

Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

www.riges-uao.net

ISSN-L: 2521-2125

ISSN-P: 3006-8541

Numéro 17

Décembre 2024



Publiée par le Département de Géographie de l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké

INDEXATIONS INTERNATIONALES



<https://journal-index.org/index.php/asi/article/view/12202>

Impact Factor: 1,3

SJIF Impact Factor

<http://sjifactor.com/passport.php?id=23333>

Impact Factor: 7,924 (2024)

Impact Factor: 6,785 (2023)

Impact Factor: 4,908 (2022)

Impact Factor: 5,283 (2021)

Impact Factor: 4,933 (2020)

Impact Factor: 4,459 (2019)

ADMINISTRATION DE LA REVUE

Direction

Arsène DJAKO, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

Secrétariat de rédaction

- **Joseph P. ASSI-KAUDJHIS**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Konan KOUASSI**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Dhédé Paul Eric KOUAME**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Yao Jean-Aimé ASSUE**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Zamblé Armand TRA BI**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Kouakou Hermann Michel KANGA**, Maître de Conférences à l'UAO

Comité scientifique

- **HAUHOUOT Asseypo Antoine**, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **ALOKO N'Guessan Jérôme**, Directeur de Recherches, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **BOKO Michel**, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **ANOH Kouassi Paul**, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **MOTCHO Kokou Henri**, Professeur Titulaire, Université de Zinder (Niger)
- **DIOP Amadou**, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **SOW Amadou Abdoul**, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **DIOP Oumar**, Professeur Titulaire, Université Gaston Berger Saint-Louis (Sénégal)
- **WAKPONOU Anselme**, Professeur HDR, Université de N'Gaoundéré (Cameroun)
- **SOKEMAWU Koudzo**, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **HECTHELI Follygan**, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **KADOUZA Padabô**, Professeur Titulaire, Université de Kara (Togo)
- **GIBIGAYE Moussa**, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Bénin)

EDITORIAL

La création de RIGES résulte de l'engagement scientifique du Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RIGES est une revue généraliste de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des mutations en cours issues des désorganisations structurelles et fonctionnelles des espaces produits. La revue maintient sa ferme volonté de mutualiser des savoirs venus d'horizons divers, dans un esprit d'échange, pour mieux mettre en discussion les problèmes actuels ou émergents du monde contemporain afin d'en éclairer les enjeux cruciaux. Les enjeux climatiques, la gestion de l'eau, la production agricole, la sécurité alimentaire, l'accès aux soins de santé ont fait l'objet d'analyse dans ce présent numéro. RIGES réaffirme sa ferme volonté d'être au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent aux enjeux, défis et perspectives des mutations de l'espace produit, construit, façonné en tant qu'objet de recherche. A cet effet, RIGES accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées à la pensée géographique dans cette globalisation et mondialisation des problèmes qui appellent la rencontre du travail de la pensée prospective et de la solidarité des peuples.

**Secrétariat de rédaction
KOUASSI Konan**

COMITE DE LECTURE

- KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- BECHI Grah Félix, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- VEI Kpan Noël, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- TOZAN Bi Zah Lazare, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- SOKEMAWU Koudzo, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- HECTHELI Follygan, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- KOFFI Yao Jean Julius, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître de Conférences, UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître de Conférences, UAO

Sommaire

<p>KONE Basoma</p> <p><i>Relations ville-campagne à l'épreuve du développement de la Sous-Préfecture de Korhogo au nord de la Côte d'Ivoire</i></p>	8
<p>DIAGNE Abdoulaye</p> <p><i>Analyse spatiale de la gouvernance des services d'eau en milieu rural sénégalais : cas des communes de Barkedji et Dodji dans la zone sylvo-pastorale</i></p>	31
<p>DAOUDINGADE Christian</p> <p><i>Les facteurs physiques favorables aux inondations à N'djamena (Tchad)</i></p>	50
<p>Kuasi Apéléti ESIAKU, Kossi KOMI, Komi Selom KLASSOU</p> <p><i>Contraintes hydroclimatiques dans le bassin versant de la Kara (Nord-Togo) : manifestations et enjeux</i></p>	76
<p>KRAMO Yao Valère, TRAORE Oumar, YEBOUET Konan Thierry Saint-Urbain, DJAKO Arsène</p> <p><i>Implications socio-économiques et environnementales de la transformation artisanale du manioc d dans la Sous-préfecture de Zuénoula (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire)</i></p>	95
<p>Romain GOUATAINE SEINGUÉ, Julien MBAIKAKDJIM, Passinring KEDEU</p> <p><i>Effets environnementaux et socio-économiques de l'utilisation des pesticides en maraichage dans la vallée du Chari à N'djamena (Tchad)</i></p>	112
<p>Constantin TCHANG BANDA, Joseph OLOUKOI</p> <p><i>Analyse de la dynamique de l'occupation du sol dans la zone pétrolière du département de la Nya au Tchad</i></p>	130
<p>Tchékpo Théodore ADJAKPA</p> <p><i>Risques liés à l'utilisation des pesticides en zone cotonnière à Kétou au Sud- Est du Bénin</i></p>	147
<p>BAWA Dangnisso</p> <p><i>Le site du quartier de Bè à Lomé : une topographie entre océan et lagune sous l'emprise des inondations</i></p>	174

