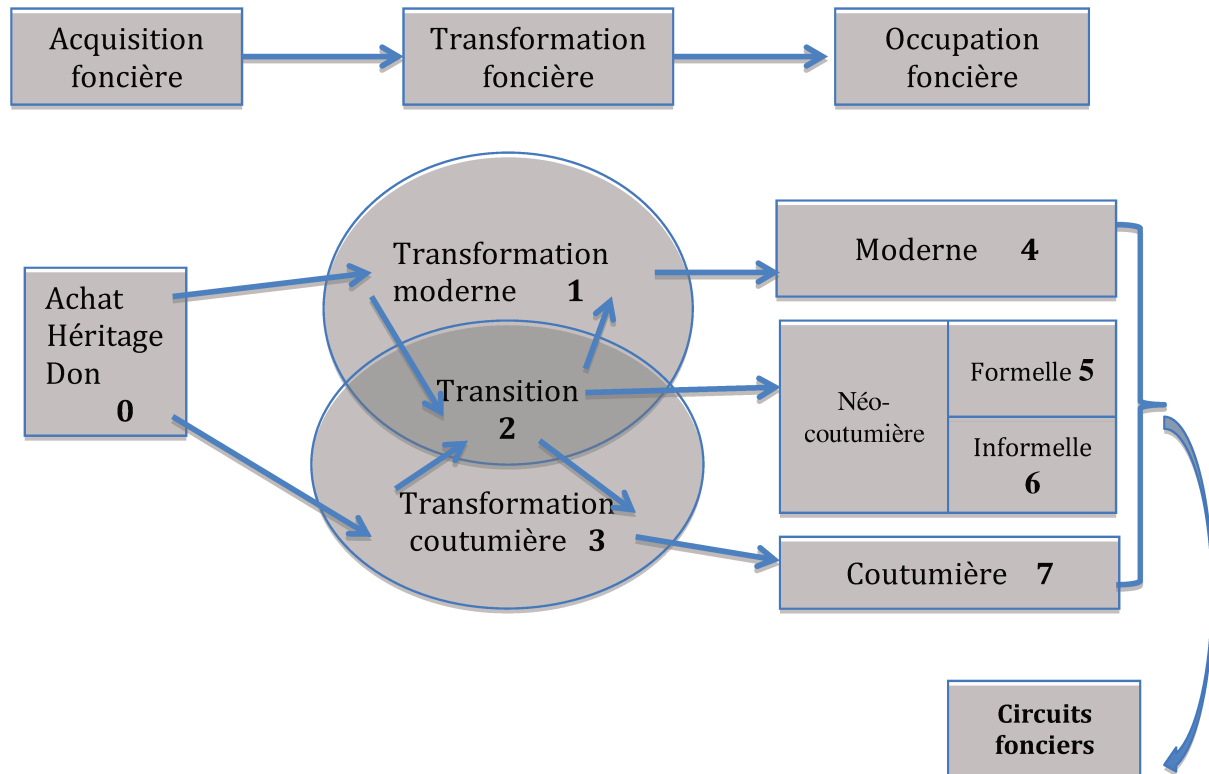
7- 4- La production foncière

Si pendant longtemps le rapport de l'homme à la terre a été basé uniquement sur les faits religieux et économiques, il présente aujourd'hui une multitude de formes. De ces formes résulte le statut de la terre obtenu à travers diverses trajectoires que nous qualifions de circuit de production foncière. Le circuit de production foncière est alors l'ensemble de trajectoires suivies par une parcelle dans son processus de transformation jusqu'à l'obtention d'un nouveau statut.

En effet, depuis l'introduction du système capitaliste au Bénin, les terres sous régime coutumier ont fait l'objet de fortes pressions aboutissant parfois à leur transformation.

Certaines de ces transformations tirent toujours leur légitimité de la tradition comme le don, l'héritage. Par contre d'autres provoquent un changement de statut foncier comme l'indique le schéma ci-dessous.

Figure n° 34: Circuit de production foncière



0 → 1 → 2 → 3 → 7: Exemple d'un circuit foncier résultant d'une déviation de la trajectoire moderne pour un itinéraire coutumier.

Source : Réalisé à partir des travaux du terrain.

Réalisation: Adégbinni A. 2015.

Le transfert définitif des terres se fait généralement soit par l'héritage, soit par le don ou soit par l'achat. Dans la définition de leur statut, certaines parcelles suivent des circuits modernes ou coutumiers. D'autres par contre, entament des trajectoires modernes et bifurquent après dans des itinéraires coutumiers.

Le schéma du circuit foncier montre que les transformations foncières engendrent divers parcours depuis le mode d'acquisition de la terre jusqu'à la finalisation de son statut d'occupation. Ces parcours de production peuvent être considérés comme des circuits coutumiers selon que la production s'inspire des pratiques coutumières (0-3-7) ou des circuits modernes si les pratiques s'inscrivent dans la droite ligne des textes juridiques modernes établis par les législateurs (0-1-4). Le brassage de ces deux circuits, engendre plusieurs autres parcours dont certains regagnent les circuits coutumier (0-1-2-3-7) et moderne (0-3-2-1-4) et d'autres définissent des circuits mixtes comme le (0-1-2-5 ou 6) ou le (0-3-2-5 ou 6). Tous ces parcours peuvent être regroupés en quatre catégories sur lesquels nous allons revenir ci-

dessous dans le **sous-chapitre (7- 4- 3)**. Mais au départ de toutes ces transformations, figure une institution traditionnelle, le Dogbo-tountoun, qui a été mobilisée au début pour assurer la transition entre les terres coutumières et modernes.

7- 4- 1- Le Dogbo-tountoun ou le bornage traditionnel

La souplesse et la capacité à s'adapter à chaque nouvelle situation font du régime coutumier un régime particulier. Le système traditionnel n'est pas resté passif face à l'apparition des pratiques foncières modernes. Il s'est approprié la nouvelle situation qu'il cherche à traditionnaliser en l'intégrant aux pratiques coutumières. Un cas illustratif est celui de la vente de terre autrefois impossible. Depuis qu'elle est devenue une réalité, de nouvelles stratégies ont été développées par les acteurs coutumiers pour la rendre acceptable par la tradition. Pour ce faire, ceux-ci ont recours à une institution traditionnelle, le Dogbo-tountoun, fréquemment utilisée lors du partage de l'héritage traditionnel.

Le Dogbo-tountoun est une institution mise en place pour délimiter un bien foncier à céder suivant la tradition. Avec l'apparition des opérations d'achat et vente, il est devenu un instrument de camouflage des transferts marchands non reconnus par la tradition puisqu'il se fonde souvent sur un rapport oral basé sur la confiance mutuelle et la crainte des divinités. Le Dogbo-tountoun constitue une étape de formalisation de la cession d'un bien foncier au cours de laquelle les bornes de la terre acquise sont définies. Il concrétise et rend publique non seulement l'opération de cession mais aussi, il est couvert par une organisation symbolique qui réunit plusieurs acteurs. L'opération de cession, dont il s'agit, peut être un transfert par héritage, par donation ou celle de l'achat et vente depuis l'avènement de l'économie marchande.

Les acteurs de cette institution sont bien sûr les deux parties concernées par la cession, c'est-à-dire celui qui cède et celui qui acquiert mais aussi les limitrophes du bien à céder, les personnes ressources et les sages de la localité. Chaque partie concernée est représentée par des témoins, ce qui permet d'avoir une diversité d'acteurs susceptibles de témoigner ou de ramener à l'ordre les différentes parties en cas de conflit.

Après les rituels d'usage qui permettent de mettre chacun en confiance, l'opération débouche souvent sur le partage d'un repas auquel les mânes des ancêtres sont invités à prendre part. Le recours aux ancêtres, selon la croyance locale, permet d'établir une sorte de pacte entre les parties concernées et les ancêtres à qui appartient la terre. Cet acte renforce la légitimité de l'opération et oblige au respect des engagements des différentes parties par crainte de sanction divine. Le Dogbo-tountoun assure alors une augmentation de la sécurité

des transactions foncières. Il s'achève par le bornage avec les arbres de délimitation localement appelés dogbotin qui sont des essences à vertu particulière. Le choix de ces arbres de délimitation, qui sont presque partout les mêmes dans notre région, semble ne pas être un fait du hasard mais plutôt lié à leur valeur spirituelle.

Figure n° 35 : *Newbouldia laevis*, une espèce fréquemment utilisée dans le bornage traditionnel



Cliché : Adégbinni A., 2014.

À gauche, on a la construction d'un bâtiment laissant visible la délimitation ancestrale faite avec *Newbouldia laevis* localement appelé Igui Akoko (Yorouba) ou Désséréтин (Goun) pour montrer au propriétaire du domaine qu'on n'a pas empiété sa propriété. À droite, la délimitation ancestrale toujours avec des *Newbouldia laevis*, témoin d'une limite entre un bâtiment en banco datant de plus de 75 ans et une parcelle vide.

Signalons que *Newbouldia laevis* est une espèce végétale présente dans presque tous les couvents de notre région et qui intervient dans les pratiques de purification. Il est souvent mobilisé comme un outil de protection des biens contre les vols.

Initialement utilisé pour les transactions foncières coutumières, le dogbo-tountoun a été rapidement mobilisé depuis l'apparition des règles modernes pour toutes les opérations d'achat et de vente.

Cette opération, qui constitue une sorte de publication des transactions foncières afin d'éviter d'éventuelles fraudes et qui permet une forte implication des acteurs locaux dans les transactions, est aujourd'hui presque abandonnée surtout dans les milieux urbains. Elle se pratique encore dans les zones rurales mais sous sa forme la plus simplifiée. Au lieu d'une organisation qui regroupe tous les acteurs, un geste symbolique est simplement fait par l'acquéreur à l'endroit de ceux qui sont présents. Ceci prive l'institution de sa phase de

publication qui n'est pas moins importante. Mais pendant longtemps, elle est demeurée le point de départ de tous les parcours de production foncière.

7- 4- 2- Les circuits de production foncière

En s'appuyant sur les différentes formes d'occupation foncière qui existent aujourd'hui dans notre région, on se rend compte que plusieurs éventualités permettent d'aboutir à ces statuts. La **matrice n° 18** ci-dessous, présente une récapitulation de toutes ces possibilités.

Toutes les productions foncières passent par des étapes qui varient en fonction des statuts désirés. **Notre tableau présente neuf colonnes numérotées de 1 à 9 dont chacune correspond à une étape.** Les étapes ne sont pas nécessairement consécutives suivant l'ordre numérique du tableau. La lecture du tableau permet également de constater l'existence de 11 lignes qui correspondent chacune, en allant de la gauche vers la droite à un circuit de production foncière. Il est également possible d'obtenir ces circuits de production foncière à travers une lecture diagonale allant du côté gauche vers le côté droit. La production ne peut se faire que dans ce seul sens, c'est-à-dire du côté gauche vers la droite en s'appuyant sur la conception des acteurs du secteur moderne : toute production allant dans le sens inverse est considérée comme illégale.

Au départ de toute production devrait figurer l'état primaire qui correspond à la première occupation d'une portion de terre par l'homme avant qu'elle ne fasse l'objet de transaction. Mais cette étape a disparu avec le temps face aux multitudes transactions qui ont fait changer le statut des terres. Rares sont encore les terres qui sont à l'état primaire dans notre région. Certaines font déjà l'objet de conversion tandis que d'autres ont subi plusieurs fois des morcellements par le fait d'héritage ou de donation. L'étape 1 mobilisée au départ pour répondre à l'évolution du contexte et surtout à l'apparition de l'économie marchande est actuellement très peu considérée. Donc, elle est aujourd'hui facultative dans le circuit moderne et intervient rarement dans la production foncière. L'absence de l'état primaire et de l'étape 1 ne modifie en rien notre matrice de production foncière, elle traduit simplement l'évolution des circuits de production dans le temps. Dans bien des cas, toutes les étapes ne sont pas consécutives et obligatoires dans la production foncière.





La dynamique est, en général pour les acteurs fonciers modernes, de passer de l'état primaire qui se confond avec l'état coutumier vers un état moderne, c'est-à-dire celle de l'intégration des terres coutumières dans le système moderne. Le contraire est jugé rétrograde et inadmissible.

Tableau n°18 : Matrice de production foncière

Types de circuit	État primaire	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Statuts
		Dogbo-tountoun	Convention non certifiée	Convention certifiée	Certificat foncier rural	Certificat Administratif	Attestation de recasement	Permis d'habiter	Titre foncier	Occupation coutumière	
1											Coutumier (Formel)
2											Néo-coutumier (Informel)
3											
4											Néo-coutumier (formel)
5											Moderne (formel)
6											
7											
8											
9											
10											
11											

Source : Bases de données, travaux de terrain.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

-  Circuit de production foncière coutumière
-  Circuit de production foncière néo-coutumière
-  Circuits de production foncière moderne
-  Sens de production foncière suivant les acteurs du foncier moderne

La politique de conversion des terres coutumières semble porter ses fruits car les pratiques ainsi que les occupations foncières coutumières ont diminué. Mais ceci ne signifie pas que le système foncier moderne a totalement gagné le terrain. Plusieurs pratiques foncières sont sorties du cadre coutumier et ne regagnent pas non plus le système foncier moderne. Elles sont partagées entre les deux réalités de sorte qu'elles ne se retrouvent nulle part entre les deux systèmes. Par ailleurs d'autres pratiques, tout en maintenant leur légitimité coutumière, empruntent des réalités du système moderne. Pour une meilleure lecture de ces considérations, une catégorisation de toutes les productions foncières s'avère nécessaire.

7- 4- 3- Catégorisation des circuits de production

Suivant les pratiques qui accompagnent la production foncière, on peut distinguer quatre circuits. Il s'agit d'abord du **circuit coutumier de production** et celui de **production moderne**. La combinaison de ces formes a engendré un autre que nous pouvons qualifier de **circuit néo-coutumier**. Mais ce dernier donne parfois lieu à un quatrième circuit que nous désignons par **circuit informel de production foncière** par suite de la combinaison des pratiques qui ne répondent ni au système foncier coutumier, ni au système moderne. Signalons qu'il est difficile de différencier le circuit néo-coutumier formel de celui dit informel qui est pourtant présent dans les pratiques foncières. À côté de ces quatre circuits, apparaît une nouvelle forme de production foncière, celle de la résurgence des terres sacrées ? Est-elle formelle ou informelle ?

Nous prenons comme informel, toute production foncière qui ne relève pas de l'un des circuits modernes et coutumiers et qui n'est pas issue de la combinaison de ces deux formes suivant les règles qui les régissent.

➤ Le circuit de production foncière coutumière

Le circuit de production foncière coutumière est celui dont les pratiques de production sont fondées sur les règles coutumières. Les transactions reposent sur des rapports verbaux, non marchands et soutenus par la confiance mutuelle et surtout la confiance aux divinités susceptibles de sanctionner en cas de non-respect des règles. Elle permet de produire des terres de nature communautaire, c'est-à-dire appartenant à tout un groupe lié par des liens de parenté ou culturels.

Seule la ligne 1 du tableau traduit bien cette forme de production foncière. La production foncière coutumière s'observe souvent dans les pratiques de l'héritage ou de la donation de terre, où des entités familiales, devenant trop grandes et confrontées à l'évolution actuelle de la société, sont obligées de partager leurs biens fonciers communs entre les différentes collectivités familiales ayants droit. Dans ces cas, ces biens fonciers gardent toujours leurs caractères coutumiers mais la gestion revient à un niveau plus bas constitué par la collectivité familiale. Cette forme de production foncière regroupe toutes les familles concernées, c'est-à-dire appartenant à la grande entité familiale et se concrétise souvent par l'institution traditionnelle qui est le Dogbo-tountoun.

Une fois ce niveau atteint, rares sont les terres qui résistent longtemps avant de perdre leur caractère coutumier puisqu'elles font vite l'objet d'autres transactions à cause de l'affaiblissement des structures familiales chargées de leur gestion.

À vrai dire, le circuit coutumier de production foncière se raréfie. Les quelques biens fonciers issus de ce circuit qui existent encore sont réduits essentiellement à des sites culturels (forêts sacrées, palais royaux, etc.) ou des résidences traditionnelles (concessions). Par contre, les pratiques coutumières foncières n'ont pas disparu mais sont plutôt dispersées. Beaucoup de biens fonciers conservent encore des fragments de ces pratiques qu'ils perdent progressivement lors des transactions en empruntant d'autres. Ils s'inscrivent ainsi dans une dynamique mixte que nous qualifions de néo-coutumière.

➤ **Le circuit néo-coutumier de production foncière**

Le circuit de production foncière néo-coutumière est engendré par la combinaison des circuits coutumier et moderne. Il cherche à adapter les pratiques foncières coutumières aux règles modernes de production foncière. Dans sa quête de renforcement de crédibilité, il emprunte au circuit moderne certaines de ses pratiques. Cette forme de production foncière s'appuie toujours sur les pratiques coutumières sans méconnaître les règles modernes. Durand-Lasserve A. et al. le désignent par l'expression de filière néo-coutumière. Pour eux, cette filière constitue « une combinaison de pratiques coutumières réinterprétées et de *pratiques informelles qui n'ont que peu de rapport avec la tradition coutumière* »³³⁴.

³³⁴ Durand- Lasserve A., M. Mattingly, T. Mogale, B. Allanic, G. Goastellec et R. Precht (2004), Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne : Afrique du Sud- Bénin- Cameroun- Ghana- Kénya- Sénégal- Tanzanie, Synthèse des résultats d'étude, Centre National de recherche scientifique (CNRS), Université de Paris VII, France, p.3.

Les lignes 5, 7, 9 et 10 de notre matrice de production foncière doivent normalement être considérées comme des filières néo-coutumières puisqu'elles n'ont pas abouti au titre foncier. Mais la considération juridique pour les actes comme le certificat foncier rural, le certificat administratif, l'attestation de recasement et le permis d'habiter nous amène à prendre ces circuits comme modernes.

Sur les lignes 2, 3 et 4 qui sont considérées comme néo-coutumières, seul le circuit 4 relève du secteur formel, les deux autres appartiennent au secteur informel sur lequel nous allons revenir.

Au niveau de la ligne 4, les transactions foncières sont fondées sur des pratiques coutumières mais soutenues par une convention certifiée par une autorité locale, ce qui remet déjà en cause la confiance mutuelle et la croyance aux divinités sur lesquelles est fondé le circuit coutumier. C'est le cas par exemple d'un transfert par héritage assuré par le conseil de famille mais sanctionné par un procès verbal de famille et un acte d'héritage délivré par le chef de famille et cautionné par une autorité locale.

Cette forme de transformation foncière apparaît parfois comme une stratégie de production qui utilise les règles coutumières pour se protéger des contraintes du système foncier moderne auquel elle adhère. Joseph Clerc et al. pensent que ces pratiques relèvent du déséquilibre d'une société qui, « entre l'ordre ancien et l'évolution nouvelle, se trouve contrainte à des artifices pour maintenir certaines habitudes traditionnelles »³³⁵.

D'une manière générale, le circuit néo-coutumier n'est souvent qu'un tremplin pour les acteurs coutumiers pour déboucher sur le circuit moderne auquel ils empruntent déjà certaines réalités.

➤ **Le circuit de production foncière moderne**

Le circuit moderne de production foncière est celui basé sur les règles de production foncière du système moderne. Les transactions foncières sont de nature marchande et basées sur les écrits qui tirent leur légitimité des différents textes juridiques existants.

Seuls les circuits des lignes 6, 8 et 11 constituent en réalité la filière moderne de production foncière puisqu'ils sont les seuls qui produisent des terrains couverts de titre foncier, le seul acte susceptible de conférer une réelle propriété foncière. Les circuits des lignes 5, 7, 9 et 10 relèvent des pratiques administratives et sont moins considérés que le titre foncier basé sur des pratiques juridiques. Mais comme le soulignent A. Durrand-Lasserve et

³³⁵ Clerc J., P. Adam et C. Tardits, (1956), Op. Cit., p.6.

al., « l'opération de lotissement- remembrement menée par l'administration puis l'attribution d'un permis d'habiter est un acte administratif. Étant reconnues par l'administration, ces pratiques devraient être incorporées à la sphère du droit « moderne »³³⁶. Donc, nous considérons, comme ces auteurs, ces dernières pratiques foncières comme relevant du circuit moderne. Ceci, parce qu'elles font l'objet de reconnaissance par des autorités administratives et constituent des étapes transitoires pour aboutir à une réelle propriété puisque les actes sanctionnant ces pratiques peuvent faire l'objet de conversion en titre foncier.

Mais les circuits de production moderne peuvent ne pas être formels s'ils n'ont pas respecté les différentes étapes des textes juridiques qui fondent leur existence. C'est d'ailleurs le cas pour la plupart des productions foncières modernes dans notre région d'étude. En dehors des 250 hectares et 199 hectares de terre titrés respectivement à Adjarra et à Avrankou jusqu'à la date du 30 septembre 2014 et de 1160 hectares de terre placés sous régime du certificat foncier rural à Avrankou (Cf. **tableau n°19**), le reste de la production foncière moderne de la région semble relever de l'informel.

Tableau n°19 : Récapitulatif des terres sous occupation du Certificat Foncier Rural (CFR) et du Titre Foncier (TF)

Localités		Surface totale des terres touchée par le TF (a)	Surface totale des terres touchées par le CFR (b)	Surface totale des terres sous occupation moderne (c = a+ b)	Superficie totale du reste des terres (d = e - c)	Superficie totale de la commune (e)
Adjarra	Nombre	251 ha	-	251 ha	7 249 ha	7 500 ha
	%	3,5		3,5	96,5	100
Avrankou	Nombre	199 ha	1 160 ha	1 359 ha	6 441 ha	7 800 ha
	%	2,5	15	17	83	100

Source : Bases de données, livres fonciers de la DDID de l'Ouémé /Plateau et Répertoires du PFR de la commune d'Avrankou.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

³³⁶ Durand- Lasserre A., M. Mattingly, T. Mogale, B. Allanic, G. Goastellec et R. Precht (2004), Op. Cit., p.3.

➤ **Le circuit de production foncière informelle**

Il est le circuit dans lequel les pratiques de production foncière ne relèvent pas des règles coutumières et ne répondent pas non plus aux exigences du système foncier moderne. Bien qu'il soit difficile de distinguer la filière néo-coutumière de celle de l'informelle, on peut considérer comme informelle toute production foncière basée sur un terrain ne relevant plus du régime coutumier mais mobilisant des règles modernes et qui ne les applique pas conformément aux textes en matière de droit foncier.

Les lignes 2 et 3 du tableau constituent des circuits de production informelle étant donné qu'ils sortent de la dynamique coutumière par le principe d'acquisition marchande et ne se reposent pas sur des actes légaux qui régissent la pratique d'acquisition marchande.

En considérant le principe du respect des prescriptions des textes juridiques, cette forme de production foncière semble être la plus prépondérante dans notre région d'études.

En effet, dans nos communes d'études et même ailleurs au Bénin, la production foncière moderne se fait essentiellement par les lotissements qui donnent lieu à des attestations de recasement susceptibles d'être converties en permis d'habiter. Mais la procédure de délivrance de ces actes ne respecte pas les prescriptions des textes en matière de droit foncier. Suivant les textes, tout périmètre foncier avant d'être mis en lotissement a l'obligation de faire préalablement l'objet d'immatriculation. Mais que nous soyons à Adjarra ou à Avrankou, aucun des terrains lotis n'a été titré par les autorités locales avant les opérations de lotissement. En s'appuyant sur cet élément, on pourrait dire que toutes les productions foncières fondées sur les attestations de recasement dans cette région relèvent de l'informel. Il en est de même pour les productions foncières basées sur les permis d'habiter d'autant que ceux-ci ne peuvent être délivrés que sur des zones loties qui, elles-mêmes relèvent déjà de l'informel. Mais cette affirmation n'est que le résultat d'une analyse tenant strictement compte des prescriptions des textes en matière de droit foncier. Sinon, la pratique des lotissements telle qu'elle se fait aujourd'hui est admise et constitue pour la population des moyens de sécurisation foncière.

De toute façon, la position des acteurs fonciers sur la production foncière informelle est divergente. Pour les partisans de la production foncière moderne, celle-ci est irréversible, on ne saurait passer d'un état moderne à un état coutumier. Par contre, les acteurs coutumiers n'éprouvent aucun problème pour passer de l'état moderne à la production foncière coutumière. Ce qu'on observe aujourd'hui à travers la résurgence des terres sacrées.

7- 4- 4- La résurgence des terres coutumières

Si le retournement à l'état coutumier est illégal et informel pour certains, il constitue pour d'autres, l'expression de survivance d'une tradition longtemps marginalisée. Pour les acteurs coutumiers le jugement d'illégalité d'un retournement de l'état moderne à la production coutumière n'est en aucun cas valable. Pour ces derniers, la sélection du statut des terres ne relève pas toujours de leur volonté, elle vient parfois de l'interprétation par l'oracle Fa de certains signes considérés comme ceux des divinités dont on n'a jamais la maîtrise du choix de leur lieu de manifestation.

Quand une divinité se manifeste et choisit un lieu, le terrain devient sacré et retourne, s'il ne l'est plus, dans le système du foncier coutumier. C'est le cas par exemple, à Adjarra, de la forêt sacrée d'Adovié I localement appelée Igbo-Agan qui était un domaine privé, donc détenant une convention certifiée par les autorités locales mais acquis par la communauté du culte Egoun. Cette acquisition s'est faite après la consultation de l'oracle Fa³³⁷ qui a orienté les adeptes de ce culte sur le choix de ce domaine comme le plus propice pour abriter cette forêt. C'est également le cas récent de l'espace du siège départemental du culte Vodoun à Adjarra, dont le domaine est érigé sur une réserve foncière administrative sur demande de la communauté de ce culte après consultation du Fa. Ces espaces ont été sacrés et ne peuvent plus ni faire l'objet de vente ni de morcellement, ils retournent ainsi dans le giron du système foncier coutumier. Il s'agit de cas de retournement au système coutumier qui, bien qu'en faible nombre, constituent toujours des réalités contemporaines comme le témoigne la création de la forêt sacrée du culte Oro de Ouanho à Avrankou qui date seulement de septembre 2014.

Mais ce phénomène ne relève pas uniquement de la période actuelle, il existe depuis l'introduction de l'économie marchande dans le système foncier au Bénin. Pour preuve, l'espace abritant la forêt sacrée de Tooba ci-dessus évoqué (Cf. 3- 3- 2) qui date au moins du XIX^e siècle, a fait l'objet d'une acquisition marchande selon les témoignages des descendants des adeptes de ce culte. Mais le recours à cette forme de production foncière pendant cette période était rare à cause de l'abondance des terres.

Depuis l'avènement de la démocratie en 1990, qui a balisé le chemin du retour aux pratiques traditionnelles, les cas de retournement deviennent de plus en plus importants. L'exemple des palais royaux qui sont devenus aujourd'hui très nombreux par résurrection ou

³³⁷ Fa est une divination consultée souvent pour effectuer un bon choix ou pour prédire l'avenir.

par de nouvelles créations est illustratif. La commune d'Adjarra en compte quatre au lieu d'un seul qui existait avant le démarrage de la répression menée par le régime révolutionnaire.

Face à ces exemples, peut-on toujours parler de l'illégalité ou de l'informel pour les cas de retournement ? La production foncière par le retour aux pratiques coutumières est une réalité aujourd'hui et la tendance au retournement pour les autres pratiques traditionnelles semble être forte. On observe un intérêt de plus en plus grand pour ces pratiques surtout par des citoyens dont l'affection à la terre natale, autrefois abandonnée, ne cesse d'augmenter. Cela se traduit par un retour régulier et une participation active aux cérémonies traditionnelles durant les week-ends.

Le jugement sur la légalité ou l'illégalité de la production foncière dépend de la position de celui qui juge. Dans tous les cas, l'affirmation des pratiques foncières coutumières et sa résistance amènent périodiquement à des révisions de position. Le système foncier coutumier a fini par s'imposer comme une réalité à ne pas occulter. Mais plutôt que de tergiverser sur l'opposition entre les productions foncières coutumières et modernes, il nous paraît important d'étudier la portée des risques afférents à chaque type de production.

7- 5 - L'analyse des risques afférents aux différents circuits de production foncière

Qu'ils soient classés dans les secteurs formel ou informel, tous les circuits de production foncière ne présentent pas les mêmes degrés de risque ; celui-ci étant désigné ici comme la portée de sécurisation que présentent les biens fonciers. Plus le risque est faible, plus fort est le degré de sécurisation des biens fonciers. Les risques varient en fonction des places de considération qu'on accorde aux institutions qui légitiment chaque système foncier. La hiérarchisation du système foncier moderne s'est appuyée sur la considération juridique des actes qui régissent les biens fonciers tandis que celle du système foncier coutumier s'appuie sur la considération des institutions de témoignage qui ont contribué à la transaction foncière. Le tableau ci-dessous présente une classification de la portée des risques dans les productions foncières.

Tableau n° 20 : Échelle de classification de la portée des risques

Actes fonciers	Sans risque	Très faible	Faible	Moyen	Fort	Très fort
Système foncier moderne ou d'inspiration moderne						
Titre foncier						
Permis d'habiter						
Certificat foncier rural						
Attestation de recasement						
Convention certifiée						
Convention non certifiée						
Système foncier coutumier ou d'inspiration coutumière						
Acquisition foncière avec Dogbo-tountoun						
Acquisition foncière sans Dogbo-tountoun						
Héritage ou don avec conseil de famille						
Héritage ou don sans conseil de famille						

Source : Bases de données, Travaux de terrain.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Dans le **système foncier coutumier**, le risque dépend de l'existence ou non de l'institution de Dogbo-tountoun et du conseil de famille. Il est très faible quand il y a le Dogbo-tountoun et le conseil de famille car ces institutions qui se fondent sur le témoignage comme preuve, placent la transaction sous la protection des divinités et le contrôle des structures sociales.

Mais dans le **système foncier moderne**, le degré de risque varie en fonction de la forme d'occupation foncière choisie. Ces occupations foncières peuvent même se hiérarchiser dans ce secteur. L'occupation par le titre foncier vient en tête car il demeure le seul document qui confère une propriété foncière irrévocable et inattaquable. Les occupations foncières par le permis d'habiter, le certificat administratif, le certificat foncier rural viennent en deuxième position étant donné qu'elles peuvent, sur demande, être converties directement en titre foncier. L'occupation foncière par attestation de recasement vient en troisième position. Elle est moins considérée que les autres mais l'attestation de recasement confère un certain degré de confiance aux détenteurs d'autant que la parcelle concernée est enregistrée et prise en compte par le plan d'urbanisme local. Cette parcelle ne peut faire l'objet d'expropriation que s'il y a une nouvelle situation non préalablement signalée par le plan d'urbanisme. Quant aux occupations foncières basées sur une convention certifiée, elles présentent simplement la particularité d'être reconnues par les autorités locales. Les conventions certifiées n'ont d'importance qu'en cas de litige foncier où elles donnent une priorité à ses détenteurs contre d'autres qui ne détiennent que les conventions non certifiées.

Une comparaison des degrés de risque entre les systèmes coutumier et moderne paraît un peu délicate car les deux ne s'inscrivent pas dans le même registre.

Le premier, le système coutumier est basé sur le témoignage, le contrôle social et la confiance à la sanction des divinités qui oblige "à plus d'honnêteté". Mais il présente le défaut que le témoignage perd sa valeur sur plusieurs générations. Il ne peut être fonctionnel que si la croyance aux divinités ne s'effrite pas et que les structures sociales fonctionnent normalement. Mais face à l'émiettement des terres collectives qui assurent leur autorité, ces structures sociales peinent aujourd'hui à bien fonctionner au moment où les entités juridiques modernes ne cessent de se restructurer pour être plus crédibles et efficaces.

Le second, le système moderne repose sur les textes juridiques écrits qui orchestrent une certaine classification de l'importance des occupations foncières. Il présente l'avantage d'être fondé sur des écrits et des structures administratives capables de pérenniser ces écrits. Mais il n'est pas sans défaut. L'un de ses défauts est le caractère parfois subjectif de l'application des textes qui relève de l'homme alors que toute œuvre humaine peut présenter des imperfections selon les contextes ou selon que l'on est en face d'un intérêt personnel. L'autre défaut est que les conditions d'obtention de certains actes fonciers modernes sont très peu accessibles à des couches démunies de la société béninoise.

Les deux systèmes sont toujours dans la confrontation de reconnaissance de l'un ou de l'autre. Les décisions des acteurs coutumiers trouvent rarement leur place dans le cadre foncier moderne. Celles prises en s'appuyant sur les textes juridiques sont parfois rejetées par les acteurs coutumiers par manque de considération de certaines réalités coutumières car les bénéficiaires n'arrivent toujours pas à en jouir.

Un cas illustratif est celui du litige foncier sur une petite portion de terre qui oppose un propriétaire détenant un titre administratif à une communauté du culte Zangbéto qui réclame cette portion comme appartenant au domaine foncier de leur divinité. Le jugement du tribunal de Porto-Novo favorable au détenteur de l'acte administratif n'a pas suffi pour que ce dernier puisse rester sur sa propriété foncière. Plusieurs fois victimes de pressions sociales tels que des blocages des travaux de construction par le Zangbéto, des insultes, des menaces en un mot le rejet par les habitants, il a fini par déguerpir des lieux en cédant la partie non litigieuse de son bien foncier à une autre personne. Donc, une chose est d'avoir un acte foncier moderne et un jugement favorable, une autre est d'avoir aussi l'acceptation de ce jugement. L'application stricte des textes juridiques se révèle parfois inefficace face à d'autres réalités. Pour cela, le mieux serait que les deux systèmes se complètent car chacun a sa valeur et son sens.

Conclusion

La production foncière s'appuie dans notre région sur plusieurs institutions foncières qui tirent leur légitimité des pratiques traditionnelles pour certaines et modernes pour d'autres. Mais ces institutions s'imbriquent les unes dans les autres créant une mixité en contournant les contraintes d'un système, tout en profitant des avantages d'un autre auquel elles empruntent quelques pratiques seulement. L'héritage sous sa forme mixte est un véritable exemple de mixité d'institutions foncières.

L'occupation foncière est le statut sous lequel repose un terrain suite à sa transformation de son état primaire. Plusieurs formes d'occupations ont été identifiées sur notre terrain d'étude allant de l'occupation basée sur les règles coutumières à des occupations fondées sur le titre foncier, le permis d'habiter, le certificat foncier rural, l'attestation de recasement ou même la convention certifiée ou non par les autorités locales. Ces occupations foncières sont le fruit de divers circuits de production dont certains sont considérés comme formels et d'autres informels.

Que les propriétaires détiennent le titre foncier, le permis d'habiter, le certificat foncier rural, ou même l'attestation de recasement, toutes ces formes de production foncière tirent leur légitimité des textes juridiques mis en place par l'État. Ainsi, pourrait-on dire que l'État à la suite du colonisateur s'est octroyé une multitude d'options pour assurer la conversion des terres coutumières. Mais dans bien des cas, la présence de la forme d'occupation foncière fondée sur les règles coutumières n'est plus à nier. Cette présence ne relève pas nécessairement d'une passivité de la part des détenteurs de biens fonciers occupés par cette forme, face aux règles modernes qui tentent de se généraliser, mais elle est plutôt l'expression d'une réalité difficile à cacher. Pour cela, il est important d'abandonner la voie de son assimilation pour étudier d'autres pistes plus adaptées. On comprend aisément selon les autorités administratives qu'il n'est plus question de passer d'un état moderne à un système coutumier. Mais le mieux serait de prendre en compte les réalités locales dans les pratiques modernes au lieu d'adopter une position très rigide qui classe tout ce qui ne va pas dans le sens des textes juridiques, généralement d'inspiration étrangère, comme illégal.

Chapitre 8 : Marché foncier et contribution des ressources foncières au budget communal

Le régime coutumier a été celui qui, depuis les temps immémoriaux, régit le foncier au Bénin en particulier dans la région d'Adjarra et ses environs. La marchandisation des terres est aujourd'hui démontrée partout en Afrique par plusieurs auteurs (Chauveau J-P., J-P. Colin, J-P. Jacob, P. Lavigne Delville et P-Y. Le Meur, (2006), Pélissier, (1995), Durand-Lasserve A. (1988), C. Bouquet (2012), etc.) et notamment par R. Badouin pour qui, « à côté d'un droit d'usage gratuit inhérent à l'appartenance à une communauté détentrice d'un terroir, il existe deux autres modes d'accès à la terre : la location et l'achat »³³⁸.

Or, l'existence d'un marché foncier en Afrique de l'Ouest et en particulier au Bénin, occulte à la terre sa grandeur cosmologique, la prive de sa dimension sacrée et l'expose comme tout autre produit au jeu du marché où « les prix y sont principalement indépendants des rapports sociaux entre les agents et résultent de la confrontation entre une masse d'offreurs et de demandeurs anonymes »³³⁹. Cette réalité est source d'inquiétude pour plusieurs auteurs comme P. Pélissier pour qui, « moins d'un demi-siècle a suffi pour que l'on passe d'un usage du sol unanimement géré au bénéfice de la communauté-entendant par là aussi bien les ancêtres et les générations à venir que les vivants-et à ce titre inaliénable, à la pratique d'une gestion privée, voire d'une véritable appropriation, qui incline à l'investissement mais autorise la vente de la terre selon la loi de l'offre et de la demande »³⁴⁰.

L'existence de cette marchandisation suppose que le principe de l'inaliénabilité, l'une des caractéristiques fondamentales du régime coutumier est remis en cause. Cette situation semble être problématique dans le cas de notre région d'étude où il existe encore des terres sous régime coutumier. Face à cela, nous faisons l'hypothèse que la marchandisation des terres existe mais n'est pas partout totale. Pour cela, il est important de comprendre sous quelle forme existe cette marchandisation foncière tout en étudiant à quelles fins les acteurs qui animent cette pratique l'entretiennent. De plus, le secteur foncier occupe aujourd'hui une part non négligeable des activités locales notamment à travers les opérations d'achat et de vente de terre. À cet effet, il paraît nécessaire d'analyser sa contribution au développement de la région.

³³⁸ Badouin R. (1979), Systèmes fonciers et développement économique, Editions Cujas, p. 67.

³³⁹ Maucourant J. et S. Plociniczak (2009), « L'« institution » selon Karl Polanyi : Fondements et mise en perspective contemporaine », Tracés-Revue de Sciences humaines, p. 151.

³⁴⁰ Pélissier P. (1995), Campagne africaine en devenir, Arguments, Paris, p.295.

8- 1- La marchandisation foncière, une réalité indéniable

La marchandisation des terres dans la région d'Adjarra et ses environs est un phénomène qui n'est pas récent comme on peut l'imaginer. Elle a subi des mutations des règles foncières coutumières suite à l'apparition de nouvelles pratiques liées à la modernité. La marchandisation foncière dans notre région d'étude est le résultat de la transformation du principe coutumier de donation de terre suite au rayonnement du marché Kpétou qui a entraîné une forte concentration de la population dans la localité créant une importante demande de don de terre. D'un simple don de terre aux étrangers comme l'exige la coutume, on est passé à un don intéressé qui finit par s'ériger en un échange marchand (**chapitre 3-3-2**). Cette évolution a été rapide dans la région d'Adjarra à cause de sa position géographique qui fait d'elle l'arrière-cour de Porto-Novo, l'une des villes coloniales où se sont manifestés les premiers signes des pratiques occidentales comme le marché foncier.

Mais la marchandisation foncière n'a pas empêché l'existence des autres formes de transfert foncier coutumier tels que l'héritage et la donation. Par rapport à ces formes coutumières d'échange, elle a été marginale au début avant de connaître une évolution spectaculaire puisqu'elle est devenue aujourd'hui l'un des moyens prépondérants d'accès à la terre. Cette supériorité qui s'observe déjà même dans la zone rurale est plus prononcée dans les milieux urbains affectés par le phénomène de l'urbanisation et surtout des lotissements. Par exemple dans les zones rurales de la commune d'Avrankou, la marchandisation des terres n'est plus une réalité cachée comme le montre le recensement du Plan Foncier Rural (PFR) de la localité réalisé en 2010.

Tableau n° 21: Superficie de terre acquise par achat dans la zone rurale couverte par le PFR réalisé en 2010 à Avrankou

Localités	Ahovo	Danmè-Kpossou	Danmè-Tovihoudji	Vagnon	Kotan	Gbétchou	Kouti-Logon	Total
Superficie totale (ha)	172	97	115	117	158	136	365	1160
Superficie acquise par achat (ha)	53	44	53	60	55	58	128	451
Pourcentage (superficie acquise par achat)	31	45	46	51	35	43	35	39

Source : Bases de données, Répertoire du projet/ Plan Foncier Rural de la commune d'Avrankou. Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Sur une superficie d'environ 1160 hectares de terres recensées dans la zone rurale de la commune d'Avrankou, presque 451 hectares soit 39% de la superficie totale des terres recensées sont acquis par achat. Cette forme d'acquisition est plus remarquable dans les zones urbaines de cette commune quand on étudie les transactions foncières au niveau communal comme l'indique le tableau ci-dessous.

Tableau n° 22: Superficie des parcelles vendues et déclarées au niveau de la Mairie d'Avrankou de 2007 à 2011

Arrondissements	Atchoukpa	Ouanho	Avrankou I	Djomon	Gbozounmè	Kouti	Sado	Total
Superficie de terre vendue (ha)								
2007	1,7	1,5	0,1	-	0,1		-	3,4
2008	4,8	1,5	0,3	0,2			-	6,8
2009	6,7	3	1,3	0,6	0,7	0,2	-	12,5
2010	2,2	1,7	0,2	-			-	4
2011	5,6	5,7	2,1	0,8			-	14,2
Total	21	13,4	4	1,6	0,8	0,2	-	41
Pourcentage (superficie de terre vendue)	50	33	10	4	2	1	-	100

Source : Bases de données, Archives foncières de la mairie d'Avrankou de 2007 à 2011.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

On constate que de 2007 à 2011, donc sur cinq ans seulement, environ 41 hectares de terrain ont été vendus et déclarés au niveau de la Mairie. Pendant cette période les arrondissements urbains d'Atchoukpa, de Ouanho et d'Avrankou I seuls totalisent presque 38 hectares soit 93% de la superficie totale de parcelles vendues et enregistrées à la Mairie. La vente de parcelle est beaucoup plus prononcée dans les arrondissements urbains que ruraux.

À travers ces exemples, il n'y a plus de doute dans notre localité sur l'existence d'un marché foncier généralisé à l'ensemble de la commune. Mais parler de l'analyse du marché suppose la disponibilité des informations adéquates sur l'état de ce marché ou sur le foncier de façon générale.

8- 2- La qualité des informations foncières dans notre région

Pour tout marché, l'information est une ressource capitale fondamentale à sa compréhension, mais dans notre région d'étude, l'information foncière nécessaire à son fonctionnement ne l'accompagne pas. Elle est de nature médiocre, mal organisée et dispersée entre les différents acteurs qui animent ce marché. Étudiant le cas béninois, Pierre-Yves Le Meur a posé ce diagnostic dès 2008. Selon lui, l'information foncière, « pour le moment, est *très lacunaire et résulte de procédures très diverses en termes de complexité, d'acteurs impliqués et de finalités* (fiscalité, validation légale, sécurisation foncière, aménagement du

territoire, développement économique)»³⁴¹. Or, l'information foncière n'est pas uniquement utile pour le marché foncier. Elle est aussi une ressource nécessaire pour la compréhension des phénomènes socio-géographiques et surtout pour la fiscalité locale notamment le recouvrement des taxes foncières. Il n'existe pratiquement pas de documentation sur l'étude du marché foncier dans notre région sauf les travaux réalisés par A. Agossou et al.³⁴² dans le cadre d'un mémoire de maîtrise de géographie dont une partie porte sur le marché foncier à Adjara. Toutefois, l'enregistrement des transactions foncières établies par année au niveau des institutions communales peut être utilisé.

Au Bénin, depuis l'avènement de la décentralisation, la principale institution en charge de l'enregistrement des transactions foncières est la collectivité locale. Au niveau des deux mairies qui composent notre terrain d'étude, les informations foncières sont presque inexistantes dans sa totalité et celles qui existent font l'objet d'une production de mauvaise qualité ou d'une rétention volontaire de la part des responsables.

8- 2- 1- L'inexistence des informations foncières

Bien qu'étant l'organe chargé de la production de l'information foncière, la Mairie en tant qu'institution publique ne peut faire recours qu'aux prestataires de service qui sont ici des géomètres et urbanistes pour assurer cette tâche. Ces derniers, notamment les géomètres doivent à la fin de leur prestation mettre toutes les informations à la disposition du maître d'ouvrage (la Mairie), qui a demandé le travail. Mais le constat est autre : la Mairie entre difficilement en possession de ces informations et maîtrise très peu ses prestataires comme on le constate dans les propos des responsables de ces institutions. Pour le secrétaire général de la Mairie d'Avrankou, Apollinaire Oussou-Lio :

« Bien que ce soit la Mairie qui ait demandé la réalisation des plans de lotissements, ces plans restent avec les géomètres. La *plupart des communes n'ont même pas de plan numérique*, ce qui fait que le géomètre à sa guise peut définir des coefficients de réduction *sans l'avis de la Mairie* et ils font comme ils veulent. Il *n'y a pas de norme à respecter.* »³⁴³

La même inquiétude apparaît dans les explications de Ésaïe Vikpodigni, chef d'arrondissement d'Aglogè de la commune d'Adjara :

« En dehors de Moussèdikou, les autres géomètres sont difficiles à comprendre. Vous *n'avez pas les documents pour maîtriser ce qu'ils font sur le terrain. Pas plus tard qu'hier, le Maire leur a adressé encore un courrier puisqu'on leur demande le rapport d'exécution à mi-*

³⁴¹ Le Meur P-Y (2008), Op. Cit., p.1.

³⁴² Agossou A. et L. Boko-Dossa (1989), Croissance urbaine périphérique et investissements fonciers à Adjara, Mémoire de maîtrise de géographie, Université Nationale du Bénin, 97.p.

³⁴³ Oussou-Lio Apollinaire, secrétaire général de la mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou le 10 janvier 2014.

parcours, mais ils ne le font pas. Je ne sais pas ce qui les empêche de déposer le rapport de *ce qu'ils font sur le terrain*. Ils réalisent des opérations sans que la Mairie ne soit informée. *Ils nous parlent de correction sur le terrain alors qu'ils vont recaser les propriétaires.* »³⁴⁴

En un mot, la Mairie n'a pas accès à toutes les informations foncières pour lesquelles elle paie ses prestataires de service. Même si elle connaît le nombre de parcelles prévues pour être recasées dans un lotissement, elle n'arrive pas à faire le point des terrains réellement octroyés puisque d'autres attributions se font par les géomètres en dehors du cadre officiel.

En réalité, mettre toutes les informations à la disposition de la Mairie empêcherait les géomètres de profiter de certains avantages qu'ils se procurent directement chez les propriétaires terriens, par exemple la réalisation des croquis de terrain, les opérations de mutation³⁴⁵ des terrains, etc. Également, cela les empêcherait de pouvoir disposer de la possibilité de profiter des parcelles illégalement récupérées sur les superficies des propriétaires terriens lors des métrages des opérations de lotissement (**Cf. 9- 5- 4**). Pour ce faire, ceux-ci s'appuient alors sur une faille de la procédure, le non-paiement de la totalité de leurs prestations de service pour garder les documents afin d'en profiter. Le résultat de ce tiraillement entre les géomètres et la Mairie est qu'aucun lotissement n'est achevé dans la région et les informations sont dispersées puisqu'elles ne sont pas toutes produites de façon officielle. En tant que maître d'ouvrage, les Mairies n'arrivent pas à trouver de solution au phénomène et se voient incapables de prendre d'autres dispositions que de coopérer avec ces derniers qui ont tendance à confisquer les plans. La situation est confuse, difficile à comprendre et pose de véritables problèmes de gouvernance entre les différents acteurs.

De plus, en dehors d'une partie des informations gardées par les géomètres, celles qui sont à la disposition de ces Mairies sont aussi en général de mauvaise qualité.

8- 2- 2- La qualité des informations produites par les institutions communales

S'il est difficile pour la Mairie d'avoir toutes les informations de la part de ses prestataires de services, d'autres sont par contre produites par celle-ci comme les informations liées aux transactions foncières dont l'achat et vente en est un exemple. Dans ce cadre, des formulaires types comportant un certain nombre d'éléments sur l'état civil et le lieu de résidence des contractants sont mis en place.


Mais l'inscription de l'identité des propriétaires sur ces documents se fait avec très peu de technicité et de rigueur. Selon le fonctionnement des Mairies de notre région, les

³⁴⁴ Vikpodigni Ésaïe, chef d'arrondissement d'Aglogbè. Entretien réalisé en français à Adjarra le 25/11/14.

³⁴⁵ C'est le vocabulaire utilisé par les techniciens pour désigner la fusion de deux ou plusieurs parcelles voisines par leur propriétaire ou pour diviser, par exemple, une parcelle déjà recasée en deux et vendre une partie.

conventions de vente sont produites à l'échelle infra communale (quartiers et arrondissements) et un exemplaire de tous ces documents est envoyé à la fin de l'année au niveau communal. Mais tous les arrondissements n'envoient pas ces conventions et aucune disposition n'est prise pour corriger cette situation. Celles qui sont envoyées sont non seulement mal archivées et difficiles à retrouver mais aussi mal remplies.

Figure n° 36: Modèle d'une convention de vente de la Mairie d'Avrankou


 REPUBLIQUE DU BENIN
 DEPARTEMENT DE L'OUEME
 COMMUNE D'AVRANKOU

CONVENTION N° _____ /SG-SADE
(DECRET DU 2 MAI 1906)

Le... CINQ MARS L'An Deux Mil... TREIZE
 en présence de Monsieur... TOVITVHEDE Sourou
 Chef du village / Quartier... Danmè-Tovihoudji Arrondissement... SADO
 Commune d'Avrankou et les témoins ci-après :

1°- KOUAKANOU... Sènouè, marchande, demeurant à Sado
 2°- KOUAKANOU... Rosine, élève, demeurant à Danmè-Tovihoudji
 3°- KOUAKANOU... Louis, élève, demeurant à Danmè-Tovihoudji
 4°- ADEGBINDIN M. Ibrahim, marchand demeurant à Adjarra Aholouko
 5°- DJOSSOU K. Augustin, électro-technicien demeurant à Koton
 6°- MEVODJO... Benjamin, cultivateur demeurant à Koton

LES NOMMES

1°- L.e. nommé (Vendeur) KOUAKANOU Nouatin / Richard âgé de 58 ans,
 Profession... Cultivateur demeurant à Danmè-Tovihoudji
 Arrondissement... SADO Commune d'AVRANKOU

2°- L.e. nommé (Acheteur) METOWANOU Marcelline âgé de 58 ans,
 Profession... Marchande demeurant à Koton
 Arrondissement... SADO Commune d'AVRANKOU

ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

1°- Le... nommé... KOUAKANOU... Nouatin / Richard déclare, par la présente, céder
 à titre définitif de Vente à M. / Mme... METOWANOU... Marcelline
 sa parcelle de terrain sise dans la zone de lotissement de Danmè-Tovihoudji
 Etat des lieux... 537... Lot... Parcelle... Superficie: 948 m²
 dans l'Arrondissement de SADO Commune d'AVRANKOU

Ladite parcelle de forme... IRREGULIERE est limitée :
 Au Nord par :
 Au Sud par :
 A l'Est par :
 A l'Ouest par :

La présente Vente est consentie à la Somme de... UN... MILLION CINQUANTE MILLE FRCS
 que le vendeur déclare avoir intégralement reçu et donne valable et définitive
 quittance

Les deux parties affirment sous les peines édictées à l'article 131 de la Loi N° 65/25
 du 14 Août 1965 que le présent acte exprime l'intégralité du prix contenu et payé comme il
 est dit ci-dessus.

VOIR CROQUIS

Un formulaire de convention de vente sur lequel les agents de la mairie ont enregistré par dactylographie les identités du vendeur et de l'acquéreur ainsi que celles des témoins.

Plusieurs conventions de vente sont remplies à moitié ou mal remplies. Si certaines ne présentent pas de défauts au niveau de l'état civil, c'est la localisation même de la parcelle dans la commune ou son prix de vente qui est absente sur d'autres. Le changement de l'orthographe des noms d'un même propriétaire d'une transaction à l'autre est fréquent et rend difficile la compréhension des mutations foncières. En réalité, très peu de propriétaires présentent des pièces d'identité lors de l'enregistrement de leur transaction foncière, ce qui rend pénible l'inscription de l'identité de ceux-ci sur les conventions mises en place à cet effet. À cela, il faut ajouter la négligence et la banalisation des informations sur les contractants par les agents de la Mairie.

La conséquence est que sur 1 255 transactions foncières étudiées, seules 816 ont pu être utilisées. Donc, près du tiers de ces conventions sont inexploitable pour nos travaux de recherche qui s'intéressent au nombre total de transactions effectuées, à la position géographique des parcelles en transaction et à l'étude socio-géographique des acquéreurs et des vendeurs de parcelles. Les registres fonciers ouverts au niveau des Mairies, qui sont censés contenir toutes les transactions de la commune, ne comportent pas toutes les informations nécessaires à notre étude. Ils sont aussi mal conservés et difficiles d'accès bien qu'ils ne constituent pas de documents confidentiels.

D'une manière générale dans notre région, l'information foncière est non seulement mal organisée, ce qui entrave sa qualité mais aussi peu ou pas accessible au public. Mais qu'est-ce qui justifie cette rétention ?

8- 2- 3- La rétention des informations foncières

Parmi toutes les compétences transférées aux collectivités locales, les ressources foncières sont celles qui alimentent en grande partie les budgets des institutions communales de notre région. À Adjarra par exemple, les recettes foncières contribuent à environ 40% au budget local. Mais, c'est cette compétence foncière qui constitue la plus litigieuse de toutes les prérogatives de ces entités. Les informations relatives à ce secteur sont considérées comme très sensibles puisque c'est à ce niveau que ces institutions récupèrent des ressources financières importantes et suscitent le plus de soupçons par les citoyens. À cet effet, les responsables locaux sont très peu ouverts à fournir des informations liées à ce secteur. Pour preuve, notre demande d'accès aux informations foncières auprès des deux institutions communales de notre région d'étude est restée longtemps sans réponse. Elle n'a connu de suite favorable qu'après une lettre de recommandation de notre laboratoire qui rassurait les autorités locales du caractère anonyme de l'étude à réaliser. Mais cela n'a pas suffi pour nous

donner accès à toutes les archives, ce qui nous a limité dans la définition de notre période d'étude.

Cette situation semble être due à la crise socio-politique que traverse le pays depuis 2013 avec la non-organisation des élections locales et en particulier à l'audition de la gestion des communes qui a entraîné déjà l'incarcération de deux maires pour mauvaise gestion des biens fonciers. Ceci amène les maires et techniciens à adopter une position de méfiance et de rétention des informations. De toutes les façons, nous avons surmonté certaines de ces difficultés en mettant la main sur une masse importante d'informations foncières. Elles sont à prendre avec une certaine prudence car elles ne sont pas toutes complètes surtout celles liées à l'étude des conventions de vente.

De même, divers types d'enquêtes de terrain ont été effectuées afin de procéder à certaines vérifications relatives au prix du foncier dans les milieux ruraux et urbains et surtout pour recueillir la perception des acteurs du marché foncier sur des opérations de vente des biens fonciers.

➤ **La perception des acteurs**

Pour la perception des acteurs locaux sur les opérations de vente de terre et les modes de transferts traditionnels des biens fonciers, **75 personnes** ont été interviewées (**Cf. annexe n°3**). Il s'agit des élus locaux, des acquéreurs et vendeurs de parcelles, des propriétaires terriens, des "démarcheurs"³⁴⁶, des responsables des collectivités familiales et des personnes ressources³⁴⁷ qui constituent des témoins de certaines pratiques foncières traditionnelles en voie de disparition dans cette région.

➤ **Le recensement des parcelles**

Une enquête a été également réalisée auprès d'un certain nombre de propriétaires terriens sélectionnés de façon aléatoire. L'objectif de cette étude est d'avoir une idée sur le lieu de provenance des acquéreurs de parcelles à Adjarra et d'étudier leur projet sur les terrains non bâtis acquis dans cette localité. Pour cela, nous avons effectué un recensement dans quatre différents lotissements dont deux situés à la périphérie de la ville de Porto-Novo, de **140 parcelles** sur lesquelles se trouvent des plaques indicatives susceptibles de nous permettre de localiser ou de joindre leurs détenteurs. Signalons que beaucoup de parcelles non

³⁴⁶ Les démarcheurs sont ceux qui jouent le rôle d'intermédiaire entre les acquéreurs et les vendeurs dans le cadre des transactions foncières.

³⁴⁷ Les personnes ressources sont des gens souvent d'un âge avancé auxquels on fait recours pour des conseils ou pour régler un certain nombre de problèmes de nature complexe surtout ceux liés à la tradition.

bâties sont sans plaques indicatives, ce qui ne facilite pas la sélection d'un nombre important de parcelles.

Figure n°37 : Un exemple de parcelles portant une plaque d'identification à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Cette photo présente deux parcelles déjà recasées dont l'une, celle au premier plan porte la plaque d'identification tandis que la deuxième, celle qui partage les limites avec le bâtiment situé en arrière plan de la photo est sans plaque d'identification.

Sur ce nombre de terrains sélectionnés, seuls 82 propriétaires ont pu non seulement être identifiés mais aussi ont accepté de répondre à nos questions. Si nous avons eu la chance de rencontrer et d'échanger directement avec certains de ces propriétaires, qui souvent sont très peu disponibles et très mobiles, d'autres ont été joints, compte tenu de leur éloignement, par téléphone à base des numéros obtenus sur les plaques indicatives.

➤ **Les documents administratifs consultés**

Les comptes administratifs qui retracent les recettes et dépenses réellement effectuées chaque année par les communes sont mis à contribution afin d'étudier la part des ressources foncières dans le budget local. Pour cela, les comptes administratifs relatifs aux exercices de 2007 à 2012 ont été étudiés notamment toutes les rubriques portant sur les ressources foncières. L'analyse de toutes ces informations a permis de constater l'existence de plusieurs types de marché.

8- 3- Typologie des marchés fonciers

Il existe dans notre région d'étude deux formes standards de marché foncier que sont le marché de transfert temporaire (le gage, la location, etc.) et le marché de transfert définitif ; c'est ce dernier, caractérisé par l'achat et la vente, qui nous intéresse à ce niveau. Pour cela, nous partageons la conception de la notion de "vente" de J. Pouchepadass qui prend en compte simultanément l'achat et la vente et pour qui, la vente est clairement définie comme l'acceptation du prix offert par un acquéreur lorsque le possesseur du bien considéré a déclaré qu'il souhaitait s'en défaire³⁴⁸.

Depuis son apparition dans notre région, les transferts de terre par achat ne sont pas faits uniquement vers les acheteurs extérieurs à la commune. Ils sont aussi des pratiques courantes entre habitants de la localité. Les ventes se sont intensifiées dans le temps avec le phénomène de la périurbanisation et surtout du développement des lotissements qui ont amené beaucoup de citadins à s'intéresser aux terres rurales. Si certaines sont guidées par les règles de l'offre et la demande, d'autres ont subi avec la tradition un syncrétisme créant sur le terrain deux types de marché. Il s'agit du marché régulé par les pesanteurs sociales et coutumières et du marché libre fondé sur la concurrence.

8- 3- 1- Le marché régulé par les pesanteurs sociales et coutumières

La marchandisation de la terre n'a pas fait son apparition brutalement dans notre localité, elle s'est appuyée sur une règle coutumière (le don de terre) avant de prendre par la suite la forme réelle d'un marché. Pendant longtemps, la vente de terre a été déclarée comme une donation de terre afin de ne pas enfreindre le principe coutumier de l'inaliénabilité alors qu'il s'agit d'une opération de vente. Si cette réalité n'est plus d'actualité aujourd'hui, certaines valeurs socio-culturelles continuent de peser sur les opérations de vente de terre.

En réalité, la vente de terre bien qu'elle existe, n'est pas une pratique toujours acceptée par la société. Elle est parfois perçue comme un signe de recul du rayonnement des affaires du vendeur ; ce qui fait que plusieurs opérations de vente ne sont pas publiques. Quand la nécessité de vendre son bien foncier s'impose, on préfère d'abord explorer la possibilité de transaction au sein de sa famille afin de ne pas exposer son problème aux voisins. Dans ces conditions, le produit à vendre ne fait pas l'objet d'une concurrence, il est souvent vendu à un prix inférieur à celui du marché, ceci afin d'éviter les critiques de son entourage. Ce type de

³⁴⁸ Pouchepadass J. (1979), « Terre, pouvoir et marché : La naissance du marché foncier dans la plaine du Gange (XIXe-XXe siècle) », Annales, histoire, sciences sociales, 34^e, n° 3, p. 491.

marché est fréquent dans les zones rurales d'Avrankou. Le témoignage du quinquagénaire George Adanvoéssi du quartier Danmè illustre très bien la situation :

« *Beaucoup de gens n'aiment pas dire ici qu'ils veulent vendre leur parcelle pour qu'on ne les critique pas. Pour vendre, ils vont voir ceux qui ont les moyens et qui sont proches d'eux. Mais le problème, c'est que c'est l'acheteur qui fixe le prix d'achat. Moi, j'ai été obligé de vendre ma parcelle à 200 000 FCFA à mon jeune frère alors que quelqu'un d'autre a vendu avant moi une parcelle, juste à côté et moins grande que la mienne à 500 000 FCFA. Mais lui, il vit à Porto-Novo. Ici, les gens bavardent trop.* »³⁴⁹ (traduit de la langue Goun en français).

En dehors de cette pesanteur sociale qui amène à vendre à un prix hors marché, certaines considérations coutumières conduisent au même phénomène. Les biens fonciers hérités ou communs à toute la famille ne font pas toujours l'objet de cession au public en cas de besoin de vente. La faisabilité de la vente est toujours étudiée à l'intérieure de la famille, particulièrement par le conseil de famille qui choisit suivant la tradition l'acquéreur idéal des biens parmi les membres de la collectivité ; ceci, pour éviter soit l'intrusion d'un étranger à proximité de la concession familiale, soit de céder les biens fonciers collectifs à une personne extérieure. Les prix d'achat, généralement inférieurs au prix du marché, sont fixés par l'acquéreur ou la famille et non le vendeur. Même, le paiement se fait parfois dans la mesure de la disponibilité des moyens financiers de l'acquéreur.

Cette forme de vente ne constitue pas un marché réel mais une cession particulière des biens fonciers non guidée par la logique de concurrence. Il s'agit parfois d'un marché symbolique pour répondre aux besoins financiers. Elle apparaît semblable à ce que A. Karsenty³⁵⁰ appelle « le marché imparfait », ainsi que le groupe de recherche CLAIMS³⁵¹ pour qui l'enchâssement social des transactions foncières constitue une contrainte majeure à la marchandisation « parfaite » de la terre³⁵². Mais parallèlement à ce marché où le prix d'achat est souvent fixé par l'acquéreur, se développe un autre type soumis à la libre concurrence.

8- 3- 2- Le marché de libre concurrence

Il s'agit d'un véritable marché de vente régi par les règles de la concurrence où le prix de vente est défini par les règles de l'offre et de la demande. Ce marché fonctionne à base des informations sur l'état du produit à vendre, c'est-à-dire les parcelles. Mais la mauvaise qualité de ces informations ou leur indisponibilité facilite très peu la tâche des acteurs du marché, surtout celle des vendeurs et des acquéreurs. Ces derniers se retrouvent généralement en

³⁴⁹ Adanvoéssi George, cultivateur à Danmè. Entretien réalisé à Avrankou le 11 décembre 2014.

³⁵⁰ Karsenty A. (1996), Op.Cit., p. 22.

³⁵¹ Changes in Land Access, Institutions and Markets in West Africa.

³⁵² Chauveau J-P., J-P. Colin, J-P. Jacob, P. Lavigne Delville et P-Y. Le Meur, (2006), Op. Cit.,p.4.

difficulté pour avoir les informations sur les produits à céder ou à acquérir par manque de plateforme susceptible de fournir lesdites informations à ceux-ci. Il n'existe pas dans notre région d'étude d'agence immobilière de vente de terre. Ceux qui animent le marché sont des occasionnels qui opèrent dans l'informel. Le marché foncier fonctionne souvent par tâtonnement, les acteurs étant obligés de s'appuyer sur leurs connaissances ou de se rabattre sur la méthode de "bouche-à-oreille".

Mais l'émergence depuis la fin des années 1980 d'une nouvelle catégorie d'acteurs, qualifiés dans notre région et partout au Bénin de "démarcheurs" sur le marché foncier, rend moins pénible la recherche d'informations sur le foncier pour les vendeurs et les acquéreurs.

Figure n°38 : Quelques plaques publicitaires des démarcheurs de parcelles



Cliché : Adégbinni A., 2015.

La plupart de ces démarcheurs n'ont pas de bureaux fixes mais depuis l'avènement des téléphones portables, certains fabriquent de petits tableaux portant leurs numéros qu'ils placent dans les coins de rue ou contre les murs sur les voies de passage afin de les joindre.

Ces "démarcheurs" sont confrontés à la même réalité, ils vont chercher des informations dispersées partout et parfois difficiles à retrouver pour mettre à la disposition de leurs clients. En un mot, le marché foncier est inorganisé dans notre région.

Les conséquences qui résultent de cette situation sont multiples. La première conséquence est la lenteur du marché à satisfaire ses acteurs. Le vendeur d'une parcelle peut mettre plusieurs mois pour trouver un acquéreur et réciproquement. La deuxième conséquence est l'acquisition des terrains à un prix très élevé ou inversement la vente des biens fonciers à un prix bien plus bas que celui du marché, ceci par manque d'un mécanisme

de contrôle de marché ou de fixation des prix référentiels. Une autre conséquence résultante de l'indisponibilité des informations est l'acquisition de produit douteux comme la vente de parcelle d'autrui par un faux vendeur ou la vente multiple de la même parcelle à plusieurs acquéreurs ; ce qui est fréquent et constitue la cause d'un grand nombre de litiges fonciers dans notre région.

En tenant compte de l'utilisation finale des produits vendus, on peut distinguer deux formes d'acquisition sur le marché. Il s'agit de l'acquisition spéculative et de l'acquisition à des fins de consommation.

➤ **L'acquisition à des fins de consommation**

Il s'agit d'acquisitions de terrains faites dans l'intention d'une valorisation immédiate ou ultérieure. Cette valorisation est souvent destinée soit à un usage personnel comme la construction d'une habitation ou à d'autres fins telles que la réalisation d'un bâtiment à louer ou la mise en place d'une exploitation agricole. Depuis l'affaiblissement du système traditionnel d'attribution de terre dû à l'amenuisement du patrimoine foncier commun, l'acquisition des terrains à bâtir est l'un des moyens adoptés par la population pour construire les habitations. L'acquisition foncière à des fins de consommation est souvent pratiquée par les habitants de la localité et surtout les descendants résidant hors de la région qui désirent investir dans le foncier dans leur contrée. Depuis les années 1980, on observe une forte prépondérance des personnes non originaires de cette localité dans cette forme d'acquisition. Elle est la première connue dans la région avant l'avènement des acquisitions spéculatives.

➤ **L'acquisition spéculative**

Contrairement à la première forme, elle concerne l'acquisition des parcelles destinées à la vente sans aucune valeur ajoutée. Elle consiste à acheter des terrains à bas prix et à les revendre à un montant élevé après une période donnée sans une valorisation de cette parcelle. Très peu connue dans notre région au départ, cette forme d'acquisition devient de plus en plus nombreuse depuis le lancement des opérations de lotissement. Elle est souvent pratiquée par des couches de populations ayant un niveau de vie élevé ou moyen. Ces différentes acquisitions sont animées par une multitude d'acteurs différents selon leur rôle.

8- 4- Les acteurs du marché foncier

Suivant les observations de terrain, on distingue sur le marché foncier plusieurs acteurs susceptibles d'être regroupés en quatre catégories. Il s'agit des acquéreurs, des vendeurs, des "démarcheurs" et de l'institution communale.

8- 4- 1- Les acquéreurs

Suivant les différentes formes d'acquisition, on a des acquéreurs spéculateurs et des acquéreurs-consommateurs.

Les **acquéreurs-consommateurs** sont ceux qui achètent des parcelles dans le but de les valoriser. Ils achètent des terrains chez les habitants et parfois chez les acquéreurs-spéculateurs. Mais les acquéreurs-consommateurs originaires de la région d'Adjarra et ses environs achètent rarement chez les spéculateurs et mènent des acquisitions à la fois dans les zones rurales et urbaines. Ils achètent toute sorte de parcelles, surtout au plus bas prix (rurales, coutumières converties) et craignent moins les risques (transaction sans un acte foncier administratif) liés au statut des propriétés foncières. Par contre, ceux venant d'ailleurs préfèrent courir moins de risque et se procurent souvent des terrains dans les milieux urbains déjà lotis où le statut de la terre semble être un peu clarifié.

Les **acquéreurs-spéculateurs** sont des acteurs fonciers qui achètent des terrains dans l'unique intention de les revendre. Ils acquièrent des parcelles habituellement dans les périphéries des lotissements où les biens fonciers sont encore moins chers. Ces derniers provoquent la montée de la valeur vénale des terrains dans ces périphéries, créent un marché là où il n'en existe pas et suscitent des lotissements afin de vendre, après une période, leurs biens à un montant élevé. Ils achètent également dans les zones en lotissement quand les prix sont encore à un niveau moyen afin de les revendre après. On retrouve dans cette catégorie, des autochtones et même des personnes étrangères à la commune disposant d'une forte capacité financière.

Si de façon générale, les acquéreurs-consommateurs ont souvent un patrimoine foncier très peu important, les acquéreurs-spéculateurs détiennent en général plusieurs parcelles qu'ils mettent en vente dès que le marché s'y prête. Cette catégorie d'acteurs doit leur existence aux vendeurs.

8- 4- 2- Les vendeurs

Initialement, la terre appartient aux habitants autochtones dans notre région. Ce sont ces derniers qui vendent des parcelles aux acquéreurs. Mais la vente de terre s'observe aujourd'hui non seulement dans le rang des autochtones mais aussi dans celui des personnes qui, avec le temps, ont acquis des terrains dans la région. On distingue deux types de vendeurs que sont les vendeurs-spéculateurs et les vendeurs occasionnels.

