

# *Operations De Lotissement Dans l'Arrondissement d'Akassato : Enjeux, Pratiques et Défis*

Martial WOROU<sup>1</sup>, Edith Oré YAHA<sup>1</sup>, Sylvain A. VISSOH<sup>2</sup>, Bola A. MALOMON<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Doctorant, "Ecole Doctorale Pluridisciplinaire - Espaces, Cultures et Développement", Université d'Abomey-Calavi (Bénin), Laboratoire Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR),

<sup>2</sup>Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT) de l'Université d'Abomey-Calavi (Bénin),



**Résumé** – Le foncier au Bénin a été pour la plupart du temps, l'objet de plusieurs discordes entre les habitants elle-même d'une part et les autorités locales d'autres parts. La présence recherche s'intéresse à la problématique des opérations de lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato.

Pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre de cette recherche, des investigations ont été faites à partir de la collecte des données et informations aux moyens de la recherche documentaire, des observations directes sur le terrain, des entretiens et enquêtes auprès de 136 personnes. Les résultats obtenus ont été analysés à l'aide du modèle SWOT.

Il ressort des résultats que l'achat est le mode le plus adopté par les populations avec 68 % tandis que l'héritage et la location sont respectivement de 24 % et 8 %. Tous les villages de l'Arrondissement d'Akassato sont concernés par les opérations de lotissement. Au total, 3575 superficies sont en cours de lotissement. De plus, le manque de transparence, le détournement des terres par les géomètres avec la complicité des membres du comité de lotissement caractérisent ces opérations de lotissement qui laissent planer le spectre d'une remise en cause permanent des travaux. La mise en place des Association d'Intérêt Foncier (AIF) et le respect des lois qui régissent le foncier par les acteurs et les populations permettront une bonne gestion du foncier en général et des lotissements en particulier dans l'Arrondissement d'Akassato.

**Mots clés** – Akassato, lotissement, foncier, conflits fonciers

**Abstract** – Land in Benin has for the most part been the subject of several disagreements between the inhabitants themselves on the one hand and the local authorities on the other hand. The research presence is interested in the problem of subdivision operations in the Arrondissement of Akassato.

To achieve the objectives set within the framework of this research, investigations were made from the collection of data and information by means of documentary research, direct observations in the field, interviews and surveys with 136 people. The results obtained were analyzed using the SWOT model.

The results show that buying is the mode most adopted by the population with 68%, while inheriting and renting are respectively 24% and 8%. All the villages of the Akassato District are affected by the subdivision operations. In total, 3,575 areas are being subdivided. In addition, the lack of transparency, the misappropriation of land by surveyors with the complicity of members of the subdivision committee characterize these subdivision operations which raise the specter of a permanent questioning of the work. The establishment of Associations of Land Interest (AIF) and compliance with the laws governing land by actors and populations will allow good management of land in general and housing estates in particular in the Arrondissement of Akassato.

**Keywords** – Akassato, subdivision, land, land disputes.

## INTRODUCTION

L'observation du peuplement aussi bien des pays développés que des pays en développement, fait remarquer une concentration très poussée des populations dans les centres urbains. Selon UNFPA (2007, p.10), la population urbaine des pays les moins développés passera de 1,9 milliards en 2000 à 3,9 milliards en 2030. Les villes (notamment les capitales économiques et/ou politiques) des pays du tiers monde connaissent actuellement un accroissement moyen annuel de plus de 4 % de leur population (ONU, 2014, p.3).

Cette dynamique de peuplement des villes s'expliquerait par le double effet d'une croissance démographique (accroissement naturel) et d'un exode rural (migration) observés au sein de celle-ci (D. M. Baloubi, 2013, p. 13). Si les premières migrations ont été en grande partie provoquées par l'attrait des centres urbains, elles le sont désormais par l'absence de perspectives dans les campagnes. Dans la plupart des pays en développement comme le Bénin, cet exode rural excède beaucoup la capacité des métropoles à fournir des emplois, des logements, de l'électricité, de l'eau, des réseaux d'égouts et des services sociaux (D. E. Akpinfa, 2006, p. 23).

A l'instar des autres pays d'Afrique de l'Ouest, le Bénin est touché par le phénomène d'explosion et d'expansion urbaine. Le pays connaît en effet, une croissance urbaine remarquable avec un taux d'urbanisation qui est passé de 35,7 % en 1992 à 38,9 % en 2002 avant d'atteindre 44,6 % en 2013 (INSAE, 2013, p.7). La recherche d'un « chez soi » amène les populations à s'installer dans les périphéries urbaines sans attendre une quelconque opération de lotissement (C. Y. Aïhou, 2019, p.15).

Selon A. S. Vissoh (2012, p.13), la nécessité de maîtriser l'urbanisation oblige à mener davantage de recherches sur le foncier car celui-ci constitue le socle des investissements urbains. Le foncier est une ressource importante pour le développement. En milieu urbain, cette importance s'accroît en raison de la concentration des hommes et des activités. De ce fait, plusieurs mécanismes et outils sont mis en place pour assurer sa gestion efficace. Les opérations de lotissement constituent l'un de ces mécanismes/outils.

Dans la Commune d'Abomey-Calavi et dans l'Arrondissement d'Akassato en particulier, le lotissement constitue le principal outil d'aménagement développé par les autorités. Selon A. B. Malomon (2021, p. 209), le manque de transparence, le détournement des terres agricoles par les géomètres avec la complicité des membres du comité de lotissement caractérisent ces opérations de lotissement qui laissent planer le spectre d'une remise en cause permanente. Dans les faits, ces opérations de lotissement sont entachées d'irrégularité et sont souvent réalisées dans une grande opacité. Face à ces problèmes, il est important d'analyser l'évolution des opérations de lotissements, leurs insuffisances et les défis à relever pour un développement harmonieux de l'Arrondissement d'Akassato. La présente recherche se propose de contribuer à une meilleure conduite des opérations de lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato à travers les questions suivantes : quel est l'état des lieux des opérations de lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato ? quels sont les contraintes liées aux opérations de lotissement et ses effets sur le développement de l'Arrondissement d'Akassato ? Et quelles stratégies adoptées pour une meilleure conduite des opérations de lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato ?