<p>Mariasse Céleste Houéfa Hounkpatin, Youssoufou Adam, Sabine Djimouko, Nadine Bognonkpe, Moussa Gibigaye, Koudzo Sokemawu</p> <p><i>Modes De Gestion Des Conflits Fonciers Dans La Commune D'adjarra Au Sud-Est du Bénin</i></p>	194
<p>Jean-Marie Kouacou ATTA, Euloge Landry Désiré ESMEL, Éric Gbamain GOGOUA</p> <p><i>Dégradation du couvert forestier et conflits ruraux dans le département d'Aboisso (sud-est de la Côte d'Ivoire)</i></p>	208
<p>Seïdou COULIBALY</p> <p><i>Dynamique spatiale dans un écosystème de bas-fond de la sous-préfecture de Guiberoua (Centre- Ouest de la Côte d'Ivoire)</i></p>	225
<p>MORÉMBAYE Bruno</p> <p><i>Le Logone occidental entre l'espoir et le désespoir dans la gestion de ses ressources édaphiques</i></p>	246
<p>KOUASSI Kouamé Sylvestre</p> <p><i>La prospective au service de la transformation des territoires en Côte d'Ivoire</i></p>	264
<p>Ghislain MOBILANDZANGO M., Nicole Yolande EBAMA, Damase NGOUMA</p> <p><i>L'accès à l'éducation en milieu rural : un problème de développement au Congo. exemple du district de Makotimpoko (Département des Plateaux)</i></p>	285
<p>KOUAKOU Kouassi Éric, KOUTOUA Amon Jean-Pierre, KONE Zana Daouda</p> <p><i>Analyse prospective de la contribution de la ligne 2 du BRT à l'amélioration des déplacements entre Hôtel Ivoire – Angré Petro Ivoire à Cocody (Côte d'Ivoire)</i></p>	305
<p>Oumar GNING, Aliou GAYE, Joseph Samba GOMIS, Mamadou THIOR, Racky Bilene Sall DIÉDHIOU</p> <p><i>Analyses géographiques du patrimoine culturel de la ville de Ziguinchor dans une perspective de développement local</i></p>	328
<p>Ache Billah KELEI ABDALLAH, Magloire DADOUM DJEKO</p> <p><i>Risques climatiques et agrosystèmes dans la communauté rurale de Fandène, département de Thiès au Sénégal</i></p>	349

KOFFI Kouadio Achille, DIOMANDE Béh Ibrahim, KONAN Kouadio Philippe Michael <i>Capacité de séquestration de CO₂ atmosphérique des végétaux du parc national de la Comoé (Nord-est de la Côte d'Ivoire)</i>	363
TRAORÉ Hintchimbélwélé Fabrice, KOFFI Yao Jean Julius <i>Caractéristiques de l'élevage de porcs dans la sous-préfecture de Sinfra (centre-ouest de la Côte d'Ivoire)</i>	376
MBAYAM Boris SAÏNBÉ, Man-na DJANGRANG <i>Occupation du sol et impacts géomorphologiques à Ngourkosso au Sud-ouest du Tchad</i>	394
BASSOUHOKÉ Ahou Marie Noëlle, YÉO Nogodji Jean, DJAKO Arsène <i>Dynamique spatiale et vulnérabilité des exploitants agricoles dans les villages intégrés à la ville de Béoumi (Centre de la Côte d'Ivoire)</i>	416
KOFFI Serge Léonce, KOUASSI Kouamé Sylvestre, DJAKO Arsène <i>Analyse rétrospective de l'occupation du sol dans la forêt classée de Niégré de 1990 à 2023</i>	432
KOUAKOU Bah, KOUAKOU Kouamé Jean Louis, YAPI Atsé Calvin <i>Conseil municipal et stratégies de gestion durable des déchets ménagers solides à Gagnoa (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire)</i>	450
ALLARAMADJI MOULDJIDÉ, MOUTEDE-MADJI Vincent, BAOHOUTOU Laohoté <i>Analyse spatiale des structures sanitaires dans les districts sud et du 9^{eme} arrondissement de la ville de N'djamena</i>	467
COULIBALY Moussa, KAMAGATE Sindou Amadou, CISSE Brahim <i>Prolifération des eaux usées et ordures ménagères : un facteur de risques environnementaux et sanitaires dans la ville d'Anoumaba (Centre-est, Côte d'Ivoire)</i>	480
N'GORAN Kouamé Fulgence <i>Gestion des ordures telluriques dans les villages littoraux Alladjan et activités touristiques dans la commune de Jacquerville</i>	498
ZONGO Tongnoma <i>L'impact environnemental et social de l'orpillage dans la province du Sanmatenga au Burkina Faso</i>	519

**MODES DE GESTION DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE D'ADJARRA
AU SUD EST DU BENIN**

Mariasse Céleste Houéfa HOUNKPATIN, Etudiante

A l'Institut du Cadre de Vie, /UAC/Bénin
Email : mariassehouunkpatin@gmail.com

Youssoufou ADAM, Assistant,

L'Institut du Cadre de Vie, /UAC/Bénin, Laboratoire de Géographie Rurale et
d'Expertise Agricole (LaGREA), Université d'Abomey-Calavi, Bénin
Email : youfadam20@gmail.com

Sabine DJIMOUKO, Maîtresse-Assistante

Enseignante-Chercheuse à la Faculté des Lettres et Sciences Humaines au
Département de Géographie de l'Université de N'Djamena au Tchad,
Membre Associé du
Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREA), Université
d'Abomey-Calavi, Bénin
Email : djimoukoabine@gmail.com

Nadine BOGNONKPE, Assistant de Recherche au

Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREA), Université
d'Abomey-Calavi, Bénin
Email : Nadinebognonkpe@yahoo.fr

Moussa GIBIGAYE, Professeur Titulaire

Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREA), Université
d'Abomey-Calavi, Bénin
Email : moussa_gibigaye@yahoo.fr

Koudzo SOKEMAWU, Professeur Titulaire

Laboratoire de Recherche sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés
(LARDYMES), Université de Lomé, Togo,
Membre Associé du
Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREA),
Université d'Abomey-Calavi, Bénin
Email : yves.soke@yahoo.fr

(Reçu le 14 août 2024 ; Révisé le 11 octobre 2024 ; Accepté le 28 novembre 2024)

Résumé

Confrontés à des crises foncières récurrentes, les collectivités locales du Bénin sont à la recherche de solutions sur les modes efficaces de gestion du foncier depuis l'avènement de la décentralisation. La présente recherche vise à caractériser des conflits fonciers dans la Commune d'Adjara et leurs modes de gestion. L'approche

méthodologique adoptée a permis de collecter les données, les traiter ainsi que d'analyser les résultats grâce au modèle SWOT. La technique du choix raisonné a permis d'enquêter 130 ménages et 15 personnes ressources. Les principaux résultats montrent qu'il existe plusieurs modes d'accès à la terre dans la commune d'Adjarra que sont l'achat (60%), l'héritage (30%), le don (10%). De plus il existe plusieurs types de conflits fonciers dans la commune, parmi ceux-ci figurent : les conflits entre vendeurs et acquéreurs, les conflits entre les autorités communales et les populations ainsi que les conflits entre les présumés propriétaires et les géomètres. Ces conflits sont causés par plusieurs facteurs comme : les ventes multiples (25%), les contestations et revendications de parcelle (13%), les permutations de parcelle (4%), la rectification des limites (15%), ainsi que le fort taux de coefficient de réduction (6%). A ceux-ci s'ajoutent les héritages (22%) ainsi que l'inexistence de pièces fiables (15%). Face à ces nombreux conflits, des modes de gestion ont été mis en place par les autorités locales afin de mieux gérer ces conflits fonciers. Ces modes se résument entre autres, à la conciliation par les autorités coutumières, la conciliation par les autorités communales ainsi que les mesures juridiques de règlement des conflits fonciers.

