

Accès Foncier Pour La Production Agricole Dans La Commune De Tori-Bossito (Bénin)

Gaétan GUEDEGBE

Doctorant, Laboratoire d'Etudes Urbaines, Université de Lomé



Résumé – A l'instar des autres communes du Bénin, la commune de Tori-Bossito est réputée comme un espace géographique à forte production agricole. Cette commune connaît également une spéculation foncière qui se traduit par la forte pression agro-foncière et la thésaurisation des terres agricoles par les citoyens. L'objectif de cette étude est d'analyser les conditions d'accès au foncier pour la production agricole et la précarité de la situation foncière des agriculteurs dans la commune de Tori-Bossito.

L'approche méthodologique utilisée s'articule autour de la collecte des données, leur traitement et l'analyse des résultats. La collecte des données est effectuée à travers la recherche documentaire, l'observation directe, l'entretien et l'enquête de terrain effectué sur plusieurs sites d'exploitation agricole et auprès de 182 ménages agricoles.

Après le traitement des données, l'analyse des résultats est réalisée selon le modèle PEIR (Pression, Etat, Impacts, Réponse). Cette méthode a permis d'analyser l'évolution de l'espace avec le croît démographique dans la commune.

De l'analyse des résultats, il ressort que la commune de Tori-Bossito présente plusieurs atouts pour la production agricole. Les résultats montrent également que les modes d'accès à la terre ont évolué dans la commune de Tori-Bossito. Les plus importants sont l'héritage (60 %) et l'achat (30 %). De plus, des conflits fonciers sont également identifiés et le mode de règlement varie selon la nature des conflits. Les acteurs de la production agricole sont confrontés à plusieurs problèmes qui nécessitent des solutions appropriées.

Mots clés – Tori -Bossito, production agricole, accès au foncier, conflit foncier.

Abstract – Like other municipalities in Benin, the municipality of Tori-Bossito is renowned as a geographic area with high agricultural production. This town is also experiencing land speculation which results in strong agro-land pressure and the hoarding of agricultural land by city dwellers. The objective of this study is to analyze the conditions of access to land for agricultural production and the precariousness of the land situation of farmers in the municipality of Tori-Bossito.

The methodological approach used revolves around data collection, processing and analysis of the results. Data collection is carried out through documentary research, direct observation, maintenance and field survey carried out on several farm sites and among 182 farm households.

After processing the data, the analysis of the results is carried out according to the PEIR model (Pressure, State, Impacts, Response). This method made it possible to analyze the evolution of space with the demographic growth in the municipality.

Analysis of the results shows that the municipality of Tori-Bossito has several advantages for agricultural production. The results also show that the modes of access to land have changed in the municipality of Tori-Bossito. The most important are inheritance (60%) and purchase (30%). In addition, land disputes are also identified and the method of settlement varies according to the nature of the conflicts. The actors of agricultural production are confronted with several problems which require appropriate solutions.

Keywords – Tori -Bossito, agricultural production, access to land, land conflict

INTRODUCTION

La croissance démographique et le développement de l'agriculture marchande concourent à une forte dynamique foncière dont les villes d'Afrique ne sont pas exemptes (F. Ngana, 2010, p.2). Au cours de ces dernières décennies, les activités humaines en particulier l'agriculture ont conduit à la transformation progressive d'une très grande partie de la surface terrestre (A. Ballo et al., 2016, p.91). Au Bénin, l'agriculture est pratiquée par la majorité de la population active. Elle occupe donc une place prépondérante dans l'économie nationale et constitue la principale source d'entrée de devises dans le pays. L'agriculture constitue la base de l'économie du Bénin. Sa contribution au PIB est de l'ordre de 38 % et elle occupe 70 % de la population active (FAO, 2011). Mais, l'exercice de cette activité reste et demeure la terre. Ainsi, la réussite de l'organisation du secteur agricole passe entre autres par la sécurisation de la terre qui est un facteur incontournable de production.

La gestion du foncier constitue donc la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement. Pour B. N'bessa (1999,p.28), les espaces ruraux et agricoles situés à proximité des grands centres urbains ont connu, tout au long de ces dernières décennies, une mutation importante de la société, des activités et de l'usage du sol. La gestion foncière continue de poser problème en termes d'accès à la terre, de limite du territoire, de règlement des conflits au foncier (T. Vigninou, 2010, p.75). Ainsi, les différentes législations foncières ont entraîné le basculement du régime traditionnel vers le régime foncier moderne en matière d'appropriation des terres (P. A. Balogoun, 2019, p.16). L'expansion territoriale agricole a été importante de même que la croissance démographique. Ainsi, on note dans la commune de Tori-Bossito, l'accroissement démographique rapide (57632 habitants en 2013 contre 44569 en 2002 soit une augmentation brute de 12,79 % en dix ans) avec un taux d'accroissement annuel de 2,27 % (INSAE, 2013). Cet accroissement constitue un facteur de pression sur les ressources naturelles dont leur exploitation anarchique ne cesse d'accroître les problèmes liés à la dégradation des sols (B. Fangnon, 2013, p.44). Dans cette perspective le nombre d'exploitations agricoles et leur taille ont sensiblement augmenté et, l'espace agricole est quasi saturé dans la plupart des terroirs.

La mise en relation de l'évolution démographique et des besoins en terres cultivables permet donc de poser le problème de la disponibilité en terre pour les générations à venir (A. Ballo et al., 2016, p.92).

Pendant la période 1970-1980, des changements appréciables sont intervenus. Les sols ferralitiques que l'on rencontre sur les plateaux de terre de barre sont très favorables aux cultures ; c'est pourquoi dans les communes du département de l'Atlantique notamment dans la commune de Tori-Bossito subissent une forte influence de la grande ville, qui se manifeste en particulier par une emprise assez poussée des citadins sur les terres cultivables. Selon G. A. Glèlè (2010, p. 257), un mouvement d'achats massifs de terre agricoles a lieu dans plusieurs communes du Bénin. Les espaces agricoles sont souvent l'objet de convoitise et de spéculations foncières de la part des opérateurs immobiliers et des autorités urbaines qui procèdent au morcellement et à la fragmentation de la superficie agricole en un grand nombre d'exploitants. Leur valeur sur le marché foncier n'est donc plus en rapport avec leur potentiel agricole. Le morcellement du foncier (parcellisation, mitage du territoire) constitue un problème crucial pour les grandes exploitations qui pratiquent des cultures mécanisées du fait de la nécessité de réaliser des économies d'échelle à cause d'investissements très coûteux (M. Gibigayé, 2018, p.105). L'accès à la terre de culture devient de plus en plus difficile dans ce paysage. La question foncière demeure alors l'une des principales préoccupations des agriculteurs en raison de leur sensibilité à la pression urbaine. Quelles sont alors les conditions d'accès au foncier agricole dans la commune de Tori- Bossito ?