## I. MATÉRIELS ET MÉTHODES

### *1.1 Cadrage géographique de la recherche*

Situé dans le département de l'Atlantique, plus précisément dans la commune de d'Abomey -Calavi, Akassato s'étend sur une superficie de 91,27km<sup>2</sup>. Il est situé entre les méridiens 2°18'0'' et 2°27'0'' de longitude et entre 6°30'0'' et 6°35'0'' de latitude nord. Il est limité entre au nord par l'arrondissement de Zinvie, au sud par l'arrondissement de Calavi, à l'est par la commune de Sô-Ava et à l'ouest par l'arrondissement de Glo-Djigbé. L'arrondissement d'Akassato est dirigé par un chef choisi parmi les conseillers communaux. Il est subdivisé en 10 villages ou quartier de ville à savoir : Adjagbo, Agassa-Godomey, Agonsoudja, Akassato-Centre, Gbetagbo, Glotokpa, Houekegbo, Houekhonou, Missessinto, Kpodjiles Monts. Ces derniers sont dirigés par des chefs quartier ou village. La figure 1 présente la situation géographique de l'Arrondissement d'Akassato.

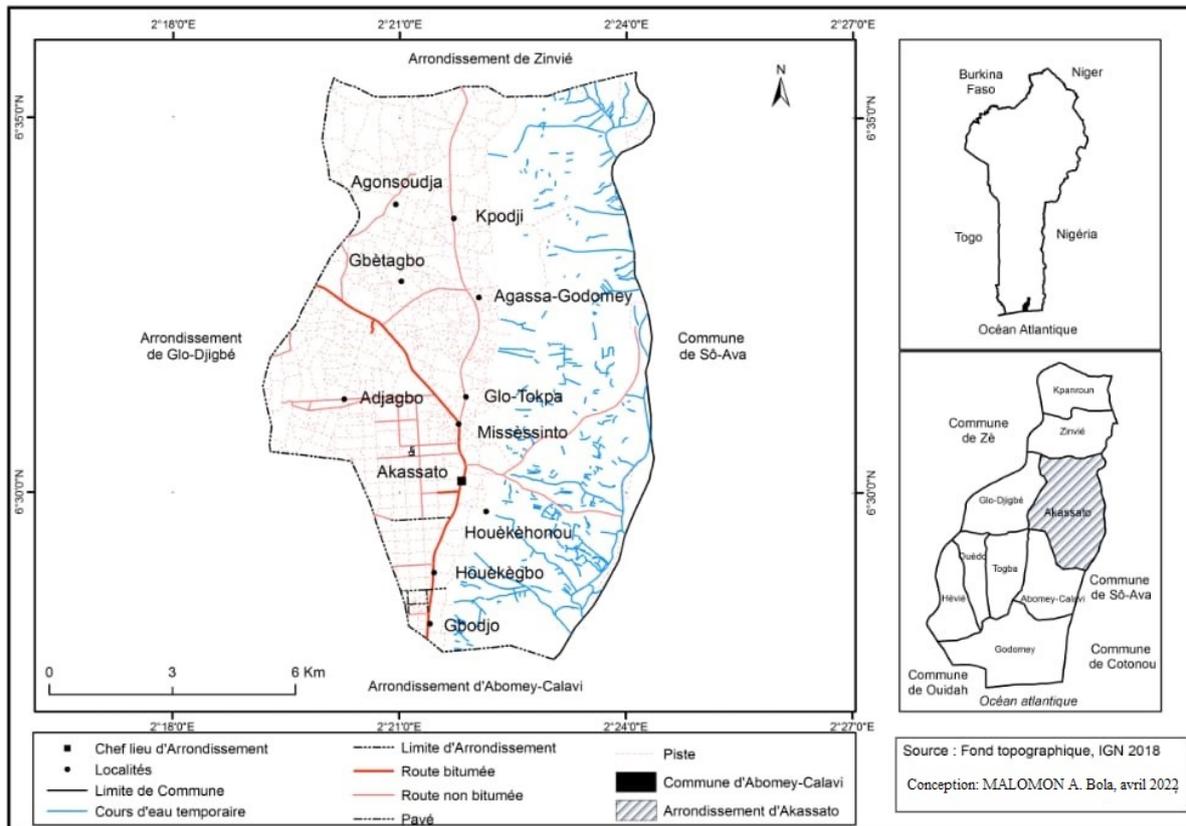


Figure 1: Situation géographique l'arrondissement d'Akassato

### 1.2- Données utilisées

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

- données démographiques des recensements de 1992, 2002, et 2013 portant sur l'effectif de la population et son évolution extraites de la base de données de l'INSAE ;
- à l'évolution des lotissements pour apprécier le niveau d'urbanisation dans l'Arrondissement d'Akassato ;
- aux acteurs qui interviennent dans les opérations de lotissement ;
- aux informations générales sur le foncier notamment les conflits fonciers ;
- à la gestion actuelle du foncier dans l'Arrondissement d'Akassato.

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

Des investigations en milieu réel ont permis de collecter sur le terrain des données relatives à la conduite des opérations de lotissement, aux problèmes liés à sa mise en œuvre, leurs effets sur le développement de l'Arrondissement d'Akassato et les mesures développées par les acteurs à différents niveaux. Les enquêtes ont été menées auprès des ménages, des élus locaux et des personnes ressources concernées par la conduite des lotissements dans l'Arrondissement d'Akassato. Un échantillonnage a été élaboré afin de connaître la portion de la population à interroger. Les différents groupes cibles enquêtés ont été choisis parce qu'ils jouent divers rôles dans les opérations de lotissement et sont censés fournir des informations nécessaires.

