

# *Gouvernance Du Foncier Agricole Dans L'arrondissement De Zinvié : Enjeux Et Perspectives*

Enagnon Arsène E. YAOVI<sup>1</sup>, Martial WOROU<sup>1</sup>, Bola A. MALOMON<sup>2</sup>, Sylvain A. VISSOH<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Doctorant, "Ecole Doctorale Pluridisciplinaire - Espaces, Cultures et Développement", Université d'Abomey-Calavi (Bénin), Laboratoire Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), enagnon1987@gmail.com, 96 53 72 66

<sup>2</sup>Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT) de l'Université d'Abomey-Calavi (Bénin), vissohahotondji@gmail.com, 97 81 06 16



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

Pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre de cette recherche, des investigations ont été faites à partir de la collecte des données et informations aux moyens de la recherche documentaire, des observations directes sur le terrain, des entretiens et enquêtes auprès de 109 personnes. Les résultats obtenus ont été analysés à l'aide du modèle SWOT.

Les résultats montrent que la location est le mode dominant d'accès à la terre agricole dans l'Arrondissement de Zinvié avec 50 %. La tendance est donc à la location dans le secteur de recherche même s'il ne se substitue pas à l'héritage qui vient en deuxième position (35 %). L'urbanisation entraîne dans l'Arrondissement de Zinvié, la perte de terres cultivables au profit de l'habitat. De 2010 à 2020, la superficie des mosaïques de champ et jachère a connu une réduction de 517,69 ha en passant de 9109,11 ha à 8591,42 ha. Il urge que les autorités locales amorcent une véritable maîtrise foncière agricole dans l'arrondissement de Zinvié et dans l'espace périurbain en général pour un développement local durable.

**Mots clés** – Zinvié, Foncier, Gouvernance Foncière, Agriculture Périurbaine, Enjeux

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

To achieve the objectives set within the framework of this research, investigations were made from the collection of data and information by means of documentary research, direct observations in the field, interviews and surveys of 109 people. The results obtained were analyzed using the SWOT model.

The results show that renting is the dominant mode of access to agricultural land in the Arrondissement of Zinvié with 50%. The trend is therefore towards rental in the search sector even if it does not replace inheritance, which comes in second place (35%). Urbanization leads in the Arrondissement of Zinvié to the loss of cultivable land in favor of housing. From 2010 to 2020, the area of field and fallow mosaics decreased by 517.69 ha from 9109.11 ha to 8591.42 ha. It is urgent that the local authorities begin a real agricultural land control in the district of Zinvié and in the peri-urban space in general for sustainable local development.

**Keywords** – Zinvié, Land, Land Governance, Peri-Urban Agriculture, Issues.

## INTRODUCTION

En Afrique, longtemps ignorées par les réglementations officielles, les pratiques dites coutumières représentent la base de la gestion effective de la terre (L. C. S. Gandonou, 2020, p. 16). En Afrique de l'Ouest, où le foncier a une importance capitale pour

les populations, l'échec des nombreuses tentatives institutionnelles de régulation foncière est souvent imputé au non prise en compte, voire à la méconnaissance sociale de gestion de la terre parmi les populations rurales et de leurs spécificités locales (L. Delville, 2013, p 30). La terre constitue la principale ou la seule richesse pour la plupart des ménages en milieu rural (E. A. Djagoun, 2016, p 14). Ce qui attire un nombre important des sociétés paysannes vers la terre. Dans les pays en voie de développement, la sécurité alimentaire est une nécessité absolue (K. Akodjenou, 2005, p. 18). Les investisseurs nationaux comme étrangers ont besoin de la terre pour l'installation de leurs usines et buildings afin de créer de richesse : La sécurité foncière est une des conditions préalables de tout investissement pour s'assurer du véritable propriétaire du terrain avant toute entreprise (A. P. Hounkpatin, 2017, p 22).

Au Bénin, l'augmentation de la population est suivie de l'accroissement des besoins en terre d'habitation et pour les activités agricoles. Cette évolution de la population est concomitante avec l'occupation des sols. Elle crée sur le plan local que national un déficit dans la saturation de l'accroissement des besoins en terre. En outre la croissance démographique a entraîné une diminution de la disponibilité en terre pour les populations rurales. La dynamique urbaine, due à l'évolution démographique provoque l'augmentation des besoins alimentaires et la diminution des espaces agricoles autour des villes. Or, l'accès à la terre et la sécurité des droits fonciers sont des facteurs essentiels indispensables à la sécurité alimentaire (A. B. Malomon, 2021, p.39). La terre constitue alors l'élément fondamental de l'appareil de production et détermine la capacité de production agricole.

Dans la Commune d'Abomey-Calavi, la périurbanisation pose de nombreux défis dans plusieurs domaines. De même, les migrations des populations vers les périphéries dont l'arrondissement de Zinvié entraîne une forte demande en parcelles à bâtir et à occuper pour d'autres besoins d'où, la spéculation foncière. Face à cela, les procédures formelles de planification rurale ou urbaine pour contrôler les spéculations arrivent à peine à réguler les jeux fonciers, dans la mesure où, les intérêts sont beaucoup trop importants pour que les règles édictées puissent être appliquées normalement (A. B. Malomon, 2018, p.11). A Zinvié, la compétition pour l'accès à la terre s'intensifie de plus en plus. Elle est source de nombreux conflits sociaux et le problème de l'insécurité foncière est devenu un enjeu majeur. Ces transformations que subit le foncier agricole dans l'arrondissement de Zinvié mérite d'être étudiées au regard de ses enjeux et des défis qu'elles imposent aux autorités locales. C'est dans ce cadre que s'inscrit le choix de la présente recherche intitulée « Gouvernance du foncier agricole dans l'arrondissement de Zinvié : enjeux et perspectives ». Le présent travail se propose d'analyser le mécanisme actuel de gestion du foncier agricole d'une part, et d'autre part, déterminer les effets de cette gestion foncière sur le développement de l'agriculture dans l'arrondissement de Zinvié.

## **I. MATÉRIELS ET MÉTHODES**

### ***1.1. Cadrage géographique de la recherche***

L'Arrondissement de Zinvié est compris entre 6°35'44'' et 6°39'57'' de latitude Nord et entre 2°17' 28'' et 2°25'22'' de longitude Est. Il couvre une superficie de 41,27 Km<sup>2</sup> et est l'un des neuf Arrondissements de la Commune d'Abomey-Calavi. Situé dans la partie nord de la commune, l'Arrondissement de Zinvié est limité au nord par l'Arrondissement de Kpanroun, au sud par les Arrondissements d'Akassato, et de Golo-Djigbé, à l'est par la Commune de Sô-Ava et à l'ouest par celle de Zê. Il compte 15 villages à savoir : Adjogansa, Agolédji, Dangbodji, Dokomey, Gbodjè, Gbodjoko, Houégoudo, Kpotomey, Sokan, Wawata-Fandji, Wawata-Todja, Yèvié, Yèvié-Nougo, Zinvié-Fandji, et Zinvié-Zounmè (Figure 1).

