

Effets De La Spéculation Foncière Sur La Production Agricole Dans La Commune De Dangbo Au Sud-Est Du Bénin

Djamal-Deen ACHAMOU BABATOUNDE SOUNKERE¹, Toundé Roméo Gislain KADJEBIN², Vincent Kossi DOVENON³, Auguste Tognidé HOUINSOU⁴

¹Université d'Abomey-Calavi (UAC, République du Bénin), École Doctorale Pluridisciplinaire « Espaces, Cultures et Développement » EDP-ECD ;

²Laboratoire d'Études des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT), Université d'Abomey-Calavi (UAC, République du Bénin) ;

³Université d'Abomey-Calavi (UAC, République du Bénin), École Doctorale Pluridisciplinaire « Espaces, Cultures et Développement » EDP-ECD ;

⁴Université d'Abomey-Calavi (UAC, République du Bénin), Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS), Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT), Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et du Développement Durable (LATEDD) ;



Résumé – La question de la spéculation foncière constitue un défi significatif pour le développement de l'agriculture. Les politiques d'aménagement du territoire, les pratiques agroforestières et l'accès équitable à la terre émergent comme des éléments essentiels pour améliorer le bien-être des communautés agricoles. La présente recherche vise à analyser les effets de la spéculation sur la production agricole dans la Commune de Dangbo.

L'approche méthodologique utilisée implique la collecte, le traitement et l'analyse des données. Au total, 238 ménages ont été retenus pour l'enquête. La cartographie a été effectuée à l'aide du logiciel ArcGIS 10.8. De plus, le modèle SWOT a été utilisé pour analyser les différentes pressions affectant la disponibilité des terres agricoles et les réponses des populations vulnérables dans la Commune de Dangbo.

Au terme des travaux, il apparaît que, les Attestations de Détention Coutumière (ADC) et les Conventions de Vente (CV) sont majoritairement délivrées en milieu rural. Les CV ont diminué de 173 en 2019 à 158 en 2023, alors que les ADC ont fortement augmenté. En milieu urbain, le Titre Foncier (TF) et l'Attestation de Recasement (AR) ont évolué de façon moins marquée, avec des fluctuations légères pour les TF et une évolution irrégulière pour les AR.

Par ailleurs, les modes d'accès à la terre comme l'achat (21 %), la location (17 %), l'héritage (53 %), le don (3 %) et le bail (6 %) ont aussi des influences sur la production agricole. Au cours

des cinq dernières années, près de 43 % des ménages agricoles de la Commune de Dangbo ont vendu une partie de leurs superficies cultivable.

Aussi il apparaît que les principales préoccupations des populations sont les difficultés de remboursement de dettes (36,23 %) et les changements dans les structures familiales (21,19 %).

Mots clés – Commune de Dangbo, spéculation foncière, production agricole

Abstract – The issue of land speculation poses a significant challenge to agricultural development. Land- use policies, agroforestry practices, and equitable access to land are emerging as essential elements for improving the well-being of farming communities. This research aims to analyze the effects of speculation on agricultural production in the Commune of Dangbo.

The methodological approach involves the collection, processing, and analysis of data. A total of 238 households were surveyed. Mapping was carried out using ArcGIS 10.8 software. Additionally, the SWOT model was used to analyze the various pressures affecting the availability of agricultural land and the responses of vulnerable populations in the Commune of Dangbo.

The results indicate that Customary Holding Certificates (ADC) and Sales Agreements (CV) are mostly issued in rural areas. CVs decreased from 173 in 2019 to 158 in 2023, while ADCs have significantly increased. In urban areas, Land Titles (TF) and Resettlement Certificates (AR) have shown less pronounced changes, with slight fluctuations for TFs and an irregular trend for ARs.

Furthermore, modes of land access such as purchase (21%), rental (17%), inheritance (53%), gift (3%), and lease (6%) also influence agricultural production. Over the past five years, nearly 43% of agricultural households in the Commune of Dangbo have sold part of their cultivable land.

Finally, it appears that the main concerns of the population are difficulties in debt repayment (36.23%) and changes in family structures (21.19%).

Keywords – Commune of Dangbo, land speculation, agricultural production

I. Introduction

Le développement de tout État repose en grande partie sur une gestion efficace de ses ressources naturelles. Le foncier, en tant que ressource essentielle, joue un rôle central dans la progression vers le développement durable (ECAU, 2018, p. 10). L'agriculture, principalement pratiquée dans les zones rurales, a pour objectif premier de nourrir la population locale et nationale. Cette activité repose fondamentalement sur l'usage de la terre (le foncier) comme support de cultures, ce qui en fait un pilier incontournable du développement (Boko, 2004, cité par T. M. G. Kadjegbin et al., 2018 ; p. 1).

À l'échelle mondiale, le foncier est perçu comme une ressource stratégique, tant pour les habitants urbains, en termes de logement et d'activités économiques, que pour les ménages ruraux, dont la survie dépend de l'accès aux terres agricoles. Il constitue en effet la toile de fond de la plupart des dynamiques de développement, et ce particulièrement dans le secteur agricole (C. S. M. Dahande, 2018, p. 12).

