

ISSN : 2312-7031

FACULTE DES SCIENCES DE L'HOMME ET DE LA SOCIETE

ANYASÃ



Revue des Lettres et Sciences Humaines

Laboratoire de Recherche sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés

Université de Lomé

Numéro 8
Juin 2018

ADMINISTRATION ET REDACTION DE ANYASÁ

Revue des L etres et Sciences Humaines
L aboratoire de Recherches sur la D ynamique des Milieux et des Sociétés
Université de L omé

Directeur administratif de la rédaction : Pr. Wonou OLAOKOUN

Comité scientifique de lecture

Professeur Wonou OLADOKOUN (Université de Lomé)
Professeur Komla M. NUBUKPO (Université de Lomé)
Professeur Serge GLITHO (Université de Lomé)
Professeur Yaovi AKAKPO (Université de Lomé)
Professeur Amétépé AHADJI (Université de Lomé)
Professeur Komi KOSSI-TITRIKOU (Université de Lomé)
Professeur Dété F. GBIKPI-BENISSAN (Université de Lomé)
Professeur Octave N. BROOHM (Université de Lomé)
Professeur Mahamadé SAVADOGO (Université de Ouagadougou)
Professeur Augustin K. DIBI (Université Félix Houphouët-Boigny)
Professeur Lazare POAME (Université Alassane Ouattara)
Professeur Marc Louis ROPIVIA (Université Omar Bongo)
Professeur Charles Zakarie BOAWO (Université Marien Ngouabi)
Professeur Issa Djarangar DJITA (Université de Moundou)
Professeur Azoumana OUATTARA (Université Alassane Ouattara)
Professeur Paul ANOH (Université Félix Houphouët-Boigny)

Secrétariat de Rédaction : Messan VIMENYO
Assistant de rédaction : Koku-Azonko FIAGAN
Contact :
BP. 999, Lomé
Tél. : 00228 90 19 25 89 / 90 83 34 19
E-mail : revue-anyasa@gmail.com

A ces membres du comité scientifique, s'ajoutent d'autres personnes ressources consultées occasionnellement en fonction des articles à évaluer

AVIS AUX AUTEURS

1. Les textes proposés à la rédaction de la revue doivent être saisi à interligne normal ou double interligne, et accompagnés de leur éventuelle illustration.

Le volume des articles ne doit pas dépasser 20 pages, illustration comprise. Il est recommandé aux auteurs d'adopter, dans la forme de leur texte (titres, numérotation décimale des sous-titres, etc.), la présentation habituelle de la revue et de limiter au maximum le nombre et la dimension des tableaux.

2. Les articles en français ou anglais doivent être accompagnés impérativement d'un résumé de quelques lignes en français et de sa traduction en anglais avec des mots clés qui doivent couvrir le champ thématique et le champ géographique.

3. Le comité de rédaction demande aux auteurs de mettre sous le titre de leur article, leurs nom et prénoms, leur grade universitaire ainsi que l'Institution d'attache.

4. Le texte devra être saisi avec le logiciel Word et envoyé par courriel à : revue-anyasa@gmail.com de mars à juillet.

5. Les tableaux et figures : la taille des croquis est définie par le module 25 x 18 cm représentant une pleine page fractionnable par colonne de 6,5 cm / 13,5 cm toutes les illustrations seront accompagnées de légendes.

6. Les cartes, les fichiers informatiques de dessin (cartes ou graphiques) réalisés avec les logiciels adobe avec sélection sur couches, donnent à l'impression les meilleurs résultats. Il est préférable de les fournir en P. C. Tous les fichiers en pixels (Bitmap) sont exclus à l'exception de photos ou fonds gris légers.

7. La Bibliographie : l'article doit être suivi obligatoirement d'une bibliographie qui prend en compte non seulement les ouvrages cités dans le texte mais aussi d'autres ouvrages dont l'auteur s'est inspiré ou qui ont un rapport avec le sujet traité.

La bibliographie doit être présentée selon le modèle suivant :

- a. les ouvrages : Nom Prénoms de l'auteur, année d'édition, Titre de l'ouvrage, Editeur, lieu de publication, nombre de pages.

Exemple : CHENEAU-LOQUAY A., (2004) : Mondialisation et technologie de la communication en Afrique. Karthala, Paris, 322 p.

- b. les articles : Nom Prénoms de l'auteur, année de publication, Titre exact de l'article, Nom de la revue (entre griffe et en italique), Numéro du volume, Pages de début et de fin de l'article.

DIAHOU A. Y., (2012) : Les périphéries abidjanaises : territoires de redistribution et de relégation. In : « *Les Métropoles des Suds vues de leurs périphéries* », Grafigéo, pp. 107-122.

- c. les thèses et les mémoires : Nom Prénoms de l'auteur, année de soutenance, titre de la thèse ou du mémoire, spécialité, Université d'attache, lieu de soutenance, nombre de pages.

KOUASSI N. G., (2013) : Influence de la ville d'Abidjan sur les villes de sa périphérie immédiate : cas de Dabou et Bingerville. Thèse de doctorat de Géographie, Université d'Abidjan, Abidjan, 401 p.

Il convient de classer les ouvrages par ordre alphabétique des noms de leurs auteurs. Pour des ouvrages d'un même auteur, il faut les classer par ordre chronologique de leur date de publication.

8. Le Tiré à part : les auteurs d'articles recevront gratuitement 1 (un) tiré à part en version électronique. Pour cela, les adresses électroniques des auteurs sont indispensables. La revue pourra leur être fournie à titre onéreux.

N. D. L. R.

Sommaire

Géographie

- L'EXPLOITATION DU MANGANESE AU GABON : DE L'EXTRACTION AU PORT MINERALIER A L'EXPORTATION, UNE DYNAMIQUE AU CŒUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL..... pp. 2-19
Jean-Kevin Aimé TSIBA, Guy Merlo MADOUNGOU NDJEUNDA, François Edgard FAURE
- L'OIGNON, UNE CULTURE EMERGENTE AUX REVENUS DE CONVICTION DANS LES MILIEUX HUMIDES DU SUD-OUEST DU TCHAD..... pp. 20-34
Ludovic Bâisserné PALOU
- LE TRANSPORT LAGUNAIRE DANS LA MOBILITE DES ABIDJANAIS : LE CAS DES NOUVELLES SOCIETES..... pp. 35-52
Kouadio Akou AKA, Atsé Alexis Bernard N'GUESSAN
- ESPACES VERTS PUBLICS A TREICHVILLE : MUTATION ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX pp. 53-73
Rokia Yagnama COULIBALY-OUATTARA, Randos Firmin Kacou ANDIH, Martine Kah GAUZE TOUAO
- ENCOMBREMENT DES TROTTOIRS PAR LES ACTIVITES ECONOMIQUES, UN PHENOMENE QUI PREND DE L'AMPLEUR A LOME..... pp. 74-87
Komi N'KERE, Koku AVOUGLA, Dela Kofi SUKA
- ETUDE DIACHRONIQUE DU PEUPEMENT ET DE L'EMPRISE RURALE DANS LE FOYER DE TRYPANOSOMIASE HUMAINE AFRICAINE (THA) DE SINFRA (COTE D'IVOIRE)..... pp. 88-104
Regina Isabelle Adjiman ADOPO, Dramane KABA, Fabrice COURTIN, Paul Kouassi ANOH
- LE GBAKA : UN AVENIR INCERTAIN DANS LES TRANSPORTS INTRA-URBAINS DE BOUAKE..... pp. 105-123
Félix Grah BECHI
- MUTATION DES PRATIQUES FONCIÈRES AU BÉNIN : QUELLE EFFICACITÉ POUR LA PRODUCTION FONCIÈRE CONTEMPORAINE ?..... pp. 124-141
Adéothy ADEGBINNI
- IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES DE L'EXPLOITATION MINIERE SUR LES POPULATIONS RIVERAINES : CAS DE L'EXPLOITATION DU GISEMENT DE CALCAIRES DE TABLIGBO DANS LA PREFECTURE DE YOTO AU TOGO..... pp. 142-159
Aboudala SIDI ISSAH, Minkilabe DJANGBEDJA, Thiou K. T. TCHAMIE