Pour l'enquête quantitative, la taille de l'échantillon au niveau de chaque arrondissement a été déterminée suivant la théorie probabiliste de D. Schwartz (1995) :

$X = Z\alpha^2 \times pq/i^2$  (1) avec  $x$  = taille de l'échantillon,  $Z\alpha = 1,96$  Ecart réduit correspondant à un risque  $\alpha$  de 5 % ;  $p = n/N$  avec  $p$  = proportion des ménages de chaque quartier ou village ( $n$ ) par rapport au nombre total de ménages dans l'arrondissement ( $N$ ) à

laquelle se situe ce dernier,  $q = 1 - p$  et  $i$ , la précision désirée égale à 5 %. 122 chefs de ménages ont été interrogés dans le cadre de cette recherche. A cela s'ajoutent le Directeur des Affaires Foncières et de l'Aménagement Urbain (DAFAU), le chef service des affaires domaniales de la mairie d'Abomey-Calavi, le chef d'arrondissement, 10 membres du comité de lotissement, un géomètre ont été également interrogés. Au total, 136 personnes ont été enquêtées.

Les outils de collecte de données sont constitués d'un questionnaire, un guide d'entretien et une grille d'observation. Les matériels utilisés sont : un appareil photographique, un enregistreur et un GPS (Global Positioning System). Ces outils et matériels ont permis d'obtenir des informations tant qualitatives que quantitatives auprès des acteurs interrogés.

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

Les fiches d'enquêtées ont été dépouillées et les données quantitatives ont été traitées et présentées sous forme de tableaux et de figures. Les variables statistiques utilisées sont les moyennes et les fréquences pour apprécier l'évolution et le point des lotissements ainsi que la gestion des réserves administratives. Le logiciel Excel 2007 et Arc View 3.2 ont été utilisés respectivement dans la réalisation des tableaux et des figures. Le modèle SWOT ou FFOM a permis d'analyser les résultats obtenus.

## **II. RÉSULTATS**

### **2.1- Extension urbaine et gestion du foncier dans l'Arrondissement d'Akassato**

L'extension urbaine dans l'arrondissement d'Akassato se manifeste de trois différentes manières d'après les travaux de terrain. Il s'agit de la forte extension urbaine, l'extension urbaine moyenne et de la faible extension urbaine.

Le premier niveau concerne la partie sud de l'arrondissement ; il est plus urbanisé. Dans cette partie se trouve le chef-lieu et il y a aussi une forte concentration des infrastructures telles que le marché, l'hôpital, le lycée technique, le CEG et l'école primaire. De plus, c'est la partie la plus proche de l'arrondissement d'Abomey-Calavi. Par conséquent, la croissance démographique est plus prononcée avec des habitations modernes (Planche 1).



**Planche 1** : Habitations modernes construites à Akassato

**Prise de vues** : M. WOROU, avril 2022

La planche 1 montre le développement des habitations modernes dans l'Arrondissement d'Akassato. Ces constructions témoignent de la dynamique de l'occupation du sol dans cet arrondissement fortement convoités par les citadins.

Le deuxième niveau est la partie centrale de l'arrondissement. Il est moyennement urbanisé. C'est dans cette zone que se trouve la périphérie immédiate du chef-lieu d'arrondissement et il n'y a pas une grande concentration d'infrastructures.

Le troisième niveau est la partie qui se trouve au nord ; c'est la zone d'extension nouvelle où l'urbanisation est encore très faible.

Plusieurs facteurs expliquent cette extension urbaine dans l'arrondissement d'Akassato. En effet, le ralentissement de la population de la ville de Cotonou est favorisé par la périurbanisation des zones rurales. Ce desserrement de la population semble par ailleurs nettement lié à la propriété d'une maison individuelle. Ainsi, l'Arrondissement d'Abomey-Calavi étant plus proche de Cotonou, subit par conséquent l'effet de son urbanisation très avancée. Il se déverse à son tour sur les périphéries immédiates où

les populations désirent y habiter soit par location de maison soit par achat de parcelles. Aussi, Abomey-Calavi constitue la zone de desserte par excellente de la métropole de Cotonou.

Au cours des enquêtes de terrain, les raisons d'installation des populations dans l'arrondissement d'Akassato se résume à travers la figure 2.

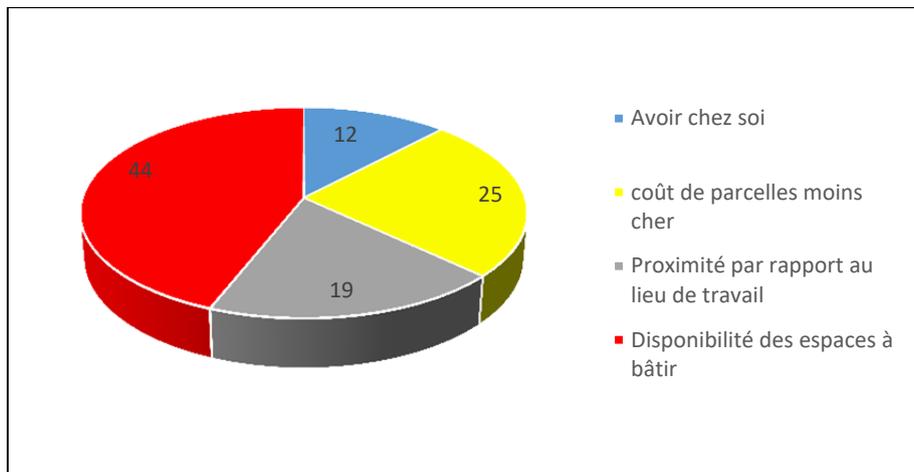


Figure 2: Causes de installation des populations dans l'arrondissement d'Akassato

Source: Résultats d'enquêtes, avril 2022

La disponibilité des espaces à bâtir ainsi que leur coût relativement moins chers par rapport à la ville d'Abomey-Calavi et cette de Cotonou dans la zone périurbaine d'Akassato sont autant de raisons qui attirent les populations vers l'arrondissement.