Il s'agit de comprendre le mode d'accès à ces terres et de connaître le statut foncier des exploitants agricoles en milieu rural.

Des études corrélant la disponibilité et l'usage des ressources naturelles avec l'évolution démographique sont rares. Aussi, l'appréciation des changements d'états des unités d'occupation du sol et sa relation avec l'évolution démographique s'avèrent être nécessaires. Ce travail se propose de combler ce déficit d'information en caractérisant la dynamique de l'occupation des terres en relation avec les pressions anthropiques dans la commune de Tori-Bossito.

I. DONNÉES ET MÉTHODES

1.1. Données

Dans le cadre de cette recherche, les données suivantes sont exploitées :

- les données démographiques recueillies à l'INSAE issues des résultats des recensements de 1979, 1992, 2002 et 2013 ;
- les données quantitatives relatives aux campagnes agricoles obtenues à l'ATDA 4 et au niveau de la Cellule Communale de l'ATDA de Tori-Bossito et auprès des producteurs.

- les techniques de production obtenues à la Cellule Communale de l'ATDA de Tori-Bossito et auprès des producteurs;
- la taille des ménages et des parcelles, l'évolution des modes d'accès et d'exploitation de la terre, les prix moyens de la terre par unité de surface, (500 m² et ha),
- la nature des tensions et des conflits fonciers et leurs modes de règlement ont été obtenus auprès des producteurs, des élus locaux et d'autres personnes ressources.

1.2. Méthode

La méthodologie utilisée dans le cadre de cette recherche est basée sur la documentation, les enquêtes de terrain et l'analyse des résultats. La revue de la documentation a permis de faire le point des connaissances sur la littérature existante relative au présent sujet de recherche puis d'identifier les différents aspects faiblement explorés jusque-là. Ainsi, pour mieux appréhender les contours de ce sujet de recherche, plusieurs centres de recherche et structures ont été visités à cet effet. Il s'agit entre autres des centres de documentation de la ville de Tori-Bossito, de la FASHS, de l'INSAE. En ce qui concerne les enquêtes socioéconomiques, les entretiens sont réalisés et les observations faites en milieu réel. Les techniques de collecte utilisées avec les outils sont entre autres la méthode de Focus Group qui consiste à recueillir l'appréciation de la population concernée sur un sujet de recherche, après les avoir classée en groupes sociaux ou tranches d'âges, les problèmes fonciers et leur règlement. A cet effet, la taille de l'échantillon a été déterminée. Les enquêtes en milieu réel ont porté sur dix-huit(18) villages des six (06) arrondissements de la commune de Tori-Bossito que sont : Avamè, Tori-Bossito, Tori-Cada, Tori-Gare, Azohoué-Aliho, Azohoué-Cada.

La population cible est constituée des cultivateurs, les groupements de producteurs, les propriétaires terriens, les sages, les autorités communales, les établissements immobiliers, les coursiers dans les transactions foncières. Les interviews avec les guides d'entretien ont été utilisées pendant les enquêtes menées auprès des autorités. Les autres outils utilisés sont : un enregistreur, un appareil photographique et un GPS. Les critères de choix des villages sont la densité de la population, la proportion du nombre d'actifs agricoles par rapport à la population, l'appréciation de l'influence visible de la périurbanisation, l'importance des transactions foncières, l'intensité des conflits fonciers...

Pour l'enquête quantitative, la formule statistique de D. Schwartz (1995) nous a permis de déterminer la taille de l'échantillon de chaque site d'enquête :

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

$$N = Z^2 \cdot p \cdot q / i^2 \text{ où}$$

N = Taille de l'échantillon mère,

Z = écart réduit correspondant à un risque de 1,96

$q = 1 - p$, la probabilité de non réalisation et i = degré de précision à 5 %. Ainsi, $p = n/N = 2370/10031 = 0,23$ soit 23 %, avec $n = 2370$ $N = 10031$. i^2 = taux d'erreur aléatoire = 5 % = 0,05

$$X = (1,96)^2 \times 0,23 (1 - 0,23) / 0,05^2 = 272,21 \text{ soit } 272 \text{ ménages.}$$

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

Arrondissements	Nombre de ménages	Ménages enquêtés
Avamè	582	21
Azohoué-Aliho	378	13
Azohoué-Cada	1163	37
Tori-Cada	1641	47
Tori-Gare	705	24

Tori-Bossito	1334	40
Total	5803	182

Source : Formule de Schwatz appliquée aux données du RGPH4 de (2013)

Quant aux autorités de la commune, le CSAF de la mairie, le chef d'arrondissement urbain ainsi que les chefs quartiers de ville sont tous interrogés de même que un (01) des responsables en charge de la gestion de ces marchés, des usagers de la voie RNIE 2. Au total, 182 personnes ont été interrogées. De même, les investigations de terrain ont permis d'appréhender les avantages de l'exploitation des grands axes routiers. Le traitement fait à l'aide du logiciel Excel et de la calculatrice a permis de connaître leur apport financier dans la Commune. Ensuite, certaines données ont été traduites par des figures et des cartes. L'analyse des résultats a été faite à partir du modèle SWOT (forces-faiblesses-opportunités-menaces). L'utilisation de ce modèle a permis d'identifier les facteurs internes et les facteurs externes qui influencent les activités commerciales de la ville. Les facteurs internes concernent les forces et faiblesses tandis que les facteurs externes intéressent les opportunités et les menaces qui agissent sur les stratégies commerciales des acteurs.

II. RÉSULTATS

2.1. Cadre d'étude

Le secteur d'étude que constitue la Commune de Tori-Bossito est situé au centre du département de l'Atlantique. il est constitué de dix-huit (18) villages et quartiers de ville.