Cependant, en raison de cette importance croissante, le foncier est devenu une source de conflits au sein de nombreuses communautés à travers le monde. Dans plusieurs pays africains, l'accès à la terre pour divers usages, tels que l'habitation, l'agriculture ou même la spéculation foncière, représente aujourd'hui un enjeu majeur. Ce phénomène est souvent associé à des violences, tant physiques que symboliques. En Afrique de l'Ouest, la marchandisation accélérée des terres et l'émergence de conflits fonciers violents, aussi bien en milieu urbain que rural, soulèvent la question des fondements non marchands de la possession des ressources naturelles, en particulier la terre, dans les sociétés ouest-africaines, un questionnement qui peut être enrichi par les données ethnographiques disponibles (J. Bouju, 2009, p. 1).

Au Bénin, les terres rurales réservées à l'agriculture, sont confrontées à une multitude d'enjeux compromettant leur contribution à la sécurité alimentaire des communautés locales. Cette situation se traduit par les défis de la croissance démographique, la convoitise des terres agricoles par des nationaux et des étrangers, ainsi que l'accaparement de terres par des dirigeants (J.P. Guengant et al., 2003, p. 6).

La commune de Dangbo, située au sud-est du Bénin, est une région où l'agriculture occupe une place centrale, contribuant non seulement à l'économie locale mais aussi à la sécurité alimentaire des ménages. Cependant, au cours des dernières décennies, la pression foncière s'est intensifiée sous l'effet de la croissance démographique et de l'urbanisation rapide. Ce phénomène a favorisé une spéculation foncière accrue, entraînant une hausse des prix des terres

et une diminution de l'accès aux surfaces agricoles pour les agriculteurs locaux. En effet, les terres, de plus en plus convoitées pour des usages non agricoles, sont souvent vendues ou louées à des prix exorbitants, rendant difficile leur acquisition pour l'agriculture.

II. Présentation de la Commune de Dangbo

Située au cœur du département de l'Ouémé au Sud-Est du Bénin, la Commune de Dangbo est comprise entre 6°30' et 06°39' de latitude Nord, et entre 2°28' et 2°34' de longitude Est et appartient au 7^e Pôle de Développement Agricole. Il couvre une superficie de 149 km² (INSAE, 2016, S. K. Hounkponou et al., 2020 ; p. 109). La figure 1 présente la situation géographique et les subdivisions administratives de la Commune de Dangbo

