

## **Influence des modes d'accès à la terre sur la production agricole dans la commune de Djakotomey au Sud-Ouest du Bénin**

**Toundé Roméo Gislain KADJEBIN**

*Université d'Abomey-Calavi (UAC), Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT),  
Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), BP 381, Godomey, Bénin*

(Reçu le 01 Août 2021 ; Accepté le 25 Octobre 2021)

---

\* Correspondance, courriel : [kadjegbinr@yahoo.com](mailto:kadjegbinr@yahoo.com)

### **Résumé**

Cette recherche aborde l'influence des différents modes d'accès à la terre sur la production agricole dans la commune de Djakotomey. L'approche méthodologique adoptée concerne la recherche documentaire, les enquêtes socio-économiques faites sur le terrain, les entretiens semi structurés, structurés et l'observation directe sur le terrain. De même, le traitement et l'analyse des résultats obtenus ont été aussi faits. Les résultats montrent que les modes d'acquisition de la terre dans la commune de Djakotomey sont l'héritage (29 %) ; l'achat (27 %) ; le métayage (25 %) ; la location (12 %) ; la donation (4 %) et un faible taux d'emprunt (3 %). Toutefois, avec la poussée démographique qui devient de plus en plus forte, à travers la densité de la population qui est passée de 71,502 habitants en 1992 à 84,770 habitants en 1999 ; puis à 96,732 habitants en 2002 et à 134,028 habitants en 2013, la pression sur les terres agricoles s'est accrue entraînant une augmentation des agglomérations et de la superficie des mosaïques de culture et jachère et surtout et une diminution de la superficie des formations mosaïque de culture et jachères sous palmiers, des plantations et des formations marécageuses de 1992 à 2013. Comme conséquences à toutes ces mutations, on observe un abandon progressif de l'agriculture au profit d'une occupation discontinue du sol par les logements intercalés des champs plus ou moins exploités. Au vue de ces observations, des efforts doivent être fournis par les différents acteurs pour sécuriser la terre, réglementer sa possession, et favoriser son accès afin d'assurer une production agricole durable dans la commune de Djakotomey.

**Mots-clés :** *Commune de Djakotomey, mode d'accès à la terre, production agricole, influence.*

### **Abstract**

**Influence of modes of access to land on agricultural production in the municipality of Djakotomey in south-west Benin**

The objective of this research is to study the different modes of access to land and their influence on agricultural production. The methodological approach based on documentary research, socio-economic surveys carried out in the field, semi-structured, structured interviews and direct observation in the field are also used. Likewise, the processing and analysis of the results obtained were also carried out. The results obtained show that the methods of acquiring land in the commune of Djakotomey are inheritance (29 %); the

purchase (27 %); share cropping (25 %); rental (12 %); donation (4 %) and a low borrowing rate (3 %). However, with the demographic growth which becomes more and more strong, through the density of the population which passed from 71.502 inhabitants in 1992 to 84.770 inhabitants in 1999; then to 96.732 inhabitants in 2002 and 134.028 inhabitants in 2013, the pressure on agricultural land increased leading to an increase in agglomerations and the area of mosaics of cultivation and fallow and above all a decrease in the area of mosaic formations of cultivation and fallow under palm trees, plantations and marshy formations from 1992 to 2013. All this has had as a corollary the gradual abandonment of agriculture in favor of a discontinuous occupation of the soil by dwellings interspersed with more or less exploited fields. Faced with these situations, efforts must be made by the various actors to secure the land, regulate its possession, and promote its access in order to ensure sustainable agricultural production for the beneficiaries.

**Keywords :** *Municipality of Djakotomey, mode of access to land, agricultural production, influence.*

## 1. Introduction

Le Bénin, à l'instar de nombreux pays africains, a une économie essentiellement basée sur l'agriculture [1]. Cette agriculture représente un secteur stratégique dans le tissu social et économique, en termes de contribution à la sécurité alimentaire, d'emplois, et de création de biens et services. Ce secteur génère environ 70 % des emplois, procure environ 70 à 80 % des recettes d'exportation et participe à hauteur de 15 % aux recettes de l'Etat [2]. L'économie paysanne repose sur trois grands facteurs de production : la terre, la main d'œuvre et le capital [3]. Mais la terre, en devenant progressivement un facteur de production rare, apparaît aujourd'hui comme l'un des principaux enjeux au sein des communautés paysannes [4]. L'agriculture constitue le fer de lance de la quasi-totalité des pays en voie de développement [5]. En effet, l'agriculture constitue le socle de son développement avec 70 % de la population travaillant dans ce secteur qui fournit 40 % du Produit Intérieur Brut (PIB) du pays [3]. L'agriculture béninoise demeure une agriculture marquée par la culture itinérante sur brûlis, fortement tributaire des saisons et autres contraintes naturelles et utilisant jusqu'à nos jours des outils rudimentaires et archaïques et marquée par la prépondérance du secteur primaire. Ainsi, cette situation augure de faibles performances économiques aux états ainsi que de leur niveau de développement. En outre, ce rôle du secteur primaire est de nos jours mis en péril par la surexploitation des ressources naturelles, la dégradation des termes de l'échange et la forte croissance de la population [6]. La terre est une ressource économique et un facteur important de la formation de l'identité individuelle et collective, et de l'organisation quotidienne de la vie sociale, culturelle et religieuse. C'est également une ressource politique considérable, qui définit les relations de pouvoir entre les personnes, les familles et les communautés [7]. Cependant, face à l'augmentation de la population, à la baisse de la fertilité des sols, à la réduction des superficies cultivables au profit de l'habitat qui s'observent de plus en plus dans les milieux ruraux, la population connaît d'énormes problèmes fonciers. En milieu rural africain, l'accès au foncier est régi par le droit coutumier. Ces régimes sont basés sur les valeurs et normes de chaque groupe social. La terre, qui était autrefois un bien collectif inaliénable, passe progressivement sous un régime de droits privés. On assiste, dès lors, à une accélération du processus de marginalisation de certains groupes. Aujourd'hui, dans les centre et sud du Bénin, les migrants louent les terres contre versement d'un certain montant en espèces alors qu'autrefois la terre était louée en échange de la force de travail [8]. L'emprunt traditionnel est en train d'être remplacé par diverses formes de bail (location de terres contre paiement en espèces, ou en nature sous forme de produits agricoles ou sous forme de travail exécuté par le locataire dans les champs des propriétaires). Il a noté, par ailleurs, que la légitimité des chefs de terre dans le domaine de la régulation de l'accès au foncier devient contestable et affirme que plusieurs personnes et groupes stratégiques se positionnent sur des frontières floues en matière d'accès à la terre dans cette localité. Profitant de cet