## 2.2- Mode d'accès à la terre et évolution du prix des parcelle à Akassato

### 2.2.1- Mode d'appropriation de la terre dans l'arrondissement d'Akassato

La figure 3 présente les principaux modes d'accès à la terre dans l'Arrondissement d'Akassato.

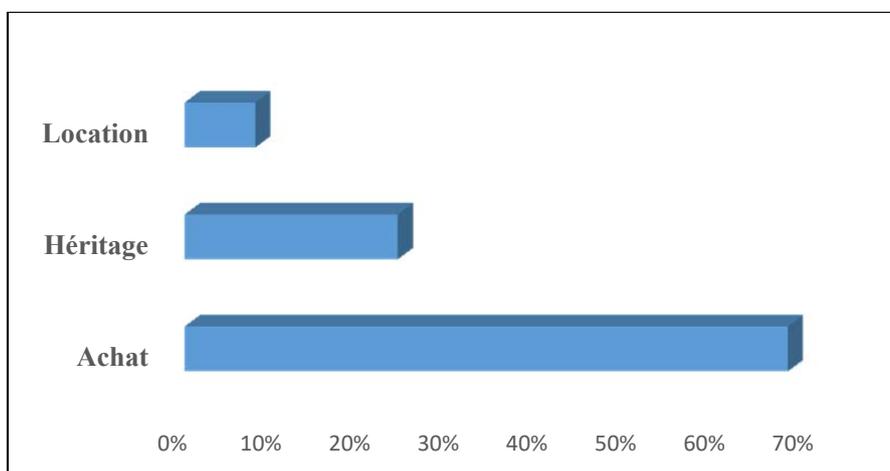


Figure 3 : Proportion des principaux modes d'accès à la terre dans l'arrondissement d'Akassato

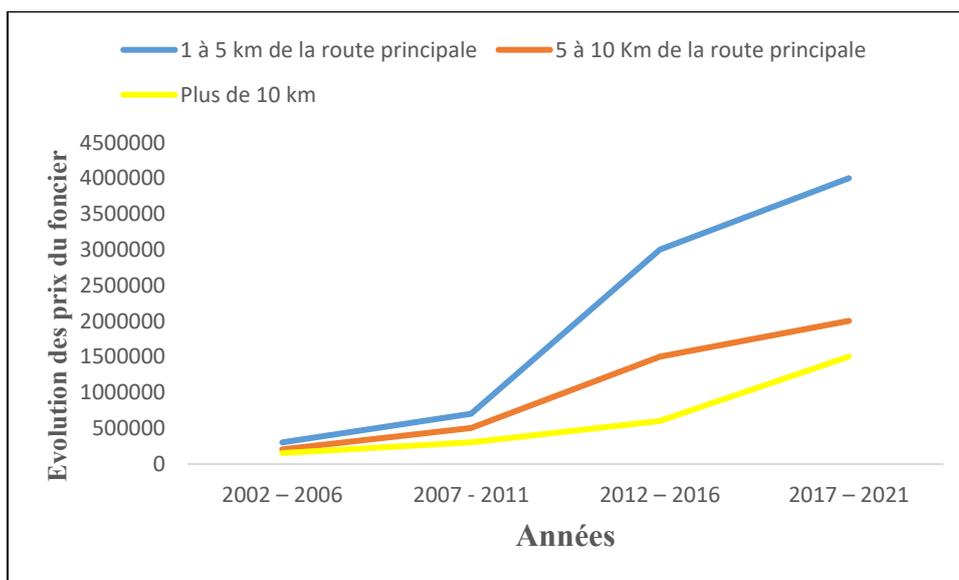
Source : Enquêtes de terrain, décembre 2021

L'analyse de la figure 8 montre que l'Achat est le mode le plus adopté par les populations avec 68 % ; par contre, l'héritage et la location sont respectivement de 24 % et 8 %. Les enquêtes de terrain ont permis de constater une évolution à la hausse des prix des parcelles dans l'arrondissement d'Akassato.

### 2.2.2- Evolution des prix du foncier

Les transactions foncières ont pris une ampleur ces dernières années surtout avec l'ouverture des voies sur le plan du lotissement, mais aussi le bitumage de la voie inter-états (RNIE 2) qui traverse le secteur de recherche.

L'augmentation des prix des parcelles dans l'Arrondissement d'Akassato varie en fonction du lotissement en cours, de la forte demande en parcelles d'habitation mais aussi de la situation géographique de la parcelle. Cette hausse des prix des parcelles n'est pas uniformément répartie. Les parcelles situées aux abords de l'axe routier principal ont une valeur marchande plus élevée que celle qui sont un peu loin de l'axe routier. Pour une parcelle qui est localisée a quelques mètres de la voie bitumée, elle peut-être vendue jusqu'à 15000000f. La figure 4 présente l'évolution des prix des parcelles en fonction de leur situation géographique à Akassato entre 2002 et 2021.



**Figure 4 :** Evolution du prix moyen d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> selon sa position géographique dans l'arrondissement de Akassato en (fcfa )

**Source :** Résultats d'enquêtes de juillet

De l'analyse de la figure 9, il ressort que le prix de la parcelle a considérablement évolué au cours de ses vingt (20) dernières années. Les parcelles situées loin de la voie inter-état ont évolué de 300000f à 5000000f entre 2002 et 2021. Quant aux parcelles proches de la voie inter-état, elles ont évolué de 700000 à 15000000 FCFA entre 2002 et 2021. Cette évolution galopante des prix des parcelles s'explique par la proximité de la ville d'Abomey-Calavi et celle de Cotonou, et surtout la transformation de la ZOPAH et de la ZOCA en zones d'habitation. Par ailleurs, il faut noter que le coût des parcelles dépend de sa situation géographique et également de la viabilisation de la zone.

Ces parcelles achetées sont pour la plupart thésaurisées surtout avec la présence des agences immobilières (photo 1).