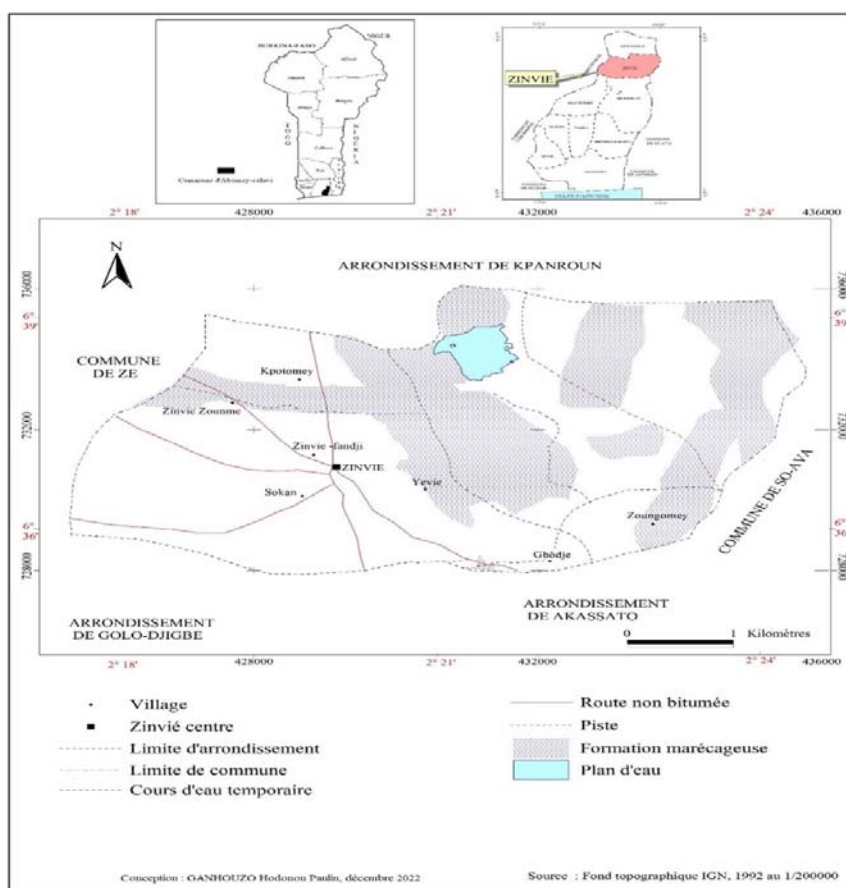


Figure 1: Situation géographique et administrative de l'Arrondissement de Zinvié

## 1.2. Données utilisées

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

- statistiques démographiques et sur l'évolution des mouvements naturels et migratoires qui ont été collectées à l'*Institut National de la Statistique* et de la Démographie (INSTaD) ;
- données sur les conflits obtenues auprès des ménages enquêtés dans l'arrondissement de Zinvié ;
- données et informations sur les procédures des transactions foncières et les modes d'appropriations foncières agricoles pour analyser la gestion foncière agricole.

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

L'identification des villages enquêtés est réalisée sur la base des critères suivants : le poids démographique du village, la présence d'un nombre important de ménages agricoles, l'existence de nombreuses transactions foncières sur les dix dernières années et l'observation de profondes mutations liées à la périurbanisation. Les populations cibles sont les ménages agricoles installés dans les onze (11) villages de l'Arrondissement de Zinvié : Adjogansa, Dangbodji, Dokomey, Gbodje, Gbodjoko, Kpotomey, Sokan, Wawata, Yévié, Zinvié Fandji, Zinvié Zounmè. Pour l'enquête quantitative, la taille de l'échantillon au niveau de chaque village a été déterminée suivant la théorie probabiliste de Schwartz (1995) :

$x = Z\alpha^2 \times pq/i^2$  avec  $x$  = taille de l'échantillon,  $Z\alpha = 1,96$  Ecart réduit correspondant à un risque  $\alpha$  de 5 % ;  $p = n/N$  avec  $p$  = proportion des ménages de chaque arrondissement ( $n$ ) par rapport au nombre total de ménages dans les trois arrondissements ( $N$ ) à laquelle se situe ce dernier,  $q = 1 - p$  et  $i$ , la précision désirée égale à 5 %. 90 ménages agricoles ont été enquêtés dans les onze (11) villages parcourus. En plus de cette population cible, les questionnaires ont été adressés au chef d'arrondissement de Zinvié,

aux chefs villages (11), quatre (4) responsables de la mairie de la Commune d'Abomey-Calavi, un (1) responsable de l'ATDA. Deux (2) personnes ressources intervenant dans le domaine du foncier dans le secteur de recherche ont été également interviewées. Au total 109, personnes ont été enquêtées dans le cadre de cette recherche.

#### 1.4. Traitement des données et analyse des résultats

Le traitement des données comprend essentiellement le dépouillement manuel et informatique des informations et données recueillies sur le terrain. Il est réalisé manuellement et consiste à faire le point des questionnaires et de la codification de chaque questionnaire en fonction des qualités de réponses obtenues pour enfin constituer une base de données créée avec le tableur Excel 2007 pour la réalisation des graphiques et des tableaux pour l'analyse statistique des données. Les fréquences sont obtenues à base du logiciel suivant la formule  $f = \frac{n}{N}$  ou  $n$  est le nombre ayant répondu et  $N$  la taille de l'échantillon.

Pour l'analyse des résultats, le modèle SWOT (Strength -Weaknesses-Opportunities-Treats) a été utilisé pour apprécier les facteurs internes et externes de la gouvernance foncière dans l'arrondissement de Zinvié.

## II. RÉSULTATS

### 2.1- Modes d'accès à la terre dans l'Arrondissement de Zinvié

D'après les investigations, il existe en général quatre types de modes d'accès à la terre dans l'Arrondissement de Zinvié (Figure 2).

