



**République du Bénin**

\*\*\*\*\*

**Université d'Abomey Calavi (UAC)**



**Ecole Polytechnique d'Abomey Calavi (EPAC)**

\*\*\*\*\*

**Centre Autonome de Perfectionnement (CAP)**

\*\*\*\*\*

**Rapport de fin de formation Pour l'obtention du  
Diplôme de licence professionnelle**

**Option Géomètre – Topographe**

**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des  
lotissements dans la commune d'Adjarra : Cas de la 3<sup>ème</sup>  
tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

Réalisé par :

**ASSOGBA Victorin Wanignon**

Sous la direction de :

**Maitre de Stage**

**BIO TORO Bio Daouda**

Directeur des Affaires Domaniales  
et Environnementales (DADE)

**Superviseur**

**Yêzidou TOUKOUROU**

Ingénieur Géomètre Agréé  
Géomètre Expert

Année académique : 2024-2025

## **SOMMAIRE**

FICHE DE CERTIFICATION DE L'ORIGINALITE DU RAPPORT DE STAGE .....	4
DEDICACE .....	6
REMERCIEMENTS .....	7
SIGLES, NOTATIONS ET ABREVIATIONS .....	8
Listes des figures .....	9
Liste des tableaux .....	10
Résumé .....	11
Abstract .....	14
INTRODUCTION GENERALE.....	17
CHAPITRE 1 : CADRE D'ETUDE .....	21
I. Présentation des structures .....	21
A. <b>Structure de départ : CAP/EPAC</b> .....	21
a. Historique de l'EPAC .....	21
b. Mission et organigramme de l'EPAC .....	24
c. Département et unités d'application de l'EPAC .....	26
<b>I. Structure d'accueil : Mairie d'Adjarra</b> .....	27
a) Présentation de la Mairie d'Adjarra.....	27
b) Domaine d'activités de la mairie d'Adjarra.....	27
c) Situation géographique et administratives .....	28
<b>d) Cadre institutionnel de la mairie d'Adjarra</b> .....	31
e) Approche méthodologique .....	32
i. Données utilisées .....	32
<b>ii. Recherche documentaire</b> .....	32
<b>iii. Travaux de terrain</b> .....	33
<b>iv. Echantillonnage</b> .....	33
<b>v. Outils et Matériel de collecte de données</b> .....	33
<b>vi. Techniques de collecte des données</b> .....	34
vii. Traitement des données .....	34
CHAPITRE 2 : DEROULEMENT DU STAGE.....	36
<b>A. Direction des Affaires Domaniales et Environnementales (SADE)</b> .....	36

<b>1. Les activités menées au Service des Affaires Domaniales et Environnementales (SADE).....</b>	<b>36</b>
<b>2. les observations faites sur le lieu de stage .....</b>	<b>37</b>
<b>3. Les compétences acquises au cours de mon stage sont :.....</b>	<b>37</b>
<i>B. Justification du sujet .....</i>	<i>37</i>
<b>C. Hypothèses de travail .....</b>	<b>39</b>
<b>D. Objectifs de recherche.....</b>	<b>39</b>
E. Clarification des concepts.....	40
F. Etat des connaissances .....	40
<b>CHAPITRE 3 : LA PRESENTATION DES RESULTATS, ANALYSE DES RESULTATS, DIFFICULTES ET SUGGESTIONS.....</b>	<b>43</b>
Dans ce chapitre, il s'agit de présenter les résultats, analyser les résultats puis ressortir les difficultés rencontrées avec des suggestions. ....	
<b>I. PRESENTATION DES RESULTATS .....</b>	<b>43</b>
a) SOLUTIONS POUR UNE GESTION FONCIERE DURABLE DANS LA COMMUNE D'ADJARRA .....	43
b) Statistiques sur les opérations de lotissement de la 3 <sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2 <sup>ème</sup> tranche. ....	43
c) Réformer la gouvernance foncière pour une gestion transparente et inclusive .....	43
<input type="checkbox"/> Modernisation des outils de gestion foncière grâce à la technologie.....	44
d) Renforcer les mécanismes de résolution des conflits pour une justice équitable et accessible.....	45
<input type="checkbox"/> Sensibilisation et éducation pour une gestion foncière responsable .....	46
<input type="checkbox"/> Promouvoir des pratiques durables pour une gestion équilibrée des terres .....	47
<b>II. ANALYSE DES RESULTATS .....</b>	<b>47</b>
a) Rôle des opérations de lotissement dans la Commune d'Adjarra .....	50
b) Causes des conflits domaniaux dans la Commune d'Adjarra.....	52
c) Impacts des conflits domaniaux sur les habitants et le développement d'Adjarra .....	54
d) Impacts sociaux : un tissu social fragilisé.....	54
2-3-6 Impacts économiques : un frein au développement local .....	55
i) Impacts environnementaux : une gestion des terres compromise.....	55
<b>III. DIFFICULTES ET SUGGESTIONS.....</b>	<b>56</b>
<b>A. Difficultés .....</b>	<b>56</b>
<b>B. Suggestions.....</b>	<b>57</b>

CONCLUSION .....	58
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .....	59
ANNEXES .....	61
SOLUTIONS POUR UNE GESTION FONCIERE DURABLE DANS LA COMMUNE D'ADJARRA .....	68
3.1 Statistiques sur les opérations de lotissement de la 3 <sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2 <sup>ème</sup> tranche.....	68
3.2 Réformer la gouvernance foncière pour une gestion transparente et inclusive.....	68
3.3 Renforcer les mécanismes de résolution des conflits pour une justice équitable et accessible.....	68

## FICHE DE CERTIFICATION DE L'ORIGINALITE DU RAPPORT DE STAGE

Je soussigné **Victorin Wanignon ASSOGBA** certifie que ce travail réalisé sous la supervision de l'Ing. **Yêzidou TOUKOUROU**, est original et n'a jamais été présenté pour l'obtention de quelque grade universitaire que ce soit.

L'Auteur

Date : .....

Signature

ASSOGBA Victorin Wanignon

Le Superviseur

Date : .....

Signature

**Ing. Yêzidou TOUKOUROU**

**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements de la commune de d'Adjarra :**  
**Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

---

En mémoire

De :

- mon feu frère Jean Baptiste ASSOGBA
- ma feue épouse Alice KPOTANME

**DEDICACE**

A :

- ✓ mon père Adjimon ASSOGBA
- ✓ ma mère Hounsi DOSSOU

## REMERCIEMENTS

Nous ne saurions avancer dans le présent rapport sans adresser nos sincères et vifs remerciements à l'égard de certaines personnes. Celles-ci sont si importantes pour nous et ce, pour diverses raisons. Elles ont en effet contribué, chacune pour sa part à l'édification de tel ou tel autre aspect de notre rapport de stage. Il s'agit notamment de :

- Pr Guy Alain ALITONOU, directeur de l'Ecole Polytechnique d'Abomey-Calavi (EPAC) ;
- Pr Paul Fidèle TCHOBO, Chef du Centre Autonome de Perfectionnement (CAP) pour sa contribution inestimable à notre formation et à sons sens de responsabilité ;
- Docteur AHOUNOU Serge, Responsable Division Formation à Distance pour sa contribution à notre formation ;
- Tout le personnel administratif du CAP qui est très compréhensif envers les étudiants ;
- Tout le corps professoral du CAP, qui nous a donné une formation de qualité ;
- Mon superviseur, Géomètre Expert, Doctorant à l'UAC, Yézidou TOUKOUREU pour avoir accepté conduire la direction de ce rapport et pour ses observations pertinentes ;
- Docteur Ingénieur DEGBEGNON Léopold maître de conférences des Universitaires, qui s'est toujours investi dans la formation des géomètres topographes au Bénin ;
- Mon maître de stage Bio Daouda BIO TORO, Directeur des Affaires Domaniales et Environnementales (DADE) pour son encadrement éclairé et sa disponibilité à partager son expertise ;
- Couple SINGBO Simon et Séra, qui a tout donné pour ma formation en Topographie.



### **SIGLES, NOTATIONS ET ABREVIATIONS**

<b>AIF</b>	: Association d'Intérêt Foncier
<b>BCEAO</b>	: Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest
<b>CDF</b>	: Code Domanial et Foncier
<b>CIVIC</b>	: Cadre d'Intervention pour la Validation des Informations Cadastrales
<b>CoGeF</b>	: Commission de Gestion Foncière
<b>CONAFIL</b>	: La Commission Nationale des Finances Locales
<b>CU</b>	: Commission d'Urbanisme
<b>EPAC</b>	: Ecole Polytechnique d'Abomey Calavi
<b>FIDA</b>	: Fonds International de Développement Agricole
<b>GIEC</b>	: Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat
<b>IPU</b>	: Inter-Parliamentary Union
<b>MAEP</b>	: Ministère de l'Agriculture, de l'Élevage et de la Pêche
<b>OAPI</b>	: Organisation Africaine de la Propriété Intellectuelle
<b>ONG</b>	: Organisation Non Gouvernementale
<b>PDA</b>	: Plan de Développement Agricole
<b>PNUD</b>	: Programme des Nations Unies pour le Développement
<b>RUR</b>	: Résolution Urbaine et Rurale
<b>SP/CN</b>	: Secrétariat Permanent de la Commission Nationale
<b>SVGF</b>	: Section Villageoise de Gestion Foncière
<b>UNESCO</b>	: Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, la Science et la Culture

## Listes des figures

**Figure 1** : Organigramme de l'épac 14

**Figure 2** : Situation géographique de la commune d'Adjarra 19

**Figure 3** : Cadre conceptuel du modèle SWOT 34

### Liste des photos

**Photo 1** : vue de l'EPAC 13

**Photo 2** : Vue de face de la Mairie d'Adjarra 20

### Liste des planches

**Planche 1** : l'analyse de cette planche présente les domaines à conflit à Honvié 41

**Planche 2** : Présence des techniciens de comite de gestion foncière et du représentant de la mairie à Gbéhadji 49

**Liste des tableaux**

<b>Tableau I</b>	:	Travaux de terrain	31
<b>Tableau II</b>	:	Bilan des opérations de lotissement dans la commune d'Adjarra	38

## Résumé

La Mairie d'Adjarra, située dans le département de l'Ouémé au Bénin, est une institution publique locale jouant un rôle central dans l'administration et le développement de sa commune. Elle est située dans le département de l'Ouémé, au sud-est du Bénin. En tant que collectivité territoriale décentralisée, ses missions principales, conformément à la loi béninoise sur la décentralisation, incluent la gestion du développement local, l'administration des services publics communaux, et la promotion du bien-être de ses administrés. Elle a l'autorité compétente en matière de planification urbaine, de lotissement, d'attribution de parcelles, de délivrance de permis de construire et de gestion des affaires domaniales sur son territoire. La Mairie d'Adjarra est donc directement responsable de la mise en œuvre des mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements. Le problème fondamental observé dans la commune d'Adjarra, particulièrement dans des lotissements/remembrements comme la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche, est la persistance d'un désordre foncier et urbain significatif, caractérisé par des lotissements non conformes, inachevés et générateurs d'insécurité pour les populations et de dysfonctionnements pour la gestion communale, et ce, malgré les tentatives de régularisation et d'aménagement. Plus spécifiquement, cette situation se manifeste par le déficit criant en infrastructures et équipements collectifs, l'insécurité foncière généralisée, la faible maîtrise de l'urbanisation par la mairie et la perte de recettes fiscales pour la commune. L'objectif principal de cette recherche était d'étudier l'impact des mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des opérations de lotissement de la Commune d'Adjarra. Pour atteindre cet objectif, nous avons utilisé une démarche méthodologique qui consiste à définir la population mère, l'échantillon et mobiliser la recherche documentaire ainsi que les outils de collecte des informations comme, le guide d'entretien sans oublier les outils de traitement et d'analyse des données collectées. La revue de la littérature met en évidence que les défis liés à la gestion foncière urbaine et aux lotissements sont universels dans les pays en développement, mais avec des spécificités africaines et béninoises. Des concepts comme **Azokli (2018)** et de **(Comby, 2008)** ont été examinés. Sur le plan méthodologique, l'étude a adopté une approche qualitative et quantitative. Des entretiens semi-directifs ont été menés auprès d'un échantillon représentatif de 120 personnes réparties dans deux villages de la commune à raison de 60 personnes par village qui prends en compte les élus locaux, les élus communaux, les prestataires et les acquéreurs de parcelle afin de recueillir leurs avis et

leurs perceptions. Un guide d'entretien a également été administré pour quantifier certaines variables et identifier des tendances générales. L'analyse des données a combiné des méthodes thématiques pour les données qualitatives, des statistiques descriptives pour les données quantitatives et une analyse comparative des deux tranches serait effectuée pour identifier les spécificités et les leçons apprises. Cette méthodologie permettra d'évaluer l'écart entre les objectifs affichés et la réalité du terrain, d'identifier les goulets d'étranglement et de formuler des recommandations pragmatiques.

C'est ainsi que, les résultats de l'étude ont mis en lumière plusieurs aspects clés tels que

Lotissement

- Assainissement foncier : L'assainissement foncier dans les communes au Bénin est un processus complexe et essentiel qui vise à régulariser, organiser et sécuriser la gestion des terres au niveau local. Il ne se limite pas à l'assainissement au sens d'évacuation des eaux usées ou de gestion des déchets, mais englobe une dimension beaucoup plus large liée à la propriété et à l'aménagement du territoire. Il est un chantier prioritaire pour le développement durable du pays, visant à instaurer l'ordre et la transparence dans la gestion des terres pour le bien-être des populations et la promotion des investissements.
- L'urbanisation dans les communes du Bénin fait référence au processus accéléré de croissance des villes et de transformation des zones rurales en zones urbaines ou périurbaines sur l'ensemble du territoire béninois. Ce phénomène, bien que global, présente des spécificités importantes au Bénin. Il est un processus inéluctable et rapide dans les communes du Bénin, souvent caractérisé par un développement non planifié qui pose d'énormes défis en termes d'aménagement du territoire, de gestion foncière et de fourniture de services publics essentiels pour garantir une qualité de vie décente aux populations.
- La sécurisation foncière dans les communes du Bénin est l'ensemble des mesures, processus et actions visant à garantir et à reconnaître les droits de propriété, d'occupation et d'usage des terres, afin de protéger les propriétaires, possesseurs et utilisateurs contre toute contestation, litige ou risque d'éviction. En d'autres termes, il s'agit de mettre fin à l'insécurité foncière qui prévaut souvent, particulièrement en milieu urbain et périurbain. Elle est un chantier prioritaire qui vise à établir un cadre

juridique clair et une gestion transparente des terres pour garantir la paix sociale, favoriser les investissements et permettre un développement harmonieux du territoire.

- La Mairie d'Adjarra est l'organe administratif et exécutif de la Commune d'Adjarra, située dans le département de l'Ouémé au sud-est du Bénin. Comme toutes les mairies du Bénin, elle est au cœur de la gestion des affaires locales et du développement de son territoire. Elle est le cœur administratif et politique de la commune, travaillant à la mise en œuvre des politiques publiques locales et à la résolution des défis inhérents à son développement, notamment en matière d'urbanisme et de sécurisation foncière, tout en valorisant son identité culturelle unique.