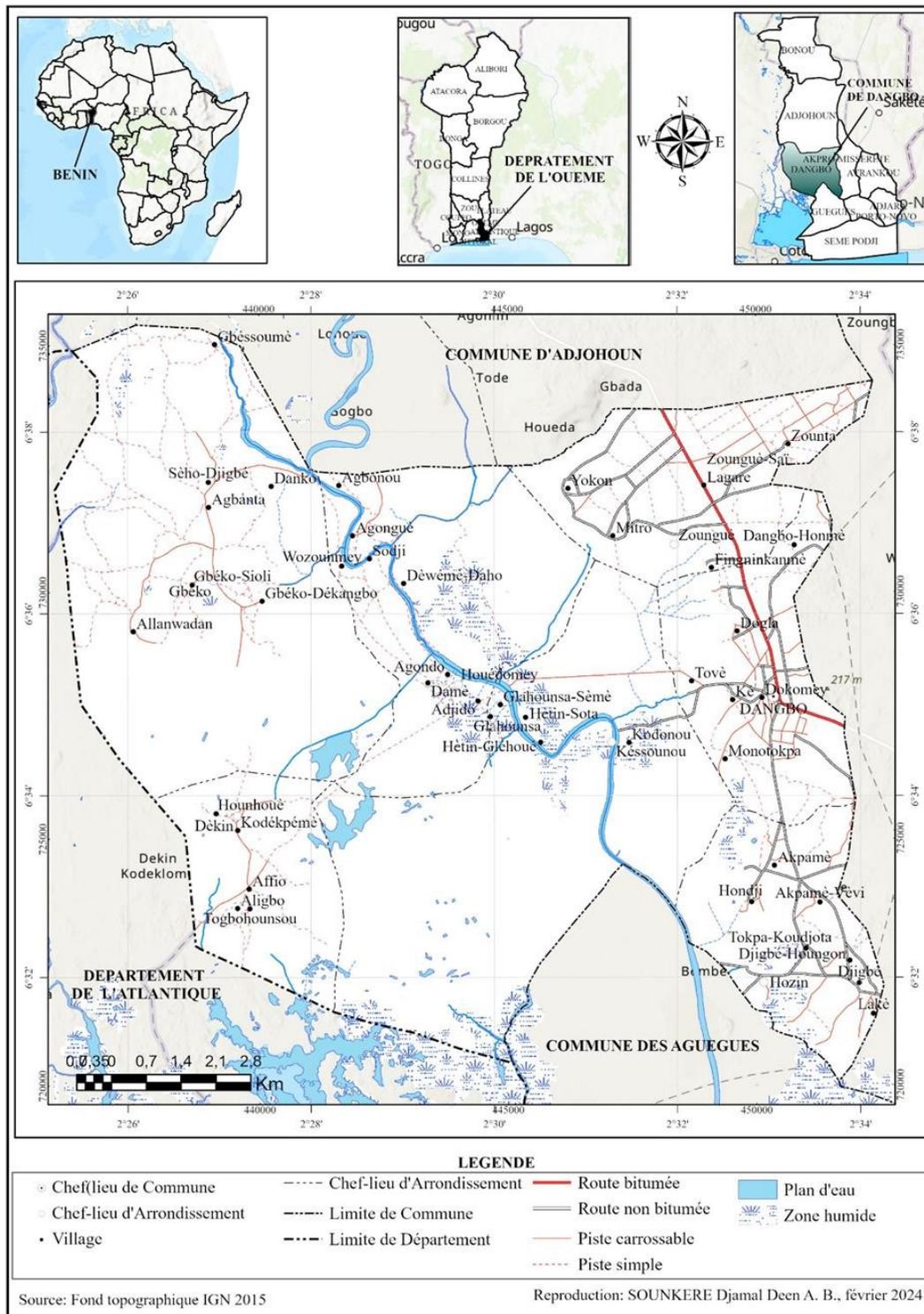


Figure 1: Carte de la situation géographique et des subdivisions administratives de la Commune de Dangbo

La Commune de Dangbo est limitée au nord par la Commune d’Adjoou ; au sud par la Commune des Aguegues ; à l’est par la Commune d’Akpro-Misséré et à l’ouest par la Commune de So-Ava (département de l’Atlantique). Au plan

administratif, la Commune de

Dangbo est constituée de cinquante (50) villages et quartiers de villes répartis dans sept (07) arrondissements qui sont : Dangbo, Dêkin, Gbéko, Hétin-Houédomey, Hozin, Késsounou, et Zoungùè.

2.1. Données collectées

Les données recueillies pour cette étude sont de nature mixte, intégrant des aspects quantitatifs et qualitatifs. Elles comprennent des données géospatiales, utiles pour la cartographie, extraites de la base de données de l'ING 2015. Des données ethnographiques, ces données sont utilisées pour analyser les pratiques et les valeurs traditionnelles liées à la propriété et à l'accès à la terre dans les communautés locales de Commune de Dangbo. Elles ont été obtenues auprès de l'INStAD, des services de la Commune de Dangbo et des ménages. L'ensemble de ces données a été principalement collecté auprès de ménages agricoles, avec un échantillon de 343 ménages, déterminé selon le protocole de D. Schwarz (1995, p. 95) : $N = (Z\alpha)^2 Pq / i^2$.

2.2. Matériels et outils de collectes de données

Les outils utilisés pour la collecte des données incluent :

- un appareil photo numérique, utilisé pour capturer des images à des fins d'illustration ;
- un bloc-notes pour consigner des informations importantes absentes des réponses fournies par les interviewés ;
- des questionnaires d'enquête implémentés sur kobocollect et soumis aux actifs de agricoles ;
- un guide d'entretien pour structurer les échanges avec le personnel de la mairie et de l'ATDA.

La collecte des données s'est appuyée sur plusieurs techniques, notamment :

- la méthode des itinéraires, permettant d'identifier les principaux acteurs impliqués dans l'agriculture de la commune ;
- les observations directes, effectuées en fonction des objectifs de l'étude, pour identifier les domaines thésaurisés ou en litiges et les superficie exploitées dans le secteur d'étude;
- des entretiens individuels, qui ont permis de recueillir des informations auprès des populations cibles.

Les données collectées ont ensuite été traitées et analysées, ce qui a permis d'obtenir les résultats de l'étude.

III. Résultats

3.1. Caractéristiques de la spéculation foncière dans la Commune de Dangbo

Au Bénin, la complexité et l'opacité des marchés fonciers et immobiliers reste un fait général dans plusieurs communes (A. Adjile, 2012, p. 83). Dans la Commune de Dangbo, ce phénomène est largement dû à la spécificité de chaque bien, notamment en termes de localisation, rendant les comparaisons précises difficiles.

En conséquence, la Commune de Dangbo à l'image de plusieurs communes des départements de l'Ouémé-Plateau, présente une variabilité des valeurs marchandes des parcelles, accompagnée de pratiques spéculatives. Dans ces transactions foncières ne s'effectuent que rarement dans un marché pur, mais plutôt dans un contexte où divers acteurs, aux objectifs souvent contradictoires, interagissent au sein d'un même espace (C. F. F. Nouwadjro, 2023 ; p. 217).

Dans la Commune de Dangbo, on observe une dichotomie entre les zones rurales et urbaines. Les valeurs foncières restent relativement stables en milieu rural, tandis qu'une augmentation significative est constatée en milieu urbain. Ainsi, arrondissements de Dangbo, Hozin et Houédomey ont vu les prix des terres doubler ou tripler. La figure 2 présente une évolution de la délivrance de titres de propriétés en milieu rural et en milieu urbain entre 2019 et 2023.