affaiblissement des régimes fonciers coutumiers, les migrants, dans une « chasse à la terre », développent des stratégies, plus ou moins complexes, pour acquérir des droits fonciers [9]. L'accroissement des restrictions en matière d'accès au foncier dans les régions ayant une bonne disponibilité en terres confirme l'apparition précoce de conflits fonciers dans ces régions. Cette situation s'explique d'une manière un peu particulière [10]. Selon cet auteur, la conflictualité croissante du foncier dans ces régions ne résulte pas de la pression démographique mais plutôt de stratégies d'anticipation des individus ou des groupes en voie d'organisation. Pour cette raison, il est nécessaire de rechercher la coopération des communautés rurales pour déterminer ensemble avec elles les formes d'interventions les plus appropriées pour chaque localité afin d'avoir facilement accès à la terre. Cette démarche est de plus en plus nécessaire pour l'élaboration des politiques foncières dans les pays sous-développés. Toutefois, il est évident que pour animer efficacement ce processus de coopération entre les communautés, il faut produire des informations consistantes sur le fonctionnement du régime foncier dans chaque région. C'est le cas de cette étude qui permet de mener un débat efficace sur les interventions publiques dans le domaine de la régulation de l'accès à la terre et de la gestion du foncier dans les localités retenues pour l'enquête dans la commune de Djakotomey afin d'améliorer la productivité du secteur agricole. La présente étude analyse l'influence des modes d'accès à la terre sur la production agricole dans la commune de Djakotomey.

## **2. Méthodologie**

Les données utilisées pour la réalisation de cette recherche sont constituées essentiellement des données quantitatives relatives aux caractéristiques et à la composition du ménage retenu pour l'enquête, aux mécanismes d'accès à la terre dans la zone, à l'évolution des régimes fonciers, aux modalités de paiement des rentes foncières, aux caractéristiques et utilisation des terres exploitées par les ménages et aux conflits liés à l'accès à la terre dans la zone pour montrer l'ampleur de certains phénomènes qu'on observe en matière de régimes fonciers dans la zone enquêtée. Nous avons appliqué aussi les outils de collecte de l'information qualitative pour avoir des compléments de données sur les coûts d'acquisition des terres. Pour atteindre les objectifs fixés, il a été adopté une démarche plurielle. Des techniques quantitatives et qualitatives ont été combinées. Il a été aussi utilisé la technique de l'immersion qui a permis de prendre contact avec la population retenue pour l'enquête. Un appareil GPS (Global Positioning System) pour la prise des coordonnées géographiques du milieu, un appareil photo pour la prise de vue illustrative. On a eu recours également à des outils de collecte de l'information qualitative. Des enquêtes sont menées auprès des ménages en utilisant un questionnaire. Estimant que l'analyse fondée exclusivement sur des données quantitatives (obtenues à partir des questionnaires) restait réductrice et limitée ; c'est le guide d'entretien qui a permis de recueillir les informations auprès des paysans. Les données collectées ont été dépouillées, classées, regroupées et présentées sous forme de tableaux et de figures. Ensuite, il a été procédé à l'analyse et à la synthèse des données recueillies au niveau de ces différentes structures. De même, les textes issus du résultat de ce dépouillement représentent une partie de la base des données exploitées. Le traitement des données a été fait avec les logiciels Excel 2013 et d'analyse SAS version 8 et Minitab version 13. Quant au traitement du texte, il a été fait avec le logiciel Word 2013. La réalisation des cartes et le calcul de certaines valeurs statistiques est respectivement faite au moyen des logiciels tels que Arc View 3.2 et SPSS 2013.

### **2-1. Étude diachronique entre la période de 1992 à 2013**

L'étude diachronique du couvert végétal, est une étude utilisée depuis longtemps permettant d'appréhender les transformations de l'espace de la commune de Djakotomey entre 1992 et 2013.

## 2-2. Détermination de la taille de l'échantillonnage

L'unité d'observation retenue dans le cadre de l'enquête auprès des ménages est le ménage agricole. Etant donné que les villages choisis ont une composition ethnique multiple, le poids démographique a été choisi comme principal critère pour sélectionner les ménages. Pour ce faire, avec l'aide du chef de village ou et de quelques personnes ressources, un léger inventaire des différentes ethnies et lignages présents dans le village a été fait. Ceci a permis de constituer des strates en se basant sur le critère ethnie et /ou lignage. L'effectif retenu par strate dans l'échantillon dépend du poids démographique de chaque strate. Nous devons noter ici qu'au sein de chaque strate, les ménages retenus pour l'enquête ont été choisis d'une façon aléatoire et repose sur les critères comme avoir au moins 18 ans d'âge. A cet âge, ces personnes peuvent mieux renseigner sur les structures qui s'occupent de la gestion des questions foncières ; résider dans la ville de Djakotomey ces 5 dernières années. En effet, pour mieux parler des réalités d'un milieu, il faut y avoir vécu pendant un certain nombre d'années ; être chef de ménage et / ou chef traditionnel. De ce fait, la taille de l'échantillon a été déterminée à partir de la **Formule** suivante [12].

$$N = \frac{(Z_{\alpha}^2 PQ)}{d^2} \quad (1)$$

*N* la taille de l'échantillon,  $Z_{\alpha}$  l'écart fixé à 1,96 correspondant à un degré de confiance de 95 %, *P* la proportion des ménages des arrondissements de la Commune de Djakotomey, *Q* est égal 1-*P*, *d* la marge d'erreur (*d* = 5 %).

L'application de cette formule donne la taille de l'échantillon présentée dans le **Tableau 1** suivant.

**Tableau 1 : Répartition de la population cible et par arrondissement**

Arrondissements	Ménage en 2013	Taille de l'échantillon
Adjintimey	16 160	30
Betoumey	22 170	35
Gohomey	17 706	35
Houegamey	15 514	30
Kinkinhoue	8 459	25
Kokohoue	10 270	20
Kpoba	9 603	15
Sokouhoue	14 648	15
Djakotomey I	11 132	20
Djakotomey II	8 366	20
Totale	134 028	245

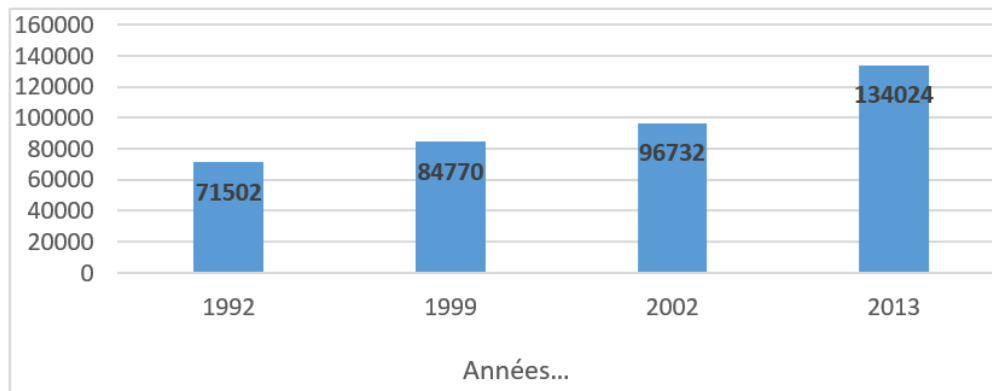
**Source :** Résultats d'enquête de terrain, août 2017

L'analyse des données du **Tableau 1** montre que 245 personnes ont été retenues pour l'enquête. En plus des 245 personnes, certaines personnes ressources comme les agents du Centre Communal de Promotion Agricole (CeCPA), les agents du Centre Régional des Recherches Agricoles (CRRA) et le chef des services des affaires domaniales de la Mairie de Djakotomey ont été également pris en compte.

