

# *Caractérisation Des Marchés Fonciers En Milieu Periurbain : Cas Des Communes D'Adjarra Et D'Avrankou Au Benin*

Mariano Angelo HESSOU<sup>1</sup>, Auguste T. HOUINSOU<sup>3</sup>, Pamphile HOUNDI<sup>2</sup>, Sylvain VISSOH<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Département de Géographie et Aménagement du Territoire ; Université d'Abomey-Calavi, Bénin

<sup>2</sup> Laboratoire d'Etude des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR) Cotonou, Bénin

<sup>3</sup> Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et de Développement Durable



**Résumé** – Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, le foncier est devenu un enjeu stratégique du développement local pour les autorités communales. Il constitue un capital et une épargne très rentable. C'est un commerce qui prospère et témoigne de la dynamique du milieu de recherche. Ainsi, les recettes foncières participent énormément à la construction des infrastructures sociocommunautaires. La présente recherche étudie les caractéristiques des marchés fonciers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

L'approche méthodologique adoptée se fonde sur la collecte des données, leur traitement et l'analyse des résultats. Les données ont été traitées grâce au logiciel SPSS IBM version. L'analyse des résultats a été faite grâce à l'utilisation du modèle SWOT.

Les caractéristiques des marchés fonciers sont entre autres liées aux différents modes d'accès à la terre (19 %), la disponibilité et le prix bas du foncier (27 %), l'accessibilité foncière et géographique (17 %), une forte demande en terre (13 %), le mode d'installation des populations (05 %), l'évolution du foncier loti (11 %) et les facteurs de la marchandisation des terres (08 %). L'ensemble de ces éléments caractérisent les marchés fonciers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

**Mots clés** – Communes d'Adjarra Et d'Avrankou ; Marchés Fonciers ; Caractérisation ; Milieu Périurbain.

**Abstract** – In the municipalities of Adjarra and Avrankou, land has become a strategic local development issue for the municipal authorities. It constitutes very profitable capital and savings. It is a business that is thriving and reflects the dynamics of the research environment. Thus, land revenue contributes enormously to the construction of socio-community infrastructure. This research studies the characteristics of land markets in the communes of Adjarra and Avrankou.

The methodological approach adopted is based on the collection of data, their processing and the analysis of the results. The data were processed using SPSS IBM version software. The analysis of the results was carried out using the SWOT model.

The characteristics of land markets are, among other things, linked to the different modes of access to land (19%), the availability and low price of land (27%), land and geographic accessibility (17%), strong demand land (13%), the mode of settlement of populations (05%), the evolution of land plots (11%) and the factors of land commodification (08%). All of these elements characterize the land markets in the municipalities of Adjarra and Avrankou.

**Keywords** – Municipalities Of Adjarra And Avrankou; Land Markets; Characterization; Peri-Urban Environment.

## INTRODUCTION

Dans les pays du Sud, l'accès à la terre et à ses ressources, son contrôle et ses usages représentent des questions cruciales. Au cœur des défis de la construction de l'Etat, du développement agricole, de la sécurité alimentaire et de la durabilité environnementale, le foncier est aussi un marqueur identitaire et une source du développement local (J.-Ph. Colin, Ph. Lavigne Delville et E. Léonard, 2022, p. 1003).

Au Bénin, le déferlement urbain des grandes agglomérations sur leur périphérie est remarquable ces dernières décennies à la suite de 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 (A. Adégbinni, 2015, p. 497).

C'est le cas des communes d'Adjarra et d'Avrankou. En effet, la présence d'infrastructures sociocommunautaires, la proximité d'une agglomération urbaine et l'évolution du prix bas d'achat des parcelles poussent les populations à s'installer dans le milieu de recherche. Au regard de ce qui précède, la question de recherche qui se pose est : Quelles sont les caractéristiques des marchés fonciers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. La figure 1 décrit les situations géographique et administrative du milieu de recherche.

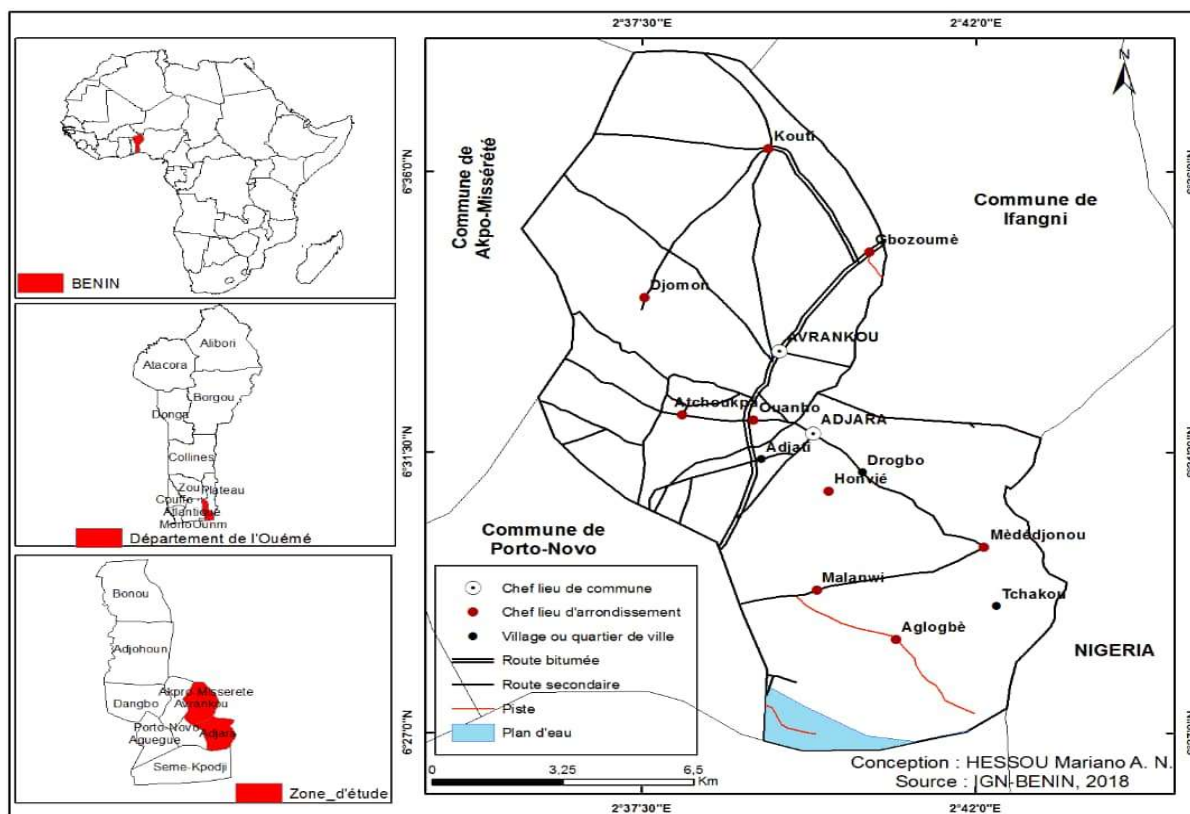


Figure 1 : Situations géographique et administrative des communes d'Adjarra et d'Avrankou

La figure 1 montre que les communes d'Adjarra et d'Avrankou sont limitées au Nord par la commune de Sakété, à l'Ouest par la commune d'Akpro-Misséré, au Sud par la ville de Porto-Novo, à l'Est par la commune d'Ifangni et la République Fédérale du Nigeria. Par leur position géographique, les communes d'Adjarra et d'Avrankou sont considérées comme les territoires périurbains de Porto-Novo disposant de vastes étendues de terres. Ces deux communes couvrent une superficie de 153 km<sup>2</sup>. D'une manière générale, le milieu de recherche présente un positionnement géographique constituant un atout favorable à l'évolution du marché foncier.

## I. MATERIEL ET METHODES

### 1.1- Nature et source des données utilisées

Les données utilisées dans le cadre de cette recherche sont à la fois quantitatives et qualitatives.

#### 1.1.1- Données utilisées

Dans le cadre de la présente recherche, les données qualitatives et quantitatives ont été utilisées.

#### Données qualitatives

Les données qualitatives utilisées dans le cadre de cette recherche sont :

- des données relatives aux nombres de conventions affirmées par les mairies sur la période de 2013 – 2023 obtenues auprès des responsables des affaires domaniales et environnementales ;
- des données liées aux modes d'accès à la terre dans le milieu de recherche ;
- des données relatives aux causes de déplacements résidentiels, l'importance des déplacements résidentiels entre Porto-Novo et le milieu de recherche

### **Données quantitatives**

Les données quantitatives utilisées sont :

- des données relatives aux prix d'achat des parcelles dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou ;
- des informations liées à la présence d'infrastructures sociocommunautaires favorisant l'installation humaine.

Ces différentes données sont collectées grâce à la recherche documentaire et aux investigations sur le terrain.