En résumé, l'urgence est de mettre en place des politiques et des mesures concrètes au sein de la Mairie d'Adjarra pour soutenir efficacement la population, non seulement pour leur bien-être, mais aussi pour l'optimisation de leur contribution au service public.

**Mots clés :** L'urbanisation, sécurisation foncière, Assainissement foncier, Mairie d'Adjarra.

## **Abstract**

The Adjarra Town Hall, located in the Ouémé department of Benin, is a local public institution playing a central role in the administration and development of its commune. It is located in the Ouémé department, in southeastern Benin. As a decentralized local authority, its main missions, in accordance with Benin's decentralization law, include managing local development, administering municipal public services, and promoting the well-being of its citizens. It has the authority to carry out urban planning, subdivision, land allocation, issuance of building permits, and management of land affairs within its territory. The Adjarra Town Hall is therefore directly responsible for implementing measures to remediate, complete, and close subdivisions. The fundamental problem observed in the commune of Adjarra, particularly in areas such as the 3rd tranche of Adjarra Zone A and Honvié 2nd Tranche, is the persistence of significant land and urban disorder, characterized by substandard, unfinished subdivisions that generate insecurity for the population and dysfunctions for municipal management, despite attempts at regularization and development. More specifically, this situation is manifested by the glaring deficit in infrastructure and collective facilities, widespread land insecurity, poor control of urbanization by the town hall, and the loss of tax revenue for the commune. The main objective of this research was to study the impact of measures to remediate, complete, and close subdivision operations in the Commune of Adjarra. To achieve this objective, we used a methodological approach that consists of defining the parent population, the sample and mobilizing documentary research as well as information collection tools such as the interview guide without forgetting the tools for processing and analyzing the data collected. The literature review highlights that the challenges related to urban land management and subdivisions are universal in developing countries, but with African and Beninese specificities. Concepts such as Azokli (2018) and (Comby, 2008) were examined. Methodologically, the study adopted a qualitative and quantitative approach. Semi-structured interviews were conducted with a representative sample of 120 people spread across two villages in the commune at a rate of 60 people per village, which takes into account local elected officials, municipal elected officials, service providers and plot buyers in order to collect their opinions and perceptions.

An interview guide was also administered to quantify certain variables and identify general trends. Data analysis combined thematic methods for qualitative data, descriptive statistics for quantitative data, and a comparative analysis of the two tranches would be conducted to identify specificities and lessons learned. This methodology will make it possible to assess the

gap between the stated objectives and the reality on the ground, identify bottlenecks, and formulate pragmatic recommendations.

Thus, the study's results highlighted several key aspects, such as: Subdivision

- o Land Reclamation: Land reclamation in Benin's municipalities is a complex and essential process aimed at regularizing, organizing, and securing land management at the local level. It is not limited to sanitation in the sense of wastewater disposal or waste management, but encompasses a much broader dimension related to land ownership and planning. It is a priority for the country's sustainable development, aiming to establish order and transparency in land management for the well-being of the population and the promotion of investment.

- o Urbanization in Benin's municipalities refers to the accelerated process of urban growth and the transformation of rural areas into urban or peri-urban areas throughout Benin. This phenomenon, although global, presents significant specificities in Benin. It is an inevitable and rapid process in the municipalities of Benin, often characterized by unplanned development which poses enormous challenges in terms of land use planning, land management and the provision of essential public services to guarantee a decent quality of life for the population.

Land tenure security in Benin's municipalities is a set of measures, processes, and actions aimed at guaranteeing and recognizing land ownership, occupation, and use rights, in order to protect owners, possessors, and users from any dispute, litigation, or risk of eviction. In other words, it aims to end the land insecurity that often prevails, particularly in urban and peri-urban areas. It is a priority project that aims to establish a clear legal framework and transparent land management to ensure social peace, encourage investment, and enable harmonious development of the territory.

The Adjarra Town Hall is the administrative and executive body of the Adjarra Municipality, located in the Ouémé department in southeastern Benin. Like all town halls in Benin, it is central to the management of local affairs and the development of its territory. It is the administrative and political heart of the municipality, working to implement local public policies and resolve the challenges inherent in its development, particularly in terms of urban planning and land security, while promoting its unique cultural identity.

In summary, the urgent need is to implement concrete policies and measures within the Adjarra Town Hall to effectively support the population, not only for their well-being, but also to optimize their contribution to public service.



**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements de la commune de d'Adjarra :  
Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

---

**Keywords :** Urbanization, land security, land reclamation, Adjarra Town Hall.

## INTRODUCTION GENERALE

Les opérations de lotissement, d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements /remembrements sont des processus cruciaux pour l'aménagement urbain et la gestion foncière dans les communes. Le Bénin, et plus particulièrement ses communes périurbaines comme Adjarra, n'échappe pas à cette dynamique. Les opérations de lotissement, qui consistent à diviser des parcelles de grande taille en lots constructibles, sont au cœur de ce processus. Cependant, l'histoire des lotissements béninois, souvent marquée par des initiatives désordonnées, a engendré de nombreuses problématiques. À Adjarra, comme dans de nombreuses autres communes périurbaines du Bénin, ces mesures visent à structurer le développement urbain, à garantir l'accès aux services de base et à sécuriser les droits fonciers. Historiquement, Adjarra a connu une pression foncière importante, entraînant des opérations de lotissement parfois désordonnées, avec des insuffisances notables en termes de respect des normes urbaines et de planification.

Dans ce contexte, les mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements sont devenues impératives. L'assainissement fait référence à la régularisation des situations existantes, souvent entachées d'irrégularités, de non-conformités aux plans d'urbanisme ou de chevauchements (Diabate, 2017). Il s'agit de rétablir l'ordre juridique et spatial pour garantir la sécurité foncière. L'achèvement, quant à lui, concerne la finalisation des techniques du terrain. Enfin, la clôture marque l'étape finale et officielle de l'opération, avec la délivrance des titres fonciers aux attributaires, attestant de la pleine propriété et de la conformité du lotissement aux normes établies. Cette étape est cruciale pour la sécurisation des droits de propriété et la prévention des litiges fonciers (Dia, 2010).

D'autres recherches antérieures, notamment celles de **Azokli (2018)** souligne que la non-maîtrise des lotissements génère non seulement des incohérences spatiales mais aussi de graves problèmes sociaux et économiques pour les municipalités. L'étude de ces cas spécifiques permettra de comprendre les mécanismes mis en œuvre par la mairie d'Adjarra pour corriger les erreurs passées et poser les bases d'un développement urbain plus structuré et équitable, conformément aux principes de bonne gouvernance foncière (**Comby, 2008**). Selon (Agbanlinzounnon, 2016, p 83) la question foncière telle qu'elle apparaît semble intégrer la

recherche à la fois de la sécurité, de la propriété foncière publique ou privée et les actions à entreprendre sans entraver les opérations d'aménagement comme le lotissement.

La Mairie d'Adjarra est l'institution locale en charge de la gestion et du développement de la commune d'Adjarra, située dans le département de l'Ouémé, au sud-est du Bénin. Comme l'affirme Rondinelli (1990), les gouvernements locaux jouent un rôle crucial dans le développement national, agissant comme le niveau le plus proche des citoyens pour la fourniture de services et la mise en œuvre des politiques publiques.

Ainsi, la Mairie d'Adjarra s'est retrouvée confrontée aux défis inhérents aux lotissements informels ou mal exécutés. Ces situations, caractérisées par l'absence d'infrastructures adéquates, des litiges fonciers récurrents et une insécurité juridique pour les populations, ont nécessité une intervention forte de la collectivité. Fall (2001) souligne que l'incapacité des municipalités à maîtriser les processus d'urbanisation conduit inévitablement à des dysfonctionnements majeurs et à une détérioration du cadre de vie. L'objectif ultime est de d'étudier l'impact des mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des opérations de lotissement de la Commune d'Adjarra..

Malgré les efforts déployés par l'État béninois et les collectivités locales pour encadrer les opérations foncières, de nombreux lotissements à Adjarra, y compris des tranches importantes comme la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche, sont caractérisés par une série de problèmes persistants. Dans ce contexte, il devient impératif d'examiner les raisons pour lesquelles, malgré les efforts et les cadres réglementaires existants, les lotissements dans des zones ciblées comme la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche continuent de poser des problèmes aigus.

Dès lors, la problématique centrale de cette étude se formule ainsi : Dans quelle mesure les mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements, telles que mises en œuvre par la Mairie d'Adjarra dans la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche, parviennent-elles à résoudre les problèmes d'insécurité foncière, de déficit d'infrastructures et de désordre urbain, et quels sont les principaux défis et obstacles rencontrés dans leur application effective ?

L'objectif que nous poursuivons est d'étudier l'impact des mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des opérations de lotissement de la Commune d'Adjarra. Pour

atteindre cet objectif, nous avons utilisé une démarche méthodologique qui consiste à définir la population mère, l'échantillon et mobiliser la recherche documentaire ainsi que les outils de collecte des informations comme, le guide d'entretien sans oublier les outils de traitement et d'analyse des données collectées. Cette méthodologie a conduit aux résultats de la présente recherche qui s'est articulée autour de trois chapitres. Le premier chapitre aborde le cadre d'étude et de la recherche méthodologique. Le second chapitre porte sur le déroulement du stage et le troisième chapitre est consacré à la présentation des résultats, analyse des résultats, difficultés et suggestions.

## **CHAPITRE 1 : CADRE D'ETUDE**

## CHAPITRE 1 : CADRE D'ETUDE

Ce chapitre porte sur la présentation de l'EPAC et la structure d'accueil puis l'approche méthodologique de recherche

### I. Présentation des structures

#### A. Structure de départ : CAP/EPAC

##### a. Historique de l'EPAC

Le Collège Polytechnique et Universitaire (CPU) avait ouvert ses portes aux premiers étudiants en février 1977. Fruit de la coopération Bénino-canadienne, il devient le 25 février 2005 Ecole Polytechnique d'Abomey-Calavi (EPAC), un établissement public de formations scientifique et technique supérieure orientées vers la professionnalisation. En tant que tel, il était un maillon capital du système universitaire au Bénin. La première promotion du CPU est sortie en 1980.

A l'origine, on pouvait compter parmi les formateurs un grand nombre d'enseignants canadiens, mais grâce à la politique de la relève appliquée par le Bénin, le nombre d'enseignants canadiens avait progressivement diminué pour être totalement remplacé par un nombre important d'enseignants nationaux de haut niveau académique. Comme on peut le remarquer, l'ex-CPU actuelle EPAC, à un moment donné de son évolution, était devenu une institution prête à générer des ingénieurs de conception ; ce qui d'ailleurs urgeait à partir du moment où, les besoins en formation d'ingénieurs devenaient de plus en plus pressants, obligeant ainsi à l'ouverture du second cycle.

Le 25 février 2005, le Président de la République, Chef de l'État, Chef du Gouvernement, signe le Décret N°2005-078 portant création, attribution, organisation et fonctionnement de l'École Polytechnique d'Abomey-Calavi (EPAC), « une École Supérieure ayant caractère de Grande École » dépendant directement de l'Université d'Abomey-Calavi. Un an auparavant, c'est-à-dire depuis la rentrée académique 2003-2004, la première promotion de l'EPAC a dû effectuer sa rentrée en année préparatoire. Plusieurs missions incombent à l'ex-CPU actuel EPAC. La photo1 présente la devanture de l'EPAC.

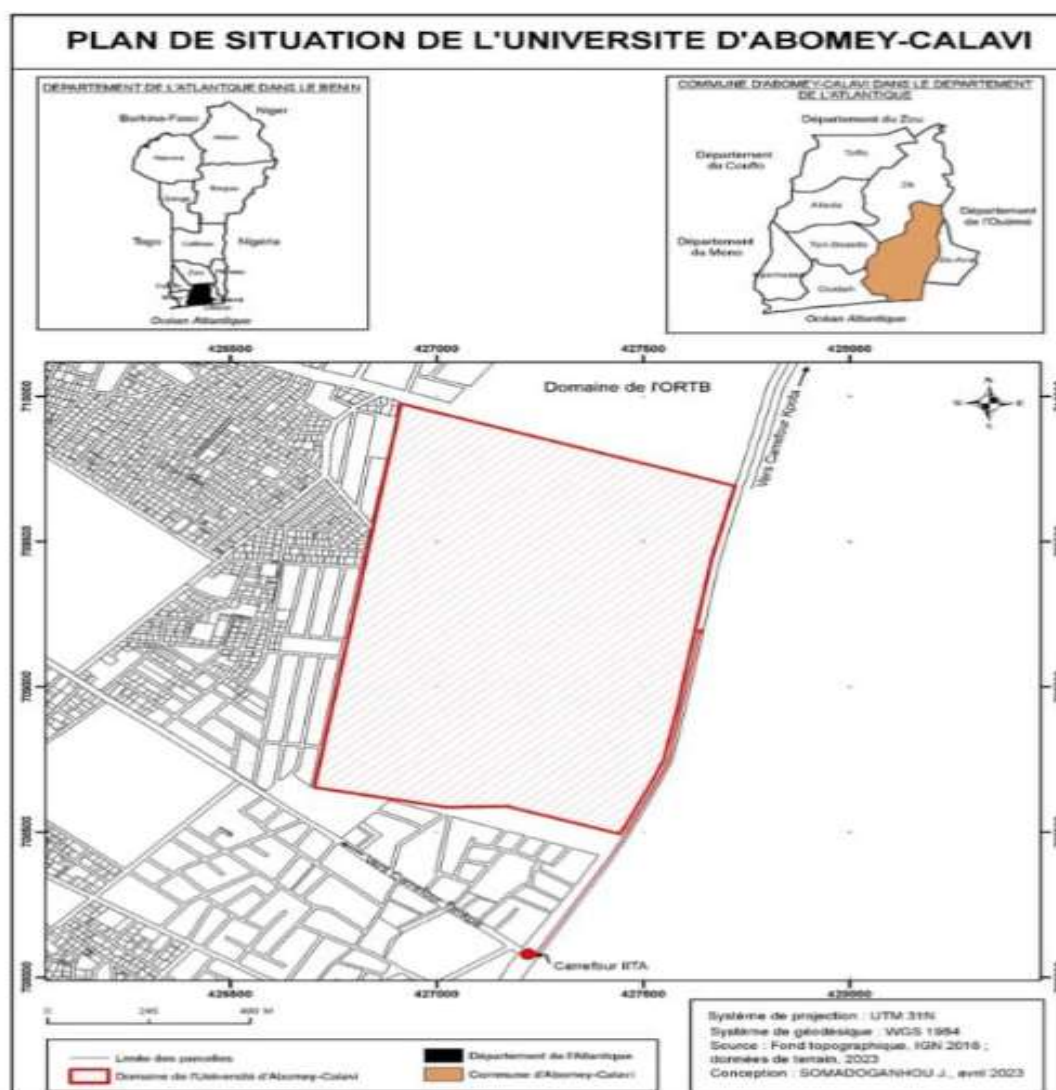


**Photo 1 :** Vue de l'EPAC

**Prise de vue :** ASSOGBA, décembre 2024

La photo 1 montre l'Ecole Polytechnique d'Abomey-Calavi qui offre une formation de qualité aux étudiants et personnel des Mairies par le biais des enseignants chercheurs afin d'améliorer les compétences de ces derniers dans leur domaine.