ACCES A L'EAU ET GESTION DES INFRASTRUCTURES
HYDRAULIQUES DANS LA COMMUNE DE SAVE..... **pp. 160-179**

Germain S. T. GONZALLO

IMPACT SPATIAL DE LA CRISE URBAINE A DIMBOKRO
(CÔTE D'IVOIRE)..... **pp. 180-198**

*David Kouakou BRENOUM, Antonio Simplicie Kadjo KOUAME
Bor, Charles Appoh KOBENAN, Lazare Koffi ATTA*

DYNAMIQUE URBAINE ET DEVELOPPEMENT DES
ACTIVITES INFORMELLES DANS LES
ARRONDISSEMENTS URBAINS A ADJARRA..... **pp. 199-213**

*Toussaint VIGNINO, Frédéric Gbètoyénonmon ATACLE,
Auguste Tognidé HOUINSOU, Odile DOSSOU- GUEDEGBE*

DROIT A LA MOBILITE A NIAMEY, L'ACCES A LA
VILLE POUR LES HABITANTS DES QUARTIERS
PERIPHERIQUES..... **pp. 214-227**

Hadiara YAYE SAIDOU

IMPACTS DES TYPES DE LOGEMENT SUR LE
STANDING DU CADRE DE VIE RESIDENTIEL A
ABIDJAN..... **pp. 228-240**

Remi Yao N'DAHOULE

Histoire

MIGRATIONS KABIYE-LOSSO ET SES INCIDENCES SUR
LA CHRITANISATION DE LA REGION ET LE CENTRE-
TOGO : 1925-1960..... **pp. 242-253**

Ningui Wéssowa MAYEDA

LA CONSOMMATION DE LA CHAIR DU CHIEN A
BADIDOUGOU : UNE PRATIQUE D'ORIGINE
ETRANGERE EN PAYS NAWDA (NORD-TOGO) ?..... **pp. 254-264**

Banabia LONGA

LES POLITIQUES DE GESTION URBAINES EN CÔTE
D'IVOIRE : GRAND-BASSAM ENTRE 1843-1898..... **pp. 265-276**

Ange Barnabé ADOFFI

Sociologie-Psychologie

REPRESENTATION SOCIALE DES MATHEMATIQUES
PAR LES ELEVES AU TOGO

ÉTUDE REALISEE AUPRES DES ELEVES DU SECOND CYCLE
DE L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE GENERAL DE LA
REGION EDUCATIVE LOME-GOLFE..... **pp. 278-287**

Dodzi Atsu DOM

IMPLICATION ORGANISATIONNELLE SELON LA
CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE ET LA
PERCEPTION DU SYSTEME DE PROMOTION CHEZ LES
AGENTS DES IMPOTS DE LA DRI D'ABOBO (COTE
D'IVOIRE)..... **pp. 288-301**

Elisabeth YEO, Yao René YAO

ITINÉRAIRES THÉRAPEUTIQUES ET FAIBLE ADHÉSION
AUX SYSTÈMES DE MICRO ASSURANCE MALADIE
DANS LE DÉPARTEMENT DU ZOU (BÉNIN)..... **pp. 302-319**

Hervé Bonaventure Métonmassé GBENAHOU

ASSAINISSEMENT EN MILIEU URBAIN : MOBILISATION
COMMUNAUTAIRE POUR UN ACCES UNIVERSEL AUX
TOILETTES A SOKODE..... **pp. 320-332**

*Kouassi Rodolphe ANOUMOU, Tetouehaki TCHONDA, Ousseynou
GUENE*

Littérature-Linguistique

LE TRAITEMENT DU CORPS DANS LES PROVERBES
EUE : DU PHYSIQUE AU SYMBOLIQUE..... **pp. 334-344**

Kouma Kossi NORDJOE, Delali Komivi AVEGNON

QUAND LA POLYPHONIE DU DISCOURS RAPPORTE
CAUTIONNE L'HYPOTYPOSE DANS LA BIBLE ET LE
FUSIL (MAURICE BANDAMAN) **pp. 345-352**

Hermann Kouadio Oussa KONAN

LA RÉDUPLICATION DANS L'ÉTAT Z'HÉROS OU LA
GUERRE DES GAOUS DE MAURICE BANDAMAN : UNE
SYNTAXE COHÉSIVE ET EXPRESSIVE..... **pp. 353-363**

Mamadou KARAMOKO

INTÉRÊTS DE L'ANIMATION SOCIOCULTURELLE DANS
LA RÉOLUTION DES CONFLITS..... **pp. 364-376**

Pierre Kouakou TANO, Losséni FANNY

LE TEXTE FILMIQUE DE ROUES LIBRES, UNE
ÉCRITURE DE LA RUPTURE..... **pp. 377-386**

Yao N'DRI

MUTATION DES PRATIQUES FONCIÈRES AU BÉNIN : QUELLE EFFICACITÉ POUR LA PRODUCTION FONCIÈRE CONTEMPORAINE?

*Adéothy ADEGBINNI, Assistant
Université Polytechnique d'ABOMEY, Bénin*

Résumé : Initialement basée sur les pratiques traditionnelles, la production foncière connaît depuis l'introduction de la notion de propriété privée au Bénin d'énormes mutations. Certaines de ces transformations tirent toujours leur légitimité de la tradition comme le don, l'héritage. Par contre d'autres provoquent un changement de statut des biens fonciers en suivant des circuits modernes. Le brassage de ces deux circuits, engendre plusieurs autres parcours dont certains regagnent les circuits coutumier et moderne et d'autres définissent des circuits mixtes. Ces productions foncières sont différemment appréciées par les acteurs fonciers. Pour les partisans des pratiques foncières modernes, la production foncière traditionnelle et même le passage d'un état foncier moderne à un état coutumier sont inadmissibles et considérés comme illégaux. Par contre, les acteurs coutumiers n'éprouvent aucun problème pour passer de l'état moderne à la production foncière coutumière.

Mots clés : Régime foncier, productions foncières, coutumier, modernité, sécurisation foncière

Abstract: Initially based on traditional practices, land production knows since the introduction of the concept of private property in Benin enormous changes. Some of these transformations still derive their legitimacy from tradition as gift, inheritance. On the other hand, there is a change in the status of real estate by following modern circuits. The mixing of these two circuits, generates several other routes some of which regain the customary and modern circuits and others define mixed circuits. These land productions are differently appreciated by land actors. For proponents of modern land tenure, traditional land tenure and even the transition from a modern land state to a customary state is unacceptable and considered illegal. On the other hand, customary actors have no problem moving from the modern state to customary land production.

Keywords: Land tenure, land tenure, customary, modernity, tenure security

Introduction

Depuis plusieurs décennies, l'Afrique entière connaît de profondes mutations dans presque tous les secteurs notamment dans le domaine foncier. La question foncière est essentiellement marquée par le passage d'un régime foncier coutumier à un régime foncier moderne. Le régime foncier coutumier est basé sur les institutions traditionnelles désignant les pratiques coutumières et renvoyant aux normes antérieures aux règles actuelles bien qu'il soit difficile de vérifier l'antériorité de ces normes face à leur évolution dans le temps. Plusieurs écrits ont d'ailleurs montré les limites de ce terme (CHAUVEAU J.-P., 1998 ; LE ROY E., 2003). Conscient de cette ambiguïté, nous utilisons le terme coutumier « pour qualifier les situations où les régulations sont de nature coutumière, c'est-à-dire fondées sur les normes sociales locales, ancrées dans les réseaux sociaux et mises en œuvre par les pouvoirs locaux » (LAVIGNE DELVILLE P., 2009). Suivant cette conception, la terre est considérée comme indivise et inaliénable puisqu'elle n'est pas vue comme « une simple valeur économique, comme le serait un meuble corporel ou même un bâtiment (...), elle est une création de Dieu ou des dieux » (M'BAYE K., 1971). La modernité est perçue comme « la production d'idéologies proposant de nouveaux

modèles d'ordre social » (SERI-HERSCH I., 2012). Depuis l'introduction de la notion de propriété privée individuelle en Afrique et en particulier au Bénin, on retrouve la présence d'un nouveau modèle dans la conception des pratiques foncières que nous qualifions ici de régime foncier moderne. La propriété privée étant entendue comme «le fait d'user et de disposer des choses de la manière la plus absolue à un sujet de droit » (LE ROY E., 1991). La présence de ces deux réalités sur un même terrain a donné naissance à diverses approches foncières.