### **1.2- Collecte des données**

Les méthodes mises en œuvre dans le cadre de la collecte des informations sont : la recherche documentaire et les enquêtes de terrain. Pour déterminer la taille de l'échantillon, il a été utilisé les données du Recensement Général de la Population et de l'Habitation (RGPH 4) de l'INSAE de 2013 avec la formule de Schwartz (1995).

$$N = \frac{Z^2 \times P(1 - P)}{d^2}$$

Avec :

N = taille d'échantillon requise par arrondissement ;

Z = niveau de confiance à 95 % (valeur type de 1,96) ;

une probabilité d'erreur raisonnable est fixée à un seuil de signification de 5 %. La valeur de la statistique t (normale) correspondant à ce seuil est approximativement 2 (1,96 pour être plus précis).

d = marge d'erreur égale à 5 %

p = la proportion des ménages disposant de biens fonciers dans le milieu de recherche.

Cependant, les localités ayant bénéficié des travaux de lotissement ont été priorisées. L'unité d'enquête est le ménage. Le choix des personnes qui ont été enquêtées repose sur les critères suivants : être un chef de ménage ou son représentant, avoir au moins 30 ans, être propriétaire de domaine ou être acquéreurs de parcelles, avoir vécu dans le milieu tout au moins les dix dernières années avant l'enquête au moins ou avoir une parcelle depuis cinq ans. 247 chefs ménages ont été enquêtés sur l'ensemble des communes d'Adjarra et d'Avrankou et 29 personnes ressources. Cet échantillon a permis de recueillir les informations socio-anthropologiques. Les différentes données ont été collectées grâce à l'utilisation des outils et techniques appropriées.

Les outils utilisés pour la collecte des données et informations sur le terrain : un questionnaire, un guide d'entretien, une grille d'observation, un appareil photographique.

Les données collectées ont été traitées à l'aide des techniques appropriées. Le traitement statistique a été réalisé à l'aide du tableau et le logiciel SPSS version 21.

## **II. RESULTATS**

### **2- Caractérisation des marchés fonciers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou**

L'objectif est de présenter des informations qui aident à comprendre les caractéristiques des marchés fonciers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

## 2.1-Diversification des modes d'accès à la terre

La propriété foncière s'acquiert à l'origine dans les communes périurbaines d'Adjarra et d'Avrankou, par l'occupation des terres vacantes par les premiers occupants. Les enquêtes de terrain ont permis de constater que dans les années 1900, les terres ne faisaient pas l'objet de vente dans ces deux communes. Mais avec l'accroissement de la population et les mouvements des populations, une marchandisation des terres est née. La figure 2 présente les différents modes d'accès à la terre dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

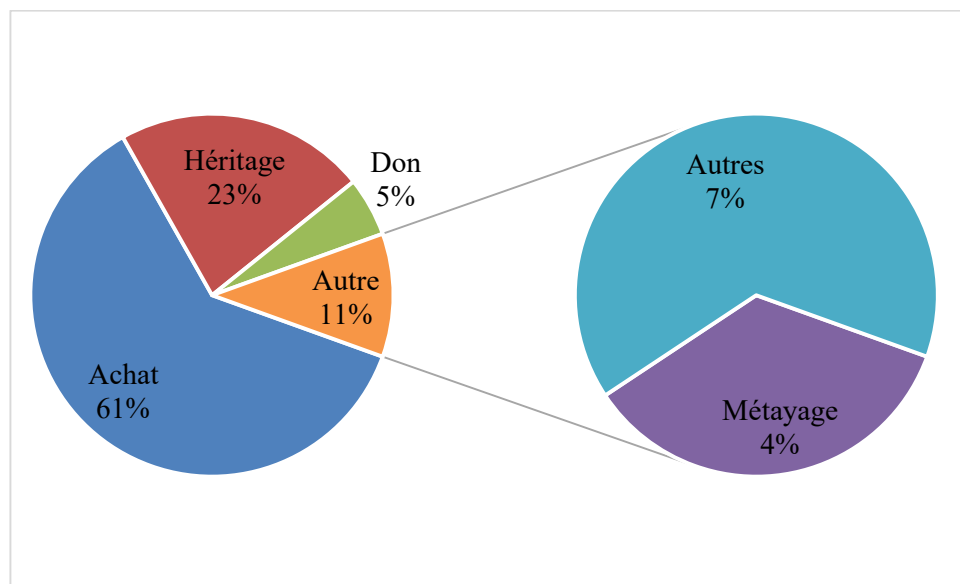


Figure 2 : Modes d'accès à la terre dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Source : Enquêtes de terrain, septembre 2023

Des résultats de la figure 2, il ressort une diversification des modes d'accès à la terre dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. L'analyse de la figure 2 montre que l'achat est le principal mode d'accès au foncier selon 61 % des enquêtés, suivi de l'héritage avec 23 %, le don (5 %) et le métayage avec 4 %. Ces différents modes d'accès à la terre observés montrent clairement la persistance au morcellement des terres, ce qui influence les pratiques agricoles et les choix techniques opérés par les paysans.

De ce qui précède, il est clair que l'achat des terres est une nécessité pour les citoyens d'accéder au foncier dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou en vue de compenser la faiblesse qui s'observe dans la propriété foncière dans la ville de Porto-Novo.

## 2.2- Propriété foncière dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, le foncier constitue une source de richesse importante tant pour les populations que pour les autorités communales. En effet, la terre revêt un caractère économique, social et politique. Elle est d'une grande importance, car il est objet de profondes mutations à travers les constructions pour une grande partie de la population et des travaux champêtres pour les paysans selon 89,31 % des ménages enquêtés. Cette disponibilité foncière a influencé l'installation des populations et les valeurs vénale, ce qui justifie le morcellement et la vente des terres. Cette situation est source d'importantes mutations socio-spatiales et environnementales. C'est pourquoi, le milieu est exposé à une dégradation continue de l'environnement compte tenu des pressions anthropiques et de la situation foncière. Autrefois rural, le milieu d'étude s'urbanise actuellement à un rythme effréné à 58,51 % pour la commune d'Adjarra et 54,95 % pour la commune d'Avrankou en 2022.

## 2.3- Disponibilité foncière dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, le patrimoine foncier constituant une source de richesse importante s'élève à 14 463,09 dont 2 049,71 ha sont mis en valeur suite à la construction des bâtis. Ce qui crée un véritable marché foncier favorisant du coup les mutations socio-spatiales. Ainsi, 97,32 % des interviewés ont déclaré avoir acquis leurs parcelles à bâtir dans le but de la construction de logements. Il faut signaler que le coût bas du foncier dans le milieu de recherche favorise le développement du

marché foncier du fait de leur accessibilité et de leur localisation. Cela laisse entrevoir un gonflement des surfaces urbanisées les années à venir et ce, au détriment des espaces agricoles parce que les besoins en bâti augmentent de façon nette et se traduisent par la multiplication de nouveaux bâtiments. Ce qui justifie l'attractivité des terres. Le tableau I présente le taux de disponibilité foncière, la superficie des terrains bâtis et non bâtis par arrondissement en 2022 dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

Tableau I : Taux de disponibilité foncière, des superficies des parcelles bâties et non bâties en 2022 dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

| Commune                 | Arrondissements | Superficie d'espaces par arrondissement | Superficie des terrains non bâtis 2022 (Ha) | Superficie des terrains bâtis 2022 (Ha) | Taux de disponibilité foncière en % |
|-------------------------|-----------------|---|---|---|-------------------------------------|
| ADJARRA                 | Adjarra I       | 275,8                                   | 116,519315                                  | 159,28                                  | 42,25                               |
|                         | Adjarra II      | 656,34                                  | 427,70326                                   | 228,64                                  | 65,16                               |
|                         | Aglogbé         | 2310,25                                 | 2309,610987                                 | 0,64                                    | 99,97                               |
|                         | Honvié          | 779,12                                  | 745,214951                                  | 33,91                                   | 95,65                               |
|                         | Malanhoui       | 809,12                                  | 336,652589                                  | 472,48                                  | 41,61                               |
|                         | Médédjonou      | 1508,36                                 | 1370,022592                                 | 138,34                                  | 90,83                               |
| AVRANKOU                | Atchoukpa       | 802,97                                  | 694,55985                                   | 108,41                                  | 86,50                               |
|                         | Avrankou        | 1299,43                                 | 1223,121066                                 | 76,31                                   | 94,13                               |
|                         | Djomon          | 1882,73                                 | 1870,887415                                 | 11,84                                   | 99,37                               |
|                         | Gbozounmè       | 796,75                                  | 201,068095                                  | 595,68                                  | 25,24                               |
|                         | Kouty           | 1569,5                                  | 1442,867617                                 | 126,63                                  | 91,93                               |
|                         | Ouanho          | 525,5                                   | 428,988465                                  | 96,51                                   | 81,63                               |
|                         | Sado            | 1247,21                                 | 1246,160612                                 | 1,05                                    | 99,92                               |
| Total des deux communes |                 | 14463,09                                | 12413,37681                                 | 2049,71                                 | 1015,19                             |

Source : Données extraites des cartes d'occupation du sol et complétées par les images Google Earth, décembre 2022

