

COPAGEN

Coalition pour la Protection du Patrimoine Génétique Africain

Étude participative sur les acquisitions massives de terres agricoles en Afrique de l'Ouest et leur impact sur l'agriculture familiale et la sécurité alimentaire des populations locales

Phase de l'inventaire

Rapport du Bénin

Février 2013



Résumé

La présente étude sur les acquisitions massives de terres au Bénin a couvert 9 des 12 départements que compte le pays et 30 communes. Parmi environ 1 500 cas d'acquisition de terres recensés, 383 ont été étudiés au cas par cas. La méthodologie de travail a été participative comme recommandée par les termes de référence. La Copagen Nationale et ses partenaires ont été impliqués dans la recherche. Le contexte de l'étude a été marqué par le vote du code foncier et domanial du Bénin.

La collecte des données a été effectuée au niveau des communes et des arrondissements. Contrairement à ce qui se passe dans plusieurs pays d'Afrique, ce sont les nationaux qui achètent massivement les terres au Bénin. Ils forment une gamme très variée d'acteurs, qui comporte les hauts fonctionnaires de l'Etat (ministres et anciens ministres), hauts gradés de l'armée, de la police et de la gendarmerie, hommes d'affaires, députés et élus locaux, etc. La plupart des grands projets annoncés ne se réalisent pas. L'état actuel de la recherche ne montre pas un rôle important des intermédiaires, certainement parce que les acquéreurs sont massivement les fils du pays et la plupart du temps des ressortissants de la région d'acquisition des terres. L'achat domine très largement dans les modes d'acquisition. Le prix à l'hectare varie d'environ 19 000 F dans le Borgou à 70 000 F, dans le Zou. Les environs des grandes villes comme Cotonou, Porto-Novo et Parakou ne sont pas considérés.

Les motivations sont généralement d'ordre économique pour ceux qui vendent leurs terres. Ceux qui achètent veulent bien faire des affaires et sont pour la plupart peu préoccupés par la production agricole. La grande majorité pense justement à des infrastructures et des projets de développement, avec les emplois. Les acheteurs estiment qu'ils font progresser le pays et la région. Les intermédiaires profitent, mais estiment qu'ils apportent le développement dans le pays.

Des mesures contre les acquisitions massives de terres sont disparates. Des mairies refusent de signer des contrats. Les ONG se mobilisent contre le phénomène. Le parlement vient de voter le code foncier et domanial qui comporte quelques mesures qui peuvent freiner le phénomène. Mais l'acceptation de permettre à un individu d'acheter jusqu'à 1 000 ha est une incitation à l'acquisition massive des terres dans un pays aussi petit que le Bénin. Dans l'avenir, nous devons continuer le plaidoyer pour que les paysans ne vendent pas leurs terres.

1. Introduction

La présente étude sur l'acquisition massive des terres au Bénin, fait partie d'une recherche plus large qui englobe les cinq pays membres de la Coalition pour la Protection du Patrimoine Génétique Africain (COPAGEN) : Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Guinée Bissau, République de Guinée, Mali, Niger, Sénégal et Togo. Elle est financièrement soutenue par le Centre (*canadien*) de Recherches pour le Développement Internationale (CRDI). Elle couvre la période de Septembre 2012 à avril 2015 et poursuit, comme indiqué dans le document de projet, les objectifs suivants :

- « Comprendre et définir l'ampleur actuelle des acquisitions massives des terres dans les pays de l'Afrique de l'Ouest et d'évaluer leurs impacts sur la sécurité alimentaire et les moyens d'existences des populations locales ;
- Identifier et comprendre les acteurs derrière et les mécanismes à l'œuvre, facilitant l'acquisition massive des terres ;
- Établir et outiller des observatoires citoyens (comités de veilles) pour surveiller les transactions foncières, partager et disséminer ces informations, et articuler des actions et des stratégies pour mieux défendre les droits des communautés ;
- Informer et sensibiliser l'opinion publique quant aux conséquences des acquisitions massives des terres et contribuer aux débats sur les directives volontaires sur la gestion responsable des terres et des ressources naturelles et autres cadres de réglementations par la publication des résultats des études et la participation à des ateliers nationaux et internationaux.

Cette recherche contribuera à une meilleure compréhension de l'ampleur des acquisitions de terres en Afrique de l'Ouest, ainsi que de son impact sur la sécurité alimentaire et les moyens d'existences des populations locales. Une démarche participative de recherche permettra aux associations paysannes et aux communautés affectées de mieux contribuer des pistes d'interventions pour un meilleur encadrement des acquisitions de terres afin de mieux assurer le respect des droits des communautés et leur sécurité alimentaire ».

Mais ce n'est pas la première fois qu'on se penche sur ce phénomène en Afrique. La première conférence de presse qui a donné l'alerte, en Afrique de l'Ouest sur le phénomène de l'accaparement des terres a été organisée à Cotonou en 2009 par la COPAGEN, grâce aux informations collectées et analysées par GRAIN. Depuis lors le phénomène n'a cessé de s'amplifier. Le rapport de la Banque Mondiale de septembre 2010 intitulé « Rising Global Interest in Farmland » en a donné l'ampleur. Jusqu'en 2008, l'augmentation annuelle des terres agricoles était de 4 millions d'ha. Avant fin 2009, 45 millions d'ha ont fait l'objet d'intention de transaction, dont 70% concernaient l'Afrique. Selon une compilation de Rabah Arezki, Klaus Deininger et Harris Selad, qu'on peut consulter sur le site web de Grain, 48,07% des divers investissements privés dans les terres agricoles vont vers l'Afrique. Le ciblage de l'Afrique s'explique puisque sur les 445 millions d'ha de terres convenables à l'agriculture, 201 millions se trouvaient sur le continent.