1. **Photo 1:** Domaine acquis par l'ONG SYTO Bénin à Adjagbo

**Prise de vue :** M. WOROU, juin 2021

La photo 1 montre des espaces gelés destinés à la vente à Adjagbo dans l'Arrondissement d'Akassato. Ces espaces destinés à l'agriculture ont été acquis pour être morcelés et vendus. Ces ventes anarchiques des parcelles se passent en absence des instances locales de gestion foncière prévues par le Code Foncier et Domanial pour une gestion transparente et responsable du foncier. Cette course à l'occupation des terres explique d'une manière ou d'une autre la diversité constatée au niveau des acteurs de lotissement à Akassato.

### 2.3- Différents acteurs impliqués dans les opérations de lotissement

Plusieurs acteurs interviennent dans les opérations de lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato. Il s'agit selon A. B. Malomon *et al.* (2021, p.4) de :

- **les services de l'Etat :** Ils représentent l'Etat au niveau communal et jouent le rôle d'assistance-conseil sur la faisabilité des opérations du lotissement. Ils suivent et contrôlent le respect des règles et normes d'urbanisme dans l'application du projet de lotissement, etc. Il s'agit entre autres de la Préfecture, la Direction Départementale de l'Habitat et de l'Urbanisme (DDHU), de l'IGN, etc.
- **la sous-préfecture devenue mairie (maitre d'ouvrage) :** elle se charge d'informer les lotisseurs potentiels sur les règles et procédures d'urbanisme applicables de participer à l'organisation et à la réalisation de toutes les étapes du lotissement ;
- **le maître d'œuvre (géomètres et urbanistes) :** Ils sont chargés de faire les levés topographiques, de confectionner les plans des états de lieux dans les procédures de lotissement, de poser des bornes pour faciliter l'établissement des documents officiels des parcelles, etc.
- **les structures d'accompagnement et de suivi (comité de lotissement, CoGeF) :** Elles représentent les populations et jouent un rôle d'interface entre l'administration et la population pour régler les problèmes de compréhension et de litiges qui se posent aux présumés propriétaires. Avec le Code Foncier et Domanial en vigueur, les nouveaux lotissements ou restructurations dans l'Arrondissement d'Akassato seront conduits par les Associations d'Intérêt Foncier (AIF) en lieu et place des comités de lotissement.
- **les bénéficiaires (présumés propriétaires) :** Ils sont les détenteurs des terres et ils en connaissent les limites. De ce point de vue, ce sont eux qui aident les géomètres à mieux circonscrire les différentes propriétés foncières.

### 2.4- Point des opérations de lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato

Les premières opérations de lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato ont débuté vers les années 2005. Le tableau I montre l'évolution des travaux de lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato.

Tableau I: Point de lotissement dans l'arrondissement d'Akassato

Arrondissement d'Akassato

N°	Intitulé du projet de lotissement	Niveau d'exécution en %						
		Superficie	Etat des lieux	Etudes urbanistiques	Implantation	Recasement	Durée	Observation
1	Akassato 1 <sup>ère</sup> tranche (Zetacomey)	89 ha	100	00	100	95	39 ans	En cours
2	Akassato 2 <sup>ème</sup> Tranche	1180ha	100	100	100	70	19 ans	En cours
3	Akassato 3 <sup>ème</sup> tranche	2113 ha	100	100	00	00	19 ans	En cours
4	Akassato secteur 12	163 ha	100	100	100	90	19 ans	En cours
5	Zone d'habitation	30 ha	100	100	100	50	23 ans	En cours

Source : Mairie d'Abomey-Calavi, décembre 2019

De l'analyse de ce tableau I, il en ressort que Akassato 1<sup>ère</sup> tranche et Akassato 2<sup>ème</sup> tranche sont en phase de recasement. Quant à Akassato 3<sup>ème</sup> tranche, elle est en phase d'état des lieux. La figure 5 présente la répartition spatiale de l'état des opérations de lotissement à Akassato.