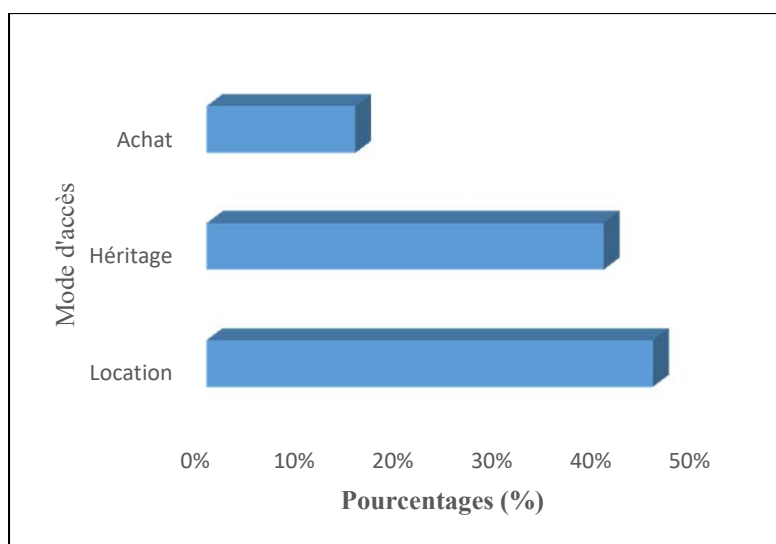


Figure 2: Modes d'accès à la terre dans l'Arrondissement de Zinvié

Source : Enquêtes de terrain, janvier 2022

De la figure, il ressort que 45 % des exploitants agricoles enquêtés ont accès à leur terre par location, 40 % par héritage, 15 % par achat. Le taux de la location est fort devant les autres modes. Cela montre que la location est le mode d'accès à la terre agricole le plus dominant.

### 2.2- Evolution des prix du foncier

Les enquêtes de terrain ont permis de constater que la marchandisation de la terre s'observe dans ledit Arrondissement. Le prix d'achat dépend de l'emplacement géographique du terrain par rapport aux agglomérations et de la qualité des sols qui s'y trouvent (fertilité par exemple). Les nouveaux acquéreurs sont souvent les fonctionnaires, les commerçants et les agences immobilières qui font la spéculation foncière. L'installation des allochtones à la recherche de résidence contribue donc fortement à la hausse des prix du foncier dans l'Arrondissement de Zinvié (figure 3).

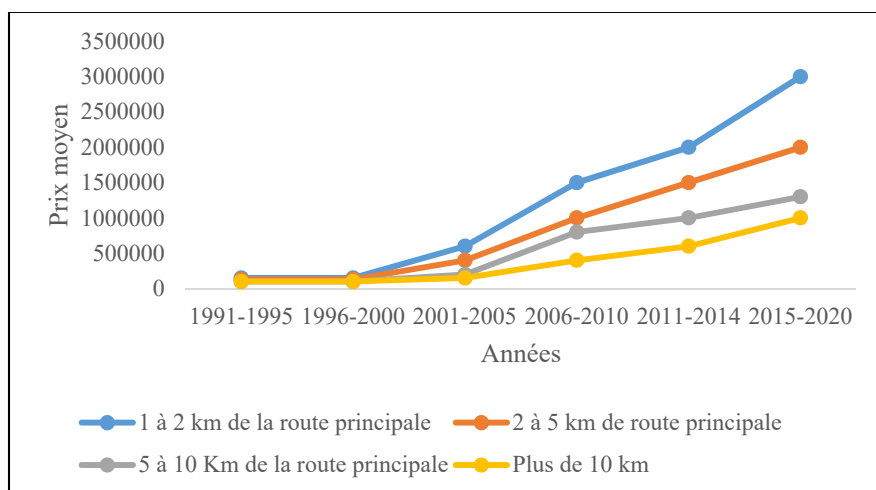


Figure 3: Evolution du prix d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> selon sa position géographique dans l'Arrondissement de Zinvie en (FCFA)

Source : Enquêtes de terrain, décembre 2022

Le prix de la parcelle de 500 m<sup>2</sup> a augmenté entre les années 1991 à 2020. A côté de la route principale, ce prix a été multiplié par 20 durant la même période. Ces prix témoignent de la dynamique foncière qui encourage le morcellement des terres héritées et réduit dangereusement les espaces pour la production agricole.

La fréquence de la vente des domaines par les ménages agricoles dans l'arrondissement de Zinvie est en moyenne d'une fois entre 2010 et 2020. Cependant, cette fréquence de la vente des terres varie d'un village à un autre (Figure 4).

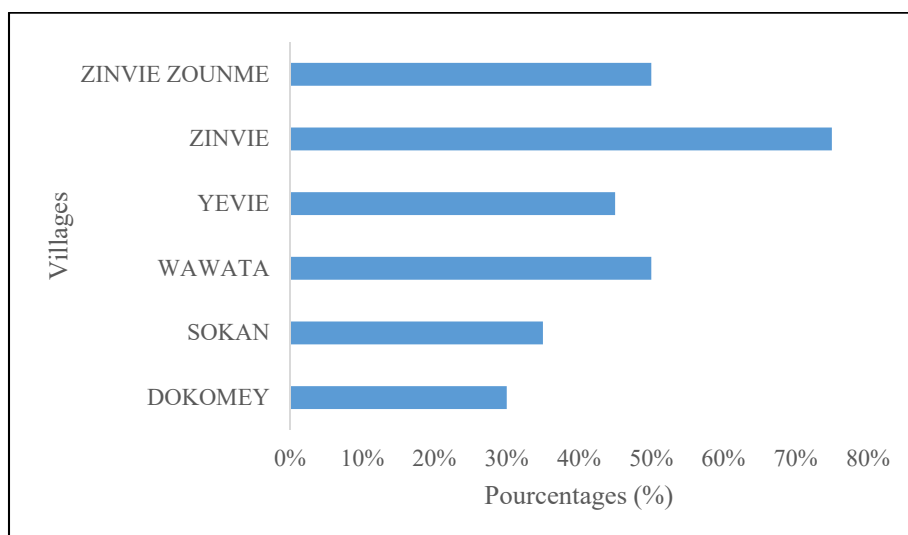


Figure 4 : Exploitants agricoles ayant vendu au moins une parcelle dans l'arrondissement de Zinvie entre 2010 et 2020

Source : Enquêtes de terrain, décembre 2022

Sur une période de 10 ans (2010-2020), 75 % des ménages agricoles enquêtés à Zinvie ont au moins vendu une fois des parcelles contre 50 % respectivement à Zinvie-Zounmè et à Wawata. A Yèvié, 45 % des personnes enquêtées ont déclaré avoir vendu leur terre, à Sokan par contre, 35 % des interviewés ont répondu avoir cédé leur terre. A Dokomey, 30 % ont déclaré avoir au moins une fois vendu leurs terres.