Comme le montrent les résultats du tableau I, il est constaté une disponibilité des terres dans le milieu malgré la concurrence intense sur le foncier. Les données du tableau I montrent que le milieu s'urbanise à un rythme effréné. Cette disponibilité foncière a des effets sur les dynamiques résidentielles et foncières. C'est pourquoi, la tendance à la vente des terres est très répandue dans le milieu. Le déplacement des populations entraîne inéluctablement des besoins en terre pour le logement social. Le tableau I révèle également une disparité de l'offre foncière dans les arrondissements des communes d'Adjarra et d'Avrankou. Cette disparité de l'offre foncière peut s'expliquer par le choix des populations pour les lieux d'habitation. Cette forte dynamique dans les conditions d'accès à la terre est également marquée par la mise en œuvre des réformes foncières. C'est pourquoi, une forte concurrence est observée autour de la terre au détriment des terres agricoles de même que des conflits fonciers débouchant parfois sur la violence. Actuellement, le foncier est de plus en plus perçu comme une véritable ressource et une plus-value aussi bien pour les populations locales que pour les autorités communales. La disponibilité foncière dans le milieu constitue un facteur décisif d'installation des citoyens selon 95,62 % des ménages enquêtés, ce qui donne lieu à de profondes mutations socio-spatiales et environnementales sous le coup de pressions anthropiques.

#### 2.4- Forte demande en terres dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, les terres sont de plus en plus sollicitées pour la construction des habitations. En effet, la demande de parcelles à bâtir est fortement exprimée ces dernières années aussi bien par les populations autochtones que

par les allochtones. Ainsi, le premier projet de dépense des ménages exerçant une activité économique qui leur permet d'épargner est l'achat d'un lopin de terrain pour devenir propriétaire et vivre sans penser au paiement d'un quelconque loyer. C'est pourquoi, l'achat des terres pour la construction d'une maison est devenu un besoin purement social dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. La figure 3 présente la dynamique de la demande en terre dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

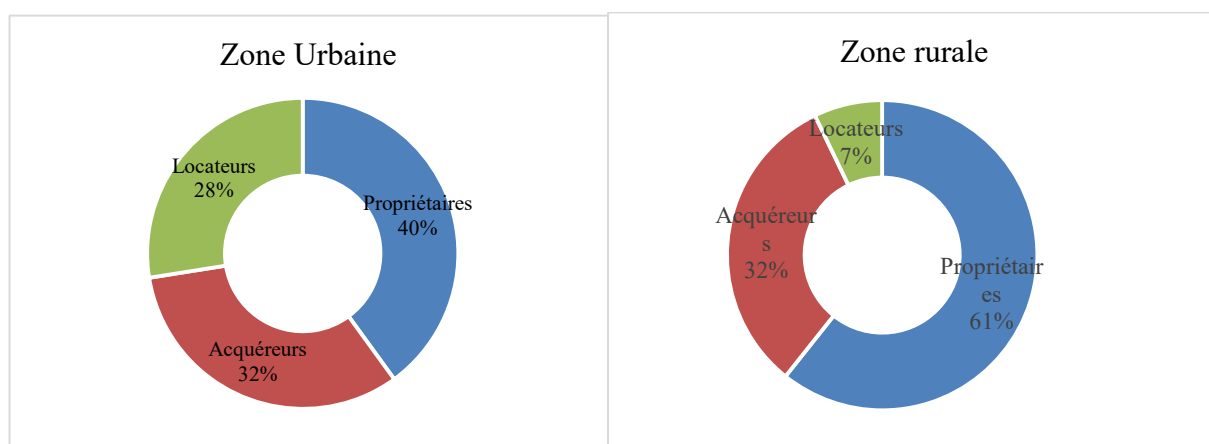


Figure 3 : Dynamique de la demande en terre dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Source : Résultats d'enquête, septembre 2023

Des résultats de la figure 3, il ressort que les communes périurbaines d'Adjarra et d'Avrankou sont de véritables réceptacles des populations du fait de la disponibilité foncière. Dans la zone urbaine, les propriétaires terriens, les acquéreurs de parcelle et les locateurs sont les acteurs qui occupent le sol avec respectivement 40 %, 32 % et 28 %. Pendant ce temps, la zone rurale est dominée par les propriétaires terriens avec 61 %. S'en est suivi les acquéreurs qui occupent 32 % et les locateurs avec 7 %. La cherté et l'épuisement du foncier disponible à Porto-Novo est en partie responsable de la forte demande en terres d'habitation dans le milieu d'étude. Cette forte demande en terres à habiter confirme que la propriété foncière constitue un signe de réussite sociale dans la culture béninoise parce que chaque individu désire avoir son chez.

## 2.5- Motifs d'acquisition des terres dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, le principal motif d'acquisition des terres durant ces vingt dernières années demeure la construction individuelle des maisons d'habitation. Selon 67,59 % des enquêtés, les acquisitions s'expliquent par le fait pour chaque citoyen d'avoir sa parcelle dans le but de construire une maison d'habitation. Les mouvements des populations ont amplifié les pratiques d'accaparement des terres, ce qui a accentué la compétition autour de la terre. Les motifs d'acquisition des terres par les populations enquêtées sont donnés par la figure 4.

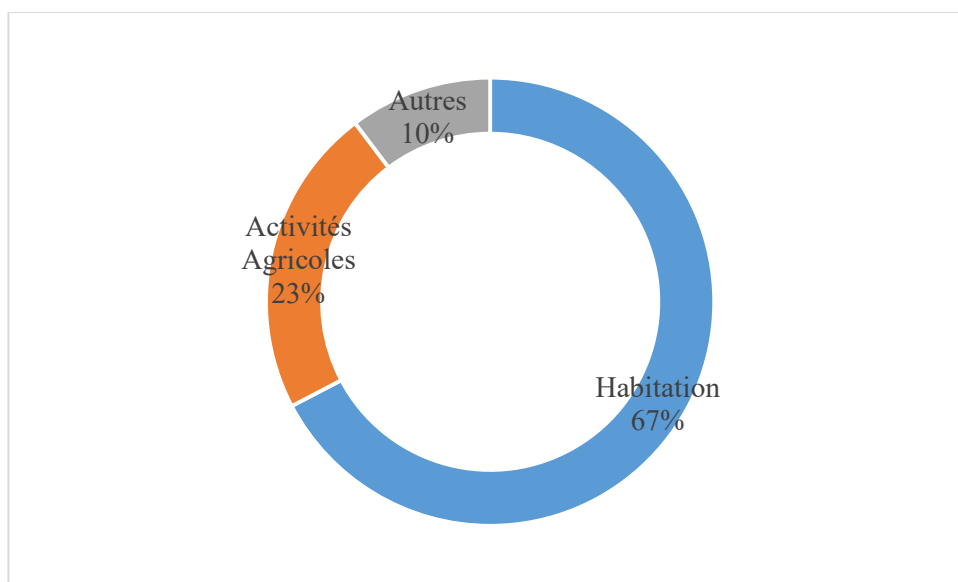


Figure 4 : Finalité d'acquisition des terres par les populations enquêtées dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Source : Enquêtes de terrain, juillet 2023

De la figure 4, il ressort que le principal motif d'acquisition des terres durant les vingt dernières années est la construction individuelle des maisons d'habitation avec 67 %. S'en sont suivies les activités agricoles avec 23 % et 10 % pour d'autres activités.

## 2.6- Modes d'installation des populations dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Les communes d'Adjarra et d'Avrankou connaissent des mutations spatiales sans précédent. Ainsi, le mode d'installation précède l'achat des terres. Pour donner suite à cette acquisition, les acquéreurs fonciers érigent leurs maisons d'habitation contenant une chambre et un salon. Cette marchandisation des terres produit des quartiers dépourvus d'infrastructures de base et des services urbains. Ce mode d'installation des populations conduit inéluctablement à l'étalement des villes. Ainsi, chaque acquéreur foncier s'installe sans contrôle en violation des règles d'urbanisme. En effet, les propriétaires fonciers découpent leurs terrains et les mettent en vente en fonction de leurs besoins financiers sans vérifier les règles urbanistiques en vigueur. Cette pratique illégale en violation du code foncier contribue à l'occupation anarchique du sol. C'est pourquoi, ce mode d'installation des populations est source des problèmes de gestion et d'aménagement du territoire, d'où une prolifération de nouvelles constructions sans aucune cohérence territoriale, une réelle anarchie foncière et spéculative. La figure 5 présente les modes d'installation des ménages enquêtés dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.