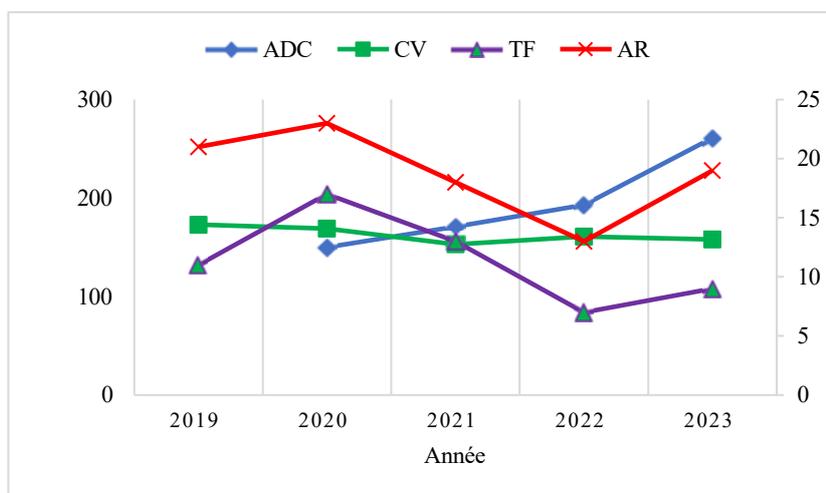


Figure 2 : Évolution des titres de propriétés milieu rural/urbain de 2019 à 2023

Source : Résultats enquête de terrain janvier, 2024

De l'analyse de cette figure, il ressort que les Attestations de Détention Coutumière (ADC) et les Conventions de Vente (CV) délivrées en milieu rural sont les plus nombreuses. Cependant, on observe une diminution significative des CV, passant de 173 en 2019 à 158 en 2023, tandis que le nombre d'ADC a considérablement augmenté.

En ce qui concerne les titres généralement associés au milieu urbain, le Titre Foncier (TF) et l'Attestation de Recasement (AR) ont connu une évolution moins marquée. On note toutefois une évolution irrégulière pour les AR, tandis que les TF fluctuent légèrement mais restent dans une fourchette stable.

3.2. Modes d'accès à la terre

Les modes d'accès à la terre, constituent un maillon essentiel pour l'analyse de la structure foncière. Ils influencent grandement la configuration et la dynamique des exploitations agricoles. Dans la Commune de Dangbo, plusieurs modes d'accès ont été identifiés. Il s'agit du bail, l'héritage, achat, location et don.

32.1. Héritage

L'héritage est un mode d'accès à la terre par lequel un individu ou un groupe acquiert tout ou partie des biens fonciers d'un parent biologique ou adoptif après son décès. Dans la commune de Dangbo, ce processus repose principalement sur la succession, fondée sur la croyance que la terre est liée à la lignée familiale. À la mort d'un père, ses terres sont généralement réparties entre ses descendants, souvent sous la supervision d'un administrateur des biens. Cependant, cette méthode est source fréquente de litiges fonciers, remettant en cause la répartition des terres au sein de la communauté. Selon les agriculteurs interrogés, l'héritage représente 53 % des moyens d'accès à la propriété foncière.

Ce mode de transmission est généralement dépourvu de documents officiels permettant de légaliser les droits de possession. Ce manque de formalisation est l'une des principales causes des conflits fonciers entre les acheteurs potentiels et les membres de la communauté revendiquant la propriété. Toutefois, certains héritiers utilisent des procès-verbaux de partage d'héritage pour appuyer leurs revendications et prouver leur droit de succession sur les terres concernées.

3.2.2. Achat

L'achat de terre est un mode d'accès à la propriété foncière par lequel un individu acquiert une parcelle contre paiement, généralement en espèces, auprès du propriétaire. Ce processus permet le transfert légal de propriété. Dans la commune de Dangbo, l'acquisition de terres par achat

représente 21 % des méthodes d'accès à la terre, selon les enquêtes de terrain de 2024 auprès des agriculteurs. Ainsi, la conception sacrée de la terre a évolué vers une approche commerciale. Au cours des deux dernières décennies, l'achat de terrains est devenu la méthode d'acquisition foncière la plus répandue, en grande partie en raison de la pression démographique et du désir croissant des citoyens béninois de posséder leur propre bien immobilier.

La valeur d'un terrain est principalement déterminée par sa situation géographique et sa proximité avec les infrastructures sociocommunautaires et économiques. Par conséquent, les parcelles situées à proximité des routes ou d'autres infrastructures sont souvent plus chères que celles dans des zones plus éloignées. Ce mode d'acquisition continue de gagner en popularité dans la commune de Dangbo.

3.2.3. Donation

La donation (3 %) est un acte par lequel un propriétaire transfère gratuitement et de manière irrévocable la propriété de sa terre à une autre personne, qui accepte cette cession. Ce bénéficiaire peut être un membre de la famille ou un tiers. Toutefois, l'absence de documents officiels prouvant ce droit de propriété pose un problème majeur, pouvant entraîner des contestations des descendants du donateur des années plus tard. Ce mode d'accès à la propriété foncière a cependant perdu de son importance, notamment en raison de la hausse de la valeur des terres au cours des dernières décennies.