Mots-clés : Adjarra, gestion, conflits fonciers, modes de gestion.

MODES OF MANAGING LAND CONFLICTS IN THE COMMUNITY OF ADJARRA IN THE SOUTH EAST OF BENIN

Abstract

Faced with recurring land crises, local authorities in Benin have been looking for solutions on effective methods of land management since the advent of decentralization. This research aims to analyze the management of land conflicts in the Municipality of Adjarra. The methodological approach adopted made it possible to collect the data, process it and analyze the results using the SWOT model. The reasoned choice technique made it possible to survey 130 households and 15 resource people. The main results show that there are several modes of access to land in the commune of Adjarra: purchase (60%), inheritance (30%), donation (10%). In addition, there are several types of land conflicts in the municipality, among these: conflicts between sellers and buyers, conflicts between municipal authorities and the populations as well as conflicts between the alleged owners and the surveyors. These conflicts are caused by several factors such as: multiple sales (25%), plot disputes and claims (13%), plot permutations (4%), rectification of boundaries (15%), as well as the strong reduction coefficient rate (6%). Added to these are inheritances (22%) as well as the non-existence of reliable documents (15%). Faced with these numerous conflicts, management methods have been put in place by local authorities in order to better manage these land conflicts. These methods include, among other things, conciliation by customary authorities, conciliation by municipal authorities as well as legal measures for settling land conflicts.

Keywords: Adjarra, management, land conflicts, management methods.

Introduction

Le débat idéologique sur le choix des modes de gestion du foncier n'est certes pas nouveau, mais s'est amplifié avec le développement de la thésaurisation des terres plus complexes et plus difficiles à anticiper. La question foncière se caractérise par une marchandisation croissante et une compétition accrue entre acteurs, peu ou mal régulée du fait des évolutions sociales et économiques des contradictions politiques et des défaillances des systèmes d'arbitrage sur les problèmes (P. L. Delville, 2018 p. 9). Mais la transaction des terres lui a donné une valeur marchande qui s'est d'abord imposée dans les sociétés européennes puis progressivement dans les sociétés africaines, d'abord par le biais de la traite et ensuite par la colonisation (E. Akpinfa, 2006, p. 40). Partout dans le monde, la question foncière demeure une problématique composite pluridimensionnelle où intervient divers acteurs et institutions. Ainsi, elle peut se résumer à un rapport social ayant multiple aspects économique, social, droits, etc. (B. Tchaou, 2017, p. 27). Le foncier est à l'origine de beaucoup de conflits, de révoltes, de guerres civiles et violence dans le monde.

Dans les pays sous-développés, l'un des biens les plus précieux et les plus convoités depuis les millénaires est le foncier. Depuis les années 1960, c'est en Afrique subsaharienne que l'on retrouve un taux élevé d'urbanisation au monde et ce malgré le fait que cette région est majoritairement rurale (CERTU, 2007, p : 69). L'urbanisation rapide est donc l'une des caractéristiques des pays de l'Afrique sub-saharienne. D'un taux annuel de croissance urbaine qui est de plus de 5% par année (C. A. Vigan, 2007, p. 56). Ces dernières années, les pays africains sont caractérisés par une urbanisation poussée et une croissance démographique importante qui les mettent sous l'influence de nombreux changements qui sont survenus dans l'espace de leur pays (M. M. Diallo, 2016, p. 17).

Au Bénin, pays à vocation agricole, la terre constitue bien pour l'Etat que les citoyens la principale source de revenus (N. Gbaguidi, 2010, p. 5). Ainsi, le foncier est le centre du développement de la nation. Mais, l'évolution croissante de la population béninoise depuis quelques décennies a conduit à une urbanisation spontanée poussant à un étalement urbain. L'Etat béninois a alors procédé à des réformes politiques qui engagent le pays sur la voie de la démocratie avec une décentralisation des compétences au profit des collectivités locales (A. Adegbinni, 2019, p.188). Cependant, la gestion foncière continue de poser beaucoup de problème en termes d'accès à la terre, de limite du territoire, de règlement des conflits liés au foncier. Les conflits fonciers prennent de jour en jour de l'ampleur (E. Tchibozo, 2019, p. 1). De plus ces dernières années, nous avons noté plusieurs conflits liés au foncier dans plusieurs régions du Bénin et surtout dans les grandes villes du pays à savoir Cotonou, Abomey-Calavi et Porto-Novo.