Selon certaines conceptions, seul le régime foncier moderne est capable d'assurer le développement économique tandis qu'il constitue pour d'autres l'une des conditions mais pas suffisante pour atteindre un tel objectif. Nombre d'analyses tendent à montrer que cette volonté de passer au foncier moderne constitue un moyen d'abord pour l'administration coloniale et par la suite pour les États indépendants, de mettre en place un système de gestion qui puisse leur permettre le contrôle économique des terres à travers les droits de propriété privée. De même, un autre motif qui justifie les droits de propriété est qu'ils paraîtraient nécessaires pour assurer la sécurisation foncière ; celle-ci étant entendue comme un « ensemble de mesures et d'outils qui permet aux détenteurs de droits fonciers de jouir de ces droits et d'être protégés contre d'éventuelles contestations» (BASSERIE V. et *al.*, 2011).

La cohabitation difficile des deux régimes a été démontrée (MOLEUR B., 1986 ; BARRIERE O., 2008 ; etc.).

Le modèle occidental proposé pour remplacer le régime foncier coutumier et pratiqué par les dirigeants africains a montré ses limites. L'affirmation des pratiques foncières coutumières est prouvée même si elles s'essoufflent plus dans les milieux urbains et périurbains qu'en milieu rural en cédant à la pression des réalités modernes. Dans cette situation foncière où « toute nouvelle disposition s'ajoute aux normes et pratiques préexistantes, sans les faire disparaître mais en les recomposant » (CHAUVEAU J.-P. et *al.*, 2002), la question de la suprématie d'un régime sur un autre est à remettre en cause. Ainsi, face au besoin de sécurisation foncière, n'est-il pas important de savoir selon quelles modalités se réalisent les productions foncières contemporaines. Nous pensons que la production foncière aujourd'hui aboutit rarement à un régime typiquement coutumier ou moderne mais plutôt à un régime mixte en perpétuelle mutation laissant ainsi place à chaque fois à de nouvelles situations foncières, c'est-à-dire à de nouvelles modernités foncières.

L'objectif de cette étude est de faire une analyse croisée de toutes les formes de production foncière existantes aujourd'hui afin de questionner l'efficacité des régimes fonciers actuels. Cet article s'inscrit, à travers une analyse des pratiques foncières, dans la logique des recherches qui visent non seulement à montrer les transformations du régime foncier mais aussi à remettre en cause la primauté d'un régime sur un autre. Les données utilisées pour cette étude ont été obtenues dans la commune d'Adjarra située au Sud-est du Bénin. Elles sont issues de l'analyse des livres fonciers, des recensements parcellaires, des archives du pays. Le traitement de ces données s'est appuyé sur une approche pluridisciplinaire basée sur la géographie, l'anthropologie et surtout l'histoire. Mais l'approche historique des

phénomènes urbains de notre région d'étude est très peu développée dans la littérature scientifique. Cette lacune nous amène à pratiquer l'enquête de tradition orale, réalisée à base d'un guide d'entretien auprès des principaux acteurs qui interviennent dans la production foncière, en particulier les personnes ressources de notre région d'étude. La transcription des entretiens peut parfois présenter des biais car il existe certaines expressions en langue locale qui n'ont pas leur équivalence en français. En dehors de ces entretiens, les discussions et les visites et observations sur le terrain ont servi de base à la collecte des données nécessaires à notre analyse. L'analyse de ces données a abouti à la mise en place d'une matrice de production qui retrace toutes les possibilités de production foncières ainsi que la matrice d'analyse des risques afférents à chaque type de circuit foncier.

1. La périurbanisation, source de mutation foncière à Adjarra

Située au Sud Est du Bénin, la localité d'Adjarra est une commune qui partage ses limites à l'Ouest avec la ville de Porto-Novo (capitale du Bénin) et à l'Est avec le Nigéria. Elle se différencie des autres régions par son patrimoine culturel notamment par ses pratiques du culte *Vodoun*. La religion traditionnelle est la plus pratiquée avec 42% de la population devant le christianisme et l'islam (INSAE¹, 2002). Les habitants de ces localités sont fortement attachés à leurs pratiques traditionnelles dans lesquelles le capital foncier joue un rôle déterminant. Cet espace qui couvre une superficie de 75 km² avec une population d'environ 96 901 habitants (INSAE, 2013), fait face depuis plusieurs décennies à une forte croissance démographique (46 427 habitants en 1992 et 60 112 habitants en 2002) engendrant une puissante pression foncière. Il se positionne comme « un appendice au nord de la ville de Porto-Novo et où se déverse sans cesse les populations à la recherche de nouveaux espaces d'habitation et autres » (GNELE J. E. et *al.*, 2012). Donc, sa position géographique fait d'elle un probable réceptacle des répercussions du phénomène urbain de la ville de Porto-Novo dont l'extension est limitée au Sud et à l'Ouest par la lagune. De même, cette région est « prise en tenaille » par la ville (Porto-Novo) à l'Ouest et la campagne de l'Est (Nigéria) jusqu'au Nord, et donc conjugue les réalités de l'étalement urbain et de l'éparpillement périurbain avec les pratiques rurales. En plus de l'agriculture qui se trouve compromise du fait de la réduction des terres cultivables au profit des habitats individuels souvent dispersés, le potentiel culturel, jadis très riche et diversifié, subit des menaces face à un marché foncier qui ne cesse de s'affirmer. Ainsi, depuis plusieurs décennies retrouve-t-on dans cette localité, l'existence d'un marché foncier qui, aujourd'hui engendre une forte dynamique foncière moderne. La présence des pratiques foncières traditionnelles notamment celles du culte *Vodoun* et des pratiques foncières modernes (marché foncier) dans cette même région amène à de nouvelle situation foncière comme on peut l'observer dans la production foncière contemporaine.

¹ Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique au Bénin

1.1. La dynamique de production foncière contemporaine

Si pendant longtemps le rapport de l'homme à la terre a été basé uniquement sur les faits économiques et religieux notamment la religion traditionnelle (ADEGBINNI A., 2016), il présente aujourd'hui une multitude de formes. De ces formes résulte le statut de la terre obtenu à travers diverses trajectoires que nous qualifions de circuit de production foncière. Le circuit de production foncière étant considéré ici comme l'ensemble de trajectoires suivies par une parcelle depuis son acquisition jusqu'à l'obtention d'un nouveau statut. En effet, depuis l'introduction du système capitaliste au Bénin, les pratiques foncières locales font face à deux réalités, une traditionnelle et une occidentale, dont la coexistence amène parfois à leur transformation.