### Plan de Situation de l'UAC



**Figure 1: Plan de situation de l'Université d'Abomey-Calavi "UAC"**

**Source :** Université d'Abomey-Calavi "UAC" ; Mars 2023



**b. Mission et organigramme de l'EPAC**

L'organisation structurelle de l'EPAC est représentée par la figure 1

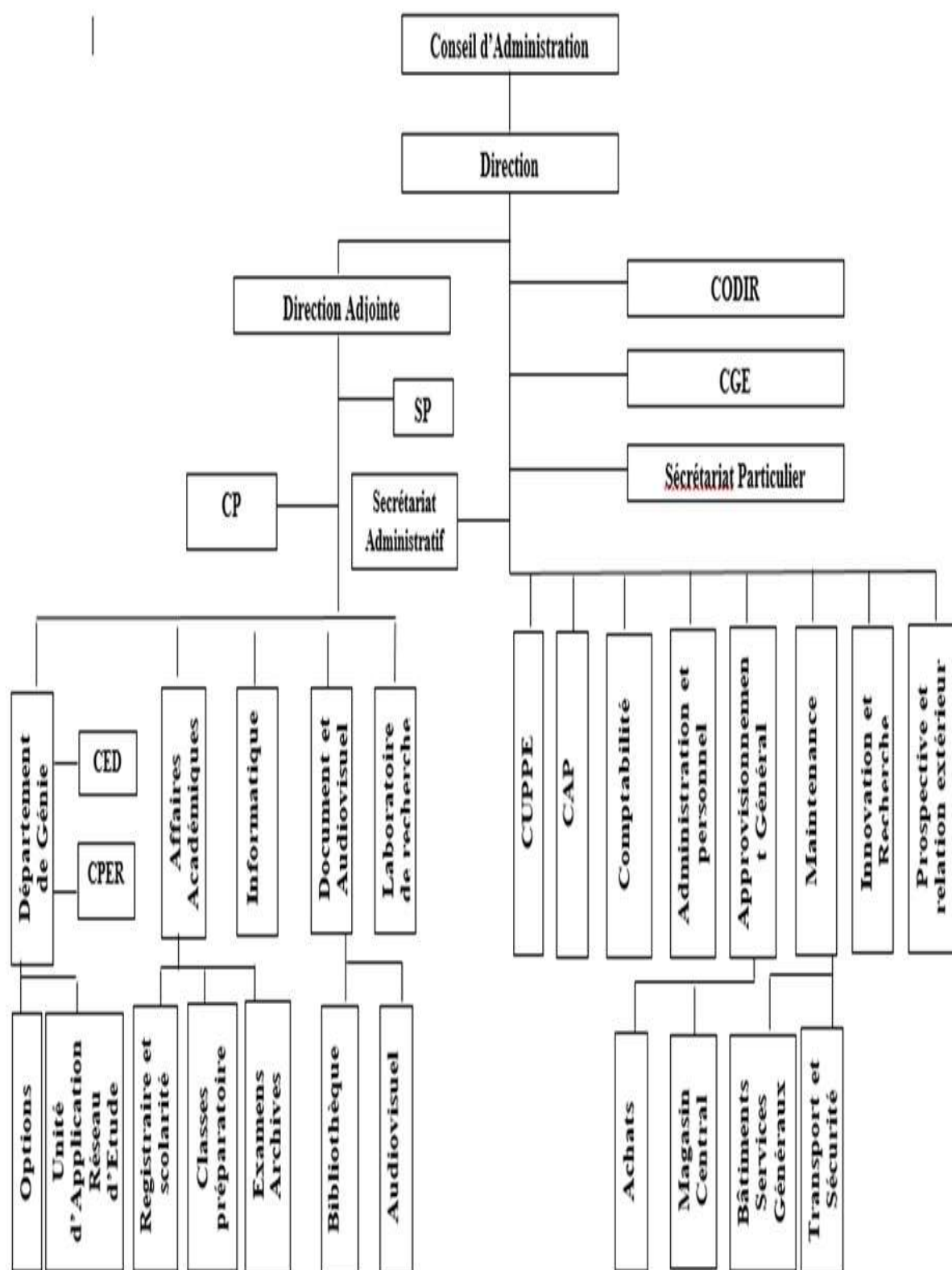


Figure 1: Organigramme de l'EPAC

L'EPAC, établissement d'enseignement supérieur de l'UAC a pour missions :

- De garantir des formations conduisant aux Diplômes de Technicien Supérieur, d'Ingénieur de Conception et de Maîtrise Professionnelle dans les secteurs industriel et biologique ;
- De promouvoir la recherche scientifique et technique ;
- Le perfectionnement et la formation continue du personnel des entreprises privées et de toute structure étatique qui en expriment le besoin.

### **c. Département et unités d'application de l'EPAC**

Sur le plan académique, l'EPAC comporte 11 départements répartis dans deux secteurs.

- Le secteur industriel composé des départements de :

Géomètre Topographe (GT) ;

Génie Civil (GC) ;

Génie Electrique (GE) ;

Génie Mécanique et Energétique (GME) ;

Génie Informatique et Télécommunication (GIT) ;

Génie des procédés chimiques (GPC) ;

Génie Bio Médical (GBM).

- Le secteur biologique est composé des départements de :

Génie de Biologie Humaine (GBH) ;

Génie d'Imagerie Médicale et de Radiobiologie (GIMR) ;

Génie de l'Environnement (GEN) ;

Production et Santé Animales (PSA) ;

Génie de Technologie Alimentaire (GTA).

Parallèlement à tout ce qui précède, il convient de mentionner que l'ex-CPU ne développait pas que des activités qui relèvent du domaine pédagogique. C'est aussi une institution

prestataire de services à travers un certain nombre d'unités de production créées dans les différents départements ; citons entre autres :

CAP : Centre Autonome de Perfectionnement ;

CAR : Centre Autonome de Radiologie ;

CUPPE : Centre Universitaire de Promotion de Petites Entreprises ; Le CECURI : Centre Cunicole de Recherche et d'Informations ;

CCLPV : Complexe Clinique Laboratoire et Pharmacie Vétérinaires ;

CUMEG : Centre Universitaire de Mécanique Générale ; l'UPSGE : Unité de Prestation de Services du Génie Électrique ;

CPU-Informatique.

## **I. Structure d'accueil : Mairie d'Adjarra**

### **a) Présentation de la Mairie d'Adjarra**

La Commune d'Adjarra, située dans le département de l'Ouémé, au sud-est du Bénin, est en pleine expansion démographique et urbaine. Cette croissance rapide nécessite une gestion efficace de l'espace communal pour garantir un développement harmonieux et durable. La mairie d'Adjarra, en tant qu'organe exécutif local, est chargée de mettre en œuvre les politiques publiques, conformément aux principes de décentralisation. Elle est responsable de l'administration locale, de l'aménagement urbain, de la gestion des infrastructures, et de la promotion du bien-être des populations à travers la fourniture de services publics essentiels.

### **b) Domaine d'activités de la mairie d'Adjarra**

Administrée par le Secrétaire Exécutif sous la supervision et la direction du conseil de supervision et du conseil communal, la mairie s'occupe de plusieurs missions, parmi lesquelles :

La gestion administrative et financière de la commune ;

L'élaboration et l'exécution des plans de développement communal ;

L'aménagement du territoire et l'urbanisation ;

La gestion foncière et la régularisation des opérations de lotissement ;

La protection de l'environnement et le développement durable.

Domaines d'intervention : clôture des lotissements et assainissement

Dans le cadre de l'aménagement urbain, la mairie joue un rôle clé dans la gestion des opérations de lotissement, de la planification à la clôture des projets, en intégrant des infrastructures d'assainissement adaptées aux besoins du territoire.

➤ Clôture des lotissements

La clôture des lotissements désigne l'étape finale du processus d'aménagement foncier, marquant la fin des opérations et la validation officielle du lotissement. La mairie intervient à travers :

- l'approbation des plans de lotissement : en s'assurant du respect des normes d'urbanisme et des besoins d'aménagement local ;
- la finalisation des procédures administratives : délivrance des actes et documents officiels (plans approuvés, arrêtés de lotissement) nécessaires à la régularisation foncière ;
- la régularisation des parcelles : en octroyant les actes fonciers légaux qui contribuent à la sécurisation de la propriété des bénéficiaires ;
- le suivi de l'occupation des parcelles : pour s'assurer du respect des normes prévues dans le cahier des charges.

➤ Assainissement dans les lotissements

Dans ce contexte, il est question de l'assainissement des opérations de lotissement par la suppression des pratiques peu orthodoxes et des actions de la mafia foncière dans les opérations de lotissement. Cet assainissement est l'ensemble des actions mises en œuvre pour terminer l'opération de lotissement dans les règles de l'art :

- procéder au recasement effectif de tous les propriétaires et présumés propriétaires relevés à l'état des lieux ;
- faire l'inventaire de toutes les parcelles disponibles qui retourneront dans le patrimoine de la mairie ;
- faire l'inventaire et sauvegarder toutes les réserves administratives projetées, réellement identifiées et sécurisées.

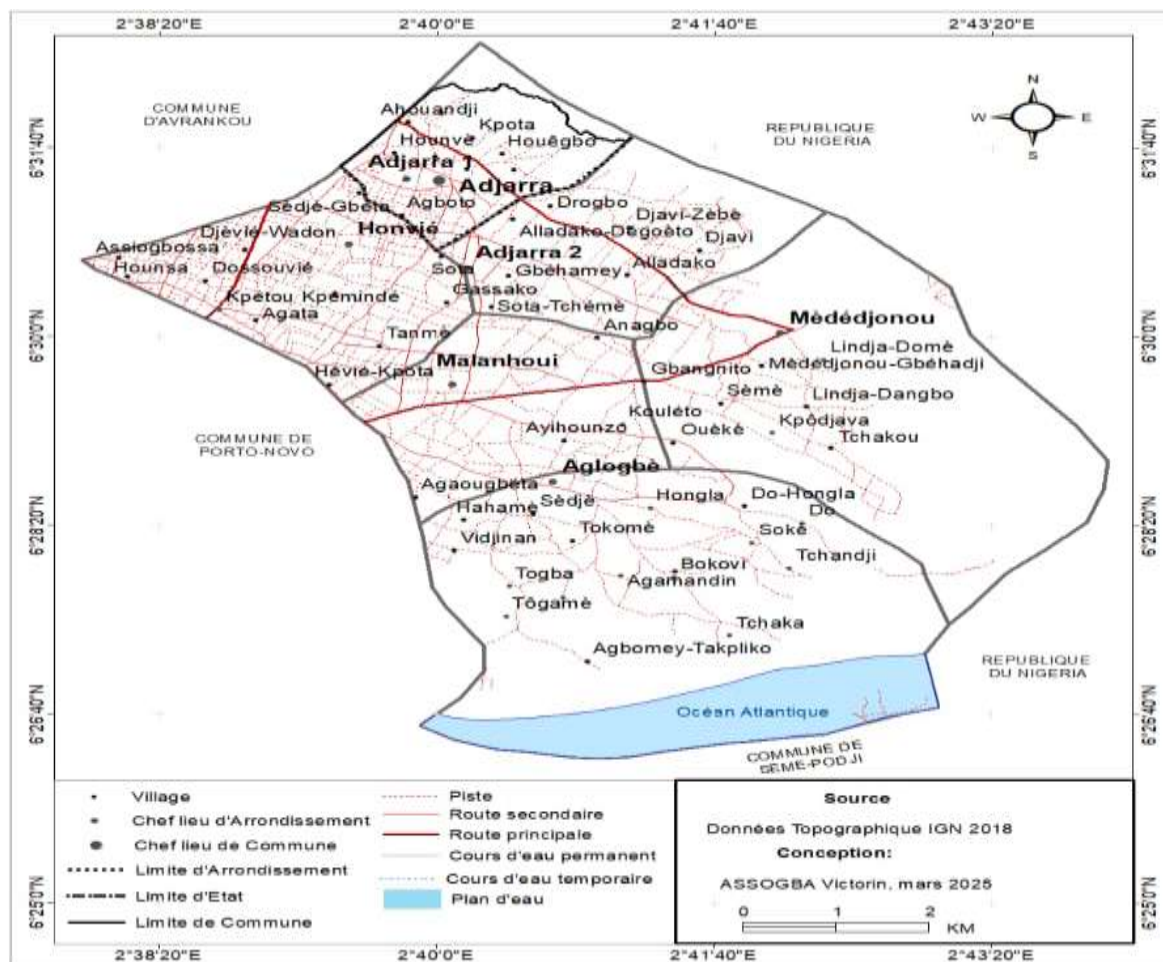
### **c) Situation géographique et administratives**

La Commune d'Adjarra, petit territoire du Sud-Est de la République du Bénin, est située dans le Département de l'Ouémé. D'une étendue de 68,4547 km<sup>2</sup>, soit 0,07% du territoire national,

**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements de la commune de d'Adjarra :**  
**Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

elle est située entre les parallèles 6°26' et 6°31' de latitude Nord et les méridiens 2°39' et 2°42' de longitude est. Elle est limitée au Nord par la Commune d'Avrankou, au Sud par la Commune de Sème-podji, à l'Ouest par la Commune de Porto-Novo et à l'Est par le Nigéria. (IGN 2002)

La figure 2 présente la situation géographique de la Commune de Adjarra.



**Figure 2 : Situation géographique de la commune d'Adjarra**

L'analyse de cette figure montre que la Commune d'Adjarra est une zone de transit entre la République Fédérale du Nigeria et la ville de Porto-Novo, considérée comme l'une des zones de concentration les plus importantes au Bénin des produits nigériens. La commune d'Adjarra est située dans le département de l'Ouémé, au sud-est du Bénin. Elle est limitrophe de la ville de Porto-Novo, la capitale administrative du pays. La mairie se trouve au cœur de la commune, dans un environnement semi-urbain. Elle est démographiquement

**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements de la commune de d'Adjarra :**  
**Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

---

positionnée à proximité de plusieurs localités importantes. la photo2 présente la vue de face de la mairie d'Adjarra



**Photo 2 :** Vue de face de la Mairie d'Adjarra

**Prise de vue :** ASSOGBA, décembre 2024

La photo 2 montre la façade de la Mairie d'Adjarra faite en clôture moderne peinte en jaune. En haut est fixé une plaque sur laquelle est écrit Commune d'Adjarra.



