

ANNALES DES SCIENCES
AGRONOMIQUES

<http://www.ajol.info>

Volume 19, Numéro 1, 2015

ANNALES DES SCIENCES AGRONOMIQUES

Revue publiée par la Faculté des Sciences
Agronomiques (FSA) de l'Université
d'Abomey-Calavi (UAC)

Comité de Publication

Directeur de publication : Pr Brice SINSIN

Secrétaire : Pr A. AHANCHÉDÉ

Membres : Pr J. HOUNHOUIGAN

Pr Ph. LALÈYÈ

Pr Ch. CHRYSOSTOME

Dr A. ADÉGBIDI

Administration : Pr J. DJEGO

Mise en page : S. GBOHAYIDA

Conseil Scientifique

Pr M. Oyédé (Sciences de la Terre), Pr G. A. Mensah (Biologie animale), Pr K. Moutairou (Biologie cellulaire, Immuno-cytologie), Pr C. Ahanhanzo (Biotechnologie), Pr S. A. Akpona (Biochimie), Pr M. Boko (Climatologie), Pr F. G. Amoussouga (Economie), Pr L. J. G. Van der Maesen (Botanique), Pr P. Meerts (Ecologie végétale), Pr A. Assogbadjo (Ethnobotanique, Génétique), Pr C. Agbangla (Génétique), Pr P. Azokpota (Biochimie alimentaire), Pr T. Alavo (Entomologie), Pr L. Ahoton (Phytotechnie), Pr J. Hounhouigan (Technologie alimentaire), Pr B. Sinsin (Ecologie végétale et animale), Pr J. Ganglo (Sciences forestières), Pr Ph. Lalèyè (Hydrobiologie), Pr R. Mongbo (Sociologie rurale), Pr A. Ahanchédé (Malherbologie), Pr J. C. Codjia (Zoologie), Pr E. Agbossou (Hydraulique), Pr S. Saliou (Sciences vétérinaires), Pr G. Dègan (Énergétique), Pr S. Adoté-Hounzangbé (Parasitologie), Pr P. Etorh (Biochimie-environnement), Pr A. Adomou (Botanique), Pr B. Ahohouendo (virologie-phytopharmacie), Pr P. Hounngandan (Microbiologie), Pr G. Amadji (Pédologie), Pr G. Biaou (Économie rurale), Dr E. Achigan-Dako (Production végétale), Pr G. J. Djego (Botanique

appliquée, Ethnobotanique appliquée), Pr L. R. Glèlè-Kakai (Statistiques)

Comité de lecture : les lecteurs (referees) sont des scientifiques choisis de par le monde selon les champs thématiques des articles.

But et publication

Les Annales des Sciences Agronomiques est une revue scientifique dont le but est de publier des articles originaux et des notes techniques, dans tous les domaines des sciences et techniques agricole, biologique, écologique, biochimique, biotechnologique, géologique, pédologique, agro-alimentaire, de la nutrition humaine et animale ; de l'environnement, de la biodiversité, de l'économie et de la sociologie rurale. Les articles sont rédigés en Français ou en Anglais avec un résumé détaillé d'une demi-page au maximum dans la seconde langue. Les auteurs ayant régulièrement payé leur cotisation annuelle bénéficient de 12 pages par numéro pour la publication de leurs articles. Ils bénéficient de tirés à part de leurs articles lorsqu'ils sont publiés.

Frais de publication : Seuls les auteurs ayant payé les frais de publication de leurs articles verront leur manuscrit publié. Le montant de ces frais de publication est fixé par manuscrit.

Les frais de publication sont fixés à 50.000 F CFA (77 €) par article accepté.

Adresse de contact : Annales des sciences agronomiques, FSA/UAC, 01 BP 526 Cotonou, Bénin. Tél/Fax. + 229 21 30 30 84
E-mail1 : gdjego@yahoo.fr
E-mail2 : osylvanus@gmail.com
Site Web : <http://www.ajol.info>

Dépôt légal : N° 1418 du 19/10/98 Bibliothèque Nationale du Bénin, Porto-Novo, Bénin.

ISSN : 1659-5009

Instructions to authors

The "Annales des Sciences Agronomiques" publishes the results of original applied research articles and communications and scientific reviews in the fields of plant sciences, soil sciences, animal sciences, ecology, food technology, nutrition, in tropical and subtropical areas. Short notes covering current topics are also given consideration.

The Editor-in-Chief acknowledges receipt of the manuscripts and submits them to the editorial Board. The manuscripts may then be accepted, rejected or revisions may be requested. These must have been addressed when submitting a new version.

- *The Editor Board may return without refereeing any manuscript that does not comply to the following guidelines.*

- French is mandatory for French and Francophone authors. English may be used in all other cases.

- Complete manuscripts are submitted in *triplicate*, including one original. The text and is typed, double-space, the pages are numbered. A 3,5" *diskette* is included. The text and tables are in separate files saved under Microsoft Word (clearly indicate on the diskette of the software used).

- *First and second page contents* : 1) a precise, complete title in English and French ; 2) a running title not exceeding 60 characters or spaces in English and French ; 3) author's names, postal office box and fax numbers, E-mail address ; 5) abstracts : in English and in French, 250 words at most, and both contain the same information ; 6) five key words.

- *Article structure* : Introduction, materials and methods, results, discussion, conclusion, acknowledgements (when appropriate), references.

Note : In the materials and methods, and results sections the past tense is mandatory. In the discussion the present tense may be used when refereeing to already published results, but the past tense is mandatory when refereeing to results of the present study.

Tables : arabic numerals are used, in the order they appear in the text.

- *Figures* : (photos, graphs, drawings, maps) : originals submitted on paper only, separate from the text, numbered (Arabic num) in the order they appeared in the text ; legend are listed separately, meaningful by themselves ; high-quality is required from the start as they may be reproduced without any modification (except in size) : photos ; contrasted, in black and white if the subject justifies it.

- *References* presented as below. A very special care is given to their presentation and no item may be omitted (e. g. do not forget the publisher's city and country when quoting a book), using the following examples as guidelines.

BERTHE D. 1987 Epidémiologie et prophylaxie des maladies infectieuses majeures : bilan et perspectives. Thèse doct. Vét. EISMV, Dakar, Sénégal.

DENIS J. P. 1971. L'intervalle entre les vélages chez le zébu Gobra (Peul sénégalais). *Revue Elev ; vét ; pays trop.*, 24 : 635-647.

GUYOT B., TOBAR M. & VINCENT J. C. 1988. Essai de détermination de la couleur verte du café en système modèle. *In* : XIIe colloque scientifique international sur le café. Montreux, Suisse, 28 juin-3 juillet 1987. Paris, France, ASIC, pp. 143-147.

