



HAL
open science

Terres rurales au nord-est du Bénin et délivrance de l'attestation de détention coutumière dans le cadre de la formalisation des droits fonciers

H Edja

► To cite this version:

H Edja. Terres rurales au nord-est du Bénin et délivrance de l'attestation de détention coutumière dans le cadre de la formalisation des droits fonciers. Bulletin de la Recherche Agronomique du Bénin (BRAB), 2022. hal-03950960

HAL Id: hal-03950960

<https://hal.science/hal-03950960v1>

Submitted on 22 Jan 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Public Domain

Terres rurales au nord-est du Bénin et délivrance de l'attestation de détention coutumière dans le cadre de la formalisation des droits fonciers

H. Edja¹

¹Dr Ir Honorat EDJA, Laboratoire d'Analyse et de Recherche sur les Dynamiques Economiques et Sociales, Faculté d'Agronomie, Université de Parakou (UP), 02 BP 339 Parakou, E-mail : honorat.edja@gmail.com, Tél. : (+229)61844017, République du Bénin

Résumé

L'article analyse le processus de la formalisation des droits fonciers en milieu rural béninois, au regard de la délivrance de l'attestation de détention coutumière (ADC) et de la réforme qui l'a précédée sous l'ère des plans fonciers ruraux. La discussion est proposée à la lumière des débats socio-anthropologiques sur le rôle du papier dans la sécurisation foncière en milieu rural en Afrique au sud du Sahara, sur l'identité des catégories de ruraux qui approprient les documents écrits, sur l'usage qu'ils en font et sur la représentation qu'ils ont du papier. Les travaux de terrain ont été conduits dans les communes de Sinendé, de N'Dali et dans la zone périurbaine de la ville de Parakou au nord-est du Bénin. L'étude de cas révèle que le problème d'acquisition opportuniste de terres par l'élite n'est pas encore perceptible dans le contexte actuel des rapports fonciers dans ces localités. De même, la tendance des marchés fonciers à accentuer la différenciation de classes et de richesse est encore latente. Le certificat foncier et l'ADC confèrent un sentiment de sécurité, à cause de la démarche participative mobilisatrice de personnes et d'institutions diverses que les populations considèrent comme des témoins d'une sécurité foncière recherchée. La conception du papier comme support pour accéder à l'investissement et à la productivité agricole n'est pas l'élément central dans les représentations locales.

Mots clés : Certificat, Représentation locale, Coutumier, Sécurisation, Borgou, Bénin

Rural lands in North-Eastern Bénin and the issuing of customary ownership attestation as part of the formalization of land rights

Abstract

The paper analyses the process of formalizing land rights in rural Benin, with regard to the delivering of the so-called customary ownership attestation (ADC). The discussion is proposed in the light of socio-anthropological debates about the place of papers in securing land tenure in rural areas in sub-Saharan Africa. Our aims are to identify the categories of rural people who appropriate written documents, to determine the uses rural-dweller make of the papers and the representation they have of the written documents as land security supports. Fieldwork was conducted in rural districts of Sinende, N'Dali and in the peri-urban area of the city of Parakou in North-Eastern Bénin. The case study revealed that the problem of opportunistic land acquisition by the elite was not yet perceptible in the current context of land relations in these localities. Similarly, the tendency of land markets to accentuate class and wealth differentiation was still latent. Land certificate and the ADC conferred a feeling of security to the applicant, because of the participatory approach and the mobilization of various land claimants and institutions. The mobilization of the latter was considered as sufficient enough to land owners seeking a land security. The conception of paper as a support for access to investment and agricultural productivity is not the central concern in the local representations of the process of land rights formalization.

Key words: Certificate, Local Perception, Customary, Security, Borgou, Bénin.

Introduction

Dans les politiques de développement, la place aujourd'hui faite à la réduction de la pauvreté a eu comme conséquence une formalisation des tenures foncières dans les pays sous régime d'aide (Peters, 2009). Ce choix de politique foncière s'appuie sur des postulats néolibéraux dont l'une des plus influentes est élaborée par de Soto (2000) qui considère que la principale cause de la pauvreté dans les pays en développement est l'absence persistante d'accès aux droits de propriété formels chez les personnes pauvres dans ces nations. Pourtant, il est souvent reproché aux programmes d'attribution de titres de propriété le fait d'exacerber les inégalités préexistantes, en augmentant l'insécurité pour de nombreux occupants des terres en Afrique au sud du Sahara, plutôt que de la réduire (Benjaminsen, 2002 ; von Benda-Beckmann, 2003 ; Chimhowu et Woodhouse, 2006 ; Kingwill *et al.*, 2006). Dans plusieurs milieux de l'Afrique, là où la formalisation des droits fonciers est passée, les preuves sont nombreuses sur la multiplication de la concurrence pour le contrôle de la terre, la résurgente des conflits fonciers, en somme sur des dynamiques qui remettent sérieusement en question l'image des systèmes

coutumiers, jusqu'ici considérés comme relativement ouverts, négociables et adaptables (Amanor, 2001 ; Bernstein et Woodhouse, 2001 ; Peters, 2004), Lavigne Delville, 2018. La mise en œuvre de la formalisation foncière en milieu rural fait apparaître des processus d'exclusion, d'exacerbation des divisions sociales et de la formation de classes (Raikes, 2000).

L'une des caractéristiques essentielles des programmes de formalisation des transactions foncières est l'usage de l'acte écrit et la délivrance des papiers. En milieu rural, ces réformes s'opèrent dans des systèmes où l'oralité et les logiques coutumières gèrent les rapports fonciers. La tendance à considérer le papier comme l'un des supports privilégiés de la sécurisation foncière a généré des pratiques qui ne sont ni « coutumières » ou « traditionnelles », ni « moderne », ni « légales » (Mathieu, 1999, 2001). Ces pratiques se sont développées de façon croissante, donnant naissance à des transferts considérés comme illégaux par la plupart des législations, dans un contexte de « formalisation informelle » du foncier (Benjaminsen et Lund, 2003). Les « petits papiers » fonciers informels : décharges, conventions, reçus, non standardisés en sont des exemples. Ils n'entrent pas dans le cadre des procédures formelles du droit positif, mais sont parfois tolérés et même validés par les administrations (Mathieu, 2002, 2003). Leur émergence et leur développement ont généré des stratégies consistant à accumuler des papiers pour sauvegarder les droits acquis (Lavigne Delville, 1999, 2003), ce que Etienne le Roy (1995) appelle des « pratiques métissées » se développant dans les interstices du « droit moderne ».

Au Bénin, la loi portant code foncier et domanial a fait de la formalisation des droits fonciers et de la délivrance du papier des éléments importants de la réforme foncière, aussi bien en milieu urbain que dans les terroirs villageois. Dans le processus de la mise en œuvre de la loi portant code foncier et domanial en République du Bénin, deux types de papiers font actuellement l'objet d'une demande croissante, tant chez les urbains que chez les ruraux, en fonction du statut des terres en jeu (terres urbaines ou terres rurales). Il s'agit d'une part de l'attestation de recasement pour les terres urbaines et de l'attestation de détention coutumière (ADC) pour le foncier rural.

L'objectif de l'article était d'explorer les modes de représentation de l'ADC et du certificat foncier - qui a précédé l'ADC - chez les ruraux au Bénin. Quels intérêts portent les ruraux à ces papiers ? qu'en font-ils ? Pour répondre à ces questions, nous procédons à l'identification des groupes et catégories d'acteurs - du milieu rural et de la frange urbaine - notamment ceux-là, les tout- premiers à demander la délivrance de l'un ou de l'autre de ces deux papiers. L'identification de ces acteurs nous permet d'introduire la discussion sur le problème des éventuelles inégalités qui pourraient résulter de la formalisation du foncier rural ou bien de la tendance des marchés à accentuer les inégalités de classes en milieu rural.