Les **vendeurs-spéculateurs** sont en même temps des acquéreurs-spéculateurs. Ceux-ci revendent les parcelles achetées sans aucune valorisation. Ils arrivent très peu à convaincre les

acquéreurs autochtones à cause du prix élevé de leurs produits mais ils vendent surtout aux personnes non originaires de la commune.

Mais les **vendeurs occasionnels** constituent ceux qui ne sont pas dans le commerce et qui, pour des besoins d'argent ou d'autres difficultés, ont été obligés de mettre leurs biens fonciers sur le marché. Ceux-ci sont souvent des autochtones et même des acquéreurs-utilisateurs qui à un moment donné se retrouvent en difficulté. Ces vendeurs cèdent leurs biens fonciers à toutes les catégories d'acteurs. Ils vendent souvent leurs produits à un prix plus bas que les premiers.

Depuis quelques années, ces deux groupes d'acteurs, les vendeurs et les acquéreurs se font aider par une nouvelle classe d'acteurs que constituent les "démarcheurs".

8- 4- 3- Les "démarcheurs"

Les "démarcheurs" sont ceux qui jouent le rôle d'intermédiaire entre les acquéreurs et les vendeurs. En absence de société immobilière dans notre région, ceux-ci facilitent le fonctionnement du marché en mettant les produits à vendre à la disposition des acquéreurs ou en aidant ces derniers à retrouver des terrains dont ils ont besoin. D'autres chercheurs comme Agossou Noukpo les qualifient de courtiers. Pour cet auteur, « les courtiers, mieux informés *de l'état et des tendances du marché foncier à court terme, s'interposent entre les acheteurs potentiels et les vendeurs, font une cour tenace et irrésistible aux uns et aux autres en leur faisant miroiter les avantages de telle ou telle parcelle, l'intérêt à l'acquérir de toute urgence, etc., contribuant encore davantage à activer les tendances spéculatives* »³⁵³. Ils sont rémunérés généralement de deux manières. La première manière est le prélèvement de 5% du prix de vente du produit à la fois du côté du vendeur et de l'acquéreur. La deuxième manière est de plus en plus très peu pratiquée : le vendeur confie au "démarcheur" la parcelle à céder en fixant son prix de vente ; le "démarcheur" met la parcelle sur le marché à un prix prenant en compte sa commission. Cette méthode de rémunération est très peu adoptée puisqu'elle amène les produits à traîner sur le marché car les "démarcheurs" augmentent exagérément le prix de vente, ce qui repousse souvent les acquéreurs. De même, il arrive que les "démarcheurs" vendent la parcelle au double du prix fixé par le vendeur, ceci amène parfois certains propriétaires à entrer en conflit avec les "démarcheurs". Ces différents acteurs, une fois le marché conclu, formalisent leurs contrats au niveau des institutions communales.

³⁵³ Noukpo A. (2011), « Paradoxes de l'étalement urbain à Porto-Novo: dynamique démographique et économique vs dynamique foncière », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, p.477, www.cairn.info, Consulté le 30/04/12.

8- 4- 4- L'institution communale

L'institution communale constitue un acteur prépondérant du marché foncier. Elle assure aux acteurs du marché la vérification de l'authenticité des produits à acquérir. Mais sa mauvaise gestion des informations foncières rend très peu efficace cette vérification. En plus de ce rôle, c'est à son niveau que se concrétisent les conventions de vente des marchés conclus entre différents acteurs à travers un enregistrement dans le registre foncier de la commune.

D'une manière générale, le marché foncier ou la vente de terre est aujourd'hui une réalité dans notre région, pourtant, elle constitue une opération socialement mal appréciée. Face à cela, il paraît important de s'interroger sur les facteurs qui amènent à cette pratique ?

8- 5- Les causes des ventes de terre

Depuis l'affaiblissement des structures familiales d'habitation de grande taille, la maison individuelle est devenue la forme d'habitation la plus rêvée des Béninois. Elle est de plus en plus pratiquée dans notre région au détriment des concessions. La construction de maison apparaît comme un indicateur d'évaluation de réussite et propulse l'homme à un rang social bien apprécié. Mais cette manière de voir les choses semble ne pas être spécifique au Bénin, elle est aussi présente dans les habitudes des Togolais comme le dit Assogba Guézéré et apparaît comme une vision généralisée dans beaucoup de pays. Selon cet auteur, « tous les Togolais, résidant en ville, sont animés d'un vif désir d'acquérir un terrain pour construire leur propre maison d'habitation (...). La course au « chez-soi » à Lomé, comme dans les autres villes de l'intérieur du Togo, caractérise l'ensemble des habitants pour qui, être locataire à vie est une preuve d'échec en ville, qui fera donc l'objet de graves insultes »³⁵⁴. Cette considération est tellement importante dans notre région d'étude qu'elle transparaît dans un adage local : « la classe ou le chic n'est pas dans la rue mais plutôt à la maison ». Ceci pour dire qu'il est préférable de construire une maison avant de s'acheter une voiture de luxe. En un mot, l'acquisition d'une parcelle et sa construction sont socialement bien cotées et très chères aux Béninois.

Mais inversement, la vente d'une parcelle ou d'une maison est socialement mal vue. Face à cette considération sociale, la vente de terre n'a pas diminué. Elle connaît au contraire une augmentation notable. Notre question sur cette préoccupation auprès de nos enquêtés, nous a permis de distinguer plusieurs causes dont quatre apparaissent prépondérantes.

³⁵⁴ Guézéré Assogba (2011), « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », Les Cahiers d'Outre Mer 4/2011 (n° 256), p. 568.

La **première cause des ventes de terre dans notre région est le besoin d'argent pour faire face aux obligations familiales**. Plus de la moitié de nos enquêtés vendent leur parcelle afin de répondre financièrement à des besoins familiaux comme le mariage, l'éducation scolaire et la formation des enfants, les cérémonies familiales ou claniques et autres. Dans ces besoins financiers, les parcelles achetées pour des usages personnels sont souvent vendues. D'autres, surtout les jeunes, vendent des parcelles héritées. Pour les cérémonies familiales, les biens fonciers communs sont les plus cédés.

La **deuxième cause de vente de terre est le manque de moyen financier pour la création d'entreprises ou la construction d'une maison d'habitation**. Environ un quart de nos enquêtés ont vendu leur terrain pour construire leur propre maison ou pour créer une activité économique. L'acquisition des motos ou des voitures pour le transport est l'un des projets développés en général par des jeunes qui cèdent leurs biens fonciers. L'engouement de cette couche de population pour ce secteur d'activité est lié à la situation géographique de la région qui fait d'elle, une zone de transit entre le Nigéria et la ville de Porto-Novo créant un fort trafic des personnes et des marchandises.

La **spéculation foncière est la troisième cause de vente**. Certains de nos enquêtés ont estimé avoir acheté et vendu des parcelles dans l'objectif de spéculation. Il s'agit de ceux qui sont dans le commerce du foncier et certains fonctionnaires. Les fonctionnaires vendent souvent la terre pour investir dans la construction des maisons comme le témoigne le sexagénaire Bruno Honnou, fonctionnaire d'État à la retraite.

« Moi même j'en avais vendu. Lorsque j'étais en activité, j'en avais suffisamment acheté. J'ai été obligé de vendre quelques unes pour construire ma maison. Mais il n'y a pas question de vendre pour vendre. S'il faut vendre, il faut que l'argent soit mis à profit pour que la famille puisse survivre de façon constante et continue. »³⁵⁵

L'investissement dans le foncier semble constituer pour les fonctionnaires une sorte d'épargne plus valorisante que de placer son argent à la banque, quitte à les vendre après pour s'assurer une retraite paisible.

De même, le **lotissement a été signalé** comme la principale cause des ventes de terre dans notre région par la plupart de nos enquêtés. Pour ceux-ci, le lotissement provoque une augmentation des prix de vente des terres et offre des facilités aux paysans de changer leur secteur d'activité en se débarrassant de leurs biens fonciers. Cela le chef d'arrondissement d'Aglogbè, Ésaïe Vikpodigni l'a bien expliqué.

³⁵⁵ Honnou Bruno, fonctionnaire d'Etat à la retraite. Entretien réalisé en français à Adjarra le 23/09/14.

« Le lotissement est un élément qui active la vente des terres. Quand le lotissement arrive ou bien lorsqu'on constate que les prix des parcelles augmentent, les gens se lancent dans les ventes. Je peux aussi dire que c'est parce que nos populations sont en général très pauvres. Donc la vente de terre permet d'avoir de l'argent et de se relancer. Surtout les paysans, ils vendent les terres agricoles pour se reconvertir dans d'autres secteurs d'activités parce que l'agriculture n'est plus rentable aujourd'hui. »³⁵⁶

D'une manière générale, la baisse de la rentabilité des activités agricoles qui amènent les paysans à abandonner ce secteur et la pauvreté apparaissent comme les principaux facteurs qui poussent à la vente des terres. Qui sont alors ceux qui achètent et vendent ces biens fonciers et quelle est leur origine géographique ?

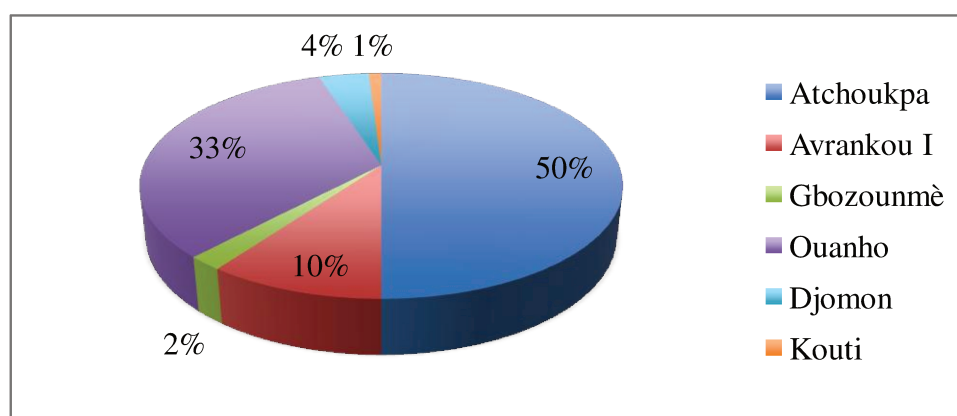
8- 6- Analyse socio-géographique des vendeurs et acquéreurs de parcelle

Les principaux acteurs du marché foncier sont les acquéreurs et les vendeurs. Les vendeurs ne peuvent que céder les terres acquises préalablement par achat ou celles héritées suivant la tradition ou les règles modernes. Suivant la tradition, la terre appartient aux descendants des premiers occupants de la région. Est-ce encore le cas aujourd'hui ?

L'analyse des conventions de vente des parcelles dans la commune d'Avrankou permet de se prononcer sur cette réalité, de connaître ceux qui les achètent et les vendent et d'avoir une idée sur les zones où cette pratique est plus développée.

L'étude des transactions foncières sur la période de 2007 à 2011 dans la commune d'Avrankou présentée dans le **tableau 22**, permet de faire quelques constats.

Figure n° 39: Superficie totale de terre vendue et déclarée à la mairie de 2007 à 2011 dans la commune d'Avrankou



Source : Bases de données, Archives foncières de la mairie d'Avrankou.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

³⁵⁶ Vikpodigni Ésaïe, chef d'arrondissement d'Aglogbè. Entretien réalisé en français à Adjarra le 25/11/14.

Sur les sept arrondissements que compte la commune d'Avrankou, il y a eu des transactions foncières dans six d'entre eux sur notre période d'étude suivant les archives foncières de la Mairie. Une analyse de la **figure n°39** montre que les arrondissements d'Atchoukpa, de Ouanho et d'Avrankou totalisent à eux seuls près de 93% des transactions de la commune. L'arrondissement d'Atchoukpa regroupe la moitié des ventes de la commune d'Avrankou, soit 21 hectares, arrivant devant les arrondissements de Ouanho et d'Avrankou I qui réalisent respectivement 33% et 10% des transactions. Cette situation peut s'expliquer par la position géographique de ces trois arrondissements (Cf. **figure n° 19**). Ouanho et Atchoukpa sont les arrondissements limitrophes de la ville de Porto-Novo, capitale du Bénin et la localité d'Avrankou I est l'ancien noyau urbain de la commune. C'est d'ailleurs ces trois entités administratives qui forment l'actuel noyau urbain en réalité selon le schéma directeur de l'aménagement communal. Les trois autres arrondissements qui ne totalisent qu'environ 7 % des transactions foncières sont des zones rurales de la commune. Les ventes de terre sont donc des pratiques très urbaines et moins rurales dans notre région. Et quand on observe les ventes dans ces trois arrondissements urbains, l'une des hypothèses immédiates est que la commune de Porto-Novo aurait une influence très forte sur ces transactions foncières, les deux localités limitrophes de cette ville seules totalisant près de 83% de ces pratiques de vente. Ceci amène à s'interroger sur la provenance des acquéreurs et vendeurs de parcelles dans notre région.

8- 6- 1- Provenance géographique des acteurs du marché foncier

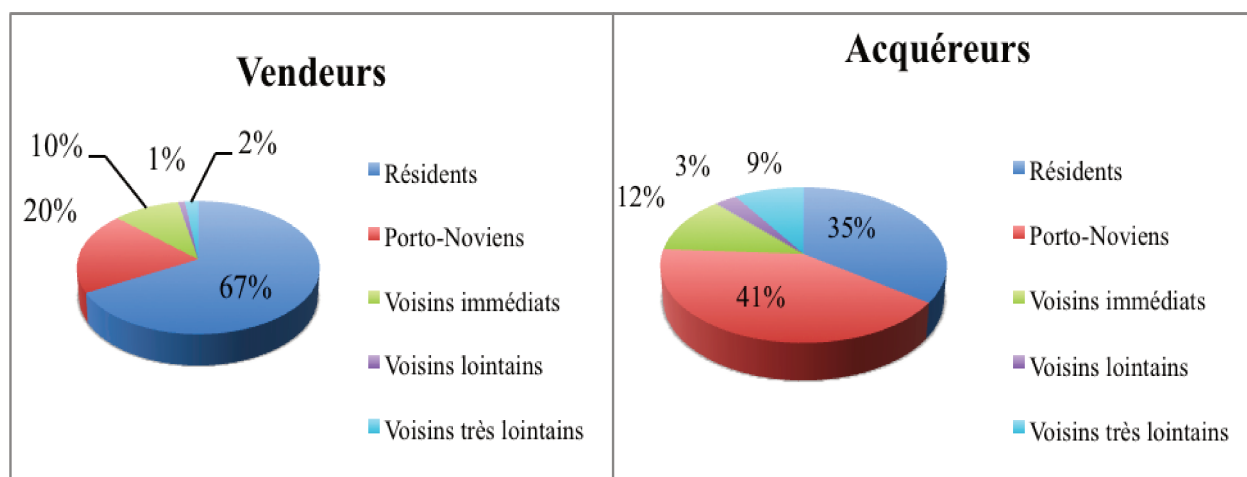
L'analyse des transactions foncières de la commune d'Avrankou permet de constater qu'un grand nombre d'acquéreurs sont des personnes extérieures à la commune alors que les vendeurs les plus actifs sont des résidents. Le **graphique n°40** ci-dessous explique mieux cette situation.

En fonction des lieux de provenance, nous avons classé les acquéreurs et vendeurs de parcelles en quatre catégories que sont les résidents, les voisins immédiats, les voisins lointains et les voisins très lointains. Parmi les voisins immédiats, les Porto-Noviens, ont été isolés comme une autre catégorie à cause de leur prépondérance dans les transactions.

De 2007 à 2011, les voisins immédiats, c'est-à-dire les personnes vivant dans les communes limitrophes d'Avrankou, sont les plus nombreux à acquérir des parcelles dans cette localité avec environ 53% des transactions foncières de la commune dont presque 41% reviennent uniquement aux Porto-Noviens. Parallèlement à cela, ces voisins immédiats et les

Porto-Noviens vendent moins de parcelles que les résidents³⁵⁷. Ils occupent environ 30% des cessions avec 20% à l'actif des Porto-Noviens derrière les résidents qui totalisent presque 67% des ventes. Les résidents achètent moins de parcelles (35%) alors qu'ils en vendent plus (67%). Cette situation amène à dire qu'une partie du patrimoine foncier locale change de propriétaires chaque année et va dans le capital foncier des acquéreurs voisins en occurrence des Porto-Noviens. Aussi, l'importante présence des personnes extérieures à la région dans le rang des vendeurs (33%) renforce-t-elle le fait que les terres ont subi des mutations en changeant de main.

Figure n° 40: Répartition des vendeurs et acquéreurs en fonction des lieux de provenance de 2007 à 2011 à Avrankou



Source : Bases de données, Archives foncières de la mairie d'Avrankou.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Voisins immédiats : les habitants des communes limitrophes de la région d'étude.

Voisins lointains : les habitants des autres communes du département de la région d'étude.

Voisins très lointains : les habitants des autres départements et des étrangers.

De même, les voisins lointains et très lointains achètent (12%) plus qu'ils en vendent (3%). Ceux-ci semblent s'inscrire plus dans une logique d'installation définitive dans la localité. Par contre, les Porto-Noviens qui ont occupé environ 41% des achats des parcelles, ont vendu près de la moitié (20 %). Leur logique semble être plus celle de la spéculation que de consommation des biens fonciers.

En un mot, en tenant compte des archives de la Mairie d'Avrankou et sur notre période d'étude, les Porto-Noviens³⁵⁸ sont les plus nombreux à acheter des terres dans cette commune.

³⁵⁷ Nous désignons par résidents ceux qui habitent dans la commune. Ils peuvent être des habitants originaires ou des étrangers car il nous est difficile de différencier ceux-ci à travers les archives.

³⁵⁸ Porto-Novo est une grande agglomération qui compte environ 263 616 habitants en 2013.

Ces terres sont vendues en grande partie par les résidents de cette localité. Faute d'informations sur l'origine des résidents vendeurs de parcelles et tenant compte du brassage ethnique qu'on observe dans la commune d'Avrankou aujourd'hui, il nous est difficile d'affirmer si, ceux-ci sont des habitants originaires de la localité. En dehors du cas d'Avrankou, le mieux serait de vérifier si Adjarra présente la même tendance.

Comme évoqué ci-dessus, l'accès aux archives foncières de la mairie d'Adjarra n'a pas été possible bien que nous ayons pu réaliser des entretiens avec les différentes autorités locales, les techniciens de la mairie et les responsables des services déconcentrés de l'État.

Mais signalons que cette tendance de la prépondérance des Porto-Noviens dans l'acquisition foncière est observée également dans la commune d'Adjarra depuis la fin des années 1980 par Agossou et al.³⁵⁹. Selon les recherches de ces auteurs, 65% du nombre des acquéreurs vivent hors de la commune, notamment dans la ville de Porto-Novo qui seule regroupe 55% des acquisitions. Les résidents d'Adjarra n'effectuent qu'environ 35% des achats de terre.

Suivant les observations du terrain, cette situation peut s'expliquer doublement. D'une part, la commune d'Adjarra partage une grande partie de ses limites avec la ville de Porto-Novo et d'autre part, celle-ci a démarré les opérations de lotissement depuis l'année 1987, ce qui justifie la forte présence des citoyens notamment les Porto-Noviens à Adjarra alors qu'Avrankou n'a connu ses premières opérations de lotissement que vers la fin des années 1990.

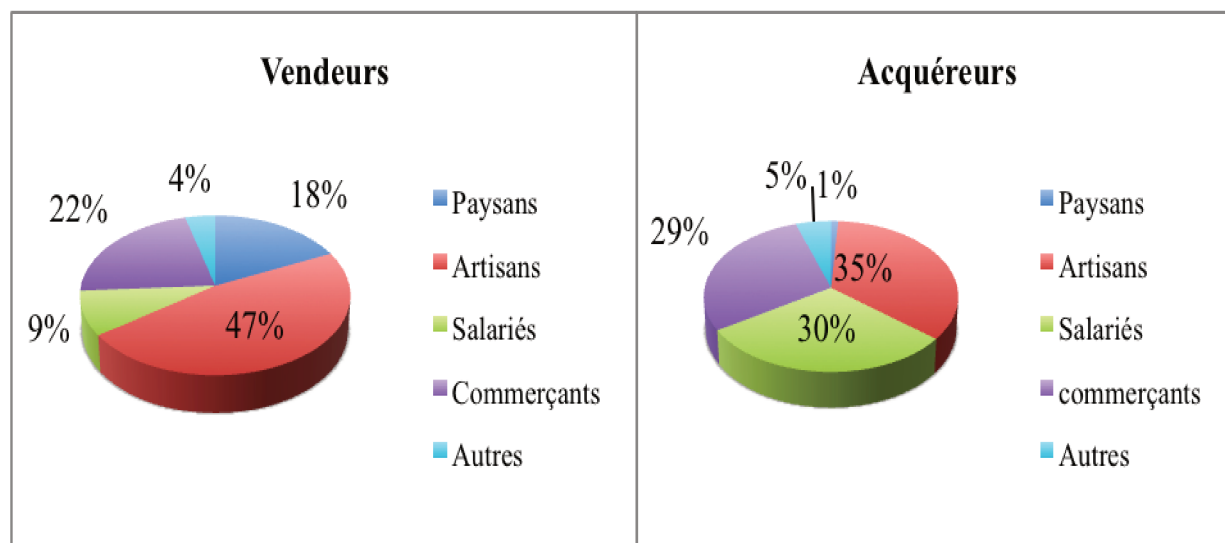
En dehors de ces études réalisées depuis 1989 à Adjarra, nos enquêtes de terrain ont abouti presque au même résultat dans cette région après une étude portant sur un lot de 82 parcelles sélectionnées de façon aléatoire et sur la provenance des acquéreurs de ces parcelles. Il ressort de cette étude que 70% des détenteurs de terrains résident à l'extérieur de la commune avec 40% qui vivent à Porto-Novo. Ces Porto-Noviens seuls occupent 60% des parcelles identifiées et situées dans les lotissements limitrophes de la ville Porto-Novo.

8- 6- 2- Les secteurs d'activités des vendeurs et acquéreurs

En s'intéressant aux secteurs d'activité des acteurs du marché foncier dans la commune d'Avrankou, on constate que les artisans, les commerçants les salariés sont les plus nombreux sur le marché foncier pendant la période de 2007 à 2011. Cette réalité est traduite par les figures ci-dessous.

³⁵⁹ Agossou A. et L. Boko- Dossa (1989), Op. Cit., p.42.

Figure n°41: Répartition des vendeurs et acquéreurs par secteur d'activités dans la commune d'Avrankou de 2007 à 2012



Source : Bases de données Archives foncières de la Mairie d'Avrankou, Réalisation : Adégbinni A., 2015.

À la lecture de ces graphiques, on se rend compte que les artisans³⁶⁰ constituent 47% de la population des vendeurs de terres suivis des commerçants qui eux totalisent 22% de ce marché, après viennent les paysans avec 18% du total des ventes sur cette période.

De même, on retrouve les artisans en première position avec 35% des acquisitions foncières suivis des salariés qui effectuent environ 30% de ces transactions ; puis viennent les commerçants avec 29% des acquisitions. Les paysans avec 1% des achats sont presque absents sur ce marché. S'appuyant sur cette analyse, on constate que les commerçants et les artisans sont ceux qui achètent et vendent le plus de terres. Mais les paysans, à la différence des artisans et commerçants qui sont des spéculateurs, apparaissent comme les vrais vendeurs de terre ; ils ne font presque que de la vente.

Mais les résultats de recherche de Agossou Noukpo sur la ville de Porto-Novo confirment le fait que les terres sont vendues par les résidents autochtones. Pour cet auteur, « le besoin de numéraire demeurant toujours accru et vivace, la vente immodérée des terres prive les Sètonu et les Tolinu de leurs propriétés foncières au profit des riches commerçants et hommes d'affaires, des néo-citadins, et même des courtiers (démarcheurs) les plus hardis »³⁶¹. Ces Sètonu et les Tolinu sont les autochtones des banlieues de Porto-Novo, c'est-à-dire des communes d'Adjarra, d'Avrankou et d'Akpro-Missérété. Le marché foncier

³⁶⁰ Les artisans sont désignés au Bénin comme tous ceux qui sont dans les corps de métiers définis par le ministère de l'Artisanat tels que la soudure, la couture, la sculpture etc. On les retrouve très souvent dans les petits commerces parallèlement à leurs activités principales.

³⁶¹ Noukpo A. (2011), Op. Cit., p. 478

contribue ainsi à la disparition des terres agricoles. Ce phénomène est surtout encouragé par l'augmentation brutale des prix des parcelles résultant des opérations de lotissement.

8- 7- Dynamique évolutive de la valeur vénale des terres

On ne peut en aucun cas parler du marché foncier sans étudier les prix de vente des parcelles dans la localité. Mais l'analyse des prix apparaît comme un exercice très délicat faute de la disponibilité de la totalité des informations nécessaires à une telle étude dans notre région. Néanmoins, nous avons procédé à l'analyse en nous appuyant sur les informations obtenues. À cet effet, la détermination du prix moyen du m² de terre dans la localité nous paraît importante pour l'analyse. Le tableau ci-dessous présente les informations nécessaires et les prix moyens définis sur notre période d'étude.

Tableau n° 23: Prix moyen du m² de terre sur la période de 2007 à 2011 à Avrankou

Année		2007	2008	2009	2010	2011
Atchoukpa	Superficie vendue (m ²)	17 671	47 973	67 016	21 718	55 902
	Prix total de vente en million de (FCFA)	23, 495	58, 960	109, 169	36, 356	93, 050
	Prix du m² (FCFA)	1 330	1 230	1 629	1 674	1 664
Avrankou I	Superficie vendue (m ²)	1 045	2 995	12 567	2 018	21 469
	Prix total de vente en million de (FCFA)	0, 680	1, 900	14, 040	2, 250	26, 150
	Prix du m² (FCFA)	651	634	1117	1114	1218
Gbozounmè	Superficie vendue (m ²)	1167		7023		
	Prix total de vente en million de (FCFA)	0,550		4,740		
	Prix du m² (FCFA)	471		675		
Ouanho	Superficie vendue (m ²)	14 556	14 567	30 107	16 950	57 300
	Prix total de vente en million de (FCFA)	13, 425	18, 240	38, 145	17, 270	99, 710
	Prix du m² (FCFA)	922	1 252	1 266	1 018	1 740
Djomon	Superficie vendue (m ²)		1 740	5 966		8 182
	Prix total de vente en million de (FCFA)		0, 360	1, 210		2
	Prix du m² (FCFA)		207	203		244
Kouti	Superficie vendue (m ²)			2 307		
	Prix total de vente en million de (FCFA)			0,600		
	Prix du m² (FCFA)			260		
Commune	Superficie vendue (m ²)	34 439	67 275	124 986	40 686	142 853
	Prix total de vente en million de (FCFA)	37, 470	79, 460	167, 904	55, 876	220, 910
	Prix du m² (FCFA)	1 088	1 181	1 343	1 373	1 546

Source : Bases de données, Archives foncières de la Mairie d'Avrankou,
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

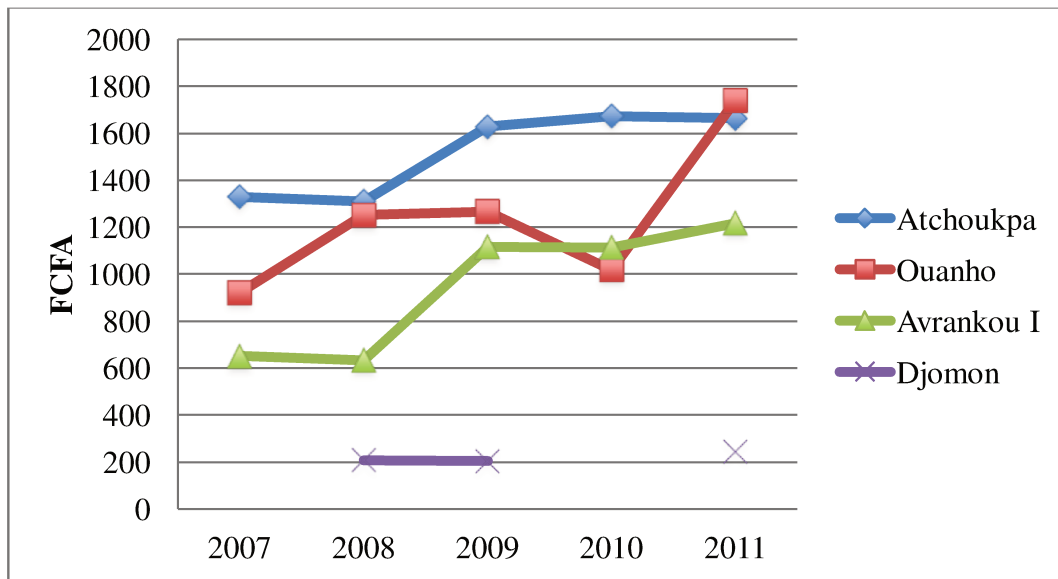
Avant de procéder à l'analyse, il est important de préciser les imperfections que pourrait présenter ce travail. Les prix étudiés ici sont en général différents de ceux obtenus lors des enquêtes de terrain dans les mêmes zones. Les acquéreurs déclarent rarement le prix exact d'achat de leur bien à la Mairie afin de payer moins de taxes. Mais les prix obtenus lors des enquêtes présentent aussi des limites, certains enquêtés parfois augmentent du double ou diminuent de moitié les valeurs d'acquisition communiquées selon la perception qu'ils ont de nos travaux. Nos explications sur l'objectif de l'enquête n'ont pas convaincu tous les enquêtés. Pour certains, nos recherches serviraient à un projet susceptible de leur acheter les terres, donc il faut augmenter les prix pour les communiquer. D'autres pensent qu'il s'agit d'une enquête demandée par la Mairie afin de les taxer après. Pour ce faire, il faut diminuer au maximum les prix à communiquer ou carrément ne pas fournir d'informations.

Dans ce climat, nous avons privilégié les prix obtenus à la Mairie puisqu'ils sont au moins consignés dans un document officiel de cette institution. Notre analyse prend en compte essentiellement les arrondissements urbains de la commune et un seul arrondissement de la zone rurale, celui de Djomon³⁶² car les autres ne disposent pas de informations sur toute notre période d'étude. Dans ces zones rurales, il existe très peu de transactions foncières et celles qui sont réalisées sont souvent faites de façon traditionnelle, l'acquéreur et le vendeur, après les usages coutumiers, allant seulement voir le chef de village pour formaliser leur opération sans aller au niveau communal. Le **graphique n° 42** ci-dessous permet de présenter l'évolution des prix au niveau des localités étudiées.

En 2007, le prix moyen du m² de terre est d'environ 1 330 FCFA à Atchoukpa alors qu'il est de 651 FCFA et de 922 FCFA respectivement à Avrankou I et à Ouanho. Bien que stagnant à Atchoukpa et à Avrankou I entre 2007 et 2008, ce prix a connu en général une croissance dans les arrondissements d'Atchoukpa, d'Avrankou I et de Ouanho sur toute la période d'étude, allant même du simple au double dans les arrondissements d'Avrankou I et de Ouanho. Dans l'arrondissement de Djomon, le prix moyen du m² de terre est resté presque constant de 2008 à 2011, autour de 240 FCFA.

³⁶² Même pour la localité de Djomon, on ne dispose de données que sur trois ans.

Figure n°42: Évolution du prix moyen du m² de terre dans la commune d'Avrankou de 2007 à 2011



Source : Bases de données, Archives foncières de la mairie d'Avrankou.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

En dehors de Djomon, l'évolution du prix moyen du m² observée serait due aux effets des lotissements. D'abord lancées à Atchoukpa, les opérations de lotissement ont touché par la suite les arrondissements d'Avrankou I et de Ouanho, ce qui pourrait justifier l'évolution à la hausse des prix du m² dans ces trois localités. Cependant, malgré la réalisation de ces opérations de lotissement dans ces trois arrondissements urbains, le prix moyen du m² est en général plus élevé à Ouanho et Atchoukpa qui sont limitrophes de Porto-Novo par rapport à Avrankou I. La ville de Porto-Novo aurait alors une influence importante sur l'augmentation des prix de parcelle dans ses périphéries immédiates dont Ouanho et Atchoukpa font partie.

De même, l'écart du prix moyen du m² de terre est très grand entre les zones rurales et urbaines. Si ce prix tourne autour de 244 FCFA dans l'arrondissement rural non loti de Djomon en 2011, il est sept fois plus important la même année à Ouanho qui connaît plusieurs opérations de lotissement. Les lotissements apparaissent ainsi comme des phénomènes d'urbanisation responsables de la hausse du prix du foncier dans notre région.

Par contre, le prix moyen par arrondissement du m² étudié est à relativiser car celui-ci varie également à l'intérieur d'un même arrondissement voire même à l'intérieur d'un même village comme le montre le tableau ci-dessous.

Tableau n° 24: Prix moyens minimal et maximal du m² de terre à Atchoukpa de 2007 à 2011

Année		2007	2008	2009	2010	2011
Prix minimal	Prix (FCFA)	80 000	190 000	170 000	200 000	120 000
	Superficie (m ²)	246	498	308	220	299
	Prix du m² (FCFA)	325	381	552	909	401
Prix maximal	Prix (FCFA)	1 300 000	2 200 000	3 500 000	4 000 000	3 300 000
	Superficie (m ²)	288	306	360	400	500
	Prix du m² (FCFA)	4 513	7 189	9 722	10 000	6 600

Source : Bases de données, Archives foncières de la mairie d'Avrankou,
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

À travers ce tableau, on constate que l'écart entre le prix moyen minimal et maximal du m² de terre à l'intérieur d'un même arrondissement, pour une même année, est très grand sur toute la période de notre étude.

Il ressort de nos enquêtes sur le terrain qu'il existe d'autres éléments en dehors de l'urbanisation et des lotissements qui influencent la hausse des prix du foncier.

Le premier élément est **la position géographique des terrains par rapport aux infrastructures publiques**. Les terrains situés à proximité des infrastructures comme les écoles, les centres de santé, etc., et surtout des voies principales ont une valeur vénale très élevée par rapport aux autres. Cette valeur diminue progressivement quand on s'éloigne de ces infrastructures.

Le second élément est **l'incivisme fiscal** qui consiste à déclarer des valeurs inférieures au prix réel d'acquisition afin d'échapper à la taxe fiscale de 5% prélevée par la Mairie sur le prix de vente du terrain. Un autre constat pas moins important est l'existence d'une pesanteur sociale et coutumière qui amène à vendre les terres à un prix très bas généralement inférieur à la valeur réelle du marché, dans le cas où la transaction se fait au sein de la famille.

En dehors des zones urbaines, le phénomène de **l'urbanisation par les lotissements** n'est pas sans influence sur le prix du foncier rural. À chaque fois qu'un lotissement naît, il crée deux sortes de marchés disproportionnels dont l'un se développe à l'intérieur du lotissement et l'autre à sa périphérie qui ne cesse de s'élargir. Le marché de l'intérieur est souvent pris d'assaut par les classes moyennes et supérieures repoussant par son prix élevé celles des classes inférieures. La population de cette couche inférieure est parfois contrainte de vendre dans les lotissements ses biens fonciers qui brutalement augmentent de valeurs afin d'avoir des moyens financiers pour, à la fois entamer une activité et s'installer à la périphérie. À l'arrivée des lotissements, la classe populaire se met à la périphérie de ces opérations pour s'approvisionner sur un marché moins cher et attendre son tour. Le marché foncier orchestre ainsi une certaine ségrégation qui privilégie les couches les plus aisées à l'intérieur des

lotissements et repousse les franges les moins aisées à la périphérie. L'arrivée des spéculateurs sur le marché entraîne une augmentation rapide non seulement du prix du foncier mais aussi du nombre de transactions foncières. Cette augmentation des transactions et des prix de vente des parcelles dans ses périphéries se répercute au niveau du budget communal en amenant généralement les autorités locales à s'intéresser à ces zones et à lancer de nouveaux lotissements, même si le premier est loin d'être bouclé. L'évolution du prix du foncier et des transactions constitue alors un signal pour le déclenchement des lotissements.

Par cette méthode, le nombre de lotissements évolue plus vite que les besoins réels de terre réduisant continuellement les superficies des terres rurales. L'offre de terrain à bâtir suit les demandes d'acquisitions (parfois à titre spéculatif ou de conservation) et non les besoins réels de consommation de terre. Les terres rurales sont converties sans être valorisées. En conséquence, les activités agricoles régressent au profit des projets urbains parfois non encore définis; ce qui permet de conclure que le marché foncier contribue également à l'extension de l'urbanisation.

D'une manière générale, la vente de terre est aujourd'hui une réalité tangible dans notre région. Pourtant en s'appuyant sur les valeurs coutumières, elle n'est pas admise. Face à cela, il nous paraît important de prendre l'avis des acteurs locaux sur cette question.

8- 8- La perception des acteurs locaux sur les pratiques de vente de terre

Contrairement à ce qu'on peut imaginer, la vente des terres apparaît comme une pratique acceptée par la plupart des acteurs locaux. C'est cette tendance qui ressort en général des résultats de nos entretiens réalisés auprès de 75 enquêtés, qui constituent notre échantillon composé des personnes ressources, des acteurs coutumiers, des autorités locales, des acquéreurs et vendeurs de parcelles, des fonctionnaires (mairies et services de l'État) et des jeunes. Cette hétérogénéité dans le choix de nos enquêtés relève du souci de pouvoir prendre en compte au maximum les perceptions de toutes les composantes de notre société sur la pratique de vente de terre.

Trois tendances se dégagent concernant la perception de ces enquêtés. Selon la première tendance, la vente de terre est vue comme un acte involontaire où l'homme n'a pas d'autre choix que de s'adonner à cette pratique. Pour la deuxième tendance, la vente de terre est perçue comme un acte volontaire face auquel l'homme doit faire preuve d'une certaine maîtrise. Suivant la troisième tendance, la vente de terre est vue comme une menace identitaire, donc nécessite une prise de conscience.

➤ **La vente de terre vue comme un acte involontaire**

Pour la plupart de nos enquêtés, la vente de terre apparaît à des moments donnés comme l'unique solution pour faire face à des obligations surtout d'ordre familial. Elle permet de régler des problèmes sociaux comme on peut le constater dans les propos du chef d'arrondissement de Honvié, Gabriel Catho.

« Si un *homme se sent dans le besoin. S'il a un parent qui est malade et que les soins nécessitent de gros frais, il ne peut que vendre ses biens. Le bien le plus rapide à vendre aujourd'hui à Adjarra, est la terre.* »³⁶³

Cette vision est ressortie dans presque tous les entretiens, celui de l'octogénaire Assogba Zossou, le confirme également.

« Quand vous mourez très tôt, *et que les enfants n'ont pas une situation, ils n'ont pas d'autre choix que de vendre la terre que vous avez laissé pour suivre.* »³⁶⁴ (traduit de la langue Goun en français).

D'autres pensent que la pratique d'achat et de vente de terre génère des activités qui assurent l'occupation des jeunes sans-emploi. Selon cette tendance, la vente de terre apparaît parfois comme une contrainte pour le règlement des problèmes sociaux et donc, elle est vue comme une bonne pratique. Mais la perception n'est plus la même, quand elle est volontaire.

➤ **La vente de terre perçue comme un acte volontaire**

Hormis les contraintes, la vente de terre se fait parfois volontairement par le propriétaire. Sur cette forme de vente, la position des enquêtés diffère selon les couches de populations.

Pour la plupart des jeunes, la vente de terre est une pratique qui permet de se lancer dans la vie active surtout quand ses parents sont moins riches. Les explications du trentenaire Jérôme Dénakpo, démarcheur de parcelles, l'illustre bien.

« *J'ai un ami qui avait hérité un lopin de terre qu'il a vendu lors des lotissements. Il a acheté un moulin à maïs et s'est installé à son propre compte. Avec le reste de l'argent, il s'est lancé dans l'achat et vente des terres et il est en train de réussir. Et quand toi tu vois que ton voisin a réussi quelque part, on ne peut que l'imiter et faire la même chose.* »³⁶⁵

Pour les jeunes en général de moins de 40 ans, il n'y a aucun inconvénient à vendre la terre, la pratique relève plus de l'effet de mode. Ceux-ci mettent très peu l'accent sur la nécessité d'avoir un projet concret avant de procéder à la vente de terre contrairement aux autres enquêtés d'un âge avancé.

³⁶³ Catho Gabriel, chef d'arrondissement de Honvié. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 16/12/14.

³⁶⁴ Zossou Assogba, Cultivateur à Avrankou. Entretien réalisé à Avrankou, le 15 octobre 2013.

³⁶⁵ Dénakpo Jérôme, marchand et démarcheur de parcelle. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 24/08/14.

Selon les enquêtés plus âgés surtout les fonctionnaires, la vente de terre doit s'accompagner d'un projet réaliste comme on peut le remarquer dans les propos de Lucien Bonou, instituteur et l'un des propriétaires terriens du lotissement Adjarra première tranche.

« *Parce que j'en achète, je suis pour la vente mais pas pour la vente anarchique. Il faut vendre quand on a un projet concret, quand vous sentez vraiment la nécessité. Mais s'il faut vendre et rentrer dans la débauche, ce n'est pas intéressant.* »³⁶⁶

Cette position qui est également celle de plusieurs autres enquêtés comme les artisans, les commerçants, les acquéreurs et vendeurs de parcelles est confirmée par les explications de Paul Tognon, acquéreurs-spéculateurs de parcelles à Adjarra.

« *Si quelqu'un veut investir ou construire ailleurs et il a plusieurs parcelles, il peut vendre pour aller investir ailleurs. S'il a une affaire très rentable qui lui permet de racheter d'autres parcelles après, il peut en vendre pour investir dans cette affaire, histoire du jour au lendemain de payer d'autres parcelles.* »³⁶⁷

En général, si les jeunes apprécient la pratique de vente de terre et ne se soucient pas de la situation de l'après-vente, les autres enquêtés subordonnent de façon générale la vente de terre à l'existence d'un projet préalable d'activités auquel les ressources financières issues de cette pratique serviraient. Donc, la pratique de vente de terre n'est considérée comme bonne que si les ressources issues de la vente servent à un projet bien mûri. Mais, contrairement à cette perception qui met uniquement l'accent sur la dimension économique, d'autres enquêtés voient cette pratique comme un élément qui contribue à la perte d'identité.

➤ **La vente de terre vue comme une menace identitaire**

Bien que ne rejetant pas la pratique, certains enquêtés dénoncent la vente d'une grande partie des terres aux étrangers à la commune qui contribue à la fragilisation des valeurs socio-culturelles. Ce qui transparaît dans les explications du chef d'arrondissement d'Adjarra II, François Koutchoanou.

« *Quand, je prends la Mairie d'Adjarra, elle n'a pas intérêt à regarder ses populations vendre toutes les terres aux étrangers. C'est pourquoi je dis qu'il faut prendre les dispositions nécessaires. Sinon, les gens d'Adjarra non seulement vont perdre leur identité culturelle mais aussi vont disparaître et se faire remplacer par les étrangers.* »³⁶⁸

En réalité, depuis l'avènement des lotissements, la pratique de vente de terre ne fait qu'augmenter dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, ceci généralement au profit des personnes non originaires de ces localités.

³⁶⁶ Bonou Lucien, instituteur et propriétaire terrien. Entretien réalisé à Adjarra, le 08/11/13.

³⁶⁷ Tognon Paul, acquéreurs-spéculateurs de parcelles. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 20/08/14.

³⁶⁸ Koutchoanou François, chef d'arrondissement d'Adjarra II. Entretien réalisé le 20 décembre 2014.

De même, les personnes ressources enquêtées fustige la vente des terres agricoles et surtout des terres collectives et sacrées. L'explication du septuagénaire Sènou Akognon illustre très bien cette situation.

« Il y a des terres qu'il faut vendre et d'autres qu'il ne faut pas vendre. Les terres qu'il ne faut pas vendre, ce sont des terres traditionnellement reconnues qui appartiennent à de grandes familles : des forêts sacrées ne sont pas à vendre, les lieux de culte traditionnel, les domaines publics ne sont pas à vendre, c'est pour accueillir les infrastructures. Nos enfants doivent s'installer et nous risquons d'avoir des dépayés dans notre propre milieu si nous vendons toutes les terres qui sont autour des maisons. On remarque aujourd'hui qu'il y a de grandes maisons qui ont vendu des terres jusqu'à vendre leur arrière-cour directe. C'est difficile et inacceptable de vider les maisons et de vendre toutes les terres et partir. »³⁶⁹ (traduit de la langue Goun en français).

En plus de tous ces aspects, l'acquisition des terres à des fins d'accumulation sans une valorisation immédiate a été aussi la préoccupation de certains de nos enquêtés. Cette préoccupation est également présente dans les propos de Sènou Akognon.

« S'il y a des grandes superficies qui sont restées inoccupées et que les gens veulent travailler pour le développement d'un milieu, c'est nécessaire de les vendre pour que d'autres s'installent. Je ne suis pas pour la confiscation de terre, je suis contre le fait que les gens achètent de grande superficie parce qu'ils sont douaniers ou hommes d'affaires et qu'ils les abandonnent alors que d'autres en ont besoin pour l'agriculture, c'est criminel. »³⁷⁰

Bien que l'accaparement des terres à grande échelle ne soit pas développé dans notre région, il existe certaines personnes notamment les hommes d'affaires qui achètent un grand nombre de parcelles dans l'unique intention de spéculation ou de les réserver à leurs descendants privant les paysans de leur outil de production. Cette pratique touche aujourd'hui aussi bien les terres urbaines que rurales.

Même si la pratique de la vente de terre n'a pas été condamnée par nos enquêtés, il ressort de ces entretiens qu'elle apparaît comme un danger non seulement sur le plan économique mais aussi pour la préservation de l'identité culturelle notamment pour les terres sacrées.

8- 9- Les enjeux socio-culturel et économique du marché foncier

S'appuyant sur la perception de nos acteurs interviewés, le marché foncier à travers son volet de vente contribue au règlement des problèmes familiaux et offre, dans un contexte où l'État se préoccupe très peu de l'emploi de la population, la possibilité aux jeunes héritiers qui ne disposent pas de moyens financiers, de suivre une formation ou de s'auto-employer. Le marché foncier a également permis l'émergence d'un nouveau secteur d'activité, le secteur

³⁶⁹ Akognon Sènou, cultivateur. Entretien réalisé à Adjarra le 14 septembre 2014.

³⁷⁰ Id.

des “démarcheurs” qui occupe aujourd’hui un certain nombre d’individus sans emploi et d’autres dont les rémunérations ne permettent pas de subvenir à leurs besoins. De même, l’existence du marché foncier a favorisé l’installation des étrangers à la commune favorable à l’économie locale créant ainsi une mixité ethnique dans les quartiers, ce qui est source de richesse d’autant qu’elle permet à chacun de sortir de l’autarcie et d’aller à “l’école de l’autre”. Mais faute d’organisation, cette mixité est parfois défavorable aux valeurs culturelles. Pour preuve, le marché foncier amène à la transformation des usages d’une grande partie des terres agricoles et même de certaines terres sacrées. Les sites culturels après conversion subissent des bradages ou deviennent pour certains des fronts pionniers.

8- 9- 1- Les espaces sacrés, nouveaux fronts pionniers pour le marché foncier

Comme décrits dans le chapitre précédent, les espaces sacrés apparaissent parfois comme des barrières aux phénomènes urbains, notamment pour les lotissements, dans leur consommation spatiale. Par contre, la modernité a réussi à affaiblir les structures foncières coutumières en apportant les religions modernes parfois néfastes aux pratiques traditionnelles et en facilitant l’individualisation d’une partie des terres. Cet affaiblissement a constitué une menace à la « force du sacré » à laquelle certains (les garants de la tradition) veillent encore au respect, au moment où d’autres (en général ceux qui sont convertis aux religions chrétienne et musulmane) procèdent à sa renonciation. Cet affrontement entre les deux pratiques a favorisé des dérapages faisant par endroit des espaces sacrés, des nouveaux fronts pionniers.

Le front pionnier est une pratique qui consiste à trouver de nouvelles terres généralement au détriment des forêts primaires. Faute de forêts primaires, ou de forêts non investies par les hommes dans notre région, les espaces sacrés sont parfois transformés en nouvelles terres agricoles ou urbaines.

Les concessions et les forêts sacrées (**Cf. chapitre 6**) sont surtout les sites les plus exposés à cette nouvelle solution de quête de terres. Ainsi, après avoir réussi à céder les réserves foncières des concessions en leur ôtant la possibilité de s’étendre comme auparavant, de nouvelles stratégies de vente sont parfois développées pour amputer une partie du domaine de la concession elle même. Sur ces stratégies, le témoignage du chef d’arrondissement d’Adjarra II est éclairant.

« Aujourd’hui les gens ont commencé par vendre même les terres des concessions familiales en créant des conflits sans fin. Je te donne le dernier exemple qu’on n’a pas fini de régler. M. X a découpé vers l’extrémité une partie du domaine de sa concession sur lequel il a construit un long bâtiment tout comme s’il devait y habiter lui même. Mais il met une clôture

autour du nouveau bâtiment en ouvrant le portail sur la grande voie et le sépare du reste de la concession. Cela ne gêne aucunement ses frères qui sont *contents qu'il puisse réaliser une maison en dure dans la concession*. M. X *au lieu d'intégrer le bâtiment à la finition, le cède à quelqu'un d'autre. Ce qui a suscité la colère des membres de la concession qui sont malheureusement restés passifs car celui qui a acquis le bâtiment est un proche parent.* »³⁷¹

Mais M.X, ne va pas s'arrêter à cette seule aventure selon le même informateur :

« Disposant de moyens financiers, M. X *revient à l'assaut cinq ans plus tard en décidant de prendre une autre partie du domaine pour ériger un autre bâtiment. Cette fois-ci toute la famille s'est opposée et a rapidement clôturé toute la concession afin d'éviter que d'autres réussissent de pareilles aventures en intégrant un étranger dans leur collectivité.* »³⁷²

À travers cette nouvelle pratique, M. X ne s'inscrit pas dans le registre de la gestion traditionnelle régissant les biens fonciers coutumiers et qui impose le principe d'inaliénabilité des terres collectives. Il pose plutôt le problème de partage équitable de ces biens. Et ceci, il l'explique clairement :

« *La réaction de mes frères m'étonne, le domaine en question appartient à nous tous. Ceux qui ont les moyens pour construire s'en servent comme ils veulent. Il y a des gens qui ont fait plus de quatre constructions pour leurs enfants sur ce domaine. Moi je n'ai pris qu'une petite portion de cette terre et mes frères s'enflamment. Ils n'ont qu'à répartir le reste et spécifier la part revenant à chacun.* »³⁷³ (traduit de la langue Goun en français).

La réaction de M. X pose le problème de la gestion des biens fonciers coutumiers dans le contexte actuel. Ses propos amènent à réfléchir sur le problème de la maîtrise des pratiques coutumières dans un contexte où les réalités modernes sont présentes. Les pratiques foncières coutumières ont été très fonctionnelles grâce aux institutions mises en place à cet effet comme le conseil de famille et surtout à la croyance religieuse qui assurait le maintien de ces structures. Or, ces institutions ont été affaiblies aujourd'hui par les réalités modernes et sont de moins en moins opérationnelles.

La vente facile des terres collectives est plus remarquable encore là où il n'existe plus d'institutions d'opposition, c'est-à-dire dans les concessions où le Conseil de famille est très peu opérationnel, ou réduit à deux ou trois membres seulement.

Ce phénomène de recherche de terre nouvelle est plus développé au niveau des forêts sacrées. Il commence d'abord par une simple installation de certains membres des collectivités détentrices de la forêt qui débroussent quelques mètres pour l'agriculture à très petite échelle. Mais au fil des années, cet espace s'élargit généralement en empiétant sur la forêt et devient important. Il finit par s'individualiser après quelques décennies seulement.

³⁷¹ Koutchoanou François, chef d'arrondissement d'Adjarra II. Entretien réalisé en français le 20 décembre 2014.

³⁷² Id

³⁷³ M. X, Entretien réalisé à Adjarra, le 25 décembre 2014.

D'autres personnes, au lieu de procéder à l'occupation progressive de ces forêts, mettent directement à la vente une grande partie de celles-ci comme le dit toujours le chef d'arrondissement d'Adjarra II.

« Deux forêts sacrées ont disparu à Drogbo, les deux font plus de demi-hectares. Il y a une communauté que j'ai retardée pendant deux ans de vendre leur forêt en évitant de signer les conventions de vente. Mais ces gens me disent *aujourd'hui que c'est leur chose et qu'ils veulent la vendre pour régler des problèmes au niveau de la famille. Ils sont venus m'agresser la fois dernière et déposer un procès-verbal de famille signé par 10 personnes pour me dire qu'ils veulent maintenant passer à l'acte. J'ai écrit à la Mairie afin qu'elle achète le domaine compte tenu de son importance mais je n'ai pas jusque là de suite. Si la Mairie décide et analyse bien ces situations, elle peut prendre les dispositions nécessaires car la sensibilisation seule ne suffit plus.* »³⁷⁴

Cet exemple montre à quel point les espaces sacrés sont devenus des champs de conquête de nouvelles terres. La structure familiale, qui devrait œuvrer à la protection de ses biens, se retrouve parfois inactive face au complot de certains membres de ces collectivités en quête de gains faciles. Ainsi, n'assiste-t-on pas à une nouvelle découverte de réserve foncière, c'est à dire à un front pionnier là où l'accès gratuit à la terre n'est plus possible ?

Au lieu de voir les espaces sacrés comme un nouveau front pionnier, il semblerait plutôt qu'on soit dans une situation où « la terre est finie » comme le dit Roland Pourtier³⁷⁵ pour le cas burkinabé. Ne disposant plus de terre, il naît une faim de terre provoquant la convoitise des terres collectives à caractère sacré.

Bien qu'inquiétant par leur fréquence, une généralisation des espaces sacrés comme front pionnier semblerait difficile à notre avis. D'une part, elle serait difficile aujourd'hui étant donné que ces espaces sont des terres collectives appartenant à un nombre important de personnes. Par ailleurs, la taille de ces biens fonciers est en général très petite pour permettre de satisfaire tous les membres de la collectivité, ce qui rend très mince la chance d'obtenir un consensus autour de ce phénomène. D'autre part, ces domaines sont des espaces sacrés culturels auxquels un grand nombre de personnes continuent de croire. Un bradage remarquable de ceux-ci dans la région d'Adjarra suscite généralement le soulèvement de la communauté du culte Vodoun qui détient une force occulte encore inquiétante contrairement à d'autres villes comme Cotonou où cela est possible. Ordinairement, les terrains acquis dans ces conditions font l'objet de litige qui empêche souvent l'acquéreur d'en profiter puisque les acteurs coutumiers procèdent à leur blocage par divers moyens traditionnels dont le plus fréquent est l'érection des demeures des divinités sur ces parcelles.

³⁷⁴ Koutchoanou François, chef d'arrondissement d'Adjarra II, entretien réalisé en français le 20 Décembre 2014.

³⁷⁵ Pourtier R. (2001), *Afriques Noires*, Hachette, Paris, p.90.

Figure n°43: Une construction de maison bloquée par l'implantation d'une divinité



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Une construction de maison inachevée parce qu'elle est érigée sur une portion de terre d'un site culturel Vodoun avec la complicité d'un membre de ce culte. Mais cette construction est bloquée par les prêtres Vodoun par implantation sur le site d'une divinité située dans la case ronde encerclée en bleu sur la photo.

8- 9- 2- Les valeurs socio-culturelles, facteurs limitatifs de la vente des produits fonciers

Le marché foncier dans la région d'Adjarra et ses environs n'est pas le même que celui qu'on observe dans les villes modernes comme Cotonou par exemple. L'acquisition sur ce marché nécessite la connaissance du milieu afin d'éviter de tomber sur des produits "interdits" par la tradition car on y observe des biens dont certains sont ouverts ou semi-ouverts et d'autres fermés à la vente (Cf. chapitre 6- 2).

Les "**produits ouverts**" à la vente sont les terres déjà converties en profitant de certaines règles coutumières comme l'héritage et la donation de terre et qui servent aujourd'hui essentiellement aux activités économiques. Ces produits qui sont actuellement les plus nombreux jouissent d'une liberté totale sur le marché.

Les "**produits semi-ouverts**" à la vente sont des terres appartenant à des collectivités familiales qui se vendent difficilement. Elles sont des biens fonciers communs dont la vente nécessite un consensus entre les membres de la collectivité, une entente parfois difficile à trouver, ce qui fait que leur cession constitue souvent une arène litigieuse.

Les “**produits fonciers fermés**” à la vente sont des terres qui appartiennent à des collectivités familiales. Elles sont aussi des biens fonciers communs mais protégés par la « force du sacré ». Ces terres ne sont pas des produits au même titre que les autres car elles abritent généralement les divinités.

Figure n° 44: Inscription du sacré dans le paysage



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Il s'agit d'un Vodoun protecteur du paysage à Adjarra dont la présence rend toutes les terres environnantes sacrées.

Bien que ces terrains subissent parfois des amputations, leur mise sur le marché est difficile car elle est perçue comme un sacrilège et une offense aux divinités préjudiciables non seulement aux vendeurs mais aussi aux acquéreurs. Elle intervient rarement et quand elle se produit, elle nécessite une conversion qui passe par des stratégies bien élaborées et différentes de celles couramment utilisées pour les ventes foncières ordinaires. La mise sur le marché de ce type de produit rime souvent avec les effets d'aubaines dont un exemple, et d'ailleurs le plus fréquent, est le profit d'une opération de lotissement pour amputer une partie du domaine d'un site cultuel et le recenser comme une parcelle individuelle.

D'une manière générale, le marché foncier ne ménage pas toujours le patrimoine socio-cultuel. Mais celui-ci a fait également de ce marché une arène complexe sur laquelle tous les produits ne jouissent pas des mêmes privilèges d'autant que certains sont susceptibles

d'être vendus et d'autres interdits de vente. Mais dans cette complexification de ce marché, on note aussi, une certaine souplesse de ce patrimoine. Cette souplesse est d'ailleurs nécessaire face aux besoins fonciers actuels notamment dans le domaine des activités économiques et socio-communautaires. Mais si cette souplesse des valeurs socio-culturelles a favorisé l'émergence du marché foncier, ce dernier contribue-t-il au développement de la localité ? Répondre à cette question nécessite une évaluation immobilière qui ne peut se faire, dans ce cas précis, que par la connaissance de la fiscalité locale.

8- 10- Fiscalité immobilière et développement local

L'un des enjeux de la décentralisation enclenchée depuis 2003 au Bénin est de permettre aux acteurs locaux de mettre en place une dynamique économique afin d'assurer le développement de leur territoire. La réussite d'une telle mission passe par la maîtrise des potentialités dont dispose chaque localité. Parmi tant de possibilités, le foncier périurbain, à travers le marché qu'il génère, apparaît comme un potentiel susceptible de contribuer au développement. Vu sous cet angle, le foncier se présente comme une ressource dont la transformation peut participer à l'instauration de la dynamique économique locale. Cette vision semble être celle des acteurs locaux et en particulier des élus locaux de notre région qui privilégient le foncier comme un input important au développement économique local. Que nous soyons à Avrankou ou à Adjara, le foncier vient au premier rang des préoccupations privilégiées des autorités locales. Le budget de la commune d'Adjara montre bien ce privilège accordé au foncier dans ces communes périurbaines de Porto-Novo.

La commune d'Adjara connaît une forte croissance démographique : 60 112 habitants en 2002 et 96 901 habitants en 2013 selon l'INSAE, entraînant un accroissement du nombre d'habitations et une augmentation des besoins en infrastructures publiques et privées. L'une des réponses à ces préoccupations est la production foncière urbaine, qui permet non seulement de mobiliser des ressources foncières nécessaires aux infrastructures mais également d'apporter une importante contribution financière au budget communal.

8- 10- 1- Apport des ressources foncières au budget de la commune

L'étude de cet apport nous paraît nécessaire d'autant que le budget des communes constitue l'un des principaux outils de développement des collectivités locales notamment le principal instrument de mobilisation et de financement des activités de développement. Suivant le système de la décentralisation béninoise, seule la commune est dotée d'autonomie financière et de personnalité juridique. Ainsi, le financement des actions de développement ne peut-il se faire que par le Conseil communal.

Notre analyse porte sur la période de 2007 à 2012 et s'intéresse aux différentes recettes liées à la gestion foncière dans la commune d'Adjarra. L'analyse des recettes apportées au budget communal par la gestion des affaires domaniales permet de constater que celles-ci sont de nature variée et dont le recapitulatif se présente dans le tableau ci-dessous.

Tableau n°25 : Récapitulatif des différentes recettes foncières du budget communal d'Adjarra sur la période de 2007 à 2012

Années	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total (en million de FCFA)
Expédition des conventions (en million de FCFA)	50	49	53	54	80	-	286
Droit de lotissement (en million de FCFA)	105	74	59	52	86	144	520
Droit de viabilisation (en million de FCFA)	18	12	10	10	15	-	65
Contribution des acquéreurs de parcelles (en million de FCFA)	8	5	4	4	6	-	27
Contributions foncières des propriétés bâties (en million de FCFA)	1	3	3	1	2	14	24
Contributions foncières des propriétés non bâties (en million de FCFA)	4	3	6	6	9	-	28
Produits de cessions courantes d'immobilisation (en million de FCFA)	11	5	5	4	7	9	41
Total des recettes foncières (en million de FCFA)	197	151	140	131	205	167	991

Source : Bases de données, Comptes administratifs de la mairie d'Adjarra de 2007 à 2012.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

➤ **Catégorisation des recettes foncières**

En fonction de leur mode d'acquittement, les différentes ressources financières qu'engendre l'organisation foncière peuvent être classées en deux catégories. La première est celle des ressources qui sont spontanément payées par les usagers à la suite d'une prestation de service foncière et la deuxième regroupe les ressources que les usagers sont contraints de payer.

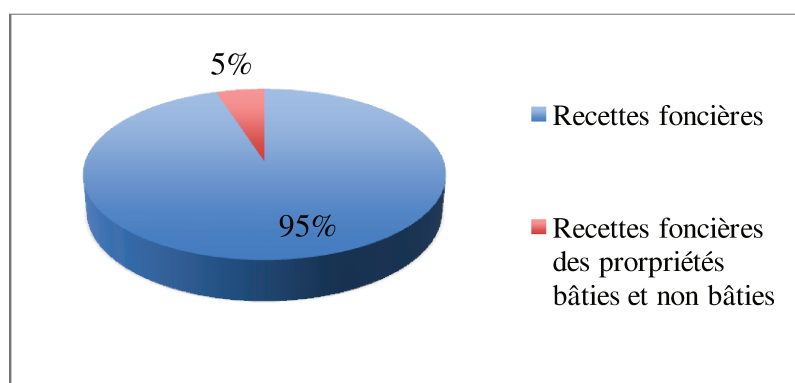
La première catégorie de ressource concerne les recettes qui portent essentiellement sur les expéditions des conventions, les droits de lotissement et de viabilisation, les contributions des acquéreurs de parcelles et les produits de cessions courantes d'immobilisation. Les assujettis à cette nature de ressource financière ne sont pas contraints au paiement mais le font plutôt quand ils sentent le besoin d'utiliser des services fonciers liés

à cette catégorie de recettes. Ces services fonciers concernent, souvent les demandes à la Mairie, de recasement de parcelle par les propriétaires suite à des opérations de lotissement ou des enregistrements dans le registre foncier de la Mairie des opérations d'achat et de vente afin de constituer des preuves de l'acquisition. Les ressources de cette catégorie de recettes proviennent pour la plupart des opérations de lotissements, donc des prestations de services, ce qui rend moins difficile leur recouvrement.

La deuxième catégorie de ressources foncières concerne les contributions foncières des propriétés bâties et non bâties. Elles sont faciles à estimer puisqu'elles font l'objet d'un rôle ³⁷⁶. Mais contrairement aux ressources de la première catégorie, celles-ci ont la particularité de ne pas être directement liées à des prestations concrètes de services. Leur recouvrement est souvent difficile. Compte tenu de leur complexité, elles sont directement recouvrées par les services déconcentrés de l'État, notamment par la recette auxiliaire des impôts qui disposent déjà d'expériences dans ce domaine qui sont mises à la disposition de la Mairie.

Une comparaison sur notre période d'étude, des contributions foncières des propriétés bâties (FB) et non bâties (FNB) qui s'élèvent à presque 52 millions de FCFA avec les recettes foncières totales (RFT) qui font environ 991 millions de FCFA permet de constater que cette catégorie de ressources contribue très faiblement aux recettes foncières.

Figure n°45 : Contribution du foncier bâti et non bâti aux recettes foncières totales de la commune d'Adjarra de 2007 à 2012



Source : Bases de données, Comptes administratifs de la mairie d'Adjarra de 2007 à 2012.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

³⁷⁶ C'est un registre qui permet d'enregistrer les assujettis à une taxe donnée et de les localiser afin de faciliter le recouvrement. Il s'agit ici du registre d'enregistrement des propriétaires des fonciers bâtis et non bâtis.

Les contributions foncières des propriétés bâties (FB) et non bâties (FNB) ne participent qu'à environ 5% des recettes foncières totales. Ceci témoigne de la difficulté de recouvrement de cette nature de ressource et surtout de la faible capacité technique de mobilisation des recettes des autorités locales. Ce faible taux suscite plus d'inquiétude quand on sait que le reste des ressources foncières est lié aux opérations de lotissement susceptibles de finir un jour. Or, les recettes issues du foncier bâti et non bâti sont des ressources pérennes pour le budget local, donc nécessitent une réelle organisation.

➤ **Contribution des ressources foncières aux recettes de fonctionnement, d'investissement et générale de la commune d'Adjarra**

La nomenclature budgétaire a prévu deux natures de recettes dans le budget local. Il s'agit des recettes de fonctionnement et des recettes d'investissement dont la combinaison permet d'obtenir les recettes générales du budget de la commune. La contribution des ressources foncières à ces différentes natures de recettes est traduite dans le tableau ci-contre.

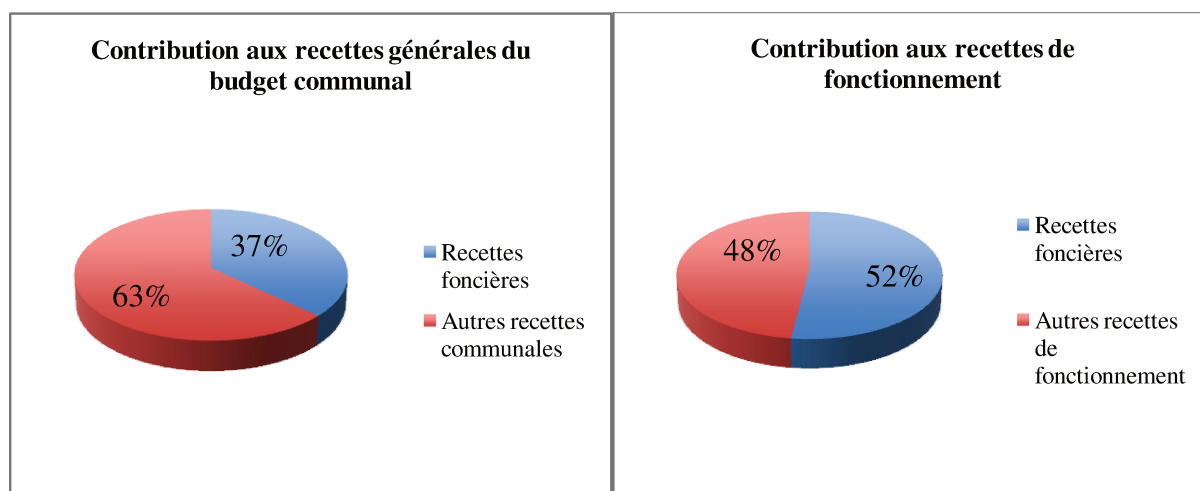
Tableau n°26 : Croisement des recettes foncières avec les recettes de fonctionnement, d'investissement et générale de la commune d'Adjarra

Années	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total (en million de FCFA)
Recette foncière recouvrée (en million de FCFA) (a)	197	151	140	131	205	167	991
Recette de fonctionnement recouvrée (en million de FCFA) (b)	312	249	293	246	347	442	1 889
(a/b) (%)	63	61	48	53	59	38	52
Recette d'investissement (en million de FCFA) (c)	175	213	179	69	254	193	1 083
(a/c) (%)	113	71	78	190	81	87	92
Recette totale (en million de FCFA) (d)	340	349	429	317	601	634	2 670
(a/d) (%)	58	43	33	41	34	26	37

Source : Bases de données, comptes administratifs de la mairie d'Adjarra de 2007 à 2012.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Les données de ce tableau sont traduites par les graphiques de la **figure n° 46** ci-dessous.

Figure n°46: Contribution des ressources foncières aux recettes de fonctionnement et aux recettes générales du budget de la commune d'Adjarra de 2007 à 2012



Source : Bases de données, Comptes administratifs de la Mairie d'Adjarra de 2007 à 2012.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

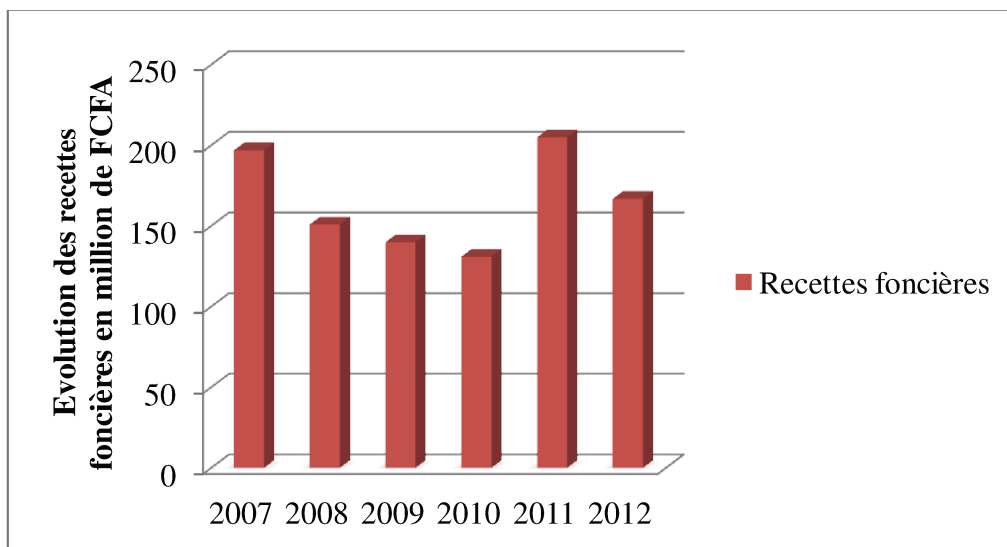
À travers cette figure, on note que la part des ressources foncières par rapport aux recettes totales de la commune est d'environ 37%. Elles constituent également environ 52 % de la part totale des recettes de fonctionnement. On constate ainsi, que seules ces ressources foncières financent un peu moins de 40%, le budget de la commune d'Adjarra.