RICORDEAU G. 1981. Genetics : breeding plants. *In* : Gall C., (ed) Goat production. London, UK, Academic Press, pp. 111-161.

Anonymous publications are listed under the title first word.

The complete guidelines are available upon request.

International ISO norms are used to abbreviate journal names.

Proofs are sent to the first author or to the correspondent who then has a few days to return the corrections.

10 reprints free of charge are sent solely to the first author or to the designated correspondent.

TABLES DES MATIERES

(Volume 19, numéro 1, 2015)

CONTENU

- Z. Y. MAGNON, L. ADJAHOUHOUE, K. M. NASSI, C. R. TOSSOU, R. MONGBO & G. BIAOU** : Pression foncière et individualisation des droits fonciers ruraux. Les limites de la théorie évolutionniste des droits de propriété, une étude de cas au Sud-Bénin 1-18
- P. LESSE, J. DJENONTIN, B. YABI, I. TOKO, B. TENTE & M. HOUINATO** : Cartographie et gestion des principaux points d'abreuvement aménagés des troupeaux transhumants au Nord Est du Bénin 19-41
- T. B. C. ALAVO & D. K. MENSAH** : Effet de l'émulsion d'huile de colza sur le puceron *Aphis craccivora* pour la protection intégrée du niébé (*Vigna unguiculata*) 43-51
- I. YABI, M. M. KOUASSI, M. S. ISSA & F. AFOUDA** : Variabilité pluviométrique de la grande saison agricole et ses incidences sur la production du maïs dans la commune de Zè au Bénin 53-77
- I. TOKO IMOROU, P. C. DJOGBENOU, O. AROUNA, E. S. SOGBOSSI & B. SINSIN** : Effets de la taille et des régions phytogéographiques sur la diversité floristique et la structure des forêts sacrées au Bénin 79-97
- H. H. AKODOGBO, H. AGADJIHOUEDE, C. A. BONOU & E. D. FIOGBÉ** : Production du zooplancton a partir des déjections animales et son importance dans la vie des larves de poisson : synthèse bibliographique 99-115

PRESSION FONCIÈRE ET INDIVIDUALISATION DES DROITS FONCIERS RURAUX. LES LIMITES DE LA THÉORIE ÉVOLUTIONNISTE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ, UNE ÉTUDE DE CAS AU SUD-BÉNIN

*Z. Y. MAGNON**, *L. ADJAHOUHOUE***, *K. M. NASSI****, *C. R. TOSSOU**,
*R. MONGBO***** & *G. BIAOU******

**Université d'Abomey-Calavi, FSA, Laboratoire de Sociologie et de Vulgarisation Rurales (UAC/FSA/EESAC/LSVR) – Bénin - Email : ymagnonfr@yahoo.fr*

***Université d'Abomey-Calavi, FLASH, Département de Sociologie-Anthropologie*

****Université d'Agriculture de Kétou, École d'Horticulture et d'Aménagement des Espaces Verts*

*****Université d'Abomey-Calavi, FSA, Laboratoire d'Analyse des Dynamiques Sociales et des Etudes du Développement*

******Université d'Abomey-Calavi, FSA, Laboratoire d'Economie Rurale et de Gestion des Exploitations Agricoles*

RÉSUMÉ

Depuis l'annonce étatique, au milieu des années 1990, d'un projet d'implantation d'un aéroport, Glo-Djigbé, arrondissement de la Commune d'Abomey-Calavi au Sud-Bénin, est confronté à une situation de pression foncière sans précédent liée aux ventes de terres. Cet article se propose de décrypter, dans un contexte de pluralisme juridique mêlant normes coutumières et règles officielles, les différents codes et logiques marchands. Il questionne, à partir d'éléments empiriques nouveaux, les mutations socio-foncières en cours au regard des prévisions de la théorie évolutionniste des droits sur la terre qui a principalement orienté les politiques foncières en Afrique subsaharienne rurale ces dernières années. La méthodologie de mise en œuvre a privilégié une approche socio-anthropologique qualitative basée sur l'entretien et l'observation. Les résultats obtenus permettent de nuancer profondément la théorie évolutionniste des droits de propriété qui prévoit l'effritement des systèmes fonciers coutumiers face à la pression démographique et marchande, et prône l'instauration subséquente de politiques de titrisation des terres rurales comme condition nécessaire à l'intensification agricole et au développement rural.

Mots-clés : *marchandisation foncière ; théorie évolutionniste des droits de propriété ; développement rural ; Bénin ; Afrique de l'Ouest*

LAND PRESSURE AND INDIVIDUALIZATION OF THE RURAL LAND RIGHTS : THE LIMITS OF THE EVOLUTIONARY THEORY OF PROPERTY RIGHTS, A CASE STUDY IN THE SOUTH OF BENIN

ABSTRACT

Since the State announced, in the mid nineties, a project of an airport setting up in Glo-Djigbé, this rural district of South Benin is confronted with an unprecedented situation of land pressure linked to sales. This article suggests deciphering, in the context of a juridical pluralism combining customary law and official rules, this commercial codes and logics. It compares, on basis of new empirical elements, the current socio-land transformations with the evolutionist predictions of the property rights theory which mainly directed the land policies in rural sub-Saharan Africa these last years. The methodology has used a qualitative approach based on the socio-anthropological interview and observation. The results of the research allow to qualify profoundly the evolutionary theory of the property rights which expects the destruction of the customary systems of land's management with the demographic and commercial pressure, and recommends the deliverance by States of private land's titles as the necessary condition for the agricultural intensification and for the rural development.

Keywords : *land selling ; evolutionist theory of land rights ; rural development ; Benin ; West Africa*

INTRODUCTION

L'idée de l'effritement quasi inexorable des systèmes fonciers coutumiers et de l'émergence de la propriété privée individuelle a été mise à mal par maintes études socio-anthropologiques. Tout en démontrant la capacité des systèmes fonciers locaux à évoluer face à de nouveaux enjeux, ces travaux en socio-anthropologie ont insisté sur la nécessité, dans des contextes de pluralisme juridique et de « marchandisation imparfaite de la terre » (Leroy, 1997), de la multiplication de « travaux empiriques de qualité » (Lavigne Delville *et al.*, 2000) et « d'études fines » (Mongbo, 2000) susceptibles de faire progresser la connaissance des systèmes fonciers coutumiers.

Menée à Glo-Djigbé des années 2007 à 2010, dans un contexte de forte pression marchande sur la terre et reconduite à partir de l'année 2012, cette étude, dont les observations de terrain se poursuivent encore aujourd'hui, répond à cette préoccupation empiriste.