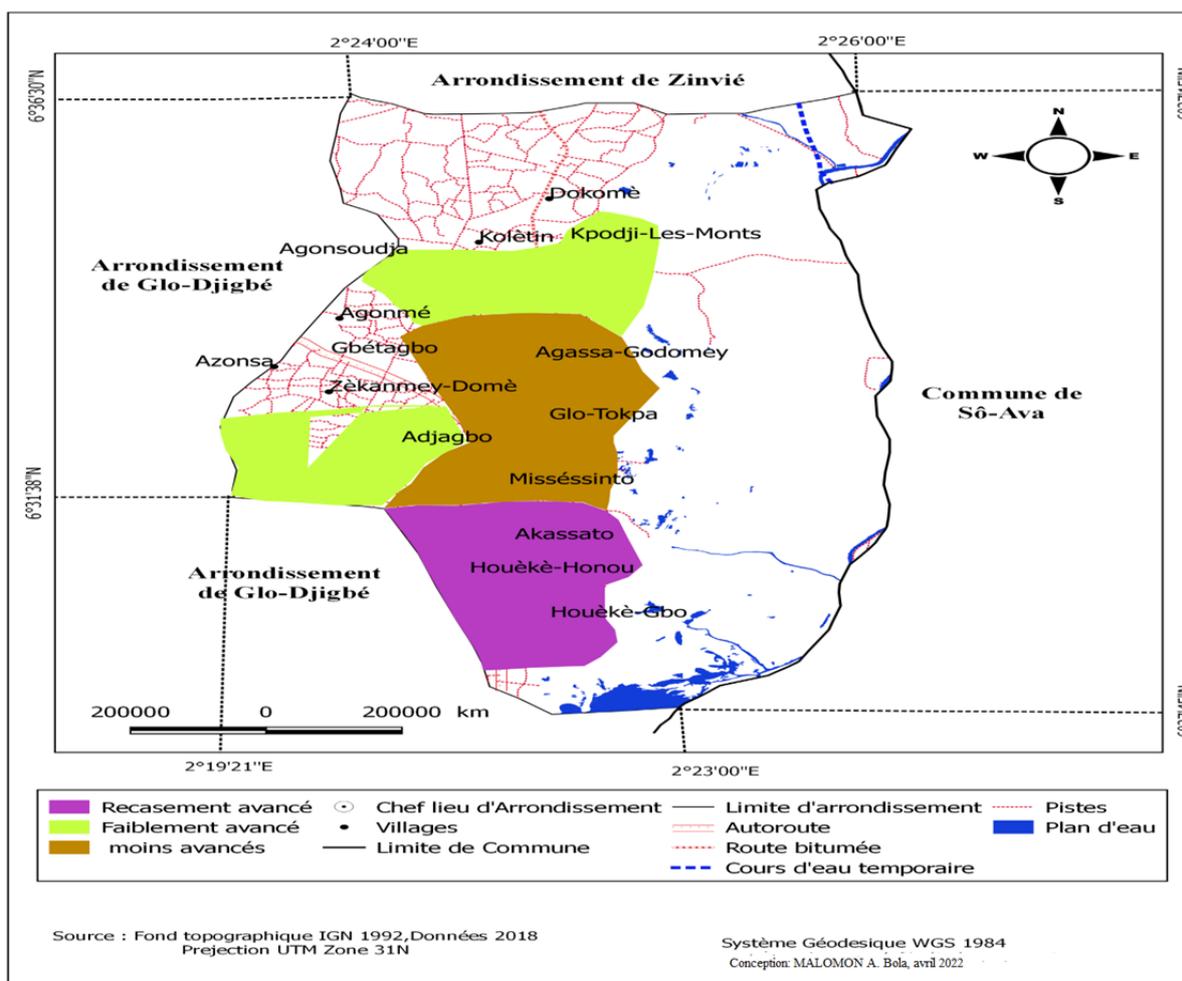


Figure 5 : Etat des opérations de lotissement à Akassato

Ces opérations de lotissement qui n'épargnent pas les espaces agricoles restent une contrainte majeure au développement de l'agriculture. Les dysfonctionnements constatés dus notamment au manque de transparence ont occasionné la suspension provisoire des travaux par arrêté communal n°21/084/C-AC/DC/SG/SAC du 09 septembre 2015. La relance des opérations a eu lieu le 11 juillet 2016 dans l'Arrondissement d'Akassato. Ainsi, de 2015 – 2019, de nombreux travaux de recasement ont été effectués dans l'Arrondissement d'Akassato (Tableau VI).

Tableau II : Statistique des recasements effectués de 2015 à 2019

N°	Intitulé du projet	2016	2017	2018	2019	Total
1	Akassato 1ere tranche (Zetacomey)	0	0	0	0	0
2	Akassato 2 <sup>eme</sup> tranche	1698	1067	809	213	
3	Akassato secteur 12	31	59	28	07	
	<b>Total</b>	1729	1126	837	220	

Source : Mairie d'Abomey-Calavi, décembre 2022

Le tableau II montre l'évolution des travaux de recasement dans l'Arrondissement d'Akassato de 2015 à 2019. La baisse observée à partir de 2017 pourrait s'expliquer par la suspension des travaux de lotissement dans la Commune.

La lenteur constatée dans la conduite du lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato prouve que les opérations de lotissement sont complexes et regorgent beaucoup de problèmes dont les plus expressifs sont liés au manque de transparence.

## 2.5- Financement des lotissements dans l'Arrondissement d'Akassato

Le financement des charges liées aux opérations de lotissement a été depuis toujours supporté par les populations bénéficiaires. Les dépenses à effectuer par chaque présumé propriétaire est répartie comme suit dans le tableau III.

**Tableau III** : Répartition des montants à payer par propriétaire lors de lotissement

	<b>Parcelle bâtie</b>	<b>Parcelle non bâtie</b>
<b>Frais d'état des lieux</b>	23000 f CFA par parcelle bâtie	20000 f CFA par parcelle non bâtie
<b>Frais d'études et d'application</b>	40000 F CFA par parcelle	40000 F CFA par parcelle
<b>Frais d'ouverture de voies</b>	10000 F CFA (souvent versé à la commission locale de recasement)	10000 F CFA (souvent versé à la commission locale de recasement)
<b>Total</b>	<b>73000 FCFA</b>	<b>70000 FCFA</b>

Source : Mairie d'Abomey-Calavi, décembre 2019

L'analyse du tableau III montre que le montant à payer par chaque présumé propriétaire pour une opération de lotissement est de 70 000 f CFA par parcelle non bâtie et 73 000 f CFA par parcelle bâtie. Il est à noter que, pour harmoniser les pratiques en matière de financement des travaux de lotissement, la loi des finances de 2018 fixe désormais le moment des frais de lotissement à la somme unique de 100000 f CFA.

## 2.6- Typologie des conflits fonciers liés aux opérations de lotissement à Akassato

Dans le cadre des opérations de lotissement, les conflits fonciers les plus fréquents entre les populations peuvent être catégorisés en conflits liés à la contestation des droits de propriété et aux partages successoraux. Le tableau IV résume les différents types de conflits fonciers et domaniaux.

**Tableau IV** : Différents types de conflits fonciers

<b>Types de conflits</b>	<b>Eléments</b>
Conflits fonciers entre populations	- contestations de droits de propriété ; - partages successoraux.
Conflits fonciers entre l'Administration et les populations	- mauvaise délimitation des propriétés ; - permutations des parcelles lors du recasement ; - expropriations pour cause d'utilité publique - occupation anarchique des réserves administratives ; - vente illicite des terres ;

Source : données de terrain, juin 2021

Les différends issus des opérations de lotissement sont réglés conformément aux dispositions de la loi portant organisation judiciaire en République du Bénin.