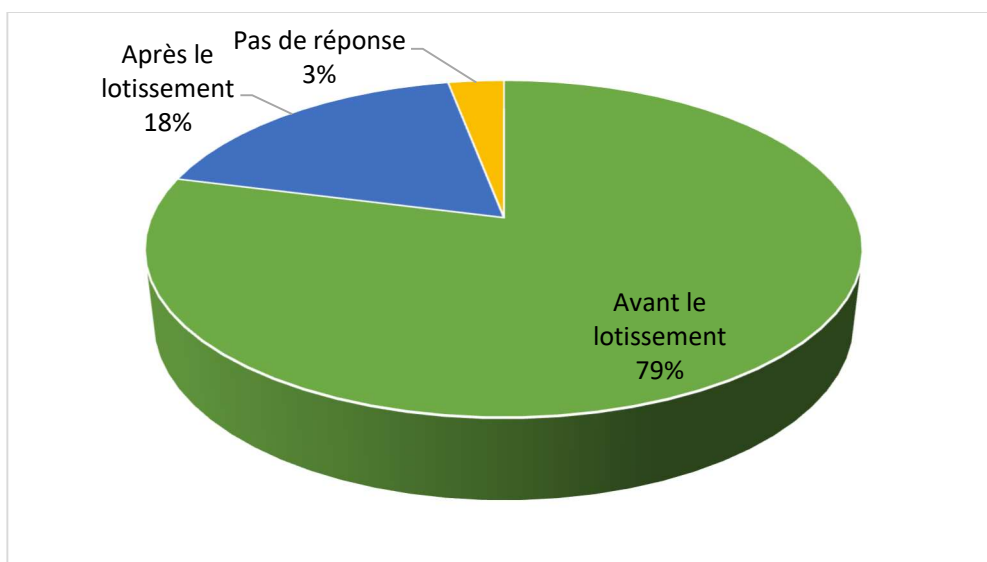


Figure 5 : Modes d'installation des ménages enquêtés dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Source : Enquêtes de terrain, juin 2023

L'analyse de la figure 5 montre que 79 % des ménages enquêtés dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou s'installent avant les opérations de lotissement, 18 % des ménages s'installent après le lotissement et 3 % des enquêtés n'ont pas donné leur avis sur leurs modes d'installation dans le milieu de recherche. Cette situation occasionne le déguerpissement une fois que les travaux de lotissement sont décidés par les autorités communales créant ainsi des mécontentements au sein de la population.

## 2.7- Accessibilité foncière dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Du fait de sa position géographique et de son accessibilité, les communes d'Adjarra et d'Avrankou connaissent aujourd'hui des dynamiques démographiques et spatiales particulièrement intenses, ce qui a des impacts très significatifs sur le foncier. Cette pression résulte à la fois d'une demande en terrains à bâtir et d'une spéculation foncière caractérisée par des opérations de lotissement. La conséquence directe est la diminution de la superficie des terres cultivables qui est morcelée et vendue sans que les acquéreurs soient prêts à s'y installer et à y construire un bâtiment. Un tel gel foncier est préjudiciable aux activités économiques en milieu rural dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou parce que les terrains sont les moins coûteux. Cela favorise actuellement la spéculation foncière rendant ainsi les terrains pratiquement inaccessibles aux citoyens de faibles revenus. La planche 1 montre les effets de l'accès au foncier dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.



Planche 1 : Rétention des terres à des fins spéculatives dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Prise de vues : M.A.N.A. Hessou, novembre 2023

La planche 1 montre le morcellement des terres dans le milieu de recherche, ce qui a changé le visage des écosystèmes et l'usage des sols. L'achat constitue le mode d'acquisition des terres le plus développé dans le milieu de recherche. Ces terrains à prix



modéré favorisent la rétention des terres à des fins spéculatives privant les paysans de l'exploitation des activités agricoles. Une situation qui mérite d'être corrigée par des politiques appropriées. Pour ce faire, il urge d'élaborer les Schémas Directeurs d'Aménagement Communaux et les Plans Directeurs d'Urbanisme pour les zones agglomérées des communes d'Adjarra et d'Avrankou en vue de préserver les terres agricoles pour le développement durable de l'agriculture.

## 2.8- Facteurs de la marchandisation des terres

La propriété foncière constitue un signe de réussite sociale dans la culture béninoise. Ce qui encourage le phénomène d'accaparement des terres. Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou où les terrains sont les moins chers, un fort attachement des populations aux terres s'observe. C'est pourquoi, la marchandisation affecte aujourd'hui toutes les terres qu'elle soit dans les centres urbains que dans les zones rurales. Cette dynamique d'accaparement des terres résulte du croisement de divers facteurs. Il s'agit de la forte croissance démographique, la présence d'équipements de base et services urbains, de l'attachement des populations à la terre et les facteurs physiques et socio-économiques. Selon 91,57 % des personnes interrogées, la question de la construction des habitations conduit à l'achat massif des terres. La figure 6 montre les facteurs de la marchandisation du sol dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

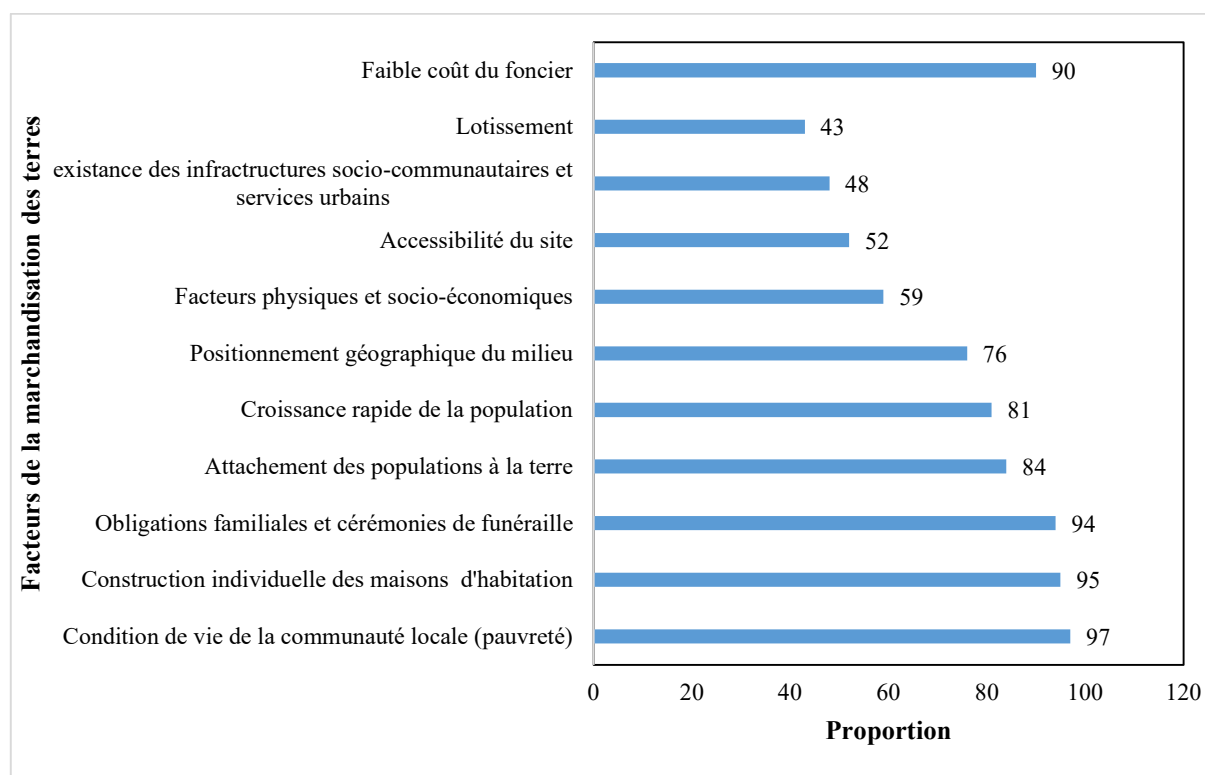


Figure 6 : Facteurs de la marchandisation du sol dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Source : Enquêtes de terrain, février 2023

De la figure 6, il est noté que plusieurs facteurs accentuent la pression sur le foncier dans le milieu d'étude. En effet, les conditions de vie de la population constituent le facteur le plus dominant des facteurs de l'accaparement des terres avec 97 %. Suivis respectivement de la construction individuelle des maisons d'habitation (95 %) et les obligations familiales et cérémonies de funérailles (94 %). Les facteurs de la marchandisation des terres les moins dominants sont les lotissements (43 %) et l'existence d'infrastructures sociocommunautaires (48 %). Ces éléments ont favorisé la densification résidentielle d'espaces urbanisés et induit du coup la réduction de la disponibilité foncière à cause des constructions horizontales des habitations. De manière générale, la marchandisation des terres résulte du croisement de divers facteurs dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. Ces facteurs induisent l'épuisement des terres agricoles.