#### **d) Cadre institutionnel de la mairie d'Adjarra**

Selon l'arrêté n° 1B-55/MADJ/SG/SAG du 13 juillet 2016 portant attribution organisation et fonctionnement de la Mairie d'Adjarra, elle a pour mission de satisfaire aux besoins de la population locale. Ses attributions sont multiples à savoir :

- le renforcement de l'économie locale
- l'organisation de la politique de la ville
- gestion des domaines municipaux
- la réalisation des emprunts destinés au fonctionnement des investissements prévus par le budget et la passation , à cet effet des actes nécessaires
- la préparation, la passation , l'exécution et le règlement des marches et des accords cadrent d'un montant inférieur à un seuil défini par décret , ainsi que toute décision
- la fixation des tarifs des droits de stationnement , de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics
- la création de régie comptable nécessaire au fonctionnement des services municipaux

##### **➤ Composition**

L'Administration Communale d'Adjarra comprend les organes et autorités politiques ainsi que les structures administratives et techniques. Les organes et autorités politiques sont : le Conseil Communal, le Conseil de Supervision, les Commissions permanentes, le Maire, les Adjoints au Maire ; les Chefs d'Arrondissement et les Chefs de villages et de quartiers de ville. Les structures techniques sont constituées du service des affaires domaniales et environnementales, du service des affaires administratives et financières, du service du développement local et de la planification, du service technique, du service des systèmes d'information, de la personne responsable des marchés publics et de la cellule de contrôle des marchés publics.

##### **➤ Statut**

Les structures politiques exercent leurs activités sur la base d'un dédoublement fonctionnel, en tant qu'elles sont à la fois : l'émanation d'un processus électif qui est en



fait des représentants de la Commune ; les représentants de l'Etat exerçant par délégation ou subdélégation des compétences régaliennes.

➤ **Organisation**

Le Maire, ses Adjoints et les Présidents de commission constituent conseil de supervision qui se réunit sur convocation du Maire au moins une fois en deux (02) mois. Le Conseil Communal crée en son sein, des Commissions Permanentes qui se réunissent sur convocation de leurs présidents respectifs par saisine du Maire. Ces Commissions Permanentes appuient le Maire et le Secrétaire Exécutif dans l'exécution de leur mission.

**e) Approche méthodologique**

L'approche méthodologique adoptée s'articule autour de la collecte des données, les traitements des données et l'analyses des résultats.

**i. Données utilisées**

Plusieurs données ont été utilisées dans le cadre de ce travail. Il s'agit :

- les plans de recollement et les répertoires de recasement des lotissements de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et de Honvié 2<sup>ème</sup> tranche.
- les procès-verbaux de recasement des lotissements de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et de Honvié 2<sup>ème</sup> tranche.
- le registre des plaintes sur les lotissements à la mairie d'Adjarra.

La collecte des données s'est effectuée à travers la recherche documentaire et les travaux de terrain.

**ii. Recherche documentaire**

La recherche documentaire est basée sur la lecture des documents ayant rapport sur le sujet. Cette recherche a été menée dans les bibliothèques et les centres de documentations classées dans le tableau I sont visités.

**Tableau I** : synthèse de la recherche documentaire

<b>Centre de documentation</b>	<b>Nature des documents</b>	<b>Types d'informations recueillies</b>
Bibliothèque centrale de l' UAC	Livres Articles	Informations générales sur le foncier et les problèmes liés au lotissement
Laboratoire du centre universitaire d'Adjarra	Mémoires, Thèses	Informations générales sur le lotissement et les problèmes fonciers
INStAD	Rapport	Informations spécifiques sur les données démographiques de la Commune d' Adjarra
Bureau des affaires domaniales de la mairie d'Adjarra	Livres, Articles	Informations spécifiques sur le lotissement et la gestion foncière dans la commune d'Adjarra

*Source : Travaux de terrain, janvier 2025*

L'analyse du tableau I révèle que plusieurs centres de documentation ont été visités dans le but de recueillir des informations d'ordre général et spécifiques sur le sujet de recherche. Les données issues de la recherche documentaire sont complétées par celles des investigations en milieu réel.

### **iii. Travaux de terrain**

La collecte des données sur le terrain est faite à base des questionnaires, des entretiens et des observations directes. Pour mieux conduire les travaux de terrain, un échantillon a été déterminé.

### **iv. Echantillonnage**

Dans le cadre de notre recherche, deux arrondissements ont été parcourus. Il s'agit des arrondissements 2 d'Adjarra et de Honvié. Ainsi le travail s'est accentué sur deux lotissements à savoir 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> tranche étant donné que les problèmes liés au cadre de notre étude sont plus remarqués dans ces lotissements cités.

### **v. Outils et Matériel de collecte de données**

Divers outils ont été exploités dans le cadre de cette recherche. Il s'agit :

- d'un guide d'entretien, utilisé avec les personnes ressources pour apprécier le niveau de connaissance ou de compréhension des populations en ce qui concerne les opérations de lotissement;
- d'un questionnaire, adressé aux ménages propriétaires terriens. Il met en évidence des questions de recherche des informations spécifiquement liés aux opérations de

lotissement. Il a permis de collecter quelques informations spécifiques et majeures relatives à l'évolution des opérations de lotissements, la gestion du foncier et la fréquence des conflits fonciers; Comme matériel, il a été utilisé :

- un appareil photographique numérique pour la prise des différentes vues
- un GPS (Global Positioning System), pour prendre les coordonnées géographiques des zones loties ou non loties pour la réalisation des cartes.

Les informations collectées au moyen de technique et d'outils appropriés sont judicieusement traitées et analysées

#### **vi. Techniques de collecte des données**

Plusieurs techniques sont utilisées. Il s'agit :

- ✓ Les observations directes ont permis de cerner les réalités du secteur d'études notamment, l'occupation du sol (parcelle lotie ou non, signes de litiges fonciers, occupation des terres inondables) ; les infrastructures sociocommunautaires; les caractérisations des habitations (habitations en matériaux précaires, habitations en matériaux définitifs) et la voirie (système d'évacuation des eaux usées, voies bitumées, etc.).
- ✓ Enquêtes par questionnaires, elles ont été faites au moyen des questionnaires adressés aux chefs de village, et au ménages des villages ciblés dont le contenu a permis de recueillir les informations par rapports aux modes d'accès à la terre, au mécanisme de lotissement ainsi qu'aux difficultés rencontrées au cours des opérations de lotissement.

#### **vii. Traitement des données**

Cette phase comprend le dépouillement, l'analyse et la synthèse des données. En effet, les questionnaires utilisés ont été dépouillés manuellement et les informations collectées ont été traitées au moyen d'outils appropriés. Les logiciels Excel et word 2007 et Arc-view 3.2 ont été mis à contribution pour la réalisation des tableaux, des figures et des cartes.

## **CHAPITRE 2 : DEROULEMENT DU STAGE**

## CHAPITRE 2 : DEROULEMENT DU STAGE

Dans le cadre de notre insertion dans la vie professionnelle et afin d'améliorer les connaissances théoriques acquises à l'école, nous avons effectué un stage professionnel de trois (03) mois à la mairie d'Adjarra.

Ce stage s'est déroulé à la mairie d'Adjarra au niveau du Service Affaires Domaniales et Environnementales (SADE) plus précisément dans la Division de Urbanisme (DU) du 30 novembre 2024 au 28 février 2025.

### **A. Direction des Affaires Domaniales et Environnementales (SADE)**

Cette Direction est chargé de suivre et de coordonner les activités des divisions qui lui sont rattachés :

la Division des Affaires Domaniales (DAD) ;

la Division de l'Urbanisme (DU) ;

la Division des Affaires Environnementales (DAE)

### **1. Les activités menées au Service des Affaires Domaniales et Environnementales (SADE)**

Les différentes tâches que nous avons exécutées sont entre autre :

- l'enregistrement des courriers arrivés et départs,
- le classement des courriers dans les registres et les chronos
- la participation à des séances d'identification de la parcelle enregistrée dans le répertoire à l'inconnu ou sans plaque
- la participation à des séances de règlement à l'amiable de litiges suivies de la rédaction des procès-verbaux de séance
- la recherche des anciens dossiers recasés pour leurs mis à jour
- la recherche des Procès-verbaux de recasement des différents lotissements dans le cadre de la délivrance de l'attestation de recasement
- l'archivage des dossiers par arrondissement
- la participation à la délivrance des Attestations de Recasement
- la participation aux séances d'étude des dossiers de demande de permis de construire

- la participation aux séances d'information et de sensibilisation de la population sur le code foncier, l'importance du permis de construire et les opérations de lotissements
- l'affirmation des procès-verbaux de présomption de propriété
- délivrance d'actes de compulsions
- participation aux séances de recasement
- participation aux séances d'identification des réserves et de descentes pour diverses interventions techniques sur le terrain
- participation aux séances de bornage contradictoire

## **2. les observations faites sur le lieu de stage**

Nous avons noté :

- ✓ un accueil chaleureux au niveau des différents services
- ✓ la ponctualité par les chefs pour le service
- ✓ la présence des autorités tous les lundis à 7h45 pour la cérémonie des couleurs

## **3. Les compétences acquises au cours de mon stage sont :**

- Capacité à traiter un courrier
- Capacité de travailler sous pression
- Capacité à travailler en équipe
- Amélioration de ma qualité d'accueil des usagers clients
- Capacité à travailler en collaboration malgré les points de divergence lors de l'élaboration d'un projet pouvant impacter positivement le développement de la Commune sur toute les plans.

La problématique prend en compte la justification du sujet, les hypothèses de travail et les objectifs de recherche.

## ***B. Justification du sujet***

Dans le monde et en Afrique la gestion du foncier et le lotissement sont devenu des sujets préoccupants. D'après l'analyse des documents consultés qui traitent complètement ou à peu près la question sur le lotissement quelques-uns a retenu l'attention c'est le cas de D. Kujirakwinja (2002) qui affirme que le lotissement dans les villes de Goma (Congo) n'est pas épargné des conséquences dont souffrent la plupart des africains à cause de l'urbanisation mal maîtrisée. Il explique l'impuissance des autochtones face aux effets pervers du lotissement curatif et instrumentalisé. Ce qui engendre des problèmes au niveau des

individus. L'auteur stipule que des orientations à court à moyens et long terme sont préconisées, mais la faisabilité dépend d'une volonté politique. D'autre soulignent que le lotissement est d'abord une affaire politique de l'Etat avant d'être celle des citoyens.

Selon le MEHU au Bénin, seul le Ministère des Finances ou le Ministère chargé de l'urbanisme peut prendre l'initiation d'une opération de lotissement sur un domaine appartenant à l'état ou ayant préalablement fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Ensuite, le préfet du département ou le maire peut initier une opération de lotissement sur un domaine faisant partie du patrimoine foncier de la collectivité territoriale concernée MEHU (1996). C'est après ces autorités ou institutions que toute personne privée physique ou morale justifiant d'un titre foncier sur un domaine peut également initier un projet de lotissement MEHU (1996).

Selon l'ancienne procédure de lotissement Grégoire Yacoulo (Durée de la Bande : 4- 17 studio), l'autorité locale se contentait de régulariser les occupations anarchiques des terrains par les populations. Mais souvent elles en profitaient aussi pour procéder à des remembrements arbitraires de parcelles, ce qui leur était fort reproché. Malheureusement, les lois devant favoriser la concrétisation de cette volonté de l'Etat ont beaucoup traîné S. Zannou (2010).

Ce qu'explique le démarrage des opérations de lotissement pour en finir dans presque tous les communes du Bénin, alors ces dernières pourraient régulariser le marché foncier, par ailleurs la gestion des domaines en république du Bénin appartient à l'Etat alors que sur le terrain, les communautés humaines présumés propriétaires de terrains, sont les véritables acteurs de la transaction foncière rendant l'Etat, comme à l'époque coloniale incapable de tout maîtrise foncière.

C'est dans cette optique que les habitants de la commune d'Adjarra ont pris l'initiative d'aménager leur milieu et se réjouissent de l'urbanisation de leur milieu avec l'ouverture des voies, la construction des infrastructures socio- communautaires. C'est pourquoi après plusieurs années d'exécution du lotissement, il est important de comprendre véritablement ce qu'il a pu apporter à la commune. Ces constats suscitent certaines interrogations:

- Quelles sont les mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des opérations de lotissement dans la Commune d'Adjarra ?
- Quelles sont les difficultés qui freinent l'assainissement, l'achèvement et la clôture des opérations de lotissement dans la Commune d' Adjarra ?

- Quelles sont les stratégies mise en place par les autorités de la Commune d'Adjarra pour une gestion efficiente des mesures d'assainissement et de clôture des opérations de lotissement ?

C'est dans le but de répondre à ces questions de recherches que le sujet « **mesures d'assainissement et de clôture des lotissements de la Commune d'Adjarra : Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche** » a été choisi

Trois hypothèses ont été émises dans ce cadre.

### **C. Hypothèses de travail**

Les hypothèses émises sont :

- Nombreux sont les mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des Operations de lotissement mises en place dans la Commune d'Adjarra,
- Plusieurs difficultés freinent l'achèvement des opérations de lotissement de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra zone A et de Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche. Parmi celle-ci on peut citer : la gestion des travaux par des techniciens non qualifiés, non-respect des textes qui cadrent les opérations de lotissement et le non-respect des clauses des contrats,
- Des stratégies institutionnelles sont mise en place par les autorités communal pour une gestion efficiente des mesures d'assainissement d'achèvement et de clôture des opérations de lotissement de la commune d'Adjarra.

### **D. Objectifs de recherche**

L'objectif global de cette recherche est d'étudier l'impact des mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des opérations de lotissement de la Commune d'Adjarra

De façon spécifiques, il s'agit de :

- Analyser des mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des opérations de lotissement de la Commune d'Adjarra ;
- Identifier les difficultés qui freinent l'assainissement, l'achèvement, et clôture de l'opération de lotissement de la Commune d' Adjarra ;
- Proposer des stratégies à mettre en place par les autorités de la Commune d'Adjarra pour réussir la mise en œuvre des (une gestion efficiente des) mesures d'assainissement l'achèvement et de clôture des opérations de lotissement.



### E. Clarification des concepts

Pour mieux cerner les contours de cette recherche, il est très utile de définir quelques concepts pour faciliter la compréhension et l'exploitation des résultats.

Lotissement, Assainissement

**Lotissement** : C'est aussi une opération d'urbanisme qui consiste à diviser un terrain, une propriété foncière en plusieurs parcelles destinées à la construction. (L. Degbegnon , 2015, p.3) . Selon A.V. Couton (2009), le lotissement est le morcellement d'une propriété foncière par lots en vue de construire des habitations. Dans le cadre de cette étude, c'est la division en lots de terres ou parcelles de formes régulières pour établir la voirie et divers réseaux, de vendre ou d'y mener d'activité quelconque

**Assainissement** : Selon P. Baud (2003, p. 14), l'assainissement c'est une action qui vise à l'amélioration de toute les conditions qui, dans le milieu physique de la vie humaine, influence ou sont susceptibles d'influencer défavorablement sur le bien-être physique, mental ou social. C'est l'ensemble de mesures qui consistent ou contribuent à rendre saines ou plus saines les conditions de vie et de l'environnement, c'est aussi l'action visant à l'amélioration de toutes les conditions qui dans le milieu physique de la vie humaine influent ou sont susceptibles d'influencer défavorablement sur le bien-être physique, mental, social et moral. Selon G. Dupuy (1978, p. 18), l'assainissement est une technique qui à l'origine visait à évacuer les eaux de ruissellement, à mettre «hors-d'eau » des bâtiments et de leurs accès. La modernisation de cette technique dans le temps a conduit à évacuer également les effluents provenant des activités humaines et industrielles. Dans le cadre de cette recherche l'assainissement concerne l'ensemble des pratiques peu orthodoxes et des actions de la mafia foncière.

