

Annexe 3.5 BÉNIN

Superficie : 112 600 km² (Banque Mondiale, 2011)

Population : 9 099 922 (Banque Mondiale, 2011)

IDH : 0,427 (UNDP, 2011)

Surface arable : 22,15 % (Banque mondiale 2009)

Principales productions : Coton, ananas, cajous, palmier à l'huile, riz, maïs, sorgho, l'igname et le manioc (République du Bénin, 2006)

Types de propriétés foncières

Titre foncier	Titre foncier officiellement enregistré. Le processus d'enregistrement débute au palier gouvernemental local et est conclu au Département des titres fonciers de Cotonou.
Certificat foncier rural	Enregistrements à titre individuel ou collectif de parcelles de terres agraires dans le cadre du PFR.
Concession individuelle par autorisation	Concession garantie à un individu ou une entreprise par l'entremise d'une autorisation dite administrative.
Terre de l'État occupée	Terre appartenant à l'État (terre publique), mais occupé par un particulier.
Terre sans titre	Terre sous régime foncier coutumier, mais sans Titre foncier ou Certificat foncier rural.

(LANDac 2012)

AMPLEUR DES TRANSACTIONS FONCIÈRES

GRAIN et le Landmatrix comptabilisent dix acquisitions, pour un total de 1 050 900 hectares (2012). Les coûts d'achats des terres connaissent de grandes disparités allant de 50 000 FCFA (environ 100 dollars canadiens) à 300 000 FCFA (environ 600 dollars canadiens) par hectare selon les régions et la qualité du sol ou la présence de cours d'eau à proximité (Gbaguidi 2010, 1). Les régions les plus touchées par les acquisitions : La région du Sud, hormis Calavi et Tori qui sont des réserves résidentielles. D'Allada jusqu'à Zogbodomey en passant par Sèhouè et à Massi. Djidja, Zakpota dans le département du Zou, Ouèssè, Tchaorou dans les collines et Matéri dans la Donga (au nord) (OCDE 2010, 3).

ACTEURS, MOTIVATIONS ET PERCEPTIONS

L'État tente de réduire sa dépendance énergétique et de propulser le développement rural, ainsi il encourage l'investissement (Nonfodji 2011, 3). Pour l'État il s'agit donc d'une source de revenu, mais les acquisitions représentent aussi une modernisation éventuelle de la production agricole, une augmentation des taux d'exploitation des terres, la promotion de la création d'emplois pour les jeunes des milieux ruraux et ainsi une baisse de l'exode rurale, de nouvelles connaissances techniques et de gestion, etc. (Gbaguidi 2010, 2).

Ainsi se créent des intermédiaires, des spéculateurs pour l'essentiel. Les spéculateurs sont parfois des individus, des entreprises, des nationaux ou expatriés de l'occident, du Moyen-Orient ou de l'Afrique même. Ils deviennent ainsi des intermédiaires entre les acteurs internationaux et les membres de la communauté rurale. L'étude de cas de la commune de Djidja réalisée par la Synpa (voir plus loin) indique que la plupart de ces opérateurs individuels sont des fonctionnaires (76%) (Angsthelm et al. 2010, 9).

La population a une conception souvent mitigée de l'acquisition des terres. Avec les différentes études de cas réalisées dans différentes communes (Djougou, Allada et Djidja) l'on constate que les jeunes sont souvent moins attachés aux terres ou semblent simplement préférer la vente de terres pour un bénéfice à court terme. Les jeunes utilisent cet argent afin de démarrer des activités économiques connexes. Les aînés auraient moins tendance à vendre aussi rapidement. Nous avons aussi constaté ces différences dans la commune d'Allada, les perceptions et motivations des acteurs « communaux » varient d'une couche sociale à une autre. Les pouvoirs religieux notamment, condamnent la vente exclusive à des individus qui ne sont pas de la localité et plus particulièrement pour les terres qui « abritent des Dieux ». Leur crainte étant de ne plus avoir accès à ces terres : « Les rois ou chefs traditionnels ont abondé dans le même sens. C'est dire que les pouvoirs traditionnels et religieux sont écartés en matière de transactions foncières » (APIC-SNV 2010, 34).