Certaines de ces transformations tirent toujours leur légitimité de la tradition comme le don, l'héritage. Par contre d'autres provoquent un changement de statut des biens fonciers en suivant des circuits modernes. Elles peuvent également entamer des trajectoires modernes et bifurquer après dans des itinéraires coutumiers. Ces parcours de production peuvent être considérés comme des circuits coutumiers selon que la production s'inspire des pratiques coutumières ou des circuits modernes si les pratiques s'inscrivent dans la droite ligne des textes juridiques modernes établis par les législateurs. Le brassage de ces deux circuits, engendre plusieurs autres parcours dont certains regagnent les circuits coutumier et moderne et d'autres définissent des circuits mixtes. A l'origine de tous ces parcours figure une institution traditionnelle, le *Dogbo-tountoun*, qui a été mobilisée au départ pour assurer la transition entre les terres coutumières et modernes.

1.2. Le bornage traditionnel (*Dogbo-tountoun*) : adaptation à de nouvelle situation foncière ou *traditionalisation* des pratiques foncières modernes

La souplesse et la capacité à s'adapter à chaque nouvelle situation font du régime coutumier une pratique particulière. Le système traditionnel n'est pas resté passif face à l'apparition des pratiques foncières modernes. Il s'est approprié la nouvelle situation qu'il cherche à *traditionaliser* en l'intégrant aux pratiques coutumières. Un cas illustratif est celui de la vente de terre autrefois impossible. Depuis qu'elle est devenue une réalité, de nouvelles stratégies ont été développées par les acteurs coutumiers pour la rendre acceptable par la tradition. Pour ce faire, ceux-ci ont recours à une institution traditionnelle, le *Dogbo-tountoun*, fréquemment utilisée lors du partage de l'héritage traditionnel.

Le *Dogbo-tountoun* est une institution mise en place pour délimiter un bien foncier à céder suivant la tradition. Avec l'apparition des opérations d'achat et vente, il est devenu un instrument de camouflage des transferts marchands non reconnus par la tradition puisqu'il se fonde souvent sur un rapport oral basé sur la confiance mutuelle et la crainte des divinités qui caractérisent le régime foncier coutumier. Le *Dogbo-tountoun* constitue une étape de formalisation de la cession d'un bien foncier au cours de laquelle les bornes de la terre acquise sont définies. Il concrétise et rend publique non seulement l'opération de cession mais aussi, il est couvert par une organisation symbolique qui réunit plusieurs acteurs. L'opération de cession, dont il s'agit, peut être un transfert par héritage, par donation ou celle

de l'achat et vente depuis l'avènement de l'économie marchande. Les acteurs de cette institution sont bien sûr les deux parties concernées par la cession, c'est-à-dire celui qui cède et celui qui acquiert mais aussi les limitrophes du bien à céder, les personnes ressources et les sages de la localité. Chaque partie concernée est représentée par des témoins, ce qui permet d'avoir une diversité d'acteurs susceptibles de témoigner ou de ramener à l'ordre les différentes parties en cas de conflit.

Après les rituels d'usage qui permettent de mettre chacun en confiance, l'opération débouche souvent sur le partage d'un repas auquel les mânes des ancêtres sont invités à prendre part. Le recours aux ancêtres, selon la croyance locale, permet d'établir une sorte de pacte entre les parties concernées et les ancêtres à qui appartient la terre. Cet acte renforce la légitimité de l'opération et oblige au respect des engagements des différentes parties par crainte de sanction divine. Le *Dogbo-tountoun* assure alors une augmentation de la sécurité des transactions foncières. Il s'achève par le bornage avec les arbres de délimitation localement appelés *dogbotin* tels que le *Adjamanklo* (*Newbouldia laevis*), le *Ayanman* (*Dracaena arborea*), etc, qui sont des essences à vertu particulière. Le choix de ces arbres de délimitation, semble ne pas être un fait du hasard mais plutôt lié à leur valeur spirituelle.

Initialement utilisé pour les transactions foncières coutumières, le *dogbo-tountoun* a été rapidement mobilisé depuis l'apparition des règles modernes pour toutes les opérations d'achat et de vente. Cette opération, qui constitue une sorte de publication des transactions foncières afin d'éviter d'éventuelles fraudes et qui permet une forte implication des acteurs locaux dans les transactions, est aujourd'hui presque abandonnée surtout dans les milieux urbains. Elle se pratique encore dans les zones rurales mais sous sa forme la plus simplifiée. Mais pendant longtemps, elle est demeurée le point de départ de tous les parcours de production foncière.

2. Les circuits de production foncière : de l'unicité au multi régime foncier

Les pratiques foncières sont initialement considérées comme celles qui relèvent du régime coutumier fondé sur des éléments socio-religieux, historiques et économiques. Ces éléments sont maintenus par une série d'interdictions dont les institutions foncières créées à cet effet assurent la régulation. Ils confèrent au régime foncier traditionnel le caractère sacré, collectif et inaliénable de la terre ainsi que sa fonction économique agraire.

Depuis l'apparition des signes de modernité, les principes fondamentaux qui fondent le régime coutumier tels que l'occupation par défrichement, l'accès direct à la terre à tout membre d'un groupe social et l'inaliénabilité des terres sont devenus des réalités partiellement ou totalement abandonnées facilitant ainsi la mise en place d'autres formes d'occupation foncière. En s'appuyant sur les différentes formes d'occupation foncière qui existent aujourd'hui dans notre région, on se rend compte que plusieurs éventualités permettent d'aboutir à ces statuts. Toutes ces possibilités sont traduites dans la matrice de production foncière ci-dessous présentée.

Tableau n°1 : Matrice de production foncière

Types de circuit	Etat primaire	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Statuts
		<i>Dogbo-tountoun</i>	Convention non certifiée	Convention certifiée	Certificat foncier rural	Certificat Administratif	Attestation de recasement	Permis d'habiter	Titre foncier	Occupation coutumière	
1											Coutumier (Formel)
2											Néo-coutumier (Informel)
3											Néo-coutumier (formel)
4											Moderne (formel)
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											

→ Sens de production foncière suivant les acteurs du foncier moderne

Source : Bases de données, travaux de terrain.

Réalisation : ADEGBINNI A., 2015.

	Circuit de production foncière coutumière
	Circuit de production foncière néo-coutumière
	Circuits de production foncière moderne

2.1. Matrice de production foncière, un outil de récapitulation des circuits fonciers

Toutes les productions foncières passent par des étapes qui varient en fonction des statuts désirés. Notre tableau présente neuf colonnes numérotées de 1 à 9 dont chacune correspond à une étape. Les étapes ne sont pas nécessairement consécutives suivant l'ordre numérique du tableau. La lecture du tableau permet également de constater l'existence de 11 lignes qui correspondent chacune, en allant de la gauche vers la droite à un circuit de production foncière. Il est également possible d'obtenir ces circuits de production foncière à travers une lecture diagonale allant du côté gauche vers le côté droit. La production ne peut se faire que dans ce seul sens, c'est-à-dire du côté gauche vers la droite en s'appuyant sur la conception des acteurs du secteur moderne : toute production allant dans le sens inverse est considérée comme illégale.

Au départ de toute production devrait figurer l'état primaire qui correspond à la première occupation d'une portion de terre par l'homme avant qu'elle ne fasse l'objet de transaction. Mais cette étape a disparu avec le temps face aux multitudes transactions qui ont fait changer le statut des terres. Rares sont encore les terres qui sont à l'état primaire dans notre région. Certaines font déjà l'objet de conversion tandis que d'autres ont subi plusieurs fois des morcellements par le fait d'héritage ou de donation. L'étape 1 mobilisée au départ pour répondre à l'évolution du

contexte et surtout à l'apparition de l'économie marchande est actuellement très peu considérée. Donc, elle est aujourd'hui facultative dans le circuit moderne et intervient rarement dans la production foncière. L'absence de l'état primaire et de l'étape 1 ne modifie en rien notre matrice de production foncière, elle traduit simplement l'évolution des circuits de production dans le temps. Dans bien des cas, toutes les étapes ne sont pas consécutives et obligatoires dans la production foncière. La dynamique est, en général pour les acteurs fonciers modernes, de passer de l'état primaire qui se confond avec l'état coutumier vers un état moderne, c'est-à-dire celui de l'intégration des terres coutumières dans le système moderne. Le contraire est jugé rétrograde et inadmissible.