### 3. Résultats

#### 3-1. Cadre humain

La commune de Djakotomey s'inscrit dans une logique de croissance démographique accélérée avec une disponibilité des terres agricoles qui fait partie des plus faibles du département et même du Bénin. La **Figure 1** présente l'évolution de la population de la commune de Djakotomey.



**Figure 1 :** *Évolution de la population de la Commune de Djakotomey de 1979 à 2013*  
*Source : Traitement des données de l'INSAE, août 2017*

L'analyse de la **Figure 1** montre que la population de la Commune de Djakotomey a connu une évolution durant les trois derniers recensements. Sa population est passé de 71,502 habitants en 1992 à 84,770 habitants en 1999 ; de 96,732 habitants en 2002 à 134,028 habitants en 2013. On note ainsi, une démographie galopante qui constitue un facteur très important pour le développement des activités agricoles. Cependant, elle provoque une surexploitation des sols par les paysans qui les conduisent à réduire le temps de jachères. De même, l'accroissement rapide de la population de la Commune de Djakotomey entraîne une réduction des espaces agricoles et une surexploitation des terres agricoles restantes. Face à cette situation, on assiste à la rareté des produits agricoles, ce qui entraîne leur diminution en quantité et en qualité avec des problèmes dans le domaine du foncier et leur corolaire sur le développement des autres activités socio-économiques menées par les populations.

#### 3-2. Modes d'accès à la terre

La poussée galopante de la population observée de nos jours constitue un frein à l'accès à la terre dans la commune de Djakotomey. Cette situation a donc modifié la perception qu'avait la population de la terre auparavant en y instituant de nouveaux modes d'accès à la terre. On assiste alors à l'apparition de nouveaux modes d'acquisition de la terre que sont : l'achat, l'emprunt, la location, le métayage et le gage [13]. Les enquêtes de terrain ont montré qu'aujourd'hui, les modes d'acquisition de terre essentiellement utilisés sont : l'héritage, la location, le métayage, l'achat, et la donation qui est en voie de disparition.

##### 3-2-1. Héritage

Il est le plus ancien mode d'accès à la terre. L'héritage est le partage des domaines paternels ou maternels aux fils après la mort de leurs géniteurs. C'est donc un système patrilinéaire [14]. Le **Tableau 2** récapitule les données de la répartition selon le sexe.

**Tableau 2 : Répartition des modes d'acquisition de la terre par les personnes retenues pour l'enquête et selon leur sexe**

Mode d'acquisition de la terre	COMMUNE DE DJAKOTOMEY		TOTAL (%)
	Fréquence en %		
	Homme	Femme	
Héritage	26	3	29
Location	5,5	6,5	12
Métayage	15	10	25
Achat	16,7	10,3	27
Donation	4	0	4
Emprunt	2	1	3
TOTAL	69,2	30,8	100

Source : Résultats d'enquête sur le terrain, août 2017

Selon les personnes retenues pour l'enquête, 29 % affirment avoir hérité de leurs parents une parcelle, un lopin de terre, mais il faut remarquer également qu'il y a eu un faible taux de participation des femmes à l'enquête. Ceci s'explique par le fait que dans la tradition adja, les femmes n'héritent pas de terre et que la plupart de celles qui ont été approchées dans le secteur d'étude n'osaient pas répondre au questionnaire en présence de leur mari ou le faisaient avec l'approbation de ce dernier. En effet, les résultats ont montré que sur 30,8 % de femmes retenues pour l'enquête, juste 3 % de femmes ont affirmé avoir obtenu leurs terres par héritage comme l'indique le **Tableau 2**.

### 3-2-2. Location

C'est la convention par laquelle le propriétaire d'une terre cède la jouissance à titre gratuit et révocable, au profit d'un autre. Ce mode d'acquisition de la terre ressemble au métayage, mais n'exige aucune contrepartie. L'emprunteur n'est donc pas obligé d'offrir au prêteur une partie des récoltes mais, il arrive qu'on le fasse parfois volontairement en guise de reconnaissance. Selon certaines personnes retenues pour l'enquête, la location est à la base de la diminution de la productivité puisque qu'elle devient de plus en plus source de conflits entre le prêteur et l'emprunteur ou entre leurs descendants. Ainsi, 12 % des personnes retenues pour l'enquête ont obtenu des terres par location. Ceci s'explique également par le fait que, souvent les terres qui font objet de location sont généralement situées dans des zones éloignées.

### 3-2-3. Métayage

Le métayage est la convention par laquelle un propriétaire de terre consent à céder à une autre personne la jouissance temporaire d'une terre moyennant une redevance de plusieurs sortes. Ce mode d'accès à la terre impose à l'emprunteur de donner le 1/3 des récoltes au propriétaire contre 2/3 pour lui-même à chaque saison de récoltes. En plus de cela, à la mort du propriétaire, l'emprunteur procède nécessairement à certaines cérémonies. Les résultats des enquêtes ont prouvé que 25 % des personnes retenues pour l'enquête s'adonnent encore à ce mode d'accès malgré que la gestion de ce type de contrat soit sources de conflits. Ses contraintes ressemblent quelque peu aux contraintes liées à la location, à la seule différence que le métayer sait d'avance qu'il doit verser après chaque récolte le 1/3 des produits qui reviennent au propriétaire. Ce mode d'accès à la terre dans la commune de Djakotomey est la base de plusieurs conflits car le métayer puise la richesse de la terre.