En Afrique de l'Ouest les transactions ont déjà ciblé 6 364 232 ha, dont 236 100 ha, au Bénin, 907 000 ha au Ghana, 1 608 215 ha en Guinée, 1 737 000 ha au Liberia, 372 167 ha au Mal, 542 500 ha au Nigeria, 460 000 ha au Sénégal et 501 250 ha en Sierra Leone.

Avant la présente étude au Bénin, des investigations ont été faites sur le phénomène par Synergie Paysanne, le syndicat des paysans. JINUKUN – COPAGEN, comme d'autres organisations de la société civile, ont, à l'occasion des conférences publiques, analysé le phénomène sous plusieurs angles, dont ceux de son effet sur l'agriculture en général et sur la souveraineté alimentaire, en particulier.

Les investigations actuelles permettront de poursuivre le travail et de compléter les données existantes. Elles permettront aussi de raviver le débat au sein des organisations paysannes et des populations en général.

En plus de cette introduction, ce rapport présentera le contexte de l'étude au Bénin, la méthodologie suivie pour réaliser la phase actuelle de l'étude, l'ensemble des cas inventoriés, les acteurs en présence et leurs rôles, les motivations qui sous tendent leurs actions, l'appréciation que chaque catégorie d'acteur fait du phénomène et la conclusion.

2. Le contexte de l'étude au Bénin

Le Bénin est l'un des plus petits pays de la sous région lorsqu'on considère sa superficie, qui est d'environ 112 000 Km². Sa population est estimée à 9 millions d'habitants. Il est densément peuplé au Sud, tandis que sa population est clairsemée au Nord. Cela donne la répartition suivante :

- les départements de l'Atakora, de la Donga, de l'Alibori et du Borgou, au Nord, occupent 73,77 % du territoire national, avec 31,7 % de la population ;
- les départements de l'Atlantique, du littoral, du Mono, du Kouffo, Ouémé –Plateau et Zou (du Sud à la limite inférieure du centre) abritent 60% de la population sur 14% de la superficie du pays ;
- le département de la Colline ; centre supérieur, porte 7,3% de la population sur 12,23% de la superficie du pays.

Il jouit d'une faible industrialisation et est donc considéré comme un pays à économie essentiellement agricole, avec comme produits de rente principaux, le coton, l'anacarde et l'ananas. Le pays dispose aujourd'hui de 7 300 000 ha de terres agricoles. Il est réparti en huit zones agro-écologiques décrites comme suit :

Au plan politique, il faut noter que le Bénin vient de voter un code foncier et domanial pour gérer les problèmes foncier du pays. Ce code a été le fruit d'un projet de plusieurs années soutenu financièrement et techniquement par le Millenium Challenge Account (MCA), un mécanisme américain de financement de projets de développement. Le vote de ce code a donné lieu à une mobilisation sans précédent des organisations de la société civile au Bénin. Pour suivre le projet, il a été créé une alliance pour un code consensuel et socialement juste. Cette alliance a mobilisé toutes les catégories d'acteurs pouvant influencer le processus, plus d'une douzaine d'organisations, dont la plate forme nationale des paysans et des producteurs agricoles et plusieurs réseaux d'acteurs du développement. Ensemble, toutes les organisations membres ont étudié le code, participé à plusieurs ateliers de compréhension et de relecture du code. Elles ont saisi toutes les occasions propices pour interpeller les parlementaires. A cet

effet l'alliance a formulé sa position sur les points qui lui paraissaient essentiels : à qui appartient la terre, l'accès des étrangers à la terre, le processus d'attribution des terres, la superficie maximale aliénable par un individu ou une personne morale, les conditions de mise en valeur.

Les efforts faits ont permis d'influencer partiellement les décisions des parlementaires. Mais le point essentiel qui a occupé le travail de l'alliance est la superficie maximale aliénable par un individu. L'alliance l'a limité à 50 ha pour un individu et à 100 ha pour une personne morale. Cette proposition n'a pas été retenue par les parlementaires qui ont mis la barre à 1 000 ha.

Pour l'alliance, le travail n'est pas terminé. L'alliance est maintenant en ordre de bataille pour entreprendre une campagne d'information et de sensibilisation sur la barre des 1 000 ha et la nécessité de ne pas vendre sa terre. Mais il faudra à tout prix faire en sorte que le paysan n'ait pas envie de vendre sa terre.

3. Méthodologie

Le titre l'étude et les termes de référence ont insisté sur son caractère participatif. Le cheminement suivi a été dessiné en conséquence et a comporté les étapes suivantes : atelier de lancement, atelier de formation et d'élaboration des outils de la recherche, le déroulement de la recherche sur le terrain, le dépouillement et l'analyse des données, la rédaction du rapport.

31. Atelier de lancement

Cet atelier a été précédé d'un atelier régional tenu à Abidjan pour lancer l'ensemble de l'étude qui couvre les 9 pays d'Afrique de l'Ouest où la Copagen est active. Le but visé était qu'en présence de toutes les catégories d'acteurs, l'on revienne sur la finalité et les objectifs de l'étude, la méthodologie, les activités de recherche et les moyens mis à disposition pour mener l'étude. Les échanges ont donc eu lieu sur le document de projet, les rôles de chaque catégorie d'acteurs concernée y compris le cahier des charges des chercheurs principaux, le chronogramme des activités et le budget.

L'atelier de lancement au niveau de chaque pays a suivi un cheminement similaire à celui-ci-dessus exposé. Mais il a surtout permis d'impliquer la Copagen nationale et ses partenaires dans l'étude. L'accent a été mis sur le fait l'étude devrait, en définitive, mettre à la disposition des acteurs de la société civile, des informations vérifiables et un argumentaire solide pour animer le débat sur les acquisitions massives de terres et leur impact sur la sécurité alimentaire dans les zones concernées.