Eléments de contexte

Le Bénin a connu une réforme foncière en 2013 marquée par l'adoption de la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin. Cette loi a été modifiée et complétée par la loi 2017-15 du 10 août 2017 dont l'une des principales dispositions est d'instaurer un certain nombre de documents ou papiers qui attestent chacun de la présomption d'une propriété sur la terre. Les six (06) documents suivants sont concernés dans cette disposition de loi : (1) l'attestation de détention coutumière (ADC) ; (2) l'attestation de recasement ; (3) l'avis d'imposition des trois dernières années ; (4) le certificat d'inscription ; (5) le certificat administratif ; (6) le certificat foncier rural (CFR). Cependant, la relecture de la loi en 2017 a fait du titre foncier l'unique document de preuve de la propriété foncière, délivrable au terme d'une procédure contradictoire de confirmation des droits fonciers.

En milieu rural, l'Attestation de Détention Coutumière (ADC) et le Certificat Foncier sont des papiers mobilisables pour s'engager dans la procédure d'immatriculation et d'obtention du titre foncier. Le certificat foncier, délivré à l'issue du Plan Foncier Rural (PFR), est un acte de présomption de la propriété foncière (Edja et Le Meur, 2003, 2009). D'abord considéré comme papier de propriété foncière dans la loi de 2013, il devient document de présomption de la propriété foncière dans la loi de 2017, de même que les cinq (05) autres documents ci-dessus cités. La loi fixe les échéances et les modalités d'obtention du titre foncier, à partir de ces actes écrits intermédiaires.

Dans la mise en œuvre des dispositions de la loi de 2017, le dispositif institutionnel destiné à appuyer la délivrance des ADC est installé dans quelques communes du Bénin servant de terrains d'expérimentation à cette démarche. Dans la partie septentrionale du pays, on peut citer les communes de N'Dali, Tchaourou, Sinendé, Bembéréké et Kalalé dans le département du Borgou. Les communes de N'Dali et de Tchaourou subissent l'influence des villes, notamment celle de Parakou, avec des dynamiques de conversion des terres agricoles en terres constructibles, de même que la substitution des grandes exploitations et/ou fermes à l'exploitation familiale (Aboudou, 2003). Ce sont également

des communes d'accueil des éleveurs transhumants de la zone soudanienne, sur le chemin qui mène à la zone guinéenne plus humide, une zone de prédilection pour les éleveurs désireux de se sédentariser (Djenontin *et al.*, 2012 ; Djohy *et al.*, 2014). Les trois autres communes sont de grosses productrices de coton, avec un usage important de pesticides. Elles se présentent comme des sites où prennent place des itinéraires d'extensification de superficies agricoles par usage des herbicides, également des zones d'élevage du grand bétail (Djohy, 2017). Dans la partie méridionale du pays, les communes de Dogbo et de Klouékanmè ont été les deux choisies pour l'expérimentation. Les transactions foncières en faire valoir indirect y sont diversifiées avec des arrangements fonciers du type achat et/ou vente, location, métoyage, gage, contrat de plantation d'arbres (contrat palmier).

L'expérimentation de la nouvelle procédure de formalisation des droits fonciers a commencé en 2017, suivie en 2018 de la délivrance des premières attestations de détention coutumière (ADC). Les structures et organisations d'appui institutionnel à cette démarche de formalisation des droits fonciers sont l'Association Nationale des Communes du Bénin (ANCB), l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), les administrations des communes concernées, en particulier le Service des Affaires Domaniales (SDA)/la coopération bilatérale-Consortium néerlandais (VNG)-International/Ambassade des Pays-Bas au Bénin/Coopération allemande (GIZ), à travers le projet ProPFR (Boughedada *et al.*, 2021).

Méthodologie

Les travaux de terrain ont été conduits dans les communes de Sinendé et de N'Dali et dans la zone périphérique de la ville de Parakou dans le département du Borgou au nord-est du Bénin, entre 2018 et 2021 (Figure 1).

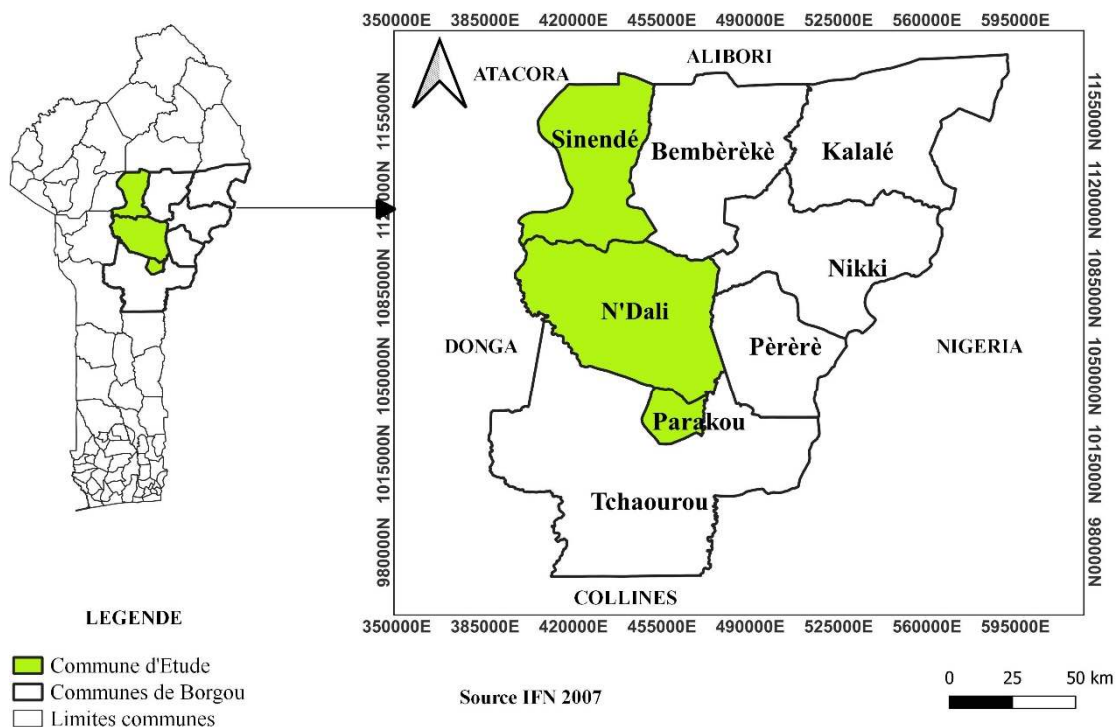


Figure 1. Carte de présentation des communes de Sinendé et de N'Dali et de la zone périphérique de la ville de Parakou dans le département du Borgou, au nord-est du Bénin

A Sinendé, les enquêtes ont couvert Fô-Bouko, Sikki et Séroutrois (03) villages qui ont été des localités ayant accueilli le projet de Plan Foncier Rural (PFR), aussi bien dans sa phase pilote (2002-2005) que dans la phase de la mise en œuvre des activités du Projet Accès au Foncier (PAF) du programme Millennium Challenge Account (MCA-Bénin), 2006-2011. Le choix de Sinendé comme commune bénéficiaire des PFR n'a pas été un hasard, à cause de l'occupation extensive des terres liée à l'expansion du coton. Les conflits fonciers étaient récurrents à cause de l'exploitation de la terre à des fins de production agricole et d'élevage extensif (Balogoun, 2019).