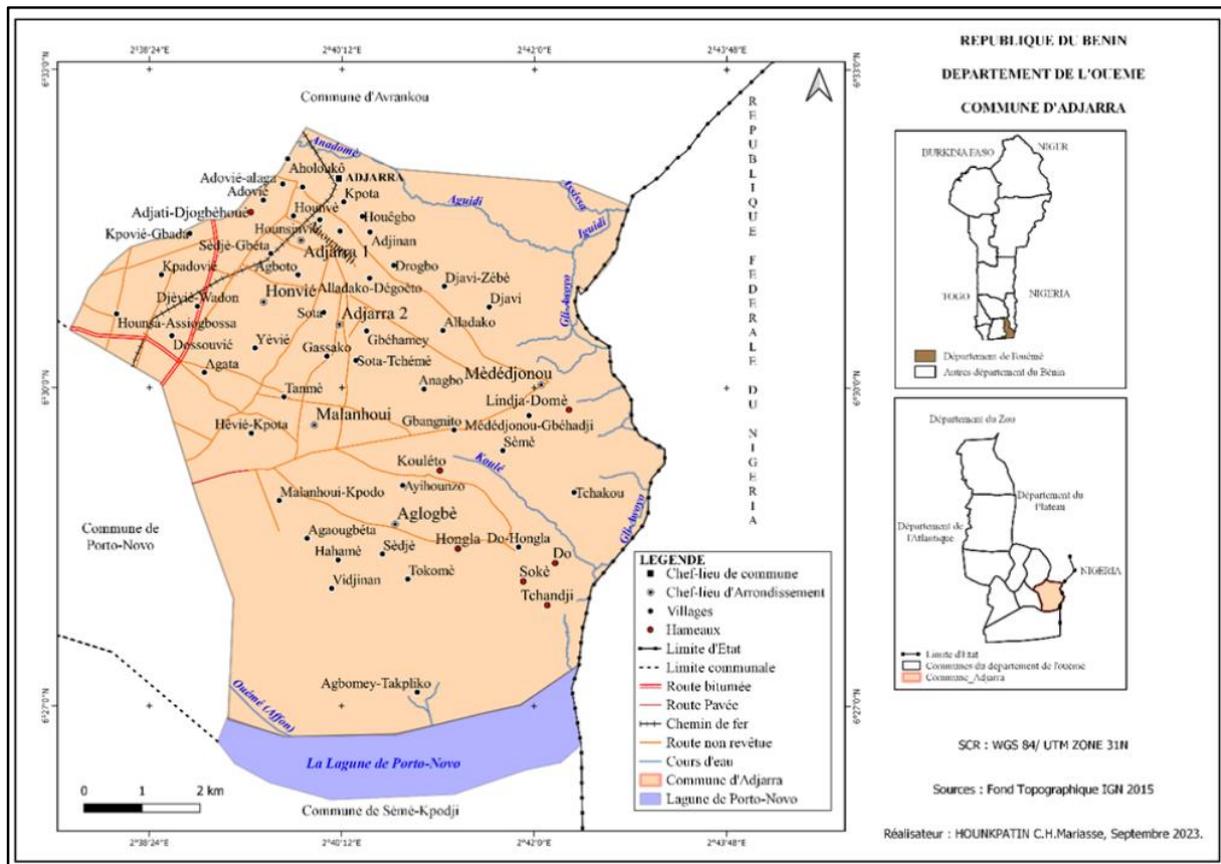
La situation foncière dans la commune d'Adjarra se caractérise par une insécurité grandissante (B. Ouinet, 2010, p. 12). Dans cette commune de nombreux conflits domaniaux ont été enregistrés. Ces conflits opposent pour la plupart, les populations entre elles, et/ou entre la population et l'Etat. En effet, Adjarra est l'une des communes périurbaines du Bénin située au Sud Est du pays et qui partage ses limites au Sud avec la ville de Porto-Novo. Dans cette localité, la terre constitue une source de richesse et joue un rôle important dans l'épanouissement socioéconomique des populations (A. Azon *et al*, 2010, p. 30). Mais, depuis quelques années avec l'augmentation de la croissance démographique dans la commune, plusieurs cas de conflits liés au foncier ont été enregistrés et ces conflits n'ont pas pu être gérés, ce qui entache le développement de la commune.

Or, le développement de ce secteur compte tenu de ses nombreuses potentialités doit bénéficier d'une attention particulière de la part des autorités communales et des structures intervenant dans le domaine foncier. Par conséquent, il s'avère nécessaire de découvrir les différents types de conflits fonciers, leurs causes et leurs conséquences sur le développement de la commune, ainsi que les différentes stratégies mise en place par les autorités communales pour la bonne gestion de ces conflits. C'est dans cette logique que la présente recherche s'est focalisée sur la question des modes de gestion des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra au Sud Est du Bénin. L'objectif de ce travail vise à caractériser des conflits fonciers dans la Commune d'Adjarra et leurs modes de gestion. L'hypothèse de cette étude stipule que plusieurs types de conflits opposent les acteurs du foncier dont les modes de gestion sont à la fois coutumiers et institutionnels dans la commune d'Adjarra.

1. Situation géographique du secteur d'étude

Située au cœur du département de l'Ouémé, la commune d'Adjarra est comprise entre 6°30' et 6°32' latitude Nord et 2°41' et 2°43' longitude Est. Elle couvre une superficie de 112 km². Elle est limitée : au Nord par la commune d'Avrankou, au sud par la lagune de Porto-Novo, à l'ouest par la commune de Porto-Novo, à l'est par la République Fédérale du Nigéria. Le territoire de la commune d'Adjarra est subdivisé en six (06) arrondissements que sont : Adjarra I, Adjarra II, Aglogbé, Honvié, Malanhoui et Médédjonou. Ces arrondissements sont à leur tour subdivisés en 54 villages et quartiers de ville. Sa densité est de 870 hbts/km² (figure 1).

Figure 1 : Situation géographique de la commune d'Adjarra



2. Approche méthodologique

Dans le but d'atteindre les objectifs fixés, il est nécessaire d'appliquer une approche méthodologie bien définie. Ainsi, dans le cadre de cette recherche, la collecte des données sur terrain, le traitement de ces données et l'analyse des résultats constituent les grandes étapes de l'approche méthodologie adoptée pour conduire ce travail.

2.1. Collecte des données

Les données collectées pour cette recherche sont des données qualitatives et quantitatives recherchées au cours des travaux de recherches variant suivant les objectifs fixés et peuvent être regroupées en trois catégories : Les données relatives aux types de conflits fonciers dans la commune d'Adjarra, les données liées aux causes et aux conséquences des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra et les données relatives aux modes de gestion des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra.

2.2. Les techniques et outils de collecte des données

La collecte des données a été possible grâce à l'observation, les enquêtes par questionnaires, les entretiens et la recherche documentaire.