## 2.9- Evolution du foncier juridiquement urbanisable

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, les parcelles loties constituent aujourd'hui une préoccupation à l'heure actuelle. Elles attirent les citoyens. La figure 7 présente l'évolution des parcelles juridiquement urbanisables dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

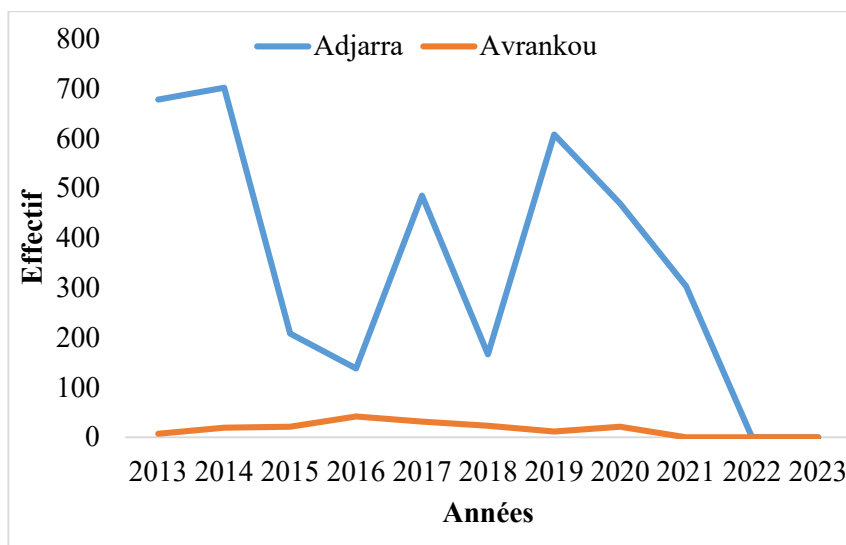


Figure 7 : Evolution des parcelles juridiquement urbanisables dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

**Source :** Service des Affaires Domaniales et Environnementales des communes d'Adjarra et d'Avrankou, septembre 2023

Comme le montrent les données de la figure 7, il est constaté une évolution du foncier loti dans la commune d'Adjarra plus que la commune d'Avrankou. Cette situation est la proximité de la commune d'Adjarra à la ville de Porto-Novo. Cette disponibilité de parcelles juridiquement urbanisables stimule l'arrivée massive des immigrants à s'installer dans le milieu de recherche.

## 2.10- Dynamique des transactions foncières

La terre constitue une source de richesse importante dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. La figure 8 montre la progression des transactions foncières dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou de 2013 à 2023.

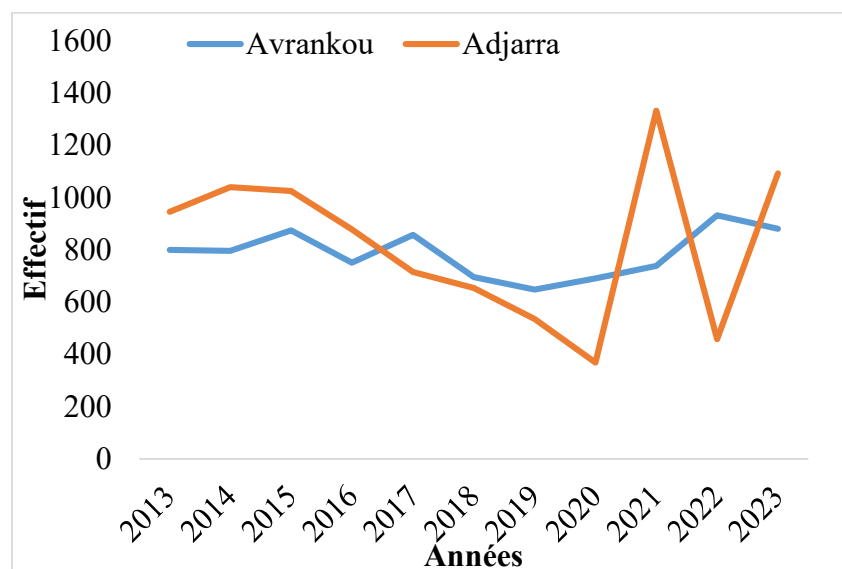


Figure 8 : Evolution des transactions foncières dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou de 2013 à 2023

**Source :** Service des Affaires Domaniales et Environnementales, septembre 2023

Comme le montrent les données de la figure 8, les transactions menées sur les terres dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou évoluent au fil des années. Cette dynamique du marché foncier est due à des terrains à prix modéré, à la disponibilité foncière, à l'attachement des populations à la terre et à la construction individuelle des maisons d'habitation. A cela s'ajoutent la localisation géographique et l'accessibilité au site selon 97,21 % des acquéreurs enquêtés.

### 2.11- Déterminants des prix fonciers

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, l'évolution des prix des parcelles en fonction du niveau d'accessibilité est due à l'engouement des populations à s'installer dans le milieu, ce qui a des incidences sur la ressource terre traduisant par une augmentation du coût des parcelles dans ces deux communes. L'augmentation inéluctable des prix fonciers est un fait que le citoyen doit désormais prendre en compte dans ses choix d'installation et de la localisation de la disponibilité des terres dans le milieu d'étude. Dans tous les cas, le prix d'achat des parcelles varie d'un quartier à un autre. Les prix fonciers sont fixés par rapport au développement spatial des quartiers. En effet, il suffit de la construction des nouvelles habitations, de la disponibilité de l'eau courante et d'électricité pour voir le prix des parcelles à bâtir grimper. L'évolution de la valeur marchande des parcelles dépend de l'emplacement géographique de la parcelle, de la forte demande en terres et l'accessibilité des équipements urbains de proximité. Ainsi, les acteurs (vendeurs, revendeurs et intermédiaires) se basent très souvent sur l'existence des infrastructures sociocommunautaires pour fixer les prix, ce qui sous-entend une inflation des prix des terrains. C'est pourquoi, la terre prend une valeur marchande importante en milieu d'étude. Le tableau II présente la dynamique des prix d'achat des parcelles constructibles dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

Tableau II : Estimation des prix d'achat des parcelles (500 m<sup>2</sup>) selon les quartiers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou entre 2002 et 2022

| Communes | Arrondissements | Quartiers  | Année 2002 | Année 2022 |
|----------|-----------------|--|------------|------------|
| Adjarra  | Adjarra I       | Aholouko, Adovié, Gbéta                              | 800 000    | 13 000 000 |
|          | Adjarra II      | Adjinan, Agboto, Drogbo, Kpota, Houegbo              | 600 000    | 10 000 000 |
|          | Aglogbè         | Aglogbè, Do-Hongla, Sèdjè, Bokovi-Tchaka             | 100 000    | 2 500 000  |
|          | Honvié          | Kpadovié, Honvié centre, Djèvié-Wadon                | 900 000    | 15 000 000 |
|          | Malanhoui       | Agata, Malanhoui, Tanmè, Yèvié                       | 700 000    | 8 000 000  |
|          | Médédjonou      | Alladako, Gbéhamey, Djavi, Médédjonou, Sèmè, Tchakou | 400 000    | 4 500 000  |
| Avrankou | Avrankou        | Sèdjè, Avaligbo, Dangbodji                           | 800 000    | 5 000 000  |
|          | Atchoukpa       | Malé, Ouindodji, Tanzoun                             | 700 000    | 9 000 000  |
|          | Djomon          | Djomon, Affadji-Tanmè, Sèkanmè                       | 100 000    | 1 000 000  |
|          | Gbozounmè       | Agamadin, Agbomassè, Séligon                         | 90 000     | 900 000    |
|          | Kouti           | Tokpo, Kouti-Logon, Kouti-Yénawa                     | 70 000     | 900 000    |
|          | Ouanho          | Ouanho, Hèhoun, Tchakla, Gbakpo-Yènou                | 350 000    | 5 500 000  |
|          | Sado            | Sado, Kotan, Wamon                                   | 80 000     | 1 000 000  |

Source : Enquêtes de terrain, février 2023

Des chiffres donnés du tableau II, il ressort clairement une évolution du prix d'achat des parcelles à bâtir dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. Des informations du tableau, il ressort que les prix des terres ont considérablement augmenté dans le milieu de recherche. En effet, les prix du marché des terrains à bâtir ont presque triplé entre 2002 et 2022. Cette évolution des prix fonciers s'explique par la dynamique des marchés fonciers qui y est observée. La pénurie des terres dans la ville de Porto-Novo est en partie responsable d'une hausse du coût du foncier urbanisable et d'une spéculation croissante sur les parcelles potentiellement constructibles dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. Plus on s'éloigne des zones urbaines, plus les prix des parcelles d'habitation baissent sur le marché foncier résidentiel. Il faut parcourir environ 02 à 05 km avant d'accéder aux pôles urbains pour bénéficier des services communaux. C'est pourquoi, le prix de vente de la terre ne cesse de monter tout le temps. C'est un fonds de commerce et une source de spéculation financière. Concernant les prix fonciers, leur « hausse incontrôlée est devenue un formidable multiplicateur d'inégalités - et un puissant vecteur de déstructuration du tissu social au Bénin.