La photo 1 montre un domaine agricole ayant fait l'objet de morcellement et vendu dans l'Arrondissement de Zinvie.



**Photo 1:** Domaine agricole morcelé et vendu à Wawata

**Prise de vue :** YAOVI, janvier 2022

La photo 1 montre une parcelle vide vendue dans l'arrondissement de Zinvié. Autrefois destinée aux activités agricoles, ces parcelles sont acquises par des citoyens à des fins d'habitation. Parmi ces acquéreurs, ceux qui ont les moyens n'hésitent à y ériger des bâtiments en matériaux définitifs comme le montre la photo 2.



**Photo 2:** Habitation en construction sur une parcelle agricole vendue à Zinvié-Zounmè

**Prise de vue :** YAOVI, janvier 2022

Ces parcelles sont vendues par des autochtones qui sont pour la plupart héritiers et exploitants agricoles. Ils sont à l'origine du développement de l'espace périurbain et de l'arrondissement de Zinvié en particulier.

### **2.3- Acteurs et mécanisme actuel de gestion du foncier agricole dans l'Arrondissement de Zinvié**

Les acteurs intervenant dans la gestion foncière dans l'Arrondissement de Zinvié sont composés des : autorités communales et locales, des propriétaires terriens autochtones et des démarcheurs et acquéreurs de parcelles.

Au niveau communal, la loi a mis en place la Commission de Gestion de Foncière (CoGeF), et au niveau des villages, la Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF). Cependant, si la CoGeF reste encore inactive malgré sa création au niveau communal, les SVGF n'existent dans aucun des villages de l'Arrondissement de Zinvié. L'absence des différentes instances locales de gestion foncière prévues par le CFD notamment les SVGF n'est pas de nature à garantir une bonne gouvernance foncière dans l'Arrondissement de Zinvié et dans la Commune d'Abomey-Calavi en général. Cette situation explique aussi d'une manière ou d'une autre les difficultés à préserver les terres agricoles dans cette localité fortement influencée par l'urbanisation.

La Commune d'Abomey-Calavi dispose de plusieurs documents de planification spatiale : Plan de Référence pour l'Aménagement du Plateau (PDA), le Schéma Directeur d'Aménagement Communal (SDAC), le Plan de Développement



Communal (PDC) et le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU). Ces outils de planification spatiale sont exploités en matière de la gestion foncière non seulement au niveau communal mais aussi local. Ces outils disponibles peuvent bien contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain et la préservation du foncier agricole s'ils étaient mises en œuvre.

Seulement, la non réalisation des documents de planification spatiale, dans les délais impartis impacte négativement leurs contenus et valeurs urbanistiques. On se trouve, parfois, avec un document récemment homologué, quasiment obsolète, car les études effectuées pour ses options d'aménagement sont devenues désuètes, à cause du temps écoulé entre leur établissement et leur approbation.

La Faiblesse dans la mise en œuvre des documents de planification spatiale explique d'une manière ou d'une autre, la difficulté pour la commune de préserver durablement les espaces agricoles. Or, la non préservation du foncier agricole n'est pas sans conséquences sur l'arrondissement de Zinvié.

## 2.4- Effets de la gestion du foncier agricole dans l'arrondissement de Zinvié

### 2.4.1- Effets socio-économiques

#### 2.4.1.1- Perte du territoire agricole

L'une des conséquences de la transformation du foncier agricole périurbain est la perte des terres agricoles. Les paysans les vendent aux citadins leurs terres destinées en grande partie aux activités agricoles posant ainsi des problèmes d'accès à la terre de ces paysans surtout à leurs fils qui n'ont pas d'autres sources de revenus que la production agricole. Dans l'arrondissement de Zinvié, il est observé une progression remarquable des espaces bâtis comme le montre les cartes d'occupation du sol réalisées pour les années 2010 et 2020 (Figure 5 et 6).