Les entretiens individuels ont été privilégiés, avec 122 informateurs, dont 15 à Fo-Bouko, 28 à Sérrou et 79 à Sikki. Les informateurs villageois ont participé aux opérations PFR. Ils ont retiré pour certains le certificat foncier (48 retraits contre 31 certificats non retirés à Sikki et 25 retraits contre 03 certificats non retirés à Sérrou). A Fo-Bouko, le retrait de ce papier a été exhaustif. Les entretiens ont porté sur divers thèmes comme le statut foncier, les modes de faire-valoir, les conflits fonciers, le levé des parcelles PFR, le CFR, la procédure de retrait du CFR, la perception locale du CFR et les instances de régulation du foncier. A N'Dali, Parakou et Sinendé, des entretiens avec les agents du service des affaires domaniales et environnementales (SADE) ont été conduits sur la thématique du retrait des certificats et des attestations, de même que sur les dynamiques naissantes de transactions foncières.

Résultats

A Sinendé, le Plan Foncier Rural (PFR) a été mis en œuvre et la délivrance des certificats fonciers s'en était suivie. Le processus a été une occasion pour tester la capacité de ce dispositif de sécurisation foncière à apporter des réponses à des défis dans des systèmes agro-pastoraux aux enjeux fonciers divers. Les acteurs locaux ont une représentation du dispositif de sécurisation, de même que du papier qui en résultait, précisément le certificat foncier rural (CFR). De même, ces ruraux ont une perception de la capacité du papier à servir dans les conflits intrafamiliaux et intra-villageois.

Représentations locales du certificat foncier rural

Sur la base des données de terrain, les quatre formes ci-après de représentation du certificat foncier rural (CFR) ont été dégagées chez les ayants-droit fonciers des villages de Sikki et de Sérrou : (1) le CFR donnant un espoir pour une reconnaissance officielle des droits fonciers préexistants ; (2) le CFR permettant l'accès à des services administratifs fonciers ; (3) le CFR apportant la sécurité foncière et en favorisant (4) le règlement des litiges et des conflits fonciers. Le CFR est venu équilibrer les rapports de force entre les différents protagonistes du foncier, aux dires de nos informateurs dans les villages enquêtés. D'abord, il a permis d'équilibrer les rapports de force entre les groupes socioculturels et les ayants-droit villageois. Dans la période d'avant-PFR, les populations peules du village de Sikki ont signalé, par exemple, qu'ils se sentaient marginalisés par les voisins. En effet, pour les Baribas les Peulhs étaient des nomades qui pouvaient difficilement prétendre au statut de présumés propriétaires d'une quelconque parcelle du terroir villageois. Ceci se lisait dans les propos suivants de M. D. S, Peulh, bénéficiaire de l'opération PFR qui invitait les communautés voisines à considérer le Peulh d'aujourd'hui comme un sédentaire, plutôt que comme un nomade : « ...nos voisins nous traitent de nomades, sans patrie, ni terre ; mais comment sommes-nous arrivés à être majoritaires dans ce village ? Comment sommes-nous arrivés à avoir des infrastructures comme les écoles, le collège d'enseignement général, le centre de santé ? Sommes-nous encore nomades sans terre ? ». Ce genre de propos était fréquent chez nos informateurs. Il participe d'une stratégie visant à prouver aux communautés voisines que les Peulhs pouvaient désormais revendiquer l'autochtonie et prétendre au contrôle des terres qu'ils exploitent. Cependant, nos informateurs signalaient aussi que depuis l'avènement des opérations d'enregistrement des terres à Sinendé, les revendications foncières sur fond de contestation de droits aux Peulhs ont considérablement diminué (Encadré 1).

Encadré 1. Propos de M. S. A et M. B. C, informateurs Peulh

Informateur 1 (Peulh) : « Depuis l'avènement du PFR, nos voisins bariba et gando sont obligés de nous laisser en paix sur nos parcelles. Quand ils nous convoquent à la Mairie pour revendiquer des terres, nous leur opposons le CFR et dans beaucoup de cas, la mairie nous donne raison. Voilà pourquoi ils ont compris désormais que pour revendiquer, il faut avoir des preuves qui remettent en cause notre papier ».

Informateur 2 (Peulh) : « ...Depuis l'avènement du PFR, mon voisin de champ respecte rigoureusement les limites de son champ, et nous sommes désormais en paix...»

Le certificat foncier rural, support d'une sécurité foncière

Une proportion de 49 % de nos informateurs villageois a reconnu avoir déjà vécu des conflits fonciers sur l'une ou l'autre des parcelles en exploitation, à la fois avant, mais aussi après le passage du PFR (Figure 2). Les Peulhs ont été les plus exposés à ces revendications foncières formulées par des tiers, avec 23,10% de chefs de ménages qui ont connu au moins un conflit foncier. Ensuite, la population bariba avec 24,5 % et les Gando avec 1,4 % de cas de conflits. Le retrait des certificats fonciers a été un geste symboliquement important dans les villages (Figure 2). Il conférait un véritable sentiment de sécurité, ressenti comme un signal de dissuasion envoyé aux potentiels contestataires villageois.

Sur 148 ayants-droits, 77,03 % ont retiré le CFR contre 22,97 % qui ne l'ont pas fait (Figure 2). Sur l'ensemble des personnes qui ont retiré le certificat, 44,59% étaient du groupe culturel bariba, 29,06 % du groupe peul et 3,38 % de la population gando (Figure 2). De même, dans le groupe de personnes n'ayant pas retiré le CFR, 8,78 % ont été des bariba, 13,51 % des peuls et 0,68 % des gando (Figure 2). Par conséquent, dans le village de Sikki, le plus grand effectif de non-retrait du CFR a été observé chez les Peulhs, alors que le plus grand nombre de retraits s'observait chez les Baribas. De même, dans ce groupe de bénéficiaires n'ayant pas retiré le CFR, des détenteurs fonciers coutumiers bariba existaient dans le village de Sikki-Gourou voisin exerçant des droits de contrôle sur des terres à Sikki Peulh1. Ils ont participé, pour certains, à diverses opérations de levé topographique dans le cadre des opérations PFR, et ne se sentaient pas obligés d'aller retirer le certificat foncier pour afficher le statut de détenteur coutumier.

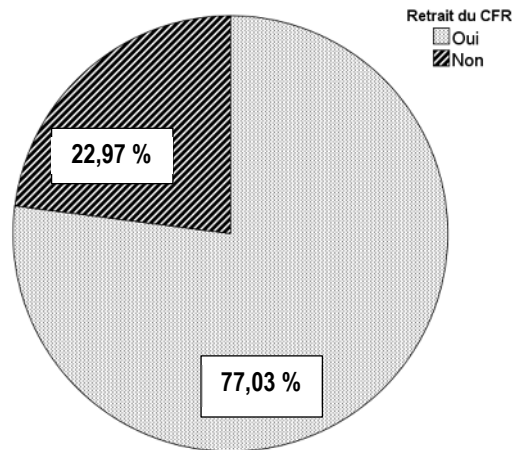


Figure 2. Retrait des CFR

Source : Enquête de terrain, 2018

Le Certificat Foncier Rural, dans le règlement des conflits fonciers

En termes de nature des conflits fonciers, 79,45 % des conflits ont été des remises en cause de la propriété surtout foncière (figure 3).