### **3-2-4. Achat**

L'achat désigne l'acquisition d'une terre avec rupture totale et définitive de lien avec le propriétaire, vendeur du domaine. Cette rupture définitive de lien entre l'acquéreur et le vendeur constitue un facteur important qui permet de distinguer l'achat des autres modes d'accès à la terre qui impliquent eux aussi des transactions monétaires comme le gage [15]. Ce mode d'accès crée de plus en plus une certaine insécurité contrairement à ce à quoi on pourrait s'attendre. Dans les localités où les ventes de terre se développent, l'insécurité foncière résulte du risque de voir le patrimoine familial vendu à l'insu des membres de la famille ou au contraire qu'un achat du domaine familial soit remis en cause [16]. D'après les résultats de nos enquêtes, l'achat vient en deuxième position avec 27 % dans la commune de Djakotomey. Ceci s'explique par le fait que la commune est en pleine expansion et attire des étrangers surtout ceux qui ont des projets agricoles. De nos jours, l'achat constitue le mode le plus récent, mais aussi le plus courant et le plus sécurisant d'acquisition des terres au niveau familial. Certaines des personnes retenues pour l'enquête, bien qu'ils soient héritiers, achètent encore des parcelles parce que généralement, les parcelles héritées sont sans papier et ne confèrent aucun droit légal de propriété au bénéficiaire et peut être contesté par une tiers personne à tout moment. Cependant, sur le terrain, il nous a été révélé que l'achat pose également des problèmes d'escroqueries compte tenu de la mauvaise foi des parties contractantes, notamment des vendeurs. Aussi, des cas où des parcelles sont vendues et revendues à plusieurs personnes par le même vendeur, ou encore des cas de réclamation des héritiers parfois nés après la vente des parcelles qu'ils contestent, et ce parfois des décennies après la vente et même après la disparition des parents vendeurs et acheteurs ont été également enregistrés.

### **3-2-5. Donation**

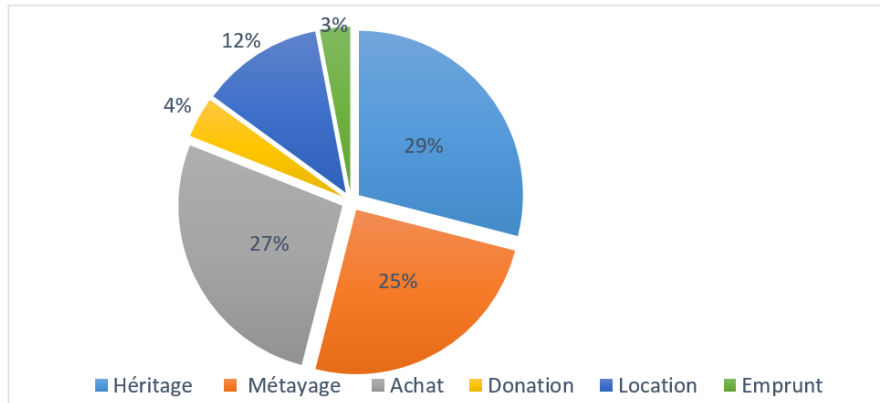
Le don du domaine consiste en l'attribution de la terre par des parents le plus souvent directs à leurs descendants (les cas où le don est réalisé par un parent indirect à un tiers sont rares). De nos jours, on reçoit très rarement des parcelles en cadeau et à des occasions très spéciales. A peine 4 % des personnes retenues pour l'enquête dit posséder des parcelles en donation. La donation se fait généralement à Djakotomey par engagement verbal avec l'accord de la famille du donateur. Le bénéficiaire jouit donc du droit de l'usufruit précaire que d'une réelle possession puisque cette donation peut même être révoquée lorsqu'il y a rupture des bons rapports qui ont été à l'origine du don.

### **3-2-6. Emprunt**

L'emprunt est l'utilisation à titre temporaire du domaine d'autrui sans contrepartie monétaire ou en nature formelle. Le degré de gratuité de l'emprunt varie selon les contextes. On distingue l'emprunt dans le ménage et l'emprunt entre ménages. Dans le premier cas, le bénéficiaire (fils, fille ou épouse) ne donne rien au chef de ménage, propriétaire du domaine. Par contre, dans le cas de l'emprunt entre ménages, le cadeau au propriétaire du domaine est presque une obligation pour l'emprunteur même s'il n'est pas demandeur de manière explicite [14]. Le taux d'emprunt des personnes retenues pour l'enquête est de 3,1 % dans la commune de Djakotomey.

## **3-3. Accès à la terre cultivable dans la commune de Djakotomey**

En procédant à une récapitulation, il en ressort six (06) modes d'accès à la terre cultivable dans la commune de Djakotomey. L'héritage, le don, le métayage, la location, l'achat et par l'emprunt. La répartition des populations par modes d'accès à la terre et par pourcentage dans le secteur d'étude est présentée la *Figure 2*.



**Figure 2 :** Répartition des populations par mode d'accès à la terre dans la commune de Djakotomey  
*Source : Résultats d'enquêtes, août 2017*

L'analyse de la **Figure 2** montre que l'héritage représente le premier mode d'accès à la terre à Djakotomey à raison de 29 %. Ensuite, vient l'achat et le métayage qui représentent respectivement 27 % et 25 %. L'emprunt (3 %) et la donation (4 %) sont des modes d'accès à la terre observés en faible proportion. Cette situation trouve son explication dans l'installation massive des étrangers dans la commune de Djakotomey venant aussi bien des communes voisines que de la sous-région. Aussi, il a été enregistré en moyenne huit (08) autochtones par arrondissement de cette commune qui sont aujourd'hui sans terre. Ainsi, la pression agro-foncière telle que vécue à Djakotomey pose à la population de sérieux problèmes auxquels il est urgent de réfléchir afin d'y apporter des solutions.

### 3-4. Effets des modes d'accès à la terre sur la production agricole à Djakotomey

#### 3-4-1. Contraintes liées à la réduction des superficies cultivables

De nos enquêtes de terrain, il ressort que la gestion foncière génère d'énormes problèmes dans la commune de Djakotomey. En effet, dans toute la commune, on assiste à une insécurité grandissante et inquiétante par rapport à l'occupation des terres. Cet état de chose est dû aussi bien aux modes d'accès des terres, qu'aux changements apportés par les anciens conflits entre royaumes, par la recherche de terres fertiles, par la colonisation, par les actions de l'Etat dans le domaine de la voirie et surtout la croissance démographique qui ne cesse de s'accroître. Ainsi, chacun de ces facteurs menace la sécurité foncière, engendre également des conflits sérieux d'accès à la terre qu'il importe de prévenir ; et leurs impacts sur la production agricole dans la commune. Cependant, les différents points ci-dessous sont développés pour justifier l'influence de ces modes d'accès à la terre sur la production à savoir les contraintes liées aux modes d'accès à la terre sur la production agricole ; les contraintes liées au lotissement et les contraintes économiques.