La politique de conversion des terres coutumières semble porter ses fruits car les pratiques ainsi que les occupations foncières coutumières ont diminué. Mais ceci ne signifie pas que le système foncier moderne a totalement gagné le terrain. Plusieurs pratiques foncières sont sorties du cadre coutumier et ne regagnent pas non plus le système foncier moderne. Elles sont partagées entre les deux réalités de sorte qu'elles ne se retrouvent nulle part entre les deux systèmes. Par ailleurs d'autres pratiques, tout en maintenant leur légitimité coutumière, empruntent des réalités du système moderne. Pour une meilleure lecture de ces considérations, une catégorisation de toutes les productions foncières s'avère nécessaire.

2.2. Les circuits de production foncière

Suivant les pratiques qui accompagnent la production foncière, on peut distinguer quatre circuits. Il s'agit d'abord du circuit coutumier de production et celui de production moderne. La combinaison de ces formes a engendré un autre que nous pouvons qualifier de circuit néo-coutumier. Mais ce dernier donne parfois lieu à un quatrième circuit que nous désignons par circuit informel de production foncière par suite de la combinaison des pratiques qui ne répondent ni au système foncier coutumier, ni au système moderne. Signalons qu'il est difficile de différencier le circuit néo-coutumier formel de celui dit informel qui est pourtant présent dans les pratiques foncières. À côté de ces quatre circuits, apparaît une nouvelle forme de production foncière, celle de la résurgence des terres sacrées ? Est-elle formelle ou informelle ?

Nous prenons comme informelle, toute production foncière qui ne relève pas de l'un des circuits modernes et coutumiers et qui n'est pas issue de la combinaison de ces deux formes suivant les règles qui les régissent.

- Le circuit de production foncière coutumière

Le circuit de production foncière coutumière est celui dont les pratiques de production sont fondées sur les règles coutumières. Les transactions reposent sur des rapports verbaux, non marchands et soutenus par la confiance mutuelle et surtout la confiance aux divinités susceptibles de sanctionner en cas de non-respect des règles. Elle permet de produire des terres de nature communautaire, c'est-à-dire appartenant à tout un groupe lié par des liens de parenté ou culturels.

Seule la ligne 1 du tableau traduit bien cette forme de production foncière. La production foncière coutumière s'observe souvent dans les pratiques de l'héritage

ou de la donation de terre, où des entités familiales, devenant trop grandes et confrontées à l'évolution actuelle de la société, sont obligées de partager leurs biens fonciers communs entre les différentes collectivités familiales ayant droit. Dans ces cas, ces biens fonciers gardent toujours leurs caractères coutumiers mais la gestion revient à un niveau plus bas constitué par la collectivité familiale. Cette forme de production foncière regroupe toutes les familles concernées, c'est-à-dire appartenant à la grande entité familiale et se concrétise souvent par l'institution traditionnelle qui est le *Dogbo-tountoun*.

Une fois ce niveau atteint, rares sont les terres qui résistent longtemps avant de perdre leur caractère coutumier puisqu'elles font vite l'objet d'autres transactions à cause de l'affaiblissement des structures familiales chargées de leur gestion.

À vrai dire, le circuit coutumier de production foncière se raréfie. Les quelques biens fonciers issus de ce circuit qui existent encore dans notre région d'étude sont réduits essentiellement à des sites culturels (forêts sacrées, *Vodounhonto*, palais royaux, etc.) ou des résidences traditionnelles (concessions). Par contre, les pratiques coutumières foncières n'ont pas disparu mais sont plutôt dispersées. Beaucoup de biens fonciers conservent encore des fragments de ces pratiques qu'ils perdent progressivement lors des transactions en empruntant d'autres. Ils s'inscrivent ainsi dans une dynamique mixte que nous qualifions de néo-coutumière.

- Le circuit néo-coutumier de production foncière

Le circuit de production foncière néo-coutumière est engendré par la combinaison des circuits coutumier et moderne. Il cherche à adapter les pratiques foncières coutumières aux règles modernes de production foncière. Dans sa quête de renforcement de crédibilité, il emprunte au circuit moderne, certaines de ses pratiques. Cette forme de production foncière s'appuie toujours sur les pratiques coutumières sans méconnaître les règles modernes.

Les lignes 5, 7, 9 et 10 de notre matrice de production foncière doivent normalement être considérées comme des filières néo-coutumières puisqu'elles n'ont pas abouti au titre foncier. Mais la considération juridique pour les actes comme le certificat foncier rural, le certificat administratif, l'attestation de recasement et le permis d'habiter nous amène à prendre ces circuits comme modernes.

Sur les lignes 2, 3 et 4 qui sont considérées comme néo-coutumières, seul le circuit 4 relève du secteur formel, les deux autres appartiennent au secteur informel sur lequel nous allons revenir.

Au niveau de la ligne 4, les transactions foncières sont fondées sur des pratiques coutumières mais soutenues par une convention certifiée par une autorité locale, ce qui remet déjà en cause la confiance mutuelle et la croyance aux divinités sur lesquelles est fondé le circuit coutumier. C'est le cas par exemple d'un transfert par héritage assuré par le conseil de famille mais sanctionné par un procès verbal de famille et un acte d'héritage délivré par le chef de famille et cautionné par une autorité locale. Cette forme de transformation foncière apparaît parfois comme une

stratégie de production qui utilise les règles coutumières pour se protéger des contraintes du système foncier moderne auquel elle adhère. Ces pratiques relèvent du déséquilibre d'une société qui, « entre l'ordre ancien et l'évolution nouvelle, se trouve contrainte à des artifices pour maintenir certaines habitudes traditionnelles » (CLERC J. et *al.*, 1956).

D'une manière générale, le circuit néo-coutumier n'est souvent qu'un tremplin pour les acteurs coutumiers pour déboucher sur le circuit moderne auquel ils empruntent déjà certaines réalités.

- Le circuit de production foncière moderne

Le circuit moderne de production foncière est celui basé sur les règles de production foncière du système moderne. Les transactions foncières sont de nature marchande et basées sur les écrits qui tirent leur légitimité des différents textes juridiques existants.

Seuls les circuits des lignes 6, 8 et 11 constituent en réalité la filière moderne de production foncière puisqu'ils sont les seuls qui produisent des terrains couverts de titre foncier, le seul acte susceptible de conférer une réelle propriété foncière. Les circuits des lignes 5, 7, 9 et 10 relèvent des pratiques administratives et sont moins considérés que le titre foncier basé sur des pratiques juridiques. Mais comme le soulignent DURAND-LASSERVE et *al.*, « l'opération de lotissement-remembrement menée par l'administration puis l'attribution d'un permis d'habiter est un acte administratif. Étant reconnues par l'administration, ces pratiques devraient être incorporées à la sphère du droit « moderne » (DURAND-LASSERVE A. et *al.*, 2004). Donc, nous considérons, comme ces auteurs, ces dernières pratiques foncières comme relevant du circuit moderne. Ceci, parce qu'elles font l'objet de reconnaissance par des autorités administratives et constituent des étapes transitoires pour aboutir à une réelle propriété puisque les actes sanctionnant ces pratiques peuvent faire l'objet de conversion en titre foncier. Mais les circuits de production moderne peuvent ne pas être formels s'ils n'ont pas respecté les différentes étapes des textes juridiques qui fondent leur existence. C'est d'ailleurs le cas pour la plupart des productions foncières modernes dans notre région d'étude. En dehors des 250 hectares de terre titrés à Adjarra jusqu'à la date du 30 septembre 2014 soit 3,5% de la superficie totale de la commune, le reste de la production foncière moderne de la région semble relever de l'informel.