- L'observation : Elle constitue le premier élément de la collecte en géographie. En plus des investigations directes qui sont faites sur le terrain, plusieurs occasions ont permis d'observer le mode d'organisation des populations et les

infrastructures dont dispose la commune. C'est une expérience enrichissante, car elle a permis d'analyser l'évolution de l'installation humaine dans le temps et d'évaluer ces actions dans l'achat et la vente des terrains.

- Les enquêtes par questionnaires : Elles visent à recueillir les informations sur l'installation humaine et la gestion foncière dans la commune. Elle a permis de quantifier les différentes causes des conflits fonciers et les différents types de conflits fonciers dans la commune.
- Entretiens : les entretiens directs avec les personnes ressources et autorités communales nous ont permis d'enregistrer des audio et l'avis des différents acteurs sur les différents conflits fonciers au niveau de la commune. Au cours de ces entretiens, les questions liées aux modes de gestion des conflits fonciers, les causes et les conséquences de ces conflits sur le développement de la commune ont été abordées. De plus ces entretiens Gestion des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra nous ont également permis de participer à la résolution d'un certain nombre de conflits fonciers.
- La recherche documentaire a permis de mieux comprendre les contours du sujet et de faire le point des connaissances afin d'élucider les concepts relatifs au thème.

La taille de l'échantillon a été déterminée grâce à la formule de INSAE, (2002, p. 81) :

$$T = M \times F$$

avec T : la taille de l'échantillon ; M : l'effectif total des ménages des localités enquêtés (6480), F : le taux de sondage, fixé à 2%. $T = 6480 \times 2/100 = 129,60$ soit 130 ménages.

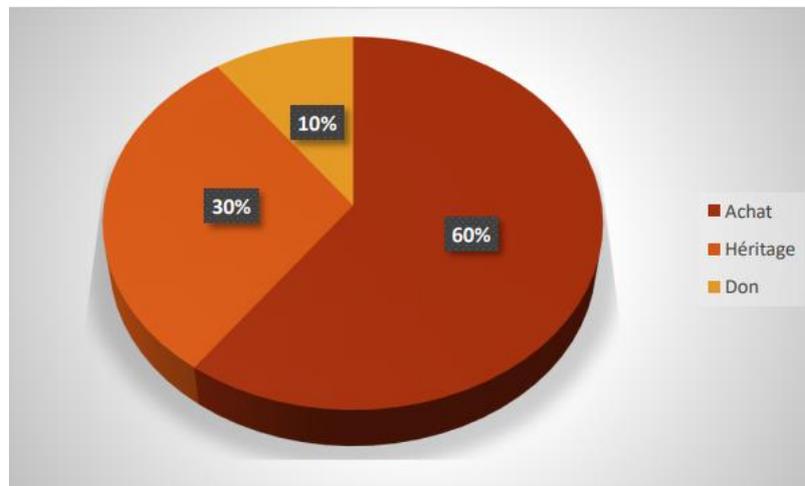
Le choix des villages a été fait en raison des nombreux conflits enregistrés, ainsi que les opérations de lotissement qui ont déjà été effectuées dans ces villages. En plus des 130 ménages, 15 personnes ressources ont été interrogées soit au total 145 personnes enquêtées dans le secteur d'étude. Pour mener à bien cette étude, des outils et matériels appropriés ont été utilisés. Ce sont : un questionnaire et un guide d'entretien (pour les entretiens individuels et de groupes), une grille d'observation (pour les observations), un appareil photo pour les prises de vue) et un GPS pour la prise de coordonnées géographiques. Enfin, les résultats issus du traitement des données ont été analysés grâce au modèle SWOT (Strength- Weaknesses- Opportunities- Threats).

3. Résultats

3.1. Modes d'accès à la terre

Dans la commune d'Adjarra, les modes d'accès à la terre sont : l'achat (60 %), héritage (30 %), don (10 %) (Figure 2).

Figure 2 : Mode d'accès à la terre dans la commune d'Adjarra



Source : Enquêtes du terrain, Août 2023.

Dans la commune d'Adjarra, 30% des modes d'accès à la terre sont liés à l'héritage. A l'ère de la décentralisation, pour devenir propriétaire d'une terre héritée, l'héritier doit fournir certaines pièces à la mairie d'Adjarra : les papiers du terrain, un procès-verbal du conseil de famille, une quittance de 35 000 F CFA pour la mutation du nom. Ceci permet de prouver que l'héritier est le nouvel acquéreur. L'achat de parcelle permet aux autorités locales de prélever la taxe de 5% sur le prix d'achat de la parcelle. Par exemple sur un hectare de terre coûtant 16 000 000 F CFA, cette taxe de 5% équivaut à 800 000 F CFA.

Les enquêtes de terrain ont montré que l'achat (60%) est le mode d'acquisitions de terre le plus important dans cette commune. A cette allure, les autres modes d'accès à la terre que sont l'héritage et les dons risquent de ne plus exister dans la commune. De ces observations, il faut en déduire que la disponibilité des ressources foncières, l'installation des infrastructures sociocommunitaires ainsi que la proximité de cette commune avec la ville de Porto-Novo et sa position frontalière avec le voisin nigérian favorisent l'augmentation de l'achat des terres dans la commune d'Adjarra. Ces différents modes d'acquisition de terres favorisent la mise en exécution des opérations de lotissement dans la commune.

3.2. Types de conflits fonciers dans la commune d'Adjarra

Dans la commune d'Adjarra, il existe plusieurs types de conflits fonciers. Parmi ces conflits on peut noter : les conflits entre vendeurs et acheteurs (plus de 35%), les conflits entre géomètres et les présumés propriétaires (57%), les conflits entre les autorités communales et les populations (8%). De plus, certains présumés propriétaires prétextant des levés topographiques réalisés par eux même, rejetant ainsi les superficies que les géomètres ont relevé sur le terrain car pour eux celles-ci étant moindre par rapport à ce qu'ils avaient acheté. Dans d'autres cas, c'est l'omission du