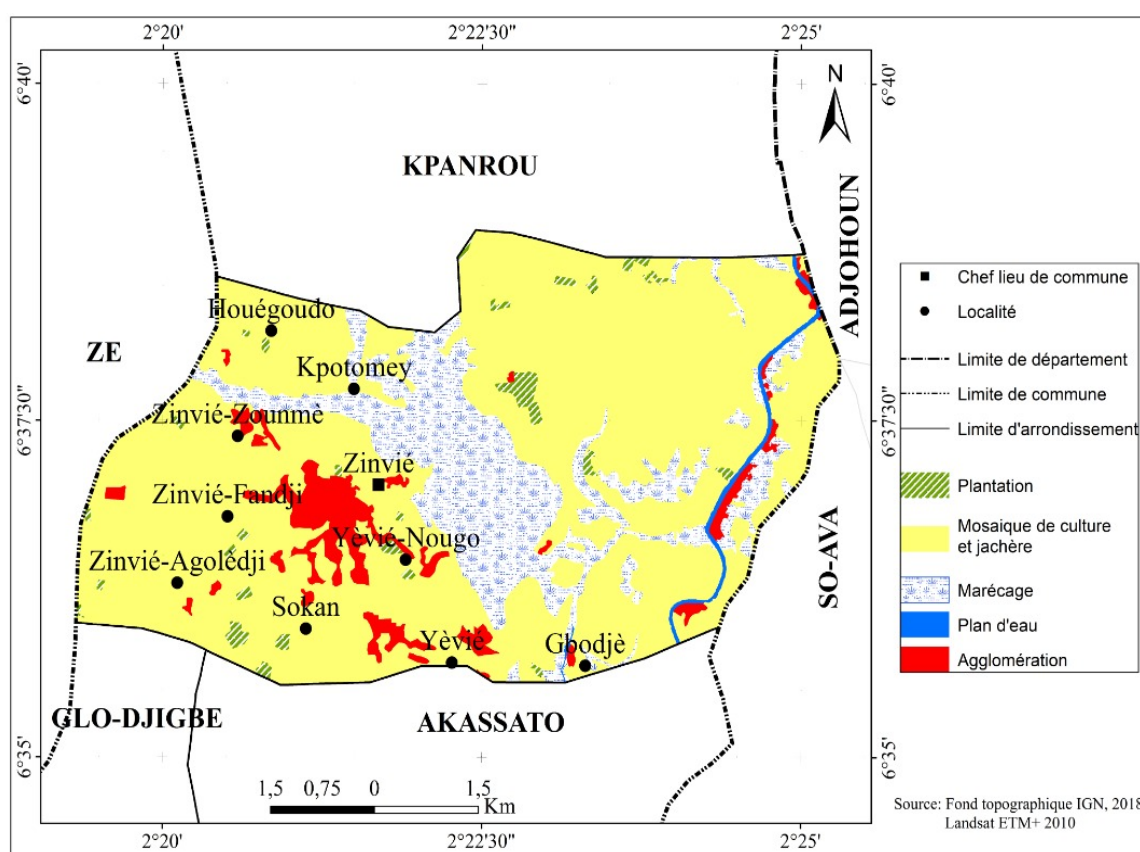


Figure 5: Occupation du sol en 2010 dans l'arrondissement de Zinvié

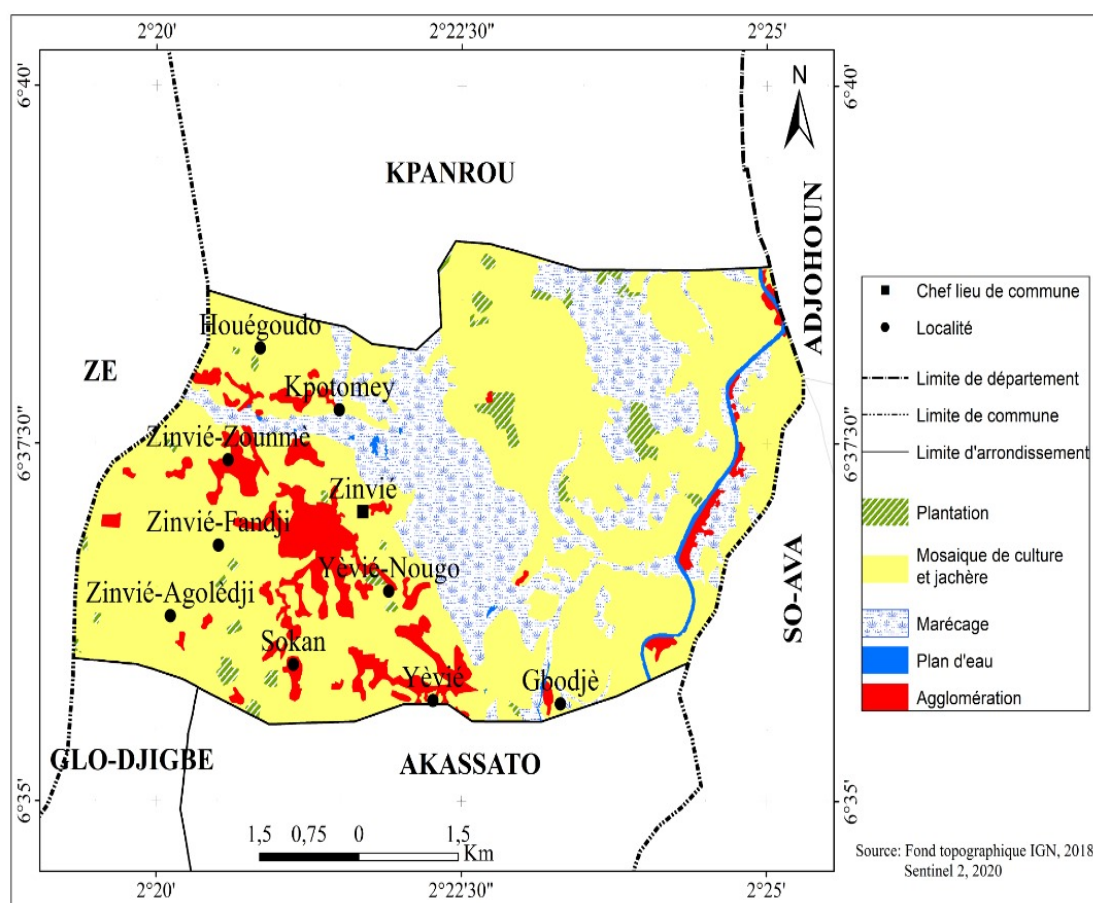


Figure 6: Occupation du sol en 2020 dans l'arrondissement de Zinvié

L'analyse des cartes d'occupation du sol en 2010 et 2020 a permis de constater que des pressions s'exercent sur les terres et surtout les terres agricoles. Dans l'Arrondissement de Zinvié, il est observé une progression remarquable des espaces bâtis comme le montre la figure 7.

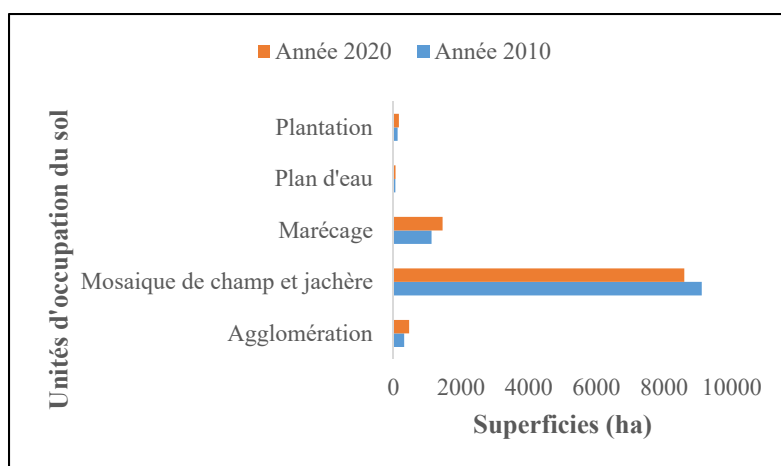


Figure 7: Etat de l'occupation du sol dans l'arrondissement de Zinvié en 2010 et 2020

Source : Résultats des travaux, janvier 2022

La figure 7 montre que les mosaïques de cultures et jachères ont connu une tendance à la baisse de leurs superficies, au profit des agglomérations (9109,11 ha en 2010 et 8591,42 ha 2020). Cette réduction est due à l'arrivée des migrants, majoritairement des



centres urbains (Abomey-Calavi, Godomey et Cotonou). Dans la même période, la superficie des agglomérations est passée de 318,69 ha à 464,29 ha soit une hausse de près de 147 ha. L'extension de l'espace habité a provoqué une forte régression des surfaces agricoles.

#### 2.4.1.2. Régression de l'effectif et reconversion des agriculteurs à Zinvié

La figure 8 présente l'évolution de l'effectif des ménages agricoles en 2002 et en 2013 dans l'arrondissement de Zinvié.