- Le circuit de production foncière informelle

Il est le circuit dans lequel les pratiques de production foncière ne relèvent pas des règles coutumières et ne répondent pas non plus aux exigences du système foncier moderne. Bien qu'il soit difficile de distinguer la filière néo-coutumière de celle de l'informelle, on peut considérer comme informelle toute production foncière basée sur un terrain ne relevant plus du régime coutumier mais mobilisant des règles modernes et qui ne les applique pas conformément aux textes en matière de droit foncier.

Les lignes 2 et 3 du tableau constituent des circuits de production informelle étant donné qu'ils sortent de la dynamique coutumière par le principe d'acquisition

marchande et ne se reposent pas sur des actes légaux qui régissent la pratique d'acquisition marchande. En considérant le principe du respect des prescriptions des textes juridiques, cette forme de production foncière semble être la plus prépondérante dans notre région d'études.

En effet, dans nos communes d'études et même ailleurs au Bénin, la production foncière moderne se fait essentiellement par les lotissements qui donnent lieu à des attestations de recasement susceptibles d'être converties en permis d'habiter. Mais la procédure de délivrance de ces actes ne respecte pas les prescriptions des textes en matière de droit foncier. Suivant les textes, tout périmètre foncier avant d'être mis en lotissement a l'obligation de faire préalablement l'objet d'immatriculation. Mais à Adjarra, aucun des terrains lotis n'a été titré par les autorités locales avant les opérations de lotissement. En s'appuyant sur cet élément, on pourrait dire que toutes les productions foncières fondées sur les attestations de recasement dans cette région relèvent de l'informel. Il en est de même pour les productions foncières basées sur les permis d'habiter d'autant que ceux-ci ne peuvent être délivrés que sur des zones loties qui, elles-mêmes relèvent déjà de l'informel. Mais cette affirmation n'est que le résultat d'une analyse tenant strictement compte des prescriptions des textes en matière de droit foncier. Sinon, la pratique des lotissements telle qu'elle se fait aujourd'hui est admise et constitue pour la population des moyens de sécurisation foncière.

De toute façon, la position des acteurs fonciers sur la production foncière informelle est divergente. Pour les partisans de la production foncière moderne, celle-ci est irréversible, on ne saurait passer d'un état moderne à un état coutumier. Par contre, les acteurs coutumiers n'éprouvent aucun problème pour passer de l'état moderne à la production foncière coutumière, ce qu'on observe aujourd'hui à travers la résurgence des terres sacrées.

3. La résurgence des terres coutumières : une pratique légale ou illégale ?

Si le retournement à l'état coutumier est illégal et informel pour certains, il constitue pour d'autres, l'expression de survivance d'une tradition longtemps marginalisée. Selon les acteurs coutumiers le jugement d'illégalité d'un retournement de l'état moderne à la production coutumière n'est en aucun cas valable. Pour ces derniers, la sélection du statut des terres ne relève pas toujours de leur volonté, elle vient parfois de l'interprétation par l'oracle *Fa* de certains signes considérés comme ceux des divinités dont on n'a jamais la maîtrise du choix de leur lieu de manifestation.

Quand une divinité se manifeste et choisit un lieu ou un espace, le terrain devient sacré et retourne, s'il ne l'est plus, dans le système du foncier coutumier. C'est le cas par exemple, à Adjarra, de la forêt sacrée d'Adovié I localement appelée *Igbo-Agan* qui était un domaine privé, donc détenant une convention certifiée par les autorités locales mais acquis par la communauté du culte *Egoun*. Cette acquisition s'est faite après la consultation de l'oracle *Fa*² qui a orienté les adeptes de ce culte

² *Fa* est une divination consultée souvent pour effectuer un bon choix ou pour prédire l'avenir.

sur le choix de ce domaine comme le plus propice pour abriter cette forêt. C'est également le cas récent de l'espace du siège départemental du culte *Vodoun* à Adjarra, dont le domaine est érigé sur une réserve foncière administrative sur demande de la communauté de ce culte après consultation du *Fa*. Ces espaces ont été sacralisés et ne peuvent plus ni faire l'objet ni de vente ni de morcellement, ils retournent ainsi dans le giron du système foncier coutumier. Il s'agit de cas de retournement au système coutumier qui, bien qu'en faible nombre, constituent toujours des réalités contemporaines comme le témoigne la création de la forêt sacrée du culte *Oro* de Ouanho à Avrankou (commune voisine d'Adjarra) qui date seulement de septembre 2014.

En réalité, depuis l'avènement de la démocratie en 1990, qui a balisé le chemin du retour aux pratiques traditionnelles, les cas de retournement deviennent de plus en plus importants. L'exemple des palais royaux qui sont devenus aujourd'hui très nombreux par résurrection ou par de nouvelles créations est illustratif. La commune d'Adjarra en compte quatre au lieu d'un seul qui existait avant le démarrage de la répression menée par le régime révolutionnaire de « l'État béninois marxiste-léniniste au cours des années 1970 contre les pratiques religieuses « obscurantistes » jugées néfastes au développement du pays » (JUHE-BEAULATON D., 2009). Face à ces exemples, peut-on toujours parler de l'illégalité ou de l'informel pour les cas de retournement ?

La production foncière par le retour aux pratiques coutumières est une réalité aujourd'hui et la tendance au retournement pour les autres pratiques traditionnelles semble être forte. On observe un intérêt de plus en plus grand pour ces pratiques surtout par des citoyens dont l'affection à la terre natale, autrefois abandonnée, ne cesse d'augmenter. Cela se traduit par un retour régulier et une participation active de ceux-ci aux cérémonies traditionnelles durant les *week-ends*.

3.1. Contournement des dispositifs administratifs et réinvention des terres coutumières

Les collectivités familiales sont des acteurs qui peuvent être définis dans notre zone d'étude comme un ensemble d'individus appartenant à une même famille ou à plusieurs familles ayant un ancêtre en commun. Elles constituent un maillon important du système foncier local et disposent des terres sur lesquelles règnent encore des pratiques coutumières. Il s'agit des terres collectives, ou sacrées et des domaines portant des concessions familiales. Ce groupe d'acteurs en fonction de leur considération a revendiqué et obtenu au nom de la coutume, un traitement particulier de leur patrimoine foncier vis-à-vis des règles mises en place par les élus locaux dans le cadre des opérations de lotissement. Ainsi, toute terre déclarée de collectivité familiale pendant les opérations de recensement jouit d'une exemption du coefficient de réduction qui correspond au pourcentage de superficie à prélever sur toutes les parcelles situées dans le périmètre du lotissement par les autorités locales afin de réaliser les infrastructures publiques. Cet avantage dont bénéficient les collectivités dans le domaine foncier va entraîner surtout à l'annonce des opérations de lotissement dans la région des mutations particulières aboutissant parfois au phénomène de *réinvention des domaines de collectivités*. La

réinvention des domaines de collectivités consiste à créer des domaines fonciers de collectivité de circonstance afin de bénéficier des avantages liés à cette catégorie de biens fonciers. Elle se réalise soit par l'augmentation de la superficie des domaines existants des collectivités ou par la fabrication de toute pièce de domaine de collectivité.

Photo n°1 : Exemple d'un terrain réinventé comme domaine de collectivité à Adjarra avant le lotissement



Source : ADEGBINNI A, 2013.

Pour que le domaine soit considéré comme sacré, une petite portion du terrain a été aménagée sur laquelle sont érigés deux Vodoun (1 et 2) au pied d'un arbre fréquemment retrouvé sur les sites Vodoun.

En effet, pour échapper au coefficient de réduction, certains propriétaires terriens qui disposent des terrains autour des domaines des collectivités vont négocier avec les responsables de ces structures afin de se faire recenser dans le domaine foncier des dites collectivités. D'autres, plus habiles, érigent sur des terrains neutres des autels d'ancêtres et surtout des *Vodoun* fantoches sous prétexte qu'ils existaient là, il y a longtemps, afin de les rendre sacrés pour qu'ils soient considérés comme des terres sacrées des collectivités.