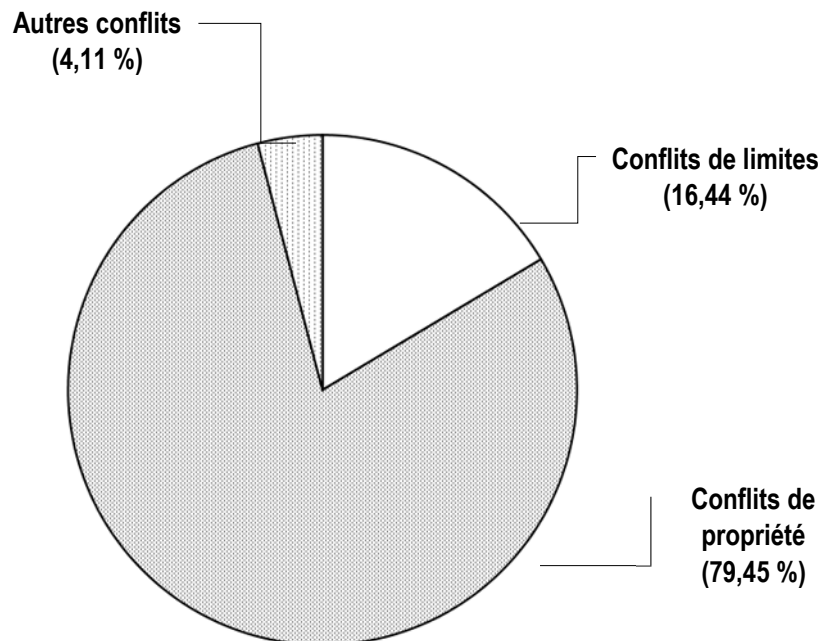


Figure 3. Type de conflits fonciers

Source : Enquête de terrain, 2018

Les contestations de limites représentaient 16,44 % contre 4,11 % pour des conflits divers tels que l'usurpation de parcelles « abandonnées », les conflits de défrichements, les conflits d' « usurpation » de « ruines ». Cette observation a montré que les conflits de propriété ont été les plus fréquents et concernaient tous les groupes socioculturels comme M. D.A, Sikki Peulh1 l'a déclaré en ces termes : « ...depuis plus de 30 ans, je travaille sur cette parcelle sans être inquiet. Le jour de l'enregistrement de ma parcelle, un habitant du village s'est présenté à moi pour me dire qu'il travaillait aussi la même parcelle avant mon installation, d'il y a 30 ans... ». Les cessions gratuites de parcelles et les abandons de parcelles (jachères, friches) ont été souvent sources de conflits qui prenaient l'allure de revendication de la propriété foncière comme G.W et S.A, Serou l'a souligné dans la déclaration suivante : « ...j'ai prêté ma parcelle à G.W, pour faire l'agriculture, mais il a installé des plants d'anacardes sur la parcelle...J'ai laissé ma parcelle en jachère pour quelque temps, quelqu'un est venu l'occuper pour y installer ses cultures, sans mon consentement... ». Les informateurs villageois expliquaient ces conflits de propriété dans le village par le fait que les terres agricoles et fertiles étaient devenues rares, ce qui accroissait la pression sur les superficies relativement riches et fertiles. Certains habitants, dans le souci d'élargir les superficies, allaient au-delà des limites pour faire leur entrée dans le champ du voisin comme A. B, Narerou l'a affirmé dans le passage ci-après : « ...mon voisin a fini d'emblaver ses superficies et n'a pas hésité à entrer dans la mienne pour faire un défrichement... ».

Les conflits fonciers, aussi bien de propriété que de limite ont été récurrents entre 2017 et 2020. Les conflits opposaient généralement les autochtones entre eux (72,86 %), de même que les autochtones et les migrants (20 %), les colons agricoles à la recherche de terres cultivables (figure 3). Les conflits entre autochtones habitants de villages voisins représentent 7,14 % (figure 3). Les conflits entre autochtones résultaient généralement de revendications intrafamiliales et intracommunautaires. Les migrants appartenaient aux groupes socioculturels gando, bariba et gourmantché. La recherche des terres fertiles et la quête de sites de pâturage pour les animaux d'élevage ont été souvent les éléments déclencheurs de conflits inter-villages.

Depuis l'avènement des PFR et le retrait des CFR, les litiges fonciers ont connu un accroissement dans la commune de Sinendé (Encadré 2). Toutefois, 71,40 % de ces conflits ont été résolus contre 28,60 % non résolus (figure 3). Les conflits fonciers ont été souvent résolus par des instances (internes ou externes) du village, voire même étrangères à la commune. Ainsi, 25,58 % des conflits ont été résolus chez le chef du village (l' élu local) et 11,63 % soit par le chef de la collectivité ou du lignage, ou bien par la mairie ou par la police (figure 3). Les conflits survenaient déjà lors des opérations d'enregistrement des parcelles. Le CFR a été utilisé pour dissuader des tiers à formuler une revendication foncière (Encadré 3).

Encadré 2. Propos de M. A. D, éleveur Peulh de Sikki Peulh1

« Avant le démarrage PFR, j'ai cédé une portion de ma terre à un Gando du village pour des cultures annuelles ; mais quelques années plus tard, l'occupant de la parcelle est décédé. Un de ses enfants est venu occuper la parcelle, sans m'avertir préalablement. Jusque-là, je n'ai rien dit, car il y a suffisamment de la terre pour tous. Le nouvel occupant a commencé à installer des plants d'anacardes sur la parcelle, sous le prétexte que c'est la propriété de son feu père. Alors je l'ai convoqué à la Mairie de Sinendé, précisément au Service des Affaires Domaniale et Environnementale. A la Mairie, il a été demandé à chacun de s'expliquer et de donner la preuve de la détention de la parcelle querellée. J'ai présenté mon CFR pendant que mon vis-à-vis était incapable de prouver quoi que ce soit par un acte écrit. Le Chef du Service a vérifié l'authenticité de mon CFR ; la parcelle m'a été restituée. Voilà comment le CFR m'a sauvé d'une tentative d'expropriation ».

Encadré 3. Propos de M. S.P, cultivateur bariba de Serou

« Un habitant Gando du village a envoyé des ouvriers agricoles pour labourer une partie d'un domaine qui relève de mes parcelles à Sérrou. Etonné, j'ai renvoyé les manœuvres qui ont rendu compte à celui qui les a envoyés. A ma grande surprise, c'est une convocation de la police de Fô-Bourré que je reçois, sans connaître le motif de la convocation. Au poste de police, j'apprends que ma parcelle appartiendrait à un plaignant. Entre-temps, j'ai envoyé mon frère au service domanial de la Mairie pour retirer le CFR de la parcelle désormais litigieuse ; un papier que je n'avais pas cru devoir prendre. A l'appui de ma revendication, face à l'agent de police, j'ai présenté le CFR retiré. La police a fait une descente sur les lieux pour vérifier l'authenticité du papier. Après cette procédure, je suis rentré dans mes droits, je me sens totalement en sécurité désormais grâce au CFR ».

L'identité des demandeurs de l'attestation de détention coutumière (ADC)

Les requérants dont les demandes d'ADC ont satisfait aux exigences de la procédure énoncée par les textes réglementaires en vigueur au Bénin ont pu disposer de l'ADC, déjà en 2018. Ceci a été le cas des éleveurs peulhs sédentarisés des communes de Sinendé et de N'Dali, de même que les agriculteurs gestionnaires de terres familiales, de Sinendé et de N'Dali, relevant de groupes socio-culturels bariba et gando ou bien encore des détenteurs individuels de parcelles, ruraux et demandeurs urbains de la périphérie des villes de Parakou et de N'Dali.