LE CONTEXTE D'ETUDE

L'arrondissement rural de Glo-Djigbé, son projet aéroportuaire et l'explosion des ventes de terres

Notre zone d'étude, Glo-Djigbé, est un arrondissement rural polygynager du département de l'Atlantique qui est essentiellement peuplé du groupe

ethnique « Aïzo ». Traversé par la Route Nationale Inter-Etats Bénin-Niger (RNIE 2) et découpé en 9 villages occupant une superficie totale d'environ 97 km², l'arrondissement rural de Glo-Djigbé est situé à 43 km de Cotonou, la plus grande ville et la capitale économique du Bénin. La principale activité y est l'agriculture de type extensif. En dehors de l'animisme qui y représente la religion dominante, on retrouve également le christianisme et l'islam. Mais il s'agit dans la plupart des cas, de pratiques syncrétiques, l'influence animiste étant souvent présente en trame de fond.

La particularité de cet arrondissement faisant l'objet de notre étude est qu'il est pressenti pour abriter le deuxième et le plus grand aéroport de classe internationale du Bénin. Selon les informations obtenues à l'Autorité de Développement du Périmètre de Glo-Djigbé (A.D.P.G) qui est l'office d'Etat dédiée à la réalisation de ce projet aéroportuaire, l'infrastructure occupera une superficie de 3028 ha, à l'ouest de l'arrondissement ; et même si elle n'a pas encore été réalisée, les principales études préliminaires (levées topographiques, études technico-économiques et environnementales) ont été faites depuis le début des années 2000. Mais, quoique délimitée, la supposée zone aéroportuaire est toujours occupée et exploitée par les lignages autochtones pour leurs activités agricoles.

Une des conséquences majeures de cette promesse étatique depuis les années 1990 est qu'elle suscite une intensification des ventes de terre dans cet arrondissement. Les acquéreurs sont essentiellement des urbains, étrangers à la localité, cherchant à investir, voire à spéculer, dans une zone, certes rurale, mais qui est désormais perçue comme dotée d'un fort potentiel économique : situation périurbaine renforcée par la proximité de la capitale économique, facile d'accès par la RNIE 2, et devant abriter le plus grand aéroport du pays. L'intérêt des acquéreurs fonciers pour cette zone est renforcé par les travaux de réfection en cours de l'axe Abomey-Calavi – Bohicon sur la RNIE 2, de la commune d'Abomey-Calavi à celle de Bohicon. Toutefois, ces achats ne s'accomplissent que grâce à une bonne disponibilité de l'offre, les ventes de terres contribuant à résoudre les problèmes financiers récurrents des ruraux.

Du dualisme juridique et de l'imperfection du marché de la terre

Les caractéristiques du dualisme juridique en Afrique de l'Ouest francophone ont été décrites et analysées dans de nombreux travaux (Le Bris *et al.*, 1991 ; Lavigne Delville, 1998 ; Lavigne Delville *et al.*, 2002). Ce dualisme résulte de la superposition, depuis la conquête coloniale, des normes locales et de la

législation officielle coloniale. Les systèmes fonciers locaux sont basés d'une manière générale sur l'appropriation collective et l'inaliénabilité de la terre, tandis que la législation nationale imposée par le colonisateur était fondée sur la réquisition des terres dans le domaine colonial, l'immatriculation, la propriété privée et la délivrance de titres fonciers comme condition nécessaire de développement (Kéita, 1998 ; Lavigne Delville, 1998 ; Lavigne Delville *et al.*, 2002). C'est le maintien de cette logique domaniale par la plupart des Etats indépendants qui a donné lieu aujourd'hui à ce système dualiste mêlant les normes officielles, peu connues et appliquées, et les logiques coutumières qui demeurent la référence principale des ruraux (Lavigne Delville *et al.*, 2002). Ainsi, le titre foncier qui est à ce jour le seul document légal conférant la pleine propriété privée d'un fonds de terre au Bénin et, en principe le seul moyen permettant de vendre légalement un terrain, est largement sous-représenté. Pour preuve, au 21 octobre 2004, seulement 18 700 titres fonciers ont été délivrés sur environ 1% de la surface du territoire national (Foreign Investment Advisory Service, 2005). L'intervention de l'administration dans la validation des échanges marchands fonciers se limite encore essentiellement à des actes semi-officiels, sans véritable légitimité juridique, recouvrant des appellations variées de «convention», de «certificats» ou d'«attestations», signés et contresignés par les autorités politico-administratives à divers échelons territoriaux. Par exemple, dans la commune d'Abomey-Calavi dont fait partie l'arrondissement rural de Glo-Djigbé, sur 2913 conventions affirmées (signées par le maire), en moyenne par an, de 2003 à 2010, seulement 600 titres fonciers sont délivrés, soit une proportion d'environ 1/5^{ème} (Adjahouhoue, 2013). Il faut en plus préciser que le processus de validation d'une bonne partie des transactions s'arrête au niveau des sphères coutumières et politico-administratives de base et n'atteint pas l'échelon municipal.

C'est la dynamique des ventes de terres dans cette configuration complexe d'enchevêtrement des normes coutumières et de la législation nationale que Leroy (1997) qualifie de « marchandisation imparfaite de la terre ». La terre n'étant plus, selon l'auteur, une simple ressource, mais pas encore un «bien» au sens juridique du terme, on ne peut pas stipuler que la vente s'insère dans un marché foncier. Certes, la valorisation monétaire de la terre – dont la vente – constitue une réalité acquise au sud du Bénin (Pescay, 1998). Et même s'il s'agit de transactions opérées dans le cadre d'un marché, tel que défini par Polanyi (1983) comme « lieu de rencontre aux fins d'achats et de ventes », nous avons affaire cependant à un marché non structuré, non

organisé et largement informel, c'est-à-dire fonctionnant en majeure partie hors des règles officielles (Pescay, 1998).

Inspirées principalement de l'interprétation évolutionniste des droits de propriété foncière, les mesures et politiques mises en œuvre depuis quelques décennies visent à corriger cette imperfection du marché, notamment en soustrayant la terre de son emprise coutumière et en clarifiant les droits à travers des titres fonciers individuels. En effet, pour cette interprétation qui « repose sur un fondement d'économie néoclassique selon lequel le marché représente la forme économique la plus efficace, on assiste, sous l'influence de la croissance démographique et du marché, à une évolution progressive des systèmes de propriété commune vers une généralisation de la propriété privée, individuelle et familiale, parallèlement à un effritement puis une disparition du rôle des autorités coutumières » (Lavigne Delville, 1998). Bien entendu, cette « évolution » est censée faciliter le développement d'un marché foncier ainsi que l'accès aux crédits, gage de l'intensification et de l'accumulation rapide du capital dans le secteur agricole (Platteau, 1998). .

Cet article se propose de montrer, à travers l'étude du cas de Glo-Djigbé, les limites de la théorie évolutionniste des droits sur la terre qui prône avant tout le cadastre et la titrisation foncière comme conditions de l'intensification agricole et du développement rural.