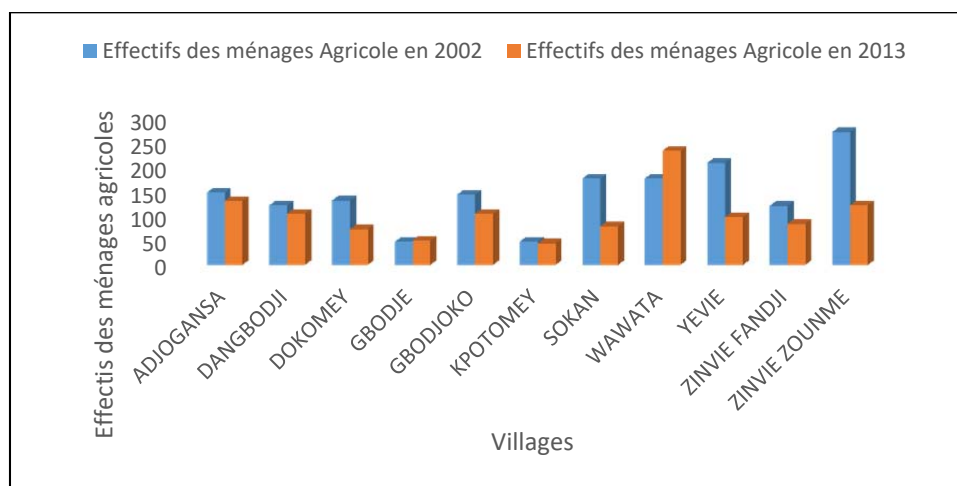


Figure 8: Evolution de l'effectif des ménages agricoles en 2002 et en 2013

Source : D'après INSTaD 2002 et 2013

La figure 8 montre que l'effectif des ménages agricole est de plus en plus réduit. Dans l'ensemble de l'arrondissement, à l'exception des villages de Wawata (177 en 2002 et 234 en 2013) et Gbodjè (47 en 2002 et 50 en 2013), l'effectif des ménages agricoles a connu une évolution à la baisse dans tous les autres villages visités. Ce désintéressement des populations aux activités agricoles s'explique entre autres par la vente anarchique des terres agricoles.

Une fois sans terre, ces héritiers se reconvertissent dans d'autres activités. Certains jeunes ont aujourd'hui davantage recours aux activités non agricoles telles que la maçonnerie et la fabrication des briques cuites, afin de conquérir le marché de construction créé par l'urbanisation. Plus de 80 % des jeunes enquêtés exercent des activités non agricoles dans les sites d'étude pour raison de réduction des espaces agricoles.

La figure 9 présente la proportion de chaque catégorie d'activités auxquelles se donnent ces producteurs après la vente des terres cultivables.

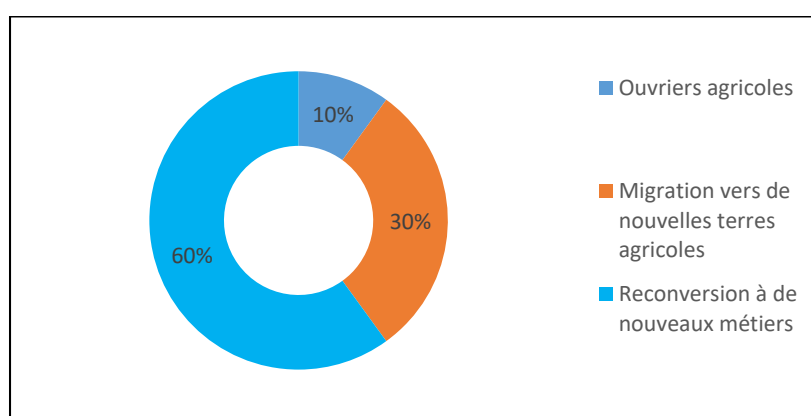


Figure 2: Proportion des différentes activités des héritiers après la vente des terres cultivables

Source : Enquête de terrain, janvier 2022

L'analyse de la figure 13 montre que 60 % des exploitants agricoles se donne à d'autres activités professionnelles après la vente des parcelles destinées aux activités agricoles. Il s'agit de nouveaux métiers tels que l'artisanat, petits commerces, taxi moto, et autres. Par contre 10 % deviennent des ouvriers agricoles et 30 % migrent vers d'autres zones à la recherche de terres fertiles. De ces mutations, il découle que l'agriculture familiale qui participe à l'animation de la vie communautaire est en recul du fait de l'absence progressive de terres cultivables.

### 1.3. Conflits fonciers et mode de gestion

La mauvaise gouvernance du foncier agricole est source de conflits dans la Commune d'Abomey-Calavi. Les enquêtes de terrain ont permis de constater que tous les villages de Zinvié visités sont confrontés aux problèmes fonciers (Figure 10).

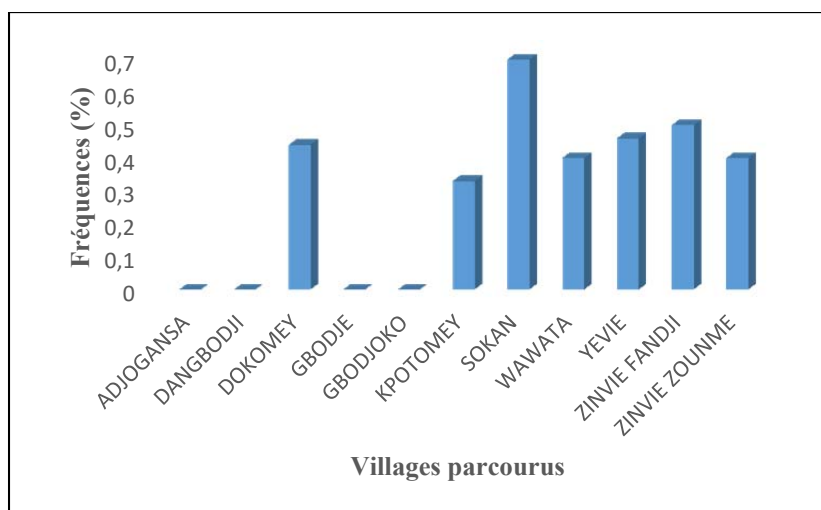


Figure 10: Proportion des conflits fonciers par village dans l'arrondissement de Zinvié

Source : Enquêtes de terrain, janvier 2022

L'analyse de la figure 10 montre que l'arrondissement de Zinvié est confronté à d'énormes situations conflictuelles. Les villages les plus exposés sont SOKAN (70 %), ZINVIÉ FANDJI (50%), YEYIE (46%), DOKOMEY (33%). Ces conflits liés à la contestation des limites, la contestation des droits de propriétés, la contestation des terres d'héritage, la vente frauduleuse et l'occupations illégales des propriétés foncières.

Les différends liés au foncier sont réglés conformément aux dispositions de la loi portant organisation judiciaire en République du Bénin.