Elle est comprise entre 6°25 et 6°37 de latitude nord, 2°1 et 2°17 de longitude est (Figure1). La commune de Tori-Bossito (Figure 1), par sa position géographique subit l'influence des villes telles Abomey-Calavi, Ouidah et Cotonou. Sa superficie est de 328 km² soit 10 % de la superficie totale du département de l'Atlantique.

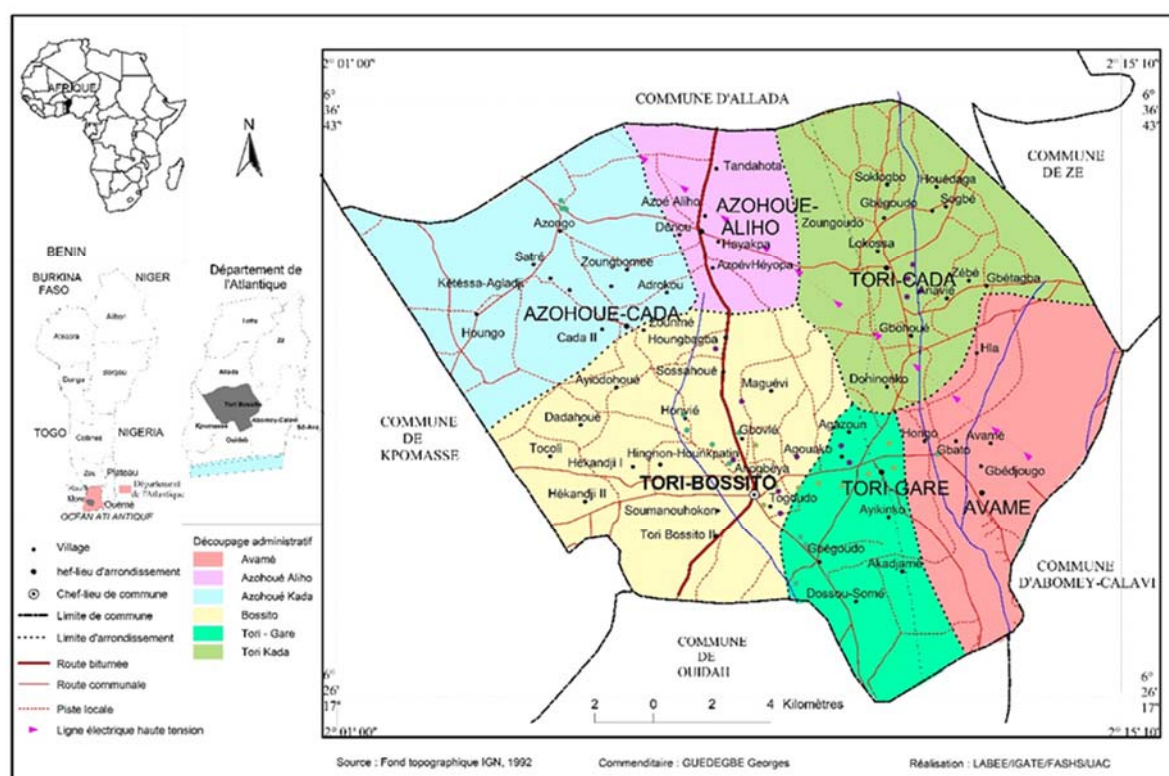


Figure 1 : Situation géographique de la commune de Tori-Bossito

Source : Fond topographique IGN, 1992, Lacarto, 2016

La commune de Tori-Bossito est limitée au nord par la commune d'Allada ; au sud la commune de Ouidah ; à l'est par les communes d'Abomey-Calavi et de Zè et à l'ouest par la commune de Kpomassè. Sa densité est de 65,6 habitants/km² sur la ville. La commune de Tori-Bossito figure parmi les régions aux terres plus ou moins dégradées de l'Afrique de l'ouest sur lesquelles se pratique une agriculture extensive par de petits exploitants. Les principaux facteurs déterminants de cette dégradation sont, entre autres, la croissance démographique et l'urbanisation accélérée et ses répercussions (FAO, 2007).

Les rapports de l'homme à la terre tels que décrits ci-dessus ne sont pas restés immuables. Ils ont subi une évolution sous l'effet de plusieurs facteurs parmi lesquels on peut retenir la colonisation (et ses corollaires telle la monétarisation des échanges, l'introduction des produits agricoles d'exportations...) et l'accroissement démographique. Avant de présenter les conséquences de cette évolution, indiquons les changements apportés par chacun de ces phénomènes.

2.2. Facteurs explicatifs de l'évolution du fait foncier et rôle des acteurs dans la gestion foncière de la commune de Tori-Bossito.

L'évolution du fait foncier est due à plusieurs facteurs : la colonisation et l'explosion démographique.

2.2.1. Facteurs explicatifs de l'évolution du fait foncier

Les facteurs qui expliquent l'évolution du fait foncier sont multiples. Devant leur croissance démographique et l'augmentation des besoins de leur population, les villes d'Afrique centrale soudanienne sont contraintes de s'appuyer sur leurs espaces périurbains.

❖ Explosion démographique

A l'instar de la plupart des villes du Bénin, Tori-Bossito avec une croissance démographique accélérée depuis 1992. Cette population s'est considérablement accrue de 1979 à 1992 de 1992 à 2002 et de 2002 à 2013 comme le montre la figure 2. Celle-ci résulte de l'accroissement naturel et du phénomène migratoire. La migration concerne la recherche d'emploi et l'accès à certains services socio-éducatifs rares en milieu rural : hôpitaux de référence, grands centres de formation supérieure comme l'université. Tous ces facteurs contribuent à la croissance démographique de la ville de Tori-Bossito et l'incidence se répercute sur le plan foncier. La Commune de Tori-Bossito a connu une croissance démographique remarquable entre 1979 et 2013 (figure 2).