Les éleveurs (sédentarisés)

En milieu peulh à Sinendé, notamment dans les arrondissements de Sikki et de Fô-Bouré, ont été observés des achats de terres, sur fond de délivrance de l'ADC. Jusqu'en 2018, l'enjeu était autour du retrait des certificats fonciers délivrés suite à la mise en œuvre des Plans Fonciers Ruraux (PFR). En effet, en 2018 les premières demandes d'ADC arrivaient des éleveurs en cours de sédentarisation dans ces arrondissements. L'engouement pour un retrait des Certificats Fonciers, puis l'intérêt porté aux ADC étaient tels que M.D.A, Sikki- Peulh a dit ceci : « ... *notre communauté a organisé une fête, après les travaux PFR d'enregistrement de nos parcelles. Le PFR, à travers la délivrance des CF est venu confirmer que nous sommes sédentaires et fondateurs du village de Sikki ; nos aïeux étaient les premiers habitants de ce village. Aujourd'hui, grâce au PFR, nos droits sur cette terre ont été reconnus par tous.* » Mieux, M. D. S, bénéficiaire Peulh du PFR, Sikki a ajouté ceci : « ...*les autres groupes nous traitent de nomades, de populations sans patrie, sans terre ; alors comment sommes-nous arrivés aujourd'hui à être majoritaires dans ce village ? Comment sommes-nous arrivés à avoir des infrastructures, telles que les écoles, le collège d'enseignement général, le centre de santé ? sommes-nous toujours des nomades, sans terre ?* ».

Dans la commune de N'Dali, l'une des premières demandes d'ADC enregistrées par le service des affaires domaniales et du foncier en 2018 venait d'un éleveur peul qui a acheté de la terre chez des agriculteurs voisins, détenteurs de droits de possession coutumière. La délivrance de l'ADC a pu être faite, malgré une phase de publicité et de rédaction de procès-verbal qui a consommé un peu de temps, pour des besoins de vérification des droits revendiqués par le requérant. Pour ces éleveurs candidats à l'obtention de l'ADC, le papier conférait au moins les trois (03) avantages ci-après :

- i. L'ADC servait de support pour attester une propriété foncière validée aussi bien par le cédant (et sa famille) que par des autorités publiques établies à divers niveaux de la hiérarchie administrative.
- ii. Le papier contribuait, pour eux, à déconstruire une idée suivante largement répandue sur place, selon laquelle : « ... *le fulani transhumant n'a pas de terre d'attache et, de ce fait, ne peut pas se prévaloir d'être propriétaire d'une terre. Tôt ou tard, il est appelé à abandonner la terre qu'il occupe, au profit de la famille détentrice qui l'a installé* ».
- iii. De plus, les droits de propriété (présumés) conférés par l'ADC permettaient à l'éleveur d'adopter des « pratiques agricoles propres » dans la mise en valeur des terres ; une opportunité pour établir une zone d'exclusion chimique sur des terres en détention ; du moins, un espace relativement moins pollué que les parcelles des cotonculteurs voisins. Le profil des éleveurs engagés dans cette dernière logique laissait entrevoir des éleveurs sédentaires, mi-transhumants et agro-éleveurs, désireux d'avoir un minimum de contrôle sur la terre, gage important afin d'amorcer une réelle sédentarisation. Pour ces éleveurs, l'investissement dans la terre (notamment par l'achat) faisait partie d'une stratégie de survie. En effet, l'« intensification extensive » des superficies de coton, en partie liée à un usage croissant des herbicides par les agriculteurs a contribué à accroître la compétition dans l'accès aux terres de pâturages et aux points d'abreuvement du bétail transhumant. Les éleveurs transhumants, candidats à la sédentarisation, lorsqu'ils en avaient les moyens, trouvaient dans l'achat d'une partie des terres des agriculteurs une option pour se sécuriser, d'une part, dans la production agricole et, d'autre part, dans la santé du troupeau dans des espaces relativement mieux contrôlés.

Les détenteurs fonciers (traditionnels) villageois : Chefs de famille, chefs de collectivité familiale, détenteurs individuels, héritiers

Dans cette catégorie de requérants de l'ADC, à N'Dali et dans la périphérie de Parakou, les deux types de démarches suivants se développent, ont été notés :

- L'une étant spontanée, mue par des raisons sécuritaires ;

- L'autre étant souvent suscitée par des acteurs fonciers externes, pour des motivations d'ordre économique comme les besoins de s'insérer dans un marché foncier en plein développement par l'appropriation des nouveaux codes institutionnels édictés par les textes en vigueur.

La motivation spontanée a été liée au besoin de protection, à la fois contre les membres du groupe familial, ou contre les expropriateurs externes potentiels (collectivités territoriales et Etat central). En effet, le besoin de clarification des limites des terres en possession, afin de prévenir les conflits de voisinage grâce au support qu'était le levé topographique, a été clairement ressenti. Les demandeurs d'ADC concernés cherchaient à se prémunir des expropriations des collectivités territoriales ou même de l'Etat central, ou bien expriment le besoin de se protéger des actes de ventes frauduleuses que pouvaient entreprendre certains ayants-droits familiaux, ou enfin le besoin de mieux se préparer pour gérer le processus (en cours) d'individualisation des terres.

Les observations faites à N'Dali ont permis de noter un regain d'intérêt pour l'ADC, aux fins de sécuriser le terroir villageois. Les porteurs de ces besoins ont été les suivants : l'élite traditionnelle (chef traditionnel de village), là où l'autorité foncière a été encore légitime pour s'exercer sur l'ensemble du terroir ; ou bien les chefs de familles (ou collectivités familiales) là où le contrôle de l'espace relevait beaucoup plus des chefs de grandes familles détentrices. Dans les deux cas, l'arrivée des éleveurs transhumants, en quête de lieux de sédentarisation a été la raison pour demander l'ADC. Les éleveurs ont été favorisés dans leurs mouvements ou déplacements par la mise en œuvre de la politique de sédentarisation en cours au Bénin, gérée par le Haut-Commissariat à la sédentarisation des éleveurs.

Les raisons économiques ont été liées au besoin de vendre de la terre à un acquéreur privé urbain ou bien de contractualiser avec lui un bail de longue durée. D'une façon générale, l'ADC a été recherchée dans la périphérie (rurale) de la ville de Parakou pour une raison simple. Sur ces terres rurales hors du champ du lotissement et/ou du recasement, il n'était actuellement pas possible de faire signer une convention de vente ou un acte de concession, sans remonter au préalable à l'appropriation originelle, c'est-à-dire à la source du droit de « propriété » coutumière. Les ruraux devaient en fournir la preuve avant toutes transactions foncières, ce qui les obligeait à demander le papier qu'était l'ADC. Sur le marché de la vente, les urbains ont été les acheteurs principaux auprès de ces détenteurs coutumiers. Pourtant, la loi a prescrit aujourd'hui que seuls les droits acquis sur les terres rurales ayant fait l'objet d'« affirmation » avant la promulgation des textes en vigueur ont été encore valables, même si ces anciennes conventions (de vente) devaient se conformer aux dispositions nouvelles, en se transformant en ADC. De ce fait, les deux catégories d'urbains demandeurs de l'ADC suivants ont apparu ici : les « urbains candidats à l'achat de parcelles constructibles ou cultivables » sur des terres rurales ; les « urbains candidats à une régulation des conventions foncières anciennes », lesquelles ont été destinées à être converties en ADC.