32. Atelier de formation et de préparation technique de l'étude

Pour conduire l'étude au Bénin, cinq zones ont été définies. Un superviseur a été désigné à la tête de chaque zone. Il a travaillé avec des enquêteurs. Il faut donc que ces différentes équipes maîtrisent la méthode et les outils de l'étude. Ce fut aussi l'occasion de s'entendre sur les modalités du travail et préparer avec autant de détails que possible le déroulement de l'étude sur le terrain.

33. Déroulement de l'étude sur le terrain

L'étude s'est déroulée dans cinq zones réparties comme indiqué dans le tableau qui suit.

Comme à l'évidence le domaine de l'étude est sensible, il a fallu prendre des précautions pour que les équipes soient acceptées d'enquête : lettre d'information et de présentation des équipes, appels téléphoniques, visites personnalisées. Chaque superviseur a, au début du travail dans chacune des communes visées, présenté l'étude aux autorités communales à partir d'un canevas élaboré pendant l'atelier de formation. Les mêmes précautions sont prises au sein des communautés rurales, afin que les motivations derrière l'étude soient bien comprises.

La collecte des données est passée par deux phases :

- une phase dite de recensement préliminaire, où sont collectées des informations sur des cas d'acquisition massive de terres qui mériteraient d'être inventoriés plus à fond. A cette étape on a seulement : l'identité du cas, la localité, l'année d'acquisition, à quoi sert la terre concernée et sa superficie. Une fiche ad hoc a été élaborée pour cette phase.
- Une phase dite d'inventaire au cas par cas : parmi les cas ci-dessus identifiés, on a sélectionné ceux qui doivent faire l'objet d'un inventaire approfondi, sur la base des critères suivants : année d'acquisition (à partir de 2000), la superficie concernée (variable selon les zones), la destination actuelle de la terre. Sur chacun des cas sélectionnés, des informations ont été collectées au moyen d'un guide conçu à cet effet (Cf. annexe ...). Les informations ont été directement notées sur le guide.

Malgré toutes les précautions prises, il y a eu des difficultés. Si plusieurs communes et arrondissements ont collaboré et ont fourni les informations demandées, d'autres ont été réticentes et ont utilisé des procédés dilatoires pour ne pas donner les informations souhaitées. Il fallait dans ces cas, les contourner, en allant vers des personnes proches des cas concernés pour avoir les informations. Parfois on les a eues avec les précisions souhaitées, mais parfois aussi avec des informations manquantes. On le constatera au moment des dépouillements de données. Il faut cependant dire que cela n'a pas eu un effet négatif décisif sur la qualité du travail. Au demeurant, nous sommes dans un processus qui aboutira à la mise en place des cellules de veille ou des observatoires qui permettront de vaincre les obstacles d'aujourd'hui.

34. Dépouillement et analyse des données

Les dépouillements ont été faits par zone, par les superviseurs, à partir des fiches / guides de collecte de données. Afin d'avoir des données comparables, des tableaux de dépouillement ont été élaborés et mis à la disposition des superviseurs. Les résultats des cinq zones ont été consolidés au niveau national. Un sommaire a été développé à l'intention des superviseurs de zone qui ont soumis un rapport de zone. Toutes les données sont introduites dans une base sous le format 'Excel'. Les données de Côte d'Ivoire et du Togo seront introduites dans la même base. Nous ferons migrer cette base vers 'access'.

35. Rédaction de rapport

Un sommaire a été développé pour les rapports 'pays'. Ce sommaire a évidemment été utilisé pour la rédaction du rapport du Bénin. Comme cela se passe pour tout rapport du genre, il y aura un draft, puis une finalisation après avis des commanditaires.

4. Présentation des zones d'investigation

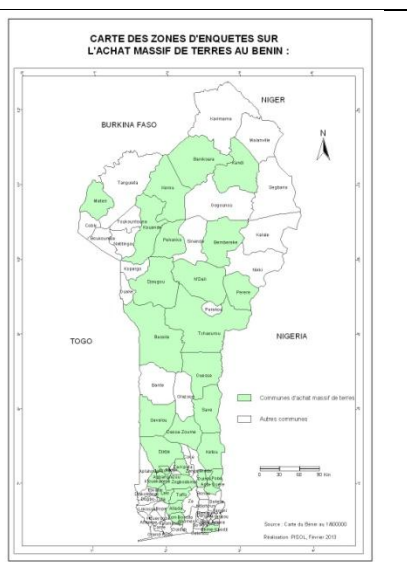
Pour faire la sélection des zones de collecte de données, deux séances de 'Brain Storming' ont été organisées, l'une pendant la préparation du mini atelier de lancement, dans une réunion conjointe 'Synergie Paysanne – Jinukun', l'autre au cours de la première journée du mini atelier de lancement. Comme il n'est pas possible de couvrir tout le pays, vu les ressources financières et le temps disponible, il a fallu retenir quelques critères de sélection, appliqués de façon raisonnée :

- Zone à grandes emblavures agricoles,
- Petites communes à forte densité,
- Petites communes à faible densité,
- Zones périphériques aux grandes villes,
- Petites communes n'ayant pas beaucoup de terres agricoles, mais subissant des pressions,
- Pression démographique,
- Zone de disponibilité apparente de terre (ex. Bassila, Tchaourou, Ouessè).