#### 3-4-2. Contraintes liées aux modes d'accès à la terre sur la production agricole

La pression démographique trop forte dans le sud de la commune, contraint les acteurs (les jeunes, les femmes, les étrangers et "les sans terre") à migrer vers le nord de la commune à la recherche de terres fertiles disponibles pour les activités agricoles. Parmi ceux-ci, certains font des migrations saisonnières, d'autres vont s'installer définitivement avec leur famille sur des parcelles louées ou pour le métayage. Ceci s'explique par le fait que la densité de la population de la commune de Djakotomey est passée de 71,502 habitants en 1992 à 84,770 habitants en 1999 ; puis à 96,732 habitants en 2002 et à 134,028 habitants en 2013 [12]. En effet, le rapport superficie cultivable / population a atteint un seuil critique et provoque des conflits fonciers. Après la comparaison des données sur l'évolution des unités d'occupation du sol de la



commune de Djakotomey en 1992 et en 2013, on observe un accroissement des superficies des agglomérations et une réduction des superficies utilisables pour l'agriculture. Tout ceci a entraîné une pression agro-foncière avec des impacts négatifs sur les terres agricoles, ce qui affecte les rendements agricoles et entraîne la baisse de la productivité. Ainsi, en raison de la croissance démographique galopante dans la commune de Djakotomey, les terres agricoles subissent des mutations progressives passant de l'état de zone agricole en zone d'extension urbaine. On assiste également à l'abandon progressif de l'agriculture qui laisse place à une occupation discontinue du sol par les logements intercalés des champs plus ou moins exploités. Par ailleurs, l'analyse diachronique de l'occupation du sol entre 1992 et 2013, dans la commune de Djakotomey, révèle que les superficies agricoles ont tendance à diminuer au détriment des superficies bâties (Figures 3 et 4).

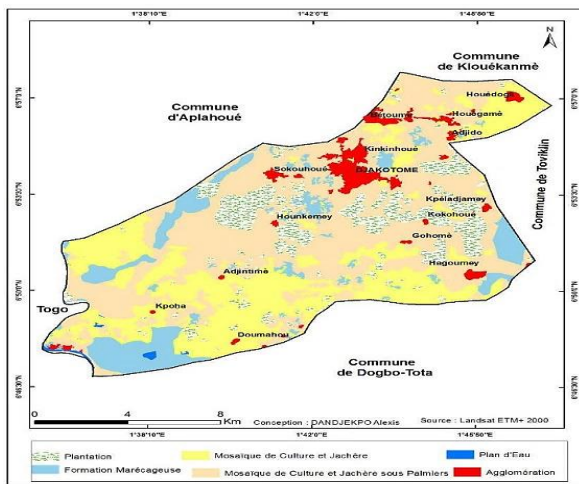


Figure 3 : Carte d'occupation du sol de 1992 de la commune de Djakotomey

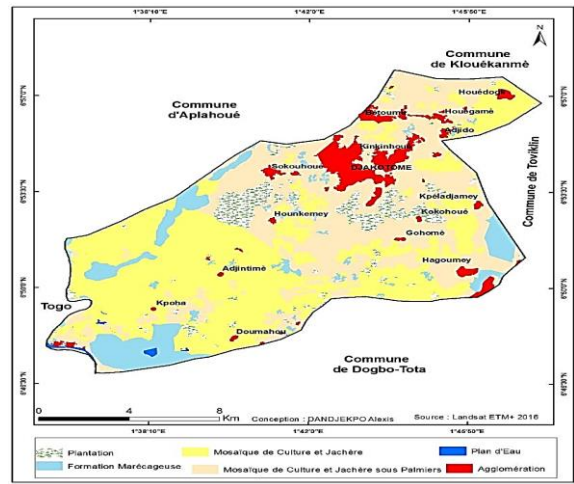


Figure 4 : Carte d'occupation du sol de 2013 de la commune de Djakotomey

De même, la dynamique des formations végétales et autres unités d'occupation du sol en 1992 et 2013 est synthétisée par la matrice de transition du **Tableau 3**.

Tableau 3 : Matrice de transition des formations végétales et autres unités d'occupation du sol de 1992 à 2013

Unités de 1992	FM	PLANT	MCJP	MCJ	PE	AGGLO	Sup. total en 1992 (km <sup>2</sup> )
FM	22,45	0	0	1,27	0	0,97	24,68
PLANT	0	13,92	0	10,75	0	0,48	25,15
MCJP	0	0	84,98	23,43	0	0,67	109,08
MCJ	0	0	0	66,77	0	1,95	68,71
PE	0	0	0	0	0,67	0	0,67
AGGLO	0	0	0	0	0	8,82	8,82
Sup. total en 2013 (km <sup>2</sup> )	22,45	13,92	84,98	102,21	0,67	12,88	237,1

Source : Traitement des données de Landsat ETM, août 2019

**Légende**

FM : Formation Marécageuse ; PLANT : Plantation ; MCJP : Mosaïque de Culture et Jachères sous Palmiers ; MCJ : Mosaïque de Culture et Jachère ; PE : Plan de l'eau ; AGG : Agglomération

A travers l'analyse des deux cartes de la commune de Djakotomey, nous remarquons une augmentation des agglomérations dans toute la commune. Cette augmentation est fortement remarquée dans le centre de la commune comme c'est le cas des arrondissements de Djakotomey, de Hagoumey, de Kinkinhoué et de Bétoumey. Il ressort de l'analyse diachronique de ces deux cartes qu'entre 1992 et 2013 que la Commune de Djakotomey a connu un agrandissement en ce qui concerne les agglomérations, ce qui dénote d'une augmentation de la population. On en déduit qu'avec la pression démographique de la commune, la pression sur les terres s'est accrue et les superficies étant limitées, le développement des cultures vivrières s'est fait au détriment des jachères et cultures à base de palmiers. De l'analyse de la matrice de transition des formations végétales et autres unités d'occupation du sol de 1992 à 2013, on déduit ce qui suit : De 1992 à 2013, la superficie des formations marécageuses est passée de 24,68 km<sup>2</sup> à 22,45 km<sup>2</sup> soit une diminution de près de 2,23 km<sup>2</sup> ce qui donne un taux de 9,93 %. De 1992 à 2013, la superficie des plantations est passée de 25,15 km<sup>2</sup> à 13,92 km<sup>2</sup> ; soit une diminution de 11,23 km<sup>2</sup>, ce qui représente 80,67 %. Quant aux champs en mosaïques de culture et jachères sous palmeraies, ils ont connu une régression entre 1992 et 2013 avec un taux de régression de 28,35 %. De même, les mosaïques de culture et jachères ont connu une progression entre 1992 à 2013 avec un taux de progression de 48,75 %. Aussi, en 1992, les agglomérations couvraient une superficie de 8,28 km<sup>2</sup> et en 2013, elles sont passées à 12,88 km<sup>2</sup>. Ainsi, en 21 ans la superficie des agglomérations a presque doublé, soit une progression de 35,71 %. Ceci s'explique par le fait qu'une partie des superficies de toutes les autres formations végétales ont été transformées en agglomérations.