Les urbains acheteurs de terres rurales : période antérieure à 2017

Le besoin d'aller à l'ADC a poussé les protagonistes du foncier - cédants ruraux et preneurs urbains - à des arrangements et à des formes de coordination des moyens et des stratégies à mettre en œuvre. Ainsi, par exemple, derrière une démarche d'acquisition d'un ADC engagée par un présumé détenteur coutumier villageois pouvait peut se cacher un candidat acquéreur urbain ou un investisseur privé, désirant installer une exploitation agricole, dénommée ici ferme agricole. La gestion de la procédure d'obtention du papier - financement des opérations, démarche administrative d'acquisition du papier - est assurée par les deux protagonistes. Les arrondissements de Sirarou et de Gbégourou (tous deux dans la commune de N'Dali), proches du centre urbain de Parakou offrent un cadre d'observation de ces pratiques.

Les urbains en quête d'une régulation de conventions anciennes

Deux catégories de demandeurs se signalent dans ce cas de figure, en fonction de l'intérêt que chacun des acteurs porte à détenir ou non l'ADC. La première catégorie est constituée des demandeurs de papiers pour sécuriser le foncier mobilisé comme capital actif, aux fins de spéculations futures. La détention de l'ADC, rappelons-le, est l'un des actes de présomption de propriété - indispensable sur les terres non loties, donc non recasées. La détention de ce papier est obligatoire pour se maintenir dans les transactions foncières et pour tirer profit de la rente qui s'y rattache. L'obligation d'aller à l'ADC est d'autant plus affirmée que l'article 17 du code foncier et domanial stipule ceci : « *Toute vente d'un fonds de terre ou d'un immeuble doit être précédée de la confirmation de droits fonciers détenus sur ledit immeuble. A défaut de la confirmation des droits, le vendeur devra, préalablement à la transaction, obtenir auprès de l'Agence Nationale du Domaine Foncier, un Certificat d'Appartenance dont le délai de validité mentionné au bas dudit document est d'un (01) an non renouvelable.* »

La deuxième catégorie de requérants, moins pressés à aller vers l'ADC est constituée d'acquéreurs de parcelles constructibles, seulement aux fins d'ériger une habitation. Dans la mesure où ces acquéreurs de parcelles constructibles ne ressentaient pas un besoin de changer l'objectif initial de construire, ou bien ne subissaient pas une menace de remise en cause de droits acquis, ils s'empressaient peu pour avoir le papier ADC.

A côté de ces deux catégories en quête de régulation par l'ADC existaient ceux qui n'avaient pas l'information ou qui se voyaient peu concernés par le papier. L'autorité régulatrice semblait être avertie de la situation et de la nécessité d'investir du temps, pour que les demandeurs aient pu se conformer aux nouvelles dispositions. Le délai de conformité à la réglementation en vigueur a été prorogé de cinq (05) ans à compter du 14 août 2018, dans la formalisation des titres de présomption de propriété détenus sur les terres. La période transitoire court jusqu'au 14 août 2023, date à l'issue de laquelle toutes volontés de faire une transaction foncière, une donation ou autres, pouvait connaître des complications en l'absence de l'ADC pour les ruraux ou du certificat de recasement en zone urbaine.

Discussion

Dans le débat sur la formalisation des actes fonciers, les spécialistes s'accordent au-moins sur quelques points essentiels sur les caractéristiques d'un système d'enregistrement foncier susceptible de recueillir un large soutien de la population et sur les précautions à prendre pour mettre en place de tels systèmes. Ces éléments de convergence de vue se résument comme suit : (1) Un système de formalisation et d'enregistrement foncier doit être établi suite à de consultations minutieuses avec les communautés locales ; (2) Il doit être géré à un niveau local et décentralisé ; (3) fondé sur les institutions locales existantes ; (4) utiliser la langue locale ; (5) impliquer une responsabilisation des acteurs de l'échelon local ; (6) réduire au minimum les pouvoirs discrétionnaires ; (7) permettre de détecter et de sanctionner facilement les abus de pouvoir ; (8) permettre d'éviter toute discrimination en matière de race, de sexe ou de religion ; (9) permettre le libre accès à l'information ; (10) impliquer des charges financières peu élevées (ou même nulles) pour les utilisateurs ; (11) utiliser une tenue de registres numériques ; (12) permettre l'enregistrement de groupes familiaux, ainsi que des individus et des biens ; (13) utiliser une technologie permettant une mesure précise des limites des parcelles ; (14) faciliter les mises à jour périodiques ; (15) permettre une intégration facile avec d'autres registres ; (16) enregistrer soigneusement les droits déjà existants, plutôt que de simplifier ou d'inventer de nouveaux droits ; et enfin (17) solliciter et examiner soigneusement les contestations des droits enregistrés. Pour un détail de ces discussions, cf. Sjaastad et Ben Cousins, 2008.

Le point relatif à la discrimination est l'un des reproches qui reviennent souvent à l'endroit des programmes jusqu'ici connus de formalisation des droits fonciers en Afrique. Les programmes ont généralement exacerbé les conflits en ignorant le chevauchement entre droits et usages multiples de la terre ; ils ont renforcé les modèles d'accès inégal à la terre basés sur le sexe, l'âge, l'ethnicité et la classe (Shipton et Goheen, 1992 ; Mackenzie, 1993 ; Lund, 2000). Les observations faites à Sinendé et à N'Dali n'apportent certes pas un démenti à la thèse de l'accès inégal à la terre selon l'ethnicité, comme l'ont noté Lund (2000.) et bien d'autres auteurs, dans d'autres contextes. Les éleveurs transhumants peuls, aujourd'hui en quête d'une sédentarisation ont jusqu'ici été des acteurs marginaux dans le processus de l'accès et du contrôle de la terre. Mais, l'avènement des PFR et le processus de la délivrance des ADC leur permettent d'user du pouvoir économique pour négocier une place dans le marché foncier. Toutes ces dynamiques montrent la nécessité de tenir compte du contexte économique, social et politique dans l'analyse des évolutions qui accompagnent la formalisation foncière.

Un autre point de constat des analystes fonciers concerne l'effet de la formalisation sur les régimes fonciers locaux. L'introduction d'un système de formalisation de la propriété foncière peut entrer en concurrence avec des systèmes locaux déjà bien établis et efficaces, voire même les détruire, en ouvrant la porte à l'opportunisme et à un éventuel chaos (Ensminger, 1997 ; Meinzen-Dick, 2008). A ce sujet, nous notons qu'avec l'avènement des PFR et le retrait des CFR, les litiges fonciers ont connu un accroissement dans les communes de Sinendé, même si 71,40 % de ces conflits ont été résolus contre 28,60 % non résolus. Les instances foncières locales, notamment les Comités Villageois de Gestion Foncière (CVGF) parviennent à contenir des revendications opportunistes qui naissent du fait de la délivrance des actes de présomption de la propriété. Le chaos qui pourrait résulter de la multiplication des cas de conflits est encore contrôlable et pourrait l'être davantage avec une responsabilisation de ces acteurs fonciers de l'échelon local. Toutefois, il est nécessaire d'observer sur la durée cette dynamique actuelle, surtout les faits de revendications foncières, notamment celles qui concernent l'intrafamilial.