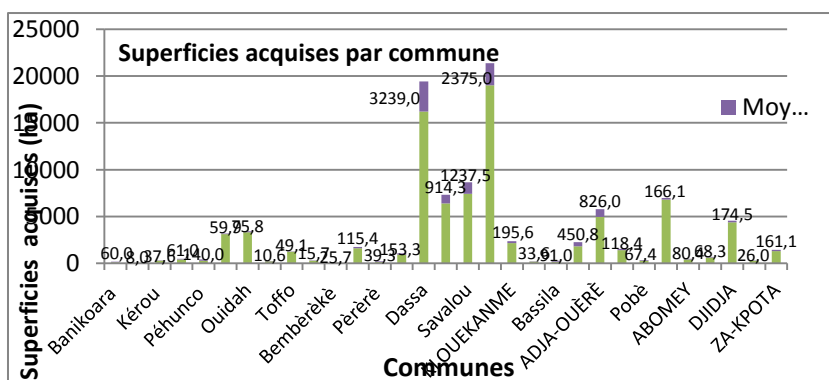
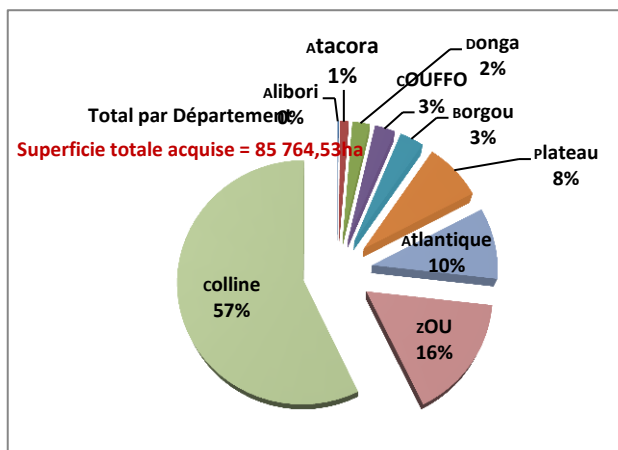
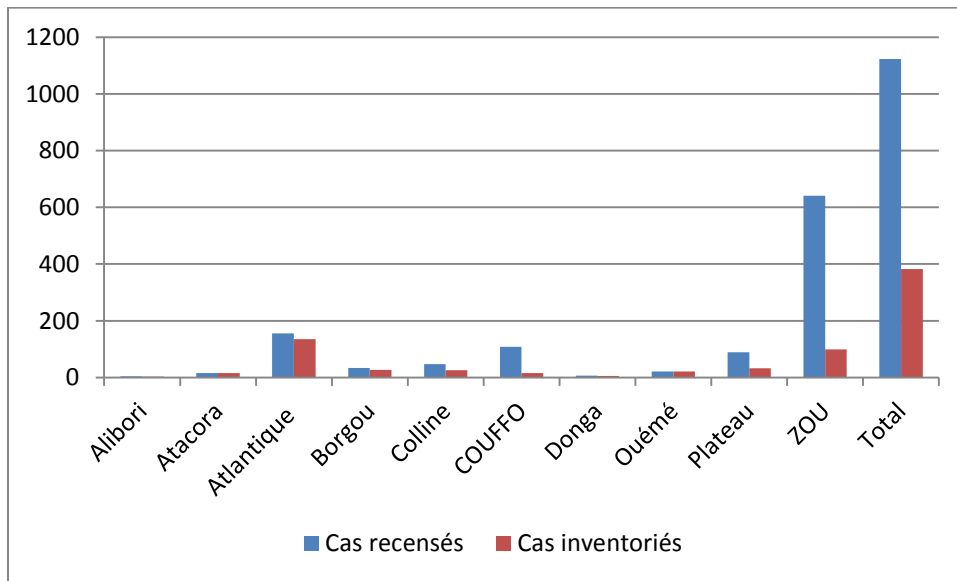
La collecte des données s'est faite dans les communes, mais en allant jusqu'au niveau des arrondissements et des villages. Cependant les critères ci-dessus mentionnés n'ont pas été appliqués de façon rigide. Nous avons fait en sorte qu'il y ait au moins une commune correspondante à un ou plusieurs des critères mentionnés. Les communes Ouinhi, Savè, Abomey et Agbangnizoun ont été ajoutées par la suite, parce que les informations reçues ont montré qu'elles répondaient aux critères retenus.

Zones de collecte

Département	Commune
Ouémè - Plateau	Pobè, Kétou Adja Ouèrè, Ouinhi
Atlantique	Allada, Toffo Tori, Ouidah, Sèmè
Koufo - Zou	Klouékanmè Lalo Djidja, Zakpota, Zogbodomè, Abomey, Agbangnizoun
Colline - Donga	Savalou, Bassila, Djougou Ouessè (Kilibo), Dassa, Savè
Alibori – Borgou, Atakora	Kouandé, Pehunko, Tchaourou Kérou, Matéri Kandi, Banikoara



Les cas recensés et inventoriés



5. Brève analyse des principaux acteurs

A ce niveau, nous ferons le point des personnes rencontrées au cours de l'étude, mais aussi des acteurs en présence dans les processus d'acquisition massive des terres.

51. Personnes rencontrées

Au total, 448 personnes ont été rencontrées au cours de cette étude au Bénin. Les contacts ont eu lieu soit au niveau des communes, soit au niveau des arrondissements, soit au niveau des villages. Il y a eu des contacts individuels, mais aussi des contacts de groupe pour discuter avec tous ceux qui sont en mesure d'apporter des informations utiles à la compréhension du phénomène d'acquisition massive de terres. Le tableau ci-après donne les détails sur les personnes rencontrées dans les cinq zones d'investigation.

Au cours de la recherche, on a rencontré des gens qui ne se sont réclamés d'aucune institution, mais qui ont été très coopératifs. Il y a eu aussi des institutionnels qu'on peut classer comme suit.

- ✓ les responsables de l'administration communale (chefs services affaires domaniales, le Secrétaire Général) et les conseillers communaux et locaux (chefs d'arrondissement, les présidents des commissions des affaires domaniales, chefs de villages). Ces acteurs ont facilité la collecte des informations lors du recensement préliminaire et la mobilisation des acteurs impliqués dans les transactions foncières (acquéreurs, vendeurs, intermédiaires) ;
- ✓ les responsables des ONG actives dans la lutte contre le phénomène d'acquisition massive des terres : il s'agit surtout des points focaux de Synergie Paysanne. Ces derniers ont facilité le travail des enquêteurs sur le terrain.

Les hésitations à coopérer ont été plus perçues du côté des institutionnels.