3.2.4. La location

La location (17 %) est devenue plus courante dans la commune de Dangbo. Ce type de contrat implique le transfert temporaire du droit d'usage d'une terre, souvent pour l'exploitation agricole. L'exploitant a ainsi le droit d'utiliser les terres pour des cultures non pérennes, sans en devenir propriétaire. Contrairement à une ancienne étude de 2008 qui indiquait qu'aucune compensation financière ou en nature n'était exigée, la pratique actuelle dans la commune de Dangbo implique un paiement, généralement compris entre 82 dollars et 213 dollars américain par hectare pour une période de deux ans. Parfois, cette transaction est formalisée par un contrat signé par les deux parties, offrant ainsi un cadre plus sécurisé.

3.2.5. Bail

Dans la commune de Dangbo, un autre mode d'accès à la terre appelé "bail" (Affassou en langue locale). Dans ce cas, le bailleur ou propriétaire, confronté à des besoins financiers, demande un prêt à un particulier. Le prêteur devient alors locataire d'une portion du domaine du bailleur pour une période définie. Si la dette n'est pas remboursée à la fin de cette période, le locataire continue d'exploiter le domaine jusqu'au remboursement intégral. La figure 3 illustre la répartition de chaque mode dans l'échantillon enquêté.

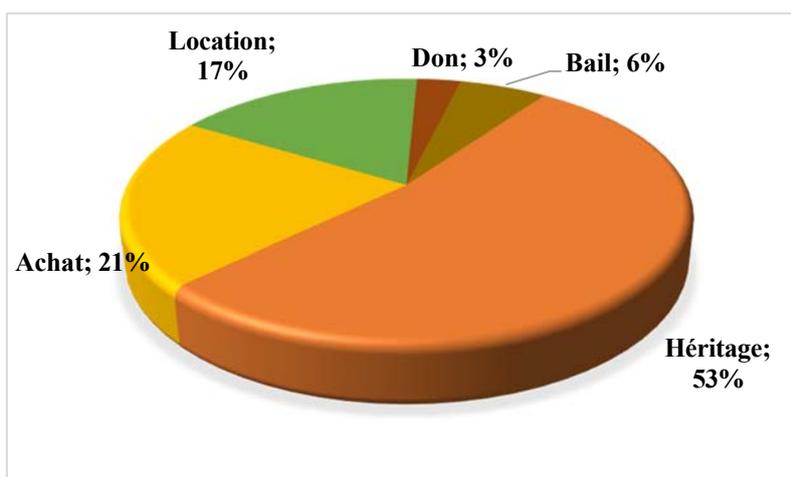


Figure 2 : Proportion des différents modes d'accès à la terre

Source : Enquête de terrain janvier, 2024

L'analyse de cette figure sur les modes d'accès à la terre dans la Commune de Dangbo révèle que L'analyse montre que dans la commune de Dangbo, l'héritage est le principal mode d'accès à la terre, représentant 53 %, soulignant l'importance de la transmission familiale. L'achat ne constitue que 21 % des acquisitions, probablement limité par des contraintes telles que la disponibilité des terres ou les ressources financières. La location des terres représente 17 %, montrant une utilisation modérée, tandis que le don, à seulement 3 %, est le mode le moins fréquent. Un autre mode d'accès, appelé "bail" ou "affasou", permet aux propriétaires en difficulté financière de louer leurs terres temporairement.

3.3. Augmentation des prix des terres

La demande croissante de terres agricoles et urbaines dans la commune de Dangbo exerce une pression considérable sur les prix, ce qui complique l'accès à la propriété foncière, en particulier pour les petits agriculteurs. Avec l'urbanisation rapide et l'augmentation de la population, les terres deviennent de plus en plus convoitées non seulement pour l'agriculture, mais aussi pour des projets de développement urbain et d'infrastructure. Cette hausse de la demande engendre une flambée des prix, rendant l'achat de terres inaccessible pour de nombreux agriculteurs locaux qui, en dépit de leur besoin de terre pour subsister, n'ont souvent pas les moyens financiers suffisants pour rivaliser avec les acheteurs plus fortunés, qu'ils soient nationaux ou étrangers.

Dans certains cas, les petits agriculteurs se voient contraints de vendre leurs terres pour répondre à des besoins financiers immédiats, tels que des soins de santé, des dettes ou des dépenses liées à l'éducation de leurs enfants. Selon l'analyse de J-P Chauveau, (2012) cette situation de détresse financière pousse souvent les agriculteurs à céder leurs terres à des prix bien en deçà de leur valeur réelle. Les acheteurs, conscients de la situation de vulnérabilité des vendeurs, en profitent pour acquérir des terres à des tarifs avantageux, aggravant ainsi la précarité des populations locales.

Dans la commune de Dangbo, cette dynamique se manifeste par une variation des prix en fonction de la localisation des terres. Les parcelles proches des infrastructures routières ou des zones d'urbanisation sont particulièrement coûteuses, ce qui accentue davantage l'exclusion des petits agriculteurs. De plus, la spéculation foncière, encouragée par l'augmentation continue des prix, contribue à renforcer cette inaccessibilité. Ces tendances risquent, à long terme, d'éroder la capacité des agriculteurs à conserver leurs terres, réduisant ainsi les surfaces agricoles disponibles et affectant la production locale.