Étant donné que c'est la dépense d'investissement qui permet d'évaluer les réalisations concrètes de la commune notamment la réalisation des infrastructures socio-communautaires, il nous paraît aussi important d'étudier la contribution des recettes foncières aux actions d'investissement de la commune. Le total des dépenses d'investissement sur la période de 2007 à 2012 s'élève à environ 1 milliard 83 millions de FCFA, il est légèrement supérieur au total des recettes foncières qui est de 991 millions de FCFA sur la même période. Ce constat amène à dire que les ressources foncières seules couvrent la presque totalité des dépenses d'investissement de la commune, ce qui montre le poids de cette nature de recette dans le financement des actions de développement.

➤ Évolution des taux de recouvrement des recettes foncières de 2007 à 2012

Avec un taux élevé de réalisation de recette foncière en 2007, le budget communal a connu une chute progressive de cette nature de recette qui passe d'environ 197 millions de FCFA en 2007 à presque 131 millions de FCFA en 2010 avant de remonter brutalement en 2011 à 205 millions de FCFA.

Figure n° 47: Évolution des recettes foncières sur la période de 2007 à 2012 à Adjarra



Source : Bases de données, Comptes administratifs de la Mairie d'Adjarra de 2007 à 2012.
Réalisation: Adégbinni A., 2015.

Cette chute progressive des recettes foncières dans le temps peut se traduire par une diminution des transactions foncières dans la commune. La baisse d'une telle recette ne constitue pas un bon indicateur pour les autorités locales étant donné que les ressources foncières constituent la principale source (environ 40%) de financement du budget de la commune. Si cette diminution continue, elle pourrait avoir des conséquences négatives sur le budget de cette structure. Or, c'est le budget communal qui permet de financer en grande partie non seulement des infrastructures socio-communautaires (école, centre de santé, place publique, route, etc.) mais également de dynamiser le secteur économique à travers la mise en place des infrastructures pouvant attirer l'investissement des opérateurs économiques.

Ainsi, ces ressources foncières nécessitent-elles une réorganisation afin d'améliorer leur contribution au budget local. Les propriétés foncières bâties et non bâties sont mal organisées et contribuent très peu au budget communal. Par exemple, les assujettis aux contributions foncières des propriétés non bâties ne font, jusqu'à aujourd'hui, l'objet d'aucun rôle. Seules les propriétés bâties sont enrôlées. Le recouvrement des contributions foncières des propriétés non bâties n'est effectué que lorsqu'il y a transaction foncière (ventes de parcelles) sur ces propriétés. Le foncier non bâti échappe alors au contrôle des autorités locales dont les efforts de reconquête suscitent de vives polémiques au niveau des acteurs du marché foncier notamment chez les acquéreurs-spéculateurs. Il devient également préjudiciable pour les propriétaires du foncier bâti et apparaît comme une perte pour les couches défavorisées.

8- 10- 2- Les parcelles non bâties: source d'évasion fiscale et d'insécurité

Les friches, c'est-à-dire les parcelles non valorisées surtout celles situées dans les lotissements, constituent l'une des conséquences néfastes de la vente de terre. En réalité, les lotissements sont des opérations nécessitant de lourds investissements financiers afin de viabiliser les parcelles situées dans un périmètre ouvert à cette opération. Or, face à un marché émergent, plusieurs terrains ont été acquis dans la simple intention de spéculation ou de réservation future sans être valorisés créant d'énormes pertes à la localité. S'appuyant sur les explications du géographe Agossou Noukpo, cette situation récente à Adjara serait le résultat du voisinage de cette commune avec la ville de Porto-Novo. Selon cet auteur : « le foncier représente une valeur sûre dans laquelle il n'est point risqué de placer ses épargnes. Ainsi les grands commerçants ont-ils un engouement pour l'investissement dans le foncier comme dans l'immobilier. Cela explique ce pseudo dynamisme de Porto-Novo qui s'exprime moins en termes de croissances économique et démographique réelles que d'expansion spatiale, d'engouement pour le sol, de mainmise sur le foncier : voilà pourquoi une bonne partie des parcelles acquises est laissée en friche »³⁷⁷. Les initiatives des autorités locales pour au moins corriger la perte fiscale laissent à désirer.

En réalité, les fonciers bâtis et non bâtis sont des biens assujettis à des taxes au Bénin conformément aux articles 976 et 988 du Code général des impôts et des domaines. Mais à Adjara, seuls les fonciers bâtis font l'objet d'un rôle et contribuent bien que faiblement au budget local. Par manque d'organisation, le foncier non bâti échappe au recouvrement fiscal des autorités locales. Face à leur incapacité à maîtriser cette ressource, les autorités locales profitent alors des opérations de vente des parcelles non bâties pour faire payer à leurs propriétaires des arriérés de taxes pour lesquelles ces derniers ne sont pas à jour. Mais ceux-ci ne reçoivent aucun avis d'imposition comme pour le foncier bâti. Cette situation semble ne pas être juste pour les usagers comme l'explique, M. B.Y, un revendeur de parcelles.

« La Mairie nous vole. On nous demande de payer quatre années d'arriérés de contributions foncières des propriétés non bâties, ce que nous faisons sans problème. Ce qui est mauvais dans ce qu'ils font est que quand tu vends cette même parcelle à quelqu'un d'autre la même année, celui-ci est obligé de payer encore quatre années d'arriérés sur la même parcelle. Quand la même parcelle est vendue quatre ou cinq fois la même année, vous payez quatre ou cinq fois ces taxes sur la même parcelle. Ce n'est pas juste car cela pèse sur le prix d'achat et fait augmenter les prix des parcelles. Mais on ne peut rien. »³⁷⁸ (traduit de la langue Yorouba en français).

³⁷⁷ Noukpo A. (2011), Op. Cit., p.475.

³⁷⁸ M. B.Y, acquéreur spéculateur de parcelles. Entretien réalisé à Adjara le 10 Octobre 2013.

Une analyse de ce cas amène à une réflexion multidimensionnelle. Le fait qu'un acquéreur-spéculateur qui fait partie du groupe de l'un des acteurs les plus importants du marché foncier montre son incapacité à réagir face à cette situation semble témoigner de l'existence de relations de force entre les autorités locales et certains acteurs du marché foncier. De même, si cette disposition était appliquée uniquement aux spéculateurs fonciers afin de limiter les spéculations, cela pourrait se comprendre mais elle est appliquée à tous les usagers et contribue à augmenter les charges afférentes aux opérations d'achat de parcelles et par conséquent à l'augmentation des prix de parcelles. De plus, la contribution foncière des propriétés non bâties est une taxe instaurée par la loi que les contribuables paient annuellement après notification d'avis d'imposition. Prendre des arriérés de cette taxe pose déjà un problème étant donné que les avis d'imposition ne sont pas envoyés au préalable aux contribuables. Mais cette pratique semble ne pas être contraire à l'orthodoxie fiscale selon les explications de Norbert Tossou, le Receveur Auxiliaire des Impôts de la commune d'Adjarra.

« Comme nous savons que ceux qui ont des parcelles non construites doivent *nécessairement venir à la Mairie à n'importe quel moment pour faire des transactions, nous profitons de ces occasions pour leur calculer l'impôt qu'ils doivent payer et cet impôt vient amortir ce que nous devons faire en amont car il est permis de faire le rappel en imposition, ce n'est pas contraire aux dispositions du Code.* »³⁷⁹

En dehors de cet aspect, le recouvrement de la même taxe, plusieurs fois au cours de l'année sur la même matière imposable, constitue un abus des autorités sur les usagers. Or, selon les principes budgétaires, l'administration fiscale ne doit pas souscrire à la double imposition. Au lieu d'exercer des pressions sur les contribuables qui pourraient être condamnables, la Mairie gagnerait à réorganiser cette nature de ressources en enrôlant les assujettis comme pour le foncier bâti et en envoyant régulièrement les avis d'imposition, surtout qu'il existe un plan parcellaire après chaque opération de lotissement.

Par ailleurs, les autorités locales investissent d'énormes moyens financiers dans les opérations de lotissement mais valorisent très peu sa dimension fiscale. Et ceci s'observe à travers la disjonction entre les opérations de lotissement et le recouvrement des impôts fonciers, alors que les lotissements permettent d'attribuer à chaque parcelle son propriétaire. Cette dimension fiscale n'est pas valorisée dans notre région comme le dénonce le Receveur Auxiliaire des Impôts de la Mairie d'Adjarra.

³⁷⁹ Tossou Norbert, Receveur auxiliaire des impôts de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé à Adjarra en français le 15 janvier 2015.

« Dans la pratique, nous rencontrons des difficultés pour le foncier non bâti. Ces difficultés sont relatives à l'adressage et à la reconnaissance physique de l'individu. Un monsieur qui a une parcelle et qui n'implante même pas une plaque indicative, le service des impôts arrivé là, a des difficultés. Un autre qui implante une plaque sans adresse et qui habite Cotonou. On a juste le nom, aucune autre indication. On sort les avis mais sur le terrain il se pose de véritables problèmes de notification. À qui, faut-il notifier ces avis ? Donc, cela devient des manques à gagner pour l'administration, nous accumulons beaucoup de recettes qui ne sont pas recouvrables. Or, si lors des opérations de lotissements, la Mairie crée une base qui permet d'identifier et de localiser chaque propriétaire, cela allait nous faciliter la tâche. Le service des impôts allait utiliser la base déjà confectionnée par la Mairie pour imposer les propriétaires car il ne revient pas au service des impôts de faire cette base mais plutôt à la commune. Cette base permet d'améliorer les recettes fiscales notamment à travers un bon adressage. »³⁸⁰

Concrètement, cette situation crée un manque à gagner au budget local étant donné qu'il faut que le propriétaire décide de vendre d'abord sa parcelle avant que la Mairie ne mette en exécution sa pression. Or, le nombre de parcelles non bâties et loties qui ne font pas l'objet de transaction foncière est très supérieur à celles qui sont mises sur le marché.

L'étude de terrain réalisée sur les parcelles non bâties dans les lotissements d'Adjarra, et décrite ci-dessus, en dit long. Les réponses à notre question qui porte sur le projet de vendre ou non leur parcelle des 82 propriétaires des terrains non bâtis sélectionnés (Cf. 8- 2- 3), ont permis de dégager quatre grandes tendances résumées dans le **tableau n° 27** ci-dessous.

Tableau n° 27: Tendances des propriétaires terriens sur la possibilité de vendre leur bien foncier à Adjarra en 2014

Tendances	Nombre	(%)	Les types de réponses
Ceux qui veulent vendre	07	08	Déjà sur le marché les prix sont connus
Ceux qui peuvent vendre	19	23	Oui, si la personne est prête à payer...
Ceux qui ne veulent pas vendre maintenant	21	26	Oui, mais pas maintenant quand j'aurai besoin de l'argent
Ceux qui ne veulent pas du tout vendre	35	43	Non, c'est réservé à quelqu'un ou à mes enfants
Total	82	100	

Source : Bases de données, Enquêtes de terrain.

Réalisation: Adégbinni A., 2015.

³⁸⁰ Tossou Norbert, Receveur auxiliaire des impôts de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé à Adjarra en français le 15 janvier 2015.

L'analyse du tableau permet de constater que seulement 31% des propriétaires terriens sont prêts à vendre leurs parcelles. Parmi ceux-ci, on note que 23% n'ont pas en réalité le projet de vendre leur bien mais veulent profiter d'une situation d'aubaine car ils proposent des prix de vente qui dépassent parfois le double de la valeur de leur bien. Un exemple est celui d'un propriétaire de cette catégorie, M. B. Z, qui propose pour sa parcelle le double du prix de vente d'une autre parcelle, ayant les mêmes caractéristiques et située au même endroit, et qui est déjà sur le marché à deux millions de FCFA à débattre³⁸¹.

« Oui, je vais vendre si la personne est prête à payer cinq millions de FCFA, dans le cas contraire je ne vends pas. »³⁸²

Ce qui nous amène à conclure qu'il y a seulement 8% des propriétaires qui veulent réellement vendre leur parcelle, et 26% qui n'ont pas encore en projet la vente de leurs parcelles mais peuvent les vendre dans le futur. Outre ces trois catégories, il existe environ 43% des propriétaires qui ne sont pas dans la logique de vente de leurs parcelles mais plutôt de constituer des réserves foncières pour leurs descendants ou proches parents. Ce qui signifie qu'environ 92 % des terres de notre échantillon ne sont pas sûres d'être valorisées dans l'immédiat ou de faire l'objet de transaction pouvant générer des ressources pour la Mairie.

Par ailleurs, le fait que la taxe sur le foncier non bâti est très peu opérationnelle encourage la faible valorisation des parcelles dans les zones loties.

De plus, ces terres non bâties abandonnées plongent les propriétaires terriens des fonciers bâtis dans des difficultés énormes selon les explications de M. S. A., l'un des propriétaires terriens du lotissement de Honvié à Adjarra.

« Les terrains vides dont vous venez de parler nous créent beaucoup de difficultés ici. Je ne connais pas les propriétaires de ces deux parcelles qui sont derrière moi. Je veux bien leur demander une autorisation pour enlever la brousse de derrière ma maison. En dehors des serpents, des petits bandits se cachent dedans et surveillent votre position. La fois dernière, les bandits sont venus ramasser mes chèvres *parce qu'ils m'ont surveillé et ils ont su que je n'ai pas passé la nuit à la maison.* »³⁸³ (traduit de la langue Yorouba en français).

Ainsi, les parcelles non bâties et non valorisées constituent dans les lotissements des friches qui sont sources d'insécurité permanente pour la population environnante. Ces friches servent non seulement de refuge pour les animaux sauvages notamment les reptiles très dangereux, mais aussi accentuent la délinquance et constituent également des gîtes de prolifération de moustiques, principale cause du paludisme au Bénin.

³⁸¹ C'est le terme utilisé par les vendeurs de parcelles pour signifier que le prix fixé pour leur bien n'est pas rigide.

³⁸² M.B. Z, propriétaire terrien, Entretien réalisé par téléphone à Adjarra, le 10 octobre 2013.

³⁸³ M. S. A., propriétaire dans le lotissement de Honvié. Entretien réalisé le 20 novembre 2013.

Conclusion

Contrairement au principe foncier coutumier de l'inaliénabilité, la marchandisation des terres est depuis longtemps une réalité dans notre région d'étude. Cette réalité est aujourd'hui aussi importante dans les zones urbaines que rurales. Mais la production des informations foncières nécessaires à ce marché est mal coordonnée et dispersée entre les différents acteurs qui concourent à cette production, ce qui entrave sa disponibilité. Celles qu'on retrouve sont des informations parfois mal produites ou difficiles d'accès pour des raisons souvent politiques. Ces situations présentent d'énormes conséquences dont certaines se résument à la lenteur du marché à satisfaire ses acteurs, à l'acquisition des terrains à un prix très élevé ou la vente des parcelles à un coût très bas par rapport à la valeur réelle du marché par manque d'un référentiel de prix, et la vente multiple de la même parcelle à plusieurs acquéreurs.

Mais ces conséquences n'ont pas empêché l'existence de ce marché qui, conjuguée aux réalités locales a pris deux formes différentes. La première forme est celle d'un marché régulé par les pesanteurs socio-culturelles qui amènent à céder les biens fonciers à un prix hors marché dans un climat non guidé par la logique de concurrence. La deuxième forme est celle d'un marché libre fondé sur les règles strictes de la concurrence. Ces marchés sont animés par plusieurs acteurs dont certains procèdent à des acquisitions ou des ventes à des fins de spéculation et d'autres qui font des acquisitions dans l'unique intention de les valoriser. Mais bien que la vente de terre constitue encore une opération socialement très peu appréciée dans notre région, cette pratique se développe de plus en plus et est largement acceptée par les acteurs locaux quand elle est fondée sur un projet concret d'avenir. Les principales causes de cette pratique sont les besoins financiers liés aux obligations familiales et à la reconversion des paysans dans un autre secteur d'activité à cause de la baisse des rendements agricoles. Les lotissements constituent également une cause importante de la vente de terre car ils provoquent une augmentation brutale de la valeur vénale de ces biens et suscitent l'appétit de vente surtout au niveau des couches de populations les moins aisées.

Ainsi, observe-t-on de plus en plus une différenciation spatiale donnant lieu à une zone de forte valeur foncière dont l'accès devient difficile à certaines couches de populations et une zone de faible valeur foncière réservée aux franges de populations modestes et dont le sol ne cesse d'être converti en un espace urbain. Cette conversion de terre rurale génère une dynamique particulièrement remarquable, notamment un marché foncier où l'offre et la demande de terre sont presque les seuls éléments qui dictent leurs règles à l'usage du sol, ceci avec la caution des autorités publiques. Ce marché est beaucoup plus prononcé dans les

localités périphériques de la ville de Porto-Novo que dans les autres arrondissements de notre région d'étude.

D'une manière générale, le marché foncier présente plusieurs enjeux socio-culturels et économiques. Il recèle des aspects positifs, par exemple le brassage ethnique dans les villages qui amène à un apprentissage mutuel au niveau des habitants et favorise le développement économique. Par contre, il présente l'inconvénient de contribuer à la conversion des terres agricoles et parfois au bradage des domaines des sites culturels. De même, le marché foncier dans la région d'Adjarra et ses environs n'est pas un marché comme les autres car présentant des produits très divers dont certains sont accessibles, d'autres difficiles d'accès (les terres collectives) et parfois des produits inaccessibles par principe comme les terres sacrées. De plus, le fonctionnement de ce marché n'est pas sans influence sur l'économie locale. Ce qui est facilement observable à travers le budget de la commune. L'analyse de ce budget fait ressortir que la gestion des affaires domaniales de la commune d'Adjarra apporte une part importante de ressources financières aux recettes de la localité.

Conclusion de la deuxième partie

Somme toute, les pratiques foncières contemporaines sont le résultat de plusieurs mutations et réformes. Les différentes réformes foncières modernes ont produit des résultats tangibles même s'ils sont relativement modestes face à la ténacité du régime foncier coutumier. Ces réformes ont permis non seulement de confirmer le régime de l'immatriculation déjà instaurée par les colonisateurs mais aussi de concrétiser le régime de permis d'habiter que certains citoyens se sont appropriés comme alternatif au régime de l'immatriculation. Elles ont également constitué un canal sur lequel la population s'est appuyée afin de créer son propre régime foncier à travers l'interprétation d'une des dispositions juridiques qui est celui du certificat administratif. Cette situation fait du certificat administratif, un régime foncier intermédiaire résultant des pratiques populaire et administrative. Mais en général, ces outils foncières modernes ont eu une emprise spatiale faible. Par exemple, le régime foncier de l'immatriculation n'a occupé à Adjarra et Avrankou respectivement qu'environ 3% et 2,5% des superficies totales de ces deux communes. Cette faiblesse de l'occupation foncière moderne a suscité une nouvelle initiative prenant en compte les réalités coutumières foncières qui s'est concrétisée à travers le plan foncier rural. Mais le temps accordé au plan foncier rural a été très court pour une réelle évaluation de son efficacité. Cependant, cette nouvelle initiative respectueuse des valeurs coutumières a fait correspondre en six ans, à près de six fois (environ 15%) le taux d'occupation foncière réalisé par les titres fonciers en un siècle, sur la superficie totale de la commune d'Avrankou. Mais si le résultat du régime foncier moderne n'est pas trop concluant, quel est alors l'état du régime coutumier ?

Essentiellement fondé sur les faits religieux notamment la religion traditionnelle, le régime foncier coutumier n'a pas disparu face aux réalités modernes. Bien qu'affectées dans son emprise spatiale, les terres collectives coutumières existent encore. Mais celles-ci ont subi plusieurs segmentations contribuant à leur réduction en des unités foncières de petite taille. De même, elles sont réduites essentiellement dans notre région aux espaces cultuels. Cette petitesse de taille a été favorisée par l'affaiblissement des structures sociales chargées de leur maintien et qui ont perdu le pouvoir sur le foncier, face aux velléités de la modernisation dont les religions modernes en sont une.

La cohabitation entre ces deux pratiques (moderne et coutumier) a été complexe. Ces deux régimes se limitent rarement à leur forme initiale, ils engendrent le plus souvent une hybridation foncière. Cette mixité est due à l'influence mutuelle des deux pratiques et surtout

à l'évolution du contexte actuel qui oblige parfois à une révision de certaines règles coutumières. Pour preuve, l'interdiction des femmes à acquérir du foncier par héritage n'est plus une réalité sur notre terrain d'étude comme auparavant. De ces influences mutuelles sont nées plusieurs formes d'occupations foncières avec une forte proportion des terrains en transition entre le coutumier et le moderne. Mais pour aboutir à ces occupations foncières, les terrains font des parcours qui donnent lieu à plusieurs circuits qu'on peut regrouper en quatre groupes. Il s'agit des circuits de production foncière **moderne** et **coutumière**. L'hybridation de ces deux formes a généré un autre groupe de circuit de production foncière que constitue le **néo-coutumier** dans lequel on retrouve des circuits dont certains sont qualifiés de **formels** et d'autres d'**informels**. On retrouve dans certains de ces circuits, la marchandisation des terres, une pratique incompatible avec le régime foncier coutumier.

Mais cette marchandisation des terres engendre un marché foncier qui, bien qu'existant, souffre de la qualité des informations relatives à son fonctionnement. Ce marché est moins prononcé sur notre terrain d'étude dans les zones rurales que dans les localités urbaines notamment dans les quartiers périphériques de la ville de Porto-Novo. Cette situation est due à l'adoption, depuis la fin des années 1980, de la part des citadins de Porto-Novo, d'une nouvelle forme de consommation foncière. Celle-ci se traduit par l'acquisition des terres agricoles généralement de faible valeur financière à des fins de construction d'habitation en provoquant des opérations de lotissement.

Les transactions résultantes des lotissements et du marché foncier engendrent des ressources financières dont la contribution au budget local n'est pas négligeable. Même si très peu d'efforts sont consacrés aux dépenses d'investissement, ces ressources permettent d'une manière ou d'une autre aux autorités locales de mener à leur rythme les actions de développement à travers la réalisation d'un certain nombre d'infrastructures socio-communautaires.

Troisième Partie : La gouvernance foncière et le développement territorial

Prônant d'une manière générale la réforme de l'État, la gouvernance est un mode d'organisation qui assure la mise en place d'un cadre de concertation nécessitant l'implication et la participation aux grandes décisions des différents acteurs qui animent un territoire. À l'échelle locale, la gouvernance met en jeu le mode d'organisation des acteurs locaux pour satisfaire différents besoins au nombre desquels figurent les besoins fonciers. S'organiser pour contrôler et répondre aux besoins fonciers, est ce que nous désignons ici par gouvernance foncière dont nous partageons la définition de l'ONU-Habitat pour qui, elle « *s'entend des règles, processus et structures de prise de décisions en matière d'accès à la terre et de son utilisation, de l'application et du respect des décisions et de la gestion d'intérêts fonciers concurrents* »³⁸⁴. Mais cette définition nous semble réduire un peu le foncier au « support-terre » étant donné que celui-ci pour nous est vu à la fois sous l'angle des ressources, des services urbains et des pratiques sociales. Pour cela, nous élargissons cette définition en appuyant notre propos sur celui de J-F. Fontan et al. pour définir la gouvernance foncière comme un « ensemble de procédures, de dispositifs et de modalités qui assurent une direction aux conduites par ailleurs distinctes, et même opposées, des divers acteurs qui structurent la collectivité, et qui leur permettent de poursuivre des objectifs acceptés comme étant bénéfiques *pour l'ensemble* »³⁸⁵. La conduite de l'organisation foncière dans la distinction voire même dans l'opposition est palpable dans notre région d'étude à cause de l'existence de deux réalités foncières dont certaines relèvent des règles modernes et d'autres des pratiques coutumières. Mais cette distinction apparaît de plus en plus difficile suite au brassage des deux pratiques foncières qu'on observe aujourd'hui.

Outre les modes d'organisation traditionnels et modernes du foncier, s'ajoute le système de la décentralisation qui confère aux collectivités locales non seulement de nouvelles prérogatives foncières mais également d'autres obligations d'actions publiques locales. La décentralisation étant perçue comme « *la recherche d'une meilleure efficacité de l'action publique par son affectation aux niveaux d'administration régionaux ou locaux les plus susceptibles de la mettre en œuvre efficacement (...), elle renvoie à la capacité des populations et des institutions qu'elles se donnent de prendre en charge leurs propres affaires dans le cadre de la "gouvernance participative"* »³⁸⁶. La décentralisation pose alors le problème de l'autonomisation du territoire et de l'action publique au niveau local. Or, l'un des

³⁸⁴ Programme Des Nations Unies pour les Etablissements Humains, ONU-HABITAT (2011), *Le foncier : Un rôle crucial dans l'accès des citoyens pauvres à un logement*, Guide pratique n°3, Nairobi, Kenya, p.23.

³⁸⁵ Fontan J-F., J-L. Klein et D-G. Tremblay (2005), *Op. Cit.*, p.34.

³⁸⁶ Requier-Desjardins D., (2001), « Décentralisation et dynamiques locales de production dans les pays en développement », Cahier du GEMDEV, Bulletin n°27 du 01/10/2001, France, p.1.

volets importants de l'action publique est la réalisation des infrastructures publiques dont la concrétisation nécessite la disponibilité de réserves foncières. À cet effet, la gouvernance foncière se trouve au centre de la régulation et de la coordination de plusieurs systèmes dont notamment la décentralisation qui, en plus des obligations foncières, pose le problème de la mise en œuvre de l'action publique en général. L'autonomisation des territoires qui résulte de la décentralisation pourrait amener à penser la gouvernance foncière comme une organisation **typiquement horizontale**, c'est-à-dire une gouvernance impliquant uniquement les différents acteurs d'un même territoire local. Mais la décentralisation fait parfois appel à une multiplicité d'échelles qui peuvent être infra ou supra locales. La gouvernance foncière requiert la prise en compte de ces acteurs situés à des échelles de pouvoir différentes, et par conséquent nécessite une analyse **multi-scalaire**.

De même, on ne peut en aucun cas parler de la décentralisation sans poser le problème de développement local car selon Requier-Desjardins, « *l'accent mis sur la décentralisation s'accompagne souvent d'une référence implicite ou explicite au développement local*³⁸⁷ ». Le développement local étant entendu comme « *l'augmentation de la capacité des acteurs à maîtriser les processus qui les concernent, par des actions définies et collectivement portées à l'échelle de territoires*³⁸⁸ ». À cet effet, il nous paraît important d'étudier sur notre terrain de recherche, la contribution de la gouvernance foncière à l'édification d'un développement territorial. La gouvernance foncière se doit de prendre en compte ces différents paramètres en renforçant la dimension de concertation et de débat public dans les projets et les dispositifs du système foncier. Et comme le note G-F. Dumont, « *il ne s'agit plus d'appliquer des choix effectués et votés par des élus qui ont pourtant reçu l'onction du suffrage universel pour être les porteurs de l'intérêt général, mais de mobiliser, d'argumenter et de négocier pour obtenir l'adhésion aux projets et réussir à les mettre en œuvre* »³⁸⁹.

À travers l'action des acteurs publics, la question foncière pose également le problème de l'aménagement de l'espace. A. Gueringuer a d'ailleurs expliqué que la gouvernance foncière est un glissement récent de la notion de "gestion de l'espace". Pour lui : « Ce glissement sémantique traduit un élargissement et une approche différente des problèmes et des enjeux. Il suppose une prise en compte plus global de l'espace dépassant les approches sectorielles et intégrant des enjeux d'ordre qualitatif, notamment environnementaux. Il révèle

³⁸⁷ Requier-Desjardins D., (2001), Op. Cit., p.1.

³⁸⁸ Deffontaines J-P., E. Marcelpoil, P. Moquay (2001), Le développement territorial, cité par Rey-Valette H. et S. Mathé (2012), « L'évaluation de la gouvernance territoriale : Enjeux et proposition méthodologiques », Revue d'économie régionale & urbaine, 2012-N°5, p.784.

³⁸⁹ Dumont G-F. (2012), Diagnostic et gouvernance des territoires : Concepts, Méthode, Application, Armand Colin, Paris, p.74.

également une ouverture à des modes d'action plus variés qu'impliquent les nouvelles répartitions des compétences en la matière et qui, au-delà des formules classiques d'intervention et de réglementation par les acteurs institutionnels des différents échelons territoriaux, s'élargit à d'autres formes de régulation ou de coordination entre acteurs»³⁹⁰.

Ainsi, la gouvernance foncière implique la compréhension des modes de régulation qui s'établissent autour des dispositifs du système foncier et invite à une prise en compte plus large des divers enjeux liés au foncier notamment ceux relatifs à l'organisation de l'espace et aux représentations traditionnelles que se font les populations de la terre. S'appuyant sur les propos d'A. Gueringer, « l'évolution globale de l'espace découle de processus complexes, faits de multiples échanges entre les modes d'utilisation du sol et ceux-ci résultent de l'équilibre qui s'établit entre les différentes pressions exercées »³⁹¹. En parlant du mode d'utilisation du sol et de l'équilibre dans le mode d'organisation de l'espace, cet auteur pose clairement le problème de l'aménagement du territoire. Il apparaît ainsi que les questions foncières sont indissociables de celles de l'organisation de l'espace qui définit les valeurs d'usage du sol, support des activités humaines. **La gouvernance foncière n'est pas alors singulière mais plutôt imbriquée dans d'autres cadres de gouvernance à l'échelle locale.** En plus d'être le mode d'organisation de l'accès au foncier, elle est également le mode d'organisation de l'espace voire d'une partie de l'action publique. De ce fait, elle n'apparaît pas comme **une gouvernance sectorielle** mais plutôt comme une **gouvernance territoriale** suivant le schéma de classification de E. Roux et al.³⁹² pour qui :

- La gouvernance sectorielle décrit les modes *d'organisation des acteurs liés à un produit particulier et non articulé avec les autres acteurs* ;
- La gouvernance intersectorielle *explique les coordinations d'acteurs investis dans différentes filières et collaborant entre eux pour réaliser une offre de site (...)* ;
- *La gouvernance territoriale analyse les coordinations d'acteurs en vue d'un projet de territoire combinant une visée, une action et une dynamique de mobilisation.*

Il importe alors de comprendre si les pratiques foncières des différents acteurs de notre terrain d'étude dépassent réellement le cadre d'une gouvernance sectorielle basée uniquement sur les acteurs de production foncière moderne pour s'inscrire dans une gouvernance territoriale qui met en jeu tous les acteurs de ce territoire autour d'un projet d'intérêt commun, c'est-à-dire constituant une gouvernance **pluri-acteurs**.

³⁹⁰ Gueringer A. (2008), « Systèmes fonciers locaux»: une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française », Géocarrefour n°83/4/2008, revue.org, consulté le 12/ 10/12. p.322.

³⁹¹ Ibid.

³⁹² Roux E., D. Vollet et B. Pecqueur, (2006), « Coordinations d'acteurs et valorisation des ressources territoriales. Les cas de l'Aubrac et des Baronniees », Économie rurale, Mai-juin, p.22,

Une telle analyse nécessite de comprendre le mode d'organisation du foncier qui se traduit en général sur notre terrain par des opérations de lotissement. Mais ces opérations de lotissement se trouvent prises entre deux réalités que sont les réalités foncières coutumières et modernes dont la compréhension demande l'analyse du croisement des deux pratiques afin de voir la prédominance ou la complémentarité de l'une sur l'autre pour produire du foncier, ce qui est exprimé dans le **chapitre 9**. Produire du foncier, fait appel à sa consommation soit pour des activités économiques ou à des fins résidentielles, donc à un changement qui contribue à la dynamisation de l'espace. Le **chapitre 10** permet d'étudier si la réponse à cette dynamisation de l'espace qui se traduit par une urbanisation spontanée et un étalement urbain est concluante et respectueuse des valeurs socio-culturelles de ce territoire. De même, la demande foncière est aujourd'hui de plus en plus orientée vers les normes modernes. Or, les réalités foncières relèvent des pratiques coutumières et modernes dans notre région d'étude. De quelle manière s'effectue alors la coordination entre acteurs (coutumiers et modernes) pour faire face à cette nouvelle tendance. Le **chapitre 11** permet d'apporter la réponse à cette question.

Chapitre 9 : Les opérations de lotissement et leurs influences sur les valeurs socio-culturelles

La scolarisation et l'apparition des religions modernes ont suscité chez certains individus la volonté de vivre hors des structures traditionnelles familiales, entraînant une désaffection pour les habitations de grande taille comme les concessions. Il naît le désir de s'isoler et de créer sa propre habitation mais sans trop s'éloigner de sa collectivité familiale. Cette situation trouve son terrain favorable dans les lotissements coutumiers à but lucratif qui sont devenus une réalité dans la région d'Adjarra avec l'affaiblissement des structures familiales.

D'abord communautaire à travers le partage du patrimoine foncier collectif qui a permis des appropriations privées des portions de terre, le lotissement est devenu par la suite individuel. Les terres sont morcelées et vendues par des individus. Il se développe ainsi des habitats individuels autour de l'ancien noyau urbain. Cette forme d'habitation s'érige avec le temps en mode, et son développement devient de plus en plus important mais non organisé.

Ainsi, le noyau urbain s'élargit-il dans un désordre total faute d'une planification spatiale. Il apparaît ainsi un étalement urbain fondé sur les lotissements coutumiers autour de la périphérie de ce noyau urbain où sont concentrés les équipements publics de la commune. La nécessité de doter cette périphérie de certains services fondamentaux (eau potable, électricité, etc.) s'est imposée aux autorités locales. Mais bon nombre de fournisseurs de ces services subordonnent leur intervention dans ces zones à la réalisation d'opérations de lotissement modernes afin d'assurer la sécurisation de leurs équipements. Or, le lotissement moderne suppose la réalisation d'infrastructures publiques qui nécessiterait la démolition de certaines habitations ou autres équipements existants. Le statut de la terre, fait de nombreux sites culturels dispersés dans la région, et la forte occupation du sol par les habitations rendent difficile la prise de décision par les autorités locales au regard des destructions qu'une telle opération peut orchestrer.

Hormis ses périphéries, le noyau urbain aussi résulte d'une urbanisation non organisée. Faut-il commencer les lotissements à partir de cet ancien noyau où presque toutes les habitations sont considérées comme des demeures des divinités et entremêlées les unes dans les autres sans une réelle voirie? Où carrément développer le nouvel habitat en zone périurbaine où les habitations de grande valeur ont commencé par voir le jour ?

La réponse des autorités administratives fut tardive mais finit par intervenir vers la fin des années 1980 à travers le lancement de la première opération de lotissement moderne dans

la périphérie immédiate de l'ancien noyau urbain, avant la multiplication quelques années plus tard d'une série de lotissements dans toute la région d'Adjarra.

Face à cela, il apparaît important non seulement de comprendre comment se traduisent et fonctionnent ces opérations de lotissements modernes mais aussi de voir si ces opérations ont permis de régler les problèmes d'organisation spatiale pour lesquels elles ont été mobilisées en tenant compte des réalités locales des habitants de ces espaces.

De même, bien que le noyau urbain ait échappé à cette opération, ses périphéries ne sont pas des espaces totalement neutres, elles sont aussi faites de sites culturels et d'habitations traditionnelles et surtout modernes. Comment alors ces opérations de lotissement modernes arrivent-elles à conjuguer les obligations d'équipements, qui amènent souvent à des démolitions, et les servitudes culturelles ?

De plus, l'opération de lotissement n'est pas une pratique isolée, elle ne peut être, suivant les textes, qu'une déclinaison d'un ensemble d'outils qui permettent la planification spatiale et l'aménagement du territoire. Sur quels outils repose alors la planification spatiale dans sa globalité dans cette région qui conjugue étalement urbain et réalités traditionnelles ?

9- 1- Les outils de planification spatiale

La planification spatiale est un processus qui permet aux différents acteurs d'un espace donné de déterminer de façon structurée dans le temps et dans l'espace les usages de leur sol. Elle consiste à orienter le devenir des biens foncier et accélère parfois leur consommation à travers la réalisation des habitats. Au niveau communal, avant la décentralisation du début des années 2000, la planification spatiale a été souvent décidée par les représentants de l'autorité centrale nommés à cette échelle. Depuis l'avènement de la décentralisation, les législateurs ont conféré ces attributions aux autorités locales élues par la population. Ainsi, chaque collectivité locale doit-elle exercer ces attributions en s'inscrivant dans la logique des politiques et stratégies de développement et des législations nationales.

La planification est un processus qui se traduit par la mise en place des instruments de planification déjà définis par les législateurs à différentes échelles du niveau national. À l'échelle locale, il s'agit du plan d'aménagement dans les zones rurales, des plans détaillés d'aménagement urbain et de lotissement, du plan d'urbanisme, du plan de développement économique et social, des règles d'usage et d'affectation des sols, etc.

Tous ces documents doivent s'inspirer du Schéma Directeur d'Aménagement Communal (SDAC) qui constitue le document cadre de la planification locale au Bénin (Cf. **annexe 1 et 2**). Le SDAC constitue un document de planification « qui fixe les

orientations fondamentales à long terme de l'aménagement de l'espace communal, en préservant l'équilibre entre l'extension urbaine, l'exercice des activités rurales, le développement des autres activités économiques, la protection des espaces forestiers, des sites et des paysages et la préservation des sites naturels »³⁹³.

Mais faute de moyens financiers et techniques, la plupart des communes n'ont pas pu se doter à temps de tous ces outils de gestion spatiale que la loi met à leur disposition. Ainsi, le Conseil communal d'Adjarra s'est-il doté d'un Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) en 2004 et d'un Plan de Développement Communal (PDC) un an après, tandis que celui d'Avrankou s'est doté d'un PDC en 2005 et d'un Schéma Directeur d'Aménagement Communal (SDAC) en 2006. Ces documents sont élaborés par des bureaux d'étude sur demande des Conseils communaux avec l'appui financier des partenaires au développement (PRODECOM³⁹⁴, SNV³⁹⁵, etc.). Ils constituent pour les autorités locales, des instruments non seulement de mise en place d'une planification de l'occupation de l'espace et de coordination spatiale du développement économique et social, mais aussi du maintien de la cohérence des équipements, c'est-à-dire qu'ils deviennent ainsi des outils d'aide à la décision dans la commune.

Mais bien avant ces outils de gestion de l'espace et s'appuyant sur les textes juridiques souvent coloniaux, ces communes disposaient de plans de lotissement élaborés par les cabinets de géomètres et d'urbanistes financés sur le budget propre des communes. Ces plans de lotissement qui devaient être élaborés en s'appuyant sur les autres outils de planification spatiale (PDU, SDAC) sont antérieurs auxdits documents.

Contrairement à la réglementation spatiale, aucun outil d'organisation globale de l'espace devant servir de référentiel n'est mis en place avant le lancement des premières opérations de lotissement. Les plans de lotissement semblent être élaborés dans la précipitation pour répondre à l'étalement urbain dont le contrôle est devenu inéluctable sans préalablement une organisation minimum globale de l'espace. À travers ces pratiques, la démarche des autorités locales de notre région apparaît comme une méthode de tâtonnement et de gestion au quotidien des problèmes spatiaux. Mais dans cette précipitation, comment ces autorités s'organisent pour l'élaboration de ces plans de lotissement et leurs exécutions ?

³⁹³Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire (2007), *Guide Pratique du Schéma Directeur de l'Aménagement de la Commune*, Graphis-Africa, Cotonou, p.14.

³⁹⁴ Programme de Démarrage des Communes

³⁹⁵ Organisation Néerlandaise de Développement

9- 2- Les lotissements dans la région d'Adjarra

Pour mieux comprendre les opérations de lotissement dans notre région et la perception des acteurs locaux sur ces pratiques, nous nous sommes appuyés sur des entretiens. Les entretiens ont été réalisés auprès de 82 personnes constituées des personnes ressources (les sages), des cadres, des jeunes, des artisans, des élus locaux et des techniciens au rang duquel figurent des techniciens de la mairie et des services déconcentrés de l'État en fonction dans notre région d'étude. De même, nous avons procédé à la consultation des plans de lotissement et les autres outils de planification spatiale (PDU, SDAC, PDC, etc.) mis en place dans la localité. Mais l'accès aux plans de lotissement a été très difficile car ces documents sont situés au niveau des cabinets d'étude qui sont très réticents à les remettre pour consultation. Afin d'étudier un lotissement coutumier qui s'est fait de façon spontanée, nous avons procédé sur le terrain à la réalisation du plan de cette opération en prenant comme support, les images satellitaires de Google Earth. Ces différentes démarches ont été appuyées par des observations directes dans les zones loties afin de cerner surtout l'influence de ces opérations sur les pratiques traditionnelles.

Opération d'organisation de l'espace, le lotissement consiste à morceler volontairement une portion de terre afin d'assurer son occupation rationnelle et son aménagement. Mais plus qu'un simple exercice de morcellement des terrains, le lotissement est une opération de viabilisation de l'espace. Cette viabilisation apparaît clairement dans la définition des dirigeants béninois pour qui, le lotissement permet de produire des terrains constructibles. Selon l'article 2 de l'arrêté du 22 octobre 1986, « le lotissement est une *opération de création volontaire d'un tissu parcellaire. Il consiste à diviser un terrain en plusieurs parcelles destinées à la construction.* »³⁹⁶ Or, tout terrain destiné à la construction nécessite une viabilisation préalable. L'article 18 du même texte impose cette viabilisation en stipulant : « Avant toute cession de parcelle dans un secteur ayant fait *l'objet d'un lotissement, obligation est faite au maître d'ouvrage d'effectuer un minimum de viabilisation (ouverture de voie, apport d'eau potable et d'électricité)* ». Joseph Comby dans son vocabulaire foncier met également l'accent sur le volet de la construction des terrains produits. Pour lui, en tant qu'opération de « *division d'un terrain en vue de sa construction, le lotissement se distingue du simple morcellement dans lequel il n'est pas prévu de construire les parties détachées.* »³⁹⁷

³⁹⁶ Article 2 de l'arrêté n°0023 MEHU/DC/DU du 22 Octobre 1986.

³⁹⁷ Comby J. (2012), Op. Cit, p.22.

De ces définitions, on retient que le lotissement a pour objectif premier de morceler des terrains en des petits lots à des fins de construction d'habitats. On retrouve en général ces pratiques de morcellement des terrains à des fins d'habitations dans la région d'Adjarra et ses environs au niveau de deux principaux groupes que sont les acteurs coutumiers et les acteurs administratifs. En s'appuyant sur la prépondérance de ces deux catégories d'acteurs dans le morcellement des terrains à bâtir, on peut estimer qu'il existe deux formes de lotissements dans la localité. Il s'agit des lotissements traditionnels et des lotissements administratifs.

9- 3- Les lotissements traditionnels

Le terme "lotissement traditionnel" est discutable puisqu'il n'est pas accepté par tous les acteurs, en particulier par les techniciens des Mairies. Pour eux, on ne saurait parler de lotissement traditionnel d'autant qu'il n'y a pas une étude préalable et un réel aménagement des terrains divisés. Cette position transparait dans les propos du secrétaire général de la Mairie d'Avrankou pour qui :

« Un lotissement suppose que vous avez mesuré votre surface à lotir, vous avez dégagé normalement une portion pour installer les infrastructures. Cela veut dire que vous avez prévu par où passe la voie. Sur le plan coutumier, il n'y a pas souvent ces dispositions, on va parler simplement de délimitations traditionnelles d'espace. »³⁹⁸

Mais en nous appuyons sur la définition de lotissement, nous considérons ces pratiques coutumières comme des lotissements étant donné qu'elles produisent des terrains destinés à l'habitat et permettent à travers des règles coutumières d'installer la voirie. Conscients qu'elles ne respectent pas toutes les conditions administratives, nous les différencions des lotissements administratifs et les qualifions de lotissements traditionnels.

La division des terres à des fins de construction d'habitations est l'une des pratiques de vieille date chez les acteurs coutumiers. Ces pratiques ont beaucoup muté dans le temps et se manifestent aujourd'hui sous plusieurs formes. Les lotissements coutumiers au départ ont été communautaires et non marchands. Ils permettent aux collectivités familiales d'installer les jeunes ménages ayant atteint la maturité en divisant et en leur accordant une partie du patrimoine foncier collectif. Cette opération est qualifiée de Kpatin-djago en Goun, c'est-à-dire « *l'arbre de la maison s'est élargi* »; ceci pour signifier que la collectivité familiale se propage dans l'espace. Cette pratique semble exister aussi à Abomey selon les écrits de Sylvain Anignikin qui parle de Kpatin toun toun en étudiant le phénomène urbain de cette ville. Pour cet auteur, « *la maîtrise de l'espace se fit surtout grâce au principe de l'attribution*

³⁹⁸ Oussou-Lio Apollinaire, secrétaire général de la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou le 10 janvier 2014.

par le roi à ses sujets de concessions de terrains (Kpatin toun toun)³⁹⁹. Cet acte qui institue la création d'une nouvelle concession dépendante de l'ancienne, se fait sous la bénédiction du chef de famille qui y va pour installer le Houédo⁴⁰⁰.

En dehors de cette forme de lotissement communautaire non marchand, les collectivités familiales procèdent parfois au morcellement des terrains à des fins marchandes. Cette division permet souvent de vendre une partie des biens fonciers afin de satisfaire certains besoins familiaux. Il peut s'agir de besoins d'argent pour l'organisation de Otogo⁴⁰¹ ou pour l'aménagement de la case de l'ancêtre fondateur ou de celles des Vodoun tutélaires de la concession. Ces deux formes de lotissement décrites sont communautaires et collectives.

Mais avec l'appropriation individuelle des terres résultant des faits d'héritage, les lotissements sont devenus plus individuels. En effet, face à la pression foncière qui ne cesse d'augmenter engendrant de fortes demandes de terrains constructibles, bon nombre d'individus procèdent au morcellement et à la vente des biens fonciers hérités. Les terrains les plus affectés sont ceux situés à proximité du noyau urbain car c'est là où le marché foncier existe le plus. Les opérations de lotissement se font en général en trois étapes que sont : la division des terrains à lotir, la délimitation des lots découpés et la mise en place de la voirie.

La division des terrains ne répond à aucune règle précise. Les parcelles sont morcelées et vendues sans un aménagement préalable pour la plupart des cas. Les géomètres sont rarement sollicités pour la division des terrains et le métrage se réalise à vue d'œil, ce qui fait que les parcelles morcelées ne sont ni de taille et ni de forme régulière. La superficie des terrains issus de ces lotissements est définie en fonction des besoins du lotisseur. Plus le besoin d'argent est important, plus grande est la superficie mise sur le marché. Après le morcellement des terrains, s'en suit la délimitation du lot à vendre qui est une étape capitale. Elle se fait par le Dogbo-toun toun qui permet une démarcation du bien à vendre et une publication traditionnelle de cession de terrain (**Cf. chapitre 7- 4- 1**).

Après la délimitation du terrain loti, la construction de celui-ci nécessite un minimum d'équipements dont la voirie en est une des plus indispensables. Mais, les équipements pour le lotissement ne constituent pas souvent un souci pour les lotisseurs. La voirie qui apparaît obligatoire pour accéder au terrain loti, n'est pas vue comme un problème ni par les lotisseurs ni par les acquéreurs de parcelles; cela du fait que le droit de passage est un acquis

³⁹⁹ Anignikin C. S. (1988), Op. Cit., p.37.

⁴⁰⁰ Le Houédo est le premier bâtiment ou case symbolique mis en place après des rituels qui consacrent la création de la concession.

⁴⁰¹ C'est une cérémonie ancestrale de type clanique qui s'organise périodiquement, souvent de façon annuelle ou pluriannuelle, pour célébrer les funéraires de tous les descendants de l'ancêtre commun décédés pendant une période donnée. Etant à caractère ancestral, le Otogo réunit plusieurs concessions et dure plus d'une semaine.

indiscutable dans la région. Cette règle traditionnelle du droit de passage permet la mise en place de la voirie sans difficulté. Il suffit d'informer les personnes ressources de la localité pour qu'elles étudient les possibilités du tracé de la voie quand on est prêt à bâtir sa parcelle.

Figure n° 48 : Plan voirie résultant d'un lotissement coutumier du quartier Aholouko à Adjarra



Source : Bases de données, Travaux de terrain et fond de carte capté sur Google Earth.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Dans l'application de cette règle coutumière, les acquéreurs perdent une partie des superficies des parcelles acquises pour la mise en place de la voirie. Cette contribution foncière à la voirie est non négociable comme l'explique l'octogénaire Joseph Hounkpèvi, une personne ressource de la commune d'Adjarra.

« *Otin mon non din to koutomè, il ne manque jamais de places dans l'au-delà. Si quelqu'un achète de terrain ici, on doit lui trouver de la place pour qu'il se crée son chemin de passage. On étudie ensemble par où la voie peut passer et les détenteurs des terrains concernés par le passage de la voie contribuent. C'est sûr, il y a des perdants mais c'est cela la règle.* »⁴⁰² (traduit de la langue Goun en français).

C'est sur cette règle coutumière que s'est appuyée la voirie des lotissements traditionnels. L'inconvénient de cette pratique est que la voirie n'est pas définie d'avance, c'est-à-dire ne fait pas l'objet d'une étude préalable.

L'urbanisation est spontanée mais elle a l'avantage de se fonder sur les réalités du milieu. La voirie s'installe au fur et à mesure que les habitations s'établissent. Elle n'est pas toujours de forme linéaire comme on l'observe dans les lotissements modernes. Elle apparaît plus souple et moins rigide car se dessinant en fonction des servitudes de terrain, ce qui justifie la variation fréquente de l'emprise des voies sur un même tronçon. Ces caractéristiques sont facilement observables sur le plan voirie de la localité d'Aholouko, l'un des quartiers périphériques de l'ancien noyau urbain d'Adjarra (**Figure 48**).

Face à la demande de terrains constructibles qui ne cessent d'augmenter, les lotissements traditionnels se sont élargis progressivement car les lotisseurs coutumiers sont devenus plus attentifs à l'argent que procure ce système. Mais cette forme de lotissement laisse derrière elle une occupation du sol très peu organisée, à laquelle le lotissement administratif tente d'apporter des correctifs.

9- 4- Les lotissements administratifs

Nous désignons par lotissements administratifs ceux réalisés par les autorités administratives locales. Ces lotissements ont la particularité de s'appuyer sur les textes juridiques et de faire l'objet d'une autorisation préalable avant toute réalisation. Ils sont soumis à des règles d'urbanisme et subissent normalement des contrôles périodiques de la part des instances nationales en charge de la vérification du respect des normes en matière d'urbanisation. Vu leur nombre important dans notre région d'étude aujourd'hui, il est nécessaire de s'interroger sur la genèse de ces lotissements.

9- 4- 1- Genèse et développement des lotissements dans la région d'Adjarra

Face à l'organisation des lotissements coutumiers supposée non conforme aux normes de l'urbanisation moderne, les autorités locales administratives désespérées par ce phénomène ont enclenché la procédure de lotissement moderne.

⁴⁰² Hounkpèvi Joseph, personne ressource. Entretien réalisé à Adjarra, le 23 novembre 2013.

En effet, suite à la pression urbaine venant de la ville de Porto-Novo et l'extension de la périurbanisation autour de l'ancien noyau, la commune d'Adjarra, qui partage une grande partie de ses limites territoriales avec Porto-Novo, a lancé dès 1987 des opérations de lotissement pour répondre à l'organisation anarchique des habitations autour du noyau urbain. Vers la fin des années 1990 et bien avant la décentralisation des collectivités locales au Bénin (2003), la commune d'Avrankou a emboîté le pas à celle d'Adjarra dont le patrimoine foncier commence à s'amenuiser.

La première opération de lotissement à Adjarra est baptisée "lotissement Adjarra première tranche". Dans cette opération, 154 hectares de terres sont ouverts au lotissement et touchent trois arrondissements dont deux constituent l'ancien noyau urbain et le troisième est limitrophe de la ville de Porto-Novo. Celle-ci est encore en cours d'exécution quand la seconde baptisée "Adjarra deuxième tranche" est lancée. Avec des besoins importants de terres qui deviennent de plus en plus rares à Porto-Novo, les lotissements se sont multipliés dans toute la commune. Avant la période de la décentralisation presque tous les arrondissements sont atteints par ce phénomène, même si l'application réelle n'a démarré dans certaines localités qu'après la décentralisation. Aujourd'hui 40 sur les 48 villages et quartiers que compte la commune d'Adjarra sont déjà en lotissement.

Le scénario est presque le même dans la commune d'Avrankou. Sur les sept arrondissements qui composent la commune, quatre sont déjà partiellement en lotissement. Dans cette commune, l'arrondissement d'Atchoukpa, limitrophe de la ville de Porto-Novo, est le premier qui a connu le lotissement.

Avant la décentralisation, les différentes opérations de lotissement lancées ont été menées conjointement par les Sous-préfets et les Préfets nommés par l'État respectivement au niveau communal et départemental avec le concours d'une frange de la population. Ces autorités qui ne reçoivent des ordres que du niveau central ont moins d'obligations envers la population, ce qui a entraîné plus de gabegies dans l'organisation de ces lotissements faisant de ces nombreux propriétaires, des personnes en attente jusqu'à aujourd'hui d'entrer en possession de leurs biens fonciers. Cette situation est héritée par les nouvelles autorités élues avec le renouveau démocratique qui a consacré la décentralisation.

Depuis l'avènement de la décentralisation, les nouvelles autorités locales ont acquis, comme d'autres compétences prévues par la loi, la gestion du patrimoine foncier relevant de leur ressort territorial. Ainsi, conformément aux textes, la décision du lancement des opérations de lotissement n'est plus uniquement de la compétence du niveau central mais aussi des autorités locales qui doivent s'inspirer des orientations nationales en la matière. Pour

cela, les élus locaux des communes qui font l'objet de notre étude ont poursuivi les opérations héritées avec de nouvelles dynamiques et ont lancé de nouvelles opérations de lotissement afin de mieux structurer les transactions foncières locales. Mais, après environ une trentaine d'années de démarrage, comment les populations perçoivent aujourd'hui ces opérations ?

9- 4- 2- La perception des acteurs locaux des opérations de lotissement

Les acteurs locaux perçoivent différemment les opérations de lotissement. Cette différence apparaît dans la définition que chacun donne à cette pratique. Certaines perceptions vont dans le même sens tandis que d'autres sont totalement opposées en fonction des catégories d'acteurs en face. Les réponses à notre question sur la position des acteurs par rapport aux pratiques de lotissement auprès d'un échantillon de 82 personnes ont permis de catégoriser celles-ci en trois groupes schématisés ci-dessous (**figure n°49**). L'extrait de quelques entretiens en dit long sur la position de ceux-ci face aux opérations de lotissement.

Si le lotissement est vu par certains comme indispensable d'autres n'ont pas manqué de présenter les limites de son application sur le terrain. Pour le quinquagénaire Joël Hèdokingbé, artisans à Adjarra, le lotissement présente de nombreux avantages.

*« Entre temps, quand il n'avait pas de lotissement, tout le monde n'avait pas l'accès facile pour se rendre sur sa parcelle. Mais avec le lotissement, chacun arrive à y accéder. On attribue de l'espace à chacun et il y a moins de problèmes de voirie. Donc le lotissement d'un côté, c'est une bonne chose parce qu'il permet l'installation des étrangers, la construction de belles infrastructures, il donne plusieurs autres avantages. Mais, il amène également des problèmes.»*⁴⁰³ (traduit de la langue Goun en français).

Le chef d'arrondissement de Honvié, Gabriel Catho abonde dans le même sens :

*« Le lotissement est une bonne et mauvaise chose à la fois. C'est bon parce que cela permet d'avoir une cité harmonieuse. Il permet le développement de nos localités, l'implantation de l'installation électrique, l'adduction d'eau, tout ce qui peut concourir à une cité nouvelle, harmonieuse pour le bien-être de la population.»*⁴⁰⁴

Mais pour ceux-ci, cette pratique présente également des limites dont l'une est le manque de transparence dans la conduite des opérations comme l'explique Joël Hèdokingbé :

« Ceux qui gèrent les lotissements ne visent que leur intérêt personnel. Tout ce qui les intéresse, c'est le pourcentage à récupérer sur les parcelles. Les infrastructures nécessaires qu'ils doivent réaliser, ils ne le font pas. Dans ma zone, ils ont semé de désordre. Premièrement, ils ont parlé de 45%⁴⁰⁵ comme coefficient de réduction alors que ce qu'ils ont appliqué dépasse ces 45%. Deuxièmement, tout le monde n'a pas eu la chance de retrouver leur parcelle alors que, eux ils en ont trouvé pour se les partager. Pour preuve, ils ont

⁴⁰³ Hèdokingbé Joël, artisan. Entretien réalisé à Adjarra le 07 janvier 2015.

⁴⁰⁴ Catho Gabriel, chef d'arrondissement de Honvié. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 16/12/14.

⁴⁰⁵ 45% ici correspond au pourcentage de superficie à prélever sur toutes les parcelles situées dans le périmètre du lotissement par les autorités locales afin de réaliser les infrastructures publiques.

distribué gratuitement de terrains dans les réserves foncières publiques constituées à presque tous les agents de la Mairie et *même à ceux des services déconcentrés de l'état de la commune.*»⁴⁰⁶

Pour ce dernier, les lotissements ont également un impact négatif sur les activités agricoles :

« Autre chose, avant le lotissement il y avait possibilité de trouver des noix de palme pour la sauce, des fagots de bois mais tout cela a disparu avec le lotissement et on arrive plus à faire l'agriculture convenablement. »

Une autre limite des lotissements ressortie de nos entretiens est le problème du non-respect des pratiques socio-culturelles comme le dit Catho Gabriel:

« De même, le lotissement a parfois des impacts négatifs sur le patrimoine culturel. Il faut dire que dans notre localité aujourd'hui le couvent de Oro n'existe pratiquement plus à Honvié. La superficie qui reste est très réduite. Les forêts sacrées, ceux à qui elles appartiennent se disent si on vend à des millions, on aura beaucoup d'argent tout de suite. Le lopin de terre qui est réservé après est trop petit. Ce qui n'inaugure pas d'un lendemain meilleur pour nos couvents. Nous faisons ce que nous pouvons pour les protéger. Vous savez devant l'argent, la proie facile, l'homme est spontanément et momentanément fou.»⁴⁰⁷

Il ressort de nos entretiens dont quelques extraits sont présentés ci-dessus que la population se fonde sur plusieurs éléments pour justifier leur perception des pratiques de lotissement. Ces arguments sont multiples et diversifiés, les plus prépondérants sont présentés dans le tableau suivant.

Tableau n° 28 : Récapitulatif des perceptions les plus prépondérantes de nos enquêtés sur le lotissement

Arguments / Perceptions	Nombre d'enquêtés	Outil de développement	Pratique opaque et source de nombreux conflits	Disparition de l'agriculture
Positive	3	3		
Négative	14		12	2
Positive et Négative	65	50	37	30
Total	82	53	49	32
%	100	65	60	39

Source : Bases de données, Enquêtes de terrain, 2013 à 2015.

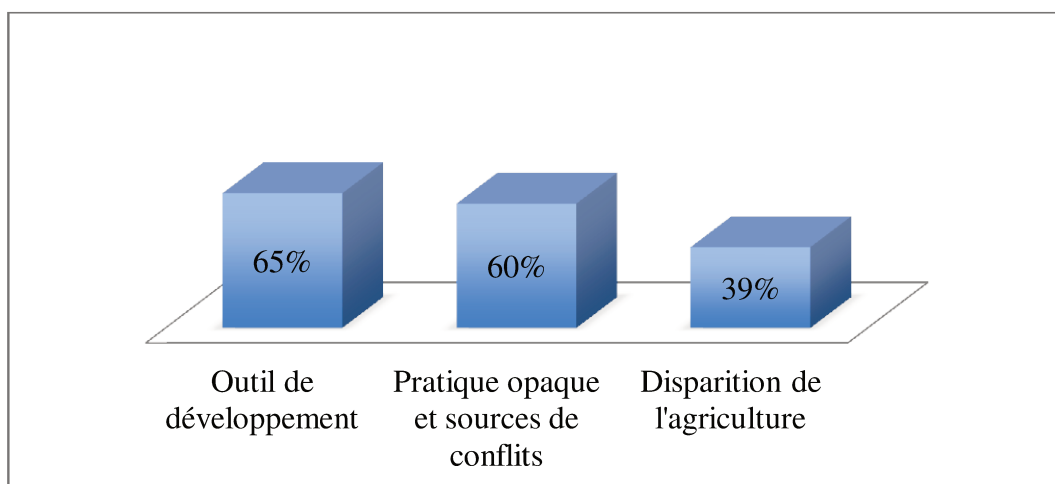
Réalisation: Adégbinni A., 2015.

En s'appuyant sur ces arguments, on peut répartir nos enquêtés en trois groupes représentés ci-dessous.

⁴⁰⁶ Hédokingbé Joël, maître soudeur. Entretien réalisé à Adjarra le 07 janvier 2015.

⁴⁰⁷ Catho Gabriel, le chef d'arrondissement de Honvié. Entretien réalisé en français à Adjarra le 16/12/14.

Figure n° 49 : Arguments justificatifs de la perception de nos enquêtés sur le lotissement



Source : Bases de données, Enquêtes de terrain de 2013 à 2015.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Le premier groupe est celui de ceux qui perçoivent **le lotissement comme un outil de développement** étant donné qu'il facilite la réalisation des infrastructures socio-communautaires. Il représente 65% de nos enquêtés. Les élus locaux et les techniciens sont les plus nombreux à avancer cet argument. Après eux, viennent les personnes ressources suivies des cadres et des jeunes de la localité.

Le deuxième groupe constitué de 60% de nos enquêtés, **reproche aux opérations de lotissement son opacité**. Ceux-ci pensent que la manière dont elles sont conduites dans notre région n'est pas transparente. Ils arguent que ces pratiques présentent plusieurs points d'ombres et créent plus de conflits qu'elles n'en résolvent. Toutes les personnes ressources questionnées ont avancé cet argument. Les jeunes et surtout les artisans suivis des cadres pensent la même chose dans une forte proportion. Les techniciens et élus locaux sont très peu à développer ce point de vue.

La disparition de l'agriculture apparaît comme une préoccupation prépondérante au niveau du **troisième groupe** qui constitue 39% de nos enquêtés. Ceux-ci fondent leurs arguments sur le fait que les lotissements seraient à la base de la disparition progressive de l'agriculture qu'on observe dans la région. On retrouve en tête de ceux qui soutiennent cette idée, les techniciens et les élus locaux, ce qui paraît bizarre quand on sait que ce sont eux qui organisent les lotissements. Les personnes ressources ont également mis l'accent sur ce point. Mais les artisans et les jeunes en ont très peu parlé.

Un autre point non moins important sur lequel les enquêtés se sont prononcés est le patrimoine culturel. Presque toutes les personnes ressources de nos enquêtés dénoncent le fait que les lotissements contribuent à la destruction d'une grande partie du patrimoine culturel.

Ces différentes appréhensions sur les lotissements suscitent plus d'analyse. Voir le lotissement comme un outil de développement n'apporte rien de nouveau au regard des objectifs assignés à ces types d'opérations. La question qui se pose est de savoir si ces pratiques contribuent réellement au développement dans notre région d'étude. De même, la perception des lotissements comme source de disparition de l'agriculture est une évidence étant donné que l'objectif des lotissements dans notre région est de produire des terrains destinés à la construction de logements, ce qui ne peut se faire qu'en détruisant les terres agricoles. L'essentiel ici serait de voir si cette régression de l'agriculture n'impacte pas négativement l'approvisionnement en produits alimentaires de cette localité. Mais le problème de l'opacité qui entoure les pratiques de lotissement suscite plus d'interrogations dont la compréhension nécessite de questionner le mode d'organisation de ces opérations et les interactions entre les différents acteurs qui y sont impliqués. Ce mode d'organisation est présenté dans l'encadré ci-contre.

Encadré n° 6: Mode d'organisation et les principaux acteurs des lotissements

A- Mode d'organisation des lotissements

Conformément aux textes sur la décentralisation, l'organisation des lotissements relève aujourd'hui des compétences des communes, c'est-à-dire des Conseils communaux. Elle se fait en plusieurs phases qui se présentent comme suit.

➤ La phase administrative

Cette phase est celle au cours de laquelle les différents actes administratifs et autorisations sont mobilisés par les autorités locales. Pendant cette phase, le Maire, organe exécutif de l'institution communale, initie le projet de lotissement et requiert non seulement l'autorisation du Conseil communal mais aussi celle des institutions étatiques en charge de l'urbanisation. Après les différentes autorisations, le Maire avec le concours de ses techniciens procède au recrutement des bureaux d'études agréés par l'Etat chargés de l'élaboration des dossiers techniques du lotissement. Cette phase est suivie par celle de la mise en place des Comités de lotissement.

➤ La création de Comité de lotissement

Le Comité de lotissement est mis en place par arrêté du Maire. Il est souvent constitué de certains élus locaux, des techniciens, des personnes ressources de la zone en lotissement et de quelques « présumés propriétaires »⁴⁰⁸ terriens. Sa mission est de suivre les opérations de lotissement qui débutent par la polygonation et la réalisation d'un état des lieux.

➤ La polygonation et la réalisation de l'état des lieux

Cette phase permet aux bureaux d'étude recrutés de définir le périmètre de la zone à lotir, elle est qualifiée d'étape de polygonation. Après cette phase ou même avant, les présumés propriétaires sont invités à apposer sur leur parcelle des plaques d'identification afin de faciliter la tâche aux techniciens qui doivent identifier et recenser tous les terrains situés dans le périmètre défini. Elle s'achève par la réalisation d'un répertoire des présumés propriétaires et d'un plan d'état des lieux qui font l'objet d'une enquête de commodo et incommodo.

⁴⁰⁸ C'est l'expression que les techniciens de la mairie utilisent pour désigner les détenteurs de terrains non immatriculés parce qu'ils supposent que ceux-ci ne sont pas encore des propriétaires car ne disposant pas de titre foncier qui est le seul acte qui les protège contre toute expropriation de l'administration.

Figure n° 50: Quelques exemples de plaques d'identification ayant servi au recensement de parcelles dans le lotissement de Kpovié à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Tous les moyens sont bons pour afficher les plaques d'identification pourvu qu'elles soient lisibles par les techniciens lors des recensements.

➤ **La phase d'enquête de commodo et d'incommodo**

Elle permet aux présumés propriétaires recensés de vérifier s'ils ont été pris en compte réellement par l'opération de recensement et de procéder en cas de besoin à des contestations et réclamations. Les résultats de cette enquête qui dure environ un mois sont enregistrés pour une éventuelle correction.

➤ **L'établissement, l'approbation et l'application des plans de lotissement**

Cette phase est purement technique. Elle permet aux cabinets d'étude recrutés d'établir et de soumettre les différents plans de lotissement élaborés à la validation du Conseil communal et du Comité de lotissement et surtout à l'approbation des institutions étatiques en charge de l'urbanisme. Elle est la phase au cours de laquelle tous les plans élaborés sont concrétisés sur le terrain en particulier le plan voirie. Ce n'est qu'à la fin de cette phase que commence le recasement.

➤ **La phase de recasement**

Le recasement permet d'établir tous les présumés propriétaires dans leur droit en leur attribuant la superficie de terrain qui leur revient après avoir appliqué le coefficient de réduction. Le coefficient de réduction est le coefficient qui définit la proportion dans laquelle chaque présumé propriétaire doit contribuer à la constitution des réserves foncières devant servir à la réalisation des infrastructures socio-communautaires de la zone en lotissement. À chaque présumé propriétaire recasé est attribuée une attestation de recasement délivrée par le Maire.

B- Les principaux acteurs des lotissements

Dans notre région d'étude, les principaux acteurs qui animent les lotissements peuvent être regroupés en trois groupes. Il s'agit :

➤ **Des acteurs publics**

Ils sont constitués des élus locaux notamment du Maire organe exécutif et de ceux de la Commission des affaires domaniales qui a en charge la gestion des dossiers fonciers. À cette Commission s'ajoute le chef de service technique des affaires domaniales de la Mairie. C'est au niveau de cette catégorie d'acteurs que se concrétise réellement la décision de lancement des opérations de lotissement et aussi la direction de celles-ci. Il existe en amont de tous ces acteurs publics, un organe primordial chargé d'autoriser ou non un projet de lotissement. Il s'agit du Conseil communal, organe délibérant constitué de tous les élus locaux.

On peut également inclure dans cette catégorie, les institutions étatiques en charge de l'urbanisme. Leur rôle est d'autoriser le Maire, d'approuver les différents plans et documents élaborés en fonction des normes définies à l'échelle nationale et de procéder à des contrôles périodiques de ces opérations sur le terrain.

➤ **Des acteurs du secteur privé**

Cette catégorie d'acteurs regroupe les cabinets d'étude des géomètres et urbanistes agréés par l'État. Ils interviennent en qualité de prestataires de service pour le compte de la Mairie. Leur rôle est d'assurer la conception et l'application de tous les plans nécessaires à la réalisation des opérations de lotissement.

➤ **Des acteurs du secteur associatif**

On retrouve dans cette catégorie, les Comités de lotissement mis en place par arrêté du Maire. Parfois naissent spontanément d'autres groupes souvent sans base juridique, fréquemment composés des propriétaires terriens qui se donnent la mission de contrôle des opérations de lotissement.