Toutefois, la saisine des juridictions doit obligatoirement être précédée d'une tentative de conciliation au choix des parties en conflits. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix du mode des règlements, la partie la plus diligente saisit directement le juge du contentieux. Il en ressort par conséquent deux modes de règlements : le règlement à l'amiable et le règlement juridictionnel.

Au cas où les parties opteraient pour le règlement à l'amiable, elles choisissent de commun accord, l'instance locale ou la personne chargée du règlement amiable du différend. Le règlement à l'amiable donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal.

L'absence de règlement amiable doit également faire l'objet d'un procès-verbal. Le procès-verbal de règlement amiable dûment signé par les parties et leurs témoins est transmis au maire de la commune du lieu de situation de l'objet du différend ; par la partie la plus diligente pour affirmation. Le Maire dispose d'un délai d'un (01) mois pour procéder à l'affirmation. Ce délai court à compter de la date de transmission.

Lorsque la tentative de conciliation échoue ou que l'une des parties se sent lésée, il lui est loisible de recourir aux instances judiciaires. Seul le Tribunal de Première Instance de la Commune est compétent pour rendre des décisions de justice définitives ; ces décisions sont susceptibles de recours.

### III. DISCUSSION

Au regard de ce qui précède, il convient de retenir que les pressions sur les terres agricoles dans l'arrondissement de Zinvié ont conduit à l'émiettement des champs et à une vente de plus en plus poussée du patrimoine foncier par les paysans. Ces observations faites dans la périphérie de la ville d'Abomey-Calavi sont semblables à celles effectuées par d'autres auteurs.

A. G. Glèlè, (2010, p 127), souligne que la terre est devenue un bien marchand hautement spéculatif contrôlé par des familles autochtones, des nouveaux riches, des agences immobilières et des courtiers de tous genres. Elle souligne également que dans les arrondissements de Hèvié, de Togba et de Ouèdo, la terre demeure un enjeu capital pour certains acteurs qui mènent une concurrence âpre entre eux.

Abondant dans le même sens, A. B. Malomon (2021, p. 9) affirme que l'urbanisation entraîne dans la commune d'Abomey-Calavi et surtout dans sa périphérie, la perte de terres cultivables au profit de l'habitat. Selon l'auteur, l'espace urbanisé entre 1990 et 2020 a connu une augmentation de superficie assez importante passant de 3498,7 ha à 9545,1 ha. Favorisée par plusieurs facteurs dont les conditions d'accueil et l'influence de la ville de Cotonou, cette dynamique urbaine se déploie au détriment de l'espace agricole situé notamment à la périphérie de la ville d'Abomey-Calavi. Destiné en grande partie à l'agriculture, cet espace périphérique est marqué depuis plus de deux décennies par des dynamiques démographiques et spatiales particulièrement intenses.

Selon A. S. Vissoh (2012, p. 20), les villes du Bénin souffrent aujourd'hui d'une absence de politique en matière de gestion de l'occupation du sol. La pauvreté et parfois la pression démographique ont poussé à l'occupation de zones non aedificandi (impropres à l'habitation) telles que les marécages, bas-fonds, etc. ou de zones réservées à des fins d'utilité publique : domaine réservé au cimetière, au marché.

Pour D. Palmer *et al.* (2009, p.20), quand la gouvernance des terres est défaillante, les puissants ont la possibilité de dominer la compétition pour les maigres ressources en terre. Sous une forme extrême, la corruption peut être pratiquée à grande échelle par le biais d'une appropriation de l'Etat. Les détenteurs du pouvoir peuvent accaparer illégalement des terres domaniales et des terres communales pour leur propre compte ou en faire bénéficier leurs alliés. En revanche, quand la gouvernance des terres est efficace, l'accès équitable à la terre et la sécurité foncière sont susceptibles de contribuer à l'amélioration des conditions sociales, économiques et environnementales.

D'autres auteurs tels que B. S. Tchaou (2014, p. 103) indiquent que dans le cas du Bénin, l'échec des nombreuses tentatives institutionnelles de régulation foncière est souvent imputé à la non prise en compte, voire à la méconnaissance des mécanismes sociaux de gestion de la terre et de leurs spécificités locales.

### IV. CONCLUSION

Les pressions sur les terres agricoles ont conduit à l'émiettement des champs et à une vente de plus en plus poussée du patrimoine foncier par les paysans. Ce phénomène encouragé par la thésaurisation des terres par les commerçants ayant les moyens financiers et les fonctionnaires des grandes villes a conduit les ménages agricoles à diversifier les modes d'accès à la terre. Le principal mode d'accès à la terre agricole qui est la location donne peu de sécurité de jouissance et ne permet pas un investissement accru pour favoriser le développement agricole.

Cependant la mauvaise gouvernance foncière entraîne la fréquence des conflits fonciers aux vues des pratiques des différents acteurs dans l'arrondissement de zinvié. Les problèmes fonciers constituent une source de tension entre les populations elles-mêmes et les autorités.

Des mesures adéquates doivent être alors prises comme l'organisation du marché foncier, l'établissement d'un plan foncier rural, l'élaboration d'un plan d'aménagement rural qui doit inclure la participation véritable des paysans.

### RÉFÉRENCES

- [1] AKODJENOU Koffi (2005) : Gestion urbain et foncière dans la commune d'Adjarra, Mémoire de maîtrise DGAT/FLASH/UAC, p. 85
- [2] Bourgeois Ulysse. (2009) : Une gestion des terres conflictuelles : du monopole foncier de l'Etat à la gestion locale des Mongo (Territoire de Basankusu République Démocratique du Congo), p. 169