Dans les deux cas, ceux-ci bénéficient de la complicité des géomètres et des Comités de lotissement qui ont parfois de la peine à dénoncer de pareilles pratiques lors des recensements des propriétaires terriens. Ces contournements des règles de lotissement mises en place amènent ainsi à une augmentation des domaines des collectivités familiales.

Le constat d'un nombre élevé de domaines de collectivité n'arrange pas les élus locaux dont les objectifs consistent à constituer de grandes réserves foncières destinées à des infrastructures publiques. Cette situation amène depuis quelques années de vives polémiques au sein des Conseils communaux étant donné qu'il n'existe pas de moyens fiables de reconnaissance de ces domaines. La solution de plus en plus proposée par les Conseils communaux est de considérer uniquement les terres sur lesquelles se trouvent les concessions familiales comme des domaines de collectivité. Mais cette solution semble ne pas être de nature à prendre en compte réellement les réalités coutumières étant donné qu'elle occulte une grande partie des terres traditionnelles comme celles qui abritent de réels autels d'ancêtres, des forêts sacrées, des *Vodoun*, c'est-à-dire des terres sacrées porteuses des marques d'identités d'une collectivité. Elle obligerait à la disparition ou à la

réduction des terres sacrées, ceux à quoi on assiste de plus en plus dans les nouveaux lotissements.

3.2. Les effets pervers de la réinvention des domaines de collectivité

Les stratégies de contournement des règles administratives par certains détenteurs fonciers rendent difficile la prise en compte des pratiques foncières traditionnelles dans les opérations de lotissement. Cette remarque nécessite d'être analysée surtout en terme de risque ou d'avantages pour ces acteurs briseurs des règles instaurées. Par exemple, accepter de se faire recenser dans le domaine d'une collectivité surtout qui n'est pas la sienne, apparaît comme une manière de cacher son existence en tant que détenteur de bien foncier devant les autorités administratives. Un tel acte pourrait faire courir à son auteur le risque de se faire déposséder de sa parcelle quand on se retrouve avec des membres de collectivité peu corrects. Les propos du septuagénaire M. R. L., victime de cette pratique de *mise en collectivité des terres* sont édifiants :

« ... On m'a dit que je vais payer 100 000 F au Maire et il va me prendre encore la moitié de mon terrain pour le lotissement alors qu'il s'agit d'un lopin de terre que j'ai hérité de mes parents. Si le Maire prend la moitié, qu'est-ce qui va rester pour mes deux enfants qui doivent nécessairement construire ici pour pérenniser notre lignée ? C'est ceux à quoi, j'ai pensé en négociant avec la collectivité d'à côté pour qu'on recense mon terrain dans leur domaine. Mais aujourd'hui, j'ai du mal à entrer en possession de ma parcelle. » (Entretien traduit de la langue Goun en français et réalisé à Adjarra, le 14 juillet 2013).

Certes, il existe toujours des personnes malintentionnées en quête permanente des failles des institutions pour en profiter, mais ces propos témoignent du fait que le comportement de certains de ces "briseurs de règles" établies peut être aussi dû au prix élevé des frais de lotissement qui contraste avec le faible niveau de vie économique de certaines couches de populations et surtout au manque d'informations et de sensibilisation sur les règles mises en place. Les relations entre les autorités locales et leurs administrés apparaissent alors comme des rapports de force qui entraînent parfois une marginalisation de ces derniers et les poussent, surtout pour la classe moyenne, à la dérive. Ainsi, compte tenu de leur précarité et face à une situation administrative obligeante, le contournement des règles administratives apparaît-il comme la seule solution pour certains acteurs fonciers de produire des terres coutumières supposées à l'abri du coefficient de réduction : est-ce une production légale ou illégale ?

De toute façon, le jugement sur la légalité ou l'illégalité de la production foncière dépend de la position de celui qui juge. Dans tous les cas, l'affirmation des pratiques foncières coutumières et sa résistance amènent périodiquement à des révisions de position. Le système foncier coutumier a fini par s'imposer comme une réalité à ne pas occulter. Mais plutôt que de tergiverser sur l'opposition entre les productions foncières coutumière et moderne, il nous paraît important d'étudier la portée des risques afférents à chaque type de production.

4. L'analyse des risques afférents aux différents circuits de production foncière

Qu'ils soient classés dans les secteurs formel ou informel, tous les circuits de production foncière ne présentent pas les mêmes degrés de risque ; celui-ci étant désigné ici comme la portée de sécurisation que présentent les biens fonciers. Plus le risque est faible, plus fort est le degré de sécurisation des biens fonciers. Les risques varient en fonction des places de considération qu'on accorde aux institutions qui légitiment chaque système foncier. La hiérarchisation du système foncier moderne s'est appuyée sur la considération juridique des actes qui régissent les biens fonciers tandis que celle du système foncier coutumier s'appuie sur la considération des institutions de témoignage qui ont contribué à la transaction foncière. Le tableau n°2 présente une classification de la portée des risques dans les productions foncières.

Tableau n° 2 : Échelle de classification de la portée des risques

Actes fonciers	Sans risque	Très faible	Faible	Moyen	Fort	Très fort
Système foncier moderne ou d'inspiration moderne						
Titre foncier						
Permis d'habiter						
Certificat foncier rural						
Attestation de recasement						
Convention certifiée						
Convention non certifiée						
Système foncier coutumier ou d'inspiration coutumière						
Acquisition foncière avec <i>Dogbo-tountoun</i>						
Acquisition foncière sans <i>Dogbo-tountoun</i>						
Héritage ou don avec conseil de famille						
Héritage ou don sans conseil de famille						

Source : Bases de données, Travaux de terrain.

Réalisation : ADEGBINNI A., 2015.

Dans le **système foncier coutumier**, le risque dépend de l'existence ou non de l'institution de *Dogbo-tountoun* et du conseil de famille. Il est très faible quand il y a le *Dogbo-tountoun* et le conseil de famille car ces institutions qui se fondent sur le témoignage comme preuve, placent la transaction sous la protection des divinités et le contrôle des structures sociales.

Mais dans le **système foncier moderne**, le degré de risque varie en fonction de la forme d'occupation foncière choisie. Ces occupations foncières peuvent même se hiérarchiser dans ce secteur. L'occupation par le titre foncier vient en tête car il demeure le seul document qui confère une propriété foncière irrévocable et inattaquable. Les occupations foncières par le permis d'habiter, le certificat administratif, le certificat foncier rural viennent en deuxième position étant donné qu'elles peuvent, sur demande, être converties directement en titre foncier.

L'occupation foncière par attestation de recasement vient en troisième position. Elle est moins considérée que les autres mais l'attestation de recasement confère un certain degré de confiance aux détenteurs d'autant que la parcelle concernée est enregistrée et prise en compte par le plan d'urbanisme local. Cette parcelle ne peut faire l'objet d'expropriation que s'il y a une nouvelle situation non préalablement signalée par le plan d'urbanisme. Quant aux occupations foncières basées sur une convention certifiée, elles présentent simplement la particularité d'être reconnues par les autorités locales. Les conventions certifiées n'ont d'importance qu'en cas de litige foncier où elles donnent une priorité à ses détenteurs contre d'autres qui ne détiennent que les conventions non certifiées. Une comparaison des degrés de risque entre les systèmes coutumier et moderne paraît un peu délicate car les deux ne s'inscrivent pas dans le même registre.

Le premier, le système coutumier est basé sur le témoignage, le contrôle social et la confiance à la sanction des divinités qui oblige "à plus d'honnêteté". Mais il présente le défaut que le témoignage perd sa valeur sur plusieurs générations. Il ne peut être fonctionnel que si la croyance aux divinités ne s'effrite pas et que les structures sociales fonctionnent normalement. Mais face à l'émiettement des terres collectives qui assurent leur autorité, ces structures sociales peinent aujourd'hui à bien fonctionner au moment où les entités juridiques modernes ne cessent de se restructurer pour être plus crédibles et efficaces.