### **3-4-3. Contraintes économiques**

Les contraintes économiques sont souvent liées au prix d'achat des terres, aux frais de formalisation des contrats, et surtout à la limite de la superficie des parcelles vendues. De nos jours, le coût relativement élevé de la terre qui n'est fondé sur aucune loi préétablie, ne dépend que de l'acquéreur et du vendeur, et surtout de la situation dans laquelle se trouve le vendeur au moment de la cession de la terre. Ainsi, le prix varie alors, selon la qualité du sol, les ressources naturelles qui se trouvent sur la parcelle, le positionnement du site de la parcelle, le degré de parenté entre le vendeur et l'acheteur, la situation financière du vendeur, et surtout l'usage pour lequel cette terre est destinée. Les enquêtes de terrain ont révélé qu'il y a 30 ans environ, le prix d'un lopin de terre ou carré appelé "kanti" (380 m<sup>2</sup> ou 400 m<sup>2</sup>) situé dans une zone non-agglomérée, coûtait entre 2500 FCFA et 3000 FCFA. Mais dans les zones agglomérées, son prix variait entre 4000 FCFA et 10 000 FCFA. Au fil du temps, le prix du kanti a évolué et variant généralement entre 60 000 FCFA et 350 000 FCFA. De nos jours, avec l'accroissement de la population et ses besoins, les prix ont connu une augmentation exponentielle. Actuellement, la majorité de la population pour diverses raisons affirment acheter un hectare (ha) de terre soit 10 000 m<sup>2</sup> entre 500 000 FCFA et 8 000 000 FCFA selon que la terre comporte des palmiers ou non. Dans ce contexte et avec la construction de nouvelles infrastructures routières dans la commune de Djakotomey, le prix d'un "kanti" a beaucoup évolué selon que l'on soit en zone périphérique (100 000 et 350 000 FCFA) où au centre de la commune (800 000 et 10 000 000 FCFA). Le **Tableau 4** nous présente l'évolution du prix des parcelles de 1980 à 2017 dans la commune.

**Tableau 4 : Évolution des prix de vente des parcelles dans la commune de Djakotomey**

Arrondissements		Prix de la vente des parcelles (1 carré) dans la commune de Djakotomey en FCFA		
		1980 – 1990	1990 – 2000	2000 – 2017
Adjintimey	Parcelle	3000 – 8000	30 000 – 150 000	350 000 – 2 000 000
Betoumey	Parcelle	3500 – 10 000	35 000 – 150 00	400 000 – 3 500 000
Gohomey	Parcelle	2000 – 6000	20 000 – 120 000	200 000 – 800 000
Houegamey	Parcelle	2500 – 8000	35 000 – 100 000	200 000 – 500 000
Kinkinhoue	Parcelle	4000 – 10 000	40 000 – 180 000	400 000 – 3 000 000
Kokohoue	Parcelle	3000f – 10 000	35 000 – 160 000	150 000 – 1 000 000
Kpoba	Parcelle	2000 – 5000	20 000 – 100 000	80 000 – 250 000
Sokouhoue	Parcelle	2500 – 6000	25 000 – 120 000	100 000 – 400 000
Djakotomey I	Parcelle	4500 -10 000	40 000 – 250 000	800 000 – 8 000 000
Djakotomey II	Parcelle	4500 – 10 000	40 000 – 200 000	500 000 – 5 000 000

*Source : Données d'enquêtes de terrain, août 2017*

Dans la plupart des villages retenus pour l'enquête, les contrats de location, de métayage, d'emprunt et parfois la convention de vente ne sont pas systématiquement formalisés car, les acteurs évitent les frais liés à la formalisation. La population estime que les coûts imposés pour la signature des conventions d'achat de parcelle sont trop élevés, c'est pourquoi elle négocie les accords sous seing privés, c'est-à-dire des accords qui ne sont pas enregistrés devant un officier public. Etant donnée, que la commune n'est pas encore lotie totalement, il n'y a que la convention de vente qui atteste ces transactions. Mais, il y a certains villages qui possèdent tout de même un Plan Foncier Rural (PFR). Malgré cela, la limite des parcelles est souvent contestée par le vendeur ou l'acquéreur, et est souvent source de conflits entre propriétaires de parcelles voisines. Cependant, bon nombre de stratégies sont établies aussi bien par les populations locales, que dans les textes et lois pour régler l'occupation des terres.

### **3-4-4. Contraintes liées au lotissement**

La croissance économique et démographique de nos sociétés africaines et particulièrement du Bénin a engendré un besoin accru d'urbanisation. Au sens spécifique, le lotissement est une opération d'urbanisme qui consiste à diviser un terrain, une propriété foncière en plusieurs parcelles destinées à la construction. Il vise à créer un tissu parcellaire ; un morceau de ville. Cependant, depuis quelques années dans la commune de Djakotomey, cette opération vient après l'installation des populations et entraîne souvent des problèmes surtout avec l'application du coefficient de réduction. Dans la commune, les arrondissements de Kinkinhoué et Bétoumey sont en cours de lotissement et font face à plusieurs problèmes. Cette situation a pour conséquence la réduction criarde des superficies d'exploitation agricole.

## **4. Discussion**

### **4-1. Importance des modes d'accès à la terre**

L'analyse de l'influence des modes d'accès à la terre sur la production agricole dans la commune de Djakotomey a montré que 04 modes d'accès à la terre ont été enregistrés à savoir l'héritage (29 %) ; l'achat (27 %) ; le métayage (25 %) ; la location (12 %) ; la donation (4 %) et un faible taux d'emprunt (3 %). De même, le régime foncier basé sur le droit coutumier a connu une évolution due à la poussée démographique