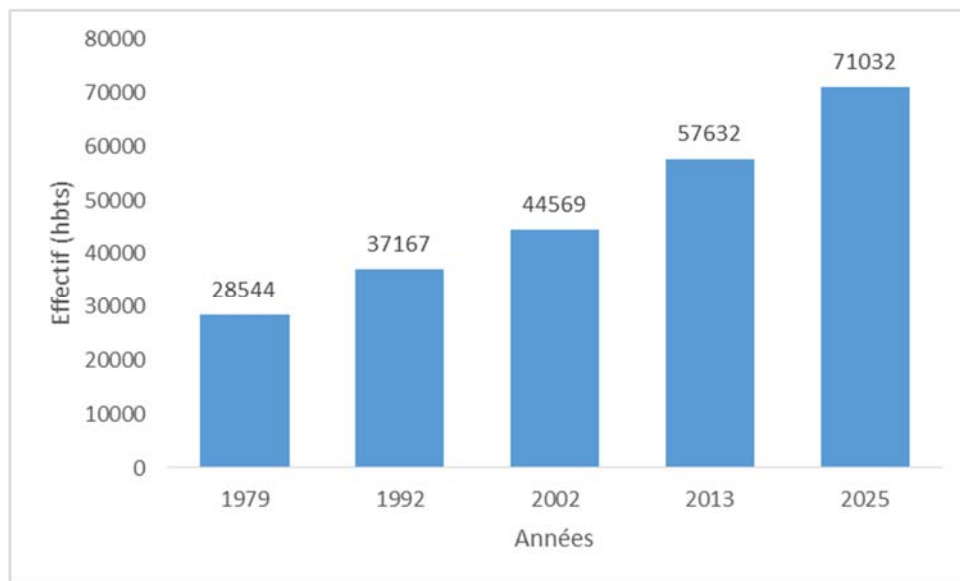


Figure 2: Evolution de la population de Tori-Bossito de 1979 à 2013 puis la projection en 2025

Source : INSAE, 1979, 1992, 2002 et 2013

Il ressort de l'analyse de la figure 11 que la population de la commune de Tori-Bossito a augmenté remarquablement entre 1979 et 2013. Cette augmentation de la population montre que le marché de consommation existe pour la production agricole. De même, cette augmentation considérable de la population permet à la commune de disposer des actifs agricoles importants pour booster la production.

❖ Evolution des actifs agricoles

La commune de Tori-Bossito a connu un effectif important de sa population agricole entre 1992 et 2013 (figure 3). Les données de 1979 n'ont pas fourni les informations sur les actifs agricoles

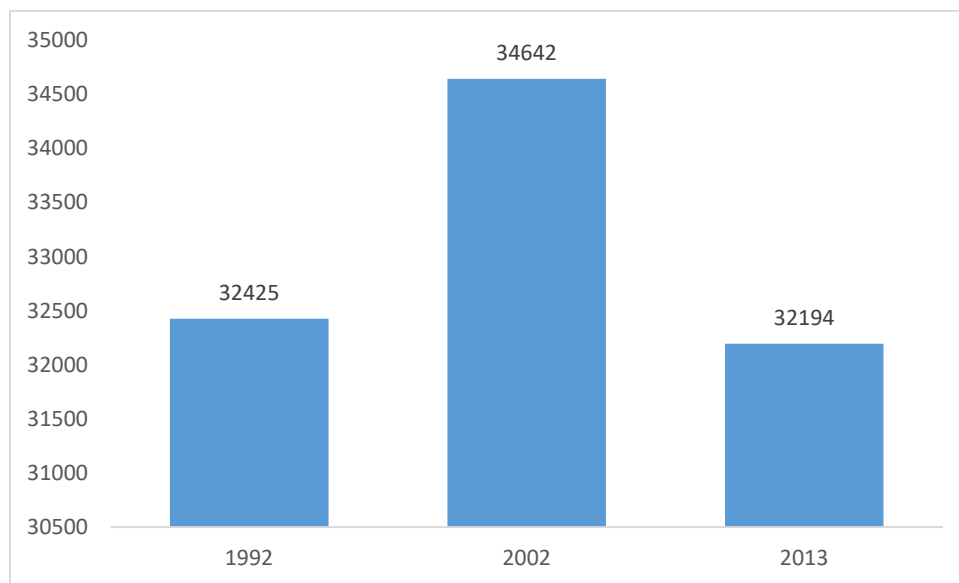


Figure 3 : Evolution des actifs agricoles de la commune de Tori-Bossito entre 1992 et 2013.

Source : INSAE, 1992, 2002 et 2013

Il ressort de l'analyse de la figure 3 que la commune qui comptait 32.425 actifs en 1992 a vu cet effectif augmenté en 2002 et est passé à 34642 actifs agricoles. Mais en 2013, cet effectif a considérablement baissé et est passé de 34642 actifs en 2002 à 32.194 actifs agricoles en 2013. Cela est dû au fait que les conditions agricoles ne sont plus favorables comme jadis. Les sols sont désormais cédés à des entreprises pour d'autres fins ce qui, crée un déséquilibre sur la disponibilité de la terre, facteur essentiel de la production agricole dans la commune de Tori-Bossito.

2.3.1 Différents acteurs impliqués dans la gestion foncière dans la commune de Tori-Bossito

Plusieurs acteurs interviennent dans la gestion foncière dans la commune de Tori-Bossito. Il s'agit des propriétaires terriens, les acquéreurs de parcelles ou de domaines, l'Etat, les administrations locales et des intermédiaires. C'est l'ensemble de ces acteurs qui animent les marchés fonciers dans le secteur d'étude.

2.3.1.1-Producteurs fonciers

La production du foncier dans les villes d'Abomey et de Bohicon est assurée par l'Etat et l'administration locale.

- **Etat**

L'Etat béninois bien que producteur foncier ne jouait un grand rôle dans la production foncière. L'Etat a toujours dû accepter les activités foncières des communautés qui ont toujours joué le rôle actif dans la production foncière.

- **Administration locale**

L'administration locale est représentée par le maire, les chefs d'arrondissement, les chefs quartier appuyé par les responsables des services techniques de la mairie.

2.3.1.2-Propriétaires terriens

Il s'agit ici des détenteurs des terres qui les proposent à la vente pour diverses raisons. Dans la commune de Tori-Bossito, on trouve encore des collectivités lignagères et familiales dénommées « collectivités familiales ». Les familles royales, qui existent le plus souvent dans les grandes collectivités sont les premiers propriétaires terriens dans le secteur d'étude.

2.3.1.3-Acquéreurs

En matière de marchandage des droits fonciers et de transfert définitif de droit foncier sur les terres dans la commune de Tori-Bossito, les acquéreurs sont à 75 % qui achètent les terres dans l'intention de construire une maison d'habitation personnelle ou une mise en location. Cependant, 25 % des acquéreurs achètent les terres pour les revendre plus chères à d'autres spéculateurs ou thésaurisent les terres dans la perspective d'un futur lotissement, pour ainsi faire du gain en parcelle ou en argent.