D'une manière générale, la réalisation des opérations de lotissement est réglementée par une série d'étapes qui se concrétisent à travers un certain nombre d'outils que les acteurs locaux se forgent.

9- 4- 3- Les enjeux motivant les opérations de lotissement

Le lancement des opérations de lotissement relève juridiquement de la compétence du Maire alors que la terre semble ne pas appartenir aux autorités locales quand elle n'est pas déclarée d'utilité publique. Peut-on alors lancer une opération sur un matériau dont on n'est pas propriétaire ? Sans entrer dans cette difficile équation sans réponse de « à qui appartient réellement la terre au Bénin ? », nous allons nous intéresser, pour le cas de notre terrain d'étude, aux acteurs qui décident réellement des opérations de lotissements et les facteurs qui motivent ces opérations. Sur cette préoccupation, les points de vue sont très diversifiés selon les acteurs.

Pour la plupart des habitants, c'est la Mairie qui décide du lancement des opérations de lotissement et informe la population comme le dit cet octogénaire, M. D. Z.

*« J'ai eu l'information du lotissement de mon village la veille du passage des techniciens quand les crieurs publics passaient l'information dans le village. C'est après qu'on nous a dit qu'il y a même un Comité de lotissement composé des gens du village. Ils savent ce qu'ils font. Ils choisissent ceux qui sont proches d'eux afin de voler ensemble nos terrains. »*⁴⁰⁹ (traduit de la langue Goun en français).

Des versions semblables à celle-là sont nombreuses dans le rang des habitants. Selon la sexagénaire Mme D. X., vendeuse, l'information n'est pas parvenue à tout le monde.

*« Moi, bien qu'étant dans le village, je n'ai pas été du tout informée ni mes enfants de cette opération de lotissement alors que nous avons trois voire quatre parcelles de mon mari défunt dans la zone. Ils ont recensé ces parcelles en notre absence. On ne sait même pas si le métrage a été bien fait. Mais nous avons retrouvé notre nom dans le répertoire de l'état des lieux à la Mairie quand on a eu l'information. »*⁴¹⁰ (traduit de la langue Goun en français).

⁴⁰⁹ M. D. Z., commerçant et personne ressource. Entretien réalisé à Avrankou, le 12 novembre 2013.

⁴¹⁰ Mme D. X., vendeuse du riz. Entretien réalisé à Avrankou, le 02 novembre 2013.

Les propos des enquêtés montrent qu'il se pose le problème de la faible diffusion de la communication autour des pratiques de lotissement, alors que celle-ci est nécessaire dans ces gens d'opération surtout en ce qui concerne la présence des présumés propriétaires sur leur bien foncier lors du passage des techniciens chargés du recensement.

Mais pour les techniciens de la Mairie, c'est la population qui, se sentant dans le besoin, fait la demande au Maire quand les problèmes de l'urbanisation commencent par se poser. C'est cette version qu'on retrouve dans les explications du technicien Hospice Somakpo, chef de service des affaires domaniales de la Mairie d'Avrankou.

« C'est la forte urbanisation que connaissent les localités qui amène la population à demander le lotissement. Face aux constructions anarchiques, les autorités locales de ces villages se disent si on ne fait pas vite, il y aura à un moment donné de véritables dégâts liés à la démolition des habitations dans nos villages, ce qui peut susciter un soulèvement de la population. Pour parer à ce phénomène, les habitants de ces villages s'élèvent eux-mêmes, s'organisent et se sensibilisent pour demander au Maire le lotissement. »⁴¹¹

Cette conception est également celle des élus locaux dont les propos du chef d'arrondissement d'Aglogbè, en témoignent.

« C'est la population qui demande le lotissement et non les autorités qui leur impose cela. C'est quand le besoin se fait sentir que la population elle-même fait la demande. »⁴¹²

Or, la nécessité que la demande des lotissements provienne de la population n'est pas une obligation légitime sur le plan juridique mais plutôt une simple manière d'impliquer la population dans une opération qui n'est pas sans conséquence sur leur paysage et la structuration spatiale de leurs biens fonciers.

Pour d'autres habitants la demande de lotissement est également l'œuvre d'une minorité constituée d'opérateurs économiques qui manipulent quelques personnes du village et les autorités locales afin de procéder à des spéculations foncières. Et cela, l'octogénaire, Joseph Hounkpèvi le dit très clairement.

« Ce sont les opérateurs économiques qui ont acheté plusieurs terrains dans le milieu qui amènent le lotissement. Ils sont allés voir les autorités puis après ils se sont entendus avec quelques personnes du village pour faire la demande de lotissement parce que le terrain loti coûte quatre ou cinq fois même dix fois plus cher que le terrain non loti. »⁴¹³

Il résulte de toutes ces explications qu'il existe **trois enjeux probables** qui motivent le lancement des opérations de lotissement.

⁴¹¹ Somakpo Hospice, chef de service des affaires domaniales de la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 05 décembre 2013.

⁴¹² M.T.A., chef d'arrondissement. Entretien réalisé en langue française à Adjarra, le 25 novembre 2014.

⁴¹³ Hounkpèvi Joseph, personne ressource. Entretien réalisé à Adjarra, le 23 novembre 2013.

Le premier est celui du **problème de l'urbanisation** (organisation des habitations) **et du besoin de la sécurisation foncière** qui conduit une partie de la population à demander un lotissement. Le deuxième est fondé à la fois sur des **problèmes d'urbanisation et des buts pécuniaires**. Il s'exprime par le besoin d'organiser l'espace à des fins lucratives afin de renflouer les caisses de la Mairie à travers le paiement de taxes diverses. Cette pratique semble être une dérive selon Élisabeth Dorier-Apprill et al. pour qui, « la course aux lotissements comme sources de recettes pour beaucoup de communes actuellement montre aussi les dérives possibles du *“tout local”* »⁴¹⁴. Le troisième est basé **uniquement sur des besoins pécuniaires**. Il se manifeste par diverses stratégies des opérateurs économiques qui poussent les autorités locales au lotissement afin de procéder à la spéculation foncière. Cet acte qui vise parfois des intérêts économiques fait des lotissements une opération d'imposition d'une frange de personnes à toute la population dont la participation à ces pratiques est douteuse.

9- 4- 4- Analyse critique de la participation des administrés au lotissement dans la région d'Adjarra et ses environs

La population participe aux opérations de lotissement par leur présence dans les Comités de lotissement. La mission de ces comités est de suivre les opérations de lotissement. Sa composition varie d'une commune à l'autre. À Avrankou, le Comité de lotissement est constitué uniquement des habitants de la zone en lotissement. Par contre à Adjarra, il existe souvent deux Comités de lotissement. Il y a le comité chargé de suivre l'application des différents plans sur le terrain et dont la mission s'achève à cette phase. Après vient le Comité de suivi des recasements.

➤ Le Comité de lotissement à Adjarra

Le Comité présente à Adjarra un caractère mixte. Il est souvent constitué du Maire ou son représentant, des cabinets d'étude recrutés, des élus locaux, des techniciens de la mairie, des personnes ressources, quelques représentants des propriétaires terriens et des acquéreurs de parcelles et parfois des représentants des associations de développement.

Les organes dirigeants de ces structures sont mis en place par le Maire qui en assure souvent la présidence. Le choix des membres desdits comités est assuré par le Maire et semble se faire par affinité car il n'y a aucune règle en la matière. S'appuyant sur les arrêtés qui régissent ces Comités, on constate qu'en dehors des techniciens qui relèvent pour la plupart des cas du service des affaires domaniales de la Mairie, le profil des autres membres

⁴¹⁴ Dorier-Apprill E. et E. Domingo (2004), Op. Cit., p.49.

n'est pas prédéfini. Il existe un flou autour des qualificatifs des différentes couches (élus locaux, personnes ressources, acquéreurs de parcelles, propriétaires terriens, etc..) qui constituent ce Comité. La désignation de ses membres semble ne pas être liée ni à leur compétence ni à leur détermination. Elle apparaît comme un simple attribut de titre que tout le monde peut prétendre avoir et dont le Maire seul détient les critères d'attribution.

De même, en dehors des élus locaux qui sont d'office membres de ce Comité du fait que l'opération se passe sur leur ressort territorial, le choix des autres conseillers communaux figurant dans le comité relève également de la discrétion du Maire tel que le dit M. K. P., l'un des élus locaux de la commune d'Adjarra.

« Je ne peux pas vous dire *jusqu'à aujourd'hui*, exactement les critères de désignation des membres de ces comités. Seul le Maire détient la clé de ses désignations. Une chose est sûre, la désignation permet souvent à celui-ci de récompenser ses proches. »⁴¹⁵

Cette situation entraîne par moment des contestations et la remise en cause de certains Comités de lotissement par les élus locaux ou par la population qui voit parfois mal que certaines personnes les représentent.

Par ailleurs, il est important de signaler que la nature des missions assignées à ces Comités de lotissement est souvent imprécise. Certains sont chargés d'accompagner les travaux de lotissement tandis que la mission confiée à d'autres est de suivre les travaux de recasement. C'est le cas par exemple du Comité de suivi⁴¹⁶ des travaux de lotissement dans le village d'Agbomey-Takplikpo dans la commune d'Adjarra et de celui du Comité de recasement⁴¹⁷ des propriétaires de parcelles dans le lotissement de la "3^e tranche d'Adjarra", zone B de la commune d'Adjarra. Ainsi, on peut comprendre qu'avant la fin d'une opération de lotissement plusieurs comités sont mis en place. Même si les opérations de lotissement se déroulent en plusieurs étapes, les différentes phases sont liées et la mise en place de plusieurs comités peut poser un problème de cohérence dans le suivi des différentes activités. Mais le système n'est pas totalement le même à Avrankou.

➤ **Le Comité de lotissement à Avrankou**

À Avrankou, il existe un seul Comité par opération de lotissement dont les membres varient entre 15 et 27 personnes. Ce Comité est élu par les habitants lors d'une assemblée villageoise, selon le secrétaire général de la Mairie, Oussou-Lio Apollinaire.

⁴¹⁵ M. K. P., élu local de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 21/08/14.

⁴¹⁶ Ce comité est mis en place par arrêté n°075/1B-MADJ/SG-SADAC du 02-04-2012.

⁴¹⁷ Ce comité est institué par arrêté n°025/1B-MADJ/SG-SADAC du 30-05-2011.

« Les membres du comité sont élus au niveau village. Le Maire n'a pas d'influence sur ceux-ci. Sinon normalement pour aller même au niveau de la fondation de la mise en place de ces comités, il faut remonter dans les années 2000 ou moi j'ai suivi un peu les comités. Pour le faire, on prend des habitants par maison. On fait appel aux propriétaires terriens, aux jeunes et à d'autres couches sociales. Ils se retrouvent à la place publique et ils font une élection publique. C'est une audience publique qui permet de dégager les comités, cela se passe sur plusieurs jours parfois s'il n'a pas consensus. Mais souvent la politique se mêle et chacun veut positionner ses hommes surtout au poste du président parce que tout le monde pense que quand on est dans le comité, c'est pour trouver de parcelles. »⁴¹⁸

La méthode de constitution de ces comités et sa composition sont totalement différentes de celles d'Adjarra. Il semble exister une sorte de démocratisation du processus de mise en place de ces comités qui sont légitimés par arrêtés pris par le Maire. Mais ceux-ci n'échappent pas au piège des politiciens qui veulent en faire une occasion de récompense pour leurs militants, car chaque comité est doté d'un budget de fonctionnement. Le souci de la compétence des membres est très peu pris en compte alors que ceux-ci sont chargés de suivre le recensement des terrains dans une zone où plus de la moitié des habitants sont analphabètes et ne connaissent pas en général la superficie initiale de leurs parcelles.

Que nous soyons à Avrankou ou à Adjarra, les arrêtés instituant ces comités sont souvent très peu précis. Par exemple les articles 3 et 4 de l'arrêté 2010 1F n°022/ SG/SADE portant création, composition et attributions du Comité local de suivi du lotissement du village de Todèdji stipulent :

« Le comité local de suivi de lotissement est chargé de suivre l'opération à toutes ses phases notamment la polygonation, l'état des lieux, l'étude des dossiers de lotissement, l'implantation de plan de voirie et le recasement (...).

Le comité local de suivi du lotissement ne donne pas d'instructions aux techniciens en charge de l'opération. Toutefois, il peut exprimer ses préoccupations au Maire. »

Les missions confiées à ces comités sont non seulement moins détaillées mais également le rôle de chacun des membres n'est pas défini. Leur rôle semble donc être plus une formalisation de l'approche participative, fondamentale à la décentralisation, qu'une implication réelle de la population dans l'aménagement de leur territoire.

Malgré cet état des choses, les Comités ne restent pas totalement inactifs, ils apportent leur contribution à leur manière surtout dans la phase de l'état des lieux lors de l'identification et de l'authentification des parcelles.

⁴¹⁸ Oussou-Lio Apollinaire, secrétaire général de la mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou le 10 janvier 2014.

9- 4- 5- Typologie des lotissements

En se tenant à la définition des textes juridiques au Bénin, il ne peut exister que deux types de lotissement que sont les lotissements privé et public. Ces deux formes de lotissement ne doivent se faire que sur des terrains préalablement immatriculés par le lotisseur privé ou public et ayant obtenu l'autorisation des services étatiques compétents en la matière. Cette conception de lotissement est totalement en déphasage avec ce qu'on observe sur notre terrain d'étude. Les lotissements de type privé semblent ne plus exister aujourd'hui selon les explications des techniciens des Mairies d'Adjarra et Avrankou.

« À ma connaissance dans la commune d'Avrankou, les lotissements sont en général de type public. Entre temps, il y a le domaine de la SONICOG⁴¹⁹ détenant un titre foncier qui avait été morcelé et vendu aux particuliers. *En dehors de cela, plus rien d'autre.* »⁴²⁰

Donc les lotissements dans notre région sont en général de type public puisqu'ils sont assurés par les autorités administratives. Mais ces lotissements ne respectent pas toutes les procédures juridiques. Ils se font sur des terrains non immatriculés appartenant aux particuliers contrairement aux prescriptions des textes juridiques. En dehors des lotissements de Djavi à Adjarra et de Djomon à Avrankou effectués juste après l'indépendance du pays dans le cadre des coopératives agricoles et où l'Etat avait pris soin de déclarer la zone d'utilité publique, il n'existe plus d'autres lotissements publics réalisés sur des terrains titrés au nom de la Mairie ou de l'État.

De plus, ces lotissements ne se réalisent pas sur des terrains neutres susceptibles d'être aménagés et bâtis sans difficulté, mais plutôt sur des espaces déjà occupés en partie par des habitations. Il s'agit souvent des périphéries des noyaux urbains où les habitats sont généralement dispersés et comme le dit Norbert Tossou, le receveur auxiliaire des impôts de la Mairie d'Adjarra.

« Normalement dans la norme et dans la pratique, le lotissement doit venir avant l'intervention de l'homme. Mais ce qu'on constate, c'est que les hommes s'installent et c'est après qu'on court derrière le lotissement. »⁴²¹

Cette forme de lotissement, qui permet la restructuration des zones non aménagées avant son occupation, est qualifiée par les différents acteurs de terrain de lotissement de "remembrement". Tous les lotissements à Adjarra et Avrankou sont de ce type puisqu'ils se réalisent après l'occupation d'une grande partie des espaces par les habitations et d'autres

⁴¹⁹ Société Nationale pour l'Industrie des Corps Gras.

⁴²⁰ Somakpo Hospice, chef de service des affaires domaniales de la Mairie Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 05 décembre 2013.

⁴²¹ Tossou Norbert, receveur auxiliaire des impôts de la Mairie d'Adjarra. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 15 janvier 2015.

activités humaines. La première opération de lotissement à Adjarra a commencé en 1987 dans la périphérie de l'ancien noyau urbain. À Avrankou, la première opération de lotissement s'est effectuée dans la localité d'Atchoupka, au début des années 2000, dans l'arrondissement limitrophe de la ville de Porto-Novo.

Bien que ces lotissements soient tous des lotissements de "remembrements", ils se différencient parfois par un certain nombre de caractéristiques d'une commune à l'autre, voire à l'intérieur d'une même commune. Mais ils possèdent un point commun, celui de produire des parcelles généralement semblables, de forme géométrique régulière (losange ou rectangle) et de taille presque identique (20m x 20m ou 15m x 20m).

Ces lotissements se différencient sur plusieurs points, par exemple le respect des documents généraux de planification spatiale desquels ils doivent résulter. À Avrankou, tous les lotissements s'inscrivent aujourd'hui dans le cadre défini par le SDAC⁴²² (Cf. **annexe 1 et 2**), c'est-à-dire dans la zone urbanisable. Par contre à Adjarra, tous les arrondissements sont en lotissement contrairement à la programmation du PDU⁴²³ (Cf. **annexe 1 et 2**) qui désigne uniquement les arrondissements d'Adjarra I, d'Adjarra II et de Honvié comme zone à urbaniser. On peut alors conclure que tous les lotissements sont réglementaires à Avrankou alors qu'il existe à Adjarra en plus des lotissements réglementaires, ceux qui sont non réglementaires, c'est-à-dire les lotissements qui se réalisent dans les zones agricoles. Mais il est important de signaler que ces outils de planifications sont par endroit en déphasage avec les réalités urbaines. Par exemple à Adjarra, l'arrondissement de Malanhoui, limitrophe de la ville de Porto-Novo, n'est pas intégré dans la zone urbanisable alors que celui-ci connaît une très forte urbanisation.

En dehors du respect des documents de planification spatiale, il existe un autre élément qui permet de différencier les lotissements, comme l'échelle spatiale d'application de ces opérations. En s'appuyant alors sur l'échelle spatiale, on peut distinguer deux types de lotissement que sont les lotissements uni-villageois et les lotissements pluri-villageois.

➤ **Les lotissements pluri-villageois**

Il s'agit des lotissements qui s'appliquent sur des périmètres impliquant au moins deux villages. Ils sont souvent de grande superficie, donc concernent une population plus importante. De par leur superficie, ils permettent de constituer de grands domaines comme réserve foncière et de disposer suffisamment de terrains pour la réalisation des infrastructures communautaires. La disponibilité des terrains et l'importance de la population assurent une

⁴²² Schéma Directeur de l'Aménagement de la Commune.

⁴²³ Plan Directeur d'Urbanisme.

certaine adéquation entre l'offre des infrastructures réalisées et la demande de la population bénéficiaire.

Mais ces lotissements présentent l'inconvénient d'entretenir des conflits frontaliers entre villages car ils font l'impasse sur les limites des unités administratives territoriales concernées. Or, ces limites de quartiers ou de villages ne sont jamais précises et sont sources de nombreuses oppositions inter-villageoises. Cette situation provoque, à chaque occasion de délimitation ou de recensement, des conflits incessants entre villages.

De même, les comités de suivi représentant la population dans ce type de lotissement sont de nature hétérogène puisqu'ils sont constitués des acteurs provenant de différentes unités territoriales administratives concernées par l'opération. Dans le même comité, on a parfois deux à trois chefs de villages ou même plus selon le nombre de villages concernés. La présence de plusieurs chefs dans la même équipe rend celle-ci parfois moins opérationnelle puisque chacun cherche toujours à défendre les intérêts de son village. Un autre risque que présente ce type de lotissement est le recasement des sinistrés⁴²⁴. Par exemple, les membres du comité provenant du village A n'acceptent pas parfois qu'un sinistré du village B puisse être recasé dans le périmètre du village A alors que les biens fonciers de ces sinistrés sont souvent dépossédés pour la réalisation des infrastructures devant servir les deux villages. Ces cas d'opposition sont multiples et caractérisent le lotissement inter-villageois comme le signale le chef d'arrondissement d'Aglogbè.

« Le lotissement de Hahamè et d'Aglogbè avait commencé au même moment mais à mi-parcours *après l'élaboration du plan voirie, le plan parcellaire a été divisé et chaque village à son lotissement. Quand les villages sont ensemble, cela crée d'énormes problèmes. On observe un mélange total. Les gens d'une localité refusent qu'on amène d'autres sinistrés dans leur localité, ce qui entraîne des conflits sans fin.* »⁴²⁵

Ce type de lotissement a été vite rejeté surtout par la population qui lui reproche de cautionner le flou autour des limites des villages. Ces situations de recasement des sinistrés venant d'ailleurs et de l'imprécision sur les limites des villages apparaissent comme les principales préoccupations qui ont amené la population à abandonner de plus en plus cette forme de lotissement plus conflictuel au profit des lotissements uni-villageois.

⁴²⁴ Un sinistré est un propriétaire terrien recensé à l'état des lieux d'un lotissement et dont le terrain se trouve à un emplacement prévu pour abriter les infrastructures ou d'autres activités à des fins publiques; celui-ci est souvent dédommagé à travers un recasement à un endroit autre que son emplacement initial.

⁴²⁵ Vikpodigni Ésaïe, chef d'arrondissement d'Aglogbè. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 25/11/14.

➤ **Les lotissements uni-villageois**

Les lotissements uni-villageois sont ceux qui s'appliquent sur des périmètres de terrain relevant du ressort territorial d'un seul village. La taille de ces lotissements ainsi que celle de la population concernée sont souvent moins importantes par rapport à celles des lotissements pluri-villageois. Ils sont suivis par des comités de lotissement de nature homogène car regroupant des acteurs appartenant à la même unité territoriale administrative. Le comité est plus fonctionnel dans ce cas-ci étant donné qu'on y trouve qu'un seul chef de quartier ou de village en dehors des autorités communales.

Cette forme de lotissement semble présenter l'avantage de faciliter le suivi des opérations de lotissement par les habitants d'autant qu'elle n'orchestre pas le recasement des sinistrés d'un autre village comme on l'observe dans les lotissements pluri-villageois. Les sinistrés de lotissement d'un village sont dédommagés dans le même village et non ailleurs, ce qui garantit un peu plus de transparence dans les transactions foncières.

Mais le lotissement uni-villageois présente l'inconvénient de dégager insuffisamment de réserve foncière pour la réalisation des infrastructures socio-communautaires. Parfois la taille de la population que ce type de lotissement couvre est inférieure à celle qu'il faut pour la réalisation de certains équipements socio-communautaires. Il rend la décision de localisation des infrastructures à caractère pluri-villageois difficile aux autorités locales qui ont du mal à fixer ces équipements sans se faire accuser d'être plus proches de certains villages que d'autres. Dans cette forme de lotissement, les opérations sont réalisées au coup par coup entraînant des actions partielles sans une vision générale et globale qui caractérise aujourd'hui l'aménagement du territoire.

Qu'elle soit uni-villageoise ou pluri-villageoise, ces deux formes de lotissement ne sont pas sans influence sur les valeurs socio-culturelles de la région.

9- 5- Influence des lotissements sur les valeurs socio-culturelles

La région d'Adjarra comme d'autres localités historiques du Bénin est faite des réalités dont certaines sont particulières comme le culte Vodoun. Les réalités singulières à un territoire sont parfois vues par des auteurs comme une ressource ou un capital. Jean-Marc Fontan et al. par exemple parlent du capital socioterritorial qu'ils désignent comme « *l'ensemble des ressources tangibles et intangibles, endogènes et exogènes, qu'une collectivité locale peut mobiliser afin d'assurer le mieux-être de ses citoyens* »⁴²⁶. Les pratiques socio-culturelles de la région d'Adjarra font partie intégrante de ce capital. Elles

⁴²⁶ Fontan J-M., J-L. Klein et D-G. Tremblay (2005), Op. Cit., p.16-17.

constituent l'ensemble des valeurs sociales, culturelles et même économiques fondant cette région et qui sont héritées et transmises d'une génération à l'autre. Le capital socioterritorial n'est pas vu dans ce travail uniquement sous l'angle de ressource, c'est-à-dire « des facteurs à révéler, à exploiter ou encore à organiser »⁴²⁷ à des fins économiques mais plutôt comme un ensemble de valeurs utiles à une communauté donnée. Or, toutes les valeurs ne contribuent pas nécessairement au développement économique. Certaines se présentent parfois comme handicap au développement d'un secteur au profit de la protection d'un autre plus important socialement.

La pratique des lotissements semble s'inscrire dans la logique des valeurs guidées par l'économie puisqu'elle est orientée en général par les règles de marché qui ne visent que la rationalité. Or, la gestion rationnelle de l'espace ne cadre toujours pas avec la réalité de notre région où les concessions (sans aucune forme régulière), véritables consommatrices de l'espace sont des terres sacrées difficiles à toucher pour une organisation moderne. De même, l'implantation des habitats suit parfois des règles coutumières, autres que celles de l'alignement, comme le respect des servitudes de certains sites culturels Vodoun ; ce qui est contraire à la mission des lotissements qui ne vise qu'à organiser les parcelles en leur donnant des formes régulières et des alignements. Face à ces deux manières différentes de voir l'espace, il est évident qu'on assiste à des affrontements qui peuvent être favorables ou défavorables à l'une ou à l'autre.

9- 5- 1- Influence des lotissements sur les sites culturels

S'il est convenu avant le lancement des opérations de lotissement, d'après les témoignages que nous avons recueillis sur le terrain, que tous les sites culturels seront préservés, les choses semblent ne pas se passer toujours ainsi. Les relations sont parfois tendues entre les différents acteurs du terrain. Les points de désaccord portent souvent sur la préservation réelle ou non de tous les sites culturels. La tension naît d'abord entre les acteurs coutumiers et les organisateurs des lotissements, et parfois entre les acteurs coutumiers eux-mêmes. Les lotissements préservent généralement les grands sites culturels (même à ce niveau la protection n'est pas totale car ils contribuent à réduire leur superficie) et détruisent en nombre important les petits sites qui sont les plus nombreux. Cet impact n'est pas totalement nié. Presque tous les acteurs reconnaissent que les lotissements conduisent à la destruction

⁴²⁷ Benko G. B. Pecqueur (2001), « Les ressources de territoires et les territoires de ressources », Finisterra, XXXVI, 71, p.14, http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2001-71/71_01.pdf, consulté le 12/06/2014.

d'une partie du patrimoine culturel mais les points de vue sont partagés sur les responsables de cette réduction.

Pour **les élus locaux**, les efforts sont faits pour la préservation des espaces culturels mais la réduction de ces sites qu'on observe est due à l'inconscience des acteurs coutumiers selon les propos du chef d'arrondissement d'Aglogbè.

« Tout dépend du comité de lotissement mis en place. Si le comité est dynamique, il s'arrange avec le concours de la Mairie pour que les patrimoines soient sauvegardés. Chez moi, je sais que, si même ce n'est pas la totalité, il y a des patrimoines qui sont sauvegardés. Tous les Vodoun-honto qui existent avant le lotissement sont toujours là. Il y a des Lègba que parfois après projection de l'urbanisme on est obligé de déplacer mais ce n'est pas tous les Lègba. Par exemple Aglogbè Tolègba qui est le Lègba central ne peut pas être touché. Les autres aussi, on ne les détruit pas pour recaser quelqu'un d'autre, on les trouve un autre emplacement. Parfois les responsables de Vodoun en sont pour quelque chose, ils acceptent qu'on diminue la superficie de ces sites pour qu'ils puissent vendre le reste. »⁴²⁸

Ce témoignage confirme bien qu'une partie du patrimoine culturel disparaît souvent du fait des lotissements. Bien que la loi fait obligation de préservation du patrimoine aux autorités locales, celles-ci rejettent en général leur responsabilité dans ce phénomène. L'explication du chef d'arrondissement de Malanhoui abonde dans le même sens. Pour lui :

« Disons que nous-mêmes autochtones, nous contribuons à cette réduction parce que les sites appartiennent à des collectivités. On n'a pas le choix quand la collectivité estime qu'on peut réduire ces sites parce que les gens se disent qu'ils vont vendre une partie et avoir beaucoup d'argent. Par exemple à Kpodo, on était à plus de 4000 m², aujourd'hui cette forêt s'étend seulement sur moins de 2000 m². Eux même ont estimé que cela pourrait aller. »⁴²⁹

Les élus locaux clament leurs efforts dans la préservation de ces espaces. Mais lier la protection de ces sites au dynamisme du Comité de lotissement paraît aberrant car ce comité est souvent restreint et peut parfois être constitué uniquement des gens des "religions modernes" qui ont très peu d'intérêts à préserver ces sites.

Mais **pour la population**, les autorités locales sont responsables de ces destructions comme le dit le septuagénaire Bodé Kpédjigan, prêtre du Vodoun Thron :

« On nous a toujours dit qu'on va préserver tous les sites culturels avant de commencer les lotissements. Mais après, ils ne respectent plus leur engagement. Plusieurs sites Vodoun ont été réduits à l'étroit et les plus petits ont disparu par endroit. Mais les mosquées et églises ne disparaissent jamais dans ces lotissements. »⁴³⁰ (traduit de la langue Goun en français).

Les propos d'Albert Hounkpèvi, personne ressource de la commune d'Adjarra, viennent confirmer cette position.

⁴²⁸ Vikpodigni Ésaïe, chef d'arrondissement d'Aglogbè. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 25/11/14.

⁴²⁹ Hounga Michel, chef d'Arrondissement de Malanhoui. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 23/12/14.

⁴³⁰ Bodé Kpédjigan, prêtre du Vodoun Thron et traduit-thérapeute. Entretien réalisé à Adjarra, le 14 /07/13.

« On constate aujourd'hui que tout n'a pas été respecté avec les lotissements. La preuve est qu'il y a des forêts qui ont été détruites telle que la forêt sacrée de Oro de Honvié maintenant rognée de plus en plus par l'urbanisation. La forêt sacrée de Houngbo a été complètement rasée. Dans le lotissement d'Adjarra II, ils ont cassé par mal de choses précisément à Sota, ils ont fait traverser des voies sur des sites qui hébergent une partie du patrimoine de la commune alors qu'on pouvait les conserver.»⁴³¹

Prendre les élus locaux comme les coupables de ces destructions peut s'expliquer doublement. D'une part, la loi leur fait obligation de préserver le patrimoine culturel et d'autre part, ils sont responsables de l'organisation des opérations de lotissement. Mais la situation foncière de ces sites ne facilite pas les choses. Étant donné qu'ils appartiennent aux collectivités familiales, les élus locaux sont très limités ou disposent peu de pouvoir pour empêcher les présumés propriétaires de brader leurs biens fonciers (sites culturels).

Figure n° 51 : Une forêt sacrée en voie de disparition dans le lotissement de Kpovié à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Une partie de la forêt a été amputée du côté gauche de la photo (n°1) pour la construction de maisons. De même, la présence de la borne de lotissement vers la zone n°2 de la photo *témoigne d'un nouveau recasement sur une partie de la forêt déjà défrichée et utilisée pour l'agriculture.*

⁴³¹ Houngpèvi Albert, historien et muséologue, personne ressource de la commune d'Adjarra. Entretien réalisé le 10 juillet 2013.

Certes, les élus locaux ont des obligations mais les acteurs coutumiers en sont aussi pour beaucoup. Ils sont aujourd'hui très peu organisés par rapport autres congrégations religieuses, sur certains plans comme la gestion des biens culturels communs, par exemple. Cette désorganisation qui amène parfois les adeptes du culte Vodoun d'un même site à se scinder en plusieurs camps rivaux naît souvent des opérations de lotissements qui obligent ceux-ci à la clarification du statut de la propriété foncière des biens culturels.

Dès le lancement des opérations de lotissement, les acteurs coutumiers se livrent parfois, entre eux, à de rudes batailles pour que les sites culturels soient recensés au nom de leur famille alors qu'ils rassemblent plusieurs collectivités. Or, le mode de constitution de ces espaces n'est plus toujours connu, d'autant qu'il relève d'un passé très lointain qui, dans certains cas, remonte à la période d'installation des premiers habitants. Mais les collectivités qui s'adonnent au culte se connaissent. Certains membres de ces entités familiales s'évertuent à "dire l'histoire" afin de se faire propriétaires de ces sites, ce que d'autres rejettent quand cela ne les arrange pas. Cette situation résulte du fait que ces derniers profitent de ces opérations de lotissement pour retrancher, à des fins spéculatives, une partie des espaces de ces sites. Le lotissement devient une occasion pour les collectivités de céder les terres qu'elles ne pouvaient pas entre temps vendre. Il amène à dissocier ce qui n'est plus dissociable puisqu'il est devenu à travers le temps un patrimoine commun qu'on ne peut que gérer de façon commune. En dehors de ces impacts négatifs sur les sites culturels, les lotissements amènent parfois à des déplacements anarchiques des ménages qui pourraient être préjudiciables au maintien de l'unité sociale, surtout dans les concessions.

9- 5- 2- Le lotissement, facteur de perturbation des entités sociales

Le lotissement n'est pas toujours une opération voulue par les détenteurs de parcelles, elle est imposée parfois par une minorité avide d'intérêts personnels ; ceci parce que dans sa quête d'alignement et d'organisation de l'espace, le lotissement entraîne une modification totale de la structuration foncière avec parfois des permutations des détenteurs de parcelles. Par exemple, le propriétaire d'une parcelle A, à laquelle il est habitué et lié par des réalités coutumières, peut se retrouver après l'opération de lotissement sur une parcelle B voisine ou même très éloignée. La première grande conséquence est la dispersion des groupes sociaux habitués à vivre ensemble. Les cas de déplacement sont légion dans les lotissements de notre région. Un des exemples est celui d'un jeune ménage dont le sort n'est pas encore totalement décidé dans le lotissement de Ouanho comme l'explique le chef de service des affaires domaniales de la Mairie Avrankou.

« *Un pareil cas s'est produit dans le lotissement de Tchakla à Ouanho. Il y a une collectivité familiale qui devrait être scindée en deux par une ouverture de voie. Cela pose problème jusqu'à la date d'aujourd'hui parce qu'il n'a pas possibilité d'éviter cette voie, sinon on risque de priver la population de réserves foncières destinées aux infrastructures communautaires (le marché). Pour régler la situation, la Mairie a proposé de déplacer un ménage de la collectivité en l'aidant à reconstruire son bâtiment ailleurs. Mais ce propriétaire a opposé un refus catégorique. Nous sommes allés plusieurs fois sur le terrain jusque là, on n'a pas encore trouvé de solutions.* »⁴³²

Le déplacement d'un ménage ou d'un propriétaire de son lieu de vie initial doit être très douloureux quand on sait l'attachement des gens de notre localité d'étude à leurs entités familiales et la privation de certains avantages que cela entraîne tels que la solidarité familiale et la protection des divinités. Or, l'adaptation à un espace est un construit social difficile à acquérir et qui a un coût mais non monnayable sur le marché. Accepter de se déplacer, est un recommencement à zéro non seulement pour les investissements financiers dans le bâtiment mais aussi dans la reconstitution sociale de son environnement.

Face à l'obligation de déplacement dans les opérations de lotissement, les populations se retrouvent impuissantes craignant l'intervention des forces de l'ordre auxquelles les autorités font souvent recours. Le refus de se déplacer dans ce cas-ci s'est appuyé sur le fait qu'il est annoncé avant le lotissement que les concessions familiales ne subiront pas de démolitions, une règle qui n'est pas toujours respectée. Ainsi, plusieurs concessions ont été divisées de force par les opérations de lotissement comme celle de Joël Hèdokingbé dont les explications témoignent que, 25 ans après la division, les plaies sont encore béantes.

« *C'est difficile à supporter et c'est de l'insulte à l'honneur de la famille. Depuis la première opération de lotissement à Adjarra, ma concession a été divisée en deux. On ne se sent plus ensemble, on se croit être dans deux familles différentes et autonomes. La voie a entraîné une scission dans la famille jusqu'à aujourd'hui.* »⁴³³ (traduit de la langue Goun en français).

À travers les déplacements, les lotissements contribuent ainsi très peu à la consolidation de l'unité sociale mise en place par la tradition. Ces déplacements peuvent également résulter de la difficile cohabitation entre les valeurs modernes et traditionnelles.

9- 5- 3- Le lotissement, source d'altercation entre valeurs modernes et traditionnelles

Les lotissements entraînent une augmentation des valeurs vénales des terrains et facilitent l'installation des « étrangers ». Ils occasionnent dans les villages, l'apparition d'habitations de standing moderne comme les maisons à étage jadis rares dans ces milieux.

⁴³² Somakpo Hospice, chef de service des affaires domaniales de la Mairie Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 05 décembre 2013.

⁴³³ Hèdokingbé Joël, maître soudeur. Entretien réalisé à Adjarra le 07 janvier 2015.

Figure n°52 : Une maison à étage érigée dans un nouveau lotissement à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Juste après le lancement des opérations de recasement, cette maison a été érigée en absence de réseaux *d'électricité et d'eau potable, et attend toujours ces infrastructures.*

Ces types de maisons qui constituent de bons indicateurs pour l'économie locale, ne riment pas toujours avec les valeurs socio-culturelles du village.

À travers l'acquisition massive de terrains par les étrangers à la commune, les lotissements amènent une allochtonisation des villages. Une étude réalisée sur les acquéreurs de parcelles dans la commune d'Avrankou sur la période 2007- 2011 illustre fort bien ce phénomène (**chapitre 8- 6- 1**). Cette étude révèle que les résidents de cette commune ne représentent qu'environ 35% des acquisitions de parcelles déclarées à la Mairie. Le reste des terrains est acheté par les allochtones en particulier les Porto-Noviens qui représentent presque 41% des acquisitions.

Bien qu'entraînant des conflits, il est fréquent que les « étrangers » soient recasés à l'arrière-cour immédiate des concessions ou à proximité des couvents Vodoun ; ce qui contraste avec les réalités de ces entités. D'abord, le recasement des « étrangers » à proximité des concessions familiales ne garantit pas le respect des faits exclusifs de ces unités d'habitations. Ainsi, un propriétaire recasé a la liberté de choisir son modèle d'habitat qui

peut être une maison à étage. La cohabitation est alors souvent difficile et provoque par moment des déplacements volontaires des autochtones car il existe certaines valeurs sociales très chères à ceux-ci, que les pratiques modernes contribuent à bafouer selon Hounkpèvi Joseph :

« Le lotissement entraîne parfois le déplacement de toute une famille parce qu'on recase mal les gens en les positionnant parfois dans les arrières-cours des autres. Ceux-ci au moment de faire leur construction montent parfois des maisons à étage alors que traditionnellement il y a des pratiques endogènes qui empêchent l'œil d'un autre homme de voir la nudité de la femme d'autrui. Le garçon qui est à l'intérieur de la concession et qui a sa palissade juste pour se laver a toujours l'impression que celui qui est à l'étage est en train de voir sa femme. Du coup, il commence par projeter de vendre tout ce qu'il a pour se déplacer dans un milieu plus respectable de l'environnement culturel et culturel. »⁴³⁴

En dehors des concessions, la cohabitation est aussi difficile entre les habitants des maisons à étage construites à côté des Vodoun-honto et les adeptes de Vodoun. Le modèle de ces maisons facilite également la violation des secrets de couvent qui sont des enclos généralement à ciel ouvert. Ainsi, le phénomène d'allochtonisation des villages rend plus difficiles les pratiques traditionnelles et entraîne parfois un découragement dans le rang des acteurs concernés. Cette baisse sensible de ces pratiques est reconnue par plusieurs acteurs en particulier les acteurs coutumiers comme le septuagénaire, Ahissou Hounsinou.

« Il y a beaucoup de réduction des pratiques traditionnelles avec les lotissements. Aujourd'hui les pratiques de Zangbeto, avant de le faire, il faut calculer et voir si tous les locataires dorment déjà, ce n'est plus comme avant où on le faisait de 22h à 5h du matin. Même quand on prend la pratique du culte Oro, c'est réduit parce qu'il y a plus d'étrangers que d'autochtones connaissant la chose dans le village, du coup les acquéreurs de parcelles qui se sont installés n'acceptent pas les sacrifices liés à cette pratique.»⁴³⁵ (traduit de la langue Goun en français).

Certes, il existe une diminution des pratiques traditionnelles mais celle-ci n'est pas généralisée à toute la région, seules les zones en lotissement sont plus concernées. L'ancien noyau urbain d'Adjarra, par exemple, maintient certaines de ses particularités traditionnelles, ce qui d'ailleurs pose problème pour son lotissement jusqu'à ce jour.

Cette réduction des valeurs socio-culturelles pourrait amener à une perte d'identité surtout pour une région comme Adjarra qui se différencie de plusieurs autres localités par ses pratiques Vodoun qui fait d'elle une zone de référence de ce culte. C'est à ce titre qu'elle abrite le siège départemental du culte Vodoun. Mais la baisse de ces valeurs n'est pas toujours acceptée par les autochtones qui s'efforcent toujours à son maintien, entraînant parfois des conflits dont le plus récent dans la région, est celui de la forêt sacrée de Kpodo.

⁴³⁴ Hounkpèvi Joseph, personne ressource, entretien réalisé à Adjarra le 23 novembre 2013

⁴³⁵ Hounsinou Ahissou, dignitaire du culte Oro. Entretien réalisé à Avrankou, le 12 décembre 2013.

Encadré n° 7 : Conflit de la forêt sacrée de Kpodo à Adjarra

Le conflit de la forêt sacrée de Kpodo, auquel nous avons assisté lors de nos enquêtes de terrain, est apparu suite à la cohabitation de deux réalités qui semblent ne pas s'accepter. Il s'agit des pratiques du culte Oro et les réalités du monde moderne.

Selon ses adeptes, depuis les temps immémoriaux, la forêt sacrée de Kpodo organise le culte de la divinité Oro qui dure 17 jours dont trois sont totalement consacrés aux différents rituels diurnes auxquels seuls les initiés de sexe masculin peuvent prendre part. Ces rituels diurnes entraînent le blocage dans leur chambre, de toutes les femmes et les hommes non initiés pendant ces trois jours qui ne sont pas consécutifs. Si les autochtones sont habitués à cette situation, le lotissement a amené l'installation de personnes extérieures à la localité qui ont quotidiennement des obligations (par exemple se rendre au travail à Porto-Novo) ; ce qui semble amener l'administration à interdire les blocages diurnes qui doivent empêcher les gens d'aller vaquer à leurs occupations.

Cette restriction paraît ne pas être du goût des adeptes du culte Oro qui lors de l'organisation de leur cérémonie en 2013 ont outrepassé les interdictions administratives en empêchant de sortir de leur chambre, tous les non initiés parmi lesquels figurent beaucoup de hauts fonctionnaires. Ceux-ci n'ont pas hésité à alerter par téléphone les autorités qui ont répondu par une descente de police en arrêtant sur les lieux du culte, les responsables.

Mais selon les adeptes de ce culte, à travers cet acte, les autorités administratives semblent profaner les pratiques de cette tradition, car pour eux les non-initiés ne doivent pas voir cette divinité. Ils menacent alors ces autorités de subir un mauvais sort.

Il est vrai que ces pratiques représentent l'expression d'une identité mais certaines ne riment plus avec les réalités économiques actuelles. Dans cette condition, il paraît important de trouver un équilibre pour maintenir certaines de ces pratiques tout en les adaptant au nouveau contexte. D'une manière générale, les lotissements contribuent à la mixité de l'identité culturelle et culturelle de plusieurs villages, facilitent un brassage culturel parfois défavorable aux valeurs endogènes et amènent à des conflits dont certains sont techniques.

9- 5- 4- Les conflits techniques résultant des opérations de lotissement

Si l'un des objectifs des opérations de lotissement est de contribuer à l'organisation de l'espace, ces opérations ont aussi la particularité d'amener souvent des conflits comme le dit le secrétaire général de la Mairie d'Avrankou.

« Les conflits fonciers sont devenus des affaires quotidiennes de la Mairie et on les retrouve plus dans toutes les zones en lotissement. »⁴³⁶

En s'appuyant sur les témoignages recueillis, il existe dans notre région de nombreux conflits fonciers mais ceux qui résultent des opérations de lotissement sont les plus abondants aujourd'hui. Une analyse de ces différends fonciers permet de distinguer plusieurs types de conflits. Il s'agit des conflits résultant des pratiques opaques des lotissements, des conflits liés

⁴³⁶ Oussou-Lio Apollinaire, secrétaire général de la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 10 janvier 2014.

à l'incompatibilité entre les pratiques traditionnelle et administrative, et des conflits de limites.

➤ **Les conflits de limites**

Nous désignons ici, par conflit de limites, les oppositions qui naissent faute de précisions sur les limites soit entre les terrains de deux ou plusieurs propriétaires voisins, soit entre deux ou plusieurs entités spatiales administratives voisines. Ils sont souvent de vieux conflits que les lotissements viennent réactiver.

Les conflits de limites sont fréquents sur les terrains régis par les pratiques coutumières à cause du non-respect aujourd'hui des règles traditionnelles. Selon la tradition, les terrains sont délimités par certaines espèces végétales ou par d'autres éléments de la nature comme les cours d'eau, les affleurements des roches, etc. (Cf. 7- 4- 1) . Une disparition de ces éléments de délimitation qui peut être naturelle ou provoquée (abattage des espèces végétales de délimitation par exemple) entraîne parfois une remise en cause des limites entre voisins. Ces cas arrivent souvent avec les héritiers, c'est-à-dire quand ceux qui ont participé à la délimitation ne vivent plus. Ces remises en causes de limites deviennent prégnantes avec les lotissements lors du recensement des parcelles au nom de chaque propriétaire.

De même, d'autres conflits de limites naissent entre les entités territoriales. En effet, afin de bien administrer, l'Etat a procédé au découpage du territoire national en des entités spatiales administratives. Mais ce découpage a été plus un travail de bureau que celui de terrain. La plupart des communes du Bénin ne connaissent pas avec précision leurs limites et superficie. Plusieurs chiffres sont avancés par celles-ci sans qu'on ne sache lequel est juste comme l'explique le secrétaire général de la Mairie d'Avrankou.

« *La commune d'Avrankou que je connais le mieux à trois superficies officielles : 150, 110 , 78 km². Comment peut-on comprendre cela? Ce qui veut dire qu'au niveau national, il n'y a pas un instrument de suivi juridique de l'espace pour un réel aménagement.* »⁴³⁷

Cette situation est à la base de nombreux conflits entre communes voisines surtout lors des opérations de lotissement. La situation est pire à l'intérieure d'une même commune. Si au niveau communal, il existe à la fois plusieurs chiffres officiels, ceux-ci n'existent même pas à l'échelle infra communale selon le même informateur.

⁴³⁷ Oussou-Lio Apollinaire, le secrétaire général de la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou le 10 Janvier 2014.

« Les conflits de limite sont en permanence à Avrankou. Ils apparaissent souvent entre deux villages et même entre deux arrondissements. Par exemple ces conflits sont nés entre les quartiers Houézè et Sèdjè parce que les gens estiment que le géomètre du lotissement de Sèdjè est rentré dans le quartier de Houézè. Or les bornes ne sont pas linéaires et les limites de ces villages ne sont consignées nulle part dans un document officiel. »⁴³⁸

Les arrondissements et villages sont connus seulement par leur nom et non précisément par leurs limites. Seule la population s'évertue à définir comme bon leur semble et en fonction des événements, les limites de leurs entités spatiales administratives qui ne correspondent jamais à celles tracées sur les cartes. Ces limites que se fixe la population sont dynamiques et changent chaque fois qu'apparaissent des divergences.

Cette situation managée par les différentes autorités devient ingérable lors des opérations de lotissement où les intérêts fonciers entrent en jeu. Les Comités de lotissement ne se font pas cadeau sur les limites de leur village cherchant chacun à préserver l'intégrité de leur espace. Derrière cette préservation figurent d'autres enjeux tels que les avantages financiers et la quête de la popularité. Plus un village est grand, plus importantes seront les recettes financières recouvrées et celles destinées au fonctionnement du Comité de lotissement. En dehors des avantages financiers, il existe des enjeux politiques. Le nombre de conseillers locaux augmente en fonction de la taille de la population. Les élus locaux n'ont pas intérêt à abandonner aucune partie de leur espace administratif.

Que nous soyons à Avrankou ou à Adjarra, les conflits de limites sont partout présents. Le lotissement vient mettre fin à ces dérives mais au prix de conflits parfois sanglants comme dans le cas des villages d'Agamandin et d'Allawa à Avrankou, selon le même informateur.

*« L'un des conflits de limites est celui des villages de Agamandin et Allawa qui a amené à un bain de sang inutile. Ce conflit est né du fait que le législateur a prévu la création de nouveaux villages. Sans que les villages ne soient même délimités, ceux d'Allawa ont commencé par préserver l'espace qui pourrait leur être réservé en empiétant probablement sur les limites du village d'Agamandin et cela a dégénéré. Les gens se sont charcutés, à coup de manchette avant l'intervention de la brigade. »*⁴³⁹

Le lotissement apparaît à la fois comme un stimulateur d'un "conflit fermé" (conflit de limites) et un instrument de clarification de limite. Il règle à sa manière les conflits de limites au niveau infra communal, un défi auquel l'administration fait face depuis le temps colonial mais qu'elle n'arrive pas à trancher.

⁴³⁸ Id.

⁴³⁹ Oussou-Lio Apollinaire, secrétaire général de la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 10/10/14.

➤ **Les conflits résultant des pratiques peu transparentes dans les opérations de lotissement**

Les conflits liés aux pratiques peu transparentes des lotissements sont les plus nombreux. Certains découlent de la **mauvaise localisation des propriétaires terriens** car il est fréquent qu'un détenteur de parcelle soit déplacé de sa position initiale au profit de quelqu'un d'autre, comme on le constate dans les explications du chef de service des affaires domaniales de la Mairie d'Avrankou.

« Il arrive que des conflits naissent des déplacements anarchiques des présumés propriétaires par les techniciens géomètres. Les géomètres parfois compliquent la tâche à la Mairie. *Ils ne font pas ce qu'il faut pour la bonne marche des choses.* »⁴⁴⁰

Ces déplacements qui entraînent le conflit entre le nouveau et l'ancien propriétaire de terrain arrivent souvent quand la parcelle est située à un emplacement de grande valeur comme la proximité d'une grande voie, d'un carrefour ou d'une infrastructure de grande envergure comme l'explique le chef d'arrondissement d'Adjarra II.

« Les conflits de localisation *sont les plus nombreux de tous les conflits d'un lotissement. Dès que le recasement est lancé, les gens vont voir les géomètres pour négocier leur localisation. Il n'y a pas ce jour où je ne reçois pas de plaintes. Pour certains, le géomètre les a déplacés de leur emplacement initial et recasés ailleurs très loin de la voie principale et d'autres vous disent qu'on les a chassés de là où ils sont recasés parce que les anciens détenteurs de ces lieux ne veulent pas s'en débarrasser à cause de sa position surtout par rapport à la voie* »⁴⁴¹.

En dehors des problèmes de localisation, il y a le **conflit des sinistrés** qui sont ceux dont les terrains sont expropriés à diverses fins lors des opérations de lotissements par les autorités locales. Ces conflits arrivent quand ceux-ci ne sont pas recasés ailleurs, c'est-à-dire dédommagés par un autre terrain comme prévu. Le cas de la dame T. F⁴⁴²., rencontrée à la Mairie d'Adjarra, illustre bien cette situation.

« Cela fait plus de 20 ans que je viens à la Mairie réclamer ma parcelle. Ils ont pris mon terrain pour construire le centre social en *me promettant d'autre parcelle* ailleurs. Mais *depuis ce temps, rien n'est fait par les différentes autorités qui se succèdent pour que j'entre en possession de ma parcelle.* »⁴⁴³ (traduit de la langue Goun en français).

Faute de dédommagement, ces sinistrés s'opposent souvent à la réalisation des infrastructures publiques sur les parcelles dont ils ont été expropriés.

⁴⁴⁰ Somakpo Hospice, chef de service des affaires domaniales de la Mairie Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 05/12/13.

⁴⁴¹ Koutchoanou François, chef d'arrondissement d'Adjarra II. Entretien réalisé en français, le 20/12/14.

⁴⁴² Nous mettons parfois les initiales des noms pour raison d'anonymat.

⁴⁴³ Mme T. F., vendeuse à Honvié. Entretien réalisé à Adjarra le 16 juillet 2013.

On observe également d'autres conflits comme ceux **liés à l'application du coefficient de réduction**. Ces conflits résultent généralement de la contestation des superficies recasées par les lotisseurs aux propriétaires terriens car ceux-ci estiment souvent que la portion de terre accordée par la Mairie est moins grande que celle qu'ils méritent. Ce conflit semble être le résultat d'un manque de transparence dans les opérations de lotissement.

En effet à l'étape de recensement des parcelles, les propriétaires terriens sont invités à se présenter sur leurs terrains afin de fournir les informations nécessaires liées à leurs biens. Lors du recensement, seuls les techniciens procèdent au métrage des parcelles et communiquent les chiffres aux propriétaires qui pour la plupart ignorent leur superficie. Aucun autre mécanisme de vérification n'est mis en place par la Mairie, pas de contre-expertise par exemple. Les métrages des particuliers qui ne sont pas agréés par l'ordre des géomètres sont systématiquement rejetés par ces techniciens qui pensent être les seuls à détenir les vraies superficies. Le constat est que les superficies enregistrées sont souvent inférieures aux valeurs réelles. Ceci s'observe quand ils rencontrent quelques propriétaires curieux, souvent des cadres qui leur démontrent leurs abus. Ces techniciens géomètres profitent de l'ignorance des propriétaires pour abuser de leurs biens fonciers. Ainsi, lors des recasements certains propriétaires se rendent compte que la portion de terre qui leur est attribuée ne fait même pas la moitié de leur terrain initial alors que le coefficient de réduction est toujours inférieur à 50% ; ce qui amène à des conflits entre les techniciens, la Mairie et les propriétaires.

Pour profiter de leur forfait, les techniciens géomètres fabriquent des propriétaires terriens fictifs ou le deviennent avec la complicité de la Mairie qui en profite également. Ce sont ces abus de positionnement, de diminution des superficies des parcelles qui semblent amener les propriétaires terriens à parler d'opacité dans les opérations de lotissement. Ce manque de transparence qui entraîne des conflits entre les propriétaires terriens et les autorités locales paraît ne pas être propre uniquement à Adjarra, il semble être aussi présent ailleurs en particulier à Porto-Novo selon Agossou Noukpo :

« ...au cours des opérations de lotissement se négocient et se jouent toutes sortes d'artifices fonciers. Il en résulte que les espaces initialement réservés dans les plans de lotissement aux équipements collectifs, places, jardins, espaces verts, infrastructures diverses, etc., se trouvent morcelés et vendus. Les exemples de sources d'enrichissement illicite d'administrateurs, cadres et agents à divers niveaux, sont tellement nombreux qu'il est devenu une banalité d'en parler. Géomètres et urbanistes privés, véritables experts en morcellement des terres, autorités préfectorales, agents communaux, etc., sont également concernés. »⁴⁴⁴

⁴⁴⁴ Noukpo A. (2011), Op. Cit., p.477.

➤ **Les conflits liés à l'incompatibilité entre les pratiques traditionnelles et administratives**

On retrouve souvent ces conflits au niveau des collectivités familiales qui sont les entités garant de la tradition. Celles-ci entrent fréquemment en conflit avec les autorités locales au sujet de l'application du coefficient de réduction sur leurs biens fonciers alors qu'elles se sont entendues officiellement sur la dispense pour leurs biens. La divergence de lecture des réalités locales entre les deux acteurs amène souvent à cette situation conflictuelle. Pour les autorités locales, les biens fonciers de la collectivité se limitent au noyau bâti, c'est-à-dire à la concession familiale tel que le précise Aubin Kpoviéssi, opérateur du système d'information foncier de la Mairie d'Avrankou.

« Très souvent, les collectivités familiales pensent ne rien donner comme coefficient de réduction. Or il est dit que ce sont seulement les noyaux bâtis qui ne seront pas touchés par le coefficient dans nos lotissements. Mais les espaces vides autour de ces collectivités sont concernés. Celles-ci refusent souvent qu'on recase des gens sur ces espaces vides. »⁴⁴⁵

Selon les collectivités familiales, la Mairie ne respecte pas ses engagements comme on peut le constater dans les explications du septuagénaire, Hotonou Adandé.

« Avant le lotissement, la Mairie nous a dit qu'elle ne va pas toucher aux domaines des collectivités familiales. Mais après, les techniciens viennent recaser les étrangers dans notre arrière-cour. Ceux sur quoi on ne s'entend jamais. »⁴⁴⁶

Ce conflit résulte du fait que chacun à sa manière de lire certaines réalités locales. Le domaine foncier des collectivités familiales n'est pas réduit uniquement à la concession mais doit être élargi à l'arrière-cour. Recaser une personne « étrangère » à proximité d'une concession consiste à nier les spécificités de cette unité d'habitation quand on sait que ces noyaux bâtis sont souvent des “concessions ouvertes” (**chapitre 6-2-1**). Mais bien qu'il soit important de prendre en compte la tradition, faut-il exempter au même titre que les noyaux bâtis des collectivités familiales, les terrains situés autour de ces foyers sachant bien que ceux-ci sont souvent de grandes tailles ?

Il s'agit d'une question complexe car touchant aux réalités exclusives de la collectivité mais qui pose également le problème de service public à rendre à la population. Les superficies résultant de l'exemption du coefficient de réduction des noyaux bâtis sont déjà énormes (**Cf. tableau n°29**), exempter les terrains autour de ces noyaux infligerait de grandes pertes de superficie à la réserve foncière destinée à la réalisation des infrastructures nécessaires à toute la population.

⁴⁴⁵ Kpoviéssi Aubin, Opérateur SIF de la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé le 20/09/13.

⁴⁴⁶ Adandé Hotonou, résident de la collectivité familiale Adandé. Entretien réalisé à Avrankou, le 08/12/14.

En un mot, les lotissements ont fortement porté atteinte aux valeurs traditionnelles. Mais, celles-ci ne sont pas restées totalement passives. Elles ont, par leur antériorité, leur ancrage spatial et leur pouvoir, influencé cette forme de production foncière provoquant parfois son blocage.

9- 6- Influence des valeurs socio-culturelles sur la production foncière

La production foncière urbaine se manifeste par le lotissement qui constitue le seul outil actif d'urbanisation dans la région d'Adjarra et ses environs. Il permet de produire du foncier à caractère généralement résidentiel. Son processus de production contraste parfois avec certaines valeurs socio-culturelles de la région qui, bien que subissant une réduction, marquent leur présence en inculquant au paysage un visage autre que celui qu'imprime d'habitude le lotissement moderne. Les exemples sont nombreux sur notre terrain d'étude et montrent que l'espace n'est pas un support neutre sur lequel tout est permis comme le faire croire les opérations de lotissement. Il est plutôt un construit social fondé sur les réalités locales dont la concession familiale et les sites culturels en font partie.

9- 6- 1- Influence des concessions et sites culturels sur la production foncière

Considérées comme des sites sacrés du fait des morts qui y sont enterrés et des divinités qu'on y trouve, les concessions familiales par leur nombre et leur fonction influencent la production foncière. Ces concessions constituant les noyaux bâtis des collectivités familiales, sont des marqueurs de l'espace qui s'imposent dans les lotissements contrairement aux autres types d'habitations que les lotisseurs ignorent en général dans leurs opérations. Le tableau ci-contre explique mieux l'importance accordée aux concessions dans les opérations de lotissement.

Tableau n° 29: Superficie de terre sacrée exempte du coefficient de réduction dans les lotissements de Vodénou, Zounguè-Todèdji et Houédakomè à Avrankou

Lotissements	Surface totale mise en lotissement (ha)	Surface affectée par le coefficient de réduction de 40% (ha)	Superficie prélevée par la Mairie (ha)	Surface des noyaux bâtis des collectivités (ha)
Vodénou	126	91	37	23
Zounguè- Todèdji	206	138	55	47
Houédakomè	97	83	33	12
Total	429	313	125	82
(%)	100	73	29	19

Source : Bases de données, Rapports d'étude du Cabinet d'étude URB-ALPHA, 2005 et 2006.
Réalisation : Adégbinni A. 2015.

Dans les lotissements de Vodénou, de Zounguè-Todèdji et de Houédakomè qui couvrent une superficie de 429 hectares, presque 82 hectares soit 19% de la superficie totale constituent la surface des noyaux bâtis des collectivités et sont exempts du coefficient de réduction (40%). Ce qui amène à une perte d'environ 33 hectares soit presque 8% de la superficie totale dans la constitution des réserves foncières de la commune. Donc par leur valeur culturelle, les concessions, par rapport aux autres habitats, jouissent d'un statut particulier qui fait subir une perte non négligeable (8%) à la production foncière destinée aux infrastructures socio-communautaires. L'impacte de cette considération liée à la tradition, se traduit par l'augmentation du coefficient de réduction sur toutes les autres parcelles situées dans le reste du lotissement puisqu'il faut nécessairement trouver la superficie de terre indispensable aux équipements socio-communautaires. Par leur exemption du coefficient de réduction, les valeurs traditionnelles participent à l'augmentation du taux de contribution foncière de chaque propriétaire terrien.

En dehors de cette imposition sur les opérations de lotissement, les concessions et les autres sites culturels, par leur nombre important, contribuent à donner un visage mixte au paysage, contrairement à la monotonie qu'on observe dans les lotissements dans les autres villes comme à Cotonou. Le caractère sacré de ces sites culturels limite les lotisseurs dans leurs œuvres de destruction pour la mise en place d'un parcellaire de formes géométriques régulières.

En général, la présence de plusieurs sites culturels a amené les lotisseurs à abandonner certains de leurs projets. Par exemple, la voie projetée par l'urbaniste dans le lotissement d'Adjarra "première tranche", qui traverse le cimetière musulman d'Adjarra, a été supprimée car les lieux de repos des corps humains inanimés sont considérés par cette population comme sacrés. D'autres sites culturels ont entraîné carrément un blocage de ces opérations.

9- 6- 2- Les facteurs de blocage des opérations de lotissement

Bien qu'une partie des valeurs socio-culturelles disparaît avec les opérations de lotissement, d'autres valeurs résistent et apparaissent parfois comme des goulots d'étranglement pour les organisateurs des opérations de lotissement. Le cas du site culturel situé à l'intérieur du CEG⁴⁴⁷ Malanhoui que nous raconte le responsable de cette localité est éclairant.

⁴⁴⁷ Collège d'Enseignement Général.

« À l'intérieur du CEG de Malanhoui, il y a un site cultuel qu'on n'a pas pu déplacer lors des opérations de lotissement et cette coexistence de relique culturelle avec le CEG, est difficile. Quand le moment arrive et que les gens doivent aller à l'intérieur du CEG pour leur rituel, les élèves ne sont pas à l'aise. On est en train de chercher les voies et moyens pour qu'on laisse carrément cette zone et qu'on déplace le site cultuel sur un autre lieu. Mais le déplacement est un peu difficile, il faut défoncer tout ce que les gens avaient mis en terre pour aller mettre ailleurs, ce qui n'est pas facile et fait que les choses traînent encore. »⁴⁴⁸

En se référant à la période du lancement des lotissements à Malanhoui, il est facile de dire qu'on est en présence d'un cas où le site cultuel semble dicter sa loi à la production foncière. Le lotissement est lancé depuis l'année 1994 alors que le CEG n'est créé qu'en 1998, donc durant quatre ans avant la création du CEG, les autorités n'ont pas pu trouver de solution à ce site cultuel. Pire, plus de 20 ans après, le site de Vodoun demeure encore à l'intérieur de ce collège qui est un lieu public et laïc.

À plusieurs endroits, ces valeurs culturelles bloquent carrément la production foncière. C'est le cas de lotissement d'Adjati I et II qui, lancé depuis plusieurs années, est encore non opérationnel à cause du projet du plan voirie réalisé par l'urbaniste qui rase un Vodoun-honto. Si le lotissement est même lancé dans Adjati I et II, tel n'est pas le cas de l'ancien noyau urbain où les habitants ont opposé un refus catégorique à cette opération puisqu'il constitue le lieu même de concentration d'une grande partie des richesses culturelles de la région. Toutes les initiatives des autorités dans ce sens ont été vaines jusqu'à aujourd'hui.

De même, de simples anciens sentiers jugés sacrés se sont imposés, à Avrankou dans un lotissement, comme le dit le chef de service des affaires domaniales de la Mairie.

« Les collectivités familiales et les jeunes s'opposent souvent au plan voirie. Parce que, ils veulent toujours garder certaines anciennes voies. Or, celles-ci sont parfois jugées inutiles par l'urbaniste. Comme ils ont l'habitude d'emprunter ces voies qui constituent des raccourcis pour eux, ils veulent nécessairement les maintenir. C'est cela qui nous crée beaucoup de problèmes à Avrankou. »⁴⁴⁹

En s'appuyant sur les explications du Hounnon Adogbo, prêtre Vodoun, on comprend aisément que la réaction de ce chef de service semble être celle d'un novice dans une région où tout élément du paysage à sa signification et son rôle. Selon ce prêtre :

« Si le lotissement doit amener à ce qu'on coupe des voies autour de la forêt pour la rendre transparente, nous nous opposons souvent. Il y a ce qu'on appelle chez nous les Hounlio, c'est-à-dire les voies d'initiation, et souvent ces voies ne sont pas prises en compte par les lotissements. Ces voies d'initiation sont des voies qui connectent deux sites sacrés où

⁴⁴⁸ Hounga Michèle, chef d'arrondissement de Malanhoui. Entretien réalisé en français à Adjara, le 23/12/14.

⁴⁴⁹ Somakpo Hospice, chef de service des affaires domaniales de la Mairie Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 05/12/13.

*l'initié évolue d'un premier endroit pour aller à un autre en suivant des marches et des trajectoires bien précises.»*⁴⁵⁰ (traduit de la langue Goun en français).

Ce qui est simple, inutile pour un technicien ne l'est pas nécessairement pour un acteur coutumier. L'opposition des jeunes à la suppression de certaines voies trouve son fondement dans cette explication du prêtre Vodoun. Assurément certains de ces sentiers relèvent de ces "voies d'initiation" que ces jeunes ne veulent pas voir disparaître. Certaines voies jouent pour ceux-ci des rôles non connus de tout le monde. Elles sont sacrées, même plus que d'autres sites culturels connus.

Toutes les voies ne sont pas de simples infrastructures comme on pourrait l'imaginer. Dans l'aire culturelle Yorouba et Goun, quelques voies surtout certains carrefours sont pleines de significations coutumières et repoussent les hommes avertis lors des acquisitions foncières.

Encadré n° 8 : Les voies qui relèvent de l'ordre du sacré

En dehors de leur rôle de circulation, certaines voies interviennent dans les pratiques traditionnelles. Elles détiennent des codes et constituent de véritables lieux spirituels que les initiés protègent.

Par exemple, le point de rencontre de deux voies qui forment un "Y" (Ita-méta) ou un "X" (Ita- mérin) en langue Yorouba constitue de véritables endroits de sacrifice pour les prêtres Fa et d'autres coutumiers.

Figure n°53 : Point de rencontre des voies servant de lieu d'offrandes de sacrifice aux esprits pour certaines sectes de la région



Cliché : Adégbinni A. 2014.

Les objets encerclés de rouge sur ce carrefour sont des offrandes déposés par les prêtres Vodoun afin de libérer selon ces acteurs, certaines personnes envoutées par les « sorciers ».

⁴⁵⁰ Adogbo, un prêtre Vodoun (Hounnon) résidant dans la commune d'Avrankou. Entretien réalisé le 15/08/13.

Selon la croyance locale, le point de rencontre des voies représente un lieu d'échange ou de bataille entre le monde humain et l'univers obscur invisible fait des esprits généralement qualifiés de « sorcier » dans la région. Il paraît que c'est à ces endroits qu'on dépose des offrandes sacrificielles pour la libération des armes prises en otage par les « sorciers » quand ceux-ci sont prêts à pardonner suite à des interventions des prêtres Fa ou d'autres acteurs initiés ; ce qui fait que plusieurs carrefours ou points de concours des voies sont inondés d'offrandes la nuit, dans la région. Ils sont craints et très rarement fréquentés en nocturne. Les parcelles situées à proximité de ces carrefours trouvent difficilement d'acquéreurs.

D'une manière générale, les valeurs traditionnelles ont laissé des empreintes, véritables marqueurs de l'espace, qui contribuent au paysage de notre région. Bien que prises en étau par des opérations de lotissement qui amène parfois à leur réduction, ces valeurs semblent s'imposer quelquefois à une production foncière faite à la manière occidentale, en marquant leur présence. Et comme le disait Élisabeth Dorier-Apprill :

« On ne peut oublier que cet espace intensément humanisé et modernisé, support de dynamiques de métropolisation active, est toujours **porteur de charges culturelles et symboliques traditionnelles très fortes** : nous sommes toujours au pays du vodun, des divinités lacustres... Des bois sacrés, des centres cérémoniels actifs continuent à inspirer la crainte et le respect, défiant les logiques et les rationalités de la spéculation foncière... et, *parfois, entravant certaines opérations d'aménagement.* »⁴⁵¹

Une simple lecture de la voirie permet de s'en rendre compte. Les concessions par leur taille souvent énorme empêchent plusieurs voies d'être rectilignes et amènent d'autres à finir en "forme de T". Elles ont permis de maintenir le désordre⁴⁵² dans l'ordre que le lotissement établit, c'est-à-dire de fixer les habitats de nature non alignée des concessions, dans ceux alignés par les lotissements.

9- 7- La reconstitution des Vodoun après les opérations de lotissement

Comme nous l'avons vu, le lotissement peut produire une exclusion sociale, des déplacements des communautés et la réduction de certaines valeurs traditionnelles. Mais les acteurs locaux cherchent toujours à reconstruire ou réapproprier leur environnement spatial déstructuré par ce phénomène d'urbanisation. La reconstitution des valeurs socio-culturelles n'apparaît pas toujours facile surtout en ce qui concerne les divinités qui sont pour la plupart un héritage des ancêtres et dont les demeures sont souvent très remarquables comme l'explique Pierre Deffontaines. Pour cet auteur: « Par ces innombrables monuments, la pensée *religieuse est omniprésente, elle ne se sépare d'aucun paysage* ; les témoignages de la

⁴⁵¹ Dorier-Apprill E. (2007), Dynamiques territoriales dans la région urbaine du littoral béninois, Rapport d'étude, Programme Dynamiques territoriales dans les Suds : une région frontalière métropolisée entre Cotonou et Porto-Novo, p.8.