Globalement, plusieurs facteurs interviennent dans la formation des prix fonciers dans la zone d'étude. Au nombre de ces facteurs, on peut citer, la distance par rapport au centre-ville, l'accessibilité aux équipements urbains de base, les politiques communales (niveau de viabilisation de l'espace), les contraintes physiques du site, les réformes foncières à travers les travaux de lotissement, le développement des activités économiques, le statut juridique du site, les caractéristiques de la parcelle, la densité de la population, etc. A tout cela s'ajoutent l'extension urbaine de Porto-Novo et le positionnement géographique de la parcelle qui influent sur l'augmentation de la valeur vénale du foncier dans le milieu de recherche. L'appréciation du niveau des prix par les ménages enquêtés est donnée par la figure 9.

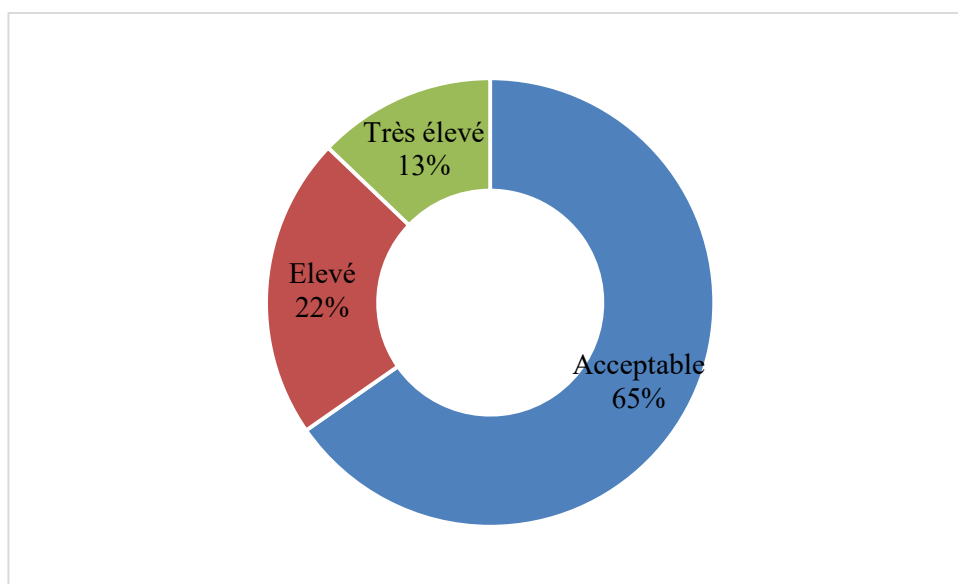


Figure 9 : Appréciation du prix d'achat des terrains dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

Source : Enquêtes de terrain, février 2023

Des résultats de la figure 9, il est constaté que le prix de vente de la terre est jugé acceptable par 65 % des ménages enquêtés, ce qui renforce l'accaparement des terres à grande échelle dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. C'est pourquoi, la terre est sujette à une demande accrue et fait l'objet d'intense urbanisation.

## 2.12-Enjeux socio-économiques de la croissance des marchés fonciers

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, le foncier est considéré comme le principal capital économique et socio-culturel hautement discuté. Ainsi, la dynamique des marchés fonciers est stimulée par la diversification des secteurs d'activité. Pour cela, la terre a pris une grande valeur marchande du fait de l'attachement des populations. La figure 10 présente les enjeux socio-économiques de la croissance des marchés fonciers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

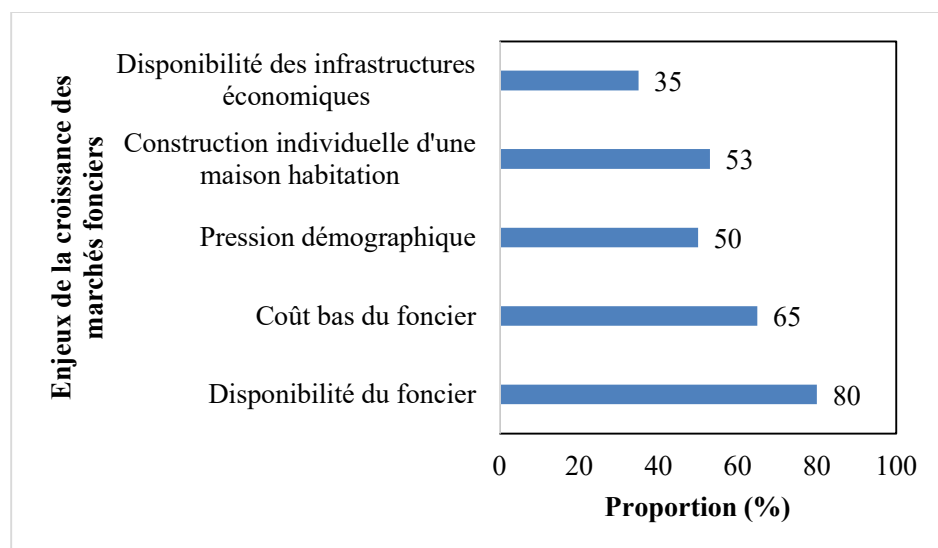


Figure 10 : Enjeux des grandes acquisitions des terres dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Source : Enquêtes de terrain, septembre 2023

Comme observable sur la figure 10, la disponibilité du foncier (80 %) et le coût bas du foncier (65 %) constituent les principaux facteurs d'implantations des populations. S'en suivent la construction individuelle des maisons d'habitation (53 %), la pression démographique (50 %) et la mise en place des infrastructures socio-économiques (35 %). Cela laisse entrevoir de fortes pressions sur le foncier les années à venir. Les conditions de population avec de faibles revenus accentuent les occupations dans le milieu. Il s'en suit donc la pression sur les ressources naturelles.

### 2.13-Processus d'achat de parcelles dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, les potentiels candidats font appel aux courtiers ou à une connaissance devant leur permettre d'identifier les parcelles d'habitation objet de vente dans le milieu de recherche. Une fois la parcelle connue, le propriétaire terrien échange avec l'acheteur. Ainsi, le vendeur et l'acheteur se conviennent du prix enclenche le processus au service des affaires foncières et environnementales de l'autorité compétente devant aboutir à l'acquéreur de disposer des papiers de la parcelle. Le démarcheur reçoit une somme de 10 % représentant les démarches y afférentes.

### 2.14- Différents acteurs impliqués dans les marchés fonciers

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, plusieurs acteurs et structures interviennent dans la gestion foncière. Le tableau III présente les acteurs et structures intervenant dans la gestion du foncier.

Tableau III : Les acteurs et structures intervenant dans la gestion du foncier

| N° | Structure / Gestion du foncier                            | Acteurs / Gestion du foncier                            |
|----|---|---|
| 1  | Tuteur des collectivités locales                          | Préfet  |
| 2  | Organe Exécutif de la gestion du foncier                  | Secrétaire Exécutif                                     |
| 3  | Représentant des propriétaires fonciers                   | Comité de lotissement                                   |
| 4  | Appuis à la gestion foncière                              | Chefs villages  |
| 5  | Prestations de services en matière foncière               | Cabinets de géomètres                                   |
| 6  | Conservations et immatriculation foncières                | Commission des Affaires Domaniales et Environnementales |
| 7  | Règlement des conflits fonciers                           | Tribunal  |
| 8  | Développement des politiques territoriales en d'urbanisme | Service des Affaires Domaniales et Environnementales    |
| 9  | Mise en œuvre de politique                                | IGN   |

Source : Enquête de terrain, octobre 2023

L'examen du tableau III rend compte que plusieurs acteurs interviennent dans la gestion du foncier dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

## 2.15-Travaux de lotissement comme outil d'aménagement du territoire

Le lotissement constitue actuellement le principal outil d'aménagement développé par les autorités publiques locales au Bénin. Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, les lotissements ont démarré dans les années 1993.

### 2.15.1- Point des travaux de lotissement et de remembrement foncier urbain dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, les travaux de lotissement ont commencé depuis les années 1993. Ces opérations de lotissement et de remembrement foncier urbain ont entraîné une augmentation sensible des transactions foncières pour lesquelles on observe un engouement des citoyens à s'installer dans le milieu d'étude. Le tableau IV présente les informations relatives aux domaines objet d'opération de lotissement dans la commune d'Adjarra.