MÉTHODOLOGIE

La méthodologie de mise en œuvre a privilégié une approche qualitative basée sur l'entretien et l'observation. Toutes les catégories d'acteurs concernées par ce phénomène ont été dans la mesure du possible intégrées dans l'échantillon d'étude regroupant 302 individus. Il s'agit notamment des ayants droit lignagers, des autorités coutumières, de divers détenteurs de droits fonciers secondaires ou temporaires, des vendeurs, des acquéreurs, des intermédiaires, des agents et responsables politico-administratifs, des responsables de projets et d'associations, etc. À l'évidence, certaines de ces catégories se recoupent : par exemple celle d'ayant droit lignager, de vendeur, d'autorité coutumière ou encore de déléataire de droits fonciers, etc.

Les entretiens nous ont permis de recueillir et d'analyser les discours des différents acteurs en ce qui concerne leurs représentations et leurs pratiques. Les principales questions abordées, même si elles varient d'une catégorie d'acteurs à une autre, relèvent globalement des thèmes suivants : l'histoire foncière de l'arrondissement rural de Glo-Djigbé, à travers sa constitution et son peuplement ; l'évolution des modes d'appropriation de la terre et des

régimes fonciers ; l'origine des transactions monétarisées sur la terre dans l'arrondissement, leurs variantes et leurs évolutions, en tenant bien entendu compte du projet aéroportuaire ; le processus et les procédures de mise en vente des parcelles de terre, les différents acteurs et institutions impliqués, leurs rôles respectifs et les interactions existant entre eux ; les différentes innovations en matière de gestion et de régulation foncières et les institutions et acteurs associés ; le profil socio-démographique des vendeurs et des acheteurs ; les transformations et les conséquences agricoles, économiques, sociales, culturelles et politiques engendrées par cette dynamique marchande foncière ; les différents types de capitaux mobilisables par les ménages (argent, réseaux sociaux et politiques...) et les autres formes de réponses (ou de non réponse) qu'ils développent face à cette situation ; les représentations des différents acteurs relativement à cette dynamique frénétique de ventes foncières, aux changements qu'elle induit dans les pratiques agro-économiques et socio-culturelles et aux vulnérabilités qui en découlent ; et leurs perceptions et propositions quant aux solutions idoines de leurs vulnérabilités. Le Tableau 1 récapitule les entretiens réalisés avec différentes catégories d'acteurs.

Tableau 1. Les différentes catégories d'acteurs interviewées

CATÉGORIES D'ACTEURS	NOMBRE D'ENTRETIENS RÉALISÉS
Aînés/ chefs de lignage/de ménage/de terre/coutumier/religieux/vendeurs/acheteurs/revendeurs/délégués de droits fonciers...	71
Jeunes ayants droit/chefs de ménages/vendeurs/acheteurs/ revendeurs/ bénéficiaires de droits délégués	67
chefs de famille nucléaire/ membres individuels du ménage	49
Acquéreurs « étrangers » (ni originaires, ni installés à Glo-Djigbé au moment de l'enquête) / délégués de droits fonciers/ revendeurs	43
Démarcheurs/courtiers	15
Géomètres/aide-géomètres	12
Chefs de villages	06
Elus municipaux et d'arrondissement	06
Agents/fonctionnaires administratifs territoriaux	05
Responsable de Brigade de Gendarmerie	02
Juristes/avocats	05
Responsables nationaux de projets fonciers (Projet <i>Millenium Challenge Account</i>)	02
Agent du Développement Rural	07
Associations/groupements féminins d'agro-transformation.	06
Groupements masculins de production agricoles	03
Commerçants	03
Total	302

Source : nos enquêtes (2007 à 2010 ; 2012 à 2014)

Le caractère varié des entretiens constitue un choix méthodologique déterminé par le souci de procéder à une catégorisation fine des différents acteurs intervenant dans le jeu foncier local. Ce choix vise à garantir, à travers une certaine triangulation, un bon niveau d'objectivation de la réalité, en diversifiant et en recoupant différentes sources d'informations.

L'observation participante, qui a complété les entretiens, a quant à elle permis de saisir l'information au vif de la réalité. Elle a été faite aussi bien pendant qu'en dehors des entretiens et a concrètement consisté, par exemple, à suivre les différentes étapes des procédures de ventes foncières, à assister à des réunions lignagères concernant les redistributions foncières consécutives aux ventes, à observer des situations de conflits et les tentatives de leurs règlements à divers niveaux (coutumier, poste avancé de la brigade de gendarmerie de Glo-Djigbé, sessions judiciaires au tribunal, etc.).

RÉSULTATS ET DISCUSSIONS

Les résultats de cette étude socio-anthropologique et les interprétations qui en découlent amènent à nuancer et à infirmer à bien des égards les prescriptions libérales de la théorie évolutionniste des droits de propriété. Cette analyse se lit à travers l'ensemble du système socio-foncier de la localité étudiée.

Démocratie marchande intra-lignagère, mais persistance de la prééminence coutumière des aînés

Si au sein des lignages, la cession d'une terre est supposée engager tous leurs membres, ce fut loin d'être le cas aux origines des ventes que, faute de sources écrites fiables, les individus enquêtés situent vers la fin des années 1960 à Glo-Djigbé. En effet, les ventes foncières (superficie de la parcelle à vendre, choix de la zone, prix de vente, etc.) n'impliquaient que le « conseil lignager des aînés » localement exprimé en dialecte « aïzo » par « Hinnou minho lè sin kpli ». Ainsi, à travers les quelques aînés masculins qui le constituaient, ce groupe concentrait l'essentiel des pouvoirs coutumiers fonciers et religieux.

Cette opacité relative aux échanges marchands fonciers s'est avérée fonctionnelle tant que la pression sur la ressource foncière n'était pas forte. Elle diminuait au fur et à mesure que les réserves foncières lignagères s'épuisaient suite au développement des ventes et des différents modes d'appropriation, liés à la croissance démographique, à l'intérieur des lignages. Les instances de décisions lignagères se sont ainsi progressivement élargies,

mais la concrétisation des ventes est restée dans une certaine mesure l'œuvre des aînés. Ce processus peut être d'ailleurs analysé comme étant commun à l'ensemble de la zone méridionale du pays soumise à la pression foncière (Biaou, 1993 ; Pescay, 1998 ; Mongbo, 2000 ; Dijoux, 2002).