⁴⁵² La disposition des bâtiments dans les concessions ne respecte aucune norme géométrique régulière.

divinité, de quelques natures qu'ils soient, sont répandus à profusion, comme un semis. Cet être qui n'est pas de la terre, se rencontre à tous les coins de la terre »⁴⁵³. Les divinités sont partout présentes dans notre région d'étude et ont contribué comme les hommes à l'occupation de l'espace. Mais la présence des divinités contraste aujourd'hui avec les nouvelles formes de production foncière qui se manifestent par des opérations de lotissement engendrant parfois une séparation entre l'homme et celles-ci. Dans ces péripéties de la production foncière, si certaines victimes des lotissements s'attellent à reconstituer leur environnement, d'autres par contre négligent leur religion d'origine et se font parfois emporter dans ces mouvements par d'autres courants religieux. C'est ce qu'explique le septuagénaire, Awangan Sèdogbo, chef du culte Oro.

« Après le lotissement, il est souvent difficile aux déplacés de reconstituer leur environnement quand on regarde un peu comment les choses sont organisées. Dans une maison qui se respecte, on a le Djèholou, le Lègba à l'entrée. À l'intérieur vous avez le Houédo et autour de la maison, peut être pas loin, il y a une forêt sacrée qui est là, cela peut être Aylo-zoun, Ogou-zoun, etc. Mais quand on déplace quelqu'un de son milieu pour l'amener ailleurs, il ne peut pas installer la forêt sacrée, la forêt ne s'installe pas en un jour. Il va réinstaller peut être certaines divinités mais pas tout et ce n'est pas sûr que cela marche. Il est obligé de revenir périodiquement à son lieu de départ pour le culte car le Vodoun une fois implanté ne disparaît pas même si le site est réduit à l'étroit, à moins qu'il soit profané.»⁴⁵⁴ (traduit de la langue Goun en français).

Il ressort de ces explications que certaines pratiques coutumières sont des valeurs acquises dans le temps, difficiles à reconstruire et celles qui sont reconstruites manquent parfois d'originalité, ce qui amène souvent à les abandonner. Un autre aspect de la chose est que les Vodoun hérités étaient installés dans des conditions d'abondance de terre, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui dans ce contexte de rareté de terre. La solution adoptée par certaines victimes est le recours aux anciens sites mêmes s'ils sont réduits à être à l'étroit pour le culte.

C'est le cas, par exemple, de la forêt sacrée de Honvié, qui bien que réduite par un lotissement à une parcelle d'environ 400 m² continue chaque année d'abriter le culte Oro. Mais cette pratique n'est pas sans risque surtout pour les femmes qui se retrouvent après recasement dans les opérations de lotissement à proximité de cette forêt. Selon la tradition locale, il semble être formellement interdit à une femme de voir la divinité Oro car un tel acte pourrait l'amener à subir une mort prématurée ou d'autres mauvais sorts. Ceci justifierait d'ailleurs le fait que cette divinité reste dans une forêt dense, souvent sur un grand domaine avec un important couvert végétal. Mais pour le faire, les adeptes sont obligés de mettre les palissades autour de ce qui reste de cette forêt afin de s'adonner à leur culte, ce qui ne garantit

⁴⁵³ Deffontaines P. (1948), Géographie et religions, Gallimard, France, p.95.

⁴⁵⁴ Koudogbo Awangan, chef du culte Oro. Entretien réalisé à Avrankou, le 05 décembre 2013.

pas la préservation des secrets de couvent et aussi la sécurité des femmes recasées par les opérations de lotissement à côté de cette forêt. Plusieurs couvents Zangbéto fonctionnent de cette manière aujourd'hui du fait des lotissements.

Figure n°54 : Un couvent Zangbéto réduit à une petite portion d'espace après la mise en place de la voirie dans le quartier Honvié à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Après la mise en place d'une nouvelle voirie, le couvent Zangbéto de ce Vodoun-honto est réduit à un petit enclos en palissade faite en feuille de palmier située derrière les Vodoun tutélaires du site.

Conclusion

Le lotissement consiste à organiser et produire de l'espace à bâtir. Contrairement à la réalité de planification spatiale, plusieurs plans de lotissement ont été élaborés dans notre région d'étude avant même les outils de planification sur lesquels doit s'appuyer leur élaboration amenant à un manque de vision globale dans la gestion de l'espace. Cette situation entraîne l'application de toute une série de lotissements qui se font au coup par coup, permettant l'accélération de l'étalement urbain. Mais ce phénomène n'est pas lié uniquement aux lotissements administratifs, il est aussi le résultat des pratiques foncières traditionnelles, comme les lotissements coutumiers qui permettent d'occuper l'espace d'une manière autre que moderne. Ces lotissements coutumiers provoquent une urbanisation spontanée figée sur les réalités du terrain, mais non conforme à l'organisation spatiale moderne. C'est d'ailleurs cette manière d'occuper l'espace que les lotissements administratifs cherchent à corriger sur notre terrain d'étude. Pour cela, ils sont qualifiés de lotissements "remembrement" d'autant qu'ils procèdent à la correction d'une urbanisation existante. Cette forme d'organisation spatiale est aujourd'hui vue différemment par les acteurs locaux. Si certains pensent qu'elle constitue un outil de développement, d'autre par contre lui reproche son opacité et le fait qu'elle soit à la base de la réduction des pratiques culturelles et surtout de la disparition progressive des activités agricoles.

De même, les opérations de lotissement apparaissent comme une arène présentant plusieurs enjeux dont certains sont conflictuels. Les conflits sont souvent liés à la non prise en compte des valeurs socio-culturelles héritées et transmises d'une génération à l'autre. Ces valeurs riment souvent très peu avec les pratiques de lotissements qui, à travers la réduction d'une partie du patrimoine culturel et la désorganisation de l'unité sociale, semblent contribuer à leur destruction. Mais cette situation ne laisse pas toujours passifs les acteurs locaux qui parfois s'opposent à certaines pratiques amenant à des blocages.

D'une manière générale, la cohabitation entre les valeurs socio-culturelles et les pratiques de lotissement n'est pas facile. Mais, mobilisées pour faire face à l'étalement urbain, les opérations de lotissement arrivent-elles à maîtriser ce phénomène de la périurbanisation que nous concevons comme une extension anarchique de l'urbain sur sa périphérie rurale ?

Chapitre 10 : Lotissement et croissance urbaine

Le fait urbain n'est pas uniquement un phénomène moderne, il est aussi historique comme on peut l'observer dans la région d'Adjarra. Et comme le disait A. Mondjannagni, « le bas-Dahomey a connu, avant la pénétration européenne, une véritable civilisation urbaine *caractérisée par l'existence d'un réseau urbain défini par les capitales des royaumes (...)* »⁴⁵⁵.

En effet, la région d'Adjarra comme la plupart des régions « précoloniales »⁴⁵⁶ du Bénin a très tôt connu l'installation de foyers humains. Les différents groupes, organisés chacun dans des concessions de grande taille, se sont en général concentrés à Adjarra I et ses environs créant un établissement humain relativement dense structuré autour d'une institution royale. Cette concentration s'est renforcée avec le marché Kpétou qui était le seul lieu d'échange de grande taille de toute la zone. La gare ferroviaire vient soutenir, dans les années 1910, cette concentration. La localité bénéficie déjà en 1901 d'une église catholique. Par ces équipements, elle devient un centre de référence dans la région. Cette concentration dans cet ancien noyau entraîne une forte pression foncière qui impacte l'organisation spatiale des collectivités familiales. Avec le temps, les concessions sont devenues de grande taille provoquant un amenuisement des réserves foncières. Cette forte densité humaine pose un problème particulier, celui de l'organisation spatiale qui sous-tend ces installations spontanées. Mais, si l'ancien noyau urbain a connu une urbanisation spontanée, suivant quelle logique s'est effectué le développement urbain du reste de la commune ?

Pour comprendre tous ces phénomènes, nous avons procédé à l'analyse des documents de planification spatiale et de développement disponibles dans notre région, puis nous avons réalisé des entretiens et des observations directes sur le terrain.

Le phénomène urbain est d'abord un fait historique dans notre région, pour cela nous avons effectué des enquêtes auprès de certaines personnes ressources de la localité susceptibles de nous fournir des informations sur l'évolution dans le temps de la ville. La croissance urbaine étant un phénomène que les autorités locales et techniciens cherchent souvent à réguler, nous nous sommes entretenus avec ceux-ci afin de comprendre et d'analyser les différents outils mobilisés pour faire face à cette croissance. Il ressort de ces entretiens que l'opération de lotissement est le principal outil auquel ont recours les autorités

⁴⁵⁵ Mondjannagni A. C. (1977), Op. Cit., p.129.

⁴⁵⁶ La région d'Adjarra est organisée depuis le XVIIIe siècle en chefferie et dirigée par un roi. Elle aurait connu son premier roi en 1749 (Cf. la liste des Rois annexe n°6).

locales. A cet effet, nous avons ciblé quatre cabinets d'étude qui concourent à la réalisation de ces outils, mais seul le cabinet URBA-ALPHA a accepté répondre à nos questions. Nos enquêtes se sont également orientées vers 28 propriétaires situés dans le lotissement Adjarra "première tranche" afin de mieux cerner les effets de ces régulations urbaines qui se traduisent par des lotissements. De même, les différents projets et plans élaborés dans le cadre du développement spatial de la ville tels que le projet de reconstruction du marché Kpétou, le projet d'assainissement, le plan de développement communal et d'autres ont été étudiés.

Faute de disponibilité du plan-voirie du lotissement étudié, nous avons été obligés de réaliser à la main, en parcourant toutes les voies, ce plan non seulement pour le lotissement "Adjarra première tranche" mais aussi pour celui d'un quartier spontané (Aholouko) résultant d'un lotissement coutumier afin de procéder à des comparaisons. Ces plans-voiries ont été achevés par le captage sur Google Earth des images satellitaires de ces lotissements que nous avons traitées avec un logiciel de cartographie (Qgis). Les différents éléments obtenus de ces travaux nous ont permis de décrire et d'analyser la croissance urbaine de la région.

10- 1- La croissance urbaine de la région d'Adjarra

La croissance urbaine d'Adjarra s'est effectuée en deux grandes étapes. Elle a touché d'abord l'ancien noyau urbain de la commune puis par la suite sa périphérie immédiate à travers une périurbanisation. Parallèlement au développement de la périphérie de l'ancien noyau, se développe une autre périurbanisation du côté Ouest due au déferlement urbain de la ville de Porto-Novo sur la commune.

10- 1- 1- La croissance urbaine de l'ancien noyau urbain

L'arrondissement d'Adjarra I a été, à l'instar de la localité de Lindja-Dangbo, le premier établissement humain de la commune d'Adjarra. Le développement urbain de cette localité a été favorisé par plusieurs facteurs que sont la présence du marché Kpétou, la proximité du Nigéria qui a permis le développement du commerce informel, l'installation du réseau ferroviaire avec l'implantation d'une gare principale dans la commune et surtout l'existence d'un patrimoine culturel et cultuel qui consolide l'attachement des habitants à cette localité. Ces différents éléments ont contribué à l'urbanisation de ce que nous désignons par la ville d'Adjarra si on se réfère à la définition de Catherine Coquery-Vidrovitch. Pour cet auteur, « la ville est un centre, un lieu de concentration non seulement de population, mais de

civilisation. C'est un pôle d'attraction et de diffraction (...). C'est aussi un pôle de diffusion, de transmission culturelle, qui se fait dans la dimension temporelle (...). »⁴⁵⁷

➤ **Influence du patrimoine culturel et cultuel**

Initialement habité par les Nago, l'arrondissement d'Adjarra I de la commune d'Adjarra a connu un peuplement rapide avec l'arrivée des Adja au XVIII^e siècle. Dès l'installation des hommes dans cette localité, plusieurs entités culturelles et traditionnelles telles que les Vodoun-honto, les forêts sacrées, le palais royal, y ont été mises en place. Ces entités par leur nombre et leur taille ont été consommatrices d'espace. La présence de ces divinités dans cette localité a fait de ce noyau spatial un lieu hautement sacré et par conséquent un espace référentiel auquel même après une émigration, on y fait régulièrement recours pour nécessité de culte ou pour raison identitaire. Elle assure également le maintien de certains (prêtres Vodoun et Vodounsi) qui ont la charge des divinités desquelles dépend parfois leur survie financière et draine d'autres qui doivent y aller et même s'installer pour bénéficier des bienfaits de ces divinités. Ces facteurs ont engendré une occupation foncière rapide de cette localité.

De même, parallèlement au culte des Vodoun, était associée, dans presque tous les couvents de la localité, la formation artistique et artisanale des Vodounsi. Ces formations avaient donné naissance à plusieurs corps de métiers d'artisanat traditionnel comme la sculpture, la fabrication des instruments de musique, la forge, etc. Le développement de ces métiers dans toute la localité et le besoin de matières premières pour son fonctionnement n'étaient pas restés sans conséquence sur l'occupation spatiale. Ces métiers avaient assuré le maintien de la population dans cette localité et drainaient des apprentis et autres personnes en quête de ces objets créant ainsi des pôles de concentrations humaines et d'emplois (ainsi la localité d'Ahoulouko où se fabriquent des instruments de musique, celle de Vodenou où sont fabriqués et vendus divers produits de la forge, etc.) qui contribuaient à l'extension de ce noyau. Le besoin d'échange de ces produits ainsi que celui des produits agricoles avaient amené à l'émergence du marché Kpétou situé au cœur de cet ancien noyau.

➤ **L'émergence du marché Kpétou d'Adjarra**

Selon les sources orales, le marché Kpétou semble être créé dans la seconde moitié du XVIII^e siècle. De par sa position géographique par rapport à la ville de Porto-Novo, l'un des grands centres du commerce de traite du Dahomey, la région d'Adjarra a connu très tôt ce

⁴⁵⁷ Coquery-Vidrovitch C. (1988), « Les villes pré-coloniales : Essai de définition et de périodisation », In, Coquery-Vidrovitch C. (éd), Processus d'urbanisation en Afrique, L'harmattan, Tome I, Paris, p. 28.

trafic qui a engendré l'émergence dudit marché. Mais celui-ci a acquis sa réputation grâce aux produits locaux dérivant des pratiques endogènes et surtout grâce à la mixité de la population de cette localité composée essentiellement de Goun et de Yorouba-Nago.

Les Goun, à travers leurs pratiques traditionnelles, ont recours à plusieurs produits qu'ils fabriquent sur place. Souvent utilisés à des fins domestiques ou dans les cultes des divinités, ces produits revêtent d'autres utilités parfois d'importance capitale sur le plan artistique, artisanal, culinaire et médicinal. La production difficile de ces biens, dans d'autres régions avec l'avènement de la colonisation et surtout du fait de la modernisation, a amené certaines campagnes comme celle d'Adjarra à devenir des centres d'approvisionnement de ces produits. Par ailleurs, le marché Kpétou reçoit en plus de la production de la région d'Adjarra, d'autres produits venant des campagnes voisines. Ce marché devient ainsi, le centre commercial des instruments de musique traditionnelle, des statues et statuettes, des objets de la poterie et de la vannerie et d'autres objets artistiques et artisanaux. Il sert également comme un centre d'échange commercial des produits issus de l'art culinaire traditionnel. Les différentes essences végétales et espèces animales intervenant dans la médecine traditionnelle y sont présentes. On peut y acheter des biens agricoles produits sur place ou en provenance des campagnes voisines. Par ces produits, Kpétou était rapidement devenu le marché de ravitaillement par excellence des produits locaux surtout pour les citadins venant de partout, en particulier de Porto-Novo.

De même, sa position géographique par rapport au Nigéria et la présence des Yorouba d'origine nigériane dans cette région d'Adjarra ont constitué un avantage énorme pour l'émergence de ce marché. Kpétou est régulièrement approvisionné en produits nigériens (produits manufacturés et produits locaux nigériens) grâce à ces Yorouba qui ont plus de facilité à aller les chercher dans leur pays d'origine. La vente de ces produits nigériens couplés aux produits locaux, en l'occurrence ceux issus des techniques pratiquées dans les couvents, différencient ce marché des autres et font de lui un véritable centre commercial qui s'est imposé dans le Dahomey pendant la période coloniale.

Le rayonnement du marché a engendré une large ouverture de la région à des étrangers. Les habitants d'Adjarra accueillent régulièrement des allochtones qui viennent s'installer pour leurs affaires commerciales. Ces groupes d'étrangers proviennent de diverses origines dont une classification en fonction de la distance qui les sépare des autochtones a permis de les répartir en trois catégories. Il s'agit des « étrangers voisins » qui sont dans d'autres localités de la région d'Adjarra mais distants du marché, des « étrangers lointains » qui sont originaires des régions voisines comme Avrankou, Akpro-Misséréfé, Porto-Novo et

des « étrangers très lointains » qui viennent des régions très isolées de la zone d'Adjarra ou d'autres pays comme certains groupes de Yorouba du Nigéria. Parmi ceux-ci, certains sont rattachés par des relations familiales et entretiennent déjà des rapports socio-culturels avec les habitants d'Adjarra, par contre d'autres ne sont liés à ces autochtones qu'uniquement par des relations économiques. C'est ainsi que certains « étrangers » à la commune d'Adjarra surtout les Porto-Noviens (Aminou-Daga, Magningbèto, Bakari, etc) mais aussi les Afro-Brésiliens comme les Claver, Gonsavez et autres se seraient installés dans la région notamment à proximité du marché vers la fin du XIX^e siècle. Ceux-ci ont marqué l'espace à travers l'architecture afro-brésilienne et d'autres constructions modernes qu'on observe encore aujourd'hui autour du marché mais qui malheureusement sont en ruine faute d'entretiens par leurs descendants. Ces différentes installations des étrangers ont favorisé l'accroissement de la population avec une forte concentration des foyers humains autour du marché.

➤ **Attractivité du marché Kpétou et polarisation spatiale : moteur du développement centripète de la localité**

Le marché Kpétou a été érigé à Ahouandji, une localité sensiblement équidistante des premiers établissements humains de la région à savoir Hounvè, Hounhouko, Adovié, Hounsinvé, Aholouko, etc. Son attractivité a contribué à la modification de l'espace avec une **évolution centripète** de l'occupation du sol allant des premières localités installées en direction du marché. Dans cette évolution centripète, les localités de Aholouko et de Hounhouèko limitrophes de celle de Ahouandji ont connu une extension rapide qui s'est traduite par la jointure de leurs habitats avec le marché.

Le couvert végétal qui sépare ces localités s'est vite éclipsé pour laisser place à des bâtiments résidentiels, des boutiques destinées à des opérations de vente provoquant ainsi par endroit une modification de l'architecture endogène. Ainsi, entre les habitats traditionnels construits en terre de barre s'infiltrèrent les bâtiments en dur ou semi dur couverts de tôle essentiellement mis en place par les « étrangers ». Ces bâtiments en dur ou semi-dur semblaient être, au début de la période coloniale, une nouveauté dans la région, une innovation que les autochtones n'avaient pas hésité à introduire dans leurs pratiques traditionnelles, c'est-à-dire dans les concessions. C'est le début de l'usage des briques qui se poursuit jusqu'à aujourd'hui faisant ainsi des concessions des unités d'habitation mixte où les bâtiments construits en terre de barre et en brique s'entremêlent.

Cette attractivité du marché a permis à la région d'Adjarra de bénéficier, lors de la mise en place de la ligne ferroviaire du pays, d'une gare principale⁴⁵⁸ contrairement à d'autres régions voisines comme Avrankou qui n'ont que de simples arrêts de train.

Figure n°55 : Disposition des premiers établissements humains autour du marché Kpétou



Source : Bases de données, Travaux de terrain et Fond de carte capté sur Google Earth en mars 2015.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Ce support est capté simplement pour localiser certains villages du XIX^e siècle. Il permet de constater une continuité des habitations entre le marché Kpétou et ses villages périphériques.

Le couplage de la gare ferroviaire au marché Kpétou a contribué non seulement à l'accélération des installations humaines mais également au développement de l'économie locale faisant aussi de la gare un micro-marché où pouvait s'approvisionner les passagers du train en transit qui n'avaient pas la possibilité d'aller au marché Kpétou, situé à environ un kilomètre de la gare. De la gare vers le marché, les espaces agricoles ont vite disparu au profit

⁴⁵⁸ La gare principale est pourvue d'un chef de gare et le train y reste un peu plus que dans le cas d'un simple arrêt de train.

de nouveaux bâtiments entraînant ainsi presque partout une raréfaction des terres. Ces infrastructures ont facilité le développement d'un secteur particulier, celui du commerce informel qui venait renforcer le phénomène d'urbanisation.

➤ **La proximité du Nigéria et le développement du commerce informel**

Située au Sud et totalement à l'Est du Bénin, la commune d'Adjarra partage une grande et longue bande marécageuse constituant la frontière avec le Nigéria. Les arrondissements d'Aglogbè et de Médédjonou de la commune d'Adjarra sont limitrophes du Nigéria avec Médédjonou qui concentre la plus longue frontière. Cette proximité avec le Nigéria, et la familiarité des Nago-Yorouba avec ce pays, ont facilité plusieurs formes d'échanges dont le commerce transfrontalier. La présence de nombreux produits manufacturés et pétroliers à des prix très abordables au Nigéria va amener les habitants d'Adjarra à y aller régulièrement s'approvisionner et inversement pour ceux du Nigéria souvent intéressés par certains produits locaux d'Adjarra, surtout les objets de culte. Pour s'y rendre, plusieurs pistes informelles ont été définies par les habitants situés de part et d'autre de la frontière parallèlement à la principale voie fluviale de transport contrôlée par les deux États. L'état marécageux de cette zone frontalière a favorisé la mise en place de ces nombreuses pistes de passage informelles par les habitants et rend difficile le contrôle par l'État béninois des flux de sorties et d'entrées de produits malgré la création dans la zone de deux postes douaniers dont l'un est à Médédjonou et le second à Aglogbè. Cette incapacité de contrôle de flux de marchandises s'est rapidement transformée en une opportunité d'affaire pour les habitants de cette zone.

Si une partie des habitants, très minoritaire, transite par les postes de douane, la majorité des usagers de cette frontière utilise les différents circuits de passages informels pour échapper aux douaniers afin de réaliser de grand bénéfice sur les produits en transit. Donc, les échanges commerciaux avec le Nigéria sont très tôt devenus de grands trafics qui alimentent toute l'économie locale. Au regard des pistes informelles empruntées, ce trafic est qualifié d'"informel" ou de "contrebande". Les travaux de Élisabeth Dorier-Apprill confirment aussi l'intégration de ce commerce à l'économie locale. Pour cet auteur, « la "contrebande" (totalement intégrée à l'économie locale et pratiquée ouvertement), s'effectue principalement depuis les bas-fonds marécageux méridiens qui ont servi à délimiter la frontière béninoise »⁴⁵⁹. Ce trafic a été facilité grâce à la mise en place d'un moyen de transport très adapté à la situation : il s'agit des taxis-motos localement appelés zémidjan qui, selon

⁴⁵⁹ Dorier-Apprill E. (2007), Op. Cit., p.6.

Élisabeth Dorier-Apprill et al. constituent un « moyen de transport souple et à la portée du plus grand nombre »⁴⁶⁰. Cela a commencé avec les vélos à bagages, localement appelés « taxi-cannan » que la proximité des habitants d'Adjarra avec le Nigéria a permis de remplacer peu à peu par des motocyclettes. Ce secteur de transport a bénéficié du carburant à bas prix venant du Nigéria que fournit le circuit informel.

Ce commerce non reconnu par l'État engendre de nombreux circuits dont l'arrondissement d'Adjarra I à travers le marché en est le cœur. Le principal axe routier du trafic de ces produits nigériens dans la commune est le circuit Nigéria-Médédjonou/Aglogbè-Marché Kpétou-Gare ferroviaire-Grandes villes du Bénin. Ainsi, les produits manufacturés et pétroliers qui coûtaient moins chers à Adjarra que dans les autres communes drainaient un nombre important de commerçants et particuliers avec de nouvelles installations dans cette localité. La conséquence immédiate de ce commerce a été le rayonnement du marché Kpétou avec une forte concentration de la population et le développement de l'habitat autour de ce marché. Les explications de Brasseur G. et al. depuis 1953, confirment bien cette forte concentration. Selon ces auteurs, « un secteur est cependant plus peuplé que la ceinture même de Porto-Novo, c'est celui du grand marché, Adjarra, où l'on dénombre 700 habitants au km² en moyenne pour le canton »⁴⁶¹. Il apparaît un développement des habitats tout au long de ce circuit avec une concentration aux deux extrémités de l'axe à l'échelle communale, c'est-à-dire à Médédjonou et surtout à Adjarra. Ce développement des habitats s'effectue dans le sens du marché Kpétou vers Médédjonou et inversement.

De même, la réalisation juste au lendemain de l'indépendance du pays de la voie bitumée Porto-Novo-Adjarra-Avrankou qui traverse les arrondissements de Honvié et d'Adjarra I va engendrer également un développement linéaire des habitats de cet ancien noyau urbain en direction de Honvié.

Il apparaît ainsi que la croissance urbaine s'appuyait sur les principaux axes routiers. Donc, avec le développement du circuit du commerce informel et la réalisation de la voie bitumée Honvié-Adjarra I-Avrankou, on observe une **croissance centrifuge** du noyau urbain, c'est-à-dire du marché Kpétou vers les autres localités contrairement au premier mouvement observé qui s'effectuait des localités périphériques vers le marché. Cette interconnexion a

⁴⁶⁰ Dorier-Apprill E. et E. Domingo (2004), Op. Cit., p.42.

⁴⁶¹ Brasseur G. et P. Brasseur-Marion (1953), Porto-Novo et sa palmeraie, Dakar, IFAN, cité par Agossou A. et L. Boko-Dossa (1989), Op. Cit., p.17.

accéléralé l'urbanisation de cet ancien noyau d'Adjarra qui, selon Élisabeth Dorier-Apprile et al., constitue une « petite ville satellite qui sort de sa ruralité »⁴⁶².

Les occupations le long des principaux axes ajoutées à la forte saturation spatiale de l'ancien noyau urbain, vont amener à une installation anarchique sur les périphéries de cette localité. Ces occupations des périphéries du noyau urbain se sont accentuées avec le déclin du marché d'Adjarra vers la fin des années 1980, ce qui a provoqué un manque d'engouement pour cette localité. Le déclin de ce marché serait dû à la suppression du trafic ferroviaire au début des années 1990, à l'impraticabilité périodique de la voie bitumée et surtout à l'ouverture du poste de frontière de Sèmè-Kraké qui rapproche plus les produits de contrebande de la ville de Cotonou et de Porto-Novo.

➤ **Influence des migrations vers le Nigéria et le Gabon sur la croissance urbaine de la ville**

Le différentiel de prix entre le Naira⁴⁶³ et le FCFA⁴⁶⁴ va amener plusieurs bras valides de la commune, notamment ceux d'Adjarra I et de Médédjonou, à cause de leurs atouts linguistiques et de la proximité à émigrer au Nigéria où la main d'œuvre est fortement demandée, juste après l'indépendance du Bénin. Le retour de ceux-ci se traduit par des investissements dans la construction de l'habitat résidentiel, alignant généralement sur la façade principale des boutiques de vente, surtout à proximité du marché Kpétou, ce qui a contribué au développement du marché foncier dans la localité.

En plus de cela, le rapatriement⁴⁶⁵ en 1978 des Béninois du Gabon, suite à la crise politique entre les deux pays, a contribué également à l'accéléralion de l'urbanisation de cet ancien noyau urbain.

En effet, parallèlement à cette migration vers le Nigéria, s'est développée une autre en direction du Gabon, à partir du début des années 1970. Beaucoup de Béninois, notamment les commerçants Yorouba de Porto-Novo et d'Adjarra, se sont installés au Gabon pour mener des activités économiques. Ceux-ci alimentaient l'économie locale de leur pays à travers des transferts financiers qui servaient en général à l'acquisition des terrains et à la construction des habitations. Mais ces investissements dans le pays d'origine avaient été prépondérants à Adjarra, suite au rapatriement de ces Béninois du Gabon qui, dès leur retour, avaient investi leurs économies dans le foncier et surtout dans la construction de logements locatifs à la

⁴⁶² Dorier-Apprill E. et E. Domingo (2004), Op. Cit., p. 43.

⁴⁶³ Monnaie nigériane

⁴⁶⁴ Monnaie béninoise

⁴⁶⁵ Suite à l'invasion du Bénin en 1977 par des mercenaires armés, l'Etat béninois avait accusé le Gabon d'avoir cautionné ce coup d'état car ceux-ci semblaient avoir transité par ce pays avant d'atterrir au Bénin. La réaction de l'Etat gabonais s'était traduite par le renvoi des Béninois qui vivaient dans ce pays.

périphérie de l'ancien noyau urbain, contribuant ainsi à l'étalement urbain et au développement des transactions foncières autour du marché Kpétou.

D'une manière générale, l'armature de ce noyau urbain laisse constater que sa construction s'est effectuée de façon inorganisée avec une forte concentration autour des lieux de cultes traditionnels, ce qui rend d'ailleurs difficile, jusqu'à ce jour, son aménagement.

➤ **L'impossible aménagement de l'ancien noyau urbain après son urbanisation**

L'urbanisation de l'ancienne ville s'est effectuée sans qu'elle ne soit organisée. Toute tentative de correction par une opération de lotissement initiée par les autorités locales s'est toujours soldée par un échec. Les habitants de cet ancien noyau urbain s'opposent jusqu'à aujourd'hui à tout projet de lotissement ou de reconstruction de la ville. Pour Jacques Bonnet, « *le foncier est la matière première de l'aménagement du territoire* »⁴⁶⁶. Or, le statut du foncier dans cette ville présente une grande complexité. La terre est non seulement spirituellement occupée par les divinités mais aussi saturée par les habitations humainement appropriées par des générations successives. Pour preuve, le principal argument développé par ces habitants est la destruction du tissu urbain que ce genre d'opérations engendre et surtout la démolition des sites culturels et des concessions familiales qui sont perçus par ceux-ci comme des lieux sacrés.

Un simple aménagement du marché Kpétou, initié par la Mairie en 2007, et confié à la SERHAU-SA⁴⁶⁷ pour atténuer un peu son déclin, a fait systématiquement l'objet de rejet par les habitants et les personnes ressources de la localité d'autant qu'il devait entraîner au déplacement de quelques familles situées à l'intérieur⁴⁶⁸ de ce marché. Le mythe des divinités et des ancêtres semble avoir raison sur le modernisme en plongeant l'ancien noyau urbain dans une situation d'impossible lotissement, donc de blocage de conversion des terres coutumières. En dehors de quelques mètres carrés de terrains immatriculés dans ce noyau urbain, le reste des terres est à l'état coutumier même si on y trouve aujourd'hui quelques parcelles qui font exceptionnellement l'objet de transactions marchandes.

On assiste en général à un certain immobilisme au niveau de cet ancien arrondissement de la commune avec une dominance de l'habitat traditionnel. Les maisons, entassées les unes sur les autres, présentent des rues sinueuses donnant l'image d'une ville

⁴⁶⁶ Bonnet J. (2012), « Les acteurs économiques », In, J. Bonnet (éd), Aménagement et développement territorial, Ellipses, Paris, p.191.

⁴⁶⁷ Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain.

⁴⁶⁸ Ces familles s'étaient installées à proximité du marché avant de se faire englober par l'expansion de ce centre commercial. Elles se retrouvent aujourd'hui à l'intérieur même du marché.

très peu moderne. Mais si le noyau urbain affiche un immobilisme par rapport à l'aménagement de l'espace, ses périphéries ont très tôt connu des installations anarchiques que les autorités locales vont chercher à corriger à travers l'organisation des lotissements administratifs.

10- 1- 2- Périurbanisation et lotissement administratif

Les lotissements ont connu une rapide dynamique de diffusion dans l'occupation de l'espace. Initialement lancé autour de l'ancien noyau urbain, à Adjarra, pour faire face aux problèmes de l'étalement urbain, le lotissement a fini par gagner avec le temps tous les arrondissements de la commune. Mais avant toute analyse, il est important de clarifier notre conception de la périurbanisation.

➤ Définition de la périurbanisation

La périurbanisation est en général un phénomène caractéristique d'extensions des banlieues des grandes agglomérations. Mais ce phénomène est particulier dans les grandes villes africaines notamment béninoises. Souvent désignée par l'étalement urbain, la périurbanisation est définie par Gilles Ritchot et al. comme « une croissance de la banlieue qui, loin de repousser devant elle la discontinuité entre l'urbain et le rural, franchit cette discontinuité »⁴⁶⁹. Pour cet auteur, il constitue « *un mouvement "centro-périphérique"* qui diffuserait des occupations urbaines centrales aux dépens de périphéries rurales repoussées plus loin »⁴⁷⁰. Pour Bernard Dezert et al., la périurbanisation apparaît comme une « *croissance complètement "éclatée", c'est-à-dire détachée de l'agglomération* »⁴⁷¹. Selon ces auteurs, « *hormis quelques "franges" qui se développent en continuité avec l'urbanisation existante, l'essentiel de la croissance s'effectue à des distances plus ou moins grandes, sous la forme d'îlots urbains en plein milieu rural, quelquefois même par du "mitage", c'est-à-dire la réalisation de constructions isolées à usage non agricole* ».

Mais en dehors de cette problématique de la projection de l'urbain sur le rural, la périurbanisation au Bénin se particularise par une installation anarchique des habitations sur les périphéries rurales sans une autorisation ou un aménagement préalable de l'espace. Cet étalement non organisé de l'urbain sur le rural, rend difficile l'aménagement de ce nouvel espace rural qui se veut urbain et oblige à des lotissements de "remembrement" puisque

⁴⁶⁹ Ritchot G., G. Mercier et S. Mascolo (1994), « L'étalement urbain comme phénomène géographique : l'exemple de Québec », Cahiers de géographie du Québec, vol. 38, n° 105, p. 261, <http://id.erudit.org/iderudit/022451ar>, consulté le 10 juin 2015.

⁴⁷⁰ Ibid, p.263.

⁴⁷¹ Dezert B., A. Metton et J. Streinberg (1991), La périurbanisation en France, SEDES, Paris, p. 44.

l'espace est déjà occupé avant même son organisation. Donc, nous entendons par périurbanisation pour ce travail, **l'extension non organisée de la ville sur sa périphérie**. Contrairement à ce qui devrait être, c'est la périurbanisation qui amène le lotissement dans notre région d'étude.

➤ **Les lotissements et la croissance urbaine sous-jacente**

Commencée en 1987, la première opération de lotissement a entraîné une augmentation sensible des transactions foncières pour lesquelles on observe un engouement particulier des jeunes personnes originaires d'Adjarra résidant ailleurs et surtout de la part des étrangers à la commune. Parallèlement à ce mouvement d'installation dans ce nouveau lotissement, se développe un phénomène contraire : il s'agit du mouvement de déplacement d'une frange d'habitants de la zone en lotissement vers ses périphéries immédiates. S'installant sur des périmètres hors lotissement, ce déplacement a contribué à augmenter le nombre d'habitations autrefois moins importantes dans cette zone en élargissant la périurbanisation dans le reste de l'espace de la commune.

Le périmètre en lotissement subit alors un double mouvement, celui de l'installation des couches apparemment aisées à travers des habitations de type moderne et du départ d'autres franges de populations qui vont s'installer ailleurs dans des habitats de type semi-moderne (bâtiment en brique couvert de chaume) provoquant ainsi l'étalement urbain. D'abord perceptible autour du premier lotissement, le phénomène de l'étalement urbain s'est développé par la suite, de l'ancien noyau urbain en direction de Porto-Novo.

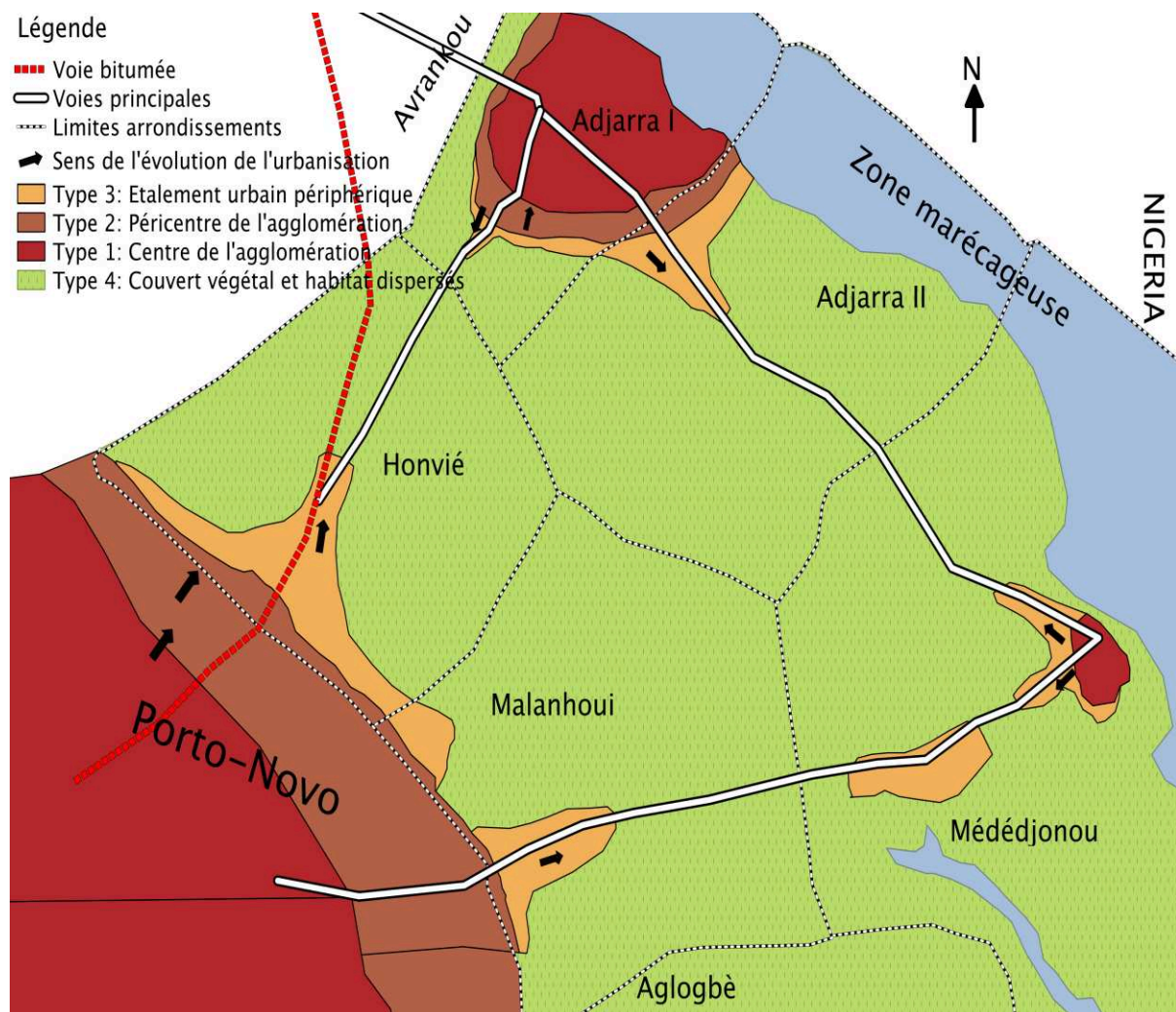
Du côté opposé à ce lotissement, précisément à la périphérie de Porto-Novo, se développe le même phénomène en direction de la commune d'Adjarra. Le développement de l'étalement urbain à ce niveau serait surtout lié aux lotissements de la zone périphérique de cette ville comme l'explique Agossou Noukpo. Selon lui : « les derniers lotissements de Porto-Novo concernent les périphéries nord-ouest et nord-est. *L'essentiel de ces nouvelles extensions s'effectue par phagocytose des anciens villages de Sètonu et de Tolinu dans la palmeraie.* »⁴⁷² Cette extension de Porto-Novo vers le Nord-Est concerne les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

Par ces extensions, l'arrondissement de Honvié situé à cheval entre le premier lotissement d'Adjarra et la ville de Porto-Novo s'est vu pris en sandwich par le mouvement partant d'Adjarra vers Porto-Novo et celui venant de Porto-Novo vers Adjarra (**voir figure 56**). Quelques années seulement après le démarrage du premier lotissement, l'opération de

⁴⁷² Noukpo A. (2011), Op., Cit., p. 474.

lotissement “Adjarra deuxième tranche” a été lancée dans l’arrondissement de Honvié. Ces deux lotissements n’ont pas suffi pour freiner le phénomène d’étalement urbain qui va s’étendre vers l’arrondissement de Malanhoui limitrophe de la ville de Porto-Novo. La localité de Malanhoui va aussi rapidement avoir son lotissement et de proche en proche, tous les autres arrondissements d’Adjarra limitrophes de Porto-Novo auront les siens, avant que cela soit généralisé à presque toute la commune.

Figure n° 56: Schéma traduisant l’évolution de l’urbanisation dans la commune d’Adjarra



Le schéma a été réalisé à l'échelle de 1cm pour 500 m.

1 _____ 500 m

Source : Fond de carte IGN,1992.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

Le constat sur le terrain est que ces lotissements restent très peu occupés et équipés. Le même constat en terme d'occupation des lotissements est d'ailleurs fait à Porto-Novo qui est la deuxième grande ville du Bénin. Selon Moïse Chabi, « *le lotissement "Les Palmiers" à Porto-Novo, vingt-deux ans après sa réalisation, est à peine à 65% du taux d'occupation du domaine loti pourtant la ville s'est étendue à plus de trois kilomètres après jusqu'à toucher Akpro-Missérété, la commune périphérique* »⁴⁷³.

En partant d'Adjarra I et d'Adjarra II, qui sont les anciens noyaux urbains, vers Médédjonou, en dehors de quelques regroupements d'habitations traditionnelles, les espaces agricoles et espaces en attente semblent dominer les terrains bâtis (**voir Figure 56**). Le constat est le même en partant de Malanhoui pour Aglogbè. Pourtant tous les arrondissements sont ouverts au lotissement résidentiel entraînant une artificialisation des terres et un ralentissement des activités agricoles.

Ces réalités peuvent se lire sur la **figure n° 57** ci-dessous présentant l'état d'évolution de l'occupation du sol dans la commune d'Adjarra.

La croissance urbaine de la commune d'Adjarra est alors à l'image de celle de sa voisine comme on le remarque dans les écrits d'Agossou Noukpo : « *une très grande partie de l'extension spatiale de Porto-Novo laisse encore subsister beaucoup de vides interstitiels, qui prédominent sur les parcelles bâties* »⁴⁷⁴.

Cette faible occupation des sols qui caractérise presque tous les lotissements dans notre région d'étude serait due à l'inadéquation entre l'offre de terre lotie pour des habitations et le besoin de consommation par la population.

⁴⁷³ Chabi M. (2013), Métropolisation et dynamiques périurbaines : Cas de l'espace urbain de Cotonou, Thèse de doctorat de l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense, Laboratoire d'Architecture, p.111.

⁴⁷⁴ Noukpo A. (2011), Op. Cit., p.472.

Figure n°57 : État d'évolution d'occupation du sol dans la commune d'Adjarra en 2015



L'image à gauche est celle de l'ancien noyau urbain non loti avec une forte concentration des habitations à Adjarra I (type 1). L'image à droite est celle de l'arrondissement de Honvié (limitrophe de Porto-Novo) avec un étalement urbain péricentral de l'agglomération de Porto-Novo (type 2)



Source : Images captées en mai 2015 sur Google Earth.

L'image à gauche est celle de l'arrondissement d'Adjarra II (limitrophe de l'ancien noyau urbain) avec un étalement urbain périphérique de l'ancien noyau urbain d'Adjarra I (type 3). L'image à droite est celle de l'arrondissement d'Aglobè presque totalement loti mais présentant une dispersion des habitats avec une domination du couvert végétal sur les habitations (type 4).

➤ **L'inadéquation entre les outils d'aménagement mobilisés et les réalités du terrain**

Pour l'urbaniste Maximin Sènou, le directeur de l'un des cabinets d'étude qui opèrent dans notre région d'étude, la faible occupation des lotissements est le résultat du déphasage entre les besoins réels de la population et les priorités des autorités locales. Selon lui :

« L'occupation à terme des lotissements prendra des durées assez longues. C'est ce que nous avons toujours signifié aux autorités. La terre n'appartient pas au maître d'ouvrage. Les opérations sont difficiles car nous travaillons sur un matériau qui n'appartient pas au demandeur du travail. Ce qu'on nous demande de faire ne répond pas au besoin de logements. Nous essayons de voir et de créer ce qu'il faut pour qu'il y ait un cadre de vie adéquat. »⁴⁷⁵

⁴⁷⁵ Sènou Maximin, directeur du cabinet d'étude URB-ALPHA. Entretien réalisé en français, le 25/11/14.

Conçu initialement pour régler le problème de l'étalement urbain, le lotissement "remembrement" accélère plutôt l'éparpillement en milieu rural en provoquant une spéculation foncière, un phénomène qui n'a pas laissé indifférent Élisabeth Dorier-Apprile et al. dans leurs travaux sur le littoral béninois. Pour ceux-ci, « la procédure de lotissement public, qui vise normalement à endiguer la spéculation, produit des effets inverses en encourageant la course au foncier »⁴⁷⁶. Face à cette situation et dans un contexte où l'État a très peu de mainmise sur l'occupation de la terre, on peut se demander si le lotissement est l'outil approprié pour réglementer l'étalement urbain anarchique. Sinon, le constat est là. Chaque fois que le lotissement "remembrement" intervient dans une zone, il contribue davantage à la dispersion des habitats dans l'espace élargissant anarchiquement ainsi le champ de l'étalement urbain. Cette extension désordonnée résulterait de la mauvaise organisation de l'espace toujours selon Sènou Maximin pour qui,

« Le rapport entre Porto-Novo et ses *périphéries* n'est pas bien défini. En terme d'aménagement, il n'y a pas une clarification entre Porto-Novo et ses voisins. Cela est dû à l'inexistence d'une étude de planification spatiale globale précédant les lotissements à l'échelle du grand Porto-Novo qui doit regrouper les communes d'Adjarra, d'Avrankou, d'Akpro-Missérété et de Sèmè-Kpodji. »⁴⁷⁷

En s'appuyant sur ces explications, la ville doit donc être perçue avec ses périphéries. L'aménagement du territoire et les lotissements en particulier ne sauraient être l'œuvre d'une seule commune mais plutôt une action concertée entre les grandes agglomérations (Porto-Novo dans notre cas) et leurs périphéries. C'est peut-être là, l'une des failles de la décentralisation béninoise sous sa forme actuelle. **Les collectivités locales ont été autonomisées sans un niveau intermédiaire entre les échelles nationale et communale.** Les actions d'aménagement sont menées de façon dispersée entre les communes voisines et même à l'intérieur d'une même collectivité locale. Chaque commune élabore ses plans de lotissement sans aucune obligation envers les entités territoriales voisines. Les plans d'équipements en infrastructures socio-communautaires sont élaborés sans un support global de planification spatiale.

Faute d'un plan général d'occupation du sol dans notre région, les lotissements contribuent à produire un aménagement de l'espace très peu cohérent en matière d'équipements et par rapport à la taille de la population. Pire, au niveau national, l'élaboration des documents pour l'aménagement du territoire à l'échelle nationale est très récente et ces plans sont très peu connus des collectivités locales.

⁴⁷⁶ Dorier-Apprile E. et E. Domingo (2004), Op. Cit., p.9.

⁴⁷⁷ Id.

Ainsi, la cohésion entre les activités de développement des entités territoriales voisines est très peu assurée ou difficile à assurer même quand celles-ci sont contiguës. Les PDC⁴⁷⁸ des collectivités locales de notre région d'étude contiennent parfois des projets de même nature dont une seule réalisation pourrait permettre de desservir un ensemble de villages et d'économiser des ressources pour d'autres réalisations. Cet état de choses serait dû à l'absence d'un niveau intermédiaire entre l'échelle locale et l'échelle nationale. L'intercommunalité qui devrait constituer une solution palliative à cette situation est très peu fonctionnelle. De même, le Conseil Départemental de Concertation et de Coordination (CDCC)⁴⁷⁹ qui est censé jouer ce rôle ne tient pas compte de la cohérence des projets entre les communes voisines mais vérifie plutôt la cohérence des orientations locales avec celles du niveau national. À tout ceci, il faut ajouter la faible capacité technique des structures d'appui à la validation des plans de lotissement et l'inexpérience des membres du CDCC à assurer la cohésion entre deux ou plusieurs plans de développement. Ces réalités contribuent à réduire la capacité des lotissements à fonctionner comme un véritable outil de développement.

10- 2- Le lotissement, un outil de développement local

Dans le cadre de ses compétences, la Commune intervient activement dans la production foncière à travers l'organisation des lotissements. Mais au même titre que les lotissements, celle-ci a l'obligation de concourir avec l'État « au développement économique, social, sanitaire, culturel et scientifique ainsi qu'à la protection de l'environnement et à l'amélioration du cadre de vie »⁴⁸⁰. L'exercice de ces compétences nécessite la réalisation de certaines infrastructures socio-communautaires. À travers ces dispositions de la loi, les législateurs imposent aux acteurs locaux un équilibre entre l'organisation de l'espace et la réalisation des infrastructures conséquentes. Cette exigence de l'équilibre entre les infrastructures et l'organisation de l'espace, pose le problème de l'aménagement du territoire au sens par exemple de J.O. Igué pour qui, « *l'aménagement du territoire vise en permanence une adéquation entre trois éléments fondamentaux à savoir : l'homme, les ressources et l'espace* »⁴⁸¹. Pour cet auteur, l'objectif de l'aménagement du territoire est de corriger les déséquilibres régionaux en se penchant essentiellement sur le développement des zones

⁴⁷⁸ Plan de Développement Communal

⁴⁷⁹ Le CDCC est composé du Préfet, des Maires de Communes et leurs adjoints ; d'un représentant de l'Union Départementale des Producteurs, d'un représentant de la Chambre Consulaire Départementale et d'un représentant de la Fédération Départementale des Associations des Parents d'Elèves.

⁴⁸⁰ Article 82 de la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des Communes en République du Bénin.

⁴⁸¹ Igué O. J. (1995), *Le territoire et l'Etat en Afrique : les dimensions spatiales du développement*, Editions Karthala, Paris, p.75.

rurales dans la perspective de la promotion de la décentralisation qui permet de pourvoir des villes en infrastructures adéquates, et la protection de l'environnement qui est devenu aujourd'hui inéluctable⁴⁸².

Souvent mobilisé pour l'organisation spatiale, le lotissement apparaît comme l'un des outils de l'aménagement de l'espace préféré par les collectivités locales au Bénin. Il est vu comme un instrument de développement local susceptible d'amener à l'atteinte des objectifs de l'aménagement du territoire grâce à la réalisation des équipements socio-communautaires.

10- 2- 1- Contribution des lotissements à la mobilisation du foncier public communal : Cas des lotissements de Vodénou, Zounguè-Todèdji et Houédakomè

La réalisation des équipements est une obligation juridique pour les lotissements. Mais réaliser les infrastructures socio-communautaires suppose la disponibilité des terrains sur lesquels ces équipements doivent être érigés. Étant donné que les collectivités locales responsables de la réalisation de ces équipements ne sont pas propriétaires du domaine communal au Bénin, les lotissements apparaissent comme les seules solutions trouvées pour constituer les réserves foncières nécessaires aux infrastructures socio-communautaires. Cette constitution se fait à travers le prélèvement obligatoire sur toutes les parcelles, d'un pourcentage prédéfini de superficie, représentant la part de contribution de chaque présumé propriétaire terrien situé dans le lotissement (**Encadré n° 6**). Les lotissements sont alors de bonnes occasions pour la constitution de réserve foncière destinée à la réalisation des infrastructures. Cette situation s'illustre bien avec les lotissements de Vodénou, de Zounguè-Todèdji et de Houédakomè dont le récapitulatif est fait dans le **tableau n°30** ci-dessous.

Tableau n°30 : Réserves foncières dégagées dans les lotissements de Vodénou, de Zounguè-Todèdji et de Houédakomè à Avrancou

Lotissements	Surface totale mise en lotissement (ha)	Voies et équipements existants (ha) (1)	Voies et équipements projetés (ha) (2)	Besoins (ha) (3) (3= 2-1)	Superficie prélevée par la Mairie (ha) (4)	Réserve foncière (ha) (5) (5= 4-3)
Vodénou	126	6	38	32	37	5
Zounguè-Todèdji	206	17	64	47	55	8
Houédakomè	97	3	30	27	33	6
Total	429	26	132	106	125	19
(%)	100	6	31	25	29	4

Source : Bases, Rapports d'étude du Cabinet d'étude URB- ALPHA, 2005 et 2006.
Construction : Adégbinni A., 2015.

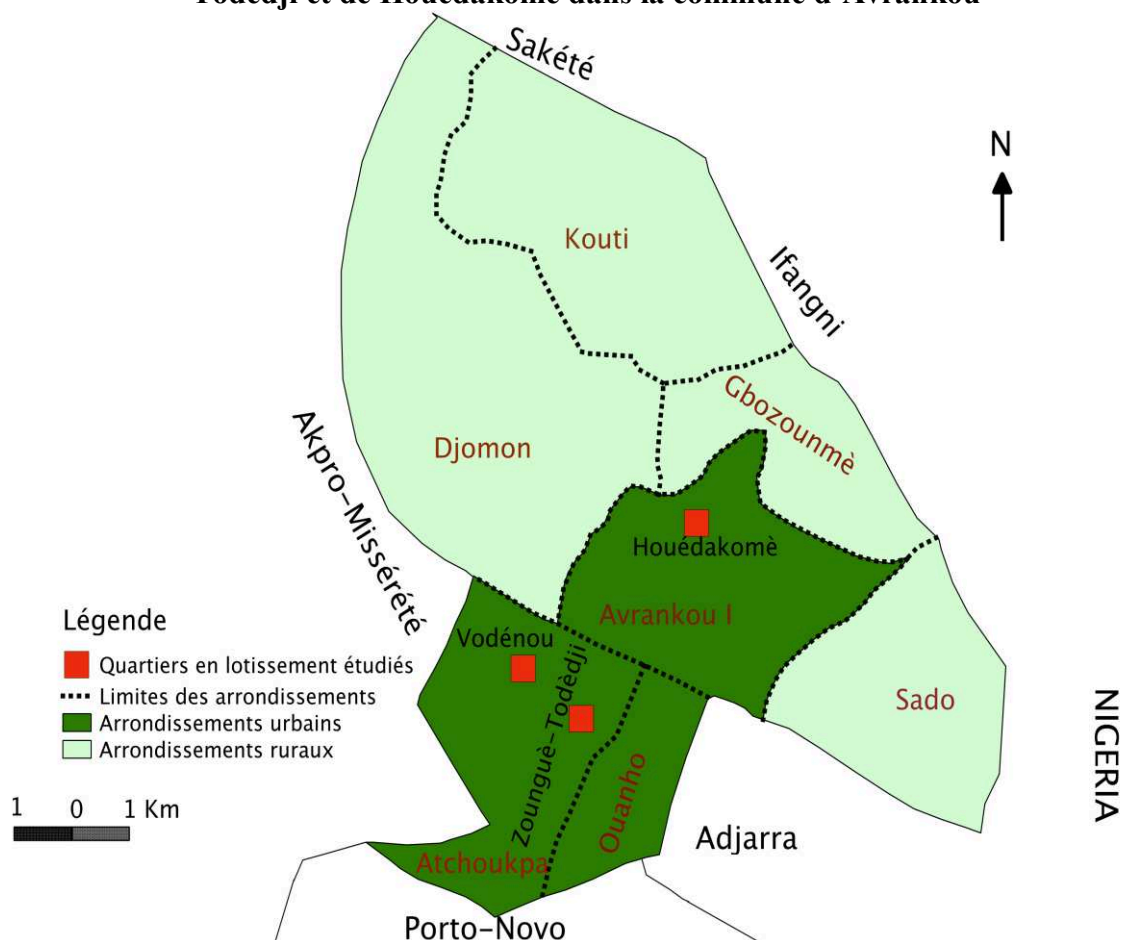
La réserve foncière est la superficie de terre restante après la réalisation des équipements socio-communautaires.

⁴⁸² Ibid, p. 81.

Sur 429 hectares de terrain ouverts au lotissement entre 2005-2006, environ 132 soit 31% de la superficie totale sont projetés pour abriter la voirie et divers équipements. Presque 19 hectares soit 4% de la superficie totale de terre sont réservés par la Mairie pour servir à d'autres activités publiques.

Or, le total de la superficie des équipements et voirie existant avant le lotissement n'est que d'environ 26 hectares soit 6% de la superficie totale de cette zone. Si les projections sont respectées, les lotissements apparaîtront non seulement comme de véritable moyen d'équipement des localités en infrastructures mais aussi de constitution de réserves foncières indispensables aux actions de développement. La figure ci-contre permet de localiser dans la commune d'Avrankou ces lotissements.

Figure n° 58 : Situation géographique des lotissements de Vodénou, de Zounguè-Todèdji et de Houédakomè dans la commune d'Avrankou



Source : Fond de carte IGN, 1992.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

L'étude du lotissement baptisé "Adjarra première tranche" montre encore mieux, par son ancienneté, le rôle des lotissements dans le développement.

10- 2- 2- Analyse du lotissement "d'Adjarra "première tranche" au prisme des différents services et infrastructures nécessaires au développement du territoire

Lancé en 1987, le lotissement d'Adjarra "première tranche" s'étend sur une superficie d'environ 154 hectares et couvre une partie des arrondissements d'Adjarra I, d'Adjarra II et de Honvié. L'étude de ce lotissement au prisme des différents services et infrastructures prévus par les textes et nécessaires au développement du territoire permet d'esquisser cette réalité de l'aménagement territoriale.

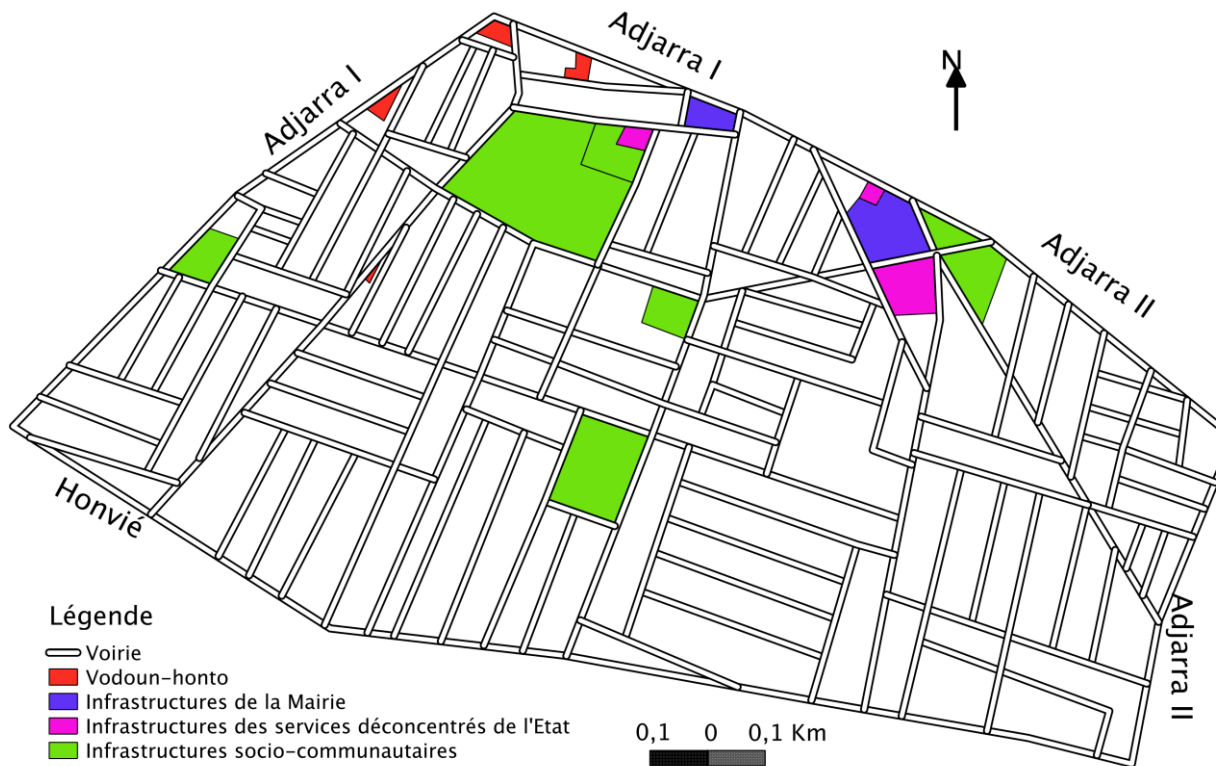
➤ Au plan des infrastructures routières

L'un des objectifs d'un lotissement est de disposer d'un plan voirie afin de faciliter la circulation des personnes et des biens. Le lotissement d'Adjarra "première tranche" dispose bel et bien de ce type de plan. À travers ce document, on observe une voirie organisée présentant des voies d'emprise constante bien alignées susceptibles de faciliter la circulation des biens et des personnes contrairement à des voies tordues qu'on observe dans un lotissement spontané ou coutumier (**Figure n°48**). La **figure n° 59** ci-dessous présente le plan voirie de ce lotissement.

Ce lotissement a constitué un moyen pour l'installation des services déconcentrés de l'État (CeCPA⁴⁸³, circonscription scolaire, bibliothèque, etc.) et la réalisation de certaines infrastructures socio-communautaires. De même, il a contribué, non seulement à l'installation de beaucoup d'étrangers à la commune créant une dynamique particulière qui se manifeste à travers la mixité des pratiques, mais aussi à l'alignement des habitats, ceux de type moderne étant les plus nombreux. Les lotissements permettent alors une gestion rationnelle de l'espace et impriment une image de modernité au paysage. Mais l'alignement des voies n'est pas parfait partout, les réalités du terrain ont imposé par endroit leur règle à l'organisation moderne, ce qui démontre que l'espace n'est pas neutre.

⁴⁸³ Centre Communal pour la Promotion Agricole.

Figure n° 59 : Plan voirie et d'équipements du lotissement Adjarra première tranche



**Source : Bases de données, Travaux de terrain et images captées sur Google Earth.
Réalisation : Adégbinni A., 2015.**

Ce plan présente un périmètre desservi par la voirie avec une organisation bien ordonnée des voies.

Certes, le lotissement première tranche a permis la réalisation de certaines infrastructures mais il présente comme plusieurs autres lotissements des aspects négatifs susceptibles de remettre en cause sa fonction d'outil de développement.

Parmi ces aspects négatifs figure l'emprise de certaines voies. Elles sont parfois restreintes (large de 6 m) et limitent pour certaines zones, toute possibilité de croisement de deux gros engins. Or, l'une des missions des opérations de lotissement est de corriger l'étroitesse des voies qu'on observe souvent dans les anciennes organisations de l'espace avant ces lotissements.

De même, une chose est d'élaborer un plan voirie mais une autre est de le concrétiser sur le terrain. Il existe encore dans ce lotissement des opérations d'ouverture de voies qui attendent toujours la réalisation à certains endroits alors que des propriétaires terriens qui ont payé pour ce service, ont été recasés dans ces zones. Ceux-ci sont obligés d'emprunter des sentiers et parfois de laisser leurs véhicules ailleurs pour se rendre à leur domicile. À tout ceci, vient s'ajouter l'entretien des voies qui est une pratique rare selon les propos de certains propriétaires terriens de ce lotissement comme le précise M. L. B., instituteur.

« *Nous n'avons même pas un mètre linéaire de voies pavées ou goudronnées. Les routes sont en terre de barre et non entretenues. Quand il pleut, il est difficile de se rendre au service alors que nous avons des autorités qui nous administrent.* »⁴⁸⁴

Pour la Mairie, même s'il reste des ouvertures de voies à faire, les axes routiers sont régulièrement entretenus dans la mesure du possible selon le chef d'arrondissement d'Aglogbè.

« *L'ouverture des voies nécessite beaucoup de ressources financières. Nous devons louer des bulldozers que nous ne disposons pas. Parfois ces engins ne sont pas disponibles et coûtent aussi chers. Mais avec notre niveleuse, nous faisons régulièrement l'entretien des voies pendant les périodes favorables. Il faut noter que toutes les voies de la commune ne sont pas à la charge de la Mairie. Certaines voies principales sont à la charge de l'État qui parfois ne joue pas son rôle.* »⁴⁸⁵

Cette lacune signalée au niveau de la voirie ne se limite pas uniquement au secteur des infrastructures routières, elle s'observe également dans tous les autres domaines notamment dans le domaine de l'eau potable et de l'électricité.

➤ **Au plan de la fourniture d'eau potable et de l'électricité**

Les prestataires de services ont fait du lotissement la condition sine qua non pour avoir l'eau et l'électricité dans une zone donnée. Ici le lotissement a été lancé depuis 1987 mais plus de la moitié de la localité n'est pas encore desservie par l'eau potable et l'électricité.

Certes, des efforts sont fournis par les autorités locales dans le domaine de l'eau potable (une partie du lotissement est desservie par la SONEB⁴⁸⁶, par deux forages d'adduction d'eau à motricité humaine) mais ils restent très insignifiants face aux besoins existants dans ce secteur. Les ménages font avec les moyens de bord en forant des puits traditionnels qui sont pour la plupart d'une grande profondeur, donc nécessitant beaucoup d'efforts physiques. Certains propriétaires doués dans les initiatives marchandes ont

⁴⁸⁴ M. L. B., instituteur et propriétaire terrien. Entretien réalisé à Adjarra, le 08 novembre 2013.

⁴⁸⁵ Vikpodigni Ésaïe, chef d'arrondissement d'Aglogbè. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 25/11/14.

⁴⁸⁶ Société Nationale de l'Eau du Bénin.

transformé cette situation de pénurie d'eau en une opportunité d'affaires en greffant à leur puits un système moderne de fourniture d'eau contre rétribution. Ils se substituent ainsi aux autorités locales qui ont l'obligation de cette charge.

Or, le rapport d'étude du Service de l'hydraulique sur la qualité de l'eau de ces puits et des châteaux d'eau de fortunes dans la commune a révélé que 95% des eaux sont de qualité douteuse. Ceci peut se comprendre parce que la plupart de ces puits sont à ciel ouvert donc moins protégés et leurs profondeurs n'atteignent pas le niveau de la nappe phréatique qui est celui conseillé par les techniciens pour avoir l'eau de meilleure qualité. D'ailleurs, le deuxième rapport départemental sur les objectifs du millénaire pour le développement (OMD) confirme cet état de choses. Selon ce rapport :

*« La plupart des communes du département de l'Ouémé présentent une proportion de populations ayant accès à une source d'eau potable qui se situe au-delà de la moyenne nationale qui est de 63,6% (...) alors que celle d'Adjarra (40,9%) a la plus faible proportion ».*⁴⁸⁷

Cette information portée à la population sur la mauvaise qualité des eaux de puits, lors d'une séance de sensibilisation par la Mairie sur les maladies hydriques, n'est pas du goût des bénéficiaires qui réclament plus d'efforts de la part des autorités locales pour que leur zone soit desservie par le réseau d'eau potable de la SONEB. Ce mécontentement transparaît dans les propos de M. A. H., résident de ce lotissement.

*« Si vous voulez réellement qu'on arrête de boire cette eau, amenez nous alors la SONEB dans la zone. À défaut du mieux, on se contente de ce qu'on a. Je préfère même les puits que vos adductions d'eau à motricité humaine qui nécessitent beaucoup d'efforts pour avoir de l'eau. »*⁴⁸⁸

Ainsi, M. A. H. fait l'impasse sur la qualité de l'eau puisée à une grande profondeur qui oblige à plus d'effort.

En dehors des insuffisances relevées dans le domaine de l'eau potable, la fourniture de l'électricité connaît le même sort. Toute la zone ne bénéficie pas de l'électricité alors que la demande devient forte au fur et à mesure que de nouveaux ménages s'installent. Les propriétaires sont contraints de recourir aux zones desservies pour tirer des fils électriques sur de longues distances. Ce faisant, ils construisent ainsi, au mépris des normes, leur propre réseau électrique qui se différencie, par son désordre, de celui du seul opérateur agréé

⁴⁸⁷ Ministère de la Prospective, du Développement, de l'Evaluation des Politiques Publiques et de la Coordination de l'Action Gouvernementale, (2009), Deuxième rapport départemental sur les objectifs du millénaire pour le développement, Cotonou, p.38.

⁴⁸⁸ M. A. H., résident du lotissement d'Adjarra première tranche. Entretien réalisé à Adjarra, le 05/12/13.

(SBE⁴⁸⁹) par l'État béninois. Les photographies ci-dessous montrent quelques exemples d'installation de réseau sauvage d'électricité dans ce lotissement.

Figure n° 60 : Extension du réseau électrique par la population avec les matériaux de fortune dans le lotissement d'Adjarra première tranche



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Il s'agit d'une véritable toile d'araignée parfois jolie à voir à vue d'œil mais qui constitue un signe de témoignage d'une population abandonnée à elle-même dans ce domaine par les autorités locales. Comme conséquences de cette situation, beaucoup de maisons n'ont pas d'électricité et celles qui en ont, subissent des baisses de tension électrique occasionnant des dégâts matériels sans oublier le risque élevé d'électrocution auquel la population est exposée après les vents violents accompagnant les pluies.

⁴⁸⁹ Société Béninoise d'Electricité.

➤ **Au plan de l'environnement, de l'hygiène et de la salubrité**

Face à l'exigence de la garantie d'un environnement sain pour la population, les responsables locaux ont le devoir de doter leur localité, en particulier les zones loties, d'un plan d'assainissement et d'hygiène, et des infrastructures afférentes. Le lotissement d'Adjarra "première tranche" n'est équipé d'aucun plan d'assainissement et d'hygiène : cela ne constitue pas encore la priorité. Faute d'une prise en compte de ce service, les populations, sans être aménagistes, font preuve d'une grande technicité dans ce domaine. Pendant la saison des pluies, des circuits d'évacuation d'eau sont bouchés par endroit par celles-ci créant par ailleurs des inondations. Les eaux de ruissellement forment des flaques d'eau stagnante et créent des trous sur les voies de circulation occasionnant parfois des accidents.