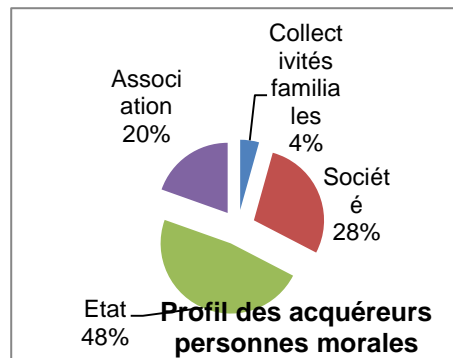
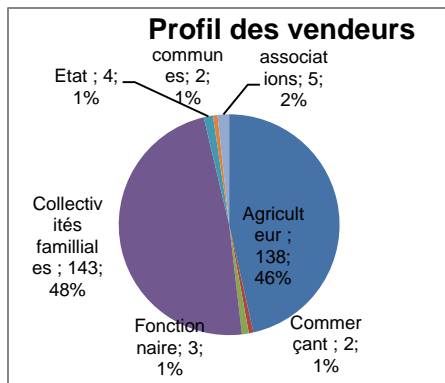
52. Les acteurs impliqués dans l'acquisition massive des terres

Dans le guide qui a servi à collecter les données, nous avons distingué les catégories d'acteurs suivants : les propriétaires, les exploitants avant cession, les vendeurs, les acquéreurs, les intermédiaires. Toutes ces catégories d'acteurs peuvent être encore déclinées en personnes physique et en personne morale. La personne physique peut être une femme ou un homme, de nationalité béninoise ou étrangère. Quant à la personne morale, elle peut être une société privée nationale ou étrangère, mais elle peut être aussi l'Etat, une collectivité publique, une coopérative, une association ou une confession religieuse. Ces déclinaisons qui précèdent peuvent s'appliquer au propriétaire, à l'exploitant avant cession, au vendeur, à l'acquéreur et à l'intermédiaire. Il faut aussi noter que l'exploitant avant cession peut être différent du propriétaire et du vendeur.

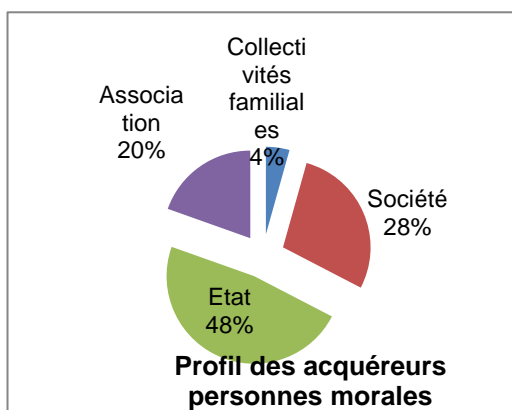
La réalité sur le terrain permet de constater le poids de chaque catégorie d'acteur dans le processus d'acquisition massive de terres. Il faut cependant noter que la distinction que nous voulons mettre entre propriétaire, exploitant et vendeur n'a pu être opérationnelle, parce qu'il a manqué dans le guide, un mécanisme dédié. Nous traiterons donc essentiellement les données recueillies sur les propriétaires / vendeurs, les exploitants, les acquéreurs et les intermédiaires.

521. Constat sur les acteurs

Les propriétaires vendeurs individus sont en très grande majorité des paysans / agriculteurs. Ils agissent souvent au nom des collectivités familiales. Comme on le verra plus loin les



circonstances dans lesquelles ils vendent leurs terres, le poussent au bradage. Comme le montre le prix moyen de l'hectare de terre dans le tableau qui suit.



522. Les autres résultats

Les collectes ont couvert 9 départements et 30 communes. Comme nous l'avons vu plus haut, les départements du Nord occupent les plus grands espaces du pays, avec une faible densité de population. Bien que visés, ils ne sont pas encore occupés par les acquisitions massives de terres, parce que la coutume de ne pas vendre les terres est encore vivace. Encore aujourd'hui, on y trouve des

collectivités familiales qui pratiquent la gestion coutumière du foncier. Un chef de famille qui a besoin de terre pour cultiver peut l'obtenir sans frais auprès d'une collectivité familiale qui en dispose et peut ainsi avoir accès jusqu'à plusieurs centaines d'ha aux fins d'exploitations agricoles familiales. Mais la disparité entre le Nord et le Sud peut aussi s'expliquer par le fait que les collectes n'ont pas été exhaustives au Nord et dans certaines communes du Nord, il y a encore de la résistance à communiquer les informations.