Pour faire face à cette situation, des mesures telles que la régulation des prix des terres, l'accès à des financements agricoles ou la promotion de coopératives agricoles pourraient offrir des solutions pour préserver les terres et soutenir les petits agriculteurs dans un contexte de pression foncière croissante.

3.4. Concentration des terres

La spéculation foncière peut aussi engendrer une concentration croissante des terres entre les mains d'un petit nombre d'investisseurs, notamment étrangers, qui parviennent à acquérir de vastes superficies au détriment des agriculteurs locaux. Ce phénomène menace directement la diversité des exploitations agricoles dans des régions comme Dangbo, où les petites exploitations familiales jouent un rôle clé dans la production alimentaire locale.

Lorsque de grandes surfaces de terres sont accaparées par des investisseurs, celles-ci sont souvent destinées à des cultures commerciales ou à des projets non agricoles, comme l'immobilier ou l'industrie, réduisant ainsi les terres disponibles pour l'agriculture vivrière. Cette concentration des terres contribue non seulement à l'éviction des petits agriculteurs, mais aussi à la réduction de la diversité des cultures, car les monocultures à grande échelle sont privilégiées pour des raisons de rentabilité.

Ce modèle de gestion des terres peut avoir un impact néfaste sur la sécurité alimentaire de la commune. En effet, la dépendance accrue à l'importation de denrées alimentaires ou à des

cultures destinées à l'exportation affaiblit l'autosuffisance locale. À long terme, cette dynamique pourrait exacerber la vulnérabilité des communautés face aux fluctuations des prix alimentaires mondiaux et aux crises agricoles. Il est donc essentiel de veiller à ce que la régulation foncière protège les agriculteurs locaux et encourage une répartition plus équitable des terres pour garantir la pérennité de l'agriculture locale et la sécurité alimentaire. Il faut noter que plusieurs catégories

d'acteurs sont impliquées dans ces transactions avec des objectifs diversifiés.

3.5. Acteurs impliqués dans les spéculations foncières et Objectifs à Dangbo

3.5.1. Acteurs impliqués dans les spéculations foncières

Au cœur des spéculations foncières observées dans la Commune de Dangbo, plusieurs groupes d'acteurs se disputent le contrôle des terres agricoles. Parmi eux figurent les citoyens, les autorités locales, les entreprises en installation, les agences immobilières, les hommes fortunés, les retraités, les groupements, les agriculteurs, ainsi que les unités familiales. Nous avons identifié neuf (09) catégories principales d'acteurs impliqués dans la gestion des terres. Chacun de ces groupes cherche à s'approprier l'espace rural ou urbain dans le but d'atteindre des objectifs spécifiques, qu'ils soient d'ordre économique, social ou personnel.

3.5.2. Objectifs en lien avec la spéculation foncière dans la Commune de Dangbo

Dans la course à la conquête de l'espace rural, les divers acteurs poursuivent des objectifs variés. Ces objectifs, qu'ils soient économiques, sociaux ou stratégiques, diffèrent selon les catégories d'acteurs. Ces objectifs incluent la sécurisation d'investissements, la mise en valeur de terres pour l'agriculture ou l'exploitation commerciale, la spéculation immobilière, ou encore l'expansion du patrimoine familial. Les objectifs spécifiques poursuivis par chaque groupe d'acteurs sont détaillés dans le tableau I.

Tableau I : Enjeux fonciers et objectifs et des acteurs dans la Commune de Dangbo

Enjeux fonciers	Objectifs	Catégories d'acteurs
Protection sociale	Avoir sa propre maison	Hf, Retr, Uf, Grpt, Ai, Cit, Al, Ei, Agri, Cr
	Protéger les domaines	
	Installer une AGR	
Vocation Agricole	Cultiver la terre	Agri, Hr, Retr, Uf, Cit
	Installer une ferme agricole	
Commercial	Revendre la parcelle ou le domaine acquis	Hr, Retr, Ai, Cit,
Conquête du marché	Installer des agences	Ei
Développement local	Approprier des domaines pour implanter des projets de développement ou agricoles.	Al

Source : Résultats enquêtes de terrain janvier 2024

Légende : Al : Autorités locales, Hf : Hommes fortunés, Retr : Retraités, Uf : Unités familiales, Grpt : Groupements, Ai : Agences immobilières, Cit : Citadins, Ei : Entreprises en installation, Agri : Agriculteurs.

L'analyse du Tableau I révèle que les objectifs des différents acteurs sont variés et étroitement liés à des enjeux spécifiques. Chaque acteur poursuit des objectifs distincts dans la compétition pour l'acquisition des terres agricoles dans la commune de Dangbo. Il est intéressant de noter que tous les acteurs partagent l'enjeu commun de la protection sociale, tandis que seule l'autorité locale se concentre sur le développement local. De plus, les catégories d'acteurs telles que les « Hommes riches », les « Autorités locales » et les « Agriculteurs » se distinguent par leur implication plus marquée, étant présentes dans au moins la moitié des enjeux identifiés. Il est important de souligner que les ventes de terres sont étroitement liées à divers faits sociaux. Ces transactions reflètent souvent des dynamiques socio-économiques telles que la pression démographique, la nécessité de

répondre à des besoins financiers immédiats, ainsi que l'urbanisation croissante.