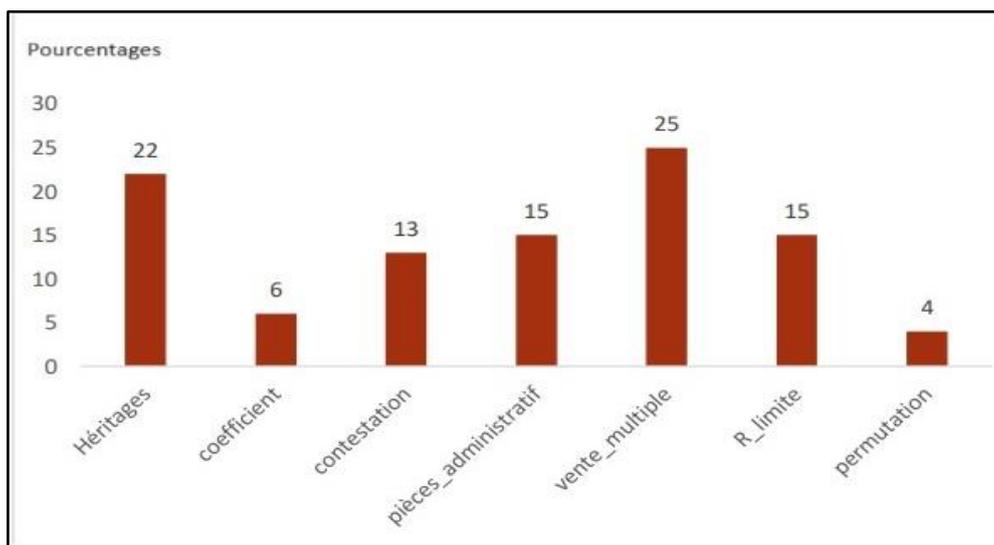
nom de certains propriétaires recassés mais dont le nom ne figure pas dans le répertoire de la mairie ce qui concourent à la naissance de conflits.

3.3. Causes et conséquences des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra

La dynamique foncière s'analyse à travers des situations conflictuelles et de lutte qui traduisent l'état des rapports sociaux. Dans la commune d'Adjarra plusieurs facteurs sont à l'origine des conflits fonciers. Elles ont été identifiées grâce aux plaintes contenues dans le registre de la mairie d'Adjarra ainsi que les différents entretiens réalisés avec les personnes questionnées. D'après les enquêtes de terrain, il n'y a pas de jour ou un usagé ne soit venu se plaindre pour un sujet concernant une parcelle ou un domaine.

D'après le registre de la mairie, plus de 120 plaintes liées aux conflits fonciers ont été enregistrées en 2023 dans l'intervalle de 8 mois seulement dans la commune d'Adjarra. A ces différents plaintes, il faut signaler les nombreuses plaintes qui ne sont pas enregistrées mais dites de façon orale chaque jour aux agents du Service des Affaires Domaniales. Les principales causes des conflits sont nombreuses (figure 3).

Figure 3 : Causes des conflits dans le secteur d'étude



Source : : Enquêtes du terrain, Août 2023.

L'analyse de la figure 3 montre les types de conflits fonciers et litiges enregistrés dans la commune d'Adjarra. Ces conflits sont surtout marqués par les ventes frauduleuses ou multiples, les contestations ou revendications de droit de propriété, les rectifications de limite, les pièces administratives non fiables, les permutations de parcelles et les conflits liés au coefficient de réduction. Il ressort de notre enquête que les ventes multiples apparaissent comme principale source de conflits fonciers. Ce type de conflits est reconnu par 25% des personnes enquêtées. Selon les informations collectées sur le terrain, les ventes multiples sont dues à la recherche de gain facile ou encore par la mauvaise foi des vendeurs qui vendent la même parcelle à différents

acquéreurs. De plus la remise en cause d'une vente, sans contrat écrit ou même parfois avec contrat écrit, effectué par un membre défunt d'une famille engendre parfois des litiges entre les descendants des deux contractants ou entre l'acheteur et les descendants du vendeur. Ces litiges naissent à partir du moment où le présumé acquéreur décide de mettre en valeur la parcelle achetée.

3.4. Modes de gestion des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra

Pour mieux gérer les conflits fonciers dans la commune d'Adjarra, plusieurs moyens ont été mis en place par les autorités locales. Parmi ces moyens on peut noter : La conciliation par les autorités coutumières, La conciliation par les autorités communales et les mesures institutionnelles de règlement de conflits.

- Les autorités coutumières qui interviennent dans le règlement des conflits dans le secteur d'étude sont les chefs de famille et les chefs de collectivités familiales. Ceux modes de règlement des litiges fonciers dans la commune d'Adjarra permettent un aboutissement rapide des problèmes et par ricochet la mise en valeur des domaines concernés. De même, il instaure un climat de paix entre les communautés en préservant les relations interpersonnelles. Mais, en cas de non acceptation de la décision, les parties en cause portent le conflit devant d'autres instances dont la plus hiérarchiquement proche est la marie.
- La Conciliation par les autorités communales - Conciliation par le Responsable des Affaires Domaniales et Environnementale (RADE). Lorsque la conciliation par les antagonistes échoue ces derniers font recours à la mairie dont les règles et procédures d'intervention sont bien définies par plusieurs étapes.
- Mesures institutionnelles de règlement des conflits foncier lorsque la conciliation par les autorités coutumières et la conciliation par les autorités communales échouent ; les différentes parties font recours au tribunal dont les règles et procédures d'intervention sont bien définies. Les juges se fondent donc exclusivement sur la coutume des parties en cause pour délibérer. Les débats ont un caractère public et contradictoire, l'assistance d'interprète est souvent indispensable pour traduire les débats en langues locales.

Pour le règlement des litiges de la commune d'Adjarra ce fait au niveau du tribunal de Porto-Novo, ces règlements se font à parti de plusieurs audiences. En premier lieu le tribunal convoque une séance et avant la séance il demande à chaque partie de constituer d'abord tous les papiers ayant trait à leur parcelle, puis lors de l'audience les juges donnent la parole à chaque partie et vérifie les preuves que chaque intéressé a à son niveau ; puis après avoir écouté chaque partie plaignant le juge invite la Mairie, prend des renseignements à son niveau, prend l'intervention du géomètre également.