### F. Etat des connaissances

Plusieurs écrivains scientifiques ont porté leurs travaux sur l'occupation anarchique des terres liées à une mauvaise planification territoriales un peu partout dans le monde. En Afrique, plusieurs chercheurs ont abordé cette question.

C'est le cas de Guigou (1984) le taux d'urbanisation de l'Afrique est de 14 % en 1960 à 40 % en 1990 et les projections donnent 63 % en 2020. L'analyse des données montre qu'elle dépasse plus de la moitié en termes de proportion.

Au Bénin, la population urbaine estimée à 39 % est passée à 45 % en 2012 puis passera à 56,2 % en 2025 (MECCAG-PDPE et PNUD, 2000) et pourrait atteindre 69,1 % en 2042. A cet effet D.E. Akpinfa (2006) explique que cette croissance de la population entraîne une occupation anarchique des espaces verts. Cette occupation de la terre servira non seulement de sous bassement à toute activité humaine mais aussi de bien entre les vivants et les morts. Dès lors le problème foncier dû au lotissement se pose ; et la plupart des pays africains en souffre à cause de l'urbanisation mal maîtrisée

Somadjabgi (2020) explique que les activités de lotissements posent de problèmes fonciers qu'elles en résolvent. Cet état de choses s'explique par la mauvaise gestion et les pratiques de corruption des structures en charge du lotissement et provoque des conflits entre les différents acquéreurs de parcelles et par ricochets des crises sociales. Selon Palukukitakya (2007), avec la complicité de certains présumé propriétaires terriens de la zone en quête d'argent ou de signes de modernité et d'autres forme de pouvoir, des géomètres usent de la ruse pour déposséder pacifiquement ou brutalement des anciens exploitant qu'ils soient membres de leur lignage ou non. Cette ruse consiste à appliquer les coefficients de réduction légèrement au-dessus de celui fixé dans la zone.

Pour Dègbégnon (2015) le coefficient de réduction est souvent un facteur de blocage des opérations d'aménagement urbain.

En effet les populations sont toujours réticentes face à un coefficient élevé qui selon elles entraîneraient une diminution drastique de la superficie de leur parcelle au recasement. Pire elles proposent souvent dans le but de réduire ces coefficients et par ricochets d'agrandir leur parcelle recasée de même de diminuer les emprises des voies projetées, mais aussi de supprimer certaine réserve foncière pour les équipements sociaux culturels oubliant aujourd'hui que le lotissement d'aujourd'hui trace une ville de demain. De plus ces dernières année Abomey Calavi, Parakou et Porto-Novo opposent non seulement les populations à l'Etat mais aussi les populations entre elles D. E. Akpinpha (2006).

**CHAPITRE 3 : LA PRESENTATION DES RESULTATS,  
ANALYSE DES RESULTATS, DIFFICULTES ET  
SUGGESTIONS**

## CHAPITRE 3 : LA PRESENTATION DES RESULTATS, ANALYSE DES RESULTATS, DIFFICULTES ET SUGGESTIONS

Dans ce chapitre, il s'agit de présenter les résultats, analyser les résultats puis ressortir les difficultés rencontrées avec des suggestions.

### I. PRESENTATION DES RESULTATS

#### a) SOLUTIONS POUR UNE GESTION FONCIERE DURABLE DANS LA COMMUNE D'ADJARRA

Les conflits domaniaux à Adjarra reflètent des dysfonctionnements profonds dans la gestion des terres, exacerbés par la pression démographique croissante et des pratiques foncières souvent opaques. Ces litiges nuisent au développement local en freinant les investissements économiques, en provoquant des tensions sociales et en accentuant les inégalités. Pour pallier ces défis, une réponse globale et intégrée est indispensable. Cette réponse doit articuler réformes institutionnelles, innovations technologiques, sensibilisation et gestion participative.

#### b) Statistiques sur les opérations de lotissement de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> tranche.

**Tableau 3 :** Bilan des statistiques sur les lotissements de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> tranche

Arrondissement	Lotissement	Etape
Arrondissement 2 Adjarra	3 <sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone /A	recasement 80%
Honvié	Honvié 2 <sup>ème</sup> tranche	recasement 60%

L'analyse du tableau montre l'état d'avancement des opérations de lotissement de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A avec 80% de recasement fait comparativement à Honvié 2<sup>ème</sup> tranche qui se retrouve avec 60% ce qui témoignent que les mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements n'ont pas été mises en œuvres afin d'atteindre les 100% de recasement.

#### c) Réformer la gouvernance foncière pour une gestion transparente et inclusive

La gouvernance foncière actuelle dans la commune d'Adjarra est marquée par des lacunes institutionnelles, des chevauchements juridiques et une absence de coordination entre les différents acteurs. Une réforme en profondeur des cadres juridiques et administratifs s'impose.

✓ **Révision des cadres juridiques :**

Les lois foncières doivent être harmonisées pour intégrer les réalités locales et réduire les ambiguïtés entre les droits coutumiers et modernes. Une loi-cadre pourrait clarifier les processus d'acquisition, de transfert et de sécurisation des terres, tout en protégeant les groupes vulnérables.

✓ **Renforcement des capacités des institutions locales :**

Les mairies et les services fonciers doivent disposer des moyens financiers et techniques pour enregistrer les transactions et gérer efficacement les litiges. Cela inclut des formations régulières pour les agents fonciers et la création de bureaux spécialisés dans les zones à forte concentration de litiges.

✓ **Amélioration de la transparence :**

La corruption est un obstacle majeur à une gestion équitable des terres. Pour y remédier, des registres publics des transactions foncières pourraient être mis en place, accompagnés de mécanismes de suivi indépendants. Des plateformes numériques ouvertes au public permettraient de suivre les transactions en temps réel et de signaler les anomalies.

✓ **Modernisation des outils de gestion foncière grâce à la technologie**

L'absence de données fiables et accessibles sur les terres à Adjarra complique la gestion foncière et alimente les litiges. L'intégration des technologies modernes est une solution clé pour améliorer la traçabilité et la sécurité des transactions.

✓ **Création d'un cadastre numérique centralisé :**

Un système de cadastre numérique, intégrant des informations précises sur chaque parcelle (propriétaire, superficie, statut légal), permettrait de sécuriser les droits fonciers. Ce système pourrait être relié aux services publics pour faciliter les transactions et la planification urbaine.

✓ **Utilisation des SIG et drones pour la cartographie :**

Les Systèmes d'Information Géographique (SIG) et les drones offrent des outils précis pour délimiter les parcelles et prévenir les conflits liés aux limites. Ces cartes numériques, validées par les autorités locales et les communautés, serviraient de référence dans les cas de litiges.

✓ **Mise en place de plateformes d'information accessibles :**

Une application mobile dédiée pourrait permettre aux citoyens de vérifier la légitimité d'une parcelle avant tout achat. Cette plateforme inclurait également des services de déclaration des litiges, offrant ainsi une première étape pour résoudre les conflits rapidement.

✓ **Mise en place effective du Bureau Communal du Domaine et du Foncier**

La décentralisation de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier dans toutes communes pourrait alléger la peine des citoyens dans le cadre de la procédure de sécurisation des terres.

✓ **Mise en place d'un système sécurisation les réserves administratives affectées ou non**

La réalisation de la cartographie, du répertoire des réserves par lotissement et de leur immatriculation pourraient améliorer sa gestion.

✓ **Mise en œuvre des recommandations du rapport de la commission d'audit des lotissements**

Les recommandations du rapport d'audit permettront de définir les actions concrètes à poser pour une gestion efficace du foncier dans la commune

**d) Renforcer les mécanismes de résolution des conflits pour une justice équitable et accessible**

Les litiges fonciers à Adjarra sont souvent longs et coûteux à résoudre. Les mécanismes de résolution existants doivent être renforcés pour garantir un accès équitable à la justice pour tous les citoyens.

✓ **Redynamisation de commissions locales de résolution des conflits :**

Ces commissions, composées de représentants des autorités municipales, des chefs traditionnels et des experts fonciers, pourraient intervenir directement dans les communautés. Ils auraient pour mission de résoudre les litiges à l'amiable, en s'appuyant sur des méthodes participatives et des solutions adaptées aux contextes locaux dans le respect des textes en vigueur. La planche 2 présente la présence d'un technicien, des membres SVGF et du représentant de la mairie à Gbéhadji dans la Commune d' Adjarra



**Planche 2:** Présence du technicien, du comité de gestion foncière et du représentant de la mairie à Gbéhadji

**Prise de vue :** Assogba, février 2025

La planche 2 présente la descente d'une équipe composé du technicien, des représentants de la SVGF et du représentant du service des affaires domaniales de la Mairie d'Adjarra dans le cadre de la résolution à l'amiable d'un litige opposant une collectivité à un acquéreur de parcelle dans le village Gbéhadji. Déplus ; on observe la présence du représentant de la mairie et les plaignants sur le terrain pour un constat, afin de mieux apprécier la situation qui leurs oppose.

✓ **Institutionnalisation des modes alternatifs de règlement des conflits :**

La médiation et l'arbitrage doivent être formalisés comme des options légitimes pour résoudre les litiges. Ces mécanismes, moins coûteux et plus rapides que les procédures judiciaires, pourraient être promus grâce à des campagnes de sensibilisation et des formations spécialisées pour les médiateurs.

✓ **Simplification des procédures judiciaires :**

Les litiges nécessitant une intervention judiciaire doivent être traités dans des délais raisonnables. La création de chambres foncières spécialisées dans les tribunaux pourrait accélérer le traitement des affaires et garantir une expertise juridique adéquate.

✓ **Sensibilisation et éducation pour une gestion foncière responsable**

Une sensibilisation accrue des populations est essentielle pour prévenir les conflits et promouvoir une culture de gestion foncière responsable.

✓ **Campagnes de sensibilisation :**

Les autorités locales, en partenariat avec les médias et les associations, pourraient organiser des campagnes pour informer les citoyens sur leurs droits fonciers, les procédures légales et les dangers des transactions informelles. Ces campagnes pourraient utiliser des canaux variés, tels que les radios communautaires, les affiches et les vidéos éducatives.

✓ **Formation des leaders locaux :**

Les chefs traditionnels, les responsables religieux et les acteurs communautaires jouent un rôle clé dans la gestion foncière. Les former sur les cadres juridiques modernes renforcerait leur capacité à arbitrer les litiges et à sensibiliser leurs communautés.

✓ **Intégration de l'éducation foncière dans les écoles :**

Introduire des modules sur la gestion foncière dans les programmes scolaires pourrait sensibiliser les jeunes générations à l'importance d'une gestion responsable des terres. Ces enseignements pourraient inclure des études de cas locales pour rendre les leçons plus concrètes.

✓ **Promouvoir des pratiques durables pour une gestion équilibrée des terres**

La gestion foncière doit également tenir compte des défis environnementaux et sociaux. Cela implique une planification territoriale intégrée et la protection des terres agricoles.

✓ **Aménagement participatif du territoire :**

Les plans d'occupation des sols doivent être élaborés avec la participation des citoyens, afin de garantir leur acceptabilité et leur durabilité. Les zones urbaines, agricoles et naturelles doivent être clairement définies pour éviter les occupations anarchiques et préserver les ressources.

✓ **Protection des terres agricoles et des zones sensibles :**

Les terres agricoles, essentielles pour la sécurité alimentaire, doivent être protégées contre l'urbanisation incontrôlée. Des politiques de zonage, combinées à des incitations pour les agriculteurs, pourraient garantir leur pérennité.

✓ **Évaluations environnementales obligatoires :**

Avant tout projet impliquant l'utilisation des terres, une évaluation des impacts environnementaux et sociaux doit être réalisée. Cette mesure garantirait que les projets sont compatibles avec les objectifs de développement durable de la commune.

✓ **Renforcement de la gouvernance foncière**

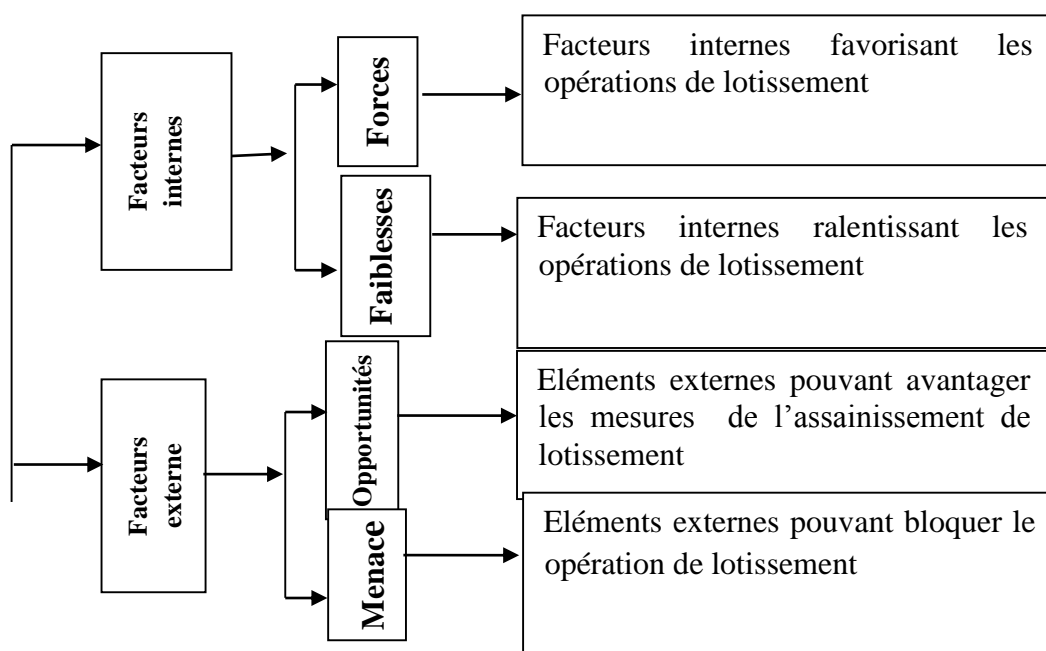
Création d'un cadastre communal : mettre en place une cartographie numérique pour identifier clairement les réserves foncières de la Commune d'Adjarra

- ✓ Renforcement institutionnel : former le personnel communal et doter les services foncières de moyens techniques et modernes

## **II. ANALYSE DES RESULTATS**

Les résultats issus du traitement des données ont été analysés grâce au modèle SWOT (Strengths, weaknesses threats Opportunités,) qui signifie (Forces-Faiblesses) et les facteurs externes (Opportunité–Menace). La figure 4 illustre ce modèle appliqué à l'analyse de ce sujet





**Figure 3 :** Cadre conceptuel du modèle SWOT

La figure 3 présente le modèle SWOT. Ce modèle a permis d'identifier d'abord les problèmes du foncier, ensuite les aspects qui bloquent l'assainissement, l'achèvement et la clôture des opérations de lotissement et les différentes phases de lotissement dans la Commune d'Adjarra.