3.6. Motifs expliquant les cessions de terres dans la Commune de Dangbo

Dans la Commune de Dangbo, les ventes de terres sont motivées par les décès dans les structures familiales, les problèmes de santé, des remboursements de crédits, autant de phénomènes qui influencent profondément la vente des terres dans la Commune de Dangbo. La figure 4 présente les différents motifs recensés lors de nos enquêtes de terrain.

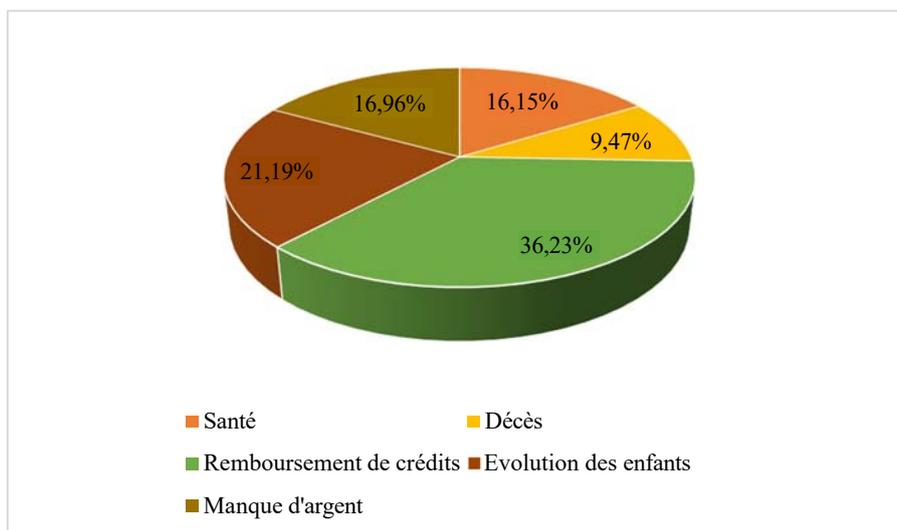


Figure 4 : Motifs expliquant les cessions

Source : Résultats enquête de terrain janvier, 2024

D'après ce diagramme, il apparaît que les difficultés liées au remboursement de dettes (36,23

%) ainsi qu'à l'évolution des structures familiales (21,19 %) représentent des préoccupations majeures pour les populations. Les problèmes de remboursement, en particulier, découlent souvent de prêts contractés pour financer des activités agricoles. En cas de mauvaises récoltes ou de difficultés économiques, les agriculteurs sont parfois contraints de vendre ou de mettre leurs terres en garantie (Affassou) afin de respecter leurs engagements financiers. Ces divers enjeux fonciers ont des répercussions directes sur la production agricole, un aspect que nous explorerons plus en détail dans le chapitre suivant.

IV. Discussion

Dans la Commune de Dangbo, les marchés fonciers sont généralement complexes et peu transparents, avec une grande variabilité des prix selon la localisation des parcelles. Cette variabilité est accentuée par des pratiques spéculatives et l'interaction d'acteurs aux intérêts contradictoires. Les zones urbaines de Dangbo, Hozin et Houédomey connaissent une augmentation rapide des valeurs foncières, tandis que les prix restent plus stables en milieu rural. Ces résultats sont similaires à ceux de G. Vianey *et al.*, qui abordent la spéculation foncière en Méditerranée. Selon eux, cette spéculation se caractérise par l'apparition de nouveaux investisseurs privés, souvent non agricoles et extérieurs à la région, qui participent à un processus d'accaparement des terres. Ce phénomène, associé à la privatisation des terres collectives et publiques, met sous pression les ressources naturelles (terre et eau) et conduit à une déstructuration des systèmes agraires traditionnels, menaçant ainsi la pérennité des sociétés agraires et transformant radicalement les systèmes de production agricole.

Les modes d'accès à la terre identifiés à Dangbo influencent aussi l'utilisation de la terre. Ces résultats sont conformes à ceux de (G. T. R. Kadjegbin *et al.*, 2018) sur "Influences des modes d'accès à la terre sur la production agricole dans les Communes de Dassa-Zoumé et de Glazoué au centre du Bénin" Ils expliquent que les divers modes d'accès définissent les utilisations

possibles des terres rurales et représentent soit des obstacles, soit des avantages pour l'activité agricole. Ces différents facteurs ci-dessus évoqués influencent la taille des exploitations agricoles et par ricochet les productions. Ces résultats sont les mêmes que ceux trouvés par (N. R. Ogbu *et al.*, 2023) sur "Les « chasseuses de terre » : la sécurité alimentaire à l'épreuve de la propriété foncière chez les femmes Aïzo au Bénin"

Dans la course à la conquête de l'espace rural, les différents acteurs (hommes riches, autorités locales, agriculteurs) poursuivent des objectifs variés, allant de la sécurisation d'investissements