Mais l'arrondissement rural de Glo-Djigbé se distingue aujourd'hui par l'implosion de ce processus marchand en raison de la pression foncière singulière ayant accompagné l'annonce du projet aéroportuaire depuis la fin des années 1990. D'un point de vue factuel, ce changement se traduit par une « omniprésence » de tous les ayants droit lignagers dans l'ensemble du processus marchand. Et fait encore assez rare ailleurs, les femmes sont de plus en plus associées aux décisions de vente de terres. En effet, de la décision de vendre à la conclusion de la vente en passant par le choix de la parcelle concernée ou la fixation des prix, tout est discuté à découvert et autant que faire se peut en présence du plus grand nombre de membres du lignage. Ce qui interroge l'observateur, c'est qu'en cas de désaccord sur un sujet (par exemple le choix de la parcelle à céder ou son prix de vente), l'on peut aller jusqu'à procéder à des votes de type démocratique comme si le principe coutumier de la prééminence des aînés avait totalement disparu.

Pour autant, cette démocratie lignagère ne traduit pas un effondrement de la régulation coutumière face à la pression marchande, comme le suggère la théorie évolutionniste des droits sur la terre. En effet, ce mode spécifique d'implication de l'ensemble des ayants droit dans les ventes de terres à Glo-Djigbé résulte avant tout d'une réponse diligente de l'offre aux aspirations de sécurisation de la demande qui elle-même a atteint un niveau très élevé. Cette réponse étant d'autant plus prompte que le bien marchand en question est devenu hautement monnayable. En d'autres termes, ce n'est pas tant l'effritement des logiques coutumières face à la pression marchande sur la ressource foncière qui explique l'implication effective de tous les ayants droit dans le processus des ventes de terres au détriment de la prédominance habituelle des aînés, mais le besoin de plus en plus pressant de ces vendeurs coutumiers de profiter de cette transformation brusque de la valeur d'usage de la terre en ressource éminemment monétaire.

D'ailleurs, une observation un peu plus minutieuse permet de se rendre compte que cette image de dégénérescence totale et brusque de l'autorité et de la régulation coutumières ne se retrouve que pendant le processus marchand. Beaucoup de mécanismes socio-culturels directement ou indirectement liés à la vente elle-même permettent d'étoffer ce point de vue. Par exemple, la redistribution interne des parcelles agricoles est restée surtout l'affaire des

responsables lignagers. Paradoxalement, le vote démocratique disparaît lorsqu'il s'agit d'une affaire interne au lignage et qui pourtant comporte, au moins, autant d'enjeux que la vente. Ici, même en cas d'insatisfaction visible de certains ayants droit, les responsables coutumiers ne recherchent plus à tout prix un compromis comme dans le cas des décisions de vente, mais usent plutôt d'une certaine autorité retrouvée. Ainsi, la gestion de l'attribution ou de la redistribution foncière pour la production agricole, de même que celle du principe d'indivision du patrimoine foncier lignager est restée l'apanage des aînés lignagers.

C'est grâce à cette persistance des logiques coutumières que l'accès à la terre lignagère reste assuré pour certains ayants droit tels que les cadets et les femmes, malgré la pression foncière et les pratiques opportunistes engendrées par les ventes. En effet, l'évolution des normes dans le sens d'une disparition du contrôle coutumier, telle que le prédit la théorie évolutionniste des droits de propriété, aurait eu pour effet de déposséder de leurs droits fonciers les ayants droit secondaires, dont l'accès à la terre ne dépend que de l'application de la coutume, au profit des détenteurs de droits fonciers permanents que sont les aînés hommes (Dijoux, 2002). Cette dotation foncière lignagère, aussi inégale et de plus en plus réduite soit-elle, demeure la ressource principale des paysans locaux. Elle sert de base à la poursuite de l'activité agricole par les ménages et motive le recours complémentaire au marché du faire-valoir indirect, c'est-à-dire à l'emprunt de terres selon diverses modalités.

Une demande accrue d'occupation privative et non d'individualisation des droits fonciers

La compétition foncière intra-lignagère résultant de la pression marchande observée à Glo-Djigbé est renforcée par un changement de représentations en ce qui concerne la valeur symbolique et matérielle de la terre. En effet, l'annonce du projet aéroportuaire et les grandes visées économiques qui s'ensuivirent ont entraîné la ruée d'acteurs lignagers néo-ruraux dans l'arrondissement. Il s'agit des ayants droit non habituellement impliqués dans la gestion et la régulation foncière, à savoir les jeunes migrants et les autochtones urbains. La ressource foncière rurale était considérée comme peu monnayable par ces ayants droit, ce qui poussait notamment les jeunes ruraux à abandonner la terre et les activités agricoles et à investir les filières «hors agriculture» ou «hors village», à travers les migrations (Mongbo, 2000). Le contexte actuel amène ces émigrés à s'impliquer, comme nous l'avons vu, dans les ventes mais également à revendiquer leurs parts du patrimoine

foncier lignager restant. La possession d'une partie de la terre lignagère, d'ailleurs très rarement exploitée en faire valoir-direct, représente avant tout pour ces ayants droit urbains une réaffirmation de leur statut d'« héritiers » dans un contexte où la valeur de la terre est en constante augmentation. Il s'agit donc d'une lutte de positionnement de ceux qui craignent d'être exclus de l'héritage lignager en raison de l'augmentation de la compétition foncière.

Mais force est de constater, ici encore, que cette compétition soutenue concernant l'accès au patrimoine foncier lignager n'avance pas réellement dans le sens d'une individualisation des droits fonciers, telle que le suggère l'interprétation évolutionniste de la théorie des droits de propriété. D'une part, il est vrai que les ventes et la raréfaction foncières consécutives à l'augmentation de la valeur de la terre, accentuent le désir d'occupation effective et continue des terres par les ayants droit. Mais ce désir d'occupation continue est souvent remis en cause par les redistributions et les ajustements fonciers dus aux ventes. D'autre part, les rivalités provoquent un contrôle accru des héritages fonciers individuels par l'ensemble des membres du lignage, ce qui renforce le caractère communautaire de l'accès à la terre lignagère. C'est donc une tendance à l'individualisation de l'occupation de l'espace foncier qui s'observe surtout ici et non celle des droits y afférents.

D'ailleurs, l'individualisation des droits fonciers est de nature à empêcher les ventes qui structurent désormais la vie locale. En effet, en l'absence de toute possibilité de garantie concernant une éventuelle individualisation des droits fonciers coutumiers, les acheteurs préfèrent s'en tenir aux terres ayant clairement une étiquette lignagère. Leur essence collective représente pour ces derniers une forme de caution. C'est l'un des facteurs ayant contribué, en tant qu'exigence des acheteurs, à l'implication de l'ensemble des membres lignagers dans les ventes. La maxime locale que l'on peut traduire comme suit, « acheter sa terre auprès d'un vendeur individuel, c'est donner son argent au diable », illustre bien cet état de fait. L'influence coutumière s'en trouve renforcée d'une certaine manière, s'adaptant ainsi à la pression marchande qui est censée l'affaiblir et la faire disparaître.