2.3.1.4 Acteurs intermédiaires

Les acteurs intermédiaires intervenant dans le foncier sont entre autres les géomètres et les démarcheurs.

2.4- Le développement des transactions foncières

La plus grande partie de la superficie de la commune de Tori-Bossito est essentiellement à vocation agricole. En effet, sur les 32.800 ha de la commune, 19680 ha soit 60 % sont cultivables (Y. Tohozin, 2012, p.7). Mais, 42 % seulement en moyenne de la superficie de la commune ont mises en valeur ces dix dernières années par des petits exploitants en majorité (CeCPA, 2010). La plupart des exploitations agricoles se situent environ à des dizaines de kilomètres des habitations. Toutefois, certains domaines localisés aux abords des habitations sont pour la plupart « thésaurisés » par les citadins qui croient les sécuriser au moyen des plantations de palmiers à huile, de tecks, et des produits vivriers à commercialiser comme le maïs et le manioc. La vente des terres a pris une nouvelle ampleur avec l'implication croissante de personnes disposant de capitaux financiers très important. Ces acquéreurs enchérissent sur les prix proposés pour évincer les concurrents moins fortunés, acheter plusieurs parcelles voisines à encercler celles convoitées et appartenant à un propriétaire hésitant à la vendre. Les acteurs de ce marché foncier sont pour la plupart des héritiers. L'achat de parcelle agricole est de plus en plus fréquent et reconnu dans le cadre légal et officiel. Le prix de la terre cultivable demeure moyen (800.000 à 1.200.000 fcfa l'hectare) et varie en fonction de sa position par rapport aux infrastructures routières et à la qualité des sols. Ainsi, l'achat est le mode de faire valoir dominant pratiqué dans tous les arrondissements à l'exception de Azohouè-Cada avec une moyenne de 37,12%. Certains sécurisent leur domaine au moyen de titres fonciers. Depuis une quinzaine d'années, le marché du foncier s'est développé à Tori-Bossito. Outre l'importance des "intermédiaires" de l'informel, plusieurs établissements ou sociétés immobiliers mènent leurs activités dans la commune.

Dans plusieurs arrondissements, la spéculation foncière connaît un essor notamment dans les alentours de l'axe Allada-Ouidah. La fonction commerciale des terres semble se substituer à la fonction agricole des domaines. Si les transactions foncières étaient négligeables, depuis quelques temps, elles prennent une allure importante. En effet, d'après les archives de la mairie, du 5 mars 2007 au 29 décembre 2009, 221 conventions de vente enregistrées dans l'arrondissement de Tori-Cada, 94 dans celui d'Avamè et 267 dans celui de Tori-Gare. Entre 2000 et 2010, 61,11 % des ménages ont au moins vendu une fois des parcelles à Avamè ; 69,01 % à Tori-Cada et 53,16 % à Tori-Gare. Dans l'arrondissement de Tori-Cada, la superficie moyenne vendue par ménage est de 2 ha, 1,98 ha dans celui d'Avamè et 2,2 ha à Tori-Gare.

Les raisons de la vente des terres par les cultivateurs sont variées : dépenses occasionnées par les funérailles d'un proche, le paiement de la dot ou de la tontine, ou des frais d'écolage de leurs enfants, les dépenses liées des frais médicaux. On note aussi le faible pouvoir d'achat ou le degré de pauvreté des paysans vendeurs.

Les offreurs du foncier sont nombreux dans la commune de Tori-Bossito. Le traitement des données sur les transactions foncières de 1977 à 2018 a permis d'avoir une idée sur les acteurs (tableau II)

Tableau II : Pourcentage du nombre de transactions et de la superficie vendue de 1977 à 2018 dans l'espace rural de la commune de Tori-Bossito

Acteurs vendeurs	Nombre de Transactions (%)	Superficies Vendues (%)
Agences immobilières	0,62	0,03
Collectivité familiale	11,29	13,73

Congrégation religieuse	0,05	0,11
Coopérateurs	1,61	0,29
Elites Politiques,	0,21	0,49
Institutions privées	0,46	0,50
Autorité publique	0,03	0,01
Néoruraux	1,77	0,44
Retraités	1,05	1,41
Villageois (agriculteurs)	82,91	82,99
Total	100	100

Source : Résultats d'enquêtes, Avril, 2020

Il ressort de l'analyse du tableau II que les superficies mises en vente dans la commune de Tori-Bossito de 1977 à 2018 sont alimentées en majorité par les agriculteurs (82,99 %) des superficies pour 82,91 % des transactions. Ils sont suivis respectivement des collectivités familiales (13,73 %) des superficies pour 11,29 % des transactions, les retraités avec 1,41 % des superficies pour 1,05 % des transactions, les institutions privées avec 0,50 % des superficies pour 0,46 % des transactions, les élites politiques avec 0,49 % des superficies pour 0,21 % des transactions, les néo-ruraux avec 0,44 % des superficies pour 1,77 des transactions, les coopérateurs avec 0,29 % des superficies pour 1,61 % des transactions, les congrégations religieuses avec 0,11 % des superficies pour 0,05 % des transactions, les agences immobilières avec 0,03 % des superficies pour 0,62 % des transactions et l'autorité publique avec 0,01 % des superficies pour 0,03 % des transactions.

2.5 Modes d'acquisition et d'appropriation de la propriété foncière

La propriété foncière s'acquiert à l'origine par l'occupation des terres vacantes par les premiers occupants. Le propriétaire d'une terre est donc celui qui la met en valeur. Cependant, l'administration coloniale française a voulu modifier le mode d'acquisition du sol qui était à l'époque presque exclusivement collectiviste en favorisant un mode d'acquisition privé. Ainsi, le processus d'immatriculation introduit par le décret du 05 août 1900 constitue le premier outil juridique mis en place par le colonisateur pour organiser la propriété foncière au Bénin. Ainsi, avec l'accroissement de la population et les migrations, une aristocratie terrienne est née. Ce mode d'acquisition est celui rencontré généralement aujourd'hui dans le milieu de recherche. La terre a désormais perdu sa valeur sacrée pour prendre une valeur marchande. Le système foncier a donc subi une profonde mutation au fil des années surtout en ce qui concerne le régime coutumier et le régime moderne dans la commune de Tori-Bossito. Selon les résultats d'enquête, trois(03) principaux modes d'accès à la terre s'observent dans la commune de Tori-Bossito. Il s'agit de l'achat, de l'héritage et de la location comme la présente la figure 3.