Figure n°61 : Un cas exemple de conduits d'eau bouchés empêchant la circulation sur la voie pendant la saison pluvieuse à Adjarra



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Outre ces aspects, d'importants efforts ont été consentis dans le domaine de salubrité de façon générale dans la commune. Parmi ces efforts, il faut citer la réalisation d'une décharge pour le traitement des ordures ménagères financée en grande partie par le Fonds National pour l'Environnement (FNE) et l'Ambassade de France au Bénin. Il y a également l'élaboration d'un plan de collecte des ordures ménagères mais dont la mise en œuvre pose encore quelques problèmes pratiques au niveau des ménages. Tous ces projets sont

aujourd'hui des éléphants blancs. Pour preuve, les charrettes acquises dans le cadre de ces projets ne sont plus fonctionnelles, deux ans après, comme le montre la photo ci-dessous.

Figure n° 62 : Une charrette de collecte d'ordures témoignant de l'arrêt de la collecte



Cliché: Adégbinni A., 2012.

Cette charrette de collecte d'ordures ménagères réalisée avec le soutien financier de l'ambassade de France en 2011 est devenue déjà en 2012 une épave.

De même, le site de la décharge d'ordures n'est plus fonctionnel, les déchets y sont déposés à l'air libre sans traitement, créant ou aggravant du coup les problèmes sanitaires des populations environnantes. Des séances de sensibilisations périodiques des populations sur les problèmes environnementaux initiées par le ministère de l'Environnement et de l'Habitat dans le cadre des Journées Mensuelles pour un Environnement Sain (JMES) ont disparu, laissant ainsi la population face à leurs difficultés.

En plus de cela, il faut ajouter le problème des espaces verts publics qui ne constituent pas pour le moment la préoccupation des élus locaux alors que les îlots d'arbres qui servaient de lieu de repos, de regroupement disparaissent du fait des lotissements. Aucun espace vert n'est prévu dans ce lotissement si ce n'est le monument aux morts qui est en train de jouer aujourd'hui ce rôle.

➤ **Les dérives foncières résultantes des opérations de lotissement**

Le développement n'est pas uniquement la réalisation des infrastructures, il est aussi la prise en compte des acteurs locaux et la préservation des intérêts des couches de populations les plus précaires avec une considération des réalités socio-culturelles. À ce niveau, B. Husson fait d'ailleurs la différence entre le développement local et le développement communal. Pour lui, les « approches de développement local incitent à privilégier les acteurs *plus que les infrastructures (...)* »⁴⁹⁰ alors que le développement communal est « quant à lui, *mis en œuvre par les Communes, organisation ayant une légitimité institutionnelle, qui intervient sur un territoire circonscrit et dans le champ de compétence que la loi leur délimite.* »⁴⁹¹

Cette considération de la prise en compte des réalités sociales semble être absente dans les opérations de lotissement d'Adjarra « première tranche ». Pour preuve, ce lotissement lancé depuis 1987 n'est pas bouclé à ce jour car il existe encore des sinistrés constitués en général des personnes démunies qui attendent d'être recasés comme le confirment les propos du chef d'arrondissement d'Adjarra II.

« Il y a quelques propriétaires qui réclament encore leurs parcelles dans le lotissement Adjarra *première tranche. Pas plus tard qu'hier, le géomètre avait envoyé des invitations pour quelques recasements. Mais la Mairie a rejeté sa procédure qu'elle juge peu orthodoxe.* »⁴⁹²

Bien qu'une étude ait été réalisée avant le démarrage du lotissement prévoyant la part foncière réservée aux équipements et aux présumés propriétaires terriens, nombreux sont ceux qui n'ont pas pu entrer jusqu'aujourd'hui en possession de leurs biens fonciers. En s'appuyant sur les témoignages dont celui de Joël Hèdokingbé ci-dessus cité, il apparaît que le coefficient de réduction appliqué sur le terrain pour ce lotissement semble dépasser les 45%. Or, c'est 40% qui est initialement défini pour, à la fois constituer les réserves foncières publiques et satisfaire tous les sinistrés.

Mais, au moment où les présumés propriétaires protestent contre le non-respect du coefficient de réduction qui devrait normalement entraîner une augmentation de la disponibilité foncière prévue, les réserves résultant de cette opération n'ont pas suffi pour dédommager tous les sinistrés contrairement aux études réalisées ; alors que les superficies définies pour être affectées aux équipements n'ont pas augmenté. Au contraire certains

⁴⁹⁰ Husson B. (2000), « la coopération décentralisée, légitimer un espace public local au Sud et à l'Est », Traverses n°7, CIEDEL, p. 9.

⁴⁹¹ Id.

⁴⁹² Koutchoanou François, Chef d'Arrondissement d'Adjarra II. Entretien réalisé le 20 décembre 2014.

équipements ont connu une diminution de leur taille. C'est le cas du CEG I d'Adjarra, dont le domaine a été réduit presque de moitié dans le cadre de l'opération de lotissement selon le même informateur.

Pendant que certains propriétaires terriens attendent leur recasement et mettent la pression sur le service des affaires domaniales de la Mairie, suivant les informations recueillies sur le terrain, plusieurs "parcelles baptisées AC" ont été recasées aux agents de la Mairie et des services déconcentrés de l'État avec la complicité des géomètres qui en profitent également. Alors que ceux-ci n'ont pas initialement de terrain dans le périmètre en lotissement. Ce phénomène n'est pas particulier à Adjarra, il semble être général comme le dénonce également Moïse Chabi pour qui, « profitant *de l'occupation désordonnée et éparse de l'espace loti, les autorités et techniciens vendent les réserves foncières devant accueillir les équipements socio-urbains, dont on ne se rend compte que des années après* »⁴⁹³. De même, Élisabeth Dorier-Apprile et al. dans son analyse sur les lotissements ont souligné la pratique de la corruption qu'on observe dans ces opérations. Pour ces auteurs, « les lotissements sont donc des moments cruciaux dans la dynamique de périurbanisation, marqués par de forts enjeux économiques locaux, et minés par la corruption notoirement connue de certains opérateurs »⁴⁹⁴.

Si le lotissement est vu comme un outil de développement, il est également un bon moyen pour les autorités locales de se servir personnellement des biens fonciers publics et de récompenser non seulement les agents des collectivités locales dociles à ces autorités mais aussi ceux des services de l'État très proches de ces opérations. La gestion des réserves foncières n'est pas toujours comprise et les pratiques sur le terrain ne laissent parfois aucune trace de transparence pour ces populations détentrices de ces biens. Pour preuve, tous les présumés propriétaires n'ont pas retrouvé leur parcelle et pourtant la portion de terrain qui devrait servir à les satisfaire semblerait être dégagee par les organisateurs de ce lotissement.

⁴⁹³ Chabi M. (2013), Op. Cit., p. 112.

⁴⁹⁴ Dorier-Apprile E. et E. Domingo (2004), Op. Cit., p.50.

Conclusion

Les faits culturels et culturels et le développement de l'artisanat traditionnel résultant de ces pratiques ont contribué dans la région d'Adjarra au maintien de la population et à l'installation de nouvelles personnes en engendrant un pôle de concentration humaine où se côtoient les activités économiques (fabrication des objets artisanaux) et culturelles. Cette concentration s'est accentuée avec l'émergence du marché Kpétou qui doit son attractivité non seulement à l'existence de l'art traditionnel qui assure la fabrication des objets locaux très prisés mais aussi au développement du commerce informel résultant de la proximité du géant Nigéria et de la création d'une gare ferroviaire dans la localité. L'émergence de ce marché situé dans l'arrondissement d'Adjarra I, l'un des premiers établissements humains de la commune d'Adjarra, a été à la base d'une croissance urbaine rapide avec le développement des habitations et une forte concentration de la population autour de ce centre commercial. Mais si le patrimoine culturel et culturel a contribué à l'urbanisation de la ville, il a été également un facteur de blocage à l'organisation spatiale moderne de cette urbanisation spontanée étant donné que sa préservation constitue aujourd'hui le principal motif de l'opposition de la population à toute opération d'aménagement ou de lotissement.

Bien que résultant de l'urbanisation spontanée, l'arrondissement d'Adjarra I a enregistré une forte croissance urbaine. Cette croissance d'abord centripète, c'est-à-dire des premières localités de cet arrondissement vers le marché, s'est vite mutée en un phénomène centrifuge avec un développement des habitations de la périphérie du noyau urbain en direction des axes routiers. Cette mutation serait due à la saturation spatiale de ce noyau urbain et surtout à l'effet d'entraînement résultant du développement du circuit routier du trafic informel et de la réalisation de l'axe routier Porto-Novo-Adjarra-Avrakou.

En un mot, si la croissance urbaine de l'ancien noyau a été inorganisée, elle semble engendrer moins de problèmes fonciers que celle qui s'effectue par les opérations de lotissement. Cette dernière forme d'urbanisation est très consommatrice de l'espace agricole et facteur de nombreux dégâts culturels et surtout sociaux dont le principal est la mauvaise répartition des parcelles qu'elle orchestre en privant bon nombre de propriétaires terriens de leur bien foncier. En un mot, l'organisation foncière apparaît comme une pratique très peu transparente et pose de véritables problèmes de gouvernance.

Chapitre 11 : La gouvernance foncière

En s'appuyant sur la conception de la gouvernance locale, la gouvernance foncière se rapporte à une dynamique de coordination de différents acteurs y compris de l'État pour organiser le capital foncier à une échelle donnée. Selon P-Y. Le Meur, la gouvernance foncière est « *le produit d'interactions sociales entre acteurs et institutions dans des arènes plurielles* »⁴⁹⁵. En plus de sa dimension sociale, elle renvoie aux arbitrages entre des fonctions économiques concurrentes du sol d'une part et, d'autre part, elle vise à concilier, dans le respect des lois et des règles, les intérêts entre les différentes catégories d'acteurs, et à associer les citoyens aux processus de décision, en prenant en compte les pratiques locales notamment les pratiques sociales traditionnelles⁴⁹⁶. Ainsi définie, la gouvernance foncière apparaît comme un cadre de concertation entre une pluralité d'acteurs parmi lesquels figurent les institutions étatiques différentes suivant les échelles d'administration et les autres acteurs du territoire aussi variés selon leur mode d'intervention et leur rang social. Elle est alors ce mode d'organisation qui structure les règles et les pratiques relatives à l'accès à la terre et tient compte des relations de natures parfois différentes qui peuvent être à la fois de coopération et de conflit entre différents acteurs du domaine foncier.

Étant donné que le foncier n'est pas réduit uniquement au support terre mais plutôt à l'ensemble des relations qu'entretiennent les hommes avec la terre, allant du social, de l'économie au culturel et culturel, la gouvernance foncière est plus qu'une gouvernance des terres. Elle est une **gouvernance multidimensionnelle** fondée sur la complexité du système foncier dans lequel intervient un réseau d'acteurs à la fois publics, privés et coutumiers aux logiques et aux intérêts parfois divergents.

De même, ces caractères (sociaux, économiques, culturels, etc.) qui structurent le système foncier africain sont conçus sur deux modes que sont le régime foncier traditionnel qui relève des acteurs coutumiers et le régime foncier moderne prôné et organisé par les acteurs publics. La gouvernance foncière apparaît comme une machine complexe d'autant qu'elle se situe à l'interface de ces deux modes fonciers qui fonctionnent différemment. Ce caractère bimodal du système foncier africain nous amène à faire l'hypothèse de l'existence de deux types de gouvernances foncières : **une gouvernance foncière moderne** basée sur les outils réglementaires modernes et **une gouvernance foncière traditionnelle** basée sur la coordination entre acteurs locaux reposant sur les règles coutumières ; ce que nous allons

⁴⁹⁵ Le Meur P-Y., (2006), Op. Cit., p.43.

⁴⁹⁶ Lavigne Delville P. et A. Durand-Lasserve, (2008), Op. Cit. , p.7.

vérifier pour notre terrain d'étude. Cette vérification consiste à voir si ces deux formes de gouvernances existent toujours et comment leur interaction génère des relations de coopérations et/ou de conflits voire même de dominance. Il est également important de vérifier comment ces modes de gouvernance s'accommodent pour faire du foncier un produit marchand dans un milieu à forte tradition Vodoun et où la terre est considérée parfois comme une entité spirituelle. Pour effectuer ces vérifications, nous avons emprunté les critères d'analyse de la gouvernance mis en place par G-F. Dumont. Selon cette grille d'analyse :

« Un premier ensemble de critères consiste à décrypter d'abord le type de relations existant entre les élus, puis entre ces derniers et les acteurs économiques et sociaux, ainsi entre le territoire et les puissances publiques supérieures. Ensuite, trois autres critères portent sur la capacité des acteurs à travailler en équipe, leur capacité prospective et la reconnaissance ou non d'un chef de file. »⁴⁹⁷

Le système foncier béninois est fait de multiples acteurs qui, à travers diverses stratégies et pour divers motifs, interviennent dans la gestion et le contrôle de la terre. Ces différents acteurs interagissent lors des transactions foncières dont certaines sont coutumières et se traduisent par des faits de donation et d'héritage et d'autres modernes basées essentiellement sur les opérations d'achat et vente et de lotissement. Pour comprendre ce mode de coordination entre acteurs, nous avons effectué une série d'entretiens et une analyse des documents administratifs.

Nos entretiens ont porté sur les élus locaux du niveau villageois et ceux du niveau communal. Au niveau villageois nous avons rencontré 12 conseillers dont trois chefs de village ou de quartier. Nous nous sommes entretenus au niveau communal avec 6 conseillers communaux dont un adjoint au maire et 5 chefs d'arrondissement puisque ce sont ces derniers qui s'occupent le plus du volet foncier au niveau communal. De même, 35 acteurs coutumiers constitués des héritiers, des chefs de famille et sages, et des prêtres Vodoun ont été consultés afin de comprendre leur mode d'organisation dans le cadre de la production foncière. Trois techniciens du service des affaires domaniales de la Mairie, 20 acquéreurs et vendeurs de parcelles ainsi que 36 propriétaires terriens ont été interrogés sur les relations qu'ils entretiennent avec les autres acteurs dans le cadre de la production foncière. Les délibérations qui retracent les décisions prises lors du Conseil communal ont fait également l'objet d'étude afin d'analyser la manière dont ces décisions sont prises entre les élus communaux. Ces enquêtes, conjuguées à nos observations directes sur les pratiques foncières sur le terrain ont permis de constater l'existence de diverses coordinations entre acteurs de type coutumier et

⁴⁹⁷ Dumont G-F. (2012), Op., Cit., p.75.

moderne. Ces deux types d'organisation sont rarement univoques mais plutôt s'imbriquent les unes dans les autres en engendrant une gouvernance mixte.

11- 1- La gouvernance foncière administrative

Conformément aux textes de loi sur la décentralisation au Bénin, les collectivités locales jouissent de certaines prérogatives au nombre desquelles figure la gestion foncière. Cette compétence fait des élus locaux, l'un des acteurs clés du système foncier béninois et les place au centre des différents niveaux qui structurent l'organisation foncière.

11- 1- 1- La gouvernance foncière, un processus multi-niveau

Suivant les textes de la décentralisation béninoise, l'organisation foncière relève des autorités locales mais celles-ci ont l'obligation de se référer au niveau départemental et même national pour la prise ou l'approbation de certaines décisions.

➤ Les différentes échelles communales de prise de décision

Le Conseil de commune, d'arrondissement et de village ou quartier sont des organes élus qu'on retrouve à l'échelle communale. Les deux derniers qui ne dépendent que du premier ne peuvent prendre des décisions que suivant des orientations déjà définies par le premier auquel ils doivent soumettre toute nouvelle initiative pour approbation. L'organisation du foncier n'échappe pas à cette logique, la demande d'obtention des actes administratifs liés au foncier se fait au niveau du village ou du quartier et remonte hiérarchiquement à l'arrondissement et puis à la commune ou inversement. Par exemple, la décision de mettre en lotissement une zone est prise par le Conseil communal et répercutée sur les deux autres niveaux dont le concours est nécessaire pour la réussite de l'opération. De même, sur demande de la population, une telle décision émane aussi du Conseil du village ou du quartier qui la soumet hiérarchiquement par le biais de l'arrondissement à la structure communale, le seul organe au niveau local habilité à lancer une opération de lotissement. Dans cette organisation, toute décision du Conseil communal est sanctionnée par une délibération qui retrace son avis sur des sujets traités.

Cette organisation de type hiérarchique des élus locaux de notre région d'étude, comme partout ailleurs au Bénin, est bénéfique à la fois à la population et à la Mairie. Elle a l'avantage non seulement de rassurer la population dans leur préoccupation de sécurisation foncière parce que recueillant la caution de leurs responsables élus à divers niveaux, mais également elle confère aux autorités locales le contrôle du patrimoine foncier, en particulier le Maire, qui peut prendre des décisions au niveau communal en s'appuyant sur ses homologues

des deux autres niveaux infra-communaux. Pour preuve, toute convention de vente de terrain dans la commune d'Adjarra est signée d'abord par le chef de village ou de quartier qui est censé faire la reconnaissance physique de la parcelle et contresignée par la suite par le chef d'arrondissement avant de recueillir la signature du Maire qui généralement ne connaît pas de façon matérielle, le bien foncier. Mais elle n'est pas sans inconvénient car une faille d'un élément du système comme une fausse signature par exemple, à une échelle donnée de la hiérarchie, surtout au niveau villageois, peut compromettre toute la chaîne. Ce cas de figure, bien que rare, n'est pas inexistant dans notre région d'étude comme l'explique M. T. R., un des agents du service des affaires domaniales de cette localité.

« Il arrive des moments où des chefs de village ou de quartier signent consciemment ou inconsciemment des conventions de vente de parcelles à des faux présumés propriétaires. *On rencontre souvent ces cas dans des zones qui n'ont pas encore le répertoire de l'état des lieux.* »⁴⁹⁸

Cette situation décrite témoigne que la relation hiérarchique de subordination bien que souvent structurée n'est pas totalement parfaite ou sans faille. Elle ne peut l'être que si les différents acteurs engagés respectent les règles définies. L'échelle villageoise est donc le niveau le plus sensible de la ligne hiérarchique de l'organisation du foncier car en réalité, c'est là que se joue, dans une commune, les différentes cartes du jeu foncier qui passent par l'identification et la certification des présumés propriétaires, la répartition du sol à divers usages, la décision de maintenir ou non une terre sacrée, etc. Mais les relations foncières transcendent le cadre local car elles nécessitent parfois l'intervention du niveau national voire international.

➤ **Les autres niveaux d'intervention foncière**

Comme décrit ci-dessus, les autorités locales jouissent d'une certaine autonomie de gestion dans plusieurs domaines parmi lesquels figure le domaine foncier. Mais cette autonomie ne fait pas du système foncier local une arène isolée du reste des échelons nationaux. Même s'il se particularise en fonction des réalités de chaque localité, le système foncier local s'inspire des orientations nationales et reste fortement imbriqué dans les différents niveaux d'organisation spatiale qu'on observe à l'échelle du pays.

Les différentes décisions prises dans le cadre de l'organisation du système foncier sont souvent sanctionnées par des actes (délibérations, arrêtés communaux) qui sont soumis au contrôle de la légalité de l'autorité de tutelle qui est le Préfet. De même les différents plans d'organisation de l'espace (plan d'urbanisme, d'aménagement du territoire, etc.) sont

⁴⁹⁸ M. T. K., agent du service des affaires domaniales. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 26 octobre 2014.

également soumis à l'approbation du Préfet qui s'appuie sur les directions techniques départementales. À cet acteur qui représente l'Etat au niveau local, s'ajoute le comité départemental de la gestion du foncier dont l'avis paraît important dans l'organisation spatiale locale. En plus de ces acteurs, on retrouve au niveau national l'Institut Géographique National (IGN) qui relève du ministère de l'Urbanisme et qui selon le secrétaire général de la Mairie d'Avrankou joue un rôle important dans le système foncier local. Pour lui :

«L'IGN intervient par rapport à l'aménagement global, suit parfois les lotissements afin de gérer certains problèmes de limites entre communes ou même entre villages.»⁴⁹⁹

Il apparaît alors que le système foncier local puise sa légitimité, non seulement des textes de loi sur la décentralisation, mais également des différentes échelles spatiales de prise de décision du Pays. Il s'inscrit ainsi dans une **gouvernance verticale** qui caractérise généralement l'administration. De même, cette gouvernance verticale s'élargit parfois à l'échelle internationale à travers des institutions qui interviennent souvent comme des donneurs de leçons. C'est le cas par exemple de l'AFD⁵⁰⁰ et de MCA⁵⁰¹-Bénin. L'AFD à travers son appui technique et financier a contribué à la mise en œuvre du plan foncier rural. Le MCA-Bénin de son côté a amené le gouvernement béninois à lancer le projet pilote d'immatriculation foncière dans plusieurs localités du Bénin comme les communes d'Adjarra et d'Avrankou par exemple.

Mais s'il est vrai que le système foncier local est en étroite relation avec les différents niveaux hiérarchiques du pays, il est aussi important de s'intéresser aux relations foncières entre les communes voisines. À ce niveau, la réponse des techniciens des Mairies à notre question de savoir s'il existe un cadre intercommunal de concertation et de mise en cohérence des plans fonciers de gestion et d'aménagement de l'espace entre les communes voisines est édifiante.

« Il est vrai que nous nous concertons sur certains problèmes de développement si les conditions l'exigent mais à ma connaissance, il n'existe pas un cadre officiel entre ma commune et les communes voisines qui se prononce sur les différents plans de lotissement et de l'aménagement du territoire élaborés par chaque entité. Conformément aux textes, chaque commune met en place son système d'organisation spatiale, élabore les plans de gestion et les soumet à l'approbation de la préfecture.»

Même si le système foncier local s'articule autour des différentes échelles spatiales du pays, il laisse place également à un cloisonnement des pratiques entre les collectivités

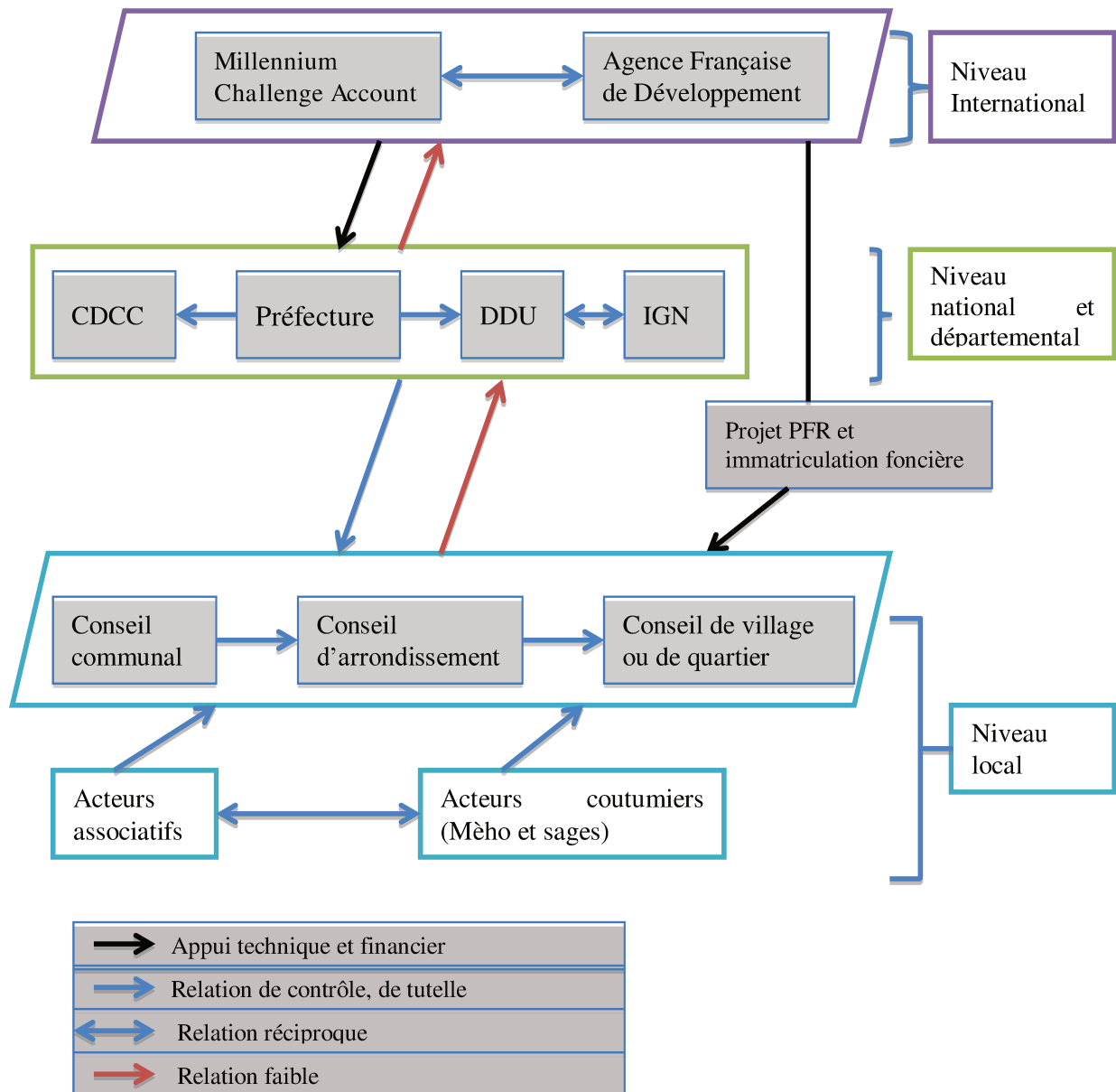
⁴⁹⁹ Oussou-Lio Apollinaire, secrétaire général de la Mairie d'Avrankou. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 10 janvier 2014.

⁵⁰⁰ Agence Française de Développement

⁵⁰¹ Millenium Challenge Account

territoriales environnantes. Par conséquent, il est difficile de parler de l'existence d'une gouvernance foncière **horizontale intercommunale**. Cet état de choses serait dû à l'absence d'un niveau intermédiaire entre l'échelle locale et le niveau national.

Figure n° 63 : Différents niveaux administratifs d'intervention foncière



Réalisation : Adégbinni A., 2015.

CDCC : Cadre Départemental de Concertation et de Coordination.
 DDU : Direction Départementale de l'Urbanisme.
 IGN : Institut Géographique National.

11- 1- 2- Les différents types de relations entre les acteurs locaux

Dans l'exercice de leur compétence foncière, les élus locaux entretiennent divers types de relations. Les relations entre les différents organes ne sont pas uniquement hiérarchiques, elles sont aussi parfois **d'ordre coopératif** surtout dans les cas de conflits entre le Conseil communal et la population face à des sujets donnés. Par exemple à Adjarra, le projet d'implantation du site de décharge d'ordure initié par le Conseil communal et qui devrait occuper plusieurs hectares de terre et créer des emplois dans le village de Djavi a été rejeté par la population. Dans leur quête de solutions, la structure communale s'est appuyée sur le Conseil de village comme facilitateur pour dialoguer avec la population, ceci à cause de sa proximité avec la base. Jouer un tel rôle n'est pas une obligation juridique du Conseil de village envers le niveau supérieur mais il s'inscrit plutôt dans une démarche de coopération afin d'aider le niveau supérieur à réussir ses missions. Cela ne marche bien que si les différents niveaux entretiennent de bonnes relations, car ces différents organes se retrouvent parfois dans des **situations conflictuelles**. Un cas palpable toujours dans la commune d'Adjarra est le conflit de l'AGETIP⁵⁰² qui a opposé certains Conseils de quartier et de village à leur structure communale dans son initiative d'une nouvelle forme de lotissement.

Encadré n° 9 : Le conflit d'AGETIP, un exemple de relation conflictuelle

Jouissant de ses prérogatives, le Conseil communal d'Adjarra a lancé plusieurs opérations de lotissement dans ladite localité.

Faut-il le rappeler, le lancement des opérations de lotissement se fait ordinairement par le recrutement de cabinets d'étude de géomètres et d'urbanistes comme prestataires de services et la mise en place de Comités de lotissement pour le suivi des opérations par la Mairie. À l'étape de recasement des parcelles, les propriétaires terriens s'acquittent de divers droits et taxes afin de se faire recaser. Ce schéma classique d'une opération de lotissement foncier mis en place depuis 1987 à Adjarra, a été perçu à un moment donné par certains élus locaux comme un « lotissement sauvage »⁵⁰³ et paraît être moins efficace aux dires du Maire de la commune qui innove à travers la mise en place d'un nouveau système qualifié de « lotissement nouvelle-génération »⁵⁰⁴. Pour ce dernier, avec la nouvelle initiative de lotissement :

« La commune va pouvoir finir avec le lotissement sauvage (...). Je me permets de le dire parce que le lotissement à Adjarra est jusqu'à présent source de conflits entre les populations avec pour conséquence le blocage des opérations de lotissement. Mais depuis notre arrivée à la tête de la commune, nous avons décidé, ensemble avec les conseillers communaux, de changer les choses.»⁵⁰⁵

⁵⁰² Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public au Bénin. Sa mission consiste à assurer pour le compte de l'Etat, des Collectivités, des Bailleurs de fonds, des personnes morales ou privées, la maîtrise d'ouvrage déléguée, la conduite d'opérations ou l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (...), Consulté le 15/06/14 sur le site de l'AGETIP, www.agetip-benin.com/spip.php?article71.

⁵⁰³ Propos du Maire de la commune d'Adjarra dans son allocution lors du lancement de l'opération de lotissement nouvelle-génération, www.agetip-benin.com/spip.php?article71, consulté le 15/06/14.

⁵⁰⁴ Id.

⁵⁰⁵ Id.

En quoi consiste réellement ce changement ? Il paraît qu'il devrait essentiellement consister à confier la totalité de l'opération de lotissement à AGETIP à charge pour elle de recruter les autres prestataires de services, de conduire à terme l'opération et de recouvrer à la place de la Mairie les différentes recettes liées à ce type de prestation (redevances à payer par les propriétaires terriens pour le recasement de leur parcelle). En contrepartie, AGETIP semble s'engager à préfinancer toutes les dépenses que les ressources foncières financières supportent au niveau du budget communal. Cette méthode permet à la Mairie d'avoir, en un laps de temps, les ressources financières foncières qu'elle mettrait plusieurs années pour recouvrer à travers des opérations de lotissement. Autrement dit, elle permet à AGETIP de mettre les moyens financiers à la disposition de la Mairie et de réaliser le lotissement au nom de la Mairie afin d'entrer en possession de l'argent décaissé. Ainsi, pour le Maire, ce projet faciliterait le financement rapide des infrastructures de développement car il permettrait selon ce dernier :

« *La viabilisation en eau et électricité des zones loties, le contrôle de l'occupation des sols, la facilitation de la réalisation des projets immobiliers, la fin de l'escroquerie foncière, et l'accès facile au foncier.* »⁵⁰⁶

Cette nouvelle vision du Maire n'est pas partagée par une frange des conseillers communaux qui voient cette méthode comme une manière de "manger son blé en herbe" d'où un rejet du projet de leur part. Ceux-ci vont réussir à convaincre certains Conseils de village et la population sur les inconvénients du nouveau projet. Pour justifier leur refus, ils s'appuient sur plusieurs arguments dont certains ressortent dans les propos du chef d'arrondissement de Malanhoui.

« *Moi, je me suis opposé à ce lotissement parce que le Maire a voulu à un moment donné qu'une autre entreprise du nom d'AGETIP prenne en charge les lotissements alors qu'il avait d'autres prestataires que nous avons recrutés et qui opéraient déjà sur le terrain. Le prétexte avancé par celui-ci est qu'avec AGETIP, les lotissements vont vite évoluer et être bouclés. Lorsque moi j'ai analysé les charges que cela va provoquer pour la commune, j'ai demandé à ce qu'on arrête de faire souffrir la population qui doit supporter ces charges. Ils n'ont pas voulu m'écouter mais quand on s'est retrouvé au niveau du ministère de la décentralisation, tout a été mis à nu et les gens ont vu que c'était un projet nébuleux et qu'il fallait laisser.* »⁵⁰⁷

Ces propos sont soutenus par celui du chef d'arrondissement d'Adjarra II.

« *Quand AGETIP est arrivé, le Maire a signé un protocole d'accord qu'il a refusé de nous faire lire. On a tapé à toutes les portes, la population et surtout les personnes ressources se sont soulevées contre le projet. Mais nous avons eu finalement lecture de cette convention quand le ministère a invité les deux parties pour nous écouter. D'après cette convention, AGETIP doit nous donner plus d'un milliard gré à gré et les transactions financières ne passeront pas, par la recette perception de l'État. Le ministère a fustigé ce projet et a demandé d'arrêter d'abord les lotissements.* »⁵⁰⁸

Il ressort des différents entretiens que nous avons eus avec les conseillers dissidents, trois principales conclusions.

Primo, l'introduction d'un autre prestataire (AGETIP) dans le système augmenterait les frais de lotissement d'autant que AGETIP est une société à but lucratif et ne pourrait faire sortir de l'argent sans prétendre en retour gagner quelque chose. Une fois les ressources financières mises à la disposition de la Mairie par AGETIP, cette dernière pourrait disposer de pouvoirs nécessaires pour contraindre la population à se soumettre à ses injonctions afin d'entrer en possession des ressources préfinancées. Or, il paraîtrait que c'est avec peine que la population arrive à s'acquitter de ce qui était instauré comme redevance avant ce nouveau projet.

Secundo, cette nouvelle méthode semble être couverte d'une certaine opacité car elle priverait les Comités de lotissement de leur pouvoir de contrôle et de suivi de la gestion de leur

⁵⁰⁶ Id.

⁵⁰⁷ Hounga Michel, chef d'arrondissement de Malanhoui. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 23/12/14.

⁵⁰⁸ Koutchoanou François, chef d'arrondissement d'Adjarra II. Entretien réalisé en français, le 20/12/14.

patrimoine foncier.

Le **troisième argument** a plus un caractère politique. Ce nouveau projet a été initié à la fin du mandat des élus locaux. Pour les élus locaux dissidents, cette méthode serait une stratégie du Maire pour mener à la veille de son départ les projets qu'il a été incapable de réaliser durant tout son mandat afin de se faire réélire. Ou carrément pour eux, il s'agit d'une stratégie qui lui permettrait de détourner les ressources de la commune afin d'empêcher éventuellement après son départ, le nouveau Maire de financer les actions de développement car les recettes provenant du patrimoine foncier constituent la principale source de financement du budget communal de la localité.

Mais si ce projet est mal vu par certains, ceux qui le soutiennent ne le voient pas de cette manière bien qu'ils reconnaissent qu'il y a des étapes qui n'ont pas été respectées dans les premières phases du déroulement de cette opération. On remarque ceci dans les explications du chef d'arrondissement Aglobè.

« Il avait le projet AGETIP entre temps qui pouvait nous aider à préfinancer les opérations de lotissement et à accélérer les recasements des propriétaires mais la manière dont le Maire a géré le dossier n'a pas permis d'en bénéficier. Il n'avait pas de sensibilisation autour du projet. Sinon, ce que les responsables de cette société nous ont présenté comme projet était bon mais *ce n'est pas encore expérimenté ailleurs. Les gens ont peur que la commune d'Adjarra serve de cobaye. Bien que les deux parties (Mairie et AGETIP) se soient engagées déjà, les rumeurs qui courent derrière le projet et les agitations de la population ont amené le ministère de tutelle à demander qu'on attende d'abord.* »⁵⁰⁹

Face à ces arguments, certains Conseils de quartier de ladite localité, en s'appuyant sur les personnes ressources et surtout les Mèho⁵¹⁰ dont les avis sont souvent respectés, se sont opposés à ce projet du Conseil communal bien qu'il soit l'organe habilité pour réaliser les lotissements. Cette situation conflictuelle a entraîné depuis 2012, un blocage systématique de cette nouvelle opération.

Mais si les relations qui existent entre les différentes échelles territoriales sont d'ordre hiérarchique, conflictuel ou de coopération, qu'en est-il alors des liens qui lient les acteurs à l'intérieur d'un même organe ?

➤ **Relation entre les acteurs à l'intérieur d'un même organe communal**

Notre analyse portera uniquement sur les Conseils de village ou de quartier et sur le Conseil communal. Nous pensons qu'une analyse à l'échelle du Conseil d'arrondissement n'est pas nécessaire étant donné qu'il constitue un niveau intermédiaire composé des membres des Conseils de village ou de quartier (les chefs de quartiers ou de village) et du conseil communal (le chef d'arrondissement qui est un conseiller communal). Cette analyse consiste à voir au niveau de ces deux conseils, si les décisions ou les initiatives liées au foncier sont prises par consensus, par vote ou par un acteur prépondérant au sein de ces organes.

Au niveau des membres des Conseils de village interrogés, les réactions varient selon la position qu'occupe chacun dans cet organe. Pour la plupart des chefs de ces Conseils qui sont des chefs de quartier ou de village, les décisions sont prises par consensus s'il n'y a

⁵⁰⁹ Vikpodigni Ésaïe, chef d'arrondissement d'Aglobè. Entretien réalisé en français à Adjarra, le 25/11/14.

⁵¹⁰ Un groupe important des acteurs coutumiers dont les positions sont parfois déterminantes dans les prises de décisions à l'échelle locale.

pas d'intérêts politiques en jeu où chacun doit défendre la couleur de son parti politique comme l'a su le dire M. A. A., un des chefs de quartier des localités confiées à AGETIP.

« *Souvent, c'est ensemble avec mes conseillers que les décisions relatives à la gestion foncière sont prises. Mais parfois quand la politique s'y mêle chacun cherche à défendre son groupe politique. C'est le cas par exemple du dossier AGETIP où chacun des conseillers avait sa position. Certains se sont rangés du côté du Maire en soutenant le projet tandis que d'autres sont allés contre cette initiative.* »⁵¹¹ (traduit de la langue Goun en français).

Mais pour **les autres membres de ces Conseils**, les décisions sont prises souvent par consensus pour les projets auxquels ils sont associés comme le dit M. C. R..

« Si on est invité à se prononcer sur les questions foncières, après discussion on arrive souvent à trouver un terrain d'entente. Depuis, que je suis élu et pour les réunions du conseil auxquelles j'ai été informé, on n'est jamais passé au vote. »⁵¹²

Cette réaction laisse présager que les responsables de ces structures n'associent pas nécessairement les autres membres à toutes les décisions ; ce que confirment les propos d'un autre conseiller, M. T.T.

« *Comme moi, je ne suis pas de leur bord politique, on m'informe rarement des questions foncières puisque c'est le seul secteur qui permet de se faire un peu d'argent au niveau villageois. C'est le chef village qui s'en occupe habituellement. C'est souvent quand il y a un conflit à régler dans le village qu'on est invité à se prononcer. En ce moment, l'enjeu n'est plus de voter mais de rester ensemble pour trouver une solution à une situation conflictuelle.* »⁵¹³ (traduit de la langue Goun en français).

Qu'on se situe du côté des responsables ou des simples membres de ces Conseils de village, les prises de décisions par vote paraissent très rares, ce qui semble présager l'existence d'une ambiance d'entente mais il arrive que les responsables prennent des décisions au nom du Conseil sans aviser les autres membres. Pour ces élus locaux du village en particulier les simples membres du Conseil de village, l'enjeu n'est d'ailleurs pas au niveau villageois mais plutôt à l'échelle communale d'autant qu'ils sont limités dans leurs prérogatives pour les prises de décision. Ils estiment que seul le Conseil communal jouit des compétences dans le domaine foncier comme le martèle M. F.D., conseiller de village.

« *Les gens ne tiennent même pas compte de l'avis des Conseils de village. Toutes les décisions sont prises au niveau communal, et nous, on ne fait qu'exécuter parce qu'on n'a aucun pouvoir pour aller officiellement contre leur décision. Notre rôle s'arrête souvent à la signature de certains actes administratifs fonciers et au règlement des conflits que ces responsables au niveau communal orchestrent surtout à travers les opérations de lotissement. Pourtant, c'est nous qui sommes en contact permanent avec les propriétaires terriens.* »⁵¹⁴

⁵¹¹ M. A. A., chef de quartier à Adjara. Entretien réalisé à Adjara, le 25 septembre 2014.

⁵¹² M. C. R., conseiller de village à Adjara. Entretien réalisé en français à Adjara, le 25 septembre 2014.

⁵¹³ M. T.T., conseiller de village à Adjara. Entretien réalisé à Adjara, le 22 septembre 2014.

⁵¹⁴ M. F.D., conseiller de village à Adjara. Entretien réalisé à Adjara en français, le 25 septembre 2014.

Ces propos semblent expliquer l'existence d'une certaine frustration au niveau des conseillers de l'échelle villageoise. Ces conseillers se sentent lésés dans le système alors que le premier rôle devrait leur revenir car c'est eux qui vivent réellement les réalités foncières. Cette situation interpelle le modèle de la décentralisation mis en place au Bénin qui limite l'autonomie financière et la personnalité juridique des organes locaux élus au niveau communal. Mais si l'enjeu est moins de taille au niveau villageois, il doit être plus important à l'échelle communale étant donné qu'il s'agit du niveau qui bénéficie de toutes les prérogatives foncières locales de la part de l'État.

Au niveau communal, depuis l'arrivée de la démocratie au Bénin qui a consacré l'avènement de la décentralisation, les conseils communaux se sont vus confier la charge de l'aménagement du territoire ; et notamment des opérations de lotissement. L'exercice de cette fonction qui requiert d'importantes prises de décisions nécessite une forte capacité de dialogue de la part des conseillers communaux. L'un des instruments idéals pour évaluer les prises de décision à cette échelle est la délibération du Conseil communal.

Une analyse fine de dix délibérations, relatives aux questions foncières dans la commune, révèle non seulement que les décisions se prennent rarement par consensus plutôt par vote mais aussi témoigne de l'existence d'un cadre d'échanges opérationnel. Le débat sur le projet AGETIP initié par le Maire d'Adjarra en est un bel exemple. Faute d'unanimité autour de ce projet de réalisation de "nouvelle génération de lotissements", il va connaître après un vote, le refus argumenté de quatre conseillers. Les arguments sur lesquels s'appuient ces derniers sont semblables à ceux avancés lors de nos entretiens au niveau de certains Conseils de village qui s'opposent audit projet.

Face à la détermination du Maire de poursuivre le projet, les conseillers dissidents vont changer de stratégies pour bloquer la délibération du Conseil communal à l'étape de l'acte administratif ; résultat, le projet aura du mal à se concrétiser sur le terrain. Pour y parvenir, ceux-ci vont s'inscrire dans une autre logique, celle d'une part de rallier à leur cause, le niveau administratif inférieur (certains Conseils de village) et d'autre part, d'associer le registre populaire en impliquant la population et surtout les Mèho (personnes ressources) de la localité dont les avis sont très déterminants pour la réussite d'une telle opération. Ces derniers ont contribué par diverses stratégies à l'échec du projet.

Il en ressort que les échanges au sein de ce Conseil communal varient en fonction des enjeux et se complexifient surtout face à des sujets liés au foncier. De même, on note que les débats au niveau villageois sont parfois le reflet de la scène observée au niveau communal.

Bien que disposant de toutes les prérogatives foncières au niveau local, les décisions du Conseil communal ne sont pas toujours des actes prêts à être exécutés. Elles se heurtent parfois à d'autres réalités locales qui peuvent empêcher leur mise en œuvre. Ainsi, les élus locaux ne constituent pas une couche totalement indépendante des autres acteurs locaux. Par ailleurs, il apparaît que la gouvernance foncière moderne, portée par les élus locaux, ne s'inscrit pas uniquement dans le registre moderne, elle est parfois contrainte de tenir compte des réalités foncières coutumières et même associatives.

➤ **L'intervention du secteur associatif**

Les associations de développement sont des structures créées pour défendre la cause de la population dans divers domaines y compris dans le domaine foncier. Elles sont souvent constituées des personnes influentes de la localité, parfois de fonctionnaires à la retraite, et interviennent fréquemment sur tous les sujets qui touchent la vie de la population. Afin de convaincre la population de leur mission, elles ont des dénominations rassurantes. C'est le cas de l'association Jlado qui signifie en langue Goun "réparateur", de l'association Mifon qui signifie en langue Goun "levez-vous", etc.

Ces associations sont très actives dans la dénonciation des abus des autorités locales sur la population et constituent parfois des obstacles pour ces dernières dans la mise en œuvre de certaines règles peu orthodoxes. Par exemple, on les retrouve souvent dans les lotissements soit pour dénoncer l'excès du coefficient de réduction à appliquer sur les surfaces à recaser aux propriétaires terriens, soit pour critiquer l'emprise des voies réservées à la circulation ou la localisation des réserves foncières destinées aux infrastructures socio-communautaires. Elles interviennent aussi dans le règlement de conflits entre les autorités et la population. À travers leurs différents rôles, elles apparaissent plus convaincantes et constituent parfois des handicaps pour les autorités locales qui souvent sont obligées de les associer aux projets de la localité. Ces différentes compétences leur ont conféré un poids qu'elles utilisent à diverses fins. C'est le cas par exemple de l'association de développement Jlado d'Adjarra qui a su profiter de son enracinement pour amener les autorités locales à instaurer une taxe de 500F sur toute opération de vente de parcelle pour le compte de ladite structure. Une pratique qui sera longtemps maintenue avant d'être rejetée par le nouveau Conseil communal installé en 2008.

Les associations de développement mettent en place ainsi une stratégie impressionnante de contrôle et d'appropriation des règles instaurées. D'abord apparues sous le manteau des défenseurs des intérêts de la population, elles ont cherché à gagner la

confiance de la population et se sont fait une bonne réputation qui a permis à certains d'investir le système foncier local et d'en profiter.

➤ **Les stratégies de contournement entre les organes administratifs et les acquéreurs et vendeurs de parcelles**

Le groupe des acquéreurs et vendeurs de parcelles appartient à la classe de ceux qui disposent de moyens financiers et qui achètent et revendent des terres surtout à des fins de spéculations. Ces acteurs qui n'ont qu'un seul objectif, gagner au maximum de l'argent, utilisent de manière très subtile toutes les occasions de contournement que permettent les institutions mises en place.

En effet, face à l'augmentation des transactions foncières et surtout des opérations d'achat et de vente des terres, les autorités locales ont mis en place divers dispositifs afin de renflouer la caisse de la commune et pourvoir aux besoins de la population. Au nombre de ces dispositifs, figure le paiement de 5% du prix d'achat de parcelle par l'acquéreur pour toute opération de vente de parcelle dans la localité. La mise en place de cette nouvelle règle apparaît pour certains acquéreurs-vendeurs comme un handicap auquel ceux-ci ne peinent pas à trouver de solutions en mettant en place diverses stratégies de contournement.

L'une de ces stratégies est celle de ne plus acheter et de vendre des terrains officiellement comme auparavant mais plutôt de les acheter officieusement d'abord et de les vendre sans en être administrativement le propriétaire. La stratégie consiste par exemple pour un acquéreur (A) à conclure le contrat d'achat d'un terrain avec un paysan vendeur (B) et à négocier avec les techniciens de la Mairie pour faire signer naïvement celui-ci (B) et ses témoins dans le registre foncier de la Mairie et sur la convention de vente qui ne portera que la signature du vendeur (B) et de ses témoins. Cette stratégie constitue un moyen pour l'acquéreur (A) d'empêcher le vendeur (B) de revenir éventuellement sur sa décision de vente. Les références d'identités de l'acquéreur (A) et le prix de vente de la parcelle ne sont mentionnés ni dans le registre de la Mairie et non plus sur la convention de vente. Dès qu'un preneur (C) se manifeste, le présumé acquéreur (A) remplit la convention au nom du nouvel acheteur (C) suivant leur contrat ; ce dernier devient le vrai acquéreur et supporte les charges de 5% fixées par la Mairie. À travers cette stratégie le premier acquéreur achète des parcelles et les vend sans que son nom n'apparaisse sur l'acte de vente, ce qui lui permet d'échapper au paiement des 5% de la valeur d'achat exigée par la Mairie.

Mais, une fois découvertes par les élus locaux, ces différentes stratégies vont susciter dans le camp de ces autorités locales des contrôles périodiques des registres d'enregistrement afin de détecter les anomalies.

Bien que limitant le phénomène, ces dispositions apparaissent pour le moment comme des solutions très peu appropriées car elles n'arrivent pas à assainir le système. On se retrouve ainsi dans un jeu d'acteurs où l'un cherche à contrôler l'autre au nom des intérêts publics et le second tente d'échapper au contrôle suivant des intérêts économiques. Dans ce jeu des acteurs, les paysans apparaissent comme les principales victimes parce qu'on les empêche de mener considérablement leurs activités agricoles en achetant leurs terres. De même, par ces actes, ils bénéficient très peu des services publics faute de paiement des taxes locales destinées à la réalisation de ces prestations.

D'une manière générale, les relations entre les organes locaux élus relatives à la gestion foncière de la localité s'inscrivent plus dans une logique de relation verticale même si à l'intérieur de chaque organe, elles sont diversifiées. Elles tiennent parfois compte des réalités de la localité. Ainsi, les Mèho dont les positions sont parfois déterminantes dans les prises de décisions en sont un exemple. Ces derniers constituent un groupe non négligeable d'acteurs locaux qui jouent souvent le rôle d'intermédiaire entre les élus locaux et les acteurs coutumiers, porteurs d'une gouvernance foncière traditionnelle.

11- 2- La gouvernance foncière traditionnelle

Telle que décrite dans le **chapitre 2**, la gouvernance foncière traditionnelle (**Cf. 2-5**) est un héritage transmis d'une génération à l'autre mais qui est confronté aujourd'hui à des difficultés liées à l'évolution de la société. Depuis l'avènement du système capitaliste marchand, le régime foncier coutumier est plongé dans une forte dynamique. Cette dynamique se traduit par une lutte permanente entre la protection et la transformation de ce régime par les acteurs qui l'animent. Au cœur de ces luttes figurent des acteurs qui se fixent diverses missions dont certaines sont individuelles et d'autres collectives. En fonction de leurs intérêts, certains excellent dans le processus de conversion des terres traditionnelles en terrains modernes, d'autres par contre se veulent des ardents défenseurs des pratiques traditionnelles. Cette réalité génère un mode d'organisation dans lequel les acteurs coutumiers se complètent ou se contournent pour produire des biens fonciers dont une partie échappe aux pratiques coutumières.

11- 2- 1- Les différents acteurs coutumiers

Le mode d'organisation des acteurs coutumiers n'est plus toujours conforme aux principes fonciers traditionnels. Certains s'inscrivent dans la logique de protection des pratiques foncières coutumières : il s'agit des Conseils de famille, des prêtres Vodoun et des sages, garants de coutume. D'autres par contre agissent souvent dans le sens de la conversion de ces terres coutumières : il s'agit de certains héritiers des biens fonciers coutumiers. Mais cette catégorisation n'est pas restrictive étant donné qu'on retrouve parfois les deux groupes d'acteurs dans la même logique, soit pour défendre la conservation d'un domaine contre un adversaire commun (accaparement par l'État, litige avec une collectivité voisine ou une personne physique) ou pour convertir une partie des terres traditionnelles afin de répondre à un besoin commun de la collectivité. Ces acteurs se présentent comme suit.

➤ Les prêtres Vodoun et les chefs de famille

Les prêtres Vodoun sont des chefs de culte traditionnel souvent désignés après consultation de *l'oracle Fa*. Ils sont liés à une collectivité familiale ayant en commun un ancêtre ou à une communauté partageant un culte. Ceux-ci bénéficient parfois des droits sur les terres collectives sacrées dont ils ont la charge. Ils sont responsables des lieux de cultes et par conséquent des biens fonciers (couvents, autels des ancêtres, etc.) liés à ces lieux.

Les chefs de famille sont ceux désignés pour représenter leur famille dans toutes les pratiques traditionnelles. Ils sont ceux qui connaissent le mieux les limites des terres de leur collectivité dont ils s'efforcent souvent de garder pour le maintien de leur intégrité, soit parce qu'ils jouissent des usufruits de ces terres ou simplement pour défendre la dignité de la collectivité.

Le chef de famille est souvent la personne la plus âgée de la famille alors que le prêtre Vodoun ne l'est pas nécessairement. Les chefs de famille et les prêtres Vodoun sont souvent craints, en particulier ces derniers parce qu'ils sont considérés comme les connaisseurs des pouvoirs surnaturels des divinités qu'ils incarnent. Ils mettent parfois en avant ce pouvoir pour décourager leurs adversaires.

➤ Les sages et/ou les Mèho

Les **sages** sont souvent des personnes âgées. De par leur expérience, ils contribuent au règlement des problèmes quotidiens des habitants et sont souvent les garants de la coutume et de la conservation de certaines pratiques coutumières. Ils se portent défenseurs des intérêts de leur collectivité face aux adversaires qui peuvent être des représentants des collectivités

voisines ou les autorités locales et même étatiques. Ils appartiennent parfois au rang ou à la catégorie des Mèho.

Les **Mèho en Goun ou agba ilou** en Yorouba sont des autorités locales qui détiennent leur pouvoir non pas du suffrage universel mais plutôt du poids des années d'expériences obtenues et surtout de l'acquisition d'une certaine sagesse nécessaire pour le règlement des problèmes sociaux. Ils sont des références et font preuve d'une certaine exemplarité en matière de prises de décision locale. Ils constituent les derniers recours pour des règlements de "problèmes traditionnels" parce qu'ils apparaissent pour la population comme des « bibliothèques orales » et ne sont consultés que lorsque l'enjeu est de taille.

Le Mèho, qui signifie le grand, est une réalité identitaire quasi présente dans toutes les régions du Bénin. Il est une notion large qui englobe plusieurs dimensions de la vie socio-culturelle dont les principales sont l'âge, le rang générationnel et la proximité de la strate des "grands" qui incarnent la sagesse. La dimension liée à l'âge est souvent confondue au droit d'aînesse qui n'est qu'une de ses grandeurs. Le droit d'aînesse implique la soumission du cadet face à son aîné, le cadet n'a droit à la parole lors des échanges que si l'aîné le lui accorde. Mais la notion de Mèho ne se limite pas uniquement à un simple fait de dépassement d'âge, elle est également liée au rang générationnel. On peut être moins âgé et appartenir à une génération familiale supérieure que quelqu'un qui est plus âgé. Le rang générationnel rapproche l'homme de la sagesse et lui confère même les droits de certains rituels.

Ce titre de Mèho confère à celui qui le possède une certaine supériorité dans les pratiques et les prises de décision traditionnelles et même dans certaines pratiques de la vie courante. Ceux-ci n'ont pas une structure formelle et permanente de rencontre mais ils se connaissent et ne se regroupent que lorsqu'ils sont sollicités ou parfois quand il y a une nouvelle situation défavorable pour la communauté. Ils sont aussi consultés pour le règlement de grands conflits surtout les conflits de limites entre les entités territoriales.

Leur avis n'est que consultatif mais la richesse de leur carnet d'adresses, leur pouvoir spirituel très redouté par la population et leur connaissance de la localité assurent une certaine primauté à leur décision ou avis. Pour des décisions qui relèvent de l'administration, ceux-ci n'hésitent pas à mettre en valeur leur répertoire d'adresses constitué d'abord de leurs descendants et surtout des hauts cadres qui viennent les consulter pour des aides spirituelles. C'est le cas par exemple du conflit né du projet de "lotissement AGETIP" qui les a opposés au Conseil communal. Ils ont contribué au blocage du projet au niveau du ministère grâce à l'utilisation de leur carnet d'adresses.

➤ **Les héritiers des biens fonciers coutumiers**

Les héritiers des biens fonciers coutumiers sont les descendants des collectivités familiales ou des ménages qui détiennent encore les terres coutumières. Ils sont souvent plus nombreux et font face à un bien commun (terre coutumière) qui s'amenuise au fil du temps.

Ces différents acteurs sont ceux qu'on retrouve aujourd'hui dans notre région d'étude dans le système foncier coutumier. Ils interagissent dans le cadre des règles foncières coutumières qui se manifestent par les pratiques de donation ou d'héritage, ou pour la protection des biens fonciers coutumiers voire pour la conversion de ces biens. Ils utilisent diverses stratégies de régulation de ces pratiques foncières.

11- 2- 2- Modes d'organisation des acteurs coutumiers pour la protection des terres traditionnelles

Le transfert de terre dans le système foncier coutumier se traduit aujourd'hui essentiellement par l'héritage et le don de terre (Cf. **chapitre 7- 2**). Mais l'application de ces pratiques plonge les différents acteurs qui se trouvent être ici les Conseils de famille et les héritiers dans des relations de coopération ou de conflit.

➤ **La régulation foncière par les institutions familiales**

L'héritage sous sa forme traditionnelle permet de transférer les biens fonciers coutumiers aux ayants droit, c'est-à-dire aux héritiers. Les règles de répartition sont assurées par le conseil de famille. La répartition n'est souvent pas sanctionnée par un écrit mais plutôt placée sous le contrôle des ancêtres qui inspirent le respect et obligent à une acceptation de la décision du conseil qu'elle soit bonne ou pas. Bien que certains héritiers reprochent parfois une sorte de favoritisme dans le partage, une fois l'opération réalisée les bénéficiaires sont censés se conformer à la décision du conseil de famille. Après la répartition des biens, tout bénéficiaire qui ne se conforme pas à sa part d'héritage se voit ramener à l'ordre par le conseil. Au cas où il récidive, il est ignoré, socialement isolé et confié pour les Yorouba à Aladjobi (les ancêtres) et pour les Goun aux Houénon (les esprits protecteurs de la concession) qui ne sont rien d'autre que les ancêtres dont les jugements sont supposés lents mais efficaces selon les chefs de famille.

De même, après le partage, le conseil de famille a toujours un regard sur les biens fonciers hérités surtout ceux qui sont situés à proximité de la concession familiale dont la cession est susceptible de porter préjudice à l'unité de la structure d'habitation. Ainsi, l'héritage foncier semble ne pas toujours donner de droit définitif sur les biens puisque les

héritiers n'ont pas la possibilité d'en disposer sans contrainte. Les biens fonciers hérités et situés à proximité des grandes concessions familiales ne peuvent faire l'objet de cession sans l'avis du conseil de famille qui doit étudier la faisabilité de transfert à l'interne ou rejeter le projet dans le cas contraire afin d'éviter l'insertion d'un étranger dans le périmètre de la concession familiale. De même, un bien foncier hérité peut faire l'objet de blocage par la famille en cas de non-respect des obligations familiales. L'explication d'un chef de famille, M. D. T⁵¹⁵, par rapport à un conflit qui oppose sa structure familiale à l'un de ses membres, un jeune héritier nouvellement converti au christianisme, est illustrative.

« Depuis qu'il a commencé l'église évangélique de renaissance d'homme en christ, il ne participe plus à rien dans la maison, ni aux rituel et cérémonie. Il ne remet pas non plus sa participation financière comme le font d'autres chrétiens dans la maison. Mais nous avons trouvé une solution. Nous allons faire la récolte à chaque fin du mois dans les palmeraies qu'il a héritées de notre grand-papa et prendre l'argent pour régler les problèmes de la maison jusqu'à ce qu'il revoit sa position. »⁵¹⁶ (traduit de la langue Goun en français).

Ces explications amènent à confirmer que les héritiers n'ont pas toujours le droit définitif sur leur héritage. Cela peut se justifier par le fait que l'héritier ne détient aucun acte écrit lui accordant le bien hérité. Il n'a qu'un simple témoignage des membres de sa famille et la protection des ancêtres selon la croyance locale. Le système foncier traditionnel a instauré une sorte de régulation, placée sous la protection des divinités, qui paraît assurer une certaine répartition des tâches entre les différents acteurs dont la réussite est liée à la primauté de certains groupes d'acteurs sur d'autres.

➤ **La régulation foncière par les divinités et les masques déifiés**

Il est fréquent que les prêtres Vodoun aient recours à leur force occulte pour préserver les biens fonciers coutumiers surtout ceux qui abritent les divinités. Un exemple illustratif est la réponse de l'un des prêtres du culte Oro⁵¹⁷ devant le chef du quartier lors d'un règlement de conflit auquel nous avons eu la chance d'assister, entre la communauté du culte Oro et une famille à Adjarra qui réclame une partie du domaine de la forêt sacrée comme étant la propriété de leurs grands-parents.

⁵¹⁵ Nous mettons parfois l'initiale des noms des enquêtés pour des raisons d'anonymat.

⁵¹⁶ M.T. D., chef de la famille X. Entretien réalisé à Avrankou, le 15 novembre 2015.

⁵¹⁷ Oro, c'est une des divinités des ethnies Yorouba et Nago. Il s'agit d'un culte souvent nocturne auquel participent uniquement les hommes initiés et strictement interdit aux femmes. Son culte est rare et vise à chasser les mauvais esprits et apporter la bénédiction dans une localité.

« Cette forêt est *l'œuvre de nos grands-parents, c'est-à-dire* les vôtres et les miens. Elle avait été achetée par mon grand-père, je ne sais pas quel pacte ils avaient signé en ce temps-là quand ils se vendaient les terrains. *Ce n'est pas à nous de défaire ce qui a été conclu par nos grands-parents. Une chose est sûre, si quelqu'un touche à un iota de cette forêt, il verra en pleine journée ses grands-parents déjà morts. Et lui et toute sa famille auront non seulement la divinité Oro au dos mais également toutes les divinités de la terre d'Adjarra et par la suite la communauté elle-même.*»⁵¹⁸ (traduit de la langue Yorouba en français).

Une fois l'intention du prêtre Vodoun achevée, un silence s'établit dans la salle puis soudain une autre voie plus forte que la première, celle d'un autre dignitaire complète :

« Au nom des ancêtres, de la divinité Oro, de la forêt elle-même, ce qui est dit ici *aujourd'hui est vrai et se passera comme cela.* »⁵¹⁹ (traduit de la langue Yorouba en français).

La réaction de ces dignitaires longtemps espérée par certains membres de la communauté semble mettre fin à cette réclamation qui selon certaines personnes présentes à la séance a trop duré. Suite à ces réactions, le chef de quartier s'est déclaré incompetent pour se prononcer sur le conflit et a renvoyé les deux parties à un règlement suivant les règles traditionnelles.

Toujours dans le cadre de la préservation des terrains coutumiers, en dehors des menaces, ces acteurs font recours également à diverses d'autres pratiques que la tradition a mises à leur disposition. Il s'agit des masques déifiés par exemple des Zangbeto, Egoun-goun, etc .

Le Zangbeto est un masque divinisé dont le culte est pratiqué dans notre région d'étude par les Goun. Il est également utilisé comme un instrument de régulation de la société. Dans cette fonction, il joue le rôle de gardien de nuit dans les quartiers et villages et est surtout utilisé pour la garde des champs agricoles et même d'autres biens contre des éventuels voleurs. L'utilisation de Zangbeto est fréquente dans la localité pour régler les litiges fonciers.

⁵¹⁸ Adégbindin Tessilimi, dignitaire du culte Oro, Tradi-thérapeute. Echange enregistré lors d'un règlement de conflit à Adjarra, le 08 août 2013.

⁵¹⁹ Ayindé, dignitaire du culte Oro. Echange enregistré lors d'un règlement de conflit à Adjarra, le 08 août 2013.

Figure n° 64: Usage des divinités (Zangbéto) pour la surveillance des biens fonciers



Cliché : Adégbinni A., 2014.

Les feuilles sèches de bananier sont des symboles représentatifs du masque Zangbéto. Sur la photo à gauche, le masque est utilisé pour interdire l'accès à une parcelle litigieuse alors que celle de droite montre le masque Zangbéto comme gardien du champ de haricots.

Mais les pratiques de protection des biens fonciers coutumiers ne sont pas incontournables. Bien que ces acteurs réussissent à préserver les terres sacrées en s'appuyant sur ces pratiques traditionnelles, ces mêmes règles sont parfois utilisées par d'autres pour contourner les principes coutumiers. C'est le cas de la donation de terre, une règle coutumière utilisée aujourd'hui dans certains cas comme stratégie pour échapper à certaines pesanteurs sociales liées à l'héritage.

11- 2- 3- La mobilisation de l'héritage et de don de terre pour contourner les régulations familiales

➤ La mobilisation de don de terre pour contourner la rigidité de l'héritage

En effet, chez les Goun de notre région, les règles de l'héritage interdisent l'accès des femmes au foncier. Face à cette interdiction, certaines personnes ont recours au don de terre qui est aussi l'une des règles coutumières foncières. Ces personnes font directement des dons de terre avant leur mort, à leurs enfants de sexe féminin afin qu'elles ne soient pas victimes de cette interdiction après leur décès. De même, d'autres personnes élargissent cette stratégie à toutes leurs progénitures fragiles quand elles se rendent compte que parmi les enfants figurent ceux qui sont très peu indulgents et peuvent nuire à leurs frères après leur mort. Si ce contournement ne pose pas en réalité de problème car le don de terre s'inscrit toujours dans les pratiques coutumières, il fait souvent dévier les biens fonciers du registre coutumier.

Le don de terre par contournement rassure très peu les bénéficiaires, les terres acquises par ces stratégies faisant souvent l'objet assez rapidement d'acte de vente, par ces derniers par crainte de les voir reprises un jour par les autres frères. Cette inquiétude est présente dans le témoignage de la dame C.S., institutrice :

*« Mon papa m'a donné une seule parcelle avant sa mort. Mais avant même qu'il ne décède, je l'ai vendue et j'ai complété de l'argent pour acheter une autre en ville puisque je n'ai pas confiance à mes frères. Sinon, ils peuvent me l'arracher ou l'arracher à mes enfants quand notre papa ne serait plus en vie. »*⁵²⁰

Il ressort en général de nos enquêtes que les femmes vendent vite les terres acquises par donation et procèdent à l'achat d'autres parcelles afin de sortir de l'incertitude.

En un mot, le système foncier coutumier a mis en place un ensemble de règles pour assurer son fonctionnement dont certaines se retrouvent en déphasage avec l'évolution de la société actuelle. La réponse à ce décalage amène certains acteurs à développer des stratégies de contournement, ce qui fait parfois qu'une partie des biens fonciers échappe au système coutumier et se retrouve sur le marché.

➤ **La mobilisation de l'héritage pour contourner la pesanteur socio-culturelle**

Une grande partie des terres traditionnelles succombent aujourd'hui souvent à la tentation du système foncier moderne. Les héritiers des biens fonciers constituent l'acteur prépondérant de ce virement.

En réalité, face au nombre important des héritiers et surtout à l'effritement des liens de solidarité et des règles coutumières qui permettaient d'organiser et de gérer collectivement les terres, ceux-ci procèdent souvent au partage de ce bien. La terre collective atteint souvent à ce niveau son seuil de basculement qui correspond au niveau auquel une terre peut perdre son statut traditionnel. Une fois partagée, la terre acquiert le statut de bien individuel qui peut être mis sur le marché de vente avec moins de contraintes. À ce stade d'évolution, les nouveaux responsables de ces terres font face à une nouvelle réalité : la tentation de vendre ou non un bien dont ils sont désormais le seul responsable même si la famille parfois a droit de regard sur certains de ces biens ; une situation qui crée un champ fertile sur lequel de nouveaux acteurs que sont les démarcheurs et les acquéreurs de parcelles n'hésitent pas à s'essayer.

Le rôle des démarcheurs et des acquéreurs de parcelles est d'amener, à travers diverses propositions de contrats, ces héritiers à se débarrasser de leur terre contre de l'argent frais. En fonction du degré de la fragilité des conditions de vie de ceux-ci, certains ne résistent pas à ce jeu des démarcheurs puis des acquéreurs de parcelles. Une fois vendue, la terre acquiert un

⁵²⁰ Mme C. S, institutrice. Entretien réalisé en français à Avrankou, le 07 novembre 2014.

nouveau statut et intègre un autre système foncier, soit celui de l'informel, soit souvent celui du système moderne étant donné que les nouveaux propriétaires enclenchent en général la procédure de sa reconnaissance administrative.

Mais si la réponse des héritiers après le partage se traduit souvent par la vente, nos entretiens sur le terrain nous ont permis de constater que ceux-ci ne s'inscrivent pas toujours dans une logique marchande de séparation définitive des biens fonciers. La vente constitue pour eux une stratégie de changement de statut des biens hérités. Les résultats de nos entretiens auprès des héritiers de trois collectivités familiales qui ont récemment procédé chacune au partage de leurs biens fonciers collectifs le confirment. Il s'agit d'un groupe de 31 héritiers qui ont accepté de répondre à nos questions. Le reste des héritiers a catégoriquement refusé de débattre de ce sujet car la vente des terres héritées est un sujet tabou, surtout quand le partage est fait après des conflits entre les bénéficiaires⁵²¹. Les réponses obtenues à nos questions ont permis de classer nos enquêtés en trois groupes. Nous avons les groupes de ceux qui ont déjà vendu les biens hérités, de ceux qui ont en projet de vendre et de ceux qui ne veulent pas du tout vendre comme le présente le tableau ci-dessous.

Tableau n°31 : Nouveaux statuts des terres après le partage de l'héritage

Groupe	Nombre	Causes de vente	Pour faire quoi ?
Déjà vendu	7	Changer le type de parcelle	Acheter une autre parcelle ailleurs ou une plus grande parcelle
	8	Besoins d'argent	- Régler les problèmes de famille - Achat d'un moyen de déplacement - Payer sa formation ou lancer une activité économique
Projet de vente	6	Changer le type de parcelle	Acheter une autre parcelle ailleurs ou une plus grande parcelle
	3	Quitter la localité	Vivre loin de la famille pour éviter les problèmes
Pas de vente	7	On ne vend pas ce qu'on n'a pas acheté	-
Total	31		

Source : Bases de données, Enquêtes de terrain.

Réalisation : Adégbinni A., 2015.

⁵²¹ Ces refus de répondre à nos questions nous ont fait relativiser les réponses obtenues de la part des 31 héritiers. Il s'agit sans doute des personnes plutôt favorables à la vente (77% de l'échantillon veulent vendre).