Le règlement des conflits à l'amiable et plutôt dans la sphère coutumière

Le pluralisme juridique et la pluralité d'instances de régulation caractérisant notre contexte d'étude ne facilitent pas l'arbitrage des conflits qui marquent à bien des égards la dynamique de ventes foncières en cours dans l'arrondissement. Nous récapitulons dans le tableau suivant les instances de règlements des conflits fonciers selon les deux principaux systèmes de normes, coutumiers et modernes.

Tableau 2. Les instances de règlement des conflits fonciers à Glo-Djigbé

Administration moderne		Institution/acteurs coutumiers
Règlements à l'amiable	Règlements par juridiction	Règlements à l'amiable
- Chef de village - Chef d'arrondissement - Tribunal de conciliation	- Tribunal de première instance - Cour d'appel - Cour suprême - Gendarmerie	- Chef (et autorités) des lignages concernés - Cours royales des « aïzo »

Source : nos enquêtes (2007 à 2010 ; 2012 à 2014)

Dans cette configuration pluraliste, chaque acteur essaie de s'appuyer sur le – ou les – registre (s) qu'il maîtrise le mieux et sur lequel ou lesquels il a prise. Les interférences entre ces deux systèmes de normes sont d'autant plus fortes ici que la terre a subitement pris de la valeur et que la grande majorité des acquéreurs sont des étrangers, c'est-à-dire des urbains n'appartenant pas à la communauté.

Ainsi, les causes et les modes de règlements des différends fonciers varient en fonction des divers protagonistes en présence. Bien qu'il soit difficile d'isoler des catégories d'acteurs en fonction de types particuliers de conflits, on peut distinguer principalement trois cas de figures : les conflits opposant les lignages autochtones aux propriétaires étrangers, les conflits inter-lignagers et les conflits intra-lignagers.

L'exemple le plus heuristique des cas de conflits opposant les lignages autochtones aux acquéreurs étrangers concerne les propriétaires disposant d'un titre foncier. Les démarches de règlement de conflits qui sont la plupart du temps initiées par ces propriétaires officiels débutent directement par les instances juridiques modernes. Les acteurs lignagers, notamment les responsables et les principaux protagonistes, se retrouvent ainsi dans des sphères dont ils ne maîtrisent en rien les modes de fonctionnement. Les audiences au tribunal se déroulant en français, qui est la langue officielle du pays, la plupart d'entre eux sont totalement passifs sans interprètes. Et même s'ils se sont mis à recourir aux acteurs juridiques modernes, notamment aux avocats, ils sont tout simplement déboutés, les acquéreurs disposant du véritable titre de propriété au regard de la loi.

Cependant, déboutés et perdants d'un point de vue officiel, ils ne le sont pas pour autant dans les faits. Les gagnants, les propriétaires, sont souvent contraints de ré-investir la filière coutumière pour négocier la sécurisation de leur bien. L'extrait d'entretien suivant provenant d'un propriétaire ayant obtenu par le jugement du tribunal qu'une partie de sa parcelle revendue lui

soit rétrocédée, met bien en évidence cette réalité : « Après le tribunal, les gendarmes sont venus avec des géomètres et ils ont arraché la plaque du nouvel acquéreur, et ils ont remis mes bornes à leurs anciennes places. Mais ils (les ayants droit) n'ont pas arrêté après la sentence du juge de me menacer avec mon avocat. Ils m'ont même dit dans la cour du tribunal à Cotonou que si je mets un pied sur la parcelle, c'est sur la tête que je rentrerai (expression signifiant la mort) [...].Maintenant, ils ont installé un gros « Lègba » (fétiche) dans un coin de la parcelle. J'ai été obligé d'aller voir un démarcheur qui m'a amené chez le chef du village et après chez le chef de la collectivité [...]. Jusque-là on n'a pas encore trouvé un terrain d'entente ». Au regard de la loi, le statut de propriétaire foncier de cet acquéreur a été confirmé et les réparations relatives à la surface qui lui avait été subtilisée ont été faites. Mais dans la réalité, il ne lui est pas encore possible de jouir pleinement de ce droit. Les vendeurs ont localement des moyens de résistance et de pression qui échappent aux principes juridiques étatiques. Cette observation nous amène ainsi à nuancer profondément la théorie évolutionniste des droits sur la terre qui subordonne l'intensification et la rentabilité économique foncière à la titrisation. Il apparaît clairement ici qu'il est difficile, parfois impossible, d'exploiter ou de s'installer sur une terre officiellement titrée, sans en avoir l'aval social. Dans les faits, la garantie offerte par le titre reste abstraite et théorique au regard des normes coutumières (Lavigne Delville, 1998). Autrement dit, le titre foncier ne peut conférer à lui seul des droits « complets » de propriété dans ces contextes ruraux marqués par une pluralité de normes. Il faudrait en plus, et avant tout, ce que nous appelons un « titre lignager ou social ».

Quand aux différends fonciers entre lignages locaux, ils sont exacerbés par la raréfaction accentuée de la ressource foncière. Mais quels que soient les enjeux associés aux conflits, la logique sociale des rapports fonciers est toujours très prégnante ici et le processus de règlement commence toujours par les modes à l'amiable. Ces échanges consensuels impliquent aussi bien les autorités coutumières que les responsables politico-administratifs locaux. Les sphères coutumières et officielles se mélangent régulièrement et il n'est pas par exemple rare que le chef de village ou l'un de ses collaborateurs assiste à une réunion organisée par un responsable lignager et vice versa.

Mais parallèlement à ces modes locaux de règlements des litiges, les lignages recourent de plus en plus aux instances de juridiction moderne, seuls ou par le biais d'un avocat, notamment lorsque les enjeux liés aux différends sont importants (domaines de grandes superficies, parcelles de grande valeur

financière au bord de la RNIE 2...). Cette pratique s'est même transformée en une sorte de compétition entre lignages rivaux. La compétition est sous-tendue par l'idée selon laquelle le premier des lignages qui recourra à l'arbitrage de ces instances modernes serait considéré comme le véritable « propriétaire » du bien d'un point de vue officiel. Au fond, cette nouvelle pratique n'est qu'une transposition dans les sphères officielles de la logique coutumière de l'appartenance de la terre à ses premiers occupants. Elle ne signifie pas une adhésion à la logique foncière du titre, ni à une volonté de s'extraire des liens sociaux (Lavigne Delville, 1998). Elle représente plutôt une tentative destinée à empêcher une éventuelle affectation de la terre aux lignages rivaux par l'Etat, et non l'expression d'un besoin ressenti pour de nouvelles règles foncières (Bruce & Migot-Adholla, 1994). Une des preuves en est que leurs demandes d'arbitrage sont adressées à n'importe quelle institution politico-administrative indépendamment de leurs compétences en matière de règlement de litiges fonciers. Et dans nombre de cas, les instances juridictionnelles compétentes, à défaut de toute preuve positive, n'arrivent pas à délibérer, laissant ainsi les dossiers en suspens, ce qui oblige les lignages à retourner aux modes locaux de l'accord à l'amiable. Peut-on ainsi subodorer une quelconque dynamique de titrisation des terres rurales alors que les instances de juridiction modernes ne sont pas véritablement à même de clarifier les droits fonciers locaux ?