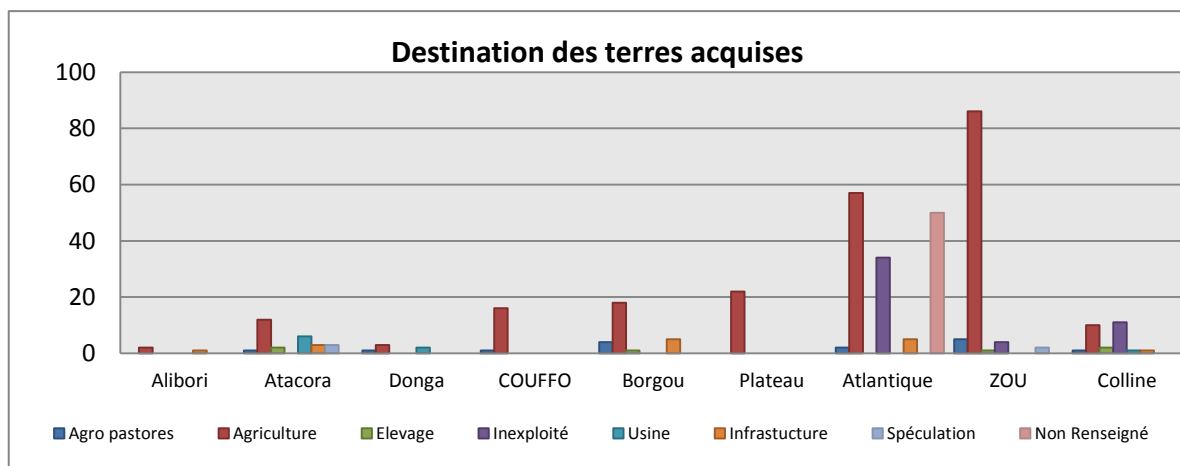
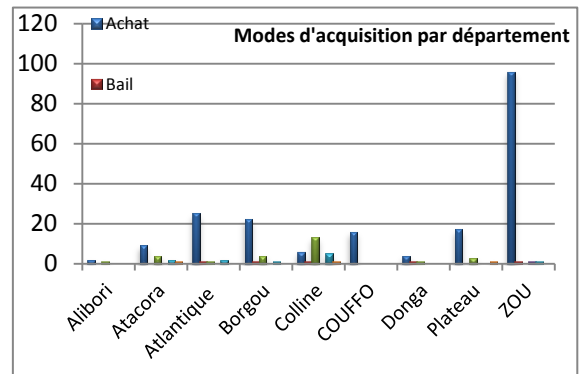
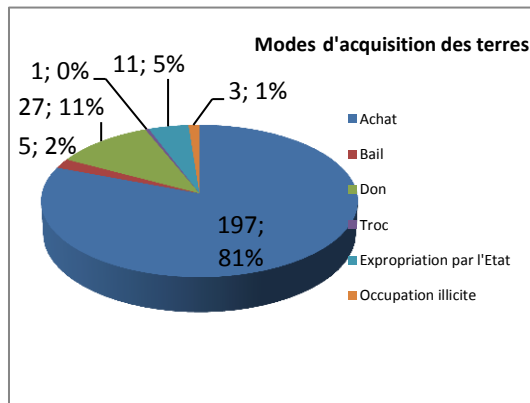
Les communes appartenant au département des Collines (Dassa, Ouesse, Savalou et Savè) se distinguent par les grandes superficies mises en vente. Le mode d'acquisition reste de façon dominante l'achat comme on peut le voir sur le graphique qui suit.

Il faut rappeler que le nouveau code foncier et domanial voté par le parlement permet à tout acquéreur d'aliéner jusqu'à 1 000 ha de terres sur lesquelles il peut prétendre à un titre foncier. A cette allure, il suffirait que 7 300 personnes achètent chacune 1 000 ha de terres pour que les 7 300 000 ha de terres agricoles deviennent propriété privée d'une minorité qui peut ainsi détenir un pouvoir extrême sur exorbitant sur la gestion du foncier dans le pays.

Comme déjà indiqué, ce sont les individus (personnes physiques) qui achètent massivement les terres au Bénin, essentiellement pour le thésauriser. Ils forment une gamme très variée d'acteurs, qui comporte les hauts fonctionnaires de l'Etat (ministres et anciens ministres), hauts gradés de l'armée, de la police et de la gendarmerie, hommes d'affaires, députés et élus locaux, etc. La plupart des grands projets annoncés ne se réalisent pas. L'état actuel de la recherche ne montre pas un rôle important des intermédiaires, certainement parce que les

acquéreurs sont massivement les fils du pays et la plupart du temps des ressortissants de la région.

523. Mode d'acquisition et destination des terres.



6. Motivations des acteurs

Motivations des vendeurs (ceux qui cèdent les terres)

Neuf (9) principales motivations amèneraient les propriétaires terriens à céder leurs terres. Celle qui est le plus souvent citée par les vendeurs est le manque ou le besoin d'argent (66%) pour s'accomplir personnellement (mariage, achat d'un moyen de déplacement, etc.), pour améliorer ses conditions d'existence ou celles de sa famille (scolarisation des enfants, accès aux soins de santé, financer une activité génératrice de revenu). Pour financer les funérailles, les terres sont aussi vendues par les propriétaires.

La deuxième motivation, qui est évoquée par les propriétaires est le développement de leur localité (19%). En effet, les propriétaires cèdent leurs terres car ils estiment que la mise en valeur des terres par les acquéreurs permettra aux populations d'améliorer l'accès aux services publics tels que l'éducation, les soins de santé, l'eau potable, etc. Grâce à la mise en valeur des terres, les jeunes de la localité trouveront du travail.

La troisième motivation des vendeurs est le souci d'éviter les conflits liés à l'occupation illicite des terres (5%). Selon les vendeurs, lorsque les terres ne sont pas mises en valeur, les risques pour que des conflits naissent sont élevés. Pour éviter ces conflits, les vendeurs préféreraient vendre les terres.

Les autres motivations qui seraient à l'origine de la vente massive des terres dans les 31 communes enquêtées, ont pour nom : pression familiale (3%), effet de suivisme (2%), création d'une coopérative (2%), exploitation difficile des domaines (1%) et terres ne profitent plus (1%).

Tableau : Motivations des vendeurs

Motivation	Nombre de fois	Fréquence
Eviter les conflits liés à l'occupation illicite des terres	8	5%
Nécessité d'argent pour satisfaire les besoins (mariage, dote, soins de santé, scolarisation, commerce, etc.)	103	66%
Terres ne profitent plus	1	1%
Difficultés pour exploiter tous les domaines	2	1%
Création d'une coopérative agricole	3	2%
Développement de la localité : permettre à notre localité de bénéficier des Projets de développement (orphelinat, école maternelle port sec, magasin de stockage, dépôt SOBEBRA, clinique, site touristique, CEG)	30	19%
Effet de suivisme (mon frère a vendu c'est pour cette raison moi-même que je l'ai fait. Sinon je risque de rien trouver de l'héritage)	3	2%
Obéissance à la pression familiale	5	3%
Expropriation	2	1%

Motivations des acquéreurs

Au total sept (7) principales motivations seraient à l'origine des acquisitions massives de terres de la part des acquéreurs.