ces trois dernières décennies, à l'accélération du processus d'intégration au marché et au phénomène d'anticipation sur les conflits éventuels liés au foncier. Diverses formes de marchandisation de la terre apparaissent dans la zone, entretenues par différents acteurs qui peuvent être des individus isolés ou les comités de gestion du foncier récemment créés dans certaines localités. En effet, la terre est une ressource économique et un facteur important de la formation de l'identité individuelle et collective, et de l'organisation quotidienne de la vie sociale, culturelle et religieuse [7]. C'est également une ressource politique considérable, qui définit les relations de pouvoir entre les personnes, les familles et les communautés. La nature des relations (économique, sociologique, culturelle, anthropologique) entre les activités humaines, le climat et les terres sont de deux ordres : le bien-être et les contraintes. Ces relations, sans aucun doute, induisent des conséquences sur les activités des hommes et par conséquent sur leurs conditions socio-économiques [17]. A travers le livre blanc de politique foncière et domaniale, la terre est la première richesse de l'homme sur cette planète ; elle est le support de toutes les activités liées à l'existence humaine. En cela, elle constitue l'un des facteurs majeurs du développement d'une nation [18]. De nos jours, l'augmentation de la population rurale induit une pression de plus en plus forte sur le foncier que traduit bien l'évolution de la densité de la population rurale. La terre devenant ainsi un facteur de production rare, apparaît aujourd'hui comme l'un des enjeux d'importance pour les communautés paysannes [3]. Aussi, l'accès à la terre et la sécurisation foncière sont des défis importants et complexes dans des sociétés à caractère agro-pastorale comme le Bénin. La complexité se traduit par le fait qu'il s'agit d'acteurs différents avec des intérêts divergents et gérés par des systèmes (institutions) parfois en compétition [19]. A partir de l'étude sur la sécurisation des droits fonciers, une clé pour l'autonomisation des femmes et le développement des villes et de l'économie, [20] pense que la possession de terres, qui font en général partie des principaux actifs d'un ménage, conditionne l'égalité des chances et en particulier le pouvoir de négociation des femmes, mais aussi l'aptitude des parents à investir dans le bien-être matériel et économique de leurs enfants et à surmonter des événements graves (maladies, crise financière ou autres imprévus).

#### **4-2. Enjeux liés à l'accès des populations aux terres pour la production agricole**

Dans la commune de Djakotomey, il est à noter que malgré la réglementation, l'extension des droits d'accès à la terre, au niveau des femmes n'est pas encore généralisée même si ces femmes peuvent de plus en plus accéder à la terre par achat. Outre le cas des femmes, l'accroissement démographique a aussi rendu difficile l'accès des populations à la terre et a entraîné la réduction de plusieurs superficies de terres qui étaient autrefois destinées à l'agriculture. Il ressort qu'il existe réellement des contraintes liées à l'acquisition des terres pour la production agricole dans la commune Djakotomey. De même, la terre est une ressource essentielle pour la vie des populations rurales pauvres. Elle est source de nourritures, d'habitats, de revenus et d'identité sociale. L'accès sûr à la terre réduit la vulnérabilité à la faim et à la pauvreté. Mais, dans les pays en développement, l'accès à la terre de la plupart des ruraux exposés à la pauvreté est plus fragile que jamais [21]. Le rapport à la terre constitue, dans la majorité des pays africains, l'un des éléments essentiels des dynamiques de développement. La question foncière représente un enjeu aussi bien économique, politique, que social. Ces enjeux varient selon qu'on est en milieu urbain ou rural et selon les sexes [22]. Aussi, un peu partout dans le monde, les femmes ont moins de droits que les hommes, notamment en ce qui concerne l'accès aux ressources foncières et à leur contrôle [23]. La terre est un bien d'une importance primordiale pour des milliards de personnes qui vivent dans les zones rurales des pays en développement. La nature des droits sur la terre et la manière dont ces habitants peuvent en disposer varie grandement selon la compétition pour cette terre, le degré de pénétration du marché et le contexte institutionnel et politique global [24]. Au Bénin, le monde rural représente 55,4 % de la population totale. Cette population rurale est essentiellement occupée à l'agriculture et l'équilibre économique dans les villages repose sur une stricte division des tâches entre les hommes et les femmes [25]. En effet, le droit coutumier interdit l'héritage de

terre par les femmes d'après le principe d'exo-intransmissibilité renforcé par une tradition patrilinéaire et virilocale [26]. Alors que, la socialisation des femmes a lieu dans des cadres patriarcaux qui orientent et expliquent leurs manières d'agir et de penser. Elles conçoivent tous les biens (y compris fonciers) de la famille comme devant relever de l'autorité du chef de famille qui est presque toujours l'homme le plus âgé au sein de l'unité domestique ou, par extension, du clan familial. Ce qui a amené les sociétés sénégalaises, à caractère communautaire à instaurer dans leur quasi-totalité une gestion familiale du foncier [27]. Dans l'étude de la thématique sur la croissance urbaine et les problèmes fonciers à Savè, le rapport qui existe entre la croissance démographique et l'occupation du sol a été ressorti [28]. La possession de terres, qui fait en général partie des principaux actifs d'un ménage, conditionne l'égalité des chances et en particulier le pouvoir de négociation des femmes mais aussi l'aptitude des parents à investir dans le bien-être matériel et économique de leurs enfants et à surmonter des événements graves (maladies, crise financière ou autres imprévus) [29]. D'autres suggèrent que, trop souvent, l'intégration de la dimension genre dans les études portant sur le foncier ne prend en compte que les femmes. Alors que les relations de genre, la construction des masculinités / féminités et les inégalités de pouvoir au niveau structurel et dans différents contextes institutionnels devraient être au cœur de l'analyse d'un phénomène aussi complexe que l'accès inégal à la terre [30, 31]. Quiconque souhaite aujourd'hui acquérir une terre dans le but de la cultiver doit nécessairement s'adresser aux responsables de sa collectivité locale. Dans les faits, les terres sont majoritairement attribuées au chef de famille par ceux qui détiennent les pouvoirs d'allocation [32]. En outre, il est admis dans les pratiques et dans la loi que les hommes deviennent des chefs de ménage lorsqu'ils se marient. Ce changement de statut leur confère de nouveaux privilèges et une certaine forme de reconnaissance sociale. Le fait qu'ils deviennent les principaux pourvoyeurs du ménage rend « légitime leur accès prioritaire » aux ressources (terres) et leur accorde un plus grand pouvoir décisionnel au sein du ménage [33].

## **5. Conclusion**

De cette étude sur l'influence des modes d'accès à la terre sur la production agricole, il ressort que le mode d'acquisition des terres agricoles dominant dans la commune de Djakotomey est l'héritage. De même, les investigations entreprises sur le terrain ont permis de constater que la croissance démographique de la commune de Djakotomey a engendré de nombreuses contraintes sur les terres cultivables. Aussi, les échanges de terres agricoles dans cette commune s'accroissent et la marchandisation des transactions foncières s'accélère. Les enquêtes ont également relevé que les coûts qu'impliquent ces échanges sont souvent considérables et sont généralement en fonction de la richesse du sol et de sa localisation. De tout ce qui précède, certaines solutions sont envisagées comme aider les populations à sécuriser la terre, à réglementer sa possession, à favoriser son accès pour permettre aux ayants droits d'en jouir pleinement et en toute quiétude.