Le non retrait du certificat par une frange de la population enquêtée n'est pas un phénomène marginal à Sinendé. Cette dimension de la relation avec le papier, chez des personnes engagées dans les opérations du PFR, nous renvoie à la discussion sur les vertus supposées de la formalisation des droits, et des retombées à en attendre en termes d'accès au crédit, à l'investissement et à la productivité. Aux retombées économiques annoncées par de Soto (2000.) pourraient se substituer des gains symboliques que recherchent les ruraux en quête de sécurisation. Nos informateurs confient que l'enrôlement dans la procédure d'identification des droits fonciers, pour celui qui s'y engage, est en effet un moment d'affichage et de confrontation avec des éventuels porteurs de la contestation ou de la remise en cause des droits détenus. Cet affichage est important, car il apporte un sentiment de sécurité. On pourrait a priori émettre l'hypothèse que ce n'est pas le papier en tant que tel qui confère davantage le sentiment de sécurité, mais plutôt la procédure participative mobilisatrice de personnes et d'institutions diverses qui, si elles étaient tenues à l'écart du processus PFR, constitueraient, entre autres, de potentiels sources de contestation des droits. Il y a lieu de réfléchir alors sur certaines dimensions du processus de la délivrance de ces papiers de sécurisation foncière, sur la conception ou la représentation chez les requérants et sur les attentes que ces derniers portent aux supports écrits. La plupart des demandeurs voient dans l'ADC (et le CF qui l'a précédé) un document déjà suffisant pour attester de la propriété foncière ; ils les voient beaucoup moins comme des documents transitoires dont la finalité est d'aller à la propriété foncière par l'immatriculation, comme le préconise la loi.

Un constat récurrent dans la littérature sur le foncier signale que l'« accélération des transferts de terres basés sur le marché a des conséquences potentiellement négatives pour les détenteurs de droits fonciers les plus pauvres, les plus enclins aux ventes de détresse » (Benjaminsen, 2002 ; von Benda-Beckmann, 2003 ; Chimhowu et Woodhouse, 2006 ; Kingwill *et al.*, 2006). Les arrangements fonciers décrits ci-dessus entre détenteurs ruraux et urbains acquéreurs n'ont pas les caractéristiques de ventes de détresse. Ils apparaissent plutôt comme des actes de régularisation des conventions anciennes et leur adaptation à la réglementation nouvelle. Avec l'ADC, l'acquéreur urbain se sent un peu comme doté de (plus de) gages de sécurité, du moins par rapport aux procédures anciennes d'établissement de conventions de vente, tantôt signées par l' élu villageois, tantôt par le chef d'arrondissement ou par le maire, en fonction du niveau de sécurité recherchée ou ressentie. Son acquisition permet au candidat acquéreur urbain de se faire établir un « droit de préemption » sur la parcelle, aux fins de faciliter / accélérer une procédure future de vente. Dans les zones rurales sous influence urbaine, le candidat acquéreur urbain apparaît donc comme un agent- accélérateur du processus de la délivrance (aux ruraux) des ADC, à travers les incitations qu'il apporte, les courses ou démarches auxquelles il apporte un soutien, contribuant ainsi à l'accroissement du nombre de demandes (ADC) exprimées par les ayants-droits ruraux. Nous convenons ici avec Paul Mathieu *et al.* (2002) que « les changements dans les transactions foncières sont lents, très dépendants des circonstances locales, contradictoires, exclusifs ; le résultat est l'émergence de gagnants et des perdants dans les nouvelles transactions, complexes et ambigus ». La formalisation foncière contribue à créer des arrangements, avec des gagnants et des perdants (Thompson, 1993).

Que nous enseignent les observations dans la périphérie de la ville de Parakou en rapport avec les relations foncières entre détenteurs coutumiers et acquéreurs urbains ? Les enjeux de la formalisation ne se posent pas, dans cet espace, en termes de « Est-ce que la parcelle dispose d'un ADC ou pas ? », mais plutôt sous l'angle de « Quand est-ce que la transaction s'est déroulée ? » ou de « Comment satisfaire aux exigences de la formalisation actuellement à l'œuvre ? ». Sur les terres agricoles de la périphérie urbaine, en partie converties en parcelles d'exploitation agricole (ou ferme) ou en parcelles constructibles, la reconversion des papiers informels en documents officiels est un phénomène bien plus visible que la ruée vers l'acquisition de nouvelles parcelles pour se faire délivrer l'attestation de détention coutumière. Les acquéreurs urbains sont à la manœuvre dans la gestion de ce processus de mise en conformité. Ils le sont, en partie à cause des coûts qu'implique la formalisation des papiers préalablement établis, lesquelles charges contraignent les ruraux à recourir à l'assistance des urbains. Pour que les détenteurs fonciers ruraux puissent mieux profiter de ce processus, il faudra, comme le soulignent Sjaastad et Ben Cousins (*op.cit.*) dans le point 10 des exigences énoncées plus haut, que les initiatives de formalisation impliquent des charges financières peu élevées (ou même nulles) pour ces acteurs. Le coût de l'opération est certes déjà allégé quand on le compare à la procédure lourde de levé des parcelles PFR, mais dans la démarche ADC, il y a encore le poids des charges relatives aux imprimés (papiers) à réaliser, aux fiches de demande d'ADC, aux frais d'enquête, aux frais de signature par le maire.

Conclusion

L'article s'est intéressé à l'identité des demandeurs d'actes écrits de sécurisation foncière, de même qu'aux modes locaux de représentation de la formalisation des droits en milieu rural. Les papiers auxquels se réfère l'article sont le certificat foncier et l'attestation de détention coutumière. Le paysage social des premiers acquéreurs de papiers - que l'on pourrait désigner de novateurs, au sens de Everett Rogers (1995) - affiche une diversité d'acteurs, allant des individus aux collectifs familiaux en passant par des catégories socio-culturelles jusqu'ici considérés comme marginaux dans les processus d'accès et de contrôle de la terre. La gestion du processus de la délivrance de l'ADC mérite d'être documentée, au regard de la question de la sécurité et de l'équité. Les rapports à la terre chez les communautés pastorales et agropastorales sont encore à leur début, même si la validation et la formalisation des droits fonciers sont déjà perceptibles.

Si la formalisation foncière a pour but ultime de contribuer au développement agricole par l'accroissement de l'investissement et de la productivité, ce que l'on voit se développer chez les acteurs de l'échelon villageois des communes de Sinendé est la volonté de se sécuriser et de se protéger des risques d'expropriation et de revendications diverses. Cette protection passe, pour eux, par un enrôlement dans les démarches de formalisation en cours (PFR hier et ADC aujourd'hui), lesquelles n'ont pas pour symbole essentiel le papier. Pour une frange de la population, l'acquisition de l'ADC n'est pas l'acte essentiel, ceci se traduit d'un côté par l'engouement à participer aux opérations de terrain (levé de parcelles), de l'autre un engagement moins affirmée dans le retrait du papier qui en résulte.

La nécessité de convertir les logiques coutumières en actes formels, ou bien de passer des papiers informels aux ADC, amène les urbains à s'engager dans la démarche d'obtention de l'ADC. Toutefois, l'étude de cas présenté suggère que la dimension « temps » est importante à prendre en considération afin de mieux apprécier les dynamiques à l'œuvre. Il va falloir observer les pratiques foncières bien évidemment dans les interstices de ces deux milieux ruraux, mais également dans l'espace rural marqué par des dynamiques variées comme la sédentarisation progressive de l'activité pastorale, le développement de l'activité agricole marchande - culture du soja, notamment - avec les répercussions importantes qui en résultent sur les transactions foncières.