Les phases (05) cinq principales de lotissement sont : l'initiation, l'état des lieux, l'étude, l'application et le recasement

### **Phase d'initiation**

La procédure de lotissement passe par l'étape d'initiation. Elle consiste pour tout initiateur de projet de lotissement de solliciter l'avis préalable du ministre chargé de l'urbanisme. A cet effet, il constitue et transmet au ministre chargé de l'urbanisme un dossier de demande de l'établissement de projet de lotissement. Cette initiation peut être faite par toute personne physique ou morale justifiant d'un titre foncier sur un domaine. Lorsqu'il s'agit d'un domaine faisant patrimoine foncier de la collectivité territoriale concernée, le préfet de de département ou la mairie peut prendre l'initiative d'une opération de lotissement. Il est à préciser que ledit domaine doit être délimitée et fait l'objet, ou le cas échéant, d'une déclaration d'utilité publique .Même le Ministre des Finances ou le Ministre chargé de l'urbanisme peut prendre

l'initiative d'une opération de lotissement sur un domaine appartenant à l'Etat ou ayant préalablement fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Après cette transition de dossier, la direction de l'urbanisme autorise l'établissement du projet de lotissement.

### **Phase d'état des lieux**

Il consiste à élaborer un dossier d'état des lieux dont la réception technique est assurée par l'Institut Géographique National (IGN) au Benin ; le dossier d'état des lieux est soumis à l'appréciation des populations, autrement dit ; une enquête publique de commodo et incommodo dirigée par le préfet en qualité de commissaire enquêteur. Les opérations de levé de plan de l'état des lieux consistent à exécuter le levé topographique de chaque parcelle située à l'intérieur des paramètres à lotir. C'est le recensement général des parcelles suivant leurs dimension, avec l'adresse complète des présumées propriétaire de parcelle de matérialiser les opérations ; il est demandé à chaque propriétaire de parcelle de matérialiser les sommets de chacune de leurs parcelle par des piquets en bois ou des bornes en béton

### **Phase d'étude**

Ici, intervient le calcul du coefficient de réduction. En effet ; le coefficient de réduction représente le pourcentage de contribution en terrain de chaque présumées propriétaire pour la viabilisation (infrastructure sociocommunautaire, voirie, équipements) de la zone soumise au lotissement. Sont traditionnellement exonérées au Benin du coefficient de réduction, les lieux de culte, les parcelles possédant de titre foncier, les infrastructures sociocommunautaires etc. .... Ce coefficient de réduction varie d'une opération à une autre parce qu'elle est fonction du degré d'occupation et / ou d'appropriation du périmètre à lotir.

### **Phase d'application**

Le plan de lotissement, une fois approuvé est appliqué sur le terrain par l'IGN et ses services départementaux ou les cabinets privés de géomètres experts agréés.

### **Phase de recasement**

Le recasement est l'attribution et l'identification des parcelles aux présumés propriétaire. Le projet de recasement comporte deux documents : le plan parcellaire et le répertoire de recasement. Les opérations prennent fin avec l'ouverture des voies. Il est à noter qu'au cours de la phase de recasement, il est très fréquent de constater plusieurs modifications sur le plan parcellaire. En effet, les opérations de lotissement au Benin sont qualifiés de sociales et durent plusieurs années. De cet fait, au regard de l'importance de l'occupation des espaces

avant le démarrage des lotissements et des différentes constructions qui interviennent avant le recasement, il est quasiment impossible d'être fidèle au respect du plan original de l'urbaniste si l'on veut éviter d'importants dégâts susceptible d'engendrer des oppositions . C'est pour cela qu'après avis du concepteur, de géomètres, de concert avec le comité de recasement décidé de ces modifications nécessaires. Ce plan modifié est transmis pour certification à l'urbaniste et pour information au préfet.

#### **a) Rôle des opérations de lotissement dans la Commune d'Adjarra**

La commune d'Adjarra est caractérisée par l'évolution de l'effectif de la population urbaine du faite de l'exécution des opérations de lotissement de plusieurs arrondissements. Malgré les difficultés que connaissent ces opérations, le lotissement constitue un facteur de sécurisation foncière ; ce qui donne une certaine assurance à la population qui profite pour bâtir des édifices. Ainsi à la suite des opérations de lotissement, de nombreux quartiers et villages ont vu naître des habitations sur leurs territoires. Le tableau 1 présente des opérations de lotissement effectuées dans la commune.

**Tableau 2 : Bilan des opérations de lotissement dans la commune d'Adjarra**

<b>Arrondissement</b>	<b>Lotissement</b>	<b>Etape</b>
Adjarra I	1 <sup>ère</sup> tranche d'Adjarra (Adovié, Hounvè, Hounsinvè, Sota, Agboto, Adjina, Honvié)	Reste 111 parcelles à recaser
	1 <sup>ère</sup> extension d'Adjarra (Hounvè, Hounsinvè, Hounwéko)	Etat des lieux
Adjarra II	Adjina	Recasement à 60%
	Drogbo	Recasement à 60%
	Houégbokpota	Recasement à 70%
	Drogbo extension	Recasement à 20%
	3 <sup>ème</sup> tranche zone A (Agboto, Gbéhamey)	Recasement à 80%
	3 <sup>ème</sup> tranche zone B (Adjina, Drogbo)	Recasement en partie
Aglogbé	Ayihounzo	Recasement à 72,6%
	Agbobgé	Recasement à 70,68%
	Hahamey	Recasement à 64 ,33%
	Sèdjè	Parcellaire à 95%

**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements de la commune de d'Adjarra :**  
**Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

	Vidjina	Recasement à 52%
	Tokomey	Parcellaire à 80%
	Do-Hongla	Parcellaire à 85%
	Abbomey Takplikpo	Enquête comodo-incomodo
Honvié	Honvié I (Kpadovié, Dossouvié, KpoviéGbada, Hounsa Assioglobassa et une partie de)	Recasement à 80%
	Honvié II (Honvié et une partie de Djèvié Wadon)	Recasement à 60%
	Honvié III (Adjati I/II, une partie de Kpadovié et de Kpovié Gbada	Parcellaire à 70%
Malanhoui	Agaougbéta	Recasement à 72%
	Anagbo	Livraison en avril du plan voirie et équipement
	OuèkèKouléto	Parcellaire à 75%
	Yèvié	Recasement à 70%
	Agata	Recasement à 70%
	Tanmè-KpotaMalanhoui	Recasement à 80%
	Malanhoui extension	Plan voirie et équipement validé au niveau local
Médédjonou	Médédjonou I	Recasement à 60%
	Médédjonou II	Parcellaire à 85%
	Djavi	Recasement à 45%
	Gbangnito	Recasement à 45%

**Source:** Mairie d'Adjarra, janvier 2025

L'examen de ce tableau révèle que le taux de recasement est au-dessus de la moyenne dans l'ensemble des arrondissements urbains de la commune .Il va sans dire que dans la commune d'Adjarra ou du reste dans les arrondissements urbains, il ne reste plus assez d'espaces non recasé. Cet état de chose explique la ruée des populations vers ces localités pour s'acquérir une parcelle pour y construire une habitation ; ce qui amplifie l'urbanisation de la commune. Ces différentes phases sont précédées de l'accomplissement des tâches préliminaires devant

assurer le bon déroulement du projet de lotissement. La première consiste à obtenir un certificat d'urbanisme pour s'assurer que la zone objet d'étude peut être lotie ou non.

#### **b) Causes des conflits domaniaux dans la Commune d'Adjarra**

Les conflits domaniaux dans la commune d'Adjarra sont le fruit d'une combinaison complexe de plusieurs facteurs.

D'abord, la coexistence des systèmes fonciers modernes et coutumiers est une cause structurelle majeure. Le système coutumier, basé sur des pratiques et des traditions locales, continue de gérer une grande partie des terres, tandis que l'État, à travers son cadre juridique moderne, impose des normes souvent incompatibles avec les réalités locales. Cette superposition de cadres juridiques entraîne des conflits récurrents, notamment dans les zones périurbaines, où les terres coutumières sont vendues sans passer par des procédures légales reconnues.

Ensuite, l'absence d'un cadastre fonctionnel complique la gestion foncière. Dans la Commune d'Adjarra, de nombreux propriétaires ne disposent pas de la totalité de leurs papiers à jour. On remarque également les situations de litiges, les ventes frauduleuses, et la multiplication des revendications sur une même parcelle. Les acquéreurs de parcelles dans la Commune d'Adjarra tombent sur des fausses personnes qui mettent en vente les terrains d'autrui ou la vente d'une même parcelle à deux ou plusieurs personnes avec des faux papiers de propriétaire terrien. La vente multiple des parcelles cause la hantise permanente des litiges domaniaux. Les propriétaires terriens, les héritiers, acquéreurs ou les particuliers ne sont pas crédibles.

La Commune d'Adjarra, est le théâtre de multiples types de conflits domaniaux.

- Les conflits liés aux limites et abus de confiance qui sont plus fréquents dans la partie ouest de la Commune ;
- Les conflits liés aux contestations, les conflits liés aux limites et les ventes multiples plus fréquents dans la partie est de la Commune.
- Les conflits liés à la revendication des domaines abritant les équipements existants avant les opérations d'état des lieux par les présumés propriétaires non pris en compte lors des relevés.
- Les conflits liés au morcellement des réserves administratives par le géomètre sans préalable déclassement.

- Les conflits liés à l'attribution de la parcelle d'un ayant droit à autrui par le géomètre pour des raisons inavouées.

Les conflits liés aux limites et abus de confiance concernent principalement la délimitation des parcelles et les actes de tromperie dans la gestion ou la transmission des droits fonciers. Les conflits liés aux limites surviennent lorsque les délimitations d'une parcelle sont contestées par des parties voisines. Ces problèmes se posent fréquemment en raison de l'absence de documents officiels ou de plan cadastraux fiables et la mauvaise foi d'une des parties qui cherche à empiéter sur le terrain voisin.

Les conflits liés aux contestations, les conflits liés aux limites et les ventes multiples regroupent les litiges liés à la légitimité des droits fonciers revendiqués et à des pratiques frauduleuses dans les transactions foncières. Les principales causes incluent :

- l'absence de reconnaissance officielle des droits coutumiers, entraînant des conflits avec des acquéreurs disposant de titres modernes ;
- les différends entre communautés locales et autorités publiques dans des zones d'expropriation ou d'aménagement ;

Les revendications contradictoires entre héritiers ou parties ayant acquis le terrain à des périodes différentes. En fonction de la zone, la quantité de conflits enregistrée varie. La planche 1 présente les domaines à conflits dans le quartier honvié .



**Planche 1 :** l'analyse de cette planche présente les domaines à conflit à Honvié

**Prise de vue :** Assogba, février 2025

La planche 1 nous montre l'opposition liée à attribution d'une parcelle d'un ayant droit à autrui dans le quartier Alladako, par le géomètre en charge des travaux de lotissement de la

3<sup>ème</sup> tranche Adjarra Zone B, de plus on note la transformation d'une parcelle en litige en dépotoir sauvage dans le village Honvié.

#### **c) Impacts des conflits domaniaux sur les habitants et le développement d'Adjarra**

Les conflits domaniaux constituent une problématique majeure dans la commune d'Adjarra, où ils affectent plusieurs dimensions de la vie communautaire, économique, institutionnelle et environnementale. Ces litiges, souvent liés à des lacunes dans la gouvernance foncière, des pratiques frauduleuses et des tensions socio-culturelles, engendrent des conséquences durables sur le développement local. Une analyse approfondie permet de mieux comprendre ces impacts et leur envergure.

#### **d) Impacts sociaux : un tissu social fragilisé**

Les conflits domaniaux dans la Commune d'Adjarra exercent une pression considérable sur les relations sociales, au sein des familles et des communautés.

#### **e) Ruptures familiales et tensions intra - familiales**

Les litiges sur la propriété des terres, notamment ceux liés aux successions, provoquent des divisions profondes au sein des familles. Ces conflits sont souvent amplifiés par des perceptions d'injustice dans le partage des terres. Par exemple, les pratiques qui excluent les femmes de l'héritage sont une source fréquente de tensions. Ces disputes, qui peuvent durer des années, fragilisent les structures familiales et compromettent l'entraide traditionnelle.

#### **f) Perte de la cohésion communautaire**

Dans les zones périphériques de la Commune d'Adjarra, où les communautés partagent des droits fonciers coutumiers, les conflits créent des rivalités entre groupes. Les différends autour des limites territoriales ou des droits d'usage (comme l'accès à des terres agricoles) suscitent parfois des affrontements violents, remettant en cause l'unité sociale.

### **2-3-5 Sentiment d'injustice et marginalisation**

Certains groupes, notamment les femmes et les jeunes, se sentent exclus des décisions concernant les terres. Cette exclusion, souvent ancrée dans des normes patriarcales ou coutumières, accentue leur précarité économique et sociale. Par ailleurs, les populations locales perçoivent parfois les autorités administratives comme des complices des investisseurs ou promoteurs externes, ce qui renforce leur méfiance envers l'État.

### **2-3-6 Impacts économiques : un frein au développement local**

Les conflits fonciers dans la Commune d'Adjarra ont des conséquences directes sur l'économie locale, affectant aussi bien les ménages que les investisseurs et les institutions publiques.

#### **g) Réduction de la productivité agricole**

Les terres en litige restent souvent inexploitées pendant de longues périodes. Dans les zones périphériques, où l'agriculture est la principale activité, ces conflits réduisent les surfaces cultivables et affectent les rendements. Les paysans hésitent à investir dans des aménagements ou des cultures pérennes sur des terres dont la propriété est contestée.

#### **h) Frein aux investissements immobiliers et infrastructurels**

L'insécurité foncière décourage les investisseurs, notamment dans le secteur immobilier. Les cas de ventes multiples ou de titres frauduleux entraînent des pertes financières importantes et bloquent les projets de développement urbain. Cela affecte la capacité de la commune d'Adjarra à répondre à la demande croissante en logements et en infrastructures.

- **Coût élevé des litiges**

Les procédures judiciaires associées aux litiges fonciers représentent un fardeau financier considérable pour les parties concernées. Les familles doivent mobiliser des ressources pour payer des avocats, des experts et des frais judiciaires, ce qui aggrave leur précarité économique.

- **Perte de revenus pour les collectivités locales**

Les terrains en litige ne génèrent souvent aucun revenu fiscal pour la commune, en raison de l'absence de formalisation des droits fonciers. Cela limite les capacités des autorités locales à financer les services publics.

#### **i) Impacts environnementaux : une gestion des terres compromise**

Les conflits domaniaux entraînent des conséquences environnementales importantes, en particulier dans les zones rurales et périurbaines.

- **Abandon des terres litigieuses**

Les parcelles en litige sont fréquemment laissées à l'abandon. Ces espaces deviennent des zones de décharge sauvage, avec des effets négatifs sur la santé publique et la qualité de l'environnement.

- **Urbanisation non planifiée**



Les conflits fonciers, combinés à une gouvernance urbaine faible, conduisent souvent à des constructions illégales. Ces développements non contrôlés augmentent les risques d'inondations et perturbent l'équilibre écologique de certaines zones.