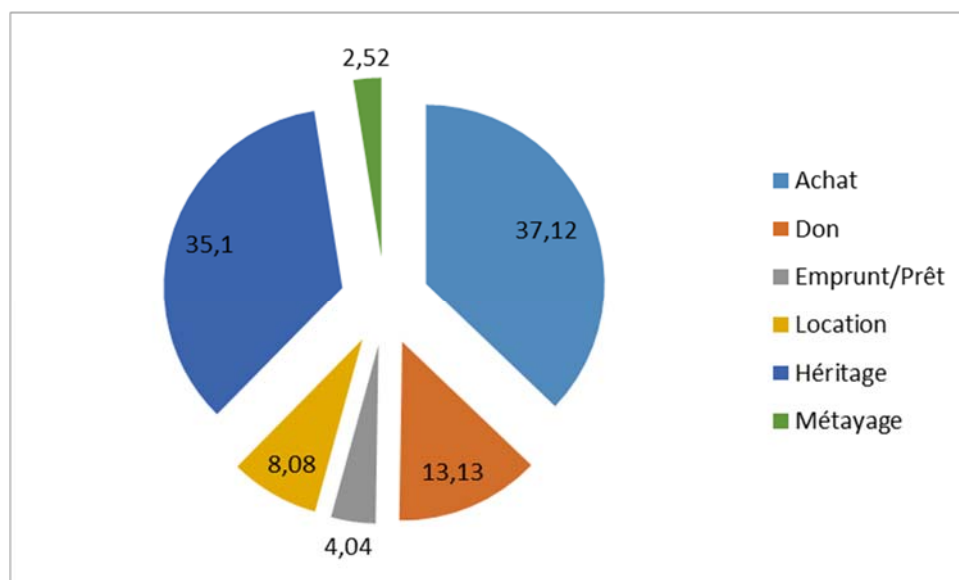


Figure3 : Modes d'appropriation des terres dans la commune de Tori-Bossito

Source : Résultats d'enquête, octobre 2020

L'analyse de la figure 3 permet de comprendre que le mode d'acquisition le plus pratiqué dans le milieu de recherche aujourd'hui est l'achat qui domine à concurrence de 37,12 % des ménages enquêtés sensiblement en avance sur l'héritage (35,1 %) et le métayage qui continue d'être considéré comme mode d'accès à la terre mais dans une proportion assez maigre (2,52 %). Cependant, dans chacun de ces modes d'accès à la terre, on observe des spécificités et autres conditions propres qui méritent d'être étudiées. Pour le mode d'achat dans le milieu de recherche, l'élément structurant de cette marchandisation est l'arrivée d'étrangers. Le développement des transactions foncières s'est en effet opéré entre autochtones et allogènes, puis entre allogènes et dans des cas exceptionnels entre autochtones.

2.6. Caractérisation des pratiques agricoles dans la commune de Tori-Bossito

2.6.1 Typologie des pratiques agricoles ancestrales

Cette rubrique met en exergue les techniques traditionnelles de mise en valeur des terres utilisées par les exploitants agricoles dans la commune de Tori-Bossito. Ces pratiques sont héritées de traditions ancestrales et qui sont encore utilisées par la plupart des agriculteurs. Il s'agit de la culture itinérante sur brûlis. Cette technique est pratiquée par environ 91 % des exploitants agricoles de la commune de Tori-Bossito (Planche1).



Planche1: Technique de culture sur brûlis à Tori-Bossito

Prise de vue : Guèdègbé, Juin 2020

Cette technique se pratique en trois principales étapes. La première étape consiste à défricher la parcelle destinée à accueillir la culture des semences (2.1). Après cette première étape arrive la deuxième qui consiste à laisser les végétaux abattus sécher pendant trois (3) à quatre (4) jours et les brûler. Dans la troisième étape, l'on passe, au labour puis à la semence des cultures. Pour 85 % des exploitants agricoles enquêtés, Les cendres issues du feu, augmentent la fertilité des sols.

A cette technique traditionnelle s'ajoutent les techniques telles que l'écobuage, le labour, le buttage, le semis simple et en poquet, etc.

2.4. Outils agricoles

Les outils utilisés régulièrement dans les pratiques agricoles de la commune sont constitués de matériels rudimentaires fabriqués par les artisans locaux et des outils modernes de production. Les agriculteurs utilisent des outils de travail rudimentaires tels que la houe, la daba, la machette, la hache, le râteau, le bâton de poquet et le bâton crochet (photo 1)



Photo 1 : Outils agricoles rudimentaire à Tori-Cada
Prise de vue : Guedegebé, Juin 2020

Ces outils sont encore utilisés par la plupart des exploitants agricoles. Les paysans se servent du coupe-coupe pour le défrichement des champs. Pour la préparation des trous à semis dans les parcelles, les paysans utilisent le bâton de poquet, un type de houe dont le manche et la lame (longue et un peu large) forment un angle d'environ 65 degrés et diffère de celui utilisé pour le même travail en pleine saison ou en petite saison pluvieuse (angle formé : environ 55°). La lame des houes pour les trous à semis est supportée par un crochet qui est la continuité du manche. Dix (10) à quinze (15) jours après la semence (selon la culture), commence le sarclage avec un type de houe (environ 45° entre la lame et le manche). La daba est utilisée pour le billonnage et le buttage.

Par ailleurs, certains font usage des outils modernes. Ces outils sont utilisés par 5 % des exploitants enquêtés sur toute la commune les grands exploitants agricoles et dans les périmètres. La mécanisation de l'agriculture qui démarre timidement est pratiquée dans la commune de Tori-Bossito mais à faible proportion. En effet, l'utilisation de tracteurs et d'autres outils modernes n'est pas à la portée de tous les agriculteurs de la commune. Cette situation est due aux coûts de ces outils et surtout à l'insuffisance de ces outils, car, dans la commune, seul un tracteur est mis à la disposition de tout un arrondissement par l'Etat en 2018 selon les personnes interrogées. La technique de cultures améliorées est pratiquée par 5 % des exploitants enquêtés sur toute la commune. Cette technique offre plusieurs avantages. Cette technique permet de mettre en valeur de grandes superficies de champs.