Sur la base de toutes ces interventions et les preuves obtenues de chaque partie, le juge donne alors son verdict final et met fin à ce litige. Les procès relatifs aux fonciers ont ce caractère spécial d'être interminables. Mais lorsque la justice donne son verdict, elle

est souvent amère et semble injuste car des personnes honnêtes sont privées de leur propriété foncière après une longue période d'usage et d'investissement. Les arrêts des chantiers dans la commune d'Adjarra pour cause de litiges ou encore des maisons en cours de démolition pour cause de décision de justice font partie des décisions. La mise en exécution des décisions de justices conduit à la démolition des maisons qui se trouve sur ces parcelles ou dans d'autres cas, le rachat de la parcelle est la dernière solution pour ne pas perdre tous ses investissements sur la parcelle.

La question des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra a engendré beaucoup de problèmes qui impactent le développement de ladite commune. La synthèse des forces, faiblesses, opportunités et menaces de la gestion foncière à Adjarra a été faite (Tableau 1).

Tableau 1 : Synthèse des résultats suivants le modèle SWOT

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - La réalisation des opérations de lotissement dans presque tous les villages de la commune - La forte pression démographique - La disponibilité des ressources foncières - Une forte demande de terre constructible - La disponibilité de plusieurs modes et institution de gestion des conflits fonciers 	<ul style="list-style-type: none"> - La lenteur des opérations de lotissement - L'augmentation des transactions foncières - Mauvaises gestion des ressources foncières - La récurrence des conflits fonciers
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - L'élaboration des cadastres en dehors de la commune peuvent permettre aux autorités de s'en inspirer afin de faciliter la réalisation de ce document dans leur commune. - Les nouvelles réformes de l'état dans le secteur du foncier - Le renforcement des capacités des acteurs chargés de la gestion foncière dans la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - L'intervention de l'état central dans les opérations de lotissement - Conflits frontaliers avec les communes limitrophes (Porto-Novo), qui peuvent empêcher l'aménagement de la commune

Source : Hounkpatin, Aout 2023.

De l'analyse de ce tableau, il ressort que la commune d'Adjarra dispose des atouts naturels, humains et institutionnels favorables à la gestion des conflits fonciers. Cependant, la faible implication des populations dans la gestion foncière, les conflits fonciers, l'absence de documents fiables de propriété foncière ainsi que l'inexistence des outils d'aménagement de l'espace sont les principales contraintes liées à la gestion foncière dans la commune d'Adjarra. Ainsi les différents acteurs intervenants dans la

gestion foncière doivent mener des actions pour garantir aux populations une sécurité foncière. Gestion des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra

4. Discussion

La gestion des conflits fonciers est une préoccupation des acteurs locaux de la commune d'Adjarra. Ces conflits sont sous diverses formes et variées (A. G. Glele (2014 p. 102 ; P. L. Delville, 2018 p. 9) ; ce qui entravent le développement de la commune). Les conflits sont déclenchés par plusieurs facteurs, dont les principaux sont la pression démographique et la spéculation foncière galopante qui ont conduit plusieurs personnes de mauvaise foi à revendre la même parcelle ou propriété à deux ou plusieurs acquéreurs ce qui conduit généralement aux problèmes de contestation ou de revendication de parcelle par ces derniers. L. N. Bognonkpe *et al* (2024, p. 114) et A. R. Ogoubiyi (2008, p. 29), ont abordé dans le même sens que nous en identifiant les causes des conflits fonciers. Ils estiment que l'objet principal des plaintes était la revendication des droits de propriétés.

De plus dans la commune d'Adjarra, chaque parent juge important que son passage sur terre doit être marqué par un héritage qu'il lègue à ses descendants. Mais, ces actes symboliques entraînent beaucoup de conflits dans la commune et surtout au sein de plusieurs collectivités. Outre les conflits causés par les héritages, nous avons les contraintes dues aux opérations de lotissements effectuées dans le passé dans la localité. En effet, ces opérations de lotissements ont engendré plusieurs lacunes qui sont à la base des conflits fonciers. Parmi ces imperfections, nous pouvons citer les conflits dus aux permutations de parcelles, les conflits liés aux rectifications de limites et aux taux élevés des coefficients de réduction.

A toutes ces causes s'ajoutent le non-respect des textes et lois fixés par l'Etat pour la sécurisation des terres et pour une bonne transparence foncière. C'est ce qui a amené C. A. Vigan, 2007, p. 22) et É. A. M. Tchibozo *et al* (2019, p. 13) à dire que le manque de connaissances de leurs droits sur le foncier et le manque d'informations sur l'institution foncière empêchent les propriétaires terriens de faire face aux procédures administratives afin d'obtenir leurs titres fonciers. Nonobstant, les différentes actions menées par les autorités pouvant régulariser la gestion des conflits fonciers en l'occurrence dans le domaine du lotissement et de la délivrance des actes fonciers, nous constatons que ces différentes actions demeurent insuffisantes pour garantir une gestion efficace du foncier.

De même, le désengagement de l'état des terres contribue en grande partie aux antagonismes dans les affaires domaniales ; ce qui explique la multiplication sous diverses formes de conflits domaniaux. Les tribunaux de conciliation, le service des affaires domaniales de la commune et autres instances intermédiaires de gestion des affaires domaniales sont peu compétents en matière de gestion des affaires domaniales compte tenu de son ampleur et de ses aspects multiformes (E. Akpinfa, 2006, p. 36 ; M.

M. Diallo, 2016, p. 21). Malgré les recherches sur la gestion du foncier, les chercheurs n'ont pas eu à aborder les conflits entre les autorités communales et les populations. En effet, au niveau de cette forme de conflits, la résolution incombe en grande partie aux autorités communales. Elles sont responsables dans la mesure où c'est à elles qu'il revient d'être rigoureuses envers les différentes personnes qui s'installent dans les zones sinistrées en empêchant d'une part, la vente des terres dans ces zones ou encore en refusant d'affirmer les conventions de vente qui viennent de ces milieux et d'autre part, en décourageant l'achat ou la vente des parcelles.

De plus il faut qu'elles mettent en place des sanctions vis à vis des ramasseurs de sable afin de diminuer les risques d'inondation et permettre aux populations de vivre aisément. En outre, la problématique des conflits fonciers doit être d'abord résolue en amont principalement au niveau des populations en les aidant à se mettre en règle dans les différentes pièces administratives pour l'obtention du titre foncier. De plus, avec la réforme mise en place par l'Etat sur l'arrêt de vente des conventions dans les mairies, les conflits liés aux ventes multiples seront réduits.