- **Méfiance de la population envers les autorités locales**

Les populations perçoivent souvent les autorités locales comme inefficaces ou corrompues. La délivrance de titres fonciers frauduleux ou la lenteur dans la résolution des litiges réduit la crédibilité des institutions publiques.

- **Engorgement des tribunaux**

Le nombre élevé de litiges fonciers submerge les juridictions locales, retardant non seulement la résolution des conflits fonciers mais aussi d'autres affaires judiciaires. Cela crée un climat d'insatisfaction parmi les justiciables.

- **Cohabitation difficile des systèmes fonciers modernes et coutumiers**

Les conflits reflètent souvent une tension entre les droits fonciers modernes (titres formalisés) et les droits coutumiers, non reconnus ou mal encadrés par l'État. Cette dualité juridique crée des ambiguïtés qui compliquent davantage la gestion foncière.

- **Affaiblissement des chefs coutumiers**

Les chefs coutumiers, autrefois garants de la régulation foncière, perdent leur autorité dans un contexte où leurs décisions sont parfois contournées ou contestées par des acteurs modernes. Ces impacts combinés freinent le développement de la Commune d'Adjarra et compromettent la mise en œuvre de projets de développement pour l'avenir de la commune.

### **III. DIFFICULTES ET SUGGESTIONS**

#### **A. Difficultés**

D'après l'analyse des résultats, quelques difficultés ont été notées :

- l'inexistence des AIF pour tous les périmètres de lotissements/remembrement en cours encore non immatriculés
- contrats signés avec les prestataires non qualifiés
- non paiement des géomètres prestataires
- difficulté de gestion des lotissements/remembrements qui sont à la charge des cabinets en liquidation
- mauvaise gestion des plaintes sur les lotissements/remembrements dû au défaut de bon fonctionnement des commissions techniques

- Difficulté de prise en compte de tous les présumés propriétaires relevés à cheval entre deux lotissements/remembrements
- l'inexistence d'un système de gestion numérique des transactions foncières
- l'inexistence d'un catalogue des réserves administratives de la commune

## **B. Suggestions**

Nous avons comme Suggestions

- ❖ créer les AIF dans tous les périmètres de lotissements /remembrements puis les immatriculer
- ❖ résilier les contrats signés avec les prestataires non qualifiés
- ❖ Séparer de compte des recettes issues des opérations de lotissements /remembrements pour faciliter le paiement des prestataires puis demander l'assistance technique de la CONAFIL pour les conduites à tenir afin de payer les prestataires
- ❖ Rencontrer les experts géomètres successeurs de cabinet en liquidation pour définir les conditions et clauses pour une bonne gestion de ces chantiers
- ❖ redynamiser les commissions techniques puis responsabiliser un agent technique pour la tenue, le suivi et la mise à jour du registre des plaintes
- ❖ Faire des séances et descentes conjointes avec les prestataires pour s'assurer que les présumés propriétaires relevés à cheval entre deux lotissements/remembrements soit réellement pris en compte et pour éviter des doubles usages
- ❖ mettre en place le système de gestion numérique des transactions foncières.
- ❖ Créer un catalogue des réserves administratives pour une bonne gestion de ces réserves

## CONCLUSION

Les mesures d'assainissement et de clôture des lotissements de la Commune d'Adjarra : Cas du troisième tranche d'Adjarra zone B et Honvié deuxième tranche profonde qui dépasse le cadre local pour s'inscrire dans une dynamique globale des enjeux de gestion foncière en Afrique. Ces conflits, qu'ils soient liés aux limites foncières, aux abus de confiance ou aux contestations des droits exercés, traduisent une crise multidimensionnelle. Ils affectent à la fois la stabilité sociale, le développement économique et l'équilibre environnemental de la commune. Ce travail a permis d'identifier les principales typologies de conflits fonciers à Adjarra et de dresser une cartographie des impacts, tout en proposant des solutions pragmatiques et adaptées.

La Commune d'Adjarra par son statut et historique du Bénin, à l'opportunité de devenir un modèle en matière de gestion foncière en Afrique. Cela nécessite cependant un engagement collectif et coordonné de l'État, des autorités locales, des acteurs traditionnels et des citoyens. En adoptant les recommandations présentées ici, la commune pourrait non seulement réduire les tensions foncières actuelles, mais aussi établir des bases solides pour une gouvernance territoriale inclusive, transparente et durable.

En définitive, résoudre les conflits domaniaux à Adjarra dépasse le simple cadre de la gestion technique des terres : c'est un enjeu stratégique pour le développement global de la commune. Les solutions proposées s'inscrivent dans une vision à long terme qui vise à restaurer la confiance des citoyens, à renforcer les institutions et à garantir un développement harmonieux. Si ces recommandations sont mises en œuvre de manière rigoureuse et cohérente, Adjarra pourrait s'affirmer comme une référence dans la gestion des conflits fonciers, non seulement au Bénin, mais également sur le continent africain.

### REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BALOUBI David (2013)** : Dynamique démographique, urbanisation et perspectives de développement dans la commune d'Abomey Calavi, Thèse de Doctorat en géographie et en gestion de l'environnement, UAC, 330p.
- Adégbidi Albert. (2022).** Gestion foncière et conflits au Bénin : enjeux et perspectives. Éditions L'Harmattan, p. 134.
- Afolabi Oluwaseun Olamide. (2019).** Le droit foncier en Afrique : Entre traditions et modernité. Presses Universitaires d'Afrique, p. 78.
- Alabi Tofe Martin. (2021).** Les conflits domaniaux dans les villes africaines : analyse et solutions. Editions Cotonou, p. 52.
- Azondekou Robert. (2020).** La gestion des terres et la paix sociale : Cas de la commune de Porto-Novo. Université de Parakou, p. 96.
- Boco Olivier. (2018).** Les mécanismes de résolution des conflits fonciers en Afrique de l'Ouest. Editions du CAMES, p. 155.
- Brou Benjamin. (2023).** L'économie foncière au Bénin : Problématiques et solutions. Institut National de Géographie, p. 110.
- Bruce John. (2001).** Review of Land Tenure in Africa. University of Wisconsin Press, p. 174.
- Chauvin Marie-Sophie. (2021).** La gouvernance foncière dans les zones urbaines du Bénin : défis et solutions. Éditions du PNUD, p. 145.
- Cotula Lorenzo. (2007).** Land and livelihoods in Africa: Changing trends in land use, land rights, and conflict. International Institute for Environment and Development (IIED), p. 210.
- Coulibaly Mahamadou. (2020).** Droits fonciers et réformes en Afrique : Impact sur les populations rurales. Editions Karthala, p. 205.
- Deininger Klaus et Byerlee Derek. (2012).** The rise of land markets in Africa: Implications for food security and poverty reduction. World Bank Publications, p. 82.
- Dossou Ganiou Louis. (2019).** Les conflits fonciers à Porto-Novo : Une analyse géographique et sociopolitique. Presses Universitaires de Bénin, p. 112.
- Kouadio Auguste. (2021).** Gestion et résolution des conflits fonciers en Afrique de l'Ouest. Presses Académiques, p. 60.
- Kouadio Koffi. (2022).** Pratiques foncières et gestion durable des ressources au Bénin. Editions du CERFA, p. 188.

- Lahou Lamine. (2021).** Les réformes foncières en Afrique de l'Ouest : Impact sur les conflits et la gouvernance. Editions Synergie, p. 98.
- M'Boh Martin Clément. (2020).** La gestion des terres en Afrique : Approches modernes et traditionnelles. Presses de l'Université d'Abidjan, p. 77.
- Ogunyemi John. (2022).** Les politiques foncières et les conflits en Afrique subsaharienne. Éditions Africaines, p. 125.
- Quan Julian. (2006).** Land tenure and the millennium development goals: A framework for improved rural livelihoods. International Institute for Environment and Development (IIED), p. 89.
- Roth Michael D. et Fenske Matthew. (2016).** Land disputes and their resolution in Africa: A case study of the challenges to land reforms. Cambridge University Press, p. 157.
- Sossou Joseph Koffi. (2021).** Les enjeux fonciers à Porto-Novo : Perspectives pour un avenir plus harmonieux. Editions de la Fondation pour la Paix Sociale, p. 150.
- Tchoua Marius Mathieu. (2019).** La question foncière dans les pays en développement : Le cas du Bénin. Editions universitaires de Dakar, p. 135.
- Toulmin Camilla. (2009).** Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: The role of formal and informal institutions. International Development Research Centre (IDRC), p. 132.
- Yabi Boniface Gédéon. (2018).** Conflits fonciers et développement durable en Afrique : Le cas de Porto-Novo. Editions d'Académia, p. 122.
- Yé David. (2020).** Les conflits fonciers dans les zones urbaines africaines : Études de cas. Editions du CERES, p. 104.
- Zoomers Annelies. (2010).** Globalization and the privatization of land: The politics of land reform in Africa. Zed Books, p. 98.

## **ANNEXES**

**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements de la commune de d'Adjarra :  
Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

Arrêté interministériel année 2023 N°0113 MCVDD/MEF/MDGL/DC/SGM/DCDU/SA

**REPUBLIQUE DU BENIN**  
ROYAUME DE JUSTICE TRAVAIL

-----  
**MINISTERE DU CADRE DE VIE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE**  
-----  
**MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES**  
-----  
**MINISTERE DE LA DECENTRALISATION ET DE LA GOUVERNANCE LOCALE**  
-----  
**MINISTERE DE LA JUSTICE ET DE LA LEGISLATION**

**ARRÊTÉ INTERMINISTÉRIEL**

Année 2023 N° 0113 MCVDD/MEF/MDGL/MJL/DC/SGM/DCDU/SA 032SGG23

**Portant mesures spéciales ad hoc d'achèvement et de clôture d'opérations de lotissement ou de remembrement urbain en République du Bénin**

**LE MINISTRE DU CADRE DE VIE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
LE MINISTRE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES  
LE MINISTRE DE LA DÉCENTRALISATION ET DE LA GOUVERNANCE LOCALE  
LE MINISTRE DE LA JUSTICE ET DE LA LEGISLATION**

vu la loi n°90-032 du 11 décembre 1990, portant Constitution de la République du Bénin, telle que modifiée par la loi n°2019-40 du 07 novembre 2019 ;

vu la loi n°2021-14 du 20 décembre 2021 portant code de l'administration territoriale en République du Bénin ;

vu la loi n°2013-01 du 14 août 2013, portant Code foncier et domanial en République du Bénin, telle que modifiée et complétée par la loi n°2017-15 du 10 août 2017 ;

vu la décision portant proclamation, le 21 avril 2021 par la Cour constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 11 avril 2021 ;

vu le décret n°2021-257 du 25 mai 2021, portant composition du Gouvernement ;

vu le décret n°2021-401 du 28 juillet 2021, fixant la structure-type des ministères, tel que modifié par le décret n°2022-476 du 03 août 2022 ;

vu le décret n°2022-687 du 30 novembre 2022 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable ;

vu le décret n°2020-351 du 15 juillet 2020 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale ;

vu le décret n°2021-307 du 09 juin 2021 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Economie et des Finances ;

vu le décret n°2020-079 du 19 février 2020 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Justice et de la Législation ;

vu le décret n° 2021-279 du 02 juin 2021 portant approbation des statuts de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier ;

Considérant les nécessités de service

**ARRÊTENT**



**Chapitre I : Dispositions préliminaires**

**Article premier : Objet**

Le présent arrêté fixe les mesures spéciales ad hoc, applicables à l'achèvement et à la clôture, des opérations de lotissement ou de remembrement engagées sur le territoire national à la date de son entrée en vigueur.

Les mesures spéciales prévues par le présent arrêté visent à faciliter la mise en œuvre des recommandations issues du Conseil des Ministres du 23 novembre 2022, relatives aux résultats des travaux du Comité interministériel de mise en œuvre des mesures pour l'assainissement, l'achèvement et la clôture des opérations de lotissement et de remembrement foncier urbain en cours sur toute l'étendue du territoire national.

**Article 2 : Champ d'application**

Le présent arrêté ne s'applique qu'aux opérations de lotissement ou de remembrement en instance, démarrées avant le 14 août 2013.

**Chapitre II : Mesures spéciales d'achèvement**

**Article 3 : Opérations éligibles à l'achèvement**

Les opérations de lotissement/remembrement susceptibles d'être achevées sont celles dans lesquelles les bornes de délimitation des parcelles loties ont été intégralement implantées ou non.

**Article 4 : Finalisation des travaux de bornage**

Pour l'achèvement des opérations de lotissement ou de remembrement qui y sont éligibles, le Secrétaire exécutif de la Commune invite les prestataires concernés à procéder, le cas échéant, à la finalisation des travaux d'implantation des bornes de délimitation de toutes les parcelles projetées, et de produire les répertoires de recasement y afférant, établis en strict respect des parcelles précédemment relevées à l'état des lieux.

**Article 5 : Etude de conformité**

Le Secrétaire exécutif de la Commune soumet à l'examen d'une Commission composée du Préfet ou son représentant, le Secrétaire exécutif ou le Responsable des Affaires Domaniales et Environnementales de la commune, le Directeur départemental du Cadre de Vie et du Développement Durable, le Chef de service IGN, le représentant de l'ANDF du Chef-lieu du département, le représentant de l'Ordre des géomètres expert et le représentant de l'Ordre national des Architectes et Urbanistes du Bénin, un dossier comportant notamment le plan de recollement et le répertoire du recasement y correspondant en version papier et fichier numérique, signés du géomètre expert ayant exécuté les travaux.

La Commission se réunit en session ordinaire mensuelle, pour une durée maximum de cinq (05) jours au terme de laquelle, elle rend son avis.

**Article 6 : Observations éventuelles**

Si, après instructions du dossier, la Commission requiert des corrections du plan de recollement ou du répertoire de recasement, le(la) Secrétaire exécutif(ve) notifie sans délai, le rapport aux prestataires qui disposent d'un délai maximum de cinq (05) jours pour l'examen et la prise en compte desdites observations. Le Secrétaire exécutif soumet à nouveau le dossier à l'examen de la Commission.



**Article 7 : Délivrance de l'attestation de conformité**

A la suite de l'approbation par la Commission du plan de recollement et du répertoire de recasement, le Secrétaire exécutif soumet, sans délai, le dossier de l'opération, comportant notamment le plan de recollement et le rapport favorable de la Commission, au Préfet qui dispose d'un délai de quinze (15) jours pour délivrer l'attestation de conformité.

**Chapitre III : Mesures spéciales de clôture**

**Article 8 : Opérations éligibles à la clôture**

Sont soumises à la clôture, les opérations de lotissement/remembrement déjà achevées dans lesquelles le taux de recasement a atteint au moins 50% au jour de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

**Article 9 : Opérations réputées clôturées**

Les opérations de lotissement/remembrement dans lesquelles les recasements sont entrepris avant l'entrée en vigueur du présent arrêté et dont le taux de recasement a atteint les 70% au jour de l'entrée en vigueur du présent arrêté sont simplement considérées comme clôturées.

**Article 10 : Clôture normale des opérations**

Les opérations de lotissement/remembrement achevées conformément au présent arrêté et celles dans lesquelles le taux de recasement n'a pas encore atteint le seuil fixé par le présent arrêté pour être clôturées, sont entreprises ou sont poursuivies jusqu'à la clôture, dans les conditions prévues par le présent arrêté.