La première est que les acquéreurs achètent des terres en vue d'y faire des investissements rentables lorsqu'ils y trouvent des opportunités (44,6%). Ce qui veut dire que les terres ne sont pas mises en valeur tant que l'acquéreur n'y trouve pas une opportunité rentable.

La deuxième motivation des acquéreurs est de faire l'agro-business (36,1%) sur ces terres.

Le développement de la zone (5,9%) et la réalisation des œuvres sociales (5,4%) seraient aussi les motivations évoquées par les acquéreurs.

Enfin, l'agro-carburant (3%), la spéculation foncière (4,5%), ont été également cités par les acquéreurs des terres.

Tableau : Motivations des acquéreurs

Motivation	Nombre de fois	Fréquence
Agro-business	73	36,1%
Agro-carburant	6	3,0%
Permettre à sa famille (femmes et enfants) de disposer de terres agricoles	1	0,5%

Œuvres sociales	11	5,4%
Opportunités d'investissements rentables	90	44,6%
Développement local (zone franche industrielle, reboisement, tourisme, usine, etc.)	12	5,9%
Spéculation foncière	9	4,5%

7. *Perceptions des acteurs*

Perceptions des vendeurs

Pour les vendeurs, l'acte qui consiste à vendre leurs terres est avant tout un acte qui vise à améliorer leurs conditions et moyens d'existence. En effet, la terre étant le seul bien qu'ils disposent, ils pensent qu'en cas de manque ou de besoin d'argent pour inscrire par exemple leurs enfants à l'université, acheter une moto par exemple, la seule possibilité qui s'offre à eux, c'est de vendre une partie de leurs terres.

La seconde perception des vendeurs, est que les terres, lorsqu'elles ne sont pas mises en valeur, pourraient devenir source de conflits. Ainsi, en vendant leurs terres, ils évitent des conflits dont l'issue serait incertaine.

Enfin, les vendeurs perçoivent le phénomène comme un frein au développement de l'agriculture (14,08%). En effet, l'achat massif des terres entrainera la faible disponibilité de terres et leur accès difficile aux petits producteurs.

Tableau : Perception des vendeurs

Perception	Nombre de fois	Fréquence
Eviter les conflits domaniaux	4	2,8%
Améliorer les conditions de vie	66	46,5%
Acquérir de terres ailleurs avec l'argent de la cession	2	1,4%
Permettre à l'acquéreur de disposer d'une grande superficie	1	0,7%
Incapacité de mettre en valeur la terre	49	34,5%
Avenir de l'agriculture hypothéquée	20	14,08%

Perceptions des acquéreurs

Les résultats des enquêteurs montrent que la perception des acquéreurs est avant tout de disposer des terres arables favorables à la production agricole et d'autres investissements (79,4%). Mais également,

ils perçoivent le phénomène comme un investissement à long terme pour préparer l'avenir de leurs enfants qui suivent une formation d'agronomie dans l'agriculture.

Les acquéreurs perçoivent aussi l'achat massif des terres comme un moyen d'aider les vendeurs et les communautés à régler leurs problèmes existentiels et de développement (réduction de la pauvreté : 10,3%, réduction des tensions sociales liées aux conflits domaniaux : 0,7%). Pour certains acquéreurs, ils participent à la réduction de la pauvreté et à la paix sociale.

Tableau : Perceptions des acquéreurs

Perception	Nombre de fois	Fréquence
Réduire la pauvreté en employant la population locale	14	10,3%
Terres arables favorables à la production agricole, opportunités d'investissement	108	79,4%
Donner à leurs enfants des moyens d'exercer ce qu'ils ont appris à l'université	5	3,7%
Réduire les tensions sociales liées aux conflits domaniaux	1	0,7%
Œuvres sociales	8	5,9%

Perceptions de la communauté

58% des communautés locales rencontrées, perçoivent l'achat massif comme (58%), comme un phénomène qui contribuerait à l'amélioration du niveau d'équipements et d'infrastructures du milieu mais également à la création d'emplois si les terres sont mises en valeur.

Mais 43% des communautés locales rencontrées, c'est un phénomène qui appauvrirait les petits paysans et constituent un frein au développement de l'agriculture.

Tableau 19 : Perception des communautés locales

Perception	Nombre de fois	Fréquence
Amélioration du niveau d'équipements et d'infrastructures du milieu par la mise en valeur des terres, création d'emplois	86	57%
Frein au développement de l'agriculture, appauvrissement des petits paysans	75	43%

8. Réactions dominantes dans les communautés

Il y a-t-il eu des réactions dominantes dans les communautés ? Les résultats des enquêtes ne permettent pas d'affirmer ou d'infirmer qu'il y a eu des réactions dominantes ou non. Mais l'analyse des résultats révèle l'existence de deux types de réactions dans les communautés : celles qui sont contre le phénomène et celles qui sont pour le phénomène.

Certaines communautés estiment que l'acquisition massive des terres est un phénomène qui serait bénéfique pour les propriétaires terriens et leurs localités. Selon celles-ci, la vente des terres profite

aux propriétaires qui peuvent faire face à leurs problèmes et à leur accomplissement personnel grâce à l'argent que cette transaction leur procure.

La mise en valeur des terres permettra de doter leurs localités d'infrastructures d'eau, d'école et de pistes. Ces communautés seraient convaincues c'est l'étranger qui amène le développement. Certaines communautés regrettent aujourd'hui car la vente massive des terres n'a rien rapporté à leurs localités. Elles déplorent le rôle de tâcherons que jouent leurs fils ou petits fils dans les fermes qui naissent de la vente massive des terres.

Parmi ces communautés, certaines pensent qu'il faut limiter les superficies à céder par les propriétaires terriens avec obligation aux acquéreurs de mettre en valeur les superficies acquises. D'autres estiment que les terres leur appartiennent qu'elles sont libres d'en jouir comme elles le souhaitent.