- [3] Cahier des villages et quartiers de ville du département de l'Atlantique, Caractéristiques démographique et équipement sociocommunautaires des unités administratifs, p.15
- [4] CLAVEL Marie (2018) : l'Amélioration de la gouvernance foncière dans la zone d'aménagement hydro-agricole de la Vallée du fleuve Sénégal : une contribution par analyse de genre p. 107
- [5] DJAGOUN Eric Adjé (2016) : Marchandisation foncière dans la commune de Ouèssé. Mémoire de maîtrise de géographie, FLASH/UAC, p. 78
- [6] FAO (2008) : Politique et stratégie générales du secteurs agricole et rurale. Cotonou, p. 75
- [7] GANDONOU Laudrup Charbel Sagbo (2020) : Gouvernance du foncier urbain dans la commune d'Akpro- Misserete : enjeux et perspectives, IGATE/ UAC, p.57
- [8] GLELE Gisèle Afiavi (2010) : La périurbanisation et les dynamiques foncières dans la Commune d'Abomey-Calavi ; les Arrondissements : Hèvié, Ouèdo, Togba. Diplôme d'Etude Approfondie (DEA) en Géographie et Gestion de l'Environnement. Option Géoscience et Aménagement de l'espace, DGAT/ FLASH/ UAC, p. 127
- [9] HOUNKPATIN Ayélé Pélagic (2017) : Gestion foncière dans l'arrondissement d'Atchoukpa (Commune d'Avrankou) ; Problèmes et Perspectives, Mémoire de maîtrise de Géographie, FLASH/UAC, p. 79
- [10] KEBE Boubakar Hamadoun (2014) : Mise en place du Système d'Information Foncier dans la Commune urbaine de Kati au Mali. Mémoire de master en Science de la géo-information, RECTAS ; p. 132
- [11] KPADONOU Alexis (2016) : Stratégies d'adaptation aux contraintes socio-foncières dans la commune d'Allada, Mémoire de Maîtrise de Géographie, FLASH/UAC, p. 85
- [12] LAVIGNE Deville Phillipe (2002) : Vers un article des modes de régulation foncière. Avancées récentes et enjeux fonciers. Afrique de l'ouest francophone, constitution au séminaire régionale sur les enjeux fonciers. Paris ; éditions, p. 31
- [13] LAVIGNE Deville Phillipe. (2002), vers un article des modes de régulation foncière. Avancées récentes et enjeux fonciers. Afrique de l'ouest francophone, constitution au séminaire régionale sur les enjeux fonciers. Paris ; éditions, p. 31
- [14] MAIRIE D'ABOMEY-CALAVI (2021) : Point actualisé des réserves administratives de la Commune d'Abomey-Calavi, rapport final, p. 85
- [15] MAIRIE D'ABOMEY-CALAVI (2012) : Schéma Directeur d'Aménagement Communal, p. 103
- [16] MAIRIE D'ABOMEY- CALAVI (2009) : Séance publique de reddition de compte du conseil communal, 3<sup>ème</sup> Mandature, p. 20
- [17] Mairie d'Abomey-Calavi (2018) : Plan de Développement Communal, p. 26
- [18] MAIRIE D'ABOMEY-CALAVI (2017) : Plan de Développement Communal troisième génération PDC<sub>3</sub> 2018-2022, p. 233
- [19] MALOMON Atchamou Bola (2021) : Gouvernance du foncier agricole dans un contexte d'étalement urbain : observations et analyse à partir de la ville d'Abomey-Calavi, Thèse unique de doctorat en géographie, Université d'Abomey- Calavi, p. 323
- [20] MALOMON Atchamou Bola, VISSOH Ahotondji Sylvain, FOLY Déroté Komi (2021) : Gouvernance du foncier périphérique de la ville d'Abomey-Calavi (sud Bénin) : enjeux, pratiques et défis. In Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement N0 02, vol 1, juin 2021, pp. 81-92
- [21] MALOMON Atchamou Bola, VISSOH Ahotondji Sylvain, FOLY Déroté Komi (2021) : l'exploitation du calcaire dans l'arrondissement d'Issaba (commune de Pobè au Bénin) : malédiction de ressource naturelle ou levier de développement local ? in dynamiques spatiales et développement : revue semestrielle du laboratoire d'études des dynamiques urbaines et régionales, numéro 17 juin 2021, pp. 103-123
- [22] MALOMON Atchamou Bola, VISSOH Ahotondji Sylvain, FOLY Déroté Komi (2021): An example of changes in urban periphery: family agriculture

- tested by urban dynamics in the municipality of abomey-calavi (south benin). In International Journal of Agriculture, Environment and BioResearch Vol. 06, No. 05 ; 2021, p.14
- [23] MALOMON Atchamou Bola, VISSOH Ahotondji Sylvain, FOLY Déroté Komi (2021) : L'Après Lotissement : Analyse de la gestion des réserves administratives dans la ville d'Abomey-Calavi (Sud Bénin). In International Journal of Progressive Sciences and Technologies (IJPSAT) ISSN: 2509-0119, Vol. 28 No. 2 September 2021, pp.390-403
- [24] MALOMON Atchamou Bola (2018) : Gouvernance du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi : Etat des lieux et enjeux pour le développement local, Mémoire de Master de Recherche (Ex DEA), DGAT / FASHS / EDP/ UAC, p. 119
- [25] MONGBO, Roch. (2004) : Dynamiques d'occupation foncière, jeux des acteurs et rapports sociaux à Abomey, programme Eco cité/ CEBEDES, 2004, p.152
- [26] ONU-Habitat, (2010) : Etats des villes africaines, Gouvernance, inégalités et marché fonciers urbains, 2010, p.120
- [27] PALMER David, FRICSKA Szilard, WEHRMANN Babette (2009) : pour une meilleure gouvernance des terres, Document de travail sur les régimes fonciers, 74 p.
- [28] SOSSOU BIADJA Jean (2004) : Décentralisation et coopération décentralisée au Bénin : Vers la légitimation des espaces publics locaux pour le développement des collectivités locales. Université de Genève, Institut Universitaire d'Etudes en Développement- DEA, 2004, p.10
- [29] TCHAOU Brice Sèvègni (2014) : Dynamiques foncières en milieux urbains face aux enjeux de développement local dans les communes de Ouidah et Allada, Thèse de doctorat unique, p. 273
- [30] TCHAOU Brice Sèvègni (2014) : Dynamiques foncières en milieux urbains face aux enjeux de développement local dans les communes de Ouidah et Allada, Thèse de Doctorat Unique à Université d'Abomey-Calavi, p. 273
- [31] VIGNINO Toussaint : La périurbanisation de Porto-Novo ; Dynamique et Impacts Environnementaux. Thèse de Doctorat Unique à l'Université d'Abomey-Calavi, p. 371
- [32] VISSOH Ahotondji Sylvain (2000) : La gestion foncière dans la ville de Savalou : Problèmes et perspectives. Mémoire de maîtrise de géographie UNB/ FLASH Abomey-Calavi, p. 60
- [33] VISSOH Ahotondji Sylvain (2012) : Accès et occupation du sol dans les villes de Dassa-Zoumè et de Savalou, une contribution à l'étude du foncier dans les villes secondaires du Bénin. Thèse de Doctorat unique, Université d'Abomey-Calavi, p. 313
- [34] YOLOU Isidore (2015) : Agriculture urbaine à Parakou : état des lieux et perspectives d'amélioration de l'utilisation des déchets organiques. Thèse de Doctorat Unique de l'UAC, FLASH, EDP, p. 331