Il va sans dire que le règlement des conflits à l'intérieur des lignages se déroule rarement hors du cadre lignager. Cela n'aurait, logiquement, pas été ainsi dans le cas d'une dynamique inéluctable d'individualisation des droits fonciers. La structure lignagère, avec les normes coutumières qui la régissent, aurait littéralement imploré sous la pression « propriétaire » des ayants droit. Ces derniers seraient alors naturellement amenés à s'y soustraire en recourant aux institutions modernes garantissant la propriété.

La posture ambiguë des autorités politico-administratives

Les autorités politico-administratives à divers niveaux (chef de village, d'arrondissement, maire, chef du service communal des impôts), ne restent pas passives face à cette augmentation exponentielle des ventes qui leur procure par ailleurs des revenus à travers diverses primes et taxes. Des mesures et initiatives « officielles » sont mises en œuvre pour rassurer les acheteurs, mais aussi les vendeurs, quant à la validation des transactions. C'est ainsi par exemple qu'un certificat de non-litige est systématiquement signé par les chefs de village qui sont les acteurs les plus « endogènes » de l'échelon politico-administratif. Ce document, comme l'indique son

appellation, est destiné à prouver que la parcelle échangée n'est grevée d'aucun litige. Il doit être obligatoirement annexé à la convention de vente et n'est censé être délivré qu'après un travail préalable d'enquête et de recherche d'informations effectué par les chefs de village assistés par un comité composé d'au moins deux de leurs administrés censés avoir une bonne maîtrise de l'histoire socio-foncière villageoise.

Avant d'apposer son contresceau sur la convention de vente, le chef d'arrondissement qui est l'ordonnateur de cette décision donne également l'exemple en constituant une équipe de deux « éclaireurs » ayant pour mission de contrôler le travail effectué à la base par le comité d'enquête foncière villageois.

La convention de vente, accompagnée du certificat de non litige, est ensuite transmise au maire que nous pouvons considérer comme se trouvant à un échelon supra-local. La validation des actes à ce niveau est subordonnée au règlement par l'acheteur d'une taxe équivalente à 4 % du prix d'achat de la parcelle, à verser, contre facture, à la recette communale des impôts. C'est la mairie qui octroie à l'acheteur le certificat administratif ou le permis d'habiter lui permettant d'engager, s'il le désire, les démarches, encore rarement entreprises, de titrisation foncière.

Si ces différentes innovations locales en matière de sécurisation des ventes permettent en apparence de rassurer les acquéreurs fonciers, elles ne constituent pas pour autant un gage de fiabilité. De fait, l'indépendance et la liberté d'action de ces différents acteurs et autorités politico-administratifs sont fondamentalement compromises par leur appartenance aux lignages autochtones. Leur « autochtonie » et leur « endogénéité » constituent des facteurs consubstantiels de limitation de leurs marges de manœuvres : ils sont d'abord fils, oncles, gendres, amis... des membres de tel ou tel lignage vendeur, avant d'être chefs de village ou d'arrondissement ou « éclaireurs ». Cette situation est de nature à influencer fortement leurs décisions d'invalidation des initiatives marchandes entachées de litiges, et ce d'autant plus que le flou caractérisant le contexte marchand autorise divers accommodements et pratiques équivoques. Ces enquêtes socio-foncières sont d'ailleurs interprétées par beaucoup de vendeurs comme étant des initiatives uniquement destinées à rétribuer davantage les autorités politico-administratives locales.

Cela dit, du chef de village jusqu'au maire, les autorités politico-administratives semblent effectivement beaucoup plus préoccupées par les revenus financiers que leur procurent dorénavant les ventes foncières que par

les aspects de sécurisation relatifs aux transactions. Les propos d'un responsable du service municipal des affaires domaniales que nous avons interrogé au sujet de la taxe municipale de 4 % du prix d'achat de la parcelle, versée par l'acheteur à la recette communale des impôts, sont révélateurs de cette réalité : « la taxe payée pour la mairie aux impôts n'a pas vocation de contrôle [...]. On ne peut pas accuser la mairie si elle perçoit plusieurs fois les 4 % pour une même parcelle ». Ce discours provenant de l'instance supérieure de validation des transactions au niveau local montre bien que ce qui intéresse avant tout les institutions et autorités politico-administratives, c'est la perception des taxes. Or ces redevances sont payées au nombre de transactions. La sphère politico-administrative n'a donc aucun intérêt à ce que les ventes diminuent. C'est à croire que le contexte de dualisme juridique et les pratiques marchandes foncières délétères qui en découlent les arrangent plus qu'ils ne les dérangent. En tout cas, ce contexte continue de favoriser localement la mise en œuvre de mesures pseudo-officielles de sécurisation permettant l'amélioration de leurs rémunérations, ce qu'empêcherait évidemment une législation claire sur le sujet. Malheureusement, cette dynamique est appelée à se complexifier et à s'aggraver avec le processus de décentralisation en cours au Bénin. Et cette hypothèse trouve un début de confirmation dans l'exemple de la commune d'Abomey-Calavi, circonscription dont dépend notre site d'étude, où l'on exige aux usagers, avant la délivrance du certificat administratif permettant d'entamer le processus de demande d'immatriculation, l'obtention du permis d'habiter sur leurs propres parcelles acquises à partir du morcellement de terrains coutumiers. Or, selon le Code domanial et foncier qui est la dernière loi promulguée, mais dont les décrets d'application attendent toujours, le permis d'habiter n'est censé être délivré que sur des parcelles préalablement immatriculées au nom de l'Etat ; il remplace d'ailleurs le certificat administratif en cas d'aspiration de son détenteur à la titrisation. Les autorités et agents politico-administratifs de la commune justifient cette formalité superflue pour les usagers et à rebours de la législation par « des besoins importants d'argent de la commune ». Ils jouent ainsi sur le besoin permanent de sécurisation des acquéreurs fonciers qui, eux, se "rassurent" un peu plus en s'acquittant de cette formalité. Inutile de préciser qu'au-delà des caisses de la commune, cette informalisation des procédures par l'administration à des fins pécuniaires sert d'une manière ou d'une autre divers agents et responsables qui, d'ailleurs, s'en cachent à peine.