La planche 2 montre quelques outils utilisés par les exploitants de la commune de Tori-Bossito dans la mise en valeur des terres agricoles.



Planche 2: Outils agricoles modernes utilisés dans la commune de Tori-Bossito

Prise de vues : Guedegbé, Juin 2020

Les photos 5.1 et 5.2 de la planche 2 montrent respectivement un tracteur et les lames qui sont utilisés pour le labour. Ce tracteur est utilisé par les exploitants disposant d'un minimum de 5 ha à labourer et qui disposent des moyens nécessaires pour son usage.

Par ailleurs, les systèmes culturels ancestraux et ceux adoptés ces dernières années étant décrits, la synthèse des mutations opérées dans la classe des pratiques culturelles est présentée dans le tableau III.

Tableau III : Synthèse des pratiques agricoles

N°	Pratiques agricoles	Pratiques ancestrales	Pratiques actuelles	Observations
1	Augmentation des emblavures	Oui	Oui	Pratique accrue
2	Réaménagement du calendrier agricole	Non	Oui	Nouvelle pratique
3	Adoption de nouvelles variétés	Non	Oui	Nouvelle pratique
4	Mise en valeur des bas-fonds	Oui	Oui	Pratique accrue
5	Culture itinérante sur brûlis/ Ecobuage	Oui	Oui	Pratique accrue
6	Augmentation de la durée de la jachère	Oui	Non	Risque de disparition
7	Réduction de la durée de la jachère	Non	Oui	Pratique accrue
8	Labour simple	Oui	Non	Pratique accrue
9	Semi à Poquet	Oui	Oui	Pratique en baisse
11	Association culturale	Oui	Oui	Pratique accrue
12	Assolement	Oui	Oui	Rare et risque de disparition
13	Utilisation des fientes d'animaux et de la cendre	Oui	Non	Rare et risque de disparition

14	Utilisation des produits chimiques de synthèse (engrais, insecticides et	Non	Oui	Pratique accrue
----	--	-----	-----	-----------------



Dangereux pour l'environnement



Dangereux pour l'environnement

Source : Résultats d'enquêtes de terrain, Juillet 2020

Presque toutes les pratiques ancestrales visant la bonne production agricole et la conservation des ressources environnementales ont cédé leur place aux nouvelles pratiques culturales. Selon les producteurs interrogés, cette situation est due aux nouvelles conditions climatiques, à l'augmentation des actifs agricoles observés à l'appauvrissement des terres agricoles et à la réduction des terres cultivables.

2.7 Contraintes liées au foncier et modes de gestion des conflits

Les difficultés foncières se résument au non application stricte du nouveau code foncier sur les vraies réalités auxquelles sont confrontés les exploitants agricoles de la commune. Ces derniers sont confrontés aux conflits fonciers tels que le vol de parcelles et de limites de parcelle. Ainsi, les conflits fonciers sont fréquents dans la commune de Tori-Bossito comme partout au sud du Bénin. Ces tensions et conflits trouvent leurs origines dans la contestation des limites des domaines, la remise en cause des terres héritées, la vente clandestine de domaine commun sans en aviser les autres membres de la famille, les ventes multiples d'une même parcelle à plusieurs acquéreurs etc.,

Plus de 75% des ménages enquêtés sont victimes des conflits fonciers les arrondissements de Avamè, Tori-Gare et à Tori-Cada. La montée de l'individualisme et la monétarisation de l'économie traditionnelle, les concessions traditionnelles des liens familiaux ont connu un changement, entraînant aussi des conflits fonciers.

Compte tenu de la mauvaise gestion des conflits fonciers par les autorités locales qui tentent d'apporter des éléments de réponses aux différents problèmes qui leur sont posés selon leur possibilité, les producteurs mécontents réclament leurs terres parce qu'ils estiment que cette façon de gérer les choses ne leur profite pas.

Face à ces différents problèmes, plusieurs structures du MAEP dont la DLOPEA (Direction de la Législation des Organisations Paysannes et de l'entrepreneuriat Agricole) sont mises en place. Elle descend jusqu'à la base pour régler les différends. Ces différents impactent négativement la production agricole dans la commune car ça retarde les travaux agricoles sur les parcelles concernées.



Photo2 : Terrain litigieux à Tori-Bossito

Prise de vue : Guèdègbé, mai 2020

Le règlement des conflits fonciers à Tori-Bossito recèle différentes démarches en fonction des préférences des populations. Plusieurs instances informelles existent à côté des instances réglementaires.

III. DISCUSSION

Le foncier a toujours été un enjeu fort du développement économique et social. A ce titre, il est objet d'une préoccupation à l'échelle mondiale. Ainsi, dans la commune de Tori-Bossito, le marché foncier se développe à cause de la croissance démographique qui induit une croissance spatiale. Ainsi, pour Dahandé (p.178), la recherche effrénée de terrains à bâtir ou à conserver à des fins de spéculation met en action une multitude d'acteurs qui animent les marchés du foncier. Cette offre foncière répond au

développement urbain qui change de fonction à la terre en même temps que sa valeur. Les espaces lotis ou non connaissent une évolution remarquable du prix du terrain, mais la présence d'infrastructures et autres équipements sont aussi déterminants dans la formulation de la valeur vénale du prix de la terre. C'est ainsi que s'est déclenchée la dynamique urbaine qui s'observe avec l'extension de la ville vers la périphérie à cause de l'évolution des unités d'occupation dans le temps. On remarque en bien une réduction importante des superficies cultivables. Ces résultats confirment ceux des travaux de M. A. Kouassi (2013, P.110), la recherche effrénée de terrains de construction, due à la crise de logement a engendré un phénomène de spéculation foncière sans précédent. La zone se développe donc au détriment de l'agriculture et donne lieu à un changement important dans les modes de déplacement.

Dans la commune de Tori-Bossito, avec l'accroissement de la population, l'espace foncier devient de plus en plus saturé. Pour pallier ce problème, certains propriétaires terriens par manque de moyens, de pauvreté et de chômage sont obligés de vendre les parcelles aux commerçants, aux étrangers et aux fonctionnaires. Ce développement irréversible du marché foncier au profit de l'installation des nouveaux acquéreurs s'explique par plusieurs facteurs à savoir la croissance urbaine, la dynamique foncière et l'occupation de l'espace urbain.