**Article 11 : Clôture anticipée des opérations**

Nonobstant les dispositions de l'article 8 du présent arrêté, si dans un délai de six (06) mois, à compter de l'entrée en vigueur du présent arrêté, le volume de demande de recasement reçu par la Commune ne permet pas d'atteindre le seuil fixé pour la clôture, l'opération concernée est d'office considérée comme clôturée.

**Chapitre IV : Autres Mesures**

**Article 12 : Opérations non éligibles à l'achèvement et à la clôture**

Toutes les opérations de lotissement/remembrement non éligibles à l'achèvement ou à la clôture, dans les conditions prévues par le présent arrêté, seront appréciées par un pôle d'experts dont la mission sera fixée par arrêté du Ministre du Cadre de Vie et du Développement Durable.

Les opérations non précédemment soumises à étude des Comités techniques départementaux par les communes, seront examinées par les services techniques du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable.

**Article 13 : Diligences requises**

Pour les opérations évoquées à l'article 12 du présent arrêté, les autorités communales sont chargées de :

- faire le point des différents actes posés dans le cadre de la procédure ;
- procéder à une évaluation des implications et impacts de ces actes ;
- traiter convenablement les éventuels problèmes révélés par l'évaluation ;
- produire un memorandum sur toute la procédure, ainsi que tous les documents y afférant, à soumettre à un pôle d'experts désignés par le Ministre du Cadre de Vie et du Développement Durable.

**Article 14 : Mise en œuvre d'opérations spéciales d'aménagement**

Certains périmètres, objet des opérations évoquées à l'article 12 du présent arrêté, pourront être soumis, suivant recommandations du pôle d'experts commis, à un plan spécial d'aménagement et d'amélioration de l'habitat, élaboré suivant des critères combinant le motif de suspension, la densité d'occupation, l'importance stratégique de la zone, et les projections en aménagement urbain.

Toute initiative prise en application de l'alinéa premier du présent article doit être soumise à l'approbation préalable des services techniques du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable.

**Chapitre V : Dispositions diverses**

**Article 15 : Mise en place d'un Comité national de supervision**

Un Comité national de supervision mis en place par arrêté du Ministre du Cadre de Vie et du Développement Durable, sera chargé d'assurer la coordination de la mise en œuvre des dispositions du présent arrêté en appui aux différentes communes.

Les litiges, réclamations ou toute situation de nature à constituer un obstacle quelconque à la mise en œuvre du présent arrêté ou à entraîner des retards considérables dans son application, sont soumis au Comité national de supervision par les Secrétaires exécutifs.

Les attributions de la Commission nationale de supervision, les moyens ou modes de sa saisine, ainsi que son fonctionnement, sont précisés par l'arrêté dédié à sa mise en place.

**Article 16 : Poursuite différée des recasements**

La clôture normale ou anticipée d'une opération de lotissement/remembrement n'empêche pas la poursuite des recasements au fur et à mesure que les demandes sont enregistrées.

**Article 17 : Communication d'informations et de pièces**

A la diligence du Secrétaire exécutif de la commune, une copie du plan de recollement et du répertoire de recasement correspondant en version papier signée et fichier numérique (dwg, shape, excel), est transmise à l'Agence nationale du domaine et du foncier dans les dix (10) jours qui suivent la date de clôture d'office de l'opération en application de l'article 9 du présent arrêté, de clôture normale ou anticipée, ou le cas échéant, la date d'obtention de l'attestation de conformité pour les opérations achevées.

**Article 18 : Archivage**

Les autorités communales prennent toutes les dispositions techniques et administratives nécessaires en vue d'assurer l'archivage approprié des documents liés à l'opération clôturée.

**Chapitre VI : Dispositions finales**

**Article 19 : Délai d'application du présent arrêté**

Quelle que soit la mesure spéciale envisagée, l'ensemble des diligences prévues par le présent arrêté doit être accompli dans un délai maximum de six (06) mois à compter de la date de sa signature.

A l'exception des diligences prévues aux articles 14, 16, 17 et 18 du présent arrêté, passé le délai visé à l'alinéa premier du présent article, tout acte accompli en application du présent arrêté est réputé non avenu.

**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements de la commune de d'Adjarra :**  
**Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

---

**Article 20 : Autorités chargées de l'application**

Les Préfets, les Maires, les Secrétaires exécutifs sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

**Article 21 : Publication**

Le présent arrêté, qui abroge temporairement toutes dispositions antérieures contraires, prend effet à compter de la date de sa signature et sera publié au Journal officiel.

Fait à Cotonou, le **12 AVR 2023**

Le Ministre du Cadre de Vie  
et du Développement Durable

  
**José TONATO**

Le Ministre de la Décentralisation  
et de la Gouvernance Locale

  
**Raphaël AKOTEGNON**

Le Ministre de l'Economie et des Finances

  
**Romuald WADAGNI**  
Ministre d'Etat

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et  
de la Législation

  
**Severin Maxime QUENUM**

Ampliations : MEF 01- PR 01- SGG 01- JORB 01 – AN 01 - CS 01 - CC 01 - HCJ 01 - CES 01 – HAAC 01 - AUTRES MINISTRES 24 -DGPR 01 – CHRONO 01,

## Table des matières

Sommaire.....	2
Fiche de certification de l'originalité du rapport de stage.....	3
Dédicace.....	5
Remerciements .....	6
Sigles et acronymes .....	7
Liste des figures, photos, tableaux et planches.....	8
Résumé /Abstract.....	9
Introduction.....	10

### Chapitre I : CADRE D'ETUDE

1.1 Historique de l'EPAC.....	11
1.2 Mission et organigramme.....	13
1.2.1 Département et unité d'application de l'EPAC .....	15
1.2.2 Structure d'accueil de la mairie d'Adjarra.....	16
1.2.2.1 Présentation de la mairie d'Adjarra .....	16
1.2.2.2 Domaine d'activité de la mairie d'Adjarra .....	17
1.3 Situation géographique.....	18
1.3.1 Cadre institutionnel de la mairie d'Adjarra .....	21

### Chapitre II : DEROULEMENT DU STAGE

2.1 Problématique.....	23
2.1.1 Justification du sujet.....	25
2.1.2 Hypothèses.....	27
2.1.3 Objectifs.....	27
2.1.4 Clarification des concepts.....	28
2.1.5 Etats des connaissances.....	29
2.2 Approche méthodologique.....	30
2.2.1 Données utilisées .....	30
2.2.2 Recherche documentaire .....	31
2.2.3 Travaux de terrain .....	32
2.2.4 Outils et matériels .....	32
2.2.5 Technique de collecte .....	33



**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements de la commune de d'Adjarra :**  
**Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

---

2.2.6 Traitement de données.....	33
2.2.7 Analyse des résultats .....	33
2.2.8 Rôles des opérations de lotissement dans la commune d'Adjarra .....	36
2.3 Causes des conflits domaniaux dans la commune d'Adjarra.....	39
2.3.1 Impact des conflits.....	41
2.3.2 Impacts sociaux.....	42
2.3.3 Rupture familiale .....	42
2.3.4 Perte de la cohésion.....	42
2.3.5 Sentiment d'injustice.....	42
2.3.6 Impacts économiques .....	43
2.3.7 Réduction de la productivité agricole .....	43
2.3.8 Frein aux investissements.....	43
2.4 Impact environnementaux.....	44

**Chapitre III :**

**SOLUTIONS POUR UNE GESTION FONCIERE DURABLE DANS LA  
COMMUNE D'ADJARRA**

3.1 Statistiques sur les opérations de lotissement de la 3 <sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2 <sup>ème</sup> tranche.....	45
3.2 Réformer la gouvernance foncière pour une gestion transparente et inclusive.....	47
3.3 Renforcer les mécanismes de résolution des conflits pour une justice équitable et accessible.....	49
3-4 Difficultés et Suggestions.....	51
3.4.1 Difficultés rencontrées lors du stage à la mairie d'Adjarra.....	51
Conclusion.....	54
Bibliographie.....	55
Annexe.....	58
Table des matières.....	64

## GUIDE D'ENTRETIEN SUR L'ACHEVEMENT DES LOTISSEMENTS A ADJARRA

Ce guide vise à recueillir des informations et des perspectives essentielles auprès des acteurs clés concernant l'avancement et les défis liés à l'assainissement, l'achèvement et la clôture des lotissements dans les zones ciblées.

### I. Informations Générales

1. Date de l'entretien
2. Lieu de l'entretien
3. Nom et prénom de l'interviewé(e)
4. Fonction/Statut de l'interviewé(e) : Conseiller communal ☐ Conseiller local ☐ Acquéreur de parcelle ☐ Chef de village ☐ Prestataire ☐
5. Zone concernée par l'interview :  
Adjarra 3<sup>ème</sup> tranche Zone A ☐ Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche ☐

### II. Questions Spécifiques (pour tous les interviewés)

#### A. Connaissance et Perception des Lotissements

6. Quel est votre niveau de connaissance des opérations de lotissement de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et/ou de Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche?
7. Comment percevez-vous l'état actuel de ces lotissements en termes d'achèvement ? Sont-ils considérés comme "achevés" à vos yeux?
8. Quelles sont, selon vous, les principales attentes des populations vis-à-vis de ces lotissements?

#### B. Assainissement

9. Quelles sont les principales problématiques liées à l'assainissement (**gestion des eaux pluviales, des eaux usées, des déchets solides**) que vous observez dans ces zones de lotissement ?

10. Quelles mesures d'assainissement ont été mises en place jusqu'à présent ? Sont-elles suffisantes et efficaces ?
11. Quelles solutions concrètes proposez-vous pour améliorer l'assainissement dans ces lotissements ?
12. Existe-t-il des initiatives communautaires ou individuelles en matière d'assainissement ? Si oui, lesquelles ?

### C. Achèvement des Aménagements

13. Selon vous, quels aménagements (voiries, éclairage public, adduction d'eau, électricité, espaces verts, équipements sociaux) sont encore manquants ou incomplets dans ces lotissements ?
14. Quels sont les principaux obstacles à l'achèvement de ces aménagements ? (Ex: manque de financement, problèmes fonciers, coordination, etc.)
15. Quelles sont les priorités en termes d'infrastructures à réaliser en urgence pour ces lotissements ?
16. Comment évaluez-vous la qualité des aménagements déjà réalisés ?

### D. Clôture des Opérations de Lotissement

17. Qu'entendez-vous par "clôture" d'un lotissement ? (**Ex: régularisation foncière, délivrance des titres, fin des travaux d'aménagement, etc.**)
18. Selon vous, qu'est-ce qui empêche la clôture officielle et définitive de ces opérations de lotissement ?
19. Quelles seraient les étapes ou les actions nécessaires pour arriver à la clôture de ces lotissements ?
20. Quelles sont les conséquences de cette non-clôture sur la vie des habitants et le développement de la zone ?

### E. Rôle et Collaboration des Acteurs

1. Comment évaluez-vous la collaboration entre la mairie, les chefs de village, les conseillers et les populations dans la gestion de ces lotissements ?

2. Quel rôle spécifique la Mairie d'Adjarra devrait-elle jouer pour accélérer l'achèvement et la clôture de ces lotissements ?
3. Quel rôle les chefs de village/chefs de quartier devraient-ils jouer ?
4. Quel rôle les acquéreurs de parcelles/habitants devraient-ils jouer ?
5. Y a-t-il des exemples de bonnes pratiques ou de succès observés ailleurs qui pourraient être appliqués ici ?

### **III. Questions Spécifiques (par catégorie d'acteurs)**

#### **A. Pour les Conseillers Communaux et Locaux**

1. Quelles sont les décisions ou initiatives prises au niveau communal/local concernant ces lotissements ?
2. Quels sont les défis administratifs ou juridiques rencontrés dans la gestion de ces lotissements ?
3. Comment la Mairie compte-t-elle mobiliser les ressources nécessaires pour l'achèvement des travaux ?
4. Y a-t-il des projets ou programmes spécifiques prévus pour ces zones dans un futur proche ?

#### **B. Pour les Acquéreurs de Parcelles**

1. Depuis combien de temps possédez-vous une parcelle dans cette zone ? Avez-vous déjà construit ?
2. Quelles sont les difficultés que vous rencontrez au quotidien en raison de l'état actuel du lotissement (accès, services, sécurité, etc.) ?
3. Avez-vous des documents de propriété (attestation, titre foncier, etc.) pour votre parcelle ? Le processus d'obtention a-t-il été facile ?
4. Quelles sont vos principales préoccupations et attentes vis-à-vis des autorités ?
5. Seriez-vous prêt(e) à participer financièrement ou matériellement à des efforts d'amélioration collective du lotissement ? Si oui, sous quelles conditions ?

#### **C. Pour les Chefs de Village**



1. Quelles sont les doléances ou les plaintes les plus fréquentes des habitants de votre ressort concernant les lotissements ?
2. Comment assurez-vous le lien entre la population et la Mairie ou d'autres autorités concernant ces problématiques ?
3. Comment la gestion traditionnelle du foncier s'articule-t-elle avec le processus de lotissement moderne dans votre localité ?
4. Quelles sont les attentes spécifiques de la communauté que vous représentez pour la finalisation de ces lotissements ?

**D. Pour les Prestataires (Géomètres, Aménageurs, Entreprises de BTP)**

1. Quel a été votre rôle ou celui de votre entreprise dans les lotissements Adjarra 3<sup>ème</sup> tranche Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche ? (Ex: études topographiques, viabilisation, construction, etc.)
2. Quelles sont les spécificités techniques ou les défis rencontrés dans ces projets ?
3. Quelles mesures d'assainissement avez-vous été chargés de mettre en œuvre ou de proposer pour ces lotissements ?
4. Quels sont les défis techniques ou financiers liés à l'achèvement des infrastructures (routes, réseaux, etc.) dans ces zones ?
5. Comment évaluez-vous la qualité des infrastructures réalisées et leur durabilité ?
6. Respectez-vous des normes ou des cahiers des charges spécifiques pour l'exécution des travaux dans le cadre des lotissements ?
7. Y a-t-il des contraintes réglementaires ou administratives qui impactent votre travail ?
8. Comment se déroule la collaboration avec la commune, les autorités locales et les populations dans le cadre de vos interventions ?
9. Quelles sont vos recommandations pour améliorer les processus de lotissement, d'assainissement et d'achèvement dans la commune d'Adjarra ?

**IV. Suggestions et Recommandations**

1. Quelles sont vos principales suggestions pour accélérer l'assainissement, l'achèvement et la clôture de ces lotissements ?
2. Avez-vous d'autres commentaires ou informations importantes à ajouter sur ce sujet ?

**Mesures d'assainissement, d'achèvement et de clôture des lotissements de la commune de d'Adjarra :**  
**Cas de la 3<sup>ème</sup> tranche d'Adjarra Zone A et Honvié 2<sup>ème</sup> Tranche**

---

Nous vous remercions pour votre temps et vos précieuses contributions à cette étude. Les informations recueillies nous aideront à mieux comprendre la situation et à formuler des recommandations pertinentes pour l'amélioration des lotissements dans la commune d'Adjarra.