Poussés par d'autres enjeux, les représentants de l'Etat qui est censé répondre à l'effritement de la régulation coutumière par la délivrance de

titres fonciers, sont loin de contribuer naturellement à la réalisation de cet objectif. Ces stratégies propres aux acteurs politico-administratifs ont été totalement ignorées par l'interprétation évolutionniste des droits de propriété qui, comme le soulignent Lavigne Delville & Karsenty (1998), « fait l'impasse sur le fait que l'Etat et les élites politico-administratives sont eux-mêmes acteurs, juges et parties du jeu foncier ». Platteau (1993), lui-même économiste, s'en étonne, se demandant « comment tant d'économistes peuvent avoir été amenés à ignorer la dimension politique fondamentale de la réalité sociale » (Platteau, 1993 ; Lavigne-Delville & Karsenty, 1998).

CONCLUSION

La dynamique singulière de ventes foncières en cours dans l'arrondissement rural de Glo-Djigbé a ébranlé l'ensemble du système local d'accès à la terre. Mais les logiques coutumières sont restées tenaces et incontournables. Nous avons affaire ici à des processus complexes et atypiques, à des dynamiques d'adaptations des normes locales qui n'obéissent en rien à la vision téléologique des évolutionnistes consistant à prendre pour point de référence la trajectoire des sociétés occidentales (Taylor, 1991).

L'apport pratique de telles observations est de faire ressortir l'intérêt d'une contextualisation socio-anthropologique approfondie sans laquelle des spécificités notoires, apparemment insignifiantes, sont éludées au profit de conclusions et de mesures généralisatrices qui s'avèrent trop souvent inefficaces. Montrant ainsi une forte persistance coutumière dans un contexte foncier marchand qui ne le laissait guère présager, ces observations nous autorisent à confirmer la nécessité d'une réelle prise en compte des logiques patrimoniales dans la conception et la mise en œuvre des politiques de gestion et de sécurisation des terres rurales en Afrique de l'Ouest. Les systèmes fonciers coutumiers en Afrique de l'Ouest francophone ne sauraient donc constituer un frein systématique à toute perspective de développement rural tout comme le cadastrage et la privatisation de la propriété foncière rurale sont loin d'être une panacée.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ADJAHOUHOUE L. 2013. Dynamiques sociales autour du foncier périurbain de Cotonou au Bénin : logiques des acteurs et vulnérabilité sociale. Thèse de doctorat, Université d'Abomey-Calavi, Abomey-Calavi.
- BIAOU G. 1993. Développement du marché de la terre sur le plateau Adja (Bénin). *Revue du réseau des systèmes de production en Afrique de l'Ouest*, 3 (2) : 54-63.

- CHAUVEAU J.-P. 1997. Jeu foncier, institutions d'accès à la terre et usage de la ressource : une étude de cas dans le centre-ouest ivoirien : 325-360. *In* : Contamin B. & Memel-Foté H. (éds). Le modèle ivoirien en questions : crises, ajustements, recompositions. Ed. Karthala-Orstom. Paris.
- CHAUVEAU J.-P. 1998. La logique des systèmes coutumiers : 66-75. *In* : Lavigne Delville P. (dir.). Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Ed. Karthala-Coopération française. Paris.
- DEYBE D. & RIBIER V. 1998. Performances économiques des agricultures subsahariennes : 302-314. *In* : Lavigne Delville P. (dir.). Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Ed. Karthala-Coopération française. Paris.
- DIJOUX E. 2002. Pauvreté et inégalités d'accès au foncier entre hommes et femmes dans le sud du Bénin. Land reform, land settlement and cooperatives bulletin, 1 :1-17.
- FOREIGN INVESTMENT ADVISORY SERVICE. 2005. Etude sur l'amélioration de l'accès du secteur privé aux terrains à usage industriel, commercial et résidentiel. International Finance Corporation-World Bank, Cotonou.
- KEÏTA Y. 1998. De l'essai d'un bilan des législations foncières en Afrique de 1960 à 1990 : 374-382. *In* : Lavigne Delville P. (dir.). Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Ed. Ministère de la Coopération-Karthala. Paris.
- LAVIGNE DELVILLE P. 1998. Privatiser ou sécuriser : 28-35. *In* : Lavigne Delville P. (dir.). Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Ed. Ministère de la Coopération-Karthala. Paris.
- LAVIGNE DELVILLE P. & KARSENTY A. 1998. Des dynamiques plurielles : 215-242. *In* : Lavigne Delville P. (dir.). Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Ed. Ministère de la Coopération-Karthala. Paris.
- LAVIGNE DELVILLE P., TOULMIN C. & TRAORE S. 2000. Introduction : 11-52. *In* : Lavigne Delville P., Toulmin C. & Traoré S. (coord.). Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest. Ed. Karthala-URED. Paris-Saint-Louis.
- LAVIGNE-DELVILLE P., OUEDRAOGO H., TOULMIN C. & LE MEUR P.Y. 2002. Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux. Actes du séminaire international d'échanges entre chercheurs et décideurs. Ouagadougou, Burkina-Faso. Ed. Gret. Paris.
- LE BRIS E., LE ROY E. & MATHIEU P. 1991. L'appropriation de la terre en Afrique noire : manuel d'analyse de décision et de gestion foncières. Karthala, Paris.
- LE ROY E. 1997. La sécurité foncière dans un contexte de marchandisation imparfaite de la terre : 455-472. *In* : Blanc-Pamard C. & Cambrézy L. (coord.). Terre, terroirs, territoire, les tensions foncières. Ed. ORSTOM. Paris.
- MONGBO R. 2000. Disponibilité en terres et régime foncier en milieu rural au Sud-Bénin : diagnostic d'un phénomène complexe à l'aide d'une approche centrée sur les acteurs : 185-204. *In* : Lavigne Delville Ph., Toulmin C. & Traoré S. (éds.). Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest. Dynamiques foncières et interventions publiques. Ed. Karthala-URED. Paris-Saint-Louis.
- PESCAY M. 1998. Transformation des systèmes fonciers et « transitions foncières » au Sud-Bénin : 123-130. *In* : Lavigne Delville P. (dir.). Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Ed. Ministère de la Coopération-Karthala. Paris.
- PLATTEAU J.-P. 1993. Réforme agraire et ajustement structurel en Afrique subsaharienne : controverses et orientations. Etude FAO, Développement économique et social 107. FAO, Rome.

- PLATTEAU J-P. 1998. Une analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre : 123-130. *In* : Lavigne Delville P. (dir.). Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Ed. Ministère de la Coopération-Karthala. Paris.
- POLANYI K. 1983. La grande transformation. Aux origines politiques et économiques de notre temps. Gallimard (1^{ère} éd. 1944), Paris.
- TAYLOR A. C. 1991. Evolutionnisme : 269-272. *In* : Bonte P. & Izard M. (dir.). Dictionnaire de l'ethnologie et de l'anthropologie. Presses Universitaires de France. Paris.