à l'expansion du patrimoine familial. Si la protection sociale apparaît comme un enjeu commun à tous les acteurs, seules les autorités locales se focalisent sur le développement local. Les transactions foncières sont largement influencées par des dynamiques socio-économiques comme la pression démographique, les besoins financiers urgents et l'urbanisation croissante. Ces résultats sont semblables à ceux de A. Adjilé, (2012), qui abordent "les acquisitions massives de terres agricoles, entre opportunités et menaces pour la paysannerie familiale : étude de cas au sud et centre Bénin". Selon l'auteur, au Bénin, la spéculation foncière mobilise divers acteurs : les propriétaires terriens, souvent autochtones, vendent ou louent leurs terres pour des raisons financières ; les acquéreurs, souvent non-agriculteurs, manquent parfois de connaissances des lois foncières ; les intermédiaires facilitent les transactions contre commission ; et les collectivités locales, bien qu'impliquées dans la formalisation des acquisitions, manquent également de connaissances juridiques. Cette méconnaissance des règles contribue à des transactions floues et des conflits possibles entre les parties.

V. Conclusion

En conclusion, la spéculation foncière dans la Commune de Dangbo a des impacts significatifs sur la production agricole. En poussant les prix des terres à la hausse, elle réduit l'accès aux terres cultivables pour les agriculteurs locaux, notamment les plus modestes, et favorise leur conversion vers des usages non agricoles. Cela entraîne une diminution de la surface disponible pour la production agricole, compromettant la sécurité alimentaire et le développement rural de la région. Pour limiter ces effets, il est essentiel de renforcer la régulation foncière, d'encadrer les transactions et de promouvoir des politiques de préservation des terres agricoles.

Références:

- [1]. Adjilé, Alida, (2012) : Les acquisitions massives de terre agricoles, entre opportunités et menaces pour la paysannerie familiale : étude de cas au Sud et Centre Bénin. *Cotonou, CEBEDES*, 2012, 168 p.
- [2]. Bouju Jacky, (2009) : La malédiction, l'honneur et la spéculation. Principes historiques de la propriété foncière en Afrique de l'Ouest. *Bulletin de l'APAD*, no 29-30, p. 71-91.
- [3]. Chauveau, Jean-Pierre, Colin, Jean-Philippe, Bobo, Samuel, Kouamé, Georges, Kouassi, Noël et Koné, Moussa, (2012) : Côte d'Ivoire, la question foncière à l'épreuve de la paix. *Territoires d'Afrique*, 2012, vol. 4, p. 53-59.
- [4]. Dahande Claude Senanwoudji Magloire (2018) : Foncier et installation humaine dans le doublet urbain Abomey-Bohicon (Bénin). Thèse de Doctorat unique en Géographie EDP/FASHS/UAC, 322 p.
- [5]. Economic Commission for Africa (ECA), (2018) : Natural resource governance and domestic revenue mobilization for structural transformation, African governance report 5, UN ECA, United States of America. Retrieved from <https://policycommons.net/artifacts/10824/african-governance-report-5/24411/> on 23 Aug 2023. CID : 20.500.12592/sbhf9c.
- [6]. Gisèle Vianey, Mélanie Requier-Desjardins, et Jean-Christophe Paoli J , 2015, Accaparement, action publique, stratégies individuelles et ressources naturelles : regards croisés sur la course aux terres et à l'eau en contextes méditerranéens, Montpellier, CIHEAM, 368 pages (Options méditerranéennes, série B, n°72).
- [7]. Guengant Jean-Pierre, Banoïn Maxime, et Quesnel, André (2003) : Dynamique des populations, disponibilités en terres et

adaptation des régimes fonciers le cas du Niger : CICRED, Comité international de coopération dans les recherches nationales, 154 p.

- [8]. Hounkponou Saïd Kolawolé, Singbénou Rodéric Roland, Sagbo Sedjro Gilles Armel Nago, et Hounkpè Agossi Immaculée, (2020) : Perception et stratégies d'adaptation des producteurs et productrices de maïs de la commune de Dangbo face aux effets des changements climatiques. *Revue ECD Volume*, vol. 1, no 3.
- [9]. Kadjegbin Gislain Toundé Roméo, Yabi Ibouraima, Adjakpa Théodore, Kotchare Parfaite, Sewade Sokegbe Grégoire, Houssou Christophe Sègbè, (2018) : Influences des modes d'accès à la terre sur la production agricole dans les communes de Dassa-Zoumé et de Glazoué au centre Du Bénin. *European Scientific Journal, ESJ*, vol. 14, no 6.
- [10]. Nouwadjro, Coffi Fiacre Fortuné, (2023) : La transition foncière au Bénin, entre résilience et adaptation du foncier traditionnel dans les espaces urbains, périurbains et ruraux. Cas des communes de Porto-Novo, Avrankou et Bonou au Sud-Bénin (Doctoral dissertation, Université de Bretagne occidentale-Brest 443 p.
- [11]. Schwartz, D., (1995) : Méthodes statistiques à l'usage des médecins et des biologistes. 4^e édition (Editions médicales Flammarion), Paris, 314 p.