Selon les résultats de ce tableau, seuls 7 héritiers ne veulent pas du tout vendre leur parcelle. Les autres ont vendu soit totalement, soit partiellement ou ont en projet de vendre les biens hérités. Mais quand on s'intéresse au motif de la vente, on constate qu'en dehors des 8 héritiers qui font face aux difficultés financières, leur objectif premier est d'utiliser la vente comme un moyen de changement du statut de ce type de terrain. Et comme l'explique M. P. A., un des héritiers:

« Ogou, mè wè énon gou, je préfère vendre et acheter une autre parcelle qui porte directement mon nom.»⁵²² (traduit de la langue Goun en français)

Ogou signifie héritage en langue Goun et ressemble phonétiquement à l'expression Gou qui lui se traduit par "perdre quelque chose" dans la même langue. Cette ressemblance amène dans la région à une interprétation que tout ce qui est Ogou, c'est-à-dire héritage, est un bien qu'on peut perdre facilement. Pour cela il faut vite s'en débarrasser pour ne pas subir la perte. La perte dont il s'agit à une double signification selon les explications recueillies sur le terrain. Elle peut résulter de la résurgence de revendications de la part d'autres héritiers, ce qui peut amener à un litige foncier. Elle peut également provenir de la mort provoquée par envoûtement du bénéficiaire de l'héritage par ses autres frères afin de récupérer sa part d'héritage. Donc, pour ne pas perdre ce bien, certains héritiers supposent qu'il faut le vendre et en acheter un autre qui porte leur nom et que seuls leurs enfants pourront y accéder même après leur mort.

D'autres par contre, sont entièrement opposés à la vente des terres héritées, c'est le cas de M. R. G., un des héritiers enquêtés.

« Je ne souhaite jamais vendre cette terre. On ne *vend pas ce qu'on n'a pas acheté soi-même. Si j'ai des difficultés, je vais vendre celle que j'ai achetée moi même. Mais celle que j'ai héritée*, non, je préfère la laisser à mes enfants comme nos grands-parents *l'ont fait pour nous.* »⁵²³ (traduit de la langue Goun en français).

D'une manière générale, la vente de terre coutumière par les héritiers apparaît comme une stratégie pour contourner les pesanteurs socio-culturelles liées à l'organisation sociale traditionnelle. Mais cette stratégie n'est pas profitable au système foncier traditionnel car il amène à une conversion des biens fonciers coutumiers.

⁵²² M. P. A., héritier des biens fonciers coutumiers. Entretien réalisé à Adjarra, le 21 septembre 2014.

⁵²³ M. R. G., héritier des biens fonciers coutumiers. Entretien réalisé à Adjarra, le 21 septembre 2014.

11- 2- 4- Le contournement des dispositifs fonciers administratifs

Les collectivités familiales sont des acteurs qui peuvent être définis dans notre zone d'étude comme un ensemble d'individus appartenant à une même famille⁵²⁴ ou à plusieurs familles ayant un ancêtre en commun. Elles constituent un maillon important du système foncier local et disposent des terres sur lesquelles règnent encore des pratiques coutumières. Il s'agit des terres collectives, ou sacrées et des domaines portant des concessions familiales. Ce groupe d'acteurs en fonction de leur considération a revendiqué et obtenu au nom de la coutume, un traitement particulier de leur patrimoine foncier vis-à-vis des règles mises en place par les élus locaux dans le cadre des opérations de lotissement. Ainsi, toute terre déclarée de collectivité familiale pendant les opérations de recensement jouit d'une exemption du coefficient de réduction.

Cet avantage dont bénéficient les collectivités dans le domaine foncier va entraîner surtout à l'annonce des opérations de lotissement dans la région une prolifération des domaines de collectivité qui se traduit par la relance des collectivités existantes ou la réinvention de domaines de collectivités. La relance des collectivités se fait par une organisation des membres de cette structure pour mieux définir les terres collectives et responsabiliser un répondant afin de veiller à la préservation des biens du groupe à travers son enregistrement comme domaine de collectivité. Parfois dans ces organisations, certaines terres individuelles subissent des mutations particulières que nous désignons par le phénomène de réinvention des domaines de collectivités.

➤ La réinvention de domaines de collectivités

La réinvention des domaines de collectivités se fait par la mise en collectivité des terres qui consiste à créer des domaines fonciers de collectivité de circonstance afin de bénéficier des avantages liés à cette catégorie de biens fonciers. Elle se réalise soit par l'augmentation de la superficie des domaines existants des collectivités ou par la fabrication de toute pièce de domaine de collectivité.

En effet, pour échapper au coefficient de réduction, certains propriétaires terriens qui disposent des terrains autour des domaines des collectivités vont négocier avec les responsables de ces structures afin de se faire recenser dans le domaine foncier desdites collectivités. D'autres, plus habiles, érigent sur des terrains neutres des autels d'ancêtres et surtout des Vodoun fantoches sous prétexte qu'ils existaient là, il y a longtemps, afin de les rendre sacrés pour qu'ils soient considérés comme des terres sacrées des collectivités.

⁵²⁴ Il s'agit de la famille élargie.

Dans les deux cas, ceux-ci bénéficient de la complicité des géomètres et des Comités de lotissement qui ont parfois de la peine à dénoncer de pareilles pratiques lors des recensements des propriétaires terriens. Ces contournements des règles de lotissement mises en place amènent ainsi à une augmentation des domaines des collectivités familiales.

Figure n° 65 : Exemple d'un terrain réinventé comme domaine de collectivité à Adjarra avant le lotissement



Cliché : Adégbinni A. 2013.

Pour que le domaine soit considéré comme sacré, une petite portion du terrain a été aménagée sur laquelle sont érigés deux Vodoun (1 et 2) au pied d'un arbre fréquemment retrouvé sur les sites Vodoun.

Le constat d'un nombre élevé de domaines de collectivité n'arrange pas les élus locaux dont les objectifs consistent à constituer de grandes réserves foncières destinées à des infrastructures publiques. Cette situation amène depuis quelques années de vive polémique au sein des Conseils communaux étant donné qu'il n'existe pas de moyens fiables de reconnaissance de ces domaines. La solution de plus en plus proposée par les Conseils communaux est de considérer uniquement les terres sur lesquelles se trouvent les concessions familiales comme des domaines de collectivité. Mais cette solution semble ne pas être de nature à prendre en compte réellement les réalités coutumières étant donné qu'elle occulte une grande partie des terres traditionnelles comme celles qui abritent de réels autels d'ancêtres, des forêts sacrées, des Vodoun, c'est-à-dire des terres sacrées porteuses des marques d'identités d'une collectivité. Elle obligerait à la disparition ou à la réduction des terres sacrées, ceux à quoi on assiste de plus en plus dans les nouveaux lotissements.

➤ **Analyse socio-économique des effets de la réinvention des domaines de collectivité dans le cadre des lotissements**

On remarque ainsi que les stratégies de contournement des règles mises en place par certains détenteurs fonciers rendent difficile la prise en compte des pratiques foncières traditionnelles dans les opérations de lotissement par les acteurs modernes. Cette remarque nécessite d'être analysée autrement surtout en terme de risque ou d'avantages pour ces acteurs briseurs des règles instaurées.

Par exemple, accepter de se faire recenser dans le domaine d'une collectivité surtout qui n'est pas la sienne, apparaît comme une manière de cacher son existence en tant que détenteur de bien foncier devant les autorités administratives. Un tel acte pourrait faire courir à son auteur le risque de se faire déposséder de sa parcelle quand on se retrouve avec des membres de collectivité peu corrects. Les propos du septuagénaire M. R. L., victime de cette pratique de mise en collectivité des terres sont édifiants :

« ... *On m'a dit que je vais payer 100 000 F au Maire et il va me prendre encore la moitié de mon terrain pour le lotissement alors qu'il s'agit d'un lopin de terre que j'ai hérité de mes parents. Si le Maire prend la moitié, qu'est-ce qui va rester pour mes deux enfants qui doivent nécessairement construire ici pour pérenniser notre lignée ? C'est ceux à quoi, j'ai pensé en négociant avec la collectivité d'à côté pour qu'on recense mon terrain dans leur domaine. Mais aujourd'hui, j'ai du mal à entrer en possession de ma parcelle.* »⁵²⁵ (traduit de la langue Goun en français).

⁵²⁵ M. R. L., un victime de la mise en collectivité des terres. Entretien réalisé à Adjarra, le 14 juillet 2013.

Certes, il existe toujours des personnes malintentionnées en quête permanente des failles des institutions pour en profiter, mais ces propos témoignent du fait que le comportement de certains de ces “briseurs de règles” établies peut être aussi dû au prix élevé des frais de lotissement qui contraste avec le faible niveau de vie économique de certaines couches de populations et surtout au manque d’informations et de sensibilisation sur les règles mises en place. Les relations entre les autorités locales et leurs administrés apparaissent alors comme des rapports de force qui entraînent parfois une marginalisation de ces derniers et les poussent, surtout pour la classe moyenne, à la dérive.

Par contre, si le contournement apparaît comme la seule solution pour certains “briseurs de règles” compte tenu de leur précarité et face à une situation administrative obligeante, d’autres acteurs le font sciemment parfois tout en étant complice des autorités locales.

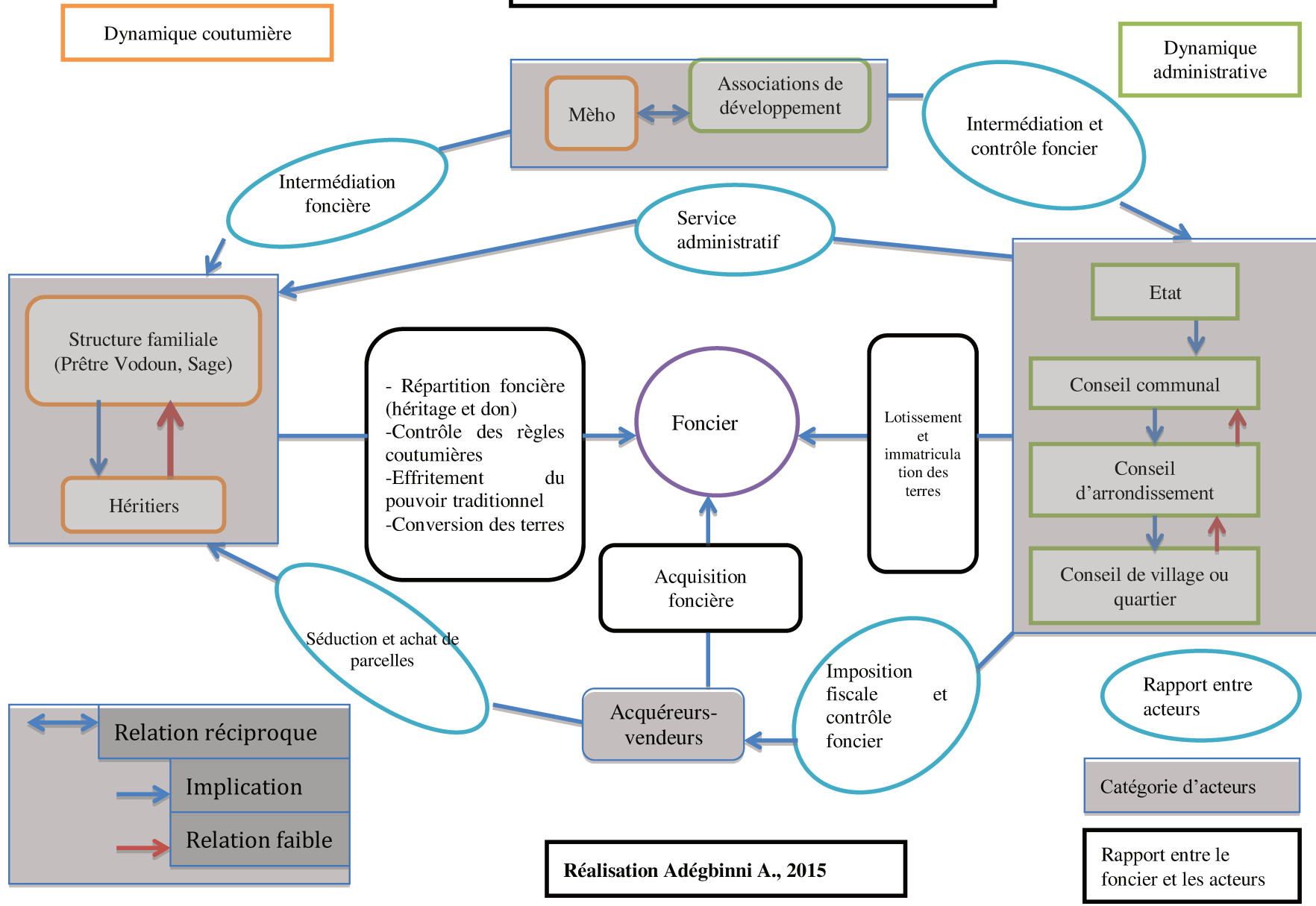
11- 2- 5- La complicité entre les acteurs coutumiers et modernes pour la conversion des terres traditionnelles

Outre les héritiers qui se prêtent au jeu de conversion des terres, on retrouve parfois des prêtres du culte Vodoun supposés être garants de la tradition qui cautionnent ou s’adonnent à cet exercice. Ces cas bien que rares arrivent quand les prêtres Vodoun sont très peu assistés par les autres membres de la collectivité. Pour le faire, ils profitent souvent des opérations de lotissement pour vendre une partie des terres collectives dont ils ont la charge. Ils négocient avec les géomètres pour faire enregistrer, lors des recensements de terrains, une partie du domaine foncier collectif au nom de tierce personne. Ces terres sont vendues après car ils ne peuvent pas faire l’objet d’un acte administratif individuel portant le nom du prêtre Vodoun afin de ne pas attirer l’attention des autres membres de la collectivité. Dans ce cas, ils risquent de comparaître devant le conseil de discipline des sages.

En plus de ces cas de conversion des terres traditionnelles par les acteurs coutumiers eux-mêmes, les élus locaux convertissent directement une partie ou la totalité des terres coutumières en leur donnant une reconnaissance administrative afin de pourvoir aux besoins fonciers d’intérêts publics ou pour régler des sinistrés des lotissements. Selon les informations recueillies sur le terrain, cette forme d’accaparement de terre se fait toujours avec la complicité de quelques responsables des collectivités qui bénéficient souvent clandestinement d’un dédommagement. La passivité de ces responsables amène souvent les autres membres à ne pas réagir faute de soutien de ceux-ci pour faire face à un acteur comme l’État dont le pouvoir juridique est énorme.

Dans tous les cas, la conversion des terres coutumières se fait par les acteurs coutumiers eux mêmes, soit par la vente qui entraîne la perte de son caractère traditionnel et son intégration dans un autre système foncier, ou soit par les élus locaux qui procèdent directement à son intégration dans le système foncier administratif. Il s'agit d'un véritable jeu d'acteurs qui met en scène les coutumiers, les acquéreurs et démarcheurs et les élus locaux. Dans ce processus, **on assiste à une interaction entre les acteurs coutumiers qui à travers diverses stratégies de contournement et parfois en connivence avec les démarcheurs et acquéreurs, convertissent les biens fonciers coutumiers. De même, cette transformation foncière provient également d'une complicité entre les acteurs coutumiers et les élus locaux.** Il apparaît ainsi que la gouvernance foncière traditionnelle ne constitue plus aujourd'hui un champ homogène, elle est surtout conditionnée par les réalités modernes comme celles de l'achat et vente des terres. L'intervention des élus locaux dans le système foncier coutumier et la mise sur le marché des biens fonciers coutumiers par les héritiers font de ce mode d'organisation traditionnelle, **une gouvernance hybride.** C'est d'ailleurs cette hybridité qui caractérise aujourd'hui une grande partie des pratiques foncières de notre région.

Figure n°66 : Régulation Foncière mixte



11- 3- Production foncière et projets d'intérêts communs

Les acteurs coutumiers sont les principaux responsables de conversion des terres traditionnelles. Quand on observe leur logique de transformation, ils se contentent de transformer les terres collectives en des terrains individuels afin de les sortir du carcan de la tradition et de les utiliser à des fins personnelles ou de les vendre. Ils s'inscrivent dans une démarche de rupture avec la dynamique communautaire afin de se conformer à la modernité qui prône un système libéral, individuel et surtout marchand. Après la conversion des terres collectives et la vente qui s'en suit souvent, les acteurs coutumiers deviennent rares ou s'éclipsent sur la scène foncière pour laisser place à d'autres acteurs notamment les acquéreurs de parcelles et les élus locaux. Cette absence sur le champ foncier, après la conversion des terres, permet d'affirmer que ceux-ci ne s'inscrivent pas dans une démarche prospective visant un projet commun pour la communauté mais plutôt dans la quête d'intérêts immédiats et individuels.

Les acquéreurs et vendeurs de parcelles s'inscrivent souvent dans la même ligne que ces derniers. Leur logique n'est pas de valoriser les biens fonciers à travers la mise en place d'un projet bénéfique à la population mais plutôt de saisir simplement des opportunités de baisse et de hausse de prix de parcelles afin de les acheter ou de les vendre. On n'observe pas de projets communs entre ces acteurs, ceux-ci coopèrent uniquement pour produire des terres marchandes parce que chacun en tire profit : d'abord les acteurs coutumiers par la vente des terres, ensuite les élus locaux à travers les ressources financières qui proviennent de leur prestation foncière administrative et enfin les acquéreurs de parcelles par les bénéfices engendrés sur la vente des biens fonciers.

La décision d'élaborer un projet commun bénéfique à la population dans notre région d'étude n'intervient souvent qu'après que les opérations de vente et de revente des terres, résultats du processus de conversion, n'atteignent un seuil où une réglementation s'impose pour éviter les dégâts relatifs à l'aménagement spatial. Ce projet commun se traduit souvent par des lotissements dans lesquels les réserves foncières sont prévues pour la réalisation des infrastructures publiques nécessaires pour la population. Dans toutes les opérations de lotissement lancées dans la région, aucune ne répond à une vision prospective avec un aménagement avant l'installation de la population. Elles sont toutes des opérations de "lotissement remembrement" qui ne permettent que de gérer des problèmes déjà existants de l'aménagement de l'espace.

Ainsi, est-il facile de dire que ce n'est qu'à l'étape du projet de lotissement que la logique de production foncière des acteurs locaux amène réellement à un projet d'intérêts communs alors que la réalisation des lotissements même dépend souvent du marché foncier, c'est-à-dire de la dynamique des transactions foncières et surtout de l'augmentation des valeurs des prix de parcelles.

Les Plans de Développement Communal (PDC) qui constituent de véritables projets communs sont très peu pratiques surtout dans les zones non loties. Les raisons évoquées par les autorités locales portent sur les difficultés de constitution de réserve foncière, support de la réalisation des infrastructures socio-communautaires, et surtout sur la réticence de certains prestataires de services à investir dans les zones non loties au risque de ne perdre leurs investissements lors des lotissements. Or, les élus locaux détenteurs de la prérogative des lotissements ne prennent de décision dans ce sens, que si le marché foncier atteint une certaine maturité (valeur monétaire de la terre élevée, présence d'une dynamique d'achat et de vente de parcelles, augmentation des habitations, etc.). Cette situation pose le problème de la définition de la notion de lotissement et suscite une question : peut-on alors lotir une zone à faible dynamique foncière afin de permettre à la population de bénéficier des avantages liés à cet aménagement ? Toujours est-il que sur notre terrain d'étude, **le lotissement pour le moment n'est destiné uniquement qu'à l'aménagement des zones de forte dynamique foncière marchande.**

Mais par ces opérations de lotissement, la gouvernance foncière sort du cadre unique de production foncière et implique l'aménagement de l'espace à travers la planification de diverses infrastructures socio-économiques dont la réalisation met en jeu tous les acteurs territoriaux. Il s'agit des élus locaux auxquels la loi a conféré la commande de ces infrastructures au nom de l'intérêt public, des opérateurs économiques qui non seulement sont les réalisateurs de ces infrastructures en tant que prestataires mais aussi n'attendent que celles-ci pour s'installer, et la population contributrice et bénéficiaire de ces infrastructures. À ce niveau, l'enjeu foncier devient un enjeu territorial. Par conséquent, la coordination entre acteurs pour la production foncière engendre une gouvernance que nous qualifions de territoriale suivant la classification de E. Roux et al.⁵²⁶. Donc, la gouvernance foncière à un niveau de son fonctionnement, apparaît aussi comme une **gouvernance territoriale.**

⁵²⁶ Roux E., D. Vollet et B. Pecqueur, (2006), Op. Cit., p.22.

Conclusion

En conclusion, la production foncière met en scène dans notre région d'étude plusieurs acteurs dont certains agissent suivant les règles coutumières et d'autres suivant les normes modernes. Pour produire du foncier, ces différents acteurs ont mis en place divers modes d'organisation fondés sur de multiples relations.

Au niveau des acteurs modernes, les relations sont en général de type hiérarchique, elles sont aussi parfois de coopération voire conflictuelles. La coordination entre les acteurs modernes fonctionne très rarement de façon unilatérale étant donné que la terre, le matériau qui fait l'objet de régulation, appartient en grande partie à des acteurs coutumiers dont le mode d'organisation du foncier contraste parfois avec le régime foncier moderne. Face aux réalités foncières coutumières, la relation de subordination qui caractérise l'organisation hiérarchique montre parfois ses limites puisqu'elle se retrouve en face des exigences coutumières comme la pression des Mèho par exemple.

De même, le mode d'organisation des acteurs coutumiers s'inscrit non seulement dans la logique de préservation des acquis du régime foncier coutumier mais aussi dans celle de contournement de celui-ci pour se conformer aux réalités de la société qui ne cesse d'évoluer. Bien que certaines institutions comme la sanction des divinités, l'isolation sociale, le conseil de famille, etc., continuent à leur manière d'assurer le maintien de ce système, la présence des règles foncières modernes à côté de celles-ci sur la même entité territoriale rend la régulation coutumière difficile. Cette présence des deux institutions a plutôt facilité, dans plusieurs cas, le contournement des règles traditionnelles à travers l'imitation des règles modernes. Donc, comme la gouvernance moderne, la gouvernance traditionnelle n'est pas aussi unique. Les deux types de gouvernances s'entremêlent les unes dans les autres à travers des relations de complémentarité, de coopération, de rejet et même de complicité laissant en place une coordination entre acteurs de type mixte, d'où cette gouvernance hybride. Cette coordination entre acteurs n'est porteuse d'un projet d'intérêt commun dans notre région que si l'organisation foncière atteint l'étape de lotissement qui assure un aménagement de l'espace. À ce niveau l'enjeu devient souvent territorial puisqu'il permet la mobilisation de tous les acteurs territoriaux. La **gouvernance foncière** s'érige ainsi en une **gouvernance territoriale**.

Conclusion de la troisième partie

Pour produire des terrains à construire, les acteurs locaux procèdent à des opérations de lotissement. Ces opérations présentent deux formes que sont les formes coutumières et les formes administratives.

Les lotissements coutumiers se font à travers le morcellement des biens fonciers par les acteurs coutumiers soit pour répondre aux besoins de logements familiaux, soit à des fins marchandes. Cette forme de lotissement présente la particularité de ne pas être fixée sur des règles juridiques modernes mais plutôt se fonde sur les réalités du milieu basées sur les normes traditionnelles, ce qui la rend souple. Elle génère ainsi une urbanisation moins organisée étant donné qu'elle ne s'inspire pas d'un travail d'aménagement préalablement défini et provient des acteurs qui ne se concertent pas avant toute action de morcellement. Cette particularité la différencie du lotissement administratif qui, lui, se fonde non seulement sur des textes juridiques mais également s'appuie sur un plan antérieurement établi et validé par les autorités locales.

Le lotissement administratif est la pratique la plus utilisée dans notre région d'étude pour la production foncière moderne. Il est assuré par les élus locaux et implique une diversité d'acteurs. Mais bien que résultant des études et des plans préalablement élaborés, son application dans notre région d'étude amène à de nombreux conflits. Ces conflits viennent souvent de l'imprécision sur les limites entre deux ou plusieurs terrains voisins ou même entre les unités territoriales administratives. Certains sont aussi liés aux pratiques obscures qui encadrent ces opérations tandis que d'autres naissent de l'incompatibilité entre les valeurs traditionnelles et celles qu'incarnent ces lotissements, qui sont de nature moderne. Les lotissements modernes semblent contribuer à la réduction des pratiques traditionnelles. Mais bien que difficiles, les valeurs traditionnelles semblent maintenir leur place dans la définition du paysage des quartiers lotis. Contrairement à ce qu'on peut attendre d'un lotissement moderne, le paysage des quartiers lotis présente un visage mixte à la fois moderne et traditionnel puisqu'il est marqué en plusieurs endroits par les empreintes résultant des pratiques traditionnelles.

L'ancien noyau urbain de la commune d'Adjarra présente la particularité de ne pas connaître les lotissements modernes. Il a été bâti sur les lotissements coutumiers et doit sa forte concentration urbaine d'une part aux valeurs traditionnelles et, d'autre part, à l'émergence du marché Kpétou d'Adjarra. Mais cette construction urbaine présente certaines lacunes liées à un défaut d'aménagement moderne comme l'inexistence d'une voirie adaptée

aux réalités d'aujourd'hui. De même, la faible emprise spatiale de ce noyau urbain par rapport à sa forte population a engendré vite sa saturation soldée par une occupation anarchique de sa périphérie provoquant un étalement urbain non organisé. Cet étalement urbain périphérique qui a été également observé sur la bande limitrophe de cette commune avec la ville de Porto-Novo, a entraîné une réaction des autorités qui s'est traduite par des opérations de lotissement administratif.

Mais les réponses apportées, à travers les lotissements, à ce phénomène paraissent très peu concluantes puisqu'elles provoquent davantage l'extension anarchique de la ville, extension que ces opérations cherchent toujours à encadrer. Le résultat de cette « altercation » entre l'extension anarchique et les lotissements, est qu'il existe toute une série d'opérations de lotissement dans la région avec une faible occupation du sol. À la place d'une concentration des habitations, on observe un éparpillement de la ville qui rend très peu visibles les efforts des autorités locales. Autrement dit, les objectifs d'aménagement et d'équipements semblent encore très modestes pour satisfaire les attentes de la population au niveau des espaces lotis.

La gouvernance foncière apparaît comme une organisation sans un véritable conducteur. Il ne peut en être autrement quand on tient compte du statut de la terre qui initialement appartient, en général, aux acteurs coutumiers. Les acteurs modernes (les élus locaux) se retrouvent alors en face d'un matériau (la terre) qui appartient aux acteurs coutumiers mais dont ils ont juridiquement la responsabilité d'organisation. De même, les acteurs coutumiers sont confrontés à une société en pleine évolution moderne à laquelle certains s'adaptent à travers des stratégies de contournement des pratiques coutumières. Entre ces deux acteurs, s'interfèrent les acquéreurs de parcelles et les acteurs du secteur associatif qui, chacun, selon leurs intérêts influence l'organisation foncière. L'arène foncière se retrouve ainsi en présence d'une multitude d'acteurs qui, à travers diverses relations allant de la coopération, de la complicité aux conflits, s'organisent pour produire du foncier. De cette cohabitation, il naît une gouvernance foncière mixte où s'entremêlent les pratiques foncières coutumières et modernes dont les intérêts sont inégalement répartis dans l'espace.

Conclusion générale

Dans la région d'Adjarra et d'Avrankou, l'organisation sociale présente une structure dont la hiérarchisation est basée sur la filiation patrilinéaire. Sur l'ossature de ces structures vient s'asseoir l'organisation foncière.

Avant l'arrivée de la colonisation, le système foncier mis en place accorde à tous les individus l'accès à la terre. La jouissance des terres est commune mais tous les individus n'ont pas les mêmes privilèges, ceux-ci varient en fonction du statut des hommes que compte la société. Au moment où certains jouissent de droits définitifs, d'autres ne bénéficient que de droits temporaires à cause de leur statut social. Il apparaît ainsi que le statut social des hommes conditionne leurs droits sur la terre. Selon les habitants d'Adjarra, l'occupation primaire et la spoliation des terres, le don de terre et l'héritage sont les principales voies d'accès au foncier avant la colonisation. Ces voies d'accès et les différentes considérations liées au statut de l'homme assurent à chacun ou à chaque groupe humain la disponibilité des portions de terre avec lesquelles il entretient des rapports divers et multidimensionnels qui débouchent sur de multiples représentations de l'espace. Ces représentations permettent d'appréhender la terre sous trois différentes dimensions que sont la dimension "foncière cultivable" assimilable à la "brousse", la dimension "foncière habitable" qui est le village et la dimension "foncière sacrée". Ces différentes conceptions ont permis de constater que la terre a été économiquement et culturellement appropriée par les hommes, et en plus par les divinités. Une importance est accordée aux divinités qui occupent à la fois l'espace cultivable, c'est-à-dire la "brousse" et l'espace habitable qu'est le village. Ceci laisse à croire que les divinités et les hommes semblent se livrer une compétition pour l'occupation des terres.

L'organisation foncière mise en place dans notre région d'étude avant la colonisation fonctionne comme une véritable machine ayant pour socle la croyance religieuse qui régularise à la fois les secteurs socio-politique et économique. Pour accompagner cette organisation, il est apparu que différents modes de régulation ont été mis en place. Il s'agit de la régulation exclusivement assise sur les divinités, de la régulation purement humaine et de la régulation mixte. Ces différentes régularisations permettent une certaine appropriation de la terre qui assure en plus des pratiques culturelles, des activités économiques basées d'abord sur une économie non marchande avant l'apparition de l'usage de la monnaie que la colonisation a permis de bien organiser.

L'ère coloniale est apparue en général comme une période de réformes dans plusieurs domaines dont les plus prépondérantes sont les réformes juridiques. Même si elle a permis

d'assurer une certaine stabilité entre les différents foyers humains de la région à travers l'arrêt des guerres de conquête entre les royaumes, la réforme politico-administrative mise en place pendant la période coloniale a contribué à la déstructuration du système politique traditionnel. Par exemple, elle a permis de tracer des limites arbitraires à plusieurs endroits entre des groupes sociaux qui partagent pourtant les mêmes réalités socio-économiques et culturelles amenant aujourd'hui à des conflits.

De même, le droit foncier résultant de cette réforme a donné naissance à deux statuts différents de terres que sont les terres sous régime coutumier et les terres sous régime de propriété privée fondées sur l'immatriculation considérée par le colonisateur comme la seule référence. Ces réformes juridiques foncières ont entraîné une mutation du système foncier endogène à Adjarra et ses environs mais leur impact était insuffisant pour ébranler totalement le système foncier traditionnel. Sur le plan économique, la colonisation n'a contribué essentiellement qu'à faire asseoir une économie marchande parfois nuisible au système foncier traditionnel.

Mais la mutation du système foncier endogène n'est pas liée uniquement aux réformes coloniales, elle est également due à l'apparition, dans la région, des religions révélées notamment le christianisme sous toutes ses formes. De plus, l'économie coloniale n'a pas fait qu'affecter négativement le système foncier endogène, elle a aussi contribué à l'amélioration des outils de culture et à la modernisation de l'agriculture.

Toutefois, les réformes ont amené à une différenciation de l'espace à travers l'aménagement du territoire à certains endroits créant une ville supposée moderne différente de la campagne considérée comme traditionnelle. Sur notre terrain d'étude, Porto-Novo apparaît comme cette ville et la région d'Adjarra et d'Avrankou sa campagne. La modernisation de Porto-Novo a entraîné le bouleversement du système traditionnel et la raréfaction de certaines pratiques coutumières créant ainsi une demande de celles-ci dans ses campagnes. Cette situation semble amener les habitants des campagnes à accorder plus d'importance aux pratiques traditionnelles particulièrement à Adjarra, avec comme conséquence le développement de plusieurs secteurs notamment l'artisanat traditionnel, l'art culinaire, la médecine traditionnelle et autres.

Mais pendant la période post-coloniale, c'est-à-dire à partir de l'indépendance du pays en 1960, le système foncier béninois a été surtout marqué par le régime révolutionnaire mis en place en 1972. En effet, si la logique foncière de la période pré-révolutionnaire (1960 à 1972) apparaît comme celle de chercher les voies et les moyens pour imposer le régime foncier moderne tout en amadouant les pratiques foncières coutumières, celle de la période

révolutionnaire a instauré une rupture totale de cette stratégie. Le régime politique né de la révolution non seulement n'a pas remis en cause la quête d'instauration du régime foncier moderne, mais il a, contrairement à la période pré-révolutionnaire, œuvré pour la répression des pratiques foncières endogènes. Cette répression foncière de la période révolutionnaire, que l'ère de la démocratie est venue adoucir, a marqué le système foncier endogène qui s'est vu déstructuré surtout sur le plan organisationnel.

En analysant l'état du foncier, on constate que le régime foncier moderne à travers les titres fonciers a vite fait son apparition dans notre région d'étude qui se trouvait être non seulement une zone rurale mais également une localité à forte tradition religieuse. L'emprise des Vodoun sur le foncier n'a pas empêché l'instauration du régime foncier moderne. Mais la faible occupation spatiale dudit régime explique la ténacité du régime coutumier et écarte l'hypothèse de la primauté de l'immatriculation foncière sur ce dernier comme le voudrait le législateur. Ce manque d'affirmation du régime foncier moderne serait lié à sa rigidité. Certaines couches de populations, convaincues de son importance, contournent cette difficulté en optant pour d'autres alternatives qui s'inscrivent dans le registre moderne mais plus flexibles comme le permis d'habiter ou le certificat administratif.

Ces différents régimes qui appartiennent au registre moderne, à savoir le régime de l'immatriculation, le régime de permis d'habiter et le régime du certificat administratif ont été très peu appropriés par la population. À cet effet, le recours à un nouveau régime qui s'appuie sur les réalités foncières endogènes a été effectué par les législateurs à travers la mise en place, en 2007, du régime du certificat foncier rural. Mais très tôt, cette belle initiative va être remplacée par une nouvelle décision supposée globale consacrée par la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, car il lui a été reproché, par certains acteurs fonciers, de ne prendre en compte uniquement que les zones rurales.

En un mot, ces nouvelles réformes foncières et l'évolution de la société ont profondément touché le régime foncier endogène. L'emprise des terres coutumières a considérablement diminué bien qu'elle demeure dans notre région d'étude plus importante que celle des terres immatriculées. Les pratiques coutumières subsistent mais les rapports de l'homme à la terre, qui jadis assuraient une certaine solidarité traditionnelle, diminuent considérablement puisqu'il existe très peu de terres collectives. Celles-ci ont été maintenues grâce à la « force du sacré » résultant des divinités dont les empreintes telles que la forêt sacrée, les concessions et les Vodoun-honto, etc., sont visibles à plusieurs endroits du territoire. Toutes ces empreintes, qui marquent avec les autres éléments de la nature le paysage, ont la particularité de conférer à l'espace qui les porte le caractère sacré. Il ressort de

notre étude que cette différenciation leur donne une certaine priorité et force leur acceptation bien qu'elles soient moins appréciées par les principaux acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont moins appréciées parce qu'elles empêchent parfois l'urbaniste de tracer des voies linéaires et de dessiner une ville moderne comme à l'occidental puisqu'il est parfois impossible de les supprimer. Aussi, empêchent-elles le géomètre de donner uniquement des formes géométriques régulières à toutes les parcelles comme d'habitude. De même, par leurs emprises spatiales qui subissent peu de réduction, contrairement aux autres parcelles lors des opérations de lotissement, ces empreintes sacrées occasionnent des pertes de superficies de terre, aux élus locaux, dans leur quête de constitution de réserves foncières devant servir aux différentes infrastructures socio-communautaires.

Mais, si l'emprise spatiale du régime foncier moderne est apparue encore jusqu'à aujourd'hui très modeste, le régime foncier coutumier a également perdu de son importance. Plusieurs biens fonciers, qui constituent la majorité des terres de notre terrain d'étude sont en transition et se trouvent pris dans divers circuits de production foncière dont certains sont qualifiés de formels et d'autres d'informels selon les acteurs.

Que nous soyons à Adjarra ou à Avrankou et même partout au Bénin, le système d'achat et de vente incompatible avec les règles coutumières foncières est devenue une réalité tangible. Cependant, une nuance mérite d'être faite. Toutes les terres ne sont pas encore susceptibles d'être vendues dans notre région d'étude. Certaines terres végètent encore en marge de l'univers marchand comme celles dites sacrées. Ces terres sacrées subissent parfois l'affront du marché foncier même si cela aboutit souvent à un échec grâce au mode de la régulation coutumière mis en place et surtout à l'existence encore de la croyance à la religion traditionnelle. Le marché foncier réussit tout de même à créer une urbanisation rapide des terres rurales. Cette urbanisation amène à une augmentation des prix de parcelles et à un rayonnement du marché foncier. Mais cette influence semble ne pas se faire dans ce seul sens : le marché foncier influence également l'urbanisation, car la hausse des prix du foncier constitue un élément sur lequel les autorités se basent pour lancer des opérations de lotissement, parfois même là où le besoin existe très peu, ce qui pose le problème de l'organisation globale de l'occupation foncière.

Faute de l'existence d'un niveau intermédiaire entre l'échelle locale et le niveau national, aucun mécanisme de mise en cohérence de l'organisation foncière des communes voisines n'est assuré. Chaque collectivité locale détermine l'organisation spatiale de son territoire sans aucune obligation envers les autres entités territoriales créant un étalement

voire un éparpillement urbain, globalement entretenu par le déferlement urbain de l'agglomération de Porto-Novo.

À Adjarra, la croissance de l'ancien noyau urbain a généré une périurbanisation anarchique à laquelle les autorités locales ont répondu par des opérations de lotissement. Cette périurbanisation ne s'est pas seulement diffusée autour du noyau urbain, elle a été également observée à la périphérie Ouest de la commune suite à la poussée urbaine de la ville de Porto-Novo. Mais l'outil mobilisé (les lotissements) pour répondre à cet étalement anarchique apparaît encore très peu adéquat. Les lotissements paraissent contribuer au contraire à l'extension de ce phénomène d'étalement urbain.

Au-delà de l'expansion urbaine, les lotissements se présentent sur notre terrain d'étude comme une pratique très peu favorable aux valeurs socio-culturelles ; ils entraînent une réduction des normes traditionnelles et parfois une destruction partielle des terres sacrées qui servent de socle à ces pratiques. Ils contribuent également à activer de nombreux conflits dormants que les pratiques traditionnelles et administratives avaient mis en latence. Les causes de ces conflits sont généralement la difficile cohabitation des pratiques traditionnelle et administrative, le manque de transparence dans la réalisation des opérations de lotissement et surtout l'absence d'informations et de sensibilisation sur les enjeux que présentent ces projets. Pourtant, leur contribution à l'équipement des localités en infrastructures socio-communautaires est remarquable même si elle est loin d'atteindre les réels objectifs fixés dans les plans de développement du territoire.

En un mot, les différents acteurs locaux interagissent pour l'organisation et le contrôle du foncier. Leurs organisations passent par diverses stratégies, qui peuvent être d'adoption ou de contournement des règles établies, dont certaines trouvent leur source dans le registre coutumier et d'autres dans le registre moderne. La coexistence de ces deux normes coutumières et modernes a engendré un brassage entre les deux réalités à travers l'irruption des acteurs modernes sur le champ foncier coutumier et inversement. Cette hybridation qui amène parfois à la disparition de certaines règles relatives aux deux pratiques, donne lieu à une gouvernance foncière mixte ou à une gouvernance ad hoc où s'entremêlent les acteurs coutumiers et modernes.

Au terme de cette étude, on constate que les pratiques foncières modernes ont entraîné un bouleversement important du système foncier endogène avec un amenuisement des terres coutumières. Au même moment le régime foncier moderne n'arrive pas à s'imposer sur le terrain. Les deux pratiques s'immiscent l'une dans l'autre créant une situation d' "entre-

deux'' où il est difficile de préciser le statut d'une grande partie des terres. Cette imprécision foncière est surtout palpable à Adjarra.

Les opérations de lotissement sont devenues la principale source d'approvisionnement des budgets communaux (environ 40% à Adjarra). Certes, elles apportent des moyens financiers, mais il y a une piste que nous n'avons pas pu aborder dans ce travail et qui paraît importante, celle d'évaluer les ressources financières qu'une opération de lotissement apporte et les dépenses qui doivent en résulter suivant les règles de l'art afin de voir si elle ne constitue pas au contraire une activité budgétivore pour la Commune.

Un autre constat, qui a retenu notre attention lors de cette recherche, mais qui a été très peu exploré est l'influence de la décentralisation non seulement sur la production foncière moderne mais aussi sur la prise en compte des valeurs socio-culturelles. En effet, il a été remarqué que les pratiques de lotissement ont été moins nombreuses et très peu opérationnelles avant la décentralisation où les Communes sont dirigées par des autorités nommées par l'État que pendant la période de la décentralisation qui consacre le pouvoir aux fils du terroir. Mais le constat de l'évolution de ces opérations avec la décentralisation suscite une question, celle de savoir si les valeurs socio-culturelles autrefois mobilisées pour freiner les lotissements ont perdu leur vigueur en face des autorités qui sont cette fois-ci héritières de ces pratiques. Autrement dit, la décentralisation a-t-elle permis d'adapter les pratiques endogènes à la modernité sans compromettre ces dernières ?

Cette recherche quoique ancrée dans un espace spécifique propose des pistes de réflexion qui peuvent être généralisées à d'autres terrains africains, chaque territoire gardant ses spécificités, mais connaissant des hybridations assez semblables. À cet effet, il nous paraît important que les acteurs étatiques prennent en compte cette problématique afin de l'ouvrir sur d'autres territoires d'Afrique.

D'une manière générale, si la coexistence des pratiques foncières modernes et coutumières a généré aujourd'hui une hybridation foncière, sous quelle forme se présentera la production foncière à court et à moyen terme face à une société qui ne cesse d'évoluer. Les fondements du foncier coutumier sont aussi ceux de la société Vodoun notamment cet attachement à la terre « sacrée ». Or à travers cette étude, on constate que l'emprise du foncier coutumier diminue. Ce recul du foncier coutumier et son hybridation avec le foncier moderne n'entraînent-ils pas une évolution de la société ?

Bibliographie

Aboudou R. et I. Akobi (2010), « Dynamique foncière autour des villes du centre Bénin », In, Atta K. et P. T. Zoungrana (éds), *Logiques paysannes et espaces agraires en Afrique*, p.139-165, Karthala, consulté le 19 Mai 2015 sur <http://www.karthala.com>.

Aboudou R., C. Joecker, et U. Nica (2003), *La gestion des espaces agricoles à la périphérie des centres urbains ouest africains : Le cas de Parakou au Bénin*, Programme INCO ECOCITE, LARES & IfEAS, Document de travail n°21 de l'Institut d'anthropologie et d'études africaines, Mayence : Université Johannes Gutenberg.

Agossou A. et L. Boko-Dossa (1989), *Croissance urbaine périphérique et investissements fonciers à Adjarra*, Mémoire de maîtrise de géographie, Université Nationale du Bénin, 97.p.

Agossou J. (1972), *Gbèto et Gbèdoto. L'homme et Dieu créateur selon les Sud-Dahoméens*, Thèse de doctorat de théologie, Institut catholique de Paris.

Ahouansou D. M. (1980), *Un cas d'assimilation des Nagots dans la région d'Adjarra : XVIe-XXe siècle*, Mémoire d'Histoire, Ecole Normale Supérieure, Porto-Novo, Bénin.

Akouehou G. S. (2004), « Environnement institutionnel et gestion traditionnelle des espaces forestiers : cas de la région des Monts Kouffé au Centre du Bénin », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, <http://com.revues.org/526>, consulté le 15/05/14.

Alden Wily L. (2012), *La tenure foncière coutumière dans un monde moderne. Les droits aux ressources en crise : Etat des lieux de la tenure coutumière en Afrique*, Dossier sur *l'État des Lieux de la Tenure Coutumière en Afrique*, janvier,19.p, <http://www.landcoalition.org/cplstudies>, consulté le 20/03/14.

Alvergne C. (2008), *Le défi des territoires : Comment dépasser les disparités spatiales en Afrique de l'Ouest et du centre*, Karthala, Paris, 263.p.

Amougou E., (2011), « L'institutionnalisation du patrimoine », In, Amougou E. (éd), *Sciences sociales et patrimoines*, L'Harmattan, Paris, p.23-43.

Amougou E. (2011), «L'universalité des valeurs: De la légitimation de la dominance culturelle», In, Amougou E. (éd), *Sciences sociales et patrimoines*, L'Harmattan, Paris, p.45-53.

Anignikin C. S. (1988), « Perception du phénomène urbain en Afrique noire précoloniale : L'exemple d'Abomey, Capitale du Danxomè », In, Coquery-Vidrovitch C. (éd), *Processus d'urbanisation en Afrique*, L'harmattan, Tome I, Paris, p .36-41.

Ardesi A. (2006), *Patrimoine culturel et Développement local : Guide à l'attention des collectivités locales africaines*, Craterre-ENSAG, Convention France-UNESCO, France, p.119.

Atta K. et P. T. Zoungrana (2010), (éds), *Logiques paysannes et espaces agraires en Afrique*, Karthala, 379.p., <http://www.karthala.com>, consulté le 19 / 05/15.

- Badouin R. (1979), *Systèmes fonciers et développement économique*, Cujas, Paris, 141.p.
- Bako-Arifari N. et P-Y Le Meur (1999), « La chefferie au Bénin : une résurgence ambiguë » In, Perrot C-H. et F-X. Fauvelle-Aymar (éds), *Le retour des rois : les autorités traditionnelles et l'Etat en Afrique contemporaine*, Karthala, p. 125-143.
- Banégas R. (2003), *La démocratie à pas de caméléon : Transition et imaginaires politiques au Bénin*, Karthala, 491.p.
- Banos V. (2007), « Repenser le couple territoire-lieu : Pour une géographie de la démocratie », In, M. Vanier (éd), *Territoires, territorialité, territorialisation : Controverses et perspectives*, Presses Universitaires de Rennes, Colloque interdisciplinaire et international, Grenoble, 7 et 8, p. 157-165.
- Barrère Ch., D. Barthélemy, M. Nieddu et F- D. Vivien (2005), « Au-delà du capital, le patrimoine? », In, Ch. Barrère, D. Barthélemy, M. Nieddu et F-D.Vivien (éds), *Réinventer le patrimoine: De la culture à l'économie, une nouvelle pensée du patrimoine ?*, Paris, L'Harmattan, p.7-21.
- Barrière O. (2008), « L'intégration du droit dans la dialectique sociétés-écosystème, le droit d'une « socio-écologie », In, O. Barrière et A. Rochegude (éds), *Foncier et environnement en Afrique : Des acteurs au(x) droit(s)*, Cahiers d'anthropologie du droit, Karthala, Paris, p 39-127.
- Barthes C. (2009), « Effets de la régulation foncière à Mayotte. Pluralisme, incertitude, jeux d'acteurs et métissage », *Économie rurale*, 313-314 | Septembre - décembre, p.99-114, <http://economierurale.revues.org/2376>, consulté le 15/03/14.
- Basserie V. et P. D'Aquino (2011), *Sécurisation et régulation foncière : des enjeux aux outils. Quelles obstacles à la cohérence des politiques*, Fiche pédagogique du Comité technique « foncier et développement », p. 4, consulté le 12 /01/13, www.hubrural.org/IMG/pdf/Note_de_presentation_Pro prospective_Participative_2.2.pdf.
- Béghain P. (2012), *Patrimoine, politique et société*, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politique, France, p.162.
- Benhamou F. (2012), *Economie du patrimoine culturel*, La Découverte, Paris, 126.p.
- Benko G. et B. Pecqueur (2001), « Les ressources de territoires et les territoires de ressources », *Finisterra*, XXXVI, n° 71, p. 7-19, consulté le 12/06/2014, www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2001-71/71_01.pdf.
- Bonnemaison J. (2000), *La géographie culturelle*, CTHS, Paris.
- Bonnet J. (2012), « Les acteurs économiques », In, J. Bonnet (éd), *Aménagement et développement territorial*, Ellipses, Paris, p.189-201.
- Bonvin J-M. et E. Moachon, « Les métamorphoses de l'institution à l'âge de la négociation », *Négociations* 2005/1, n° 3, p. 45-56, <http://www.cairn.info/revue-negociations-2005-1-page-45.htm>, consulté le 11/05/15.

Bouquet C. (2012), « En Afrique, les terres appartiendront à ceux qui les achètent », In, F. Bart, (éd), Terres et tension en Afrique, Bulletin de l'Association de Géographes Français, St Etienne, France, p.388-398.

Boutrais J. et D. Juhé-Beaulaton (2005), «Nouvelles lectures des rapports société-nature », In, M.-C. Cormier-Salem, D. Juhé-Beaulaton, Boutrais J. et B. Roussel (éds), Patrimoines naturels dans les Suds. Des conflits fonciers à la valorisation des savoirs locaux, Collection « Colloques et séminaire », Paris, IRD, p.23-50.

Brasseur G. et P. Brasseur-Marion (1953), Porto-Novo et sa palmeraie, Dakar, IFAN, 53.p.

Braudo S. (2015), Dictionnaire de droit privé français, Conseiller honoraire à la Cour d'appel de Versailles., <http://www.juripole.fr/Dictionnaire/index.php>, Consulté le 25/ 05/15.

Chabi M. (2013), Métropolisation et dynamiques périurbaines : *Cas de l'espace urbain de Cotonou*, Thèse de doctorat de l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense, Laboratoire d'Architecture, Ville Urbaine et Environnement, 370.p.

Charlery B. et S. Racaud (2012), « De la terre patrimoine à la terre ressource : tensions entre structures foncières héritées et nouvelles perspectives des acteurs paysans en Afrique de l'Est », In, Bart F. (éd), Terres et tension en Afrique, Bulletin de l'Association de Géographes Français, St Etienne, France, p. 412-426.

Chauveau J-P. (2012), « Les politiques de sécurisation foncière par le titre en milieu rural et la recherche de terrain en sciences sociales en Afrique », In, Enjeux et défis de la question foncière. Regards croisés sur la situation foncière en Afrique, Communication, AFD, www.agter.asso.fr/article892_fr.html, consulté le 28/ 02/13.

Chauveau J-P., J-P. Colin, J-P. Jacob, P. Lavigne Delville et P-Y. Le Meur, (2006), *Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest*, Résultats du projet de recherche CLAIMS, Londres, IIED, 91.p, <http://pubs.iied.org/pdfs/12528FIIED.pdf>, consulté le 12/ 06/ 2014.

Chauveau J-P., Dozon J-P., E. Le Bris, E. Le Roy, G. Salem et F-G. Snyder (1982), « L'actualité des problèmes fonciers en Afrique noire et les questions qu'elle suggère », In, Le Bris E., E. Le Roy et F. Leimdorfer (éds), Enjeux fonciers en Afrique Noire, Karthala, Paris, p.26-43.

Choay F. (1992), *L'allégorie du Patrimoine*, Éditions du Seuil, Paris, 272 p.

Clerc J., P. Adam et C. Tardits, (1956), Société paysanne et problèmes fonciers de la palmeraie dahoméenne : Etude sociologique et cadastrale, Conseil Supérieur des Recherches sociologiques Outre-Mer, N°2, Paris, 147.p.

Colin J-P. (2005), « Le développement d'un marché foncier ? Une perspective ivoirienne », Afrique contemporaine, n° 213, p. 179-196.

Comby J. (2012), Vocabulaire foncier, <http://www.Comby-foncier.com>, consulté le 22/02/13, 41.p.

Comby J. et SERHAU-SEM (1998), Deuxième Projet Urbain : *Projet d'Appui à la Réforme du Foncier de de l'Urbanisme-Réforme du droit foncier, Rapport d'étude*, Cotonou, 60.p., <http://perso.wanadoo.fr/joseph.comby/benin.html>, consulté le 01/02/14.

Coquery-Vidrovitch C. (1988), « Les villes pré-coloniales: Essai de définition et de périodisation », In, C. Coquery-Vidrovitch, (éd), *Processus d'urbanisation en Afrique*, L'harmattan, Tome I, Paris, p. 27-36.

Crevoisier O. (2005), « Economie régionale, économie territoriale : la dynamique des milieux innovateurs », Symposium international : Territoire et enjeux du développement régional, Lyon, les 9-11 Mars, France.

Deffontaines J-P., E. Marcelpoil , P. Moquay (2001), « Le développement territorial » , In, S. Lardon, P. Maurel et V. Piveteau (éds), *Représentations spatiales et développement territorial, Bilan d'expériences et perspectives méthodologiques*, Hermès, Paris.

Deffontaines P. (1948), *Géographie et religions*, Gallimard, France, 439.p.

Degla P. (1998), *Régime Agraire au Sud du Bénin : Les Problèmes du Régime Foncier et leurs Effets sur les activités Extra-Agricoles*, Thèse de doctorat de l'Institut Pour le Développement Rural, George-Auguste- Université de Gottingen, 258.p.

Delpey C. (2006), « Fiche sur la notion de territoire de projet », AMTER/PDM, Cotonou, Bénin, 3.p.

Delville Ph. L. et A. Durand-Lasserve (2008), *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*, Livre blanc des acteurs français de la Coopération, Septembre, 35.p.

De Soto H. (2005), *Le mystère du capital*, Paris, Flammarion.

Dezert B., A. Metton et J. Streinberg (1991), *La périurbanisation en France*, SEDES, Paris, 226.p.

Di Méo G. (1994), « Patrimoine et territoire, une parenté conceptuelle », *Espaces et Sociétés*, n°78, p.15-34.

Dorier-Apprill E. (2007), *Dynamiques territoriales dans la région urbaine du littoral béninois*, Rapport d'étude, programme Dynamiques territoriales dans les Suds : une région frontalière métropolisée entre Cotonou Et Porto-Novo, 14.p.

Dorier-Apprill E. et E. Domingo (2004), « Les nouvelles échelles de l'urbain en Afrique : métropolisation et nouvelles dynamiques territoriales sur le littoral béninois », In, Vingtième Siècle dossier C. Ghorra-Gobin (éd), n°81, Janvier-Mars, p.41-54.

Dossou- Yovo B. (2011), *Réalisation de la monographie des sites identifiés d'aire de conservation communautaire de la biodiversité et élaboration de la stratégie du gel du foncier*, Volet Socio-Juridique, Annexe 3, Rapport d'étude, 26.p.

Dumont G-F. (2012), *Diagnostic et gouvernance des territoires : Concepts, Méthode, Application*, Armand Colin, Paris, 299.p.

Durand-Lasserve A. (2012), « La question foncière en Afrique à l'horizon 2050 », In, *Enjeux et défis de la question foncière. Regards croisés sur la situation foncière en Afrique*, Communication, juin, AFD, http://www.agter.asso.fr/article892_fr.html, consulté le 28/02/13.

Durand-Lasserve A. (1988), « Le logement des pauvres dans les villes du Tiers Monde : Crise actuelle et réponses », *Tiers-Monde.*, Tome 29 n°116, p. 1195-1214.

Durand-Lasserve A. (1986), *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers Monde*, Paris, l'Harmattan.

Durand-Lasserve A. (1976), « Les facteurs et les mécanismes de la croissance de Bangkok à l'époque contemporaine », In, A. Durand-Lasserve, A. Auger et P. Vennetier (éds), *Croissance périphérique des villes : Cas de Bangkok et de Brazzaville*, CNRS, Domaine Universitaire de Bordeaux, p.4-222.

Durand- Lasserve A., M. Mattingly, T. Mogale, B. Allanic, G. Goastellec et R. Precht (2004), *Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne : Afrique du Sud- Bénin- Cameroun- Ghana- Kenya-Sénégal-Tanzanie*, Synthèse des résultats d'étude, CNRS, Université de Paris VII, France, 8.p.

Durand-Lasserve A. et J-F. Tribillon (1982), « Objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'Etat dans l'aménagement urbain », In, E. Le Bris, E. Le Roy et F. Leimdorfer (éds), *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Karthala, Paris, p.330-334.

Durand-Lasserve A., A. Auger et P. Vennetier (1976), *Croissance périphérique des villes : Cas de Bangkok et de Brazzaville*, CNRS, Domaine Universitaire de Bordeaux, France, 286.p.

Edja H. et P-Y. Le Meur (2004), *Le Plan foncier rural au Bénin : Production de savoir, gouvernance et participation*, Document de travail, n° 9, IRD REFO, 32.p.

Ela J-M,(1982), *L'Afrique des villages*, Karthala, 228.p.

Feller J. (1977), *L'Analyse du contenu de L. Bardin*, *Communication et langages*, n°35, p. 123-124, , <http://www.persee.fr/web/revues/>, consulté le 24 /05/15.

Fontan J-M., J-L. Klein et D-G. Tremblay (2005), *Innovation socioterritoriale et reconversion économique : Le cas de Montréal*, L'Harmattan, Paris, France, 169p.

Foucault M. (1969), *L'archéologie du savoir*, Gallimard, Paris.

François H. et M. Hirczak et N. Senil (2006), « Territoire et patrimoine : la co-construction d'une dynamique et de ses ressources », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* 2006/5 (décembre), p. 683-700.

Gbaguidi N. A. (2004), *Prolégomènes sur le système foncier béninois*, *Recht in africa*.

Gayibor T. N. (2011), Sources orales et histoire africaine : Approches méthodologiques, L'Harmattan, Paris, 221.p.

Gayibor T. N. (1988), « Les villes négrières de la Côte des esclaves au XVIIIe siècle », In, Coquery-Vidrovitch C. (éd), *Processus d'urbanisation en Afrique*, L'Harmattan, Tome I, Paris, p 50-58.

Guéringuer A. (2008), « Systèmes fonciers locaux : une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française », Géocarrefour n°83/4/2008, revue.org, p. 320-329.

Guézéré A. (2011), « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », Les Cahiers d'Outre Mer , 4/2011 (n° 256), p. 565-590.

Haeringer Ph. (1982), « Stratégies “privée” d'occupation de l'espace en milieu urbain et péri-urbain », In, Le Bris E., E. Le Roy et F. Leimdorfer (éds), *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Karthala, Paris, p.341-359.

Heath J. R. (1993), *Land Rights in Côte-d'Ivoire*, World Bank, Technical paper n°238.

Hounmenou G. B. (2006), *Décentralisation, gouvernance participative et dynamique locale de développement : Etude de cas en milieu rural au Bénin*, Thèse de doctorat, Université de Versailles Saint-Quentin-En-Yvelines, UFR des Sciences Sociales et Humanités, Paris, 379.p.

Husson B. (2000), *La coopération décentralisée, légitimer un espace public local au Sud et à l'Est*, Traverses n°7, CIEDEL, Juillet, 20.p.

Igué O. J. (1995), *Le territoire et l'Etat en Afrique : les dimensions spatiales du développement*, Karthala, Paris, 277.p.

Iloki A. (2012), *Le droit des parcelles de terrain au Congo : L'immatriculation des parcelles de terrain*, Tome 2, L'Harmattan, Paris, 265.p.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DE L'ANALYSE (2013), *Manuel des agents recenseurs*, INSAE/4^{ème} RGPH, 118.p.

Iroko A. F. (1999), « Rois et chefs en République du Bénin (1960-1999) », In Perrot C-H. et F-X. Fauvelle-Aymar (éds), *Le retour des rois : les autorités traditionnelles et l'Etat en Afrique contemporaine*, Karthala, p.111-124.

Jacobs P. (1999), « Paysage du Nunavut, territoire du Nouveau -Québec » In, Poullaouec-Gonidec P., M. Gariépy et B. Lassus (éds), *Le paysage : Territoire d'intentions*, L'Harmattan, Paris, p.116-131.

Juhé-Beaulaton D. et B. Roussel (2002), « Les sites religieux vodun : des patrimoines en permanente évolution », In , Cormier Salem M-C., D. Juhé-Beaulaton, J. Boutrais, et B. Roussel (éds), *Patrimonialiser la nature tropicale : dynamiques locales, enjeux internationaux*, Colloques, Paris : IRD, p. 415-438.

Karsenty A. (1996), « La “Théorie foncière” de la pensée économique : Des physiocrates à la nouvelle économie institutionnelle », In, Le Roy E., A. Karsenty et A. Bertrand , (éds) , La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables, Karthala, Paris, p. 13- 18.

Landel P-A et N Senil, (2009) « Patrimoine et territoire, les nouvelles ressources du développement », Développement durable et territoires, Dossier 12: Identités, patrimoines collectifs et développement soutenable, [http:// developpementdurable.revues.org/7563](http://developpementdurable.revues.org/7563), consulté le 01/12/12.

Lando P. (2013), Espaces et sociétés en milieu vodoun : aménagements et territoires de conflit, Thèse de doctorat, Université de Bretagne Occidentale, 346.p.

Lassissi S. A. (2006), Comprendre le foncier béninois, Centre National de Production de Manuels Scolaires, Porto-Novo- Bénin, 486.p.

Lavigne Delville P. et A. Durand-Lasserve, (2008), Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud : Livre blanc des acteurs français de la Coopération, Comité technique, « Foncier et développement », 125.p., [www.foncier-développement.org.](http://www.foncier-developpement.org), consulté le 25/03/14.

Lazzarotti O., (2012), Des Lieux pour mémoires : Monument, patrimoine et mémoires – Monde, Armand Colin, Paris, 214.p.

Lazzarotti O., (2003), « Patrimoine », In, J. Lévy, et M. Lussault (éds), Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, Paris, Belin, p. 692-693.

Le Bris E ., E. Le Roy et F. Leimdorfer (1982), Enjeux fonciers en Afrique Noire , Karthala, Paris, 425.p.

Leloup F., L. Moyart et B. Pecqueur (2005), « La gouvernance territoriale comme nouveau mode de coordination territoriale ? » , Géographie, Economie et Sociétés, 2005/4- Vol.7, pp. 321-332.

Le Meur P-Y (2008), *L'information foncière, bien commun et ressource stratégique* : Le cas du Bénin, Dossier N° 147 du IIED, Programme Réussir la Décentralisation, p.28, www.iied.org/NR/drylands/haramata.html, consulté le 15/03/14.

Le Meur P-Y. (2006), « Gouvernance foncière : Acteur, arène et gouvernementalité », In, Chauveau J-P., J-P. Colin, J-P. Jacob, P. Lavigne Delville et P-Y. Le Meur, (éds), *Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest*, Résultats du projet de recherche CLAIMS, Londres, IIED, Avril, p.42-53, <http://pubs.iied.org/pdfs/12528FIIED.pdf>.

Léonard E. (2008), « Marché foncier, asymétries de pouvoir et exclusion », *Économie rurale*, p.136-153, <http://economierurale.revues.org/645>, consulté le 15/02/13.

Le Roy E. (2012), « Quelques idées de base pour refonder la recherche foncière dans un contexte de développement durable, au Sud comme au Nord », In, *Enjeux et défis de la*

question foncière. Regards croisés sur la situation foncière en Afrique, Communication, http://www.agter.asso.fr/article892_fr.html, consulté le 28/02/13.

Le Roy E. (1991), « Appropriation et systèmes de production », In, Le Bris E., E. Le Roy et P. Mathieu (éds), *L'appropriation de l'espace en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*, Karthala, Paris, p.27-35.

Le Roy E. (1996), « Mobilisation et marchandisation de la terre ; une esquisse théorique à préciser d'un point de vue juridique », In, Le Roy E., A. Karsenty et A. Bertrand (éds), *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Editions Karthala, Paris, p. 18- 30.

Le Roy E. (1996), « Patrimonialité plutôt que propriété », In, Le Roy E., A. Karsenty et A. Bertrand (éds), *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Editions Karthala, Paris, p.47-58.

Lilian N. (2006) « L'analyse de contenu dans l'étude des représentations sociales », *SociologieS, Théories et recherches*, sociologies.revues.org/993, consulté le 28/07/15.

Lombard J., (1960), « la vie politique dans une ancienne société de type féodal : les Bariba du Dahomey », In, *Cahiers d'études africaines*, Vol1, n°3, p.5-45.

Madjarian G. (1991), *L'invention de la propriété, de la terre sacrée à la société marchande*, Paris, L'Harmattan.

Mathieu P. (2004), « Transactions foncières ambiguës et communications rusées dans l'ouest du Burkina Faso : des échanges monétaires sans marché ? », In, S. Latouche, P.J. Laurent et M. Singleton (éds), *Les raisons de la ruse*, Paris, La Découverte, Cahiers du MAUSS (Série Recherches).

Maucourant J. et S. Plociniczak (2009), « L'« institution » selon Karl Polanyi : Fondements et mise en perspective contemporaine », *Tracés-Revue de Sciences humaines*, p. 143-156, <http://traces.revues.org/4257>, consulté le 08 janvier 2013.

M'Baye K. (1971), « Le régime des terres au Sénégal », In, UNESCO, ASSOCIATION INTERNATIONALE DES SCIENCES JURIDIQUES, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara*, G.-P. Maisonneuve et Larose, Paris, p. 131-157.

M'Baye S. (1991), *Histoire des institutions coloniales françaises en Afrique de l'Ouest (1816-1960)*, Saint-Paul, Dakar, 355.p.

Michel A., E. Denis, R.S. Gonçalves (2011), « Introduction : les enjeux du foncier urbain pour le développement. Nouveaux marchés et redistribution des responsabilités », *Revue Tiers Monde*, 2011/2 n°206, p.7-20.

MINISTERE DE LA DECENTRALISATION, DE LA GOUVERNANCE LOCALE, DE L'ADMINISTRATION ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (2007), *Guide Pratique du Schéma Directeur de l'Aménagement de la Commune*, Graphic Africa, Cotonou, 98.p.

MINISTERE DE LA PROSPECTIVE, DU DEVELOPPEMENT, DE L'EVALUATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE LA COORDINATION DE L'ACTION GOUVERNEMENTALE (2009), Deuxième rapport départemental sur les objectifs du millénaire pour le développement, Cotonou, 49.p.

MINISTERE DU DEVELOPPEMENT, DE L'ANALYSE ECONOMIQUE ET DE LA PROSPECTIVE, INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DE L'ANALYSE ECONOMIQUE, (2003), *Manuel de l'Agent recenseur*, INSAE, 4^{ème} RPGH, 118.p.

MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME, (1999), *Recueil des textes principaux en matière de droit domanial, de droit de l'urbanisme et de droit foncier*, SERHAU-SA, 451.p.

Moleur B. (1986), « La loi coloniale, son idéologie, ses contradictions », In, R. Verdier et A. Rohegude (éds), *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, France, p. 79-100.

Mondjannagni A. C. (1977), *Campagne et Ville au Sud de la République Populaire du Bénin*, Mouton-La Haye, Paris, 614.p.

Monteleone M. (2013), *Le culte de la terre au pays Dogon (Mali) : Entre coutumes foncières et décentralisation*, L'Harmattan, Paris, 328.p.

Nieddu M. (2006), *Réévaluer la notion de patrimoine?*, Habilitation à diriger des recherches, Université de REIMS, 113.p.

Noukpo A. (2011), « Paradoxes de l'étalement urbain à Porto-Novo: dynamique démographique et économique vs dynamique foncière », *Les Cahiers d'Outre-Mer* p.467-484, <http://www.cairn.info>, Consulté le 30/04/12.

ONU-HABITAT (2010), *L'état des Villes Africaines : Gouvernance, Inégalité et Marchés Fonciers Urbains*, Nairobi, 268.p, www.unhabitat.org, consulté le 20 /11/12.

ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR L'ALIMENTATION ET L'AGRICULTURE, FAO (2003), *Le régime foncier et le développement rural, rapport d'étude*, Rome, 58.p, www.fao.org/docrep/005/y4307ff/, Consulté le 15 /03/14.

Ouallet A. (2003), « Perceptions et réutilisation patrimoniales en Afrique. Quelques exemples maliens », In, Gravari-Barbas M. et S. Guichard-Anguis (éds), *Regards croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube du XXIe siècle*. Presses universitaires de Paris-Sorbonne, Paris, p .59-76.

Patin V. (2012), *Tourisme et patrimoine*, Nouvelle édition, Direction de l'information légale et administrative, Paris, 206.p.

Pélissier P., (1995), *Campagne africaine en devenir*, Arguments, Paris, 318.p.

Perrot C-H. et F-X. Fauvelle-Aymar (1999), *Le retour des rois : les autorités traditionnelles et l'Etat en Afrique contemporaine*, Karthala.

Piermay J-L. (1986), « Les frontières de l'autochtonie, de l'enracinement villageois à la construction de la ville africaine », In, F. Bart, (éd), Terres et tension en Afrique, Bulletin de l'Association de Géographes Français, Septembre, St Etienne, France, page 399- 411.

Pitte J-R. (1992), « Patrimoine et architecture moderne dans la ville », In, Cahiers du CREPIF, La ville et le patrimoine, n°41, Décembre, p.61-71.

Pommier D. (2012), « Enjeux et défis de la question foncière. Regards croisés sur la situation foncière en Afrique », Communication, AFD, www.agter.asso.fr/article, consulté le 28/ 02/13.

Pottier A. (2012), La forêt des Landes de Gascogne comme patrimoine naturel ? Echelles, Enjeux, Valeurs, Thèse de doctorat, Université de Pau et des Pays de l'Adour, UMR , Société Environnement et Territoire, 488. p.

Pouchepadass J. (1979), « Terre, pouvoir et marché : La naissance du marché foncier dans la plaine du Gange (XIXe-XXe siècle) », Annales histoire, sciences sociales, n°3, p. 490-511.

Poullaouec-Gonidec P., M. Gariépy et B. Lassus (éds), (1999), Le paysage : Territoire *d'intentions*, L'Harmattan, Paris, 207.p.

Pourtier R. (2001), *Afriques Noires*, Hachette, Paris, 255.p.

PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS, ONU-HABITAT (2011), *Le foncier : Un rôle crucial dans l'accès des citoyens pauvres à un logement*, Guide pratique n°3, Nairobi, Kenya, 45.p.

Quivy R. et L. V. Camenhoudt (2006), *Manuel de recherche en Sciences sociales*, 3^e édition, Dunod, Paris, 256.p.

Raffestin C. (1986), « Ecogenèse territoriale et territorialité », In, F. Auriac et R. Brunet (éds), *Espace : Jeux et enjeux*, Fayard, Paris, p. 173-183.

Raison J-P. (1986), « De la prééminence de l'usage du sol à l'émergence d'une question foncière », In, R. Verdier et A. Rochegude, (éds), *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, France, p.27-52.

Requier-Desjardins D. (2001), « Décentralisation et dynamiques locales de production dans les pays en développement », *Cahier du GEMDEV*, Bulletin n°27, France, 13.p.

Rey-Valette H. et S. Mathé (2012), « L'évaluation de la gouvernance territoriale : Enjeux et proposition méthodologiques », *Revue d'économie régionale & urbaine*, 2012-N°5, p.783-804.