Références bibliographiques

- Aboudou, R. Y., C. Joecker, U. Nica, 2003 : La gestion des espaces agricoles à la périphérie des centres urbains ouest-africains: Cas de Parakou au Bénin. *Arbeitspapiere / Working Papers* Nr. 21. Université de Mayence, Allemagne.
- Amanor, K. S., 2001: Land, labour and the family in Southern Ghana: A critique of land policy under neo-liberalisation. *Research Report no.116*, Nordiska Afrikainstitutet, Uppsala.
- Balogoun, O. S., 2019 : Consentement à payer pour l'acquisition de l'attestation de détention coutumière (ADC), vu à travers la dynamique du retrait du Certificat Foncier Rural (CFR) dans la commune de Sinendé, Nord-Bénin. Université de Parakou, FAUP.
- Benjaminsen, T. A., 2002: Formalising land tenure in rural Africa. *Forum for Development Studies*, 29(2), 362-366.
- Benjaminsen, T. A., Lund, C., 2003: Securing land rights in Africa. London and Portland, OR: Frank Cass & Co.
- Bernstein, H., Woodhouse, P., 2001: Telling environmental change like it is? Reflections on a study in Sub-Saharan Africa. *Journal of Agrarian Change*, 1(2), 283-324.
- Boughedada T., Lavigne Delville, P., 2021 : Ateliers participatifs et fabrique des politiques publiques en régime d'aide : le Forum national sur le foncier de 2018 au Bénin. *Politique africaine* Vol. 4, N° 164.
- Chimhowu, A., Woodhouse, P., 2006: Customary vs private property rights? Dynamics and trajectories of vernacular land markets in Sub-Saharan Africa. *Journal of Agrarian Change*, 6(3), 346-371.
- de Soto, H., 2000: The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Basic Books, New York. Thompson, 1993
- Djenontin J.A., O. Madjidou, M. R. Houinato, G. A. Mensah, B. A. Sinsin, 2012: Le calendrier pastoral en élevage extensif dans le Nord-Est du Bénin: un outil de gestion du cheptel bovin de l'exploitation. *Science et changements planétaires / Sécheresse*, 23, 4: 261-270.
- Djohy G., A. H. Edja, P.B.I. Akponikpè, F. Olokesusi, M. Belem, I. Bellwood-Howard, 2014: Cattle pastoralists' strategies to cope with water scarcity in climate change context in northern Benin, West Africa. *African Journal of Livestock Extension* 14, 1: 21-30.
- Djohy, G., 2017: Pastoralism and Socio-technological Transformations in Northern Benin: Fulani Innovations in Pastoral Migration, Livelihood Diversification and Professional Association. *Göttingen Series in Social and Cultural Anthropology*, Vol. 10, Göttingen University Press, Germany.
- Edja, H., 2001: Land rights under pressure: Access to resources in Southern Benin. London: IIED.

- Edja H., P.Y. Le Meur, P. Lavigne Delville, 2003 : Les enquêtes socio-foncières dans la perspectives de la future loi foncière rurale au Bénin, Second Rapport d'Etape, GRET/PGTRN/AFD/GTZ, 111 p.
- Edja, H., Le Meur, P.-Y., 2009 : Le Plan Foncier Rural au Bénin : Connaissance, reconnaissance et participation, In : Colin, J.-P., P.-Y. Le Meur, E. Léonard (Eds.). Les Politiques d'enregistrement des droits fonciers : du cadre légal aux pratiques locales. Collection « Hommes et Sociétés ». Paris, Karthala: pp. 195-236
- Ensminger, J., 1997: Changing property rights: reconciling formal and informal rights to land in Africa. In: Drobak, J.N., Nye, J.V.C. (Eds.), *The Frontiers of the New Institutional Economics*. Academic Press, San Diego, pp. 165–196.
- Kingwill, R., B. Cousins, T. Cousins, D. Hornby, L. Royston, W. Smit, 2006: Mysteries and myths: de Soto, property and poverty in South Africa. *Gatekeeper Series 124*, IIED.
- Lavigne Delville, P., Mathieu, P. 1999 : Formalisation des contrats et des transactions. Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale, GRET/IED-UCL, Paris, Louvain.
- Lavigne Delville, P., 2003 : La décentralisation administrative face à la question foncière : quelques réflexions. In : Lavigne Delville, P., H. Ouédraogo, C. Toulmin (Eds). Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux : actes du séminaire international d'échanges entre chercheurs et décideurs, Ouagadougou, 19 - 21 mars 2002. GRAF, GRET, IIED. Paris : GRET, 19-26.
- Lavigne Delville, P., 2018 : Les marchés fonciers ruraux au Bénin : dynamiques, conflits, enjeux de régulation. *Les cahiers du Pôle foncier N°19*. IRD-GRET, Montpellier, France.
- Le Roy, E., 1995 : La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre. In: Blanc-Pamard, C., Cambrezy, L. (Eds), *Terres, Terroirs, Territoires*. Paris: Orstom (coll. Colloques et Séminaires), pp. 455-472.
- Lund, C., 2000 : Evaluation des Activités des Commissions Foncières de Base (COFOB) du Projet d'Application de la Législation Foncière et de la Gestion Durable des Ressources Naturelles, Mirriah (No. B7-6200/98-09/VIII/ENV).
- Mackenzie, F., 1993: "A piece of Land Never Shrinks": Re-conceptualising Land Tenure in a Smallholding District Kenya. In: Basset, T.J., Crummey, D. (Eds.), *Land in African Agrarian Systems*. University of Wisconsin Press, Madison, pp. 194 - 221.
- Mathieu, P., 2001 : Transactions informelles et marchés fonciers émergents en Afrique. In: Benjaminsen, T. & C. Lund (Eds), "Politics, Property and Production in the West African Sahel. Understanding Natural Resource Management". Uppsala: Nordic Africa Institute: 22-39.
- Mathieu, P., 2002: Security of land tenure papers and unleashing grass-root investment for rural development in Africa: some comments. *Forum for Development Studies* 29 (2), 367-372.
- Mathieu, P., M. Zongo, L. Pare, 2003: Monetary land transactions in Western Burkina Faso: Commoditisation, papers and ambiguities. In Benjaminsen, T. A., Lund, C. (Eds.), *Securing land rights in Africa*. London and Portland, OR: Frank Cass & Co.
- Mathieu, P., P. Lavigne Delville, L. Paré, M. Zongo, H. Ouédraogo, 2003 : Sécuriser les transactions foncières dans l'ouest du Burkina Faso. *Dossier N°117 IIED*, London.
- Meinzen-Dick, M., 2008: Cutting the web of interests: Pitfalls of formalizing property rights. *Land Use Policy* 26, 36 - 43.
- Peters, P. E., 2004: Inequality and social conflict over land in Africa. *Journal of Agrarian Change*, 4(3), 269 - 314.
- Peters, P. E., 2009: Challenges in Land Tenure and Land Reform in Africa: Anthropological Contributions. *World Development* Vol. 37, No. 8, pp. 1317-1325. Elsevier Ltd.
- Raikes, P., 2000: Modernization and adjustment in African peasant agriculture. In Bryceson, D., C. Kay, J. Mooij (Eds.), *Disappearing peasantries? Rural labour in Africa, Asia and Latin America*. London: Intermediate Technology Publications.
- Rogers, E.M., 2003: *Diffusion of Innovations*, 5th ed. Free Press, New York.
- Shipton, P., Goheen, M., 1992: Introduction, understanding African land-holding: Power, wealth, and meaning. *Africa*, 62(3), 307-325.
- Sjaastad, E., Cousins, B., 2008: Formalisation of land rights in the South: An overview. *Land Use Policy* 26, 1 - 9.
- von Benda-Beckmann, F. 2003: Mysteries of capital or mystification of legal property? *Focaal - European Journal of Anthropology* no. 41, 2003: pp. 187-191.