## 2.7- Enjeux et défis de régulation des opérations du lotissement à Akassato

Dans la Commune d'Abomey-Calavi en général et à Akassato en particulier, le lotissement constitue le principal outil d'aménagement développé par les autorités. Dans les faits, ces opérations de lotissement sont entachées d'irrégularités et sont

souvent réalisées dans une grande opacité. La principale fonction sociale et urbanistique du lotissement est de produire des parcelles à bâtir. Il favorise l'expansion et le progrès des villes, permet d'occuper plus rationnellement l'espace et de disposer de centres urbains. Malheureusement, dans la Commune d'Abomey-Calavi et en particulier dans l'Arrondissement d'Akassato, il est constaté que la gestion des opérations de lotissement et des réserves administratives s'opère dans des conditions souvent obscures, dénudées de toute transparence, hypothéquant ainsi le développement socio-économique de la localité. Ces opérations engendrent des situations conflictuelles qui menacent la quiétude des populations entraînant de graves conséquences. Il est donc important que les autorités locales et tous les acteurs impliqués travaillent en synergie et dans la transparence pour une meilleure conduite des opérations de lotissement à Akassato.

Il est aussi important pour la mairie de veiller à ce que les opérations de lotissement tiennent compte de la préservation et de la sécurisation des terres agricoles. C'est pourquoi, l'exécution des opérations de lotissement doit incontestablement rester conforme au code foncier domanial et aux décrets qui l'opérationnalisent. A cet effet, les Associations d'Intérêt Foncier (AIF) et les instances locales de gestion foncière (la Commission de Gestion Foncière (CoGeF) et ses démembrements) prévues par le CFD doivent être mises en place au plus tôt pour jouer leurs rôles afin que les opérations foncières soient effectivement exécutées en toute transparence.

Par ailleurs, le respect de l'obligation faite aux populations d'obtenir l'Autorisation de lotir avant toute opération de lotissement et le Permis de construire avant d'entreprendre toute construction contribuera à une meilleure gestion de la dynamique foncière. Dans le même ordre d'idées, une meilleure maîtrise de l'occupation du territoire de l'arrondissement permettrait de mettre un terme aux lotissements anarchiques, de promouvoir la conformité de l'occupation du sol avec les projections faites dans les outils de planification territoriale et d'éviter les installations humaines dans des espaces inappropriés.

De même, pour plus de transparence et d'efficacité des opérations, il est nécessaire que les marchés soient attribués par appel d'offre aux cabinets spécialisés conformément aux dispositions du code des marchés publics en République du Bénin. Afin d'éviter les contestations pendant et après le lotissement, il faudra :

- que les parcelles relevées à l'état des lieux et qui portent la mention « sans plaque » ne connaissent leurs destinataires définitifs qu'après l'avis du comité local de suivi ;
- que les mutations après achat ou vente de parcelles soient suivies par le maître d'ouvrage qui en reçoit notification ;
- réaliser un plan cadastre de la commune. Au fur et à mesure qu'une parcelle est vendue qu'on la mentionne, cela éviterait la vente de la même parcelle à plusieurs acquéreurs ;
- procéder à l'informatisation du système de gestion du foncier de la commune.

### III. DISCUSSIONS

Les observations faites dans la périphérie de la ville d'Abomey-Calavi relatives au marché foncier sont semblables à celles effectuées par d'autres auteurs.

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

La spécificité au Bénin selon D. M. Baloubi (2013, p. 42) est que ce processus se réalise au gré des populations et est donc qualifié de spontané et « désordonné ». Les populations s'installent souvent sans lotissement et sans aménagement. C'est après que les pouvoirs publics réalisent une viabilisation ou une restructuration à l'issue de laquelle les voies sont ouvertes et des espaces dégagés pour la réalisation des équipements socio-collectifs. Ce système crée beaucoup de désagréments aux populations qui voient parfois leurs habitations qu'elles ont mis toute une carrière à construire être démolies pour les opérations de lotissement. Il s'ensuit souvent des résistances, des litiges et des blocages à ces opérations.

Selon C. Y. Aihou (2019, p.10) le lotissement, au lieu d'être la solution aux conflits entre acteurs et populations, est devenu la source de nombreux problèmes fonciers à Vakon. Il cite l'absence de prévoyance d'une superficie agricole, la spéculation foncière, la fixation arbitraire du coefficient de réduction et les bradages des réserves administratives.

Pour A. B. Malomon (2018, p. 211), le lotissement permet la viabilisation et l'équipement grâce à l'investissement public. Il permet le développement économique parce qu'il favorise les investissements et donc la création de la richesse. Mais la pratique actuelle de lotissement à Abomey-Calavi n'est pas porteuse seulement d'enjeux économiques. Elle est source d'inquiétudes et compromet le bonheur et la survie du plus grand nombre des ménages sur le plan alimentaire. De vastes espaces agricoles sont morcelés et vendus pour les usages d'habitation réduisant ainsi l'espace cultivable. Selon l'auteur, les plans de lotissement ne prévoient pas la protection des terres cultivables. Les principaux éléments du plan de lotissement et de viabilisation de la commune sont les terrains (bâti ou non), le plan de voirie, les réseaux d'eaux, les réseaux d'électricité, le plan d'assainissement, les équipements, les espaces verts et les réserves administratives. Les notions de « terrains bâtis », « terrains non bâtis » fondent l'essentiel du langage du lotissement à Abomey-Calavi. Les espaces verts et les réserves administratives sont ici considérés comme éléments vulnérables en ce sens que la probabilité de leur affectation à des fins auxquelles ils sont originellement destinés est très faible. Ils disparaissent dans la phase d'application, ou bien, dans le meilleur des cas subissent des réductions de superficies.

Selon A. G. Glèlè (2015, p.314), les réserves foncières issues des opérations de lotissement, avant d'être mise à la disposition de la mairie subissent beaucoup de manipulations frauduleuses qui sont orchestrées par certains cabinets de géomètres experts au vu et au su des présumés propriétaires, des autorités locales et des comités de lotissement. L'objectif inavoué de cette manipulation selon l'auteur, est de s'octroyer indûment une partie des réserves foncières avant la clôture des opérations de lotissement, de voirie et de recasement.