Ritchot G., G. Mercier et S. Mascolo (1994), « L'étalement urbain comme phénomène géographique : l'exemple de Québec », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 38, n° 105, 1994, p. 261-300, <http://id.erudit.org/iderudit/022451ar>, consulté le 10 /06/15.

Rochegude A. (1986), « De la nécessité d'un droit des terres », In, R. Verdier et A. Rochegude (éds), *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, France, p.53-70.

Roux E., D. Vollet et B. Pecqueur,(2006), « Coordinations d'acteurs et valorisation des ressources territoriales. Les cas de l'Aubrac et des Baronnie », *Économie rurale* Mai-juin, p.20-37, <http://economierurale.revues.org/776>, Consulté le 11/10/12.

Schöpfel J. (2012), « Vers une nouvelle définition de la littérature grise », *Cahiers de la Documentation*, p.14-24, Hal, <http://archivesic.ccsd.cnrs.fr/sic00794984>, consulté le 05/04/15.

Seck A. et A. Mondjannagni (1967), *L'Afrique Occidentale*, Presse Universitaire de France, Paris, 290.p.

Senil N. (2011), *Une reconstruction de l'espace-temps : Approche croisée des processus de patrimonialisation et de territorialisation dans les territoires ruraux en France et au Maroc*, Thèse de géographie, Université de Grenoble, UMR PACTE : Sciences de l'Homme, du Politique et du territoire, France, 564.p.

Sohouénu M- E. (2001), *L'encadrement juridique de l'aménagement des villes face aux défis de l'explosion urbaine en République du Bénin*, Thèse de Doctorat en Droit public, Université de Tours, 2 volumes, 671 p.

Stoker G. (1998), « Propositions pour une théorie de la gouvernance », *Revue internationale des Sciences Sociales*, n°155, UNESCO/érès, Paris.

Talle K. (1995), « Dynamique des cultes voduns et du christianisme céleste au Sud-Bénin », *Cahiers des Sciences humaines*, 31.p.

UNESCO, ASSOCIATION INTERNATIONALE DES SCIENCES JURIDIQUES (1971), *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara*, G.-P. Maisonneuve et Larose, Paris, 175.p.

Verdier R. (1986), « Civilisations paysannes et traditions juridiques », In , R. Verdier et A. Rochegude (éds), *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, France, p.5-26.

Verdier R. (1971), « L'ancien droit et le nouveau droit foncier de l'Afrique noire face au développement », In, UNESCO, ASSOCIATION INTERNATIONALE DES SCIENCES JURIDIQUES (éd), *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara*, G.-P. Maisonneuve et Larose, Paris, p.67-88.

Verger P. (1969), « Relations commerciales et culturelles entre le Brésil et le Golfe du Bénin », *Journal de la Société des Américanistes*, Tome 58, p. 31-56, <http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/>, Consulté le 15/06/15.

Vernières M. (2011), *Patrimoine, patrimonialisation, développement local : un essai de synthèse interdisciplinaire*, 174.p., <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00660738>, Consulté le 06/03/ 13.

Wane M. (1982), « L'espace et l'organisation foncière Toucouleur : Sénégal et Mauritanie », In, E . Le Bris, E. Le Roy et F. Leimdorfer (éds), *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Karthala, Paris, p.118 -120.

Widiastuti (2004), « L'espace public à la lumière de l'urbanisme oriental », In, Da-costa Gomes P. C. et J. Lolive (éds), *L'espace public à l'épreuve : Régressions et émergences*, Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, Antilles, p.131-139.

Journal

Mahoussi J. Y. (2014), Loi portant Code financier et domanial au Bénin : *L'Ancb* dénonce *l'exclusion* de la décentralisation, Journal, Le Matinal, Parution du 30 Juillet 2014, Bénin.

Okoya F. Z. (2013), *Contre le nouveau Code foncier et domanial : L'alerte des avocats, géomètres, architectes, notaires...*, Journal, La Tribune de la Capitale, parition du 19 Avril 2013, Bénin.

Table des illustrations

Liste des figures

Figure n° 1 : Carte Administrative du Bénin.....	14
Figure n° 2 : Carte départementale de l’Ouémé présentant la région d’étude.....	18
Figure n°3 : Quelques matérialisations symboliques de la religion traditionnelle	19
Figure n°4: Nombre d'habitants par km ² au Bénin et dans les Communes d'Adjarra, d'Avrankou et de Porto-Novo	20
Figure n° 5 : Schéma explicatif du cadre conceptuel d’analyse	47
Figure n°6 : Schéma montrant les installations des Nago et Adja à Adjarra entre le XVI ^e et le XVIII ^e siècles	73
Figure n°7 : Les premiers foyers des Nago-Yorouba et Adja dans la région d’Adjarra entre le XVI ^e et le XVIII ^e siècles	75
Figure n°8 : Les facteurs de blocage de l’extension de la région d’Adjarra	81
Figure n°9 : Les tenures de terre à Adjarra avant la colonisation	88
Figure n° 10 : Les concessions familiales installées depuis le XVIII ^e siècle à Adjarra	89
Figure n° 11 : La mare sacrée d’Adovié à Adjarra.....	92
Figure n°12 : Quelques Vodoun-honto de la période post coloniale rénovés à Adjarra	95
Figure n°13 : Schéma indicatif de la position de l’Église catholique d’Adjarra par rapport aux sites cultuels Vodoun à Adjarra.....	114
Figure n°14 : Ville de Porto-Novo et quelques-unes de ses campagnes	125
Figure n°15 : Exemple d’un arbre sacré situé à l’entrée du quartier Hounhouéko à Adjarra	157
Figure n° 16: Courbe d’évolution du nombre de titres fonciers enregistrés par décennie	179
Figure n°17 : Taux d’occupation spatiale des titres fonciers de 1906 au 30 septembre 2014.....	182
Figure n°18 : Occupation foncière par les titres fonciers dans la commune d’Adjarra.....	188
Figure n°19 : Occupation foncière par les titres fonciers dans la commune d’Avrankou.....	189
Figure n°20: Carte des villages touchés par le plan foncier rural dans la commune d’Avrankou	200
Figure n° 21: Structuration spatiale des sites sacrés traditionnels dans l’arrondissement d’Adjarra I	217
Figure n°22 : Marqueurs religieux aux différentes échelles spatiales à Adjarra	220
Figure n°23 : Un bâtiment construit en terre de barre couvert de chaume dans la concession de la collectivité Akondé à Adjarra	223
Figure n°24 : Le quartier Hounhouéko d’Adjarra créé par la jointure de trois grandes concessions	225
Figure n°25 : Quelques concessions en mutations à Hounhouéko dans la région d’Adjarra	226
Figure n°26 : Portée de sécurisation des concessions sur le marché	231
Figure n°27 : Quelques Vodoun-Honto dans la commune d’Adjarra.....	236
Figure n°28 : Un arbre sacré dans l’enceinte d’un Vodoun-Honto (Zosso-honto) à Adjarra	237
Figure n° 29 : Le hangar public de Hounvè construit sur un Vodoun-honto à Adjarra.....	243
Figure n° 30 : La forêt sacrée du culte Oro d’Anagodomè	245
Figure n°31 : Forêt sacrée d’Anagodomè prise en compte par le PIFSAP et le PNUD.....	248
Figure n°32 : Les institutions de transfert foncier dans les communes d’Adjarra et Avrankou...	257
Figure n° 33: Un exemple d'acte d'héritage mixte	261
Figure n° 34: Circuit de production foncière.....	274

Figure n° 35 : Newbouldia laevis, une espèce fréquemment utilisée dans le bornage traditionnel	276
Figure n° 36: Modèle d'une convention de vente de la Mairie d'Avrankou	295
Figure n°37 : Un exemple de parcelles portant une plaque d'identification à Adjara	298
Figure n°38 : Quelques plaques publicitaires des démarcheurs de parcelles	301
Figure n° 39: Superficie totale de terre vendue et déclarée à la mairie de 2007 à 2011 dans la commune d'Avrankou.....	307
Figure n° 40: Répartition des vendeurs et acquéreurs en fonction des lieux de provenance de 2007 à 2011 à Avrankou	309
Figure n°41: Répartition des vendeurs et acquéreurs par secteur d'activités dans la commune d'Avrankou de 2007 à 2012	311
Figure n°42: Évolution du prix moyen du m ² de terre dans la commune d'Avrankou de 2007 à 2011.....	314
Figure n°43: Une construction de maison bloquée par l'implantation d'une divinité.....	323
Figure n° 44: Inscription du sacré dans le paysage	324
Figure n°45 : Contribution du foncier bâti et non bâti aux recettes foncières totales de la commune d'Adjara de 2007 à 2012.....	327
Figure n°46: Contribution des ressources foncières aux recettes de fonctionnement et aux recettes générales du budget de la commune d'Adjara de 2007 à 2012	329
Figure n° 47: Évolution des recettes foncières sur la période de 2007 à 2012 à Adjara	330
Figure n° 48 : Plan voirie résultant d'un lotissement coutumier du quartier Aholouko à Adjara	352
Figure n° 49 : Arguments justificatifs de la perception de nos enquêtés sur le lotissement	357
Figure n° 50: Quelques exemples de plaques d'identification ayant servi au recensement de parcelles dans le lotissement de Kpovié à Adjara.....	359
Figure n° 51 : Une forêt sacrée en voie de disparition dans le lotissement de Kpovié à Adjara.....	371
Figure n°52 : Une maison à étage érigée dans un nouveau lotissement à Adjara.....	374
Figure n°53 : Point de rencontre des voies servant de lieu d'offrandes de sacrifice aux esprits pour certaines sectes de la région	385
Figure n°54 : Un couvent Zangbéto réduit à une petite portion d'espace après la mise en place de la voirie dans le quartier Honvié à Adjara	388
Figure n°55 : Disposition des premiers établissements humains autour du marché Kpétou	395
Figure n° 56: Schéma traduisant l'évolution de l'urbanisation dans la commune d'Adjara.....	402
Figure n°57 : État d'évolution d'occupation du sol dans la commune d'Adjara en 2015	404
Figure n° 58 : Situation géographique des lotissements de Vodénou, de Zoungù- Todèdji et de Houédakomè dans la commune d'Avrankou	408
Figure n° 59 : Plan voirie et d'équipements du lotissement Adjara première tranche.....	410
Figure n° 60 : Extension du réseau électrique par la population avec les matériaux de fortune dans le lotissement d'Adjara première tranche.....	413
Figure n°61 : Un cas exemple de conduits d'eau bouchés empêchant la circulation sur la voie pendant la saison pluvieuse à Adjara	414
Figure n° 62 : Une charrette de collecte d'ordures témoignant de l'arrêt de la collecte	415
Figure n° 63 : Différents niveaux administratifs d'intervention foncière	425
Figure n° 64: Usage des divinités (Zangbéto) pour la surveillance des biens foncières	439
Figure n° 65 : Exemple d'un terrain réinventé comme domaine de collectivité à Adjara avant le lotissement	444
Figure n° 66 : Régulation foncière mixte.....	448

Listes des Tableaux

Tableau n° 1 : Récapitulatif des recherches effectuées	27
Tableau n°2 : Récapitulatif des caractéristiques des régimes fonciers moderne et coutumier	55
Tableau n°3 : Statut des immeubles immatriculés dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou de 1906 au 30 septembre 2014	184
Tableau n°4 : Nombre d'immeubles immatriculés par arrondissement de 1906 au 30 septembre 2014.....	187
Tableau n°5 : Nombre de titres fonciers par catégorie d'activités des détenteurs de 1906 au 30 septembre 2014	191
Tableau n° 6: Villages touchés par le plan foncier rural dans la commune d'Avrankou	200
Tableau n° 7: Superficies des terres collectives dans les lotissements de Houédakomè, Zounguè-Todèdji et Vodénou dans la commune d'Avrankou	210
Tableau n°8 : Les biens fonciers des collectivités familiales identifiés dans le lotissement de Houédakomè dans la commune d'Avrankou	211
Tableau n° 9: Les sites culturels identifiés dans les lotissements de Vodénou et de Zoungue-Todèdji	215
Tableau n° 10: Les sites culturels traditionnels de l'Arrondissement d'Adjarra I.....	217
Tableau n° 11: Le gradient de résistance des concessions à la modernité	230
Tableau n° 12: Répartition des Vodoun-honto par quartier dans l'Arrondissement d'Adjarra I.....	238
Tableau n°13: Répartition spatiale des forêts sacrées dans la commune d'Avrankou	244
Tableau n° 14: Les Forêts sacrées retenues à Adjarra dans le cadre du projet PIFSAP	248
Tableau n° 15 : Extrait du recensement parcellaire du quartier Aholouko dans la commune d'Adjarra	255
Tableau n°16 : Extrait du recensement parcellaire du PFR de Danmè-Tovihoudji dans la commune d'Avrankou.....	256
Tableau n° 17: Mode d'acquisition de terre basé sur la répartition entre les sexes dans les localités de Danmè-Tohohoudji et d'Aholouko	263
Tableau n°18 : Matrice de production foncière	278
Tableau n°19 : Récapitulatif des terres sous occupation du Certificat Foncier Rural (CFR) et du Titre Foncier (TF)	282
Tableau n° 20 : Échelle de classification de la portée des risques	286
Tableau n° 21: Superficie de terre acquise par achat dans la zone rurale couverte par le PFR réalisé en 2010 à Avrankou.....	291
Tableau n° 22: Superficie des parcelles vendues et déclarées au niveau de la Mairie d'Avrankou de 2007 à 2011	292
Tableau n° 23: Prix moyen du m ² de terre sur la période de 2007 à 2011 à Avrankou	312
Tableau n° 24: Prix moyens minimal et maximal du m ² de terre à Atchoukpa de 2007 à 2011 ..	315
Tableau n°25 : Récapitulatif des différentes recettes foncières du budget communal d'Adjarra sur la période de 2007 à 2012	326
Tableau n°26 : Croisement des recettes foncières avec les recettes de fonctionnement, d'investissement et générale de la commune d'Adjarra.....	328
Tableau n° 27: Tendances des propriétaires terriens sur la possibilité de vendre leur bien foncier à Adjarra en 2014.....	333
Tableau n° 28 : Récapitulatif des perceptions les plus prépondérantes de nos enquêtés sur le lotissement	356
Tableau n° 29: Superficie de terre sacrée exempte du coefficient de réduction dans les lotissements de Vodénou, Zounguè-Todèdji et Houédakomè à Avrankou.....	382
Tableau n°30 : Réserves foncières dégagées dans les lotissements de Vodénou, de Zounguè-Todèdji et de Houédakomè à Avrankou.....	407
Tableau n°31 : Nouveaux statuts des terres après le partage de l'héritage	441

Liste des encadrés

Encadré n° 1: Mode d'installation des Nago et Adja	74
Encadré n° 2 : La répartition des individus suivant leur statut et les différentes formes d'accessibilité à la terre dans l'organisation communautaire traditionnelle	85
Encadré n°3 : Les espaces sacrés intra-concession	94
Encadré n°4: L'économie patrimoniale et ses principaux secteurs d'activités.....	135
Encadré n° 5: Caractéristiques des concessions	222
Encadré n° 6: Mode d'organisation et les principaux acteurs des lotissements	358
Encadré n° 7 : Conflit de la forêt sacrée de kpodo à Adjarra	376
Encadré n° 8 : Les voies qui relèvent de l'ordre du sacré	385
Encadré n° 9 : Le conflit d'AGETIP, un exemple de relation conflictuelle.....	426

Annexes

Annexe n° 1 : Hiérarchisation des documents de planifications spatiales

Annexe n°2 : Les acteurs et les différentes échelles territoriales d'intervention dans l'élaboration des outils de planification spatiale locale

Annexe n°3 : Liste des personnes rencontrées et interviewées entre 2012 et 2015

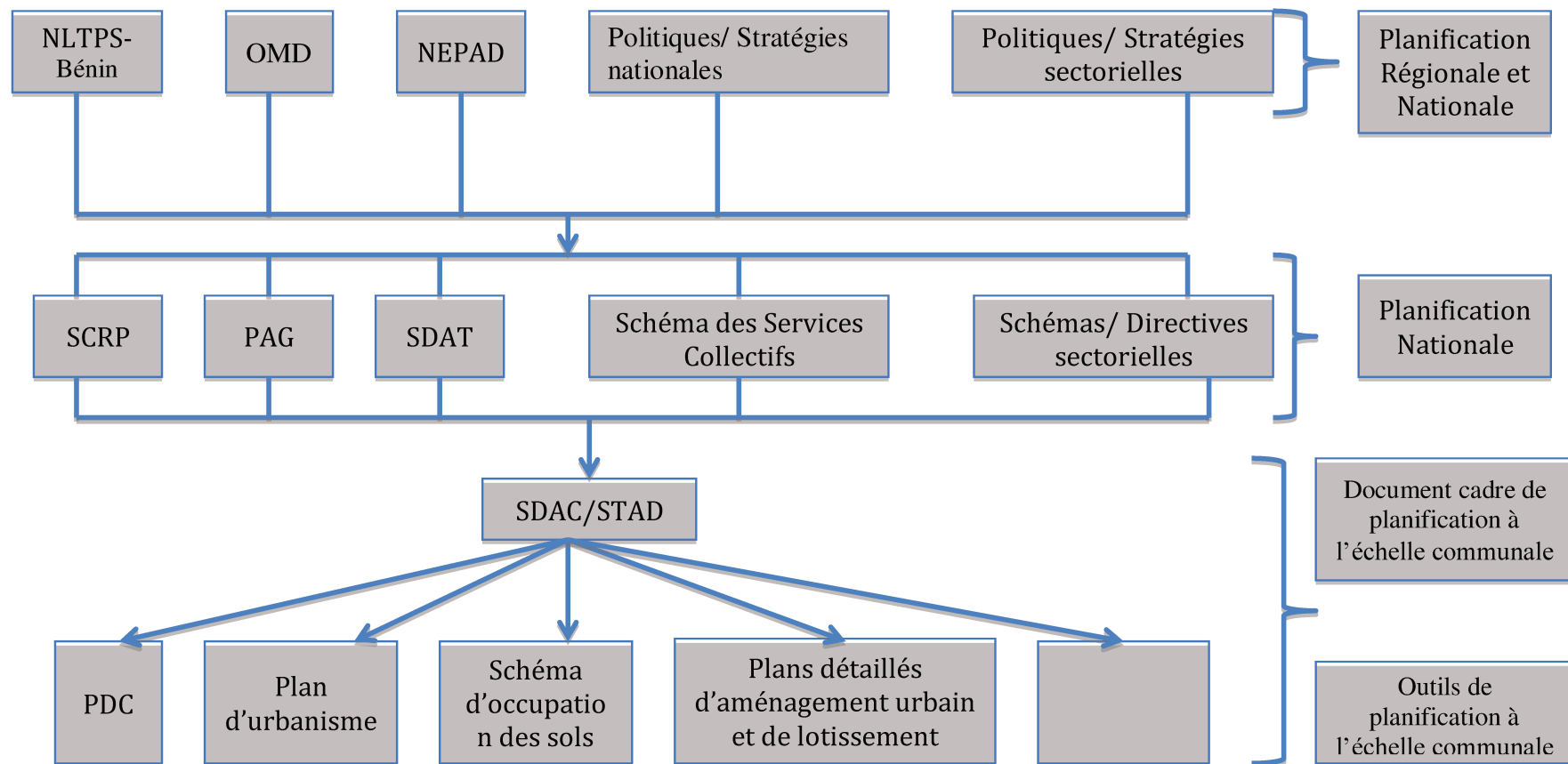
Annexe n°4 : Guide d'entretien

Annexe n° 5: Les grandes dates qui ont marqué l'histoire du foncier béninois

Annexe n° 6 : Liste des différents rois de l'ethnie Goun d'Adjarra

Annexe n° 7 : Exemple d'une convention de vente non certifiée

Annexe n° 1 : Hiérarchisation des documents de planifications spatiales



Source : Guide Pratique du Schéma directeur de l'aménagement de la commune/ Ministère de la décentralisation

Réalisation : Adégbinni A., 2015

NLTPS : Etudes Nationales de Perspectives à Long terme

NEPAD: Nouveau Partenariat pour le Développement de l'Afrique

PAG : Programme d'action du Gouvernement

PDC : Plan de Développement Communal

OMD : Objectifs du Millénaire pour le Développement

SCRП : Stratégie de Croissance pour la Réduction de la Pauvreté.

SDAT : Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire

Annexe n°2 : Les acteurs et les différentes échelles territoriales d'intervention dans l'élaboration des outils de planification spatiale locale

Outils de planification	Objectifs/ Missions	Niveau national		Niveau départemental		Niveau communal		Niveau infra-communal	
		Acteurs	Rôles	Acteurs	Rôles	Acteurs	Rôles	Acteurs	Rôles
Schéma Directeur d'Aménagement du territoire (SDAC)	-Planifier l'occupation de l'espace - Mettre en cohérence les équipements dans la commune - Coordonner spatialement le développement économique et social	DAT IGN Commission nationale d'urbanisme	Appui technique	Préfet CDCC Commission départementale d'urbanisme	Approbation Mise en cohérence du SDAC avec les orientations nationales	Maire Conseil communal Comité de pilotage Consultants	-Prise de décision d'élaboration du SDAC -Autorisation du conseil communal au Maire -Création d'un comité de pilotage -Conception technique du SDAC -Suivi de l'élaboration SDAC Validation et adoption du SDAC	Conseil de village Population	Participation au diagnostic du territoire
Plan Directeur d'Urbanisme (PDU)	-Rationalisation de l'occupation du sol -Préservation des espaces naturels et des activités agricoles -Diversification des zones d'activités modernes	DAT IGN Commission nationale d'urbanisme	Appui technique	Préfet CDCC Commission départementale d'urbanisme	Approbation Mise en cohérence avec les orientations nationales	Maire Conseil communal Comité de pilotage Consultants	-Prise de décision d'élaboration du PDU -Autorisation du conseil communal au Maire -Création d'un comité de pilotage -Conception technique du PDU -Suivi de l'élaboration du PDU Validation et adoption du PDU	Conseil de village Population	Participation au diagnostic du territoire
Plan de Développement	- Présentation des priorités de la politique			Préfet CDCC	Approbation Mise en	Maire	-Prise de décision d'élaboration du PDC	Conseil de village	Adhésion au processus et participation

Communal (PDC)	communale - Cadrage des actions de développement à court et moyen termes				cohérence avec les orientations nationales	Conseil communal Consultants Comité de pilotage ONGs	-Autorisation du conseil communal au Maire -Création d'un comité de pilotage Conception technique du PDC -Suivre l'élaboration du PDC -Validation et adoption du PDC -Popularisation du PDC -Suivi et évaluation de la mise en œuvre du PDC	Population	au diagnostic du territoire
Les plans détaillés d'aménagement urbain et de lotissement	Création d'un tissu parcellaire	Commission nationale d'urbanisme IGN	-Nomination d'un commissaire enquêteur - Autorisation de la poursuite du projet -Assistance-conseil	Préfet Commission départementale d'urbanisme	- Préparation et organisation de la réunion de la commission départementale - Approbation du plan de lotissement -Suivi et contrôle du respect des règles et normes d'urbanisme dans l'application du projet	Maire Conseil communal Comité de lotissement Cabinet d'étude	-Prise de décision d'élaboration du plan de lotissement -Autorisation du conseil communal au Maire -Création d'un comité de lotissement -Conception technique du plan de lotissement -Suivi de l'élaboration du plan de lotissement -Validation et adoption du plan de lotissement -Suivi de la mise en œuvre du plan de lotissement	Conseil de village Population	Participation à l'élaboration et à la mise en œuvre du plan à travers le comité de lotissement

Réalisation Adégbinni A., 2015.

Signalons qu'il existe certains outils prévus à la planification spatiale locale mais qui demeurent jusqu'aujourd'hui non utilisés par les acteurs locaux.

DAT : Délégation à l'Aménagement du Territoire

IGN : Institut Géographique national

CDCC : Conseil Départemental de Concertation et de Coordination

Annexe n°3 : Liste des personnes rencontrées et interviewées entre 2012 et 2015

Nom et Prénom	Fonction ou statut	Âge
Acacha Hortensia	Enseignante à l'université / INJEPS	Quinquagénaire
Adandé Hotonou	Membre de la collectivité familiale Adandé/ Avrankou	Sexagénaire
Adankon	Chef de service affaire financière/ Avrankou	Quadragénaire
Adanvoéssi George	Cultivateur à Danmè / Avrankou	Quinquagénaire
Adégbindin Tessilimi	Dignitaire du culte Oro, Tradi- thérapeute/ Adjarra	Octogénaire
Adégbindin Liamidi	Dignitaire du culte Egoun, Tradi-thérapeute/ Adjarra	Sexagénaire
Adégbindin Odjouola	Personne ressource /Adjarra	Nonagénaire
Adégbindin Raoufou	Chef quartier Aholouko/ Adjarra	Quinquagénaire
Adogbo	Prêtre Vodoun (Hounnon) /Avrankou	Septuagénaire
Adonon Ahissou,	Personne ressource/ Avrankou.	Octogénaire
Agboganhinto Albert	Acquéreur-vendeur de parcelles/ Adjarra	Quadragénaire
Aguessy Honorat	Professeur /Directeur de l'IDEE	Octogénaire
Ahissou Germain	Fonctionnaire retraité / Adjarra	Septuagénaire
Ahouansè Dodou,	Prêtre de l'oracle Fa /Avrankou	Octogénaire
Ahounou Martin	Acquéreur-Vendeur de parcelles/ Adjarra	Quadragénaire
Akandé souley	Propriétaire terrien / Adjarra	Sexagénaire
Akondé Isaac	Étudiant, Héritier / Avrankou	Quadragénaire
Akondé Élie	Enseignant, Héritier/ Avrankou	Trentenaire
Akondé Ambroise	Élève, Héritier/ Avrankou	
Akognon Sènou,	Cultivateur / Adjarra	Septuagénaire
Akounou Apollinaire	Membre du comité de lotissement	
Alanviéhou Xavier	Cadre, Propriétaire terrien/ Avrankou	Quadragénaire
Assogba Théophile	Chef de famille et héritier/ Avrankou	Septuagénaire
Avocètien Cynthia	Chef de service de la planification / Mairie d'Adjarra	Trentenaire
Ayindé	Dignitaire du culte Oro/ Adjarra	Sexagénaire
Bagbotché Jules	Instituteur/ Adjarra	
Bankolé Wilfried	Directeur Départemental des impôts et des domaines	Sexagénaire
Bodé Kpédjigan	Prêtre Vodoun Thron / Adjarra	Septuagénaire
Bonou Lucien	Propriétaire terrien/ Adjarra	
Catho Gabriel	Chef d'arrondissement / Adjarra	Septuagénaire
Chabi Moïse	Docteur en urbanisme, technicien du cabinet d'étude URB-ALPHA	Quinquagénaire
Chaoun Christophe	Démarcheur et revendeur de terrain	Quadragénaire
Dansou Achille	Fonctionnaire, propriétaire terrien/ Adjarra	Quadragénaire
Dansou Houndja	Adeptes du culte Vodoun / Adjarra	Quinquagénaire
Dansou Pierre	Professeur à l'Université / INJEPS	Septuagénaire
Déchacus A. Armand	Propriétaire terrien/ Adjarra	Quinquagénaire
Dèdèhouanou Michel	Enseignant retraité à l'université, membre du comité de pilotage du PDC/ Adjarra	Sexagénaire
Dénakpo Jérôme	Marchand et démarcheur de parcelle	Trentenaire
Dènon Houmbabè	Adeptes du culte Vodoun/ Adjarra	Quinquagénaire

Nom et Prénom	Fonction ou statut	Âge
Djivoh Évariste	Enseignant/ Adjarra	Quadragénaire
Dodou Aboyonhou	Tradi- thérapeute et dignitaire du culte Thron / Avrankou	Septuagénaire
Fataou Aziz	Maître coranique/ Adjarra	Quinquagénaire
Fataou Mamoudou	Héritier	Trentenaire
Gbèdonou Dohou	Personne ressource / Adjarra	Octogénaire
Gbèssèmèhlan Albert	Cadre et propriétaire terrien/ Avrankou	Quinquagénaire
Godonou Dossou	Cultivateur/ Avrankou	Septuagénaire
Hèdokingbé Joël	Artisan/ conseiller local/ Adjarra	Quinquagénaire
Honnou Bruno	Fonctionnaire à la retraite/ Adjarra	Septuagénaire
Honnougan Gilbert	Conseiller local	
Houéngnon Basile	Démarcheur /Adjarra	Quinquagénaire
Houévoéssa David	Personne ressource / Adjarra	Nonagénaire
Houévoéssa Donatien	Enseignant/ propriétaire terrien /Adjarra	Quadragénaire
Houndjo	Prêtre Vodoun (Hounnon)/ Avrankou	Sexagénaire
Hounga Michel	Chef d'arrondissement / Adjarra	Septuagénaire
Houngbo Sébastien	Personne ressource / Avrankou	Septuagénaire
Houngvèou Justin	Sylviculteur / Adjarra	Quadragénaire
Houngpè Sègbégnon	Personne ressource / d'Adjarra.	Nonagénaire
Houngpèvi Albert	Historien et muséologue, personne ressource/ Adjarra	Sexagénaire
Houngpèvi Joseph	Personne ressource / Adjarra	Octogénaire
Hounsa Delphine	Propriétaire terrien/ Adjarra	Sexagénaire
Hounsinou Ahissou	Dignitaire du culte Oro/ Avrankou	Septuagénaire
Hountin Wisdom	Collaborateur du chef centre des Impôts et des domaines de Porto-Novo	Quadragénaire
Hounvou Alphonse	Propriétaire terrien /Adjarra	
Houngpè Modoukpè	Chanteur	Quadragénaire
Hounsinou Benoît	Personne ressource /Avrankou	Nonagénaire
Kèkè Léontine	Chef de service des affaires sociales/ Mairie Adjarra	Quadragénaire
Kouazoundé Jacques	Enseignant à l'université, membre du comité de pilotage du PDC/ Adjarra	Quinquagénaire
Kouazoundé Innocentia	Administrateur du développement/ Adjarra	Trentenaire
Koutchoanou François	Chef d'arrondissement /Adjarra	Sexagénaire
Koyikou Augustin	Propriétaire terrien/ Avrankou	Quadragénaire
Kpoviéssi Aubin	Opérateur du Système d'Information Foncier de la Mairie d'Avrankou	Trentenaire
Lagnika Tiamiyou	Premier Adjoint au Maire/ Adjarra	Septuagénaire
Loko Aboley	Chef de famille et dignitaire du culte Oro / Adjarra	
Loko Vivien	Démarcheur	Quinquagénaire
Mètowanou Ayidodonou	Ménagère, propriétaire terrien/ Avrankou	Septuagénaire
Mètowanou Nicolas	Douanier à la retraite, chef de collectivité familiale et propriétaire terrien à Avrankou	Septuagénaire
Mètowanou Tchogou	Agriculteur, Héritier/ Avrankou	Sexagénaire
Missiadiho Toudonou	Artisan, propriétaire terrien	Quadragénaire
Odjo Ayinla	Héritier / Adjarra	Quinquagénaire

Nom et Prénom	Fonction ou statut	Âge
Odjo Adissa	Héritier / Adjarra	Quinquagénaire
Odjo Wassiatou	Héritière / Adjarra	Quinquagénaire
Oussou-Lio Apollinaire	Secrétaire général de la Mairie d'Avrankou	Quinquagénaire
Sèdogbo Awangan,	Chef du culte Oro / Avrankou	Septuagénaire
Sèdogbo Catherine	Institutrice, propriétaire terrien/ Avrankou	
Sènou Maximin	Directeur du cabinet d'étude URB-ALPHA/ Porto-Novo	Quinquagénaire
Sèssinou Dassi	Personne ressource, prêtre Vodoun /Adjarra	Septuagénaire
Somakpo Hospice	Chef de service des affaires domaniales Mairie Avrankou	Quadragénaire
Tanimomo Libérat	Enseignant à l'université/ INJEPS	Septuagénaire
Tchèyi Abiossè	Personne ressource/ Avrankou	Octogénaire
Todehinho Dansou	Chef de famille / Avrankou	
Tossou Norbert	Receveur Auxiliaire des Impôts de la Mairie d'Adjarra	Quadragénaire
Tognon Paul	Acquéreurs- vendeur de parcelles	Quinquagénaire
Tokpo Gérard	Juriste, propriétaire terrien/ Adjarra	Quadragénaire
Vikpodigni Ésaïe,	Chef d'arrondissement / Adjarra	Sexagénaire
Vodounnon Joseph	Artisan /Adjarra	Quadragénaire
Yaya Latifou	Conseiller local/ Adjarra	Quinquagénaire
Yéssoufou Raïmanth	Commerçante, Propriétaire terrien/ Avrankou	Quadragénaire
Zannou Christian,	Chef de service des affaires domaniales de la Mairie d'Adjarra.	
Zinsou Blaise	Fonctionnaire d'État / Avrankou	Quadragénaire
Zinsou Djogbé	Personne ressource/ Avrankou	Octogénaire
Zinsou Edmond	Ancien Maire d'Adjarra, député à l'Assemblée nationale du Bénin	Sexagénaire
Zossou Assogba	Cultivateur/ Avrankou	Octogénaire
M. A. A.	Chef de quartier à Adjarra	Sexagénaire
M. B. Z.	Propriétaire terrien	Quinquagénaire
M.B. Y.	Revendeur de parcelles	Quinquagénaire
M. C. R.	Conseiller de village/ Adjarra	Quinquagénaire
M.D.Z.	Commerçant et personne ressource	Octogénaire
M.T. D.	chef de la famille X/ Avrankou	Septuagénaire
M. F.D.	Conseiller de village/ Adjarra	Sexagénaire
M. H. K.	Chefs de collectivité/ Adjarra	Octogénaire
M. K. P.	Conseiller communal/ Adjarra	-
M. P. A.	Héritier des biens fonciers /Adjarra	-
M.T. R.	Agent du service des affaires domaniales	Quadragénaire
M. R. G	Héritier des biens fonciers/ Adjarra	-
M. R.L.	Propriétaire terrien	Septuagénaire
M. T.T.	Conseiller de village / Adjarra	Sexagénaire
M. Z. D.	Personne ressource/ Avrankou	Sexagénaire
Mme D. X.	Vendeuse / Avrankou	Septuagénaire
Mme T. F.	Vendeuse à / Adjarra	Sexagénaire
M.X.	Héritier	Quadragénaire

Annexe n°4 : Guide d'entretien

N°1 : Prêtres Vodoun, chefs coutumiers, Sages et Personnes ressources

- 1- Rapport de l'homme à la terre avant l'arrivée des colonisateurs
 - A qui appartient la terre ? (Dieu, dieux, la nature, les hommes qui l'occupent)
 - Mode d'organisation et de gestion de la terre (les différents responsables et leurs rôles, ceux qui ont droit et ceux qui n'ont pas droit)
 - Mode traditionnel d'accès à la terre
- 2- Liens entre les vodouns et la terre
- 3- Avantages et inconvénients des pratiques traditionnelles foncières
- 4- Conflits fonciers locaux et entre deux royaumes (Existence, types, mode de gestion ou instance de gestion)
- 5- Histoire de la commune
- 6- Les différentes périodes (le début des années d'indépendance, la période marxiste, la période de l'avènement de la démocratie) qui ont jalonné la vie de notre pays ont-elles des influences particulières sur la gestion du foncier ?
- 7- Changement dans le rapport de l'homme à la terre (A quel moment, comment, facteurs explicatifs)
 - Disparition des pratiques foncières coutumières (oui, non, pourquoi ?)
- 8- Sacralité des terres pendant la colonisation (toujours, pas toujours, n'est plus)
 - Peut-on vendre une terre sacrée ? (oui, non, si oui, que faut-il faire?)
 - Peut-on encore parler aujourd'hui de pratiques foncières coutumières ? (Si oui, permettent-elles l'accès des femmes au foncier ?)
- 9- Influence d'autres pratiques religieuses sur le rapport de l'homme à la terre (oui, non, comment)
- 10- Rôle des acteurs coutumiers dans le règlement des conflits fonciers aujourd'hui
- 11- Reconnaissance des Pratiques foncières coutumières par les autorités administratives (oui, si oui comment ? non, si non, pourquoi ?)
- 12- Pratiques foncières modernes (bon, mauvais, pourquoi ?)
- 13- Vente de la terre (comment en est on arrivé ?, bon, mauvaise, pourquoi ?)
- 14- Les lotissements (bon, mauvais, pourquoi ?)
- 15- Que pensez-vous de la manière dont les conflits fonciers naissent et sont gérés avant la colonisation et depuis la colonisation jusqu'à ce jour ?
- 16- Quel est aujourd'hui le rôle des acteurs coutumiers ?

N°2 : Les techniciens de la Mairie (SG, C/ SAF, C/ SAD, et autres)

- 1- Pratiques de production foncière
 - Circuits de productions foncières et mode d'organisation (coutumier, néo-coutumier, formel, informel) Lesquels sont importants dans la commune?
- 2- Reconnaissance officielle des pratiques foncières coutumières ou néo-coutumières
- 3- Les pratiques foncières modernes ou formelles tiennent-elles compte dans leur circuit de production les autres pratiques (coutumières, néo-coutumières, informelles)
- 4- Lotissement : (nombre, mode d'organisation, disponibilité et accès aux documents)
 - Respect des plans (qui met en œuvre le plan ?, qui contrôle ?, est-il respecté ?)
 - Les facteurs pris en compte par le lotisseur avant le lotissement (les sites culturels, les habitats traditionnels, les grands habitats, autres)
- 5- Différents types de lotissement (coutumiers, publics, privés)

- 6- Influence des lotissements sur la vie communautaire (Séparation, déplacement, empêchement de certaines pratiques traditionnelles, destruction des objets symboliques)
- 7- Existence des outils de planification spatiale (oui, non, lesquels, degré d'appropriation de ces outils par la population)
 - Respect des outils de planification (oui, comment ?; non pourquoi ?)
 - Les pratiques coutumières ou néo-coutumières tiennent-elles compte des règles de l'aménagement (voirie, les infrastructures publiques adéquates, respect du voisin, assainissement) ? Comment ?
- 8- Paiement de la redevance foncière (non, oui, montant, périodicité)
- 9- Titre de propriété (avantages et inconvénients)
- 10- Gestion des Conflits (zone, types, mode de règlement)
- 11- Conflit de limite intra et inter communal (existe, lesquels, mode de règlement)
- 12- Objectivité des découpages territoriaux (oui, non, pourquoi ?)
- 13- Vente des terres (les acteurs, influence des lotissements sur le prix de vente des terres)
 - Existe-t-il de différence de prix entre les terrains produits par les différentes pratiques (coutumier, néo-coutumier, formel de l'Etat, informel) au même endroit de la commune ?
 - Vente de la terre (bon, mauvaise, pourquoi ? ; comment en est on arrivé ?)
- 14- Pour vous les pratiques foncières modernes sont meilleurs que les pratiques coutumières ? (oui, non, pourquoi)
- 15- Les lotissements (bon, mauvais, pourquoi ?)
- 16- Influence de la décentralisation sur les pratiques foncières

N°3 : Les élus locaux (Maire, chef d'arrondissement, chef de quartier, conseillers locaux)

- 1- Pratiques de production foncière
 - Circuits de production foncière et mode d'organisation (coutumier, néo-coutumier, formel, informel)
- 2- Reconnaissance officielle des pratiques foncières coutumières ou néo-coutumières
 - Existe-t-il encore aujourd'hui des terres sous régime coutumier ?
 - Comment les pratiques foncières coutumières ou néo-coutumières arrivent-elles à se maintenir ? Pourquoi elles se maintiennent ?
- 3- Prise en compte des autres pratiques (coutumières, néo-coutumières, informelles) dans les pratiques foncières modernes ou formelles (non, oui, comment)
- 4- Lotissement : (nombre, disponibilité et accès aux plans et rapports)
 - Les facteurs qui motivent le lancement d'une opération de lotissement (forte ou faible densité, planification spatiale, besoin de ressources financières, demande de la population)
 - Plan de lotissement (qui réalise ?, qui choisit le réalisateur ? comment est- il choisi ?)
 - Respect des plans (qui met en œuvre le plan ?, qui contrôle ?, est-il respecté ?)
 - Les facteurs pris en compte par le lotisseur (les sites culturels, les habitats traditionnels, les grands habitats)
- 5- Différents types de lotissement (coutumiers, publics, privés)
 - Information des populations sur les opérations de lotissement (oui, canaux ?; non pourquoi ?)
 - Influence des lotissements sur les activités économiques (agricole, artisanat, le commerce)
- 6- Influence du patrimoine culturel (vodouns, églises, mosquées, maisons familiales) sur le lotissement (oui, non, comment : blocage, accélération, ralentissement)
- 7- Influence des lotissements sur la vie communautaire (Séparation, déplacement, empêchement de certaines pratiques traditionnelles, destruction des objets symboliques)
- 8- Existence des outils de planification spatiale (oui, non, lesquels, degré d'appropriation de ces outils par la population)

- 9- Titre de propriété (avantages et inconvénients)
- 10- Gestion des Conflits (zone, types, mode de règlement)
 - Les principales causes de conflit foncier et les catégories d'acteurs souvent en conflit (familiers, héritiers, acheteurs et vendeur, les élus locaux et les chefs coutumiers)
 - Les dispositions légales en matière de gestion des conflits
 - Rôle des acteurs coutumiers dans le règlement des conflits fonciers aujourd'hui
 - Les différentes pratiques (coutumière, néo-coutumières, formelles, informelles) arrivent-elles à cohabiter sans conflit ?
 - Blocages (existence, facteurs, outils traditionnel et moderne)
- 11- Conflit de limite intra et inter communal (existe, lesquels, mode de règlement, n'existe pas)
- 12- Objectivité des découpages territoriaux (oui, non, pourquoi ?)
- 13- Vente des terres
 - Qui fixe la valeur de la terre (Mairie, le vendeur, l'acheteur)
 - Vente de la terre (comment en est on arrivé ?, bon, mauvaise, pourquoi ?)
- 14- Les lotissements (bon, mauvais, pourquoi ?)
- 15- Influence de la décentralisation sur les pratiques foncières
- 16- Les différentes périodes (le début des années d'indépendance, la période marxiste, la période de l'avènement de la démocratie) qui ont jalonné la vie de notre pays ont-elles des influences particulières sur la gestion du foncier ?
- 17- Que pensez-vous des pratiques foncières modernes par rapport aux pratiques modernes ?

N°4 : Comité de lotissement (Président, secrétaire, membres)

- 1- Fonctionnement du comité (Mode d'organisation du comité, Mode de désignation des membres du comité, Existence de conflits liés aux missions confiées)
- 2- Lotissement : (nombre, disponibilité et accès aux plans, rapports d'étude)
 - Mode d'organisation d'un lotissement (différents organes, organisation des réunions, participation, représentativité, négociation, motivation des acteurs)
 - Les facteurs pris en compte par le lotisseur avant le lotissement (les sites culturels, les habitats traditionnels, les grands habitats)
- 3- Différents types de lotissement (coutumiers, publics, privés)
- 4- Influence des lotissements sur la vie communautaire (Séparation, déplacement, empêchement de certaines pratiques traditionnelles, destruction des objets symboliques)
- 5- Existence des outils de planification spatiale (oui, non, lesquels, degré d'appropriation de ces outils par la population)
 - Respect des orientations nationales en matière de lotissement (respectées, parfois respectées, non respectées)
 - Les pratiques néo-coutumières et coutumières tiennent-elles compte des règles de l'aménagement (voirie, les infrastructures publiques adéquates, respect du voisin, assainissement) ? Comment ?
- 6- Gestion des Conflits (zone, types, mode de règlement)
 - Les principales causes de conflit foncier et les catégories d'acteurs souvent en conflit (familiers, héritiers, acheteurs et vendeur, les élus locaux et les chefs coutumiers)
 - Un exemple de conflit foncier qui vous a le plus marqué
 - Rôle des acteurs coutumiers dans le règlement des conflits fonciers aujourd'hui
 - Les différentes pratiques (coutumière, néo-coutumières, formelles, informelles) arrivent-elles à cohabiter sans conflit ?
 - Blocages (existence, facteurs, outils traditionnel et moderne)
 - Un exemple de blocage qui vous a le plus marqué dans les opérations de lotissement

- 7- Vente des terres (bon, mauvaise, pourquoi ? ; comment en est on arrivé ?)
- 8- Les lotissements (bon, mauvais, pourquoi ?)
- 9- Influence de la décentralisation sur les pratiques foncières

N°5 : Les propriétaires terriens, les vendeurs, revendeurs

- 1- Vente des terres
 - Qui achète les terres ? (les membres de la famille, les gens d'Adjarra, des étrangers voisins, des étrangers lointains, les entreprises)
 - Comment contactez-vous ces acheteurs ?
 - Vente non déclarées à la Mairie ? (oui, pourquoi ?)
 - Interdiction de vente (par la Mairie, par les membres de la famille, par la population et pourquoi ?)
 - Est-ce que toutes les terres peuvent faire aujourd'hui l'objet de vente ? (non, pourquoi ?)
 - Existe-t-il de différence de prix entre les terrains produits par les différentes pratiques (coutumières, néo-coutumières, formelles, informelles) au même endroit de la commune ?
- 2- Titre de propriété (avantages et inconvénients)
 - Existence de document ou titre de propriété des parcelles ou terrains vendus ?
 - Qui vous a délivré ce document ? (Mairie, vendeur, ma famille, autre à préciser)
- 3- Existence des conflits (non, oui, qui a réglé ce conflit ?)
 - Un exemple de conflit que vous avez rencontré lors de votre opération de vente ou d'achat
- 4- Les facteurs pris en compte par l'acquéreur de parcelles pour décider d'acheter un terrain (existence ou non de lotissement, proximité des services publics, proximité des grandes voies, paysage, existence d'une pièce justificative)
- 5- Hausse des valeurs des terres (lotissements, position par rapport à la voirie, augmentation des travaux de construction, dotation en infrastructures publiques)
- 6- Chute des valeurs des terres (augmentation des conflits fonciers dans la zone, inondation dans la zone, manque de réalisation des infrastructures publiques, insécurité dans la zone)
- 7- Paiement des redevances foncières (Mairie, Etat, autres, périodicité)
- 8- Causes des ventes (répondre aux besoins familiaux, par peur d'expropriation, se lancer dans une autre activité, remboursement des dettes, c'est mon commerce)
- 9- Influence de la proximité des temples de vodoun, églises, mosquées, cimetière sur la valeur de la terre (augmentation de prix, diminution de prix, ne change pas).
- 10- Influence de la diaspora sur les transactions foncières (oui, non, mode d'opération)
- 11- Accès à l'information foncière (existence d'un canal d'information, Mairie, bouche à oreille)
- 12- Les lotissements (bon, mauvais, pourquoi ?)
- 13- Appréciation des pratiques foncières coutumières et moderne (Sécurisation foncière, pas de Sécurisation foncière, pas de changement)

Annexe n° 5: Les grandes dates qui ont marqué l'histoire du foncier béninois

Années	Evènements ou textes juridiques	Effets
1900	Décret du 05 août 1900	Institutionnalisation du régime de l'immatriculation des terres
1928	Décret du 29 septembre 1928	Définition des domaines publics de l'Etat
1931	Circulaire du 19 mars 1931 portant le coutumier du Dahomey	Consignation par écrit des coutumes locales
1935	Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en AOF	Constitution du domaine privé de l'Etat à partir des terres supposées vacantes et sans maître
1945	Ordonnance n°45-1423 du 18 juin 1945, relative à l'urbanisme aux colonies	- Règlement des questions relatives à l'urbanisme et à l'habitation - Détermination des régions à pourvoir de documents de planification urbaine
1955	Décret n°55-580 du 20 mai 1955	Constataion des droits fonciers endogènes
1959	Décret n°226 PCM/Mi du 15 décembre 1959 portant création de six régions sur le territoire de la république du Dahomey	Découpage territorial du Dahomey en six régions
1960	Loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime de permis d'habiter au Dahomey	Institutionnalisation du régime de permis d'habiter
08/1960	L'indépendance du Dahomey, le 1 ^{er} août 1960	Accession du pays à l'indépendance
10/1960	Décret n°229 PCM/Mi du 21 octobre 1960	Découpage du territoire en 28 cercles et fixation de leur ressort territorial
1961	Loi 61-26 du 10 août 1961	Mise en place des coopératives agricoles collectives avec adhésion obligatoire des détenteurs de terres dans le périmètre défini
1965	Loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière	Confirmation du régime de l'immatriculation
10/1972	Etablissement d'un gouvernement militaire révolutionnaire	Instauration d'un régime dictatorial défavorable aux pratiques foncières coutumières
11/1975	Changement de nom du pays	Dahomey devient la République populaire du Bénin
1975	Décret du 04 décembre 1975 portant lutte contre les forces « féodales », « rétrogrades » et « obscurantistes ».	Répression des pratiques coutumières notamment du régime foncier coutumier
1990	Conférence nationale des forces vives de la Nation de février 1990	- Choix du régime démocratique - Reconnaissance de la réforme de l'administration territoriale comme une exigence nationale pour un développement harmonieux - Consécration du principe de la décentralisation
1993	Etats généraux de l'administration territoriale	Définition des principes directeurs de la nouvelle organisation de l'administration territoriale
1996	Arrêté n°0023 MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin.	Réglementer les opérations de lotissement
1999	Loi n°97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République	Consacre la gestion de l'aménagement et de l'urbanisation aux autorités locales

Années	Evènements ou textes juridiques	Effets
	du Bénin.	
2002-2003	Organisation des premières élections communales et municipales du renouveau démocratique	Décentralisation : transfert de certaines compétences notamment les compétences foncières de l'état central au niveau local
2007	Loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin	Prise en compte des réalités foncières endogènes dans les zones rurales
2013	Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin	Prise en compte globale des problèmes fonciers dans les milieux ruraux et urbains

Annexe n° 6 : Liste des différents rois de l'ethnie Goun d'Adjarra

N°		Branche	Période	Règne
1	ATTAWÉ	Fondateur du Royaume		
2	Roi HINDA	1 ^{ère} Branche	1749- 1761	12 ans
3	Roi AGBANDE	1 ^{ère} Branche	1762- 1772	10 ans
4	Roi AHOUAN-HOLOU	2 ^e Branche	1774- 1783	9 ans
5	Roi AÏKPE	4 ^e Branche	1784- 1790	6 ans
6	Roi AGBOTON	5 ^e Branche	1790- 1803	13 ans
7	Roi GANZE	1 ^{ère} Branche	1804- 1818	14 ans
8	Roi SOTON	5 ^e Branche	1819- 1829	10 ans
9	Roi NOUKPINSE	5 ^e Branche	1830- 1839	9 ans
10	Roi TOFON	3 ^e Branche	1839- 1851	12 ans
11	Roi HOUETHI	1 ^{ère} Branche	1851- 1866	15 ans
12	Roi MINSE	1 ^{ère} Branche	1866- 1876	10 ans
13	Roi MEDJI	3 ^e Branche	1876- 1887	11 ans
14	Roi TOKPO	1 ^{ère} Branche	1887- 1909	22 ans
15	Roi KPOTON	5 ^e Branche	1910- 1939	29 ans
16	Roi AFFOKPE	1 ^{ère} Branche	1939- 1975	36 ans
	“Parenthèse de la période révolutionnaire”			
17	Roi KPOFON HOUETCHEHOUN	2 ^e Branche	Intronisé le 10 Janvier 2000	

Source : Palais royal des Goun d'Adjarra

Table des matières

Introduction générale.....	8
-----------------------------------	----------

Première Partie : Le régime foncier endogène, une dynamique de patrimonialisation foncière..... 32

Chapitre 1: Cadre théorique et d'analyse.....	38
1- 1- La revue de littérature scientifique.....	38
1- 1- 1- L'approche dualiste.....	39
1- 1- 2- La substitution foncière : de la propriété collective à la propriété individuelle.....	41
1- 1- 3- Nécessité de combinaison des pratiques foncières moderne et traditionnelle	45
1- 2- Construction et analyse conceptuelle	47
1- 2- 1- La propriété foncière.....	48
1- 2- 2- Foncier rural versus foncier moderne	50
1- 2- 3- Rapport foncier coutumier et dynamique de patrimonialisation.....	55
1- 2- 4- Le marché foncier	61
1- 2- 5- Gouvernance foncière	67
Chapitre 2 : Mode d'organisation foncière avant la colonisation	70
2- 1- Fondement historique et enjeux fonciers résultant de l'accueil des Adja dans la région d'Adjarra par les Nago.....	70
2- 1- 1- Fondements historiques.....	72
2- 1- 2- Les enjeux fonciers résultant de l'accueil des Adja par les Nago dans la région d'Adjarra.....	76
2- 2- Caractéristique du paysage et extension des premiers noyaux humains	78
2- 2- 1- Caractéristique du paysage.....	78
2- 2- 2- Extension des premiers noyaux humains	80
2- 3- Mode d'organisation foncière.....	81
2- 3- 1- Les structures de base de l'organisation foncière	81
2- 3- 2- Organisation des activités agricoles.....	84
2- 4- Les représentations spatiales et les différentes tenures de terres dans la région d'Adjarra ..	87
2- 4- 1- La dimension "foncière cultivable"	88
2- 4- 2- La dimension "foncière habitable"	89
2- 4- 3- La dimension "foncière sacrale"	90
2- 5- La gouvernance foncière traditionnelle	96
2- 5- 1- La coordination socio- économique des acteurs avant la colonisation	96
2- 5- 2- La coordination socio-culturelle des acteurs avant la colonisation.....	98
2- 5- 3- Les outils de régulation foncière.....	101
Chapitre 3: Controverse sur la propriété privée individuelle et la patrimonialisation foncière pendant la période coloniale.....	108
3- 1- Dynamique foncière pendant la colonisation.....	109
3- 1- 1- Influence de la colonisation sur le système foncier endogène.....	109
3- 1- 2- L'application des outils juridiques coloniaux et ses conséquences	117
3- 1- 3- Relation ville-campagne pendant la période coloniale.....	124
3- 2- La patrimonialisation foncière pendant la colonisation.....	127
3- 2- 1- Le régime foncier coutumier : une pratique patrimonialisée.....	128
3- 2- 2- Les étapes de la patrimonialisation du système foncier	131
3- 2- 3- Position d'autres auteurs sur la question	133
3- 3- L'émergence d'une économie patrimoniale pendant la colonisation	134
3- 3- 1- Les facteurs déclencheurs de l'économie patrimoniale.....	134
3- 3- 2- Des transactions foncières traditionnelles à la marchandisation des terres	138
3- 4- La dépatrimonialisation foncière.....	142

Chapitre 4 : Dynamique foncière postcoloniale et les dérives foncières de la période révolutionnaire.....	146
4- 1- Les mutations foncières de l'indépendance à la période révolutionnaire (1960-1972).....	146
4- 1- 1- La confirmation du régime de l'immatriculation.....	147
4- 1- 2- La concrétisation du régime de permis d'habiter.....	148
4- 1- 3- La réglementation des prix de vente des domaines privés de l'État	150
4- 2- Les mutations foncières de la période révolutionnaire (1972- 1990).....	151
4- 2- 1- Les réformes juridiques foncières	152
4- 2- 2- Les dérives foncières de la période révolutionnaire.....	155
4- 2- 3- Les conséquences de la dérive foncière	161
4- 3- Les réformes foncières juridiques de l'ère de la démocratie	162
4- 3- 1- La réglementation des entités forestières	162
4- 3- 2- Les réformes liées à l'urbanisation	163
4- 3- 3- La loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin	167
Conclusion de la première partie	170

Deuxième Partie : Les pratiques foncières contemporaines 172

Chapitre 5 : Régime foncier moderne et dynamique de modernisation du régime coutumier	176
5- 1- Analyse des titres fonciers délivrés dans la région d'Adjarra et d'Avrankou.....	177
5- 1- 1- La cadence de conversion des terres sous régime coutumier en des biens fonciers modernes.....	179
5- 1- 2- L'étendue et la nature des terres immatriculées.....	181
5- 1- 3- Les facteurs géographiques stimulateurs de l'immatriculation	187
5- 1- 4- Les facteurs socio-économiques stimulateurs de l'immatriculation	190
5- 2- Le Permis d'Habiter et le Certificat Administratif.....	194
5- 2- 1- Le Permis d'Habiter (PH)	194
5- 2- 2- Le Certificat Administratif (CA)	196
5- 3- Le Plan Foncier Rural, une nouvelle initiative de modernisation des réalités foncières coutumières	197
5- 3- 1- L'emprise spatiale du PFR dans la commune d'Avrankou	199
5- 3- 2- Les effets économiques et socio-culturels du PFR	202
Chapitre 6 : Le régime foncier coutumier et ses empreintes spatiales dans le paysage géographique	206
6- 1- Analyse des propriétés foncières au prisme des traits caractéristiques du régime foncier traditionnel.....	206
6- 1- 1- Rappel des caractéristiques du régime foncier coutumier	206
6- 1- 2 - Rôles contemporains des structures foncières coutumières.....	207
6- 1- 3- L'étude du caractère collectif des terres	210
6- 1- 4- L'étude des caractères sacrés et d'inaliénabilité des terres	212
6- 2- Les empreintes du phénomène religieux dans le paysage géographique.....	216
6- 2- 1- Les concessions	221
6- 2- 2- Les Vodoun-honto ou Ita-ocha	236
6- 2- 3- Les forêts sacrées	244
6- 3- Les terres cultuelles : de la sacralisation à la territorialisation de l'espace.....	249
6- 4- Les espaces sacrés, facteurs limitatifs de l'urbanisation dans sa consommation de l'espace	250
Chapitre 7 : Croisement des régimes fonciers coutumier et moderne	252
7- 1- État actuel du régime foncier dans la région d'Adjarra et ses environs	252
7- 1- 1- Les outils mobilisés.....	253
7- 1- 2- Présentation des recensements parcellaires du quartier d'Aholouko à Adjarra et du village de Danmè-Tovihoudji à Avrankou	254

7- 2- Les institutions des transferts fonciers	257
7- 2- 1- L'héritage	258
7- 2- 2- Le don de terre.....	265
7- 2- 3- L'achat et la vente de terre	266
7- 2- 4- Le gage, le prêt et la location de terre	267
7- 3- Les occupations foncières.....	269
7- 3- 1- Les occupations foncières coutumières	269
7- 3- 2- Les occupations foncières modernes.....	270
7- 3- 3- Les occupations foncières néo-coutumières ou mixte.....	272
7- 4- La production foncière	273
7- 4- 1- Le Dogbo-tountoun ou le bornage traditionnel.....	275
7- 4- 2- Les circuits de production foncière.....	277
7- 4- 3- Catégorisation des circuits de production	279
7- 4- 4- La résurgence des terres coutumières	284
7- 5- L'analyse des risques afférents aux différents circuits de production foncière	285
Chapitre 8 : Marché foncier et contribution des ressources foncières au budget communal	290
8- 1- La marchandisation foncière, une réalité indéniable	291
8- 2- La qualité des informations foncières dans notre région	292
8- 2- 1- L'inexistence des informations foncières	293
8- 2- 2- La qualité des informations produites par les institutions communales	294
8- 2- 3- La rétention des informations foncières	296
8- 3- Typologie des marchés fonciers.....	299
8- 3- 1- Le marché régulé par les pesanteurs sociales et coutumières	299
8- 3- 2- Le marché de libre concurrence.....	300
8- 4- Les acteurs du marché foncier	302
8- 4- 1- Les acquéreurs	303
8- 4- 2- Les vendeurs.....	303
8- 4- 3- Les "démarcheurs"	304
8- 4- 4- L'institution communale	305
8- 5- Les causes des ventes de terre.....	305
8- 6- Analyse socio-géographique des vendeurs et acquéreurs de parcelle	307
8- 6- 1- Provenance géographique des acteurs du marché foncier	308
8- 6- 2- Les secteurs d'activités des vendeurs et acquéreurs	310
8- 7- Dynamique évolutive de la valeur vénale des terres	312
8- 8- La perception des acteurs locaux sur les pratiques de vente de terre	316
8- 9- Les enjeux socio-culturel et économique du marché foncier	319
8- 9- 1- Les espaces sacrés, nouveaux fronts pionniers pour le marché foncier	320
8- 9- 2- Les valeurs socio-culturelles, facteurs limitatifs de la vente des produits fonciers.....	323
8- 10- Fiscalité immobilière et développement local.....	325
8- 10- 1- Apport des ressources foncières au budget de la commune	325
8- 10- 2- Les parcelles non bâties: source d'évasion fiscale et d'insécurité	331
Conclusion partielle	338

Troisième Partie : La gouvernance foncière et le développement territorial

Chapitre 9 : Les opérations de lotissement et leurs influences sur les valeurs socio-culturelles	346
9- 1- Les outils de planification spatiale	347
9- 2- Les lotissements dans la région d'Adjarra.....	349
9- 3- Les lotissements traditionnels	350
9- 4- Les lotissements administratifs	353
9- 4- 1- Genèse et développement des lotissements dans la région d'Adjarra.....	353

9- 4- 2- La perception des acteurs locaux des opérations de lotissement	355
9- 4- 3- Les enjeux motivant les opérations de lotissement	360
9- 4- 4- Analyse critique de la participation des administrés au lotissement dans la région d'Adjarra et ses environs	362
9- 4- 5- Typologie des lotissements	365
9- 5- Influence des lotissements sur les valeurs socio-culturelles	368
9- 5- 1- Influence des lotissements sur les sites culturels	369
9- 5- 2- Le lotissement, facteur de perturbation des entités sociales	372
9- 5- 3- Le lotissement, source d'altercation entre valeurs modernes et traditionnelles	373
9- 5- 4- Les conflits techniques résultant des opérations de lotissement	376
9- 6- Influence des valeurs socio-culturelles sur la production foncière	382
9- 6- 1- Influence des concessions et sites culturels sur la production foncière	382
9- 6- 2- Les facteurs de blocage des opérations de lotissement	383
9- 7- La reconstitution des Vodoun après les opérations de lotissement	386
Chapitre 10 : Lotissement et croissance urbaine	390
10- 1- La croissance urbaine de la région d'Adjarra	391
10- 1- 1- La croissance urbaine de l'ancien noyau urbain	391
10- 1- 2- Périurbanisation et lotissement administratif	400
10- 2- Le lotissement, un outil de développement local	406
10- 2- 1- Contribution des lotissements à la mobilisation du foncier public communal : Cas des lotissements de Vodénou, Zounguè-Todèdji et Houédakomè	407
10- 2- 2- Analyse du lotissement "d'Adjarra "première tranche" au prisme des différents services et infrastructures nécessaires au développement du territoire	409
Chapitre 11 : La gouvernance foncière	420
11- 1- La gouvernance foncière administrative	422
11- 1- 1- La gouvernance foncière, un processus multi-niveau	422
11- 1- 2- Les différents types de relations entre les acteurs locaux	426
11- 2- La gouvernance foncière traditionnelle	433
11- 2- 1- Les différents acteurs coutumiers	434
11- 2- 2- Modes d'organisation des acteurs coutumiers pour la protection des terres traditionnelles	436
11- 2- 3- La mobilisation de l'héritage et de don de terre pour contourner les régulations familiales	439
11- 2- 4- Le contournement des dispositifs fonciers administratifs	443
11- 2- 5- La complicité entre les acteurs coutumiers et modernes pour la conversion des terres traditionnelles	446
11- 3- Production foncière et projets d'intérêts communs	449
Conclusion partielle	452
Conclusion générale	454
Bibliographies	460
Table des illustrations	472
Annexes	476
Table des matières	492

Lexique

Akowé : Terme souvent utilisé pour désigner ceux qui ont reçu une éducation occidentale.

Dogbotin : essences à vêtue particulière qui servent au bornage traditionnel des terrains.

Egoun-goun ou **Egoun** : Masques divinisés, communément appelés les revenants. Ces masques constituent une pratique des Yorouba et représentent la forme symbolique sous laquelle reviennent les esprits des morts.

Fa : Oracle de la divination souvent consultée non seulement en cas d'un événement rare mais aussi pour prédire l'avenir ou pour effectuer un bon choix.

Houédo : Premier bâtiment ou case symbolique mis en place après des rituels qui consacrent la création de la concession.

Houéta : Unité d'habitation comportant une famille étendue qui regroupe les grands-parents, les parents, les enfants, etc.

Hounhouè : Grandes cérémonies lignagères annuelles ou pluriannuelles de reconnaissance envers les divinités, d'imploration de leur pardon et de leur bénédiction qui peuvent durer de 7 à 17 jours.

Lègba : Vodoun considéré comme gardien, souvent positionné à des endroits stratégiques pour assurer la surveillance et la protection de ces lieux.

Mèho : Personnes qui incarnent la sagesse et détiennent une large connaissance des faits historiques et une forte capacité de règlement des problèmes sociaux. Leurs avis sont parfois très importants et déterminants dans les prises de décisions à l'échelle locale.

Oro : Divinité qui loge dans les forêts sacrées auxquelles les non initiés et surtout les femmes n'ont pas accès et dont le culte a pour objectif de chasser les mauvais esprits et d'assurer la fertilité des terres et des hommes.

Otogo : Cérémonie ancestrale de type clanique qui s'organise périodiquement, souvent de façon annuelle ou pluriannuelle, pour célébrer les funéraires de tous les descendants de l'ancêtre commun décédés pendant une période donnée.

Tradi-thérapeute : Personne qui s'occupe du traitement des maladies par les méthodes traditionnelles.

Vodoun : Divinités qui représentent la religion traditionnelle dans l'aire culturelle d'Adja-Tado et Yorouba.

Vodounsi : Les initiés de Vodoun.

Vodoun-hunto : Espaces sacrés et ouverts disposant d'une architecture particulière, appropriés par les collectivités familiales et dédiés au culte de Vodoun.

Zangbéto : Masques divinisés pratiqués par les Goun qui assurent la protection des biens et des personnes. Ils jouent le rôle de gardien de nuit.

Résumé

Le déferlement urbain des grandes agglomérations sur leur périphérie est remarquable au Bénin, ces dernières décennies suite à l'évolution croissante de leurs populations. Cette nouvelle dynamique spatiale amène un changement des pratiques foncières et à un étalement urbain dans presque toutes les communes périurbaines. La production foncière aujourd'hui est basée sur les règles modernes. Mais le statut des terres dans certaines de ces communes périurbaines notamment celles qui sont à forte tradition Vodoun comme Adjarra et Avrankou suscite une interrogation quant à l'influence de la production foncière urbaine sur le patrimoine socio-culturel. L'intérêt de cette recherche porte sur la problématique de la cohabitation entre les pratiques foncières endogènes qui cherchent à se maintenir et les exigences d'un foncier moderne qui a quelques difficultés à être généralisé.

Les résultats de nos recherches nous permettent de constater l'existence, non seulement d'une certaine complicité entre les deux pratiques, mais aussi parfois de tension voire de confrontation entre la tradition et la modernité. Les réalités foncières modernes ont pu investir la région d'Adjarra et d'Avrankou à forte pratique foncière coutumière à travers l'instauration d'un marché foncier résultant des faits d'immatriculation et surtout des lotissements administratifs sans cependant réussir à s'y imposer. La présence des pratiques foncières modernes dans cette région a été surtout facilitée par sa position géographique qui fait d'elle le réceptacle des déferlements urbains de Porto-Novo, engendrant un espace mi-rural, mi-périurbain voire urbain à l'ombre de cette métropole.

Parallèlement, les pratiques foncières coutumières bien que résistantes face à la modernité ont connu d'énormes mutations amenant parfois à la disparition de certaines représentations foncières. Si par le passé "la terre" (la terre entière) et "les terres" (les espaces abritant les divinités) sont perçues comme sacrées, ce caractère semble être aujourd'hui réduit au profit des "terres sacrées" qui se sont maintenues grâce à l'existence encore de la croyance à la religion traditionnelle. Les "terres sacrées" n'ont pas été emportées par la pression urbaine même si leur emprise spatiale s'est fortement réduite. Au contraire, elles ont contribué à freiner à plusieurs endroits l'urbanisation dans sa course à la consommation de l'espace, créant un paysage mixte où s'interfèrent la tradition et la modernité dans le tissu urbain. Cet espace périurbain qui présente l'intérêt d'associer les influences de la modernité et de la tradition révèle à contre courant de la pensée dominante, qu'au lieu de s'opposer, les régimes fonciers coutumiers et modernes ont tendance à s'associer pour créer une situation nouvelle.

Abstract

In Benin, the urban development of large cities on the periphery is a notorious phenomenon in recent decades, due in particular to increasing their changing populations. This new spatial dynamics results in a change of land use practices and urban sprawl in almost all the suburban municipalities. The land is now producing based on modern rules. But the status of the land in some of these suburban towns, including those with strong traditions Vodoun like Adjarra and Avrankou, raises a question about the influence of urban land production on the socio-cultic heritage. The interest of this research focuses on the issue of coexistence between indigenous land practices, looking to maintain itself, and the requirements of a modern land, which has some difficulties to be generalized.

The results of our research allow us to determine the existence not only of a certain complicity between the two practices but also sometimes tensions and even confrontations between tradition and modernity. Modern land realities have been able to invest Avrankou and Adjarra area, high customary land practice, through the introduction of a land market arising from registration made especially administrative subdivisions, without managing to win in this locality. The presence of modern land tenure practices in this area was mainly facilitated by its geographical position, which makes it the receptacle of urban Porto Novo surges, resulting in a half countryside, half suburban (or urban) next to this metropolis.

Meanwhile, customary land tenure practices, although resistant face of modernity, experienced enormous changes, sometimes leading to the disappearance of certain land representations. While in the past, "land" (whole earth) and "lands" (space housing the gods) are perceived as sacred, this character seems now reduced in favor only "sacred lands", which are maintained thanks to the existence still of the belief in traditional religion. The "sacred lands" were not swept away by urban pressure, even if their spatial extent is strongly affected. Instead, they helped to slow, in many places, urbanization in its race to the consumption of space, creating a mixed landscape with interfering in the urban fabric tradition and modernity. This suburban area, which has the benefit of combining the influences of modernity and tradition, reveals, against the grain of mainstream thinking, instead of opposing, customary and modern land tenure systems tend to combine, creating a new situation.