La deuxième catégorie de réactions est celle qui est contre l'achat massif des terres. Pour les communautés locales, l'achat massif des terres est un phénomène qui appauvrit davantage les paysans. En effet, plus les terres seront vendues, plus les petits paysans seront affectés. Dans certaines localités comme les communes des Collines, le phénomène serait contraire à certaines valeurs du milieu.

9. Mesures prises pour faire face à la situation des acquisitions massives de terres

Dans la commune de Pobè, le Maire de Pobè qui a pris un arrêté communal par le maire de Pobè pour limiter à 10 ha la superficie des terres à vendre.

Dans la commune d'Adja-Ouèrè, les populations se sont soulevées et ont porté plainte contre un acquéreur qui aurait occupé de façon illicite un domaine que l'Etat leur avait exproprié.

Dans la commune de Djidja, un arrêté communal s'énonçant comme ci-après : "Les conseillers communaux de Djidja, réunis en session extraordinaire ce jour lundi 9 Mai 2011 à la salle de délibération de la mairie, ont condamné le bradage des terres et ont décidé de limiter l'acquisition des terres à cinq (05) hectares au plus sur toute l'étendue du territoire de la commune.

Dans les communes de Za-Kpota et de Zogbodomey, une limitation tacite des acquisitions à cinq (05) hectares est imposée aux acquéreurs. Au - delà, aucune demande de formalisation n'est recevable par la municipalité. En effet, la situation a fait objet de questions orales suivies de débats à l'occasion de session communale dans ces deux communes.

Dans la commune de Dassa, l'achat des terres est limité à 10 ha même si c'est un projet pour la communauté.

10 Propositions d'autres mesures

- Sensibiliser les communautés locales et les élus ;
- Etendre la réalisation du Plan Foncier Rural (PFR) à d'autres villages ;
- Mettre à la disposition des jeunes et paysans sans terre des terres acquises et non exploitées ;
- Limiter les superficies des terres vendues ;
- Mettre en application les actions de Synergie Paysanne
- Elaborer une loi pour interdire la vente des terres agricoles ;
- Installer des comités de veille ;
- Organisation de grands meetings pour sensibiliser les propriétaires terriens sur le phénomène d'achat massif des terres agricoles ;
- Obliger les acquéreurs à présenter un projet d'exploitation du domaine avant que la convention ne leur soit signée

10. Propos libres : Recenser les principales idées qui apparaissent dans les propos libres et les affecter du chiffre de leur apparition

- Recenser les terres non exploitées ;
- Mettre en valeur les terres et permettre aux paysans sans terre de les utiliser ;
- Prendre des actes pour décourager l'acquisition massive des terres
- Organiser des concertations avec les géomètres topographes qui jouent un rôle important dans les transactions. En effet, ce sont eux qui vont voir les autorités locales avec des enveloppes pour dire qu'ils apportent des projets mais derrière, il y a des acquéreurs.

Propos libres sur la situation de quelques cas dans les communes des Collines

1. Pour le cas de l'ONG Koweitienne à Bakou, le Chef d'Arrondissement qui était aux affaires a refusé de signer la convention mais le roi a usé de ses connaissances pour le contourner car dit-il les koweitiens lui ont fait une enveloppe qu'il ne pouvait pas refuser
2. Pour le cas de Nangatchouri, l'acquéreur a demandé 4ha pour y installer un complexe industriel. Les propriétaires terriens lui ont cédés les 4 ha sans contre partie. Ensuite, ce dernier bénéficie de la complicité du Chef d'Arrondissement pour établir un acte de donation de 200 ha, moyennant une enveloppe de 3.000.000f au chef de collectivité. Les plaintes de la communauté n'ont servi à rien, parce que l'acquéreur aurait corrompu toutes les autorités locale..
3. Pour ADEOTI et fils, c'est un don qui a été fait. Mais après la mort du père, le fils est venu faire une plantation d'anacarde sur 100 ha et a fait le titre foncier. Le reste du domaine est inexploité et depuis des années, on l'appelle à une table de négociation mais il ne vient jamais.
4. Le projet du MAEP qui a conduit à l'expropriation de nos terres dans Savè vise une amélioration de nos conditions de vie. Par exemple l'essouchage nous a été fait gratuitement, les autres activités et les achats d'intrants ont été subventionnés ; Il y aura même des motos qui seront remboursés à la vente des récoltes. .
5. A SUCOBE par exemple, la quasi-totalité du sucre produit va en Chine. On ne peut en acheter sur place qu'à partir de 5 tonnes. Le sucre roux est produit chez nous, mais pour en avoir, il faut aller dans les supermarchés à Cotonou. A quoi sert alors une pareille usine sur notre territoire. Ce cas est emblématique au Bénin. Cette société reprise par une société chinoise n'est pas acceptée dans la zone et pose problème. Il y a eu souvent des altercation entre les Chinois et les population de la zone.
6. Le domaine de Gbaguidi Alphonse fait objet de litige car le vendeur n'est pas le propriétaire des lieux. Mais l'acquéreur a aujourd'hui introduit un dossier pour avoir le titre foncier.
7. En ce qui concerne YABA Bantolé à Savalou, le domaine appartenait au village pas à la collectivité familiale, mais le chef de village a usé de son autorité pour signer les papiers pour la vente et le terrain n'a pas pu être intégré dans le plan foncier rural.

11. Conclusion

Ce travail est un premier niveau d'aperçu général sur la situation des acquisitions massives de terres au Bénin. Il vient compléter des recensements déjà faits. Bien que notre parlement ait voté le code foncier et domanial pour gérer les problèmes foncier du pays, il n'est pas dit que l'avenir est sans crainte. La possibilité donnée à chaque individu pour acquérir jusqu'à 1 000 ha de terres inquiète. En conséquence l'on doit rester vigilant pour que le bradage des terres ne s'installe pas durablement de manière à hypothéquer l'avenir de l'agriculture chez nous.