## Références

- [1] - INSAE, Enquête Modulaire Intégré sur les Conditions de Vie des ménages, Rapport d'étude, Cotonou, (2011) 171 p.
- [2] - FAO, La situation mondiale de l'alimentation et de l'agriculture 2012, Rome, (2012) 25 p.
- [3] - ANSELME ADEGBIDI & GAUTHIER BIAOU, L'agriculture durable au Bénin : Rôle de l'Etat à la Recherche de l'agriculture durable au Bénin. *Léo de Hann (eds)*, Amsterdam, N° 18 (1994) 122 p.
- [4] - ANDRE FAURE et ETIENNE LE ROY, Experts et développeurs face aux enjeux de la question Foncière en Afrique francophone. *Les Cahiers de la Recherche-Développement*, N° 25 (1990) 5 - 18
- [5] - MAEP, Schéma Directeur du Développement Agricole et Rural. Plan Stratégique et Opérationnel, Cotonou, (2011) 114 p.
- [6] - HONORAT EDJA, "Colonisation agricole spontanée et milieux sociaux nouveaux". Thèse de Doctorat en Sociologie du Développement, Allemagne, (1999) 136 p.
- [7] - FIDA, Préparation et financement d'un projet d'appui au développement du maraîchage, Gbèdjromédé, Cotonou, (2008) 27 - 59
- [8] - ALIOU SAIDOU, SAMUEL ADJEI-NSIAH, DANSOU KOSSOU, OWURAKU SAKYI-DAWSON et TONY KUYPER, Sécurité foncière et gestion de la fertilité des sols : études de cas au Ghana et au Bénin. *Cahiers Agricultures*, Cotonou, Vol. 16, N°5 (2007) 405 - 412
- [9] - MARTIN DOEVENSPECK, Migrations rurales, accès au foncier et rapports interethniques au sud du Borgou (Bénin). *Afrika Spectrum*, Cotonou, Vol. 39, N°3 (2004) 359 - 380
- [10] - ALAIN KARSENTY, Un repérage dynamique des situations de terrain : le diagnostic local dans le Plan foncier Béninois. In : Le Roy, E., A., Karsenty et A. Bertrand (ed.). La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables. Edition Karthala, Paris, (1996) 309 - 318
- [11] - MAIRIE DE DJAKOTOMEY, Plan de Développement communal, Djakotomey (2011) 38 p.
- [12] - DANIEL SCHWARTZ, Formule permettant de calculer la taille de l'échantillon d'une enquête, Paris, (1995) 114 p.
- [13] - INSAE, Recensement Général de la Population et de l'Habitation, Phase 4, République du Bénin : Décret d'application de la loi n°2007- 03 en RB sur le régime foncier rural », *Editions Sokémi*, Cotonou, (2013) 52 p.
- [14] - THERANCE KOUMASSOU, Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de Klouekanmé, Mémoire de master 2 en science de Gestion. Université d'Abomey Calavi, (2010) 77 p.
- [15] - RIGOBERT TOSSOU, Yam and cowpea diversity management by farmers in the guinea-sudan transition zone of Benin, *NJAS-Wageningen Journal of Life Sciences*, 52 (3-4) (2004) 393 - 420
- [16] - DELVILLE PHILIPPE LAVIGNE, Migrations internationales, restructurations agraires et dynamiques associatives en pays soninké et haalpulaar (1975-1990), essai d'anthropologie du changement social et du développement, Thèse de doctorat en anthropologie sociale et ethnologie, EHESS, Marseille, (1994) 394 p.
- [17] - GAUTHIER BIAOU, Régime foncier, crédit rural et utilisation des ressources productives dans les exploitations agricoles du département du Mono au Bénin, Thèse de doctorat d'Etat en sciences économiques, Université de Cocody, (1998) 400 p.
- [18] - MUHRFLEC, Le livre blanc de politique foncière et domaniale, Bénin, (2011) 152 p.
- [19] - PETTUVILS, Plan de développement Agricole, Paris, (1999) 80 - 120
- [20] - DEININGER KLAUS, La sécurisation des droits fonciers, une clé pour l'autonomisation des femmes et le développement des villes et de l'économie, Article scientifique, Conférence mondiale sur le foncier et la pauvreté, (2017) 4 p.
- [21] - FIDA, Le régime foncier dans les opérations financées par le FIDA, Rome, IFAD (2012) 28 p.

- [22] - UNION AFRICAINE, Rapport à la Conférence du Comité technique spécialisé sur l'agriculture, le développement rural, l'eau et l'environnement, Ethiopie, (2017) 16 p.
- [23] - FAO, La gouvernance foncière pour les hommes et les femmes ; Guide technique pour une gouvernance foncière responsable et équitable pour les femmes et les hommes, Rome, (2011) 120 p.
- [24] - JOSEPH SKINNER, LANDRY COTULA, Are land deals driving 'water grabs'? IED., Are land deals driving 'water grabs' <http://pubs.ied.org/pdfs/17102IIED.pdf> (2011) (consulté le 10 mai 2021)
- [25] - INSAE, Synthèses des analyses sur l'état de la population, Bénin, (2017) 20 p.
- [26] - MCA-BENIN, Elaboration de Stratégies pour accroître l'accès des femmes à la terre, Bénin, (2018) 105 p.
- [27] - DELVILLE PHILIPPE LAVIGNE, Les marchés fonciers ruraux au Bénin : dynamiques, conflits, enjeux de régulation, *Les cahiers du pôle foncier*, N°19 (2018) 56.
- [28] - ELEGBE Joël, Croissance urbaine et problème foncier à Savè, Mémoire de maîtrise de Géographie, DGAT/FASHS/UAC, (2008) 92 p.
- [29] - KLAUS DEININGER, La sécurisation des droits fonciers, une clé pour l'autonomisation des femmes et le développement des villes et de l'économie, Article scientifique, Conférence mondiale sur le foncier et la pauvreté, (2017) 4 p.
- [30] - CHRISTINE OKALI, Searching for New Pathways Towards Achieving Gender Equity Beyond Boserup and 'Women's Role in Economic Development'. - *ESA Working Papers*. FAO, Rome, (2011) 321 - 340
- [31] - JANE PARPART, « Exploring the Transformative Potential of Gender Mainstreaming in International Development Institutions », *Journal of International Development*, N°26 (2014) 382 - 395
- [32] - MARIEME N'DIAYE, «Rapports sociaux de sexes et production du droit de la famille au Sénégal et au Maroc », *Cahiers de Genre* 2, Sénégal, N°57 (2014) 95 - 113
- [33] - SALL FATOU DIOP et RAMATA THIOUNE, Sénégal : les femmes rurales à l'épreuve d'une citoyenneté foncière, Bamenda, *Langa Research and Publishing*. Sénégal, (2012) 45 - 57