Tableau IV : Point des lotissements dans la commune d'Adjarra

| Commune d'Adjarra |   |                    |                              |                          |
|-------------------|---|--------------------|------------------------------|--------------------------|
|                   | Zones loties  | Superficie traitée | Date de signature du contrat | Recasement (% et nombre) |
| ADJARRA I         | Adjarra 1 <sup>ère</sup> tranche  | 155ha 98a 35ca     | 21/03/1995                   | 92 %                     |
|                   | Adjarra 1 <sup>ère</sup> tranche Extension  | 296ha 20a 03ca     | 14/06/22 non disponible      | -                        |
| ADJARRA II        | Drogbo et Adjina  | 104ha 00a 32ca     | 20/04/1995                   | 55 %                     |
|                   | Adjarra 2 tranche / A (Aladako, Gbéhamey, Agboto, Gassao, Tchemè Sota)                                  | 296ha 20a 03ca     | 14/06/2002                   | 95 %                     |
|                   | 3 <sup>ème</sup> tranche Adjarra Zone B   | 205ha 03a 08ca     | -                            | 15 %                     |
|                   | Houègbo-Kpota   | 52ha               | -                            | 15 %                     |
| HONVIE            | Honvié I (Partie de Kpadiavié, Hounsa-Assiogbossa)  | 202ha 26a 67ca     | 26/08/1994                   | 95 %                     |
|                   | Partie de Djèvié-Wadon, Kpovié-Gbada, Dossouvié et Honvié II (Honvié, partie de Djèvié Wadon et Agboto) | 108ha 55a 53ca     | 29/07/1997                   | 95 %                     |
|                   | Honvié III (Partie de Kpovié Gbada, Adjati I et Adjati II, Adovié 1 et II)                              | 107ha 53a 87ca     | 06/11/ 2002<br>13/12/2013    | 00 %                     |
| AGLOGBE           | Ayihounzo   | 62ha 65a           | 20/09/2006<br>10/03/2015     | 56,55 %                  |
|                   | Vidjina   | 94ha 47a 76ca      | 31/12/2002                   | 80 %                     |
|                   | Hahamey   | 79ha 15a 17ca      | 12/09/2002                   | 49,05 %                  |
|                   | Aglogbè Centre  | 145ha 23a 09ca     | 12/09/2002                   | 70,68 %                  |
|                   | Tokomey   | 173ha 49a 75ca     | -                            | 00 %                     |
|                   | Tokomey extension   | 42ha 51a 40ca      | -                            | 00 %                     |
|                   | Odo-Hongla  | 187ha 51a 32ca     | -                            | 00 %                     |
|                   | Agbomeytakplikpo  | 94ha 79a 61ca      | 02/09/2013                   | 00 %                     |
|                   | Sèdjè   | 118ha 39a 37ca     | -                            | 00 %                     |
|                   | Malanhoui extension   | 38ha               | 20/04/1998                   | 2,0 %                    |



|            |                           |                |                          |      |
|------------|---------------------------|----------------|--------------------------|------|
| MALANHOUI  | Tanmè- Kpota et Malanhoui | 184ha 02a 87ca | 29/07/1994               | 95 % |
|            | Agata Yèvié               | 82ha 33a 34ca  | 13/10/1993               | 95 % |
|            | Ouekè Koulèto             | 153ha 23a 88ca | 01/12/2004               | 00 % |
|            | Agaou Gbeta               | 105ha 98a 87ca | 09/12/2002               | 80 % |
|            | Anago A                   | 175ha 95a 81ca | -                        | 00 % |
|            | Anago B                   | 34ha 25a 37ca  | -                        | 00 % |
| MEDEDJONOU | Gbangnito                 | 82ha 65a 98ca  | 22/11/2002               | 10 % |
|            | Médédjonou I              | 69ha 82a 71ca  | 14/01/2008               | 41 % |
|            | Médédjonou II             | 84ha 00a 00ca  | -                        | 00 % |
|            | Djavi (Djavi et Zèbè)     | 223ha 40a 39ca | 16/08/1998 et 02/01/2002 | 15 % |

Source : SADE Adjarra, février 2023

Des informations du tableau IV, il ressort que plusieurs travaux de lotissement ont eu lieu dans la commune d'Adjarra. Ces travaux ont conduit à la dynamique des marchés fonciers, ce qui justifie l'installation des populations et les mutations socio-spatiales et environnementales dans le milieu. La commune d'Avrankou quant à elle a connu aussi une progression importante dans les lotissements comme l'indique le tableau V.

Tableau V : Point des opérations de lotissement dans la commune d'Avrankou

| Commune d'Avrankou |  |                    |                              |   |
|--------------------|--|--------------------|------------------------------|---|
|                    | Zones loties   | Superficie traitée | Date de signature du contrat | Niveau d'exécution des travaux (recasement %) et nombre |
| ATCHOUKPA          | Malé-Tanzoun-Gbakpo 1 <sup>ère</sup> tranche                   | 350ha              | 19/04/1995                   | -   |
|                    | Malé-Tanzoun-Gbakpo 2 <sup>ème</sup> tranche Tanzoun extension | 265ha 05a 40ca     | 19/09/2000                   | -   |
|                    | Malé-Tanzoun-Gbakpo 1 <sup>ère</sup> tranche Malé A            | 80ha               | 22/07/1999                   | 99 %<br>1188  |
|                    | Malé-Tanzoun-Gbakpo 1 <sup>ère</sup> tranche B                 | 70ha               | 28/07/1999                   | 97,97<br>1002   |
|                    | Malé-Tanzoun-Gbakpo 1 <sup>ère</sup> tranche Tanzoun C         | 108ha              | 06/08/1999                   | 97,98<br>1587   |
|                    | Malé-Tanzoun-Gbakpo 2 <sup>ème</sup> tranche Tanzoun extension | 100ha              | 27/12/2000                   | -   |
|                    | Ouindodji tranche A  | 120ha              | 16/06/2006                   | 58 %  |
|                    | Ouindodji tranche B  | 136ha 19a 21ca     | 27/12/2000                   | 55 %  |
|                    | Tchoukou Daho  | 39ha 95a 97ca      | -                            | -   |
|                    | Tokpa-Youhossou  | 120ha 64a 15ca     | 26/12/2000                   | -   |
|                    | Todédji-Zoungué  | 205ha 96a 33ca     | 29/12/2000                   | 13,13 %<br>433  |
|                    | Vodénou  | 126ha 06a 68ca     | 22/12/2000                   | 64,96<br>1632   |
| AVRANKOU           | Houédakomè   | 102ha 90a 46ca     | 26/05/2006                   | 66,20<br>1091   |
|                    | Sèdjè  | 150ha              | 15/06/2006                   | 65 %<br>1560  |
|                    | Houézè   | 120ha 85a          | 17/06/2006                   | 11,27 %   |

|        |   |                |            |                |
|--------|---|----------------|------------|----------------|
|        |   |                |            | 218            |
|        | Latchè  | 166ha          | -          | 05             |
|        | Avaligbo  | 59ha           | 28/06/2006 | 25             |
|        | Dangbodji   | 85ha 00a 71ca  | 18/12/2014 | 00             |
| OUANHO | Malé-Tanzoun-Gbakpo 2 <sup>ème</sup> tranche          | 265ha 05a 40ca | 19/09/2000 | -              |
|        | Malé-Tanzoun-Gbakpo 2 <sup>ème</sup> tranche Gbakpo A | 80ha           | 11/12/2000 | 82 %<br>1180   |
|        | Malé-Tanzoun-Gbakpo 2 <sup>ème</sup> tranche Gbakpo B | 70ha           | 11/12/2000 | 80 %<br>840    |
|        | Malé-Tanzoun-Gbakpo 2 <sup>ème</sup> tranche Gbakpo C | 16ha           | 01/06/2011 | 90 %<br>288    |
|        | Hèhoun  | 75ha 35a 29ca  | 18/06/2006 | 85,92 %<br>971 |
|        | Tchakla   | 110ha 00a 08ca | 22/12/2000 | 50 %<br>880    |
|        | Ouanho  | 93ha 74a 51ca  | 27/12/2000 | -              |

Source : SADE Avrankou, février 2023

De l'analyse des données du tableau V, il ressort que les réalités des opérations de lotissement varient d'un arrondissement à un autre et d'un quartier à un autre. L'arrondissement d'Atchoukpa a bénéficié plus de travaux de lotissement. Il est suivi de l'arrondissement de Ouanho. Les données de lotissement d'Avrankou montrent clairement que c'est l'arrondissement qui a bénéficié de peu de travaux de lotissement. Il est à signaler que l'administration foncière a finalisé l'état des lieux dans l'arrondissement de Gbozounmè qui se présente ainsi qu'il suit : Agamadin (183ha 27a 42ca), Agbomassè (183ha 27a 53ca), Gbozounmè (219ha 63a 55ca) et à Séligon (157ha 62a 54ca). Cette opération d'état des lieux stimule la dynamique résidentielle, ce qui confirme l'attachement de la population au foncier et favorise du coup la dynamique des marchés fonciers dans la commune d'Avrankou.

De ce qui précède, il ressort que la commune d'Adjarra a connu plus de travaux de lotissement que la commune d'Avrankou. Cette situation est due à sa position géographique par rapport à la ville de Porto-Novo. Les immigrants peuvent vite se rendre en ayant leurs activités à Porto-Novo.