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

Dans la commune, avec l'accroissement de la population, l'espace foncier devient de plus en plus saturé. Pour pallier ce problème, certains propriétaires terriens par manque de moyens, de pauvreté et de chômage sont obligés de vendre les parcelles aux commerçants, aux étrangers et aux fonctionnaires. A Tori-Bossito, la jachère herbacée a presque disparu. De plus, la durée de ce type de jachère varie entre 2 et 3 ans environ et parfois moins après plus de 10 ans d'exploitation continue. Toutefois, les grands propriétaires font de leurs domaines une jachère avec plantation de palmiers ou de teck. Cette jachère produit du palmier ou du bois de feu. Elle favorise la régénération du sol. La superficie moyenne de jachère par ménage dans l'arrondissement d'Avamè est de 0,69 ha, 0,5 ha à Tori-Gare, 0,66 ha à Tori-Cada. Ces résultats confirment ceux des travaux de Doutetien, 1997 ; Mongbo *et al.*, 2004 et Djafarou, 2007. On peut s'inquiéter alors de la situation. Elle s'empirera les années à venir si rien n'est fait pour pallier aux problèmes de manque de terre agricole au fur et à mesure que la population augmente. On peut bien parler de saturation foncière à Tori-Bossito. En effet, par bouche à nourrir, il faut 0,9 ha dans l'arrondissement d'Avamè, 1,13 ha dans celui de Tori-Gare et 0,6 ha dans celui de Tori-Cada. Dans ces conditions, les besoins alimentaires de la population risquent de ne pas être satisfaits à moyen terme si des mesures adéquates ne sont pas prises car de l'effectif de la population atteindra 11925 habitants dans l'arrondissement de Tori-Cada, 6804 dans celui de Tori-Gare et 5260 dans celui d'Avamè.

IV. CONCLUSION

Cette recherche a permis d'analyser les conditions d'accès au foncier pour la production agricole et la précarité de la situation foncière des agriculteurs dans la commune de Tori-Bossito. Ces conditions se traduisent par les modes d'acquisition des terres, et surtout son acquisition par les citoyens par la spéculation foncière. Pour surmonter les contraintes de la dynamique foncière, les paysans ont développé des stratégies dont la location ou pratique d'autres modes d'accès ou en migrant vers les lieux plus propices. Une réforme agraire s'impose pour réguler la gestion foncière dans ladite commune. Une bonne législation relative au foncier rural et urbain s'impose pour limiter les risques de l'aggravation de la précarité des ménages agricoles et les protéger contre l'assaut des courtiers et autres commerçants véreux obnubilés par l'acquisition de vastes domaines.

RÉFÉRENCES

- [1] BALLO Abdou, 2016, Pressions anthropiques et dynamique d'occupation des Terres dans le Terroir De Ziguéna, Zone Cotonnière Du Mali
- [2] BALOGOUN P., 2004.- Logiques et pratiques des acteurs fonciers dans l'arrondissement d'Abomey-Calavi. Mémoire de DESS / Populations et dynamiques foncières , CEFORP/UAC 2004, 68 p.
- [3] BALOGOUN Pascal Adégoké, 2009. Conséquences des pratiques des acteurs fonciers sur l'attractivité et la compétitivité de la Commune d'Abomey-Calavi (République du Bénin). INRA SFER CIRAD. Montpellier, France, 33p.

- [4] DAHANDE Claude, 2013. Déterminants socioéconomiques de l'étalement urbain dans la commune de Bohicon, Mémoire de DEA. UAC/FLASH/EDP, 87 p.
- [5] FANGNON Bernard, 2013. Pratiques agricoles et dégradation des sols en milieu rural dans le département du Couffo. Dyspadev vol.002, pp43-60.
- [6] FAO, 2007. « Gestion alternative des conflits fonciers ». Manuels sur les régimes fonciers, Organisation des Nations-unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.
- [7] FAO, 2011. La pratique de la gestion durable des terres. Directives et bonnes pratiques pour l'Afrique subsaharienne, application sur le terrain, *TerrAfrica*, 243 p.
- [8] GIBIGAYE Moussa, SABI YO BONI Azizou, BOGNONKPE Nadine, 2015. Incertitudes agricoles et sécurité alimentaire dans la commune de Kérou au nord-ouest du Bénin. Mélanges en hommages au Professeur Jean PLIYA, 255- 268.
- [9] GLELE Gisèle Afiavi, 2010. La périurbanisation et les dynamiques foncières dans la commune d'Abomey-Calavi: les arrondissements de Hèvié, Ouèdo et Togba (Bénin). Mémoire de DEA en géographie, UAC, 129 p.
- [10] INSAE(2013) : Recensement général de la population et de l'habitation Cahier des villages et quartier de ville. Département du Zou. Direction des études démographiques, Cotonou, Bénin, 24p.
- [11] KAKAI H., (2005) : Lotissement et dynamiques foncières dans la conurbation d'Abomey Bohicon, mémoire de DESS, UAC, 71 p.
- [12] KAKAI H., (2012) : logiques représentationnelles et stratégies du foncier dans le doublet urbain Abomey-Bohicon au Bénin pp.131-144
- [13] N'BESSA Benoît, 1997. Porto-Novo et Cotonou (Bénin) : origine et évolution d'un doublet urbain. Thèse d'Etat es Lettres. Université de Bordeaux – Talence, 456 p.
- [14] NGANA Felix, SOUGNABE Pabamé, GONNE Bernard, ABABA Alexis Maïna, 2009. Transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne. LRVZ, Cirad-00471275, version 1-7 Avril 2010, 9 pages.
- [15] SCHWARTZ Daniel, 1995, Méthode statistiques à l'usage des médecins et des biologistes. 4ème édition, Editions médicales des Flammarion, Paris, 314 p.
- [16] TOHOZIN Antoine Yves, GLELE Gisele Afiavi, FANGNON Bernard, ADJALLALA Odilon, 2012. Gestion du foncier et dynamique des espaces agricoles au Sud du Bénin : Cas de la commune de Tori-Bossito, J. Rech. Sci. Univ. Lomé (Togo), 2012, Série B, 14(2) : 1-12, 12p.
- [17] VIGNINO T., 2010.- La périurbanisation de Porto-Novo : dynamiques et impacts environnementaux. Thèse de Doctorat, UAC, 371 p.