Les résultats des travaux de A. B. Malomon *et al.* (2021, p.12) confirment aussi le problème de morcellement frauduleux des réserves administratives. Selon ces auteurs, une réserve administrative étant une propriété privée des collectivités territoriale, il peut arriver qu'elle soit morcelée et vendue mais sous des conditions bien définies par le code foncier et domanial adopté en 2013 en République du Bénin. Des conditions qu'aucune commune au Bénin encore moins celle d'Abomey-Calavi ne remplit. En effet, avant de pouvoir morceler et vendre une réserve, il faut entre autres immatriculer la réserve (c'est-à-dire qu'elle ait un Titre Foncier) et aucune commune au Bénin ne peut prétendre remplir cette condition. De plus, la décision de division vente émane du Conseil communal par délibération et les recettes issues des cessions doivent servir intégralement à la cause de la commune. Aussi, les parcelles émanant des réserves administratives comme toutes autres parcelles doivent être vendues conformément au référentiel des prix institué par l'État changeable tous les trois ans. Pour conclure, ces auteurs ajoutent alors que ces réserves administratives vendues par l'administration communale à des individus prétendus « sinistrés » posent un problème de gouvernance foncière.

#### IV. CONCLUSION

Cette recherche a permis de faire le point des opérations de lotissement dans l'Arrondissement d'Akassato. Les premières opérations de lotissement dans l'arrondissement d'Akassato ont débuté vers les années 2005. Des résultats obtenus, il ressort que la gestion du lotissement souffre d'un mal dont l'origine se trouve dans le manque de transparence

Ces opérations de lotissement qui n'épargnent pas les espaces agricoles restent une contrainte majeure au développement de l'agriculture. La raison majeure est que les terres agricoles sont morcelées et vendues aux allochtones qui les transforment en constructions habitables. Vu l'importance du foncier pour le développement urbain, il urge que les autorités locales régulent davantage ce marché afin d'assurer l'extension harmonieuse de la ville d'Abomey-Calavi

#### RÉFÉRENCES

- [1] AIHOU Yélian Céface (2019) : Lotissement et conflits domaniaux dans l'arrondissement de kpomasse – centre, Mémoire de licence en Géographie, DGAT/FASHS/UAC, 59 p.
- [2] ASSEMBLEE NATIONALE (2013) : Loi 2013–01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, 112 p.
- [3] AKPINFA Dossou Edouard, (2006) : Problématique de la gestion foncière dans les centres urbains secondaires au Bénin. Mémoire de maîtrise de géographie, FLASH, UAC, p.86
- [4] BALOUBI Makodjami David (2009) : Périurbanisation et problèmes environnementaux dans les arrondissements d'Abomey-Calavi et de Godomey (Commune d'Abomey-Calavi). Mémoire de DEA en Géographie et gestion de l'environnement, EDP/FLASH / UAC, 93p.

- [5] BALOUBI Makodjami David (2013) : Dynamique démographique, urbanisation et perspectives de développement de la commune d'Abomey-Calavi (Sud-Bénin). Thèse de Doctorat unique de géographie, EDP/FLASH/UAC, 328 p.
- [6] DAHANDE Claude Senawoudji Magloire (2017) : Foncier et installation humaine dans le doublet urbain Abomey-Bohicon, Thèse doctorat de géographie et gestion de l'environnement, Université d'Abomey-Calavi, 288 p.
- [7] GLELE Afiavi Gisèle (2015) : La périurbanisation et les dynamiques foncières sur le plateau (sud-Bénin) : l'espace témoin de la commune d'Abomey- Calavi, Thèse de Doctorat unique à Université d'Abomey-Calavi 468 p.
- [8] GNELE José (2010) : Dynamiques de planification urbaine et perspectives de développement durable à Cotonou (République du Bénin), Thèse de Doctorat Unique, Université d'AbomeyCalavi, 339 p.
- [9] Le MEUR Pierre Yves (2008) : L'information foncière, bien commun et ressources stratégiques. Le cas du Bénin, IIED, dossier n 147, p.33
- [10] MAIRIE D'ABOMEY-Calavi (2019) : Séance publique de reddition de compte du conseil communal 3 eme mandature, 20 p.
- [11] MALOMON Atchamou Bola (2021) : Gouvernance du foncier agricole dans un contexte d'étalement urbain : observations et analyse à partir de la ville d'Abomey-Calavi, Thèse unique de doctorat en géographie, Université d'Abomey- Calavi, 323 p.
- [12] MALOMON Atchamou Bola, VISSOH Ahotondji Sylvain, FOLY Déroté Komi (2021) : Gouvernance du foncier périphérique de la ville d'Abomey-Calavi (sud Bénin) : enjeux, pratiques et défis. Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement N0 02, vol 1, juin 2021, pp. 81-92
- [13] MALOMON Atchamou Bola (2018) : Gouvernance du foncier agricole périurbain dans la Commune d'Abomey-Calavi : Etat des lieux et enjeux pour le développement local, Mémoire de Master de Recherche (Ex DEA), DGAT / FASHS / EDP/ UAC, 119 p.
- [14] Présidence de la République du Bénin (2020) : Compte rendu du Conseil des Ministres du 24 juin 2020, 3 p.
- [15] SCHWARTZ Daniel (1995) : L'échantillonnage : du prélèvement à l'analyse. Edition ORSTOM, 209 p.
- [16] VISSOH Ahotondji Sylvain (2012) : Accès et occupation du sol dans les villes de Dassa-Zoumé et de Savalou, une contribution à l'étude du foncier dans les villes secondaires du Bénin. Thèse de Doctorat unique, Université d'Abomey-Calavi, 313 p.
- [17] INSAE (2013) : Recensement Général de la Population et de l'Habitation au Bénin, 42 p.
- [18] ONU (2014) : Situation de la population mondiale en 2014, 48 p.
- [19] UNFPA (2007) : Etat de la population en 2007, libérer le potentiel de la croissance urbaine, 108 p.