## 2.16-Pratiques actuelles de formalisation des biens fonciers

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, les opérations de lotissement favorisent les dynamiques d'urbanisation à travers la construction des habitations et les infrastructures sociocommunautaires. Ainsi, les propriétaires terriens attendent ces politiques d'aménagement avant de construire ou vendre chère leur parcelle. Pour bénéficier les travaux de lotissement, il faudra payer une somme qui s'élève à 100 000 francs CFA. Selon 94,61 % des enquêtés, les travaux de lotissement ou de remembrement urbain dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou contribuent à la modernisation du milieu d'étude. Le tableau VI présente les différents frais des prestations liées à la délivrance des actes et domaniaux dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

Tableau VI : Frais des prestations liées à la délivrance des actes et domaniaux

| N° | DESIGNATION   | PRIX         | OBSERVATIONS     |
|----|---|--------------|------------------|
| 01 | Compulsion  | 10 000 FCFA  | Contre quittance |
| 02 | Frais de lotissement : ancien lotissement               | 80 000 FCFA  | Contre quittance |
| 03 | Frais de lotissement : nouveau lotissement              | 100 000 FCFA | Contre quittance |
| 04 | Attestation de recasement                               | 20 000 FCFA  | Contre quittance |
| 05 | Attestation de mutation de l'attestations de recasement | 10 000 FCFA  | Contre quittance |

|    |  |                     |  |
|----|--|---------------------|--|
| 06 | Attestation de détention coutumière                      | A calculer          | Contre quittance                               |
| 07 | Timbre de convention                                     | 1 000 FCFA          |  |
| 08 | Timbre attestation de recasement/attestation de mutation | 5 000 FCFA          | Contre timbre                                  |
| 09 | Permis de construire                                     | A calculer          | Contre timbre                                  |
| 10 | Affirmation des PV de présomption de propriété           | 1 % du prix d'achat | Contre quittance                               |
| 11 | Supplément de superficie de parcelle                     | A calculer          | Contre quittance                               |
| 12 | Paiement de redevance de pré-collecte des déchets        | 7 000 FCFA          | Contre quittance                               |
| 13 | Duplicata attestation de recasement                      | 55 000 FCFA         | -50 000 contre quittance<br>-1 timbre de 5 000 |
| 14 | Inhumation à domicile                                    | 120 000 FCFA        | Contre quittance                               |

**Source :** Service des Affaires Domaniales et Environnementales dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

Cette prescription s'inscrit dans le but d'une harmonisation des pratiques dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou des frais de prestations liées à la délivrance des actes et domaniaux afin d'éliminer les fraudes. Ces différents frais sont à la portée des acquéreurs de parcelles sont 81,95 % des enquêtés.

## 2.17- Importance du foncier dans la mobilisation des ressources locales

Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, le foncier constitue une source de revenus à la quasi-totalité des enjeux du développement. C'est pourquoi, pour faire face aux besoins des populations en matière d'infrastructures et autres, les autorités communales d'Adjarra et d'Avrankou procèdent à des recouvrements à partir du foncier parce qu'il contribue à hauteur 87,14 % au budget communal.

## 2.18- Genre et accès à la terre dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

L'enjeu de l'accès des femmes à la propriété foncière en Afrique demeure toujours crucial malgré les efforts menés par les pays pour y répondre. Au Bénin, l'accès des femmes aux ressources foncières demeure une question fondamentale. Dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou, les femmes accèdent à la propriété foncière autant que les hommes. Les modes d'accès au foncier sont de deux (02) ordres. Il s'agit de l'achat (82,13 %) et de l'héritage (17,87 %). La figure 11 montre les femmes ayant acheté des parcelles dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

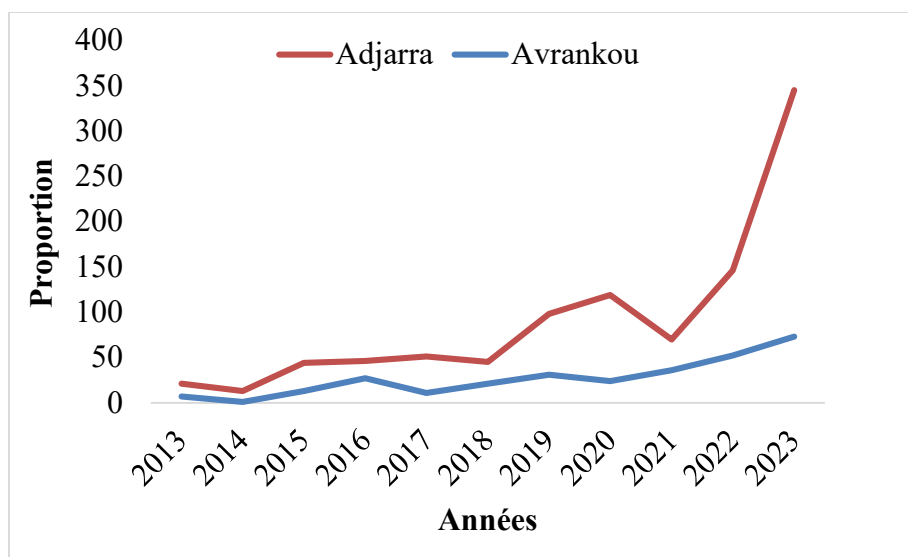


Figure 11 : Accès des femmes dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

**Source :** Service des Affaires Domaniales et Environnementales, Enquêtes de terrain, novembre 2023

Comme le montre la figure 11, il est constaté que les femmes achètent des parcelles et construisent. Cela engendre les mutations foncières dans le milieu de recherche. La figure 12 présente les profils socio-professionnels des acquéreurs des parcelles dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou.

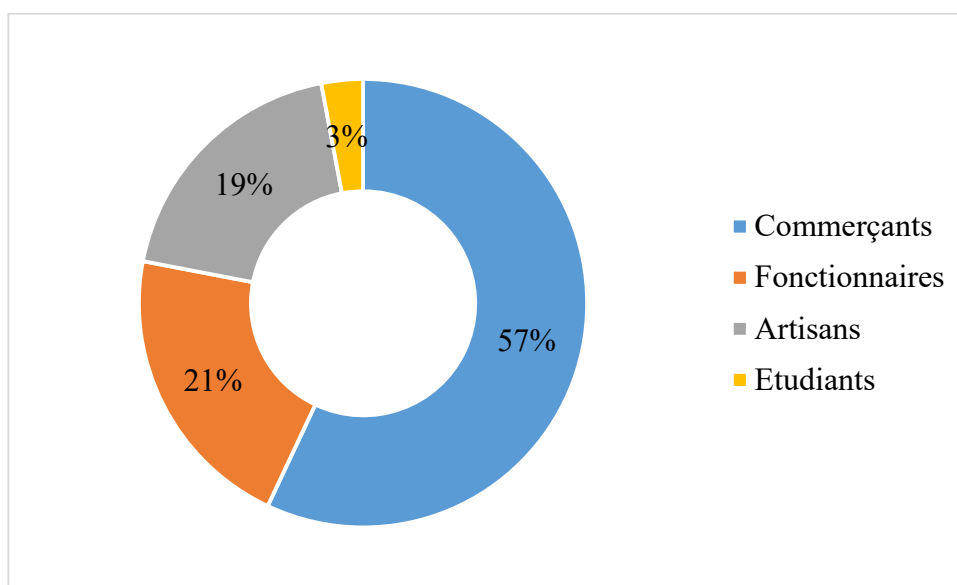


Figure 12 : Profils des socio-professionnels des acquéreurs des parcelles dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou

**Source :** Service des Affaires Domaniales et Environnementales, novembre 2023

Il ressort des données de la figure 12 que les commerçants sont les potentiels acquéreurs de parcelles (57 %). S'en est suivie les fonctionnaires de toutes catégories tant du secteur public que du privé (21 %), les artisans (19 %) et les étudiants (03 %).

### III. DISCUSSION

Les caractéristiques des marchés fonciers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou sont les différents modes d'accès à la terre, la disponibilité et le prix bas du foncier, l'accessibilité foncière et géographique, une forte demande en terre, le mode d'installation des populations, l'évolution du foncier loti et les facteurs de la marchandisation des terres. Ces résultats sont

concordant avec les travaux de recherche de Honvo Z. S. A. (2021, p. 134) qui a montré que les facteurs naturels et humains, la disponibilité foncière pour l'installation humaine de la population sont autant éléments qui caractérisent les mutations spatiales au Sud du Plateau de Sakété (Bénin).

#### **IV. CONCLUSION**

Cette recherche a mis en exergue les caractéristiques des marchés fonciers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. Les résultats ont montré que les différents modes d'accès à la terre, la disponibilité et le prix bas du foncier, l'accessibilité foncière et géographique, une forte demande en terre, le mode d'installation des populations, l'évolution du foncier loti et les facteurs de la marchandisation des terres constituent des éléments qui caractérisent les marchés fonciers dans les communes d'Adjarra et d'Avrankou. Ainsi, le foncier constitue un élément moteur des actions de développement.

#### **REFERENCES**

- [1]. ADEGBINNI Adéothy (2015) : Production foncière et patrimoine socio-culturel au Bénin : Cas des communes d'Adjarra et d'Avrankou. Thèse de Doctorat en géographie, 497 p.
- [2]. COLIN Jean-Philippe, LAVIGNE DELVILLE Philippe et LEONARD Éric (2022) : Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse, IRD Editions, 1003 p.
- [3]. HONVO Zinsou Simon Aser (2021) : Mutations socio-spatiales, territoriales et enjeux économiques au Sud du Plateau de Sakété (Bénin). Thèse de Doctorat en Géographie, UAC, 328 p.