Conclusion

La présente recherche a permis d'analyser la gestion des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra. Pour y parvenir des enquêtes ont été faites grâce aux différents outils et techniques de collecte de données, qui ont permis d'identifier les différents types de conflits fonciers, d'analyser les causes et les conséquences de ces conflits, tout en déterminant les modes de gestion de ces conflits dans la commune d'Adjarra.

De cette recherche sur la gestion des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra, il ressort que la croissance régulière des populations de 1979 à 2013, a favorisé l'augmentation des conflits foncier dans la commune, car plusieurs personnes y sont installées Ce qui a entraîné une accélération des ventes de parcelles. Les conflits entre vendeurs et acquéreurs font partie des types de conflits que nous avons obtenir dans nos résultats. En plus de cela s'ajoutent les conflits entre les géomètres et les présumés propriétaires ainsi que les conflits entre les autorités communales et les populations.

Ces différentes formes de conflits sont souvent causées par les ventes multiples (25%), les contestations et les revendications de droits (13%), les rectifications de limites (15%), les héritages (22%) et les permutations de parcelles (4%). L'inexistence de pièces fiables (15%) et le fort taux de coefficient de réductions (6%), font également partie des causes de ces conflits.. Les conséquences engendrées par ces conflits sont entre autres, la méfiance des investisseurs étrangers, la division des familles et collectivités, les violences physiques et les pertes en vie humaine, le ralentissement des activités d'aménagements.

Pour réduire ces conflits, des modes de gestion ont été adoptés par les autorités Etatiques. Il s'agit des mesures institutionnelles et juridiques de règlement de conflit

foncier. Les conflits fonciers sont des freins pour le développement de la commune d'Adjarra. Pour échapper à ce phénomène il faut que, les autorités sensibilisent les populations sur l'importance de l'établissement des documents de sécurisation foncières comme les titres fonciers avant l'achat, le don ou les ventent de parcelles.

Références bibliographiques

AKPINFA Dossou Edouard, 2006, Problématique de la gestion foncière dans les centres urbains secondaires du Bénin : cas de Glazoue et Dassa-Zoume, Mémoire de Maîtrise, Université d'Abomey-Calavi, FLASH/UAC, Bénin, 86 p.

ADEGBINNI Adéothy, CHABI Moïse et BLALOGOE Parfait Cocou (2019) : Typologie des lotissements et implication des bénéficiaires à l'aménagement foncier de leur territoire au Bénin : cas de la région d'Adjarra et d'Avrankou. *Revue Espace Géographique et Société Marocaine*, N° 26, pp. 169 - 190.

AZON A. T, Van CAILLIE D. et PICHHAULT F, 2010, Design des systèmes de contrôle de gestion dans les collectivités locales et nouvelle problématique de la valeur, 30 p.

BOGNONKPE Laurence Nadine, SODJI Jean, AZIAN Dèhalé Donatien, FANGNON Bernard et GIBIGAYE Moussa, 2024, « Impacts des modes d'accès et de gestion du foncier sur le développement local dans l'arrondissement de Hèvié et suggestions », *Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement*, N°001, Vol 5, juin 2024, Université d'Abomey-Calavi, Bénin, pp. 108-123.

CERTU, 2007, Le périurbain, quelles connaissances ? Quelles approches ? 69 p.

COULIBALY Amedy, 2010, « Pourquoi une nouvelle politique foncière au Bénin », in : *Bulletin d'information du ministère de l'environnement de l'habitation et de l'urbanisme*, 20 p.

DELVILLE Philippe Lavigne, 2018, « Les marchés fonciers ruraux au Bénin : dynamiques, conflits enjeux de régulation », *Les cahiers du pole foncier*, N°19/2018, 19 p.

DIALLO Mohamadou Mountaga, 2016, « Frontière et activités marchandes en Afrique de l'ouest, logique d'acteurs et fonctionnement scolaire », *Territoire en mouvement*, *Revue Gestion des conflits fonciers dans la commune d'Adjarra de géographie et aménagement : Territory in mouvement journal of geography and planning*, 29 p.

GLELE Afiavi Gisèle, 2014, *La périurbanisation et les dynamiques foncières sur le plateau d'Allada (sud-Bénin) : l'espace témoin de la Commune d'Abomey-Calavi*, Thèse de Doctorat de l'Université d'Abomey-Calavi, Bénin, 453 p.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DE L'ANALYSE ÉCONOMIQUE, 2002, Flux, motivations et stabilité en emploi des migrants en milieu urbain au Bénin, *Enquête sur les migrations en milieu urbain au Bénin*, 2000, p. 78-85.

OGOUBIYI Arcadius Romuald, 2008, *Aménagement foncier communal à Abomey-Calavi, vers une utilisation citoyenne du gisement fiscal foncier*, Mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'ingénieur d'Etat en topographie, UAC, Abomey-Calavi, Bénin, 86 p.

OUIMET Bernard, 2010, *Protection du territoire agricole et développement régional : une nouvelle dynamique mobilisatrice pour nos communautés*, Rapport du ministre de l'agriculture, des percheries et de l'alimentation du Québec, Canada, 32 p.

TCHAOU Blaise, 2017, *Lotissement et problèmes fonciers dans l'arrondissement de Pahou*, Mémoire de maîtrise, DGAT/ FLASH/UAC, Bénin, 77 p.

TCHIBOZO Éric Alain Mahugnon, AGBON Apollinaire Cyrique, TODJI Enagnon Jacques Généreux et TCHAGBE Morelle Totoé, 2019, *Déterminants de l'insécurité foncières dans la ville de Porto-Novo : cas du 5eme arrondissement*, [http. //www.afrique science.net](http://www.afrique-science.net).

VIGAN C. A., 2007, *Structuration spatiale et impact des marchés foncier sur l'urbanisation à Porto-Novo : cas des quartiers Tokpota II et Akonaboè*, Mémoire de maîtrise de Géographie, UAC, Bénin, 100 p.