MÉCANISMES

Selon Gbaguidi, c'est l'acquisition qui est le principal mode d'accès à la terre des investisseurs nationaux (2010, 1). Pratiquement toutes les transactions se font sur la base seulement de conventions de ventes sans certification par les autorités locales. Très peu font l'objet d'un acte notarié ou d'un certificat foncier comme l'exige la loi foncière (Gbaguidi 2010, 1). Toujours selon l'auteur, ces transactions sont souvent arrangées par des intermédiaires locaux, principalement car ceux-ci ont plus de facilité à négocier avec les paysans car ils sont natifs de la communauté

Allada : Le mode d'acquisition des terres à grande et moyenne échelle est l'achat sanctionné par l'établissement d'une convention de vente ou d'un certificat administratif.

Djougou : Le mode d'acquisition des terres est soit le don, soit l'achat. Les deux modes sont à part égale (50%). Les actes juridiques dominants qui accompagnent les modes d'acquisition sont des actes de donation (50%)¹ et des conventions de vente ou certificats administratifs (41,67%). **Djidja :** Comme dans la commune d'Allada, l'on constate que l'ensemble des transactions furent des opérations d'achat. « Les transactions ont été réalisées essentiellement à l'aide d'un intermédiaire pour 80% des

¹ Nous n'avons pas d'information précise sur en quoi consiste les actes de donation, ce qu'ils impliquent.

cas contre une négociation directe pour 20%. Les acheteurs ont informé les vendeurs par des communiqués (43%), ou ont pratiqué une approche via les chefs traditionnels (30%) ou via les autorités municipales (13%). De ces transactions, 90% furent des conventions de ventes², 3% avec un acte notarié et seulement 7% à l'aide d'un certificat foncier comme l'exige la loi (Angsthelm et al. 2010, 10).

CONSÉQUENCES

Certains cédants estiment avoir amélioré leur niveau de vie suite aux revenus issus de la vente de parcelles avec la réhabilitation ou la construction de nouvelles habitations (APIC-SNV 2010, 34). Sur le plan économique la plupart des cédants n'expriment aucun regret suite à la vente de leurs parcelles. Les revenus issus de la vente ont permis à certains de démarrer une activité économique, et à d'autres de renforcer leur capital financier. L'exercice d'une activité économique concerne surtout les femmes qui représentent environ 2% des cédants (APIC-SNV 2010, 34). Plusieurs membres de la communauté sont même fiers de constater la présence d'étrangers et d'investisseurs. Par ailleurs, l'on soulève notamment le problème des propriétaires qui deviennent ouvriers agricoles à vie. La perte des droits agraires des locaux contribue à la disparition de l'agriculture familiale et du savoir qui y est rattaché. On note d'ailleurs une « dislocation du tissu social » suite à un morcellement trop poussé des terres par l'héritage (APIC-SNV 2010, 34). De plus, les jeunes qui veulent démarrer une carrière dans le domaine de l'agriculture ne peuvent plus avoir une partie des terres communales qui leur est habituellement attribuée par le chef de la communauté, puisqu'elles sont pratiquement toutes vendues (Nonfodji 2011, 7). Au niveau environnemental, on note dans la commune de Djougou, que l'acquisition de terres était suivie d'un abattage presque systématique des essences forestières en place au profit d'arbres fruitiers (manguiers et orangers) (APIC-SNV 2010 b, 30). Puis, on note une augmentation de la consommation d'engrais chimiques et pesticides (Angsthelm et al. 2010, 19).

POINTS AVEUGLES ET RECOMMANDATIONS POUR LA RECHERCHE

Le cas du Bénin est bien documenté. L'on constate une société civile organisée et relativement influente dans la question des acquisitions des terres. Cependant, l'on note un certain nombre de points sur lesquels nous sommes à court d'information. Les études de cas nous permettent de voir des portraits spécifiques, mais nous n'avons pas de portrait global des mécanismes d'acquisition et des acteurs nationaux impliqués. C'est ce qui a trait aux impacts qui est particulièrement manquant. De plus, nous détenons peu d'information sur la question des femmes et l'impact des acquisitions sur celles-ci. Il faudra porter une attention particulière à un cadre foncier dont les structures sont actuellement en négociations et en changements. Les études de cas du Bénin nous ont fait réfléchir sur des points intéressants, notamment l'importance de l'étude des sexospécificités dans les facteurs influençant l'acquisition des terres, le niveau d'accaparabilité de certaines régions et les facteurs facilitateurs et incitatifs en général.

² « Une Convention de vente nécessite la signature du chef village puis du chef arrondissement qui délivre un certificat de non litige et enfin nécessite une certification par la mairie après paiement des taxes pour que cette transaction ait une valeur juridique » (Angsthelm et al. 2010, 8).