Le second, le système moderne repose sur les textes juridiques écrits qui orchestrent une certaine classification de l'importance des occupations foncières. Il présente l'avantage d'être fondé sur des écrits et des structures administratives capables de pérenniser ces écrits. Mais il n'est pas sans défaut. L'un de ses défauts est le caractère parfois subjectif de l'application des textes qui relève de l'homme alors que toute œuvre humaine peut présenter des imperfections selon les contextes ou selon que l'on est en face d'un intérêt personnel. L'autre défaut est que les conditions d'obtention de certains actes fonciers modernes sont très peu accessibles à des couches démunies de la société béninoise.

Les deux systèmes sont toujours dans la confrontation de reconnaissance de l'un ou de l'autre. Les décisions des acteurs coutumiers trouvent rarement leur place dans le cadre foncier moderne. Celles prises en s'appuyant sur les textes juridiques sont parfois rejetées par les acteurs coutumiers par manque de considération de certaines réalités coutumières car les bénéficiaires n'arrivent toujours pas à en jouir. Un cas illustratif est celui du litige foncier sur une petite portion de terre qui oppose un propriétaire détenant un titre administratif à une communauté du culte *Zangbéto* qui réclame cette portion comme appartenant au domaine foncier de leur divinité. Le jugement du tribunal de Porto-Novo favorable au détenteur de l'acte administratif n'a pas suffi pour que ce dernier puisse rester sur sa propriété foncière. Plusieurs fois victimes de pressions sociales tels que des blocages des travaux de construction par le *Zangbéto*, des insultes, des menaces en un mot le rejet par les habitants, il a fini par déguerpir des lieux en cédant la partie non litigieuse de son bien foncier à une autre personne. Donc, une chose est d'avoir un acte foncier moderne et un jugement favorable, une autre est d'avoir aussi l'acceptation de ce jugement. L'application stricte des textes juridiques se révèle

parfois inefficace face à d'autres réalités locales. Pour cela, le mieux serait que les deux systèmes se complètent car chacun a sa valeur et son sens.

Conclusion

La production foncière s'appuie dans notre région sur plusieurs institutions foncières qui tirent leur légitimité des pratiques traditionnelles pour certaines et modernes pour d'autres. Mais ces institutions s'imbriquent les unes dans les autres créant une mixité en contournant les contraintes d'un système, tout en profitant des avantages d'un autre auquel elles empruntent quelques pratiques seulement.

L'occupation foncière est le statut sous lequel repose un terrain suite à sa transformation de son état primaire. Plusieurs formes d'occupations ont été identifiées sur notre terrain d'étude allant de l'occupation basée sur les règles coutumières à des occupations fondées sur les pratiques modernes. Ces occupations foncières sont le fruit de divers circuits de production dont certains sont considérés comme formels et d'autres informels.

Que les propriétaires détiennent le titre foncier, le permis d'habiter, le certificat foncier rural, ou même l'attestation de recasement, toutes ces formes de production foncière tirent leur légitimité des textes juridiques mis en place par l'État. Ainsi, pourrait-on dire que l'État à la suite du colonisateur s'est octroyé une multitude d'options pour assurer la conversion des terres coutumières. Mais dans bien des cas, la présence de la forme d'occupation foncière fondée sur les règles coutumières n'est plus à nier. Cette présence ne relève pas nécessairement d'une passivité de la part des détenteurs de biens fonciers occupés par cette forme, face aux règles modernes qui tentent de se généraliser, mais elle est plutôt l'expression d'une réalité difficile à cacher. Pour cela, il est important d'abandonner la voie de son assimilation pour étudier d'autres pistes plus adaptées. On comprend aisément selon les autorités administratives qu'il n'est plus question de passer d'un état moderne à un système coutumier. Mais le mieux serait de prendre en compte les réalités locales dans les pratiques modernes au lieu d'adopter une position très rigide qui classe tout ce qui ne va pas dans le sens des textes juridiques, généralement d'inspiration étrangère, comme illégal.

Bibliographie

ADEGBINNI A., (2016) : La réinvention du régime foncier moderne au Bénin : le cas du plan foncier rural. In : *À H Ñ H Ñ, Revue de Géographie de Lomé, Togo*, p. 144-154.

BARRIERE O., (2008) : L'intégration du droit dans la dialectique sociétés-écosystème, le droit d'une « socio-écologie. In : *Foncier et environnement en Afrique : Des acteurs au(x) droit(s)*, Cahiers d'anthropologie du droit, Karthala, Paris, p. 39-127.

BASSERIE V. et D'AQUINO P., (2011) : Sécurisation et régulation foncière : des enjeux aux outils. Quelles obstacles à la cohérence des politiques, Fiche pédagogique du Comité technique « foncier et développement », p. 4, consulté le

12/01/13, www.hubrural.org/IMG/pdf/Note_de_presentation_Pro prospective_Participative_2.2.pdf.

CHAUVEAU J.-P., (1998) : La logique des systèmes coutumiers. In : *Quelles politiques foncières en Afrique rurale?*, Paris, Karthala, p. 66-75.

CHAUVEAU J.-P. et LAVIGNE DELVILLE Ph., (2002) : Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone ? In : *Comment réduire pauvreté et inégalité : pour une méthodologie des politiques publiques*, Karthala, Paris, p.211-239.

CLERC J. P., ADAM et TARDITS C., (1956) : Société paysanne et problèmes fonciers de la palmeraie dahoméenne : Etude sociologique et cadastrale. Conseil Supérieur des Recherches sociologiques Outre-mer, N°2, Paris, 147 p.

DURAND-LASSERVE A., MATTINGLY M., MOGALE T., ALLANIC B., GOASTELLE G. et PRECHT R., (2004) : Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne : Afrique du Sud- Bénin- Cameroun- Ghana- Kenya-Sénégal- Tanzanie. Synthèse des résultats d'étude, CNRS, Université de Paris VII, France, 8 p.

GNELE J. E., TOSSA I. et DOSSOU GUEDEGBE O., (2012) : Urbanisation et perspectives de développement à Adjara, une ville satellite de Porto-Novo, capitale du Bénin. In : *Cahiers des Maitrises Professionnelles*, Vol. 4, N° 6, Université d'Abomey-Calavi, Bénin, p. 46-55.

JUHE-BEULATON D., (2009) : Un patrimoine urbain méconnu. Arbres mémoires, forêts sacrées et jardins des plantes de Porto Novo (Bénin). In : *Autrepart 2009/3* (n°51), DOI 10.3917/autr.051.0075, p. 75-98.

LAVIGNE DELVILLE P., (2009) : Conceptions des droits fonciers, récits de politique publique et controverses : Les Plans fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest. In : *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : Du cadre légal aux pratiques locales*, Karthala, Paris, p. 69-103, www.karthala.com, Consulté le 24/02/17.

LE ROY E., (2003) : Actualité des droits dits 'coutumiers' dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'Océan Indien à l'orée du XXI^e siècle. In : *Cahiers d'Anthropologie du Droit*, cahier thématique « Retour au foncier », LAJP/Karthala, p. 237-263.

LE ROY E., (1991) : Appropriation et systèmes de production. In : *L'appropriation de l'espace en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*, Karthala, Paris, p. 27-35.

M'BAYE K., (1971) : Le régime des terres au Sénégal. In : *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara*, G.-P. Maisonneuve et Larose, Paris, p. 131-157.

MOLEUR B., (1986) : La loi coloniale, son idéologie, ses contradictions. In : *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris, France, p. 79-100.

SERI-HERSCH I., (2012) : La modernité dans l'historiographie du Soudan. Usages convenus d'un concept nébuleux ? *Cahiers d'études africaines* 2012/4 (N° 208), p. 905-935.