



TRAJECTOIRES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES FACE À LA MARCHANDISATION DE LA TERRE DANS LA COMMUNE DE DANGBO

AHOMADIKPOHOU Louis Dèdègbè

Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREA) /Université d'Abomey-
Calavi (BENIN)

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.21674803>

Résumé

La spéculation foncière constitue aujourd'hui un facteur majeur de transformation des espaces agricoles dans la basse vallée de l'Ouémé. Dans la commune de Dangbo, l'intensification des transactions foncières et la hausse de la valeur des terres favorisent une déprise agricole progressive et une recomposition des paysages ruraux. Cette étude analyse les facteurs de la spéculation foncière, ses manifestations spatiales et ses effets sur les terres agricoles.

L'approche méthodologique repose sur une méthode mixte combinant des enquêtes de terrain auprès de 371 ménages agricoles, des entretiens avec les acteurs du foncier et une analyse diachronique des images satellitaires Landsat et Sentinel de 2015 et 2025. Les données ont été traitées à l'aide des logiciels SPSS, Excel et QGIS 3.36.

Les résultats montrent que les acquisitions foncières sont principalement motivées par la proximité des routes (56,6 %), la recherche de plus-value foncière (49,9 %) et la pression démographique (43,1 %). Les ventes de terres sont dominées par les besoins liés aux cérémonies familiales (53 %), au remboursement des crédits (47 %) et aux dépenses de santé (39 %). L'héritage demeure le principal mode d'accès à la terre (49 %), devant l'achat (31 %). Entre 2015 et 2025, le taux de conversion des terres agricoles atteint 43,57 %, tandis que les superficies des champs et jachères diminuent de 149,64 km² à 105,60 km². Parallèlement, les habitations progressent de 5,04 km² à 24,59 km², traduisant une urbanisation croissante. La part des exploitations de moins de 1 ha augmente de 42 % à 48 %, révélant une fragmentation accrue des exploitations agricoles. Ces résultats soulignent la nécessité de renforcer les politiques de gouvernance foncière afin de préserver les terres agricoles et de promouvoir un développement territorial durable.

Mots-clés : Spéculation foncière, déprise agricole, conversion des terres, gouvernance foncière, Dangbo.

Abstract

Land speculation has become a major driver of the transformation of agricultural landscapes in the Lower Ouémé Valley. In the municipality of Dangbo, the intensification of land transactions and the rising value of land are contributing to a gradual agricultural decline and the reshaping of rural landscapes. This study analyzes the drivers of land speculation, its spatial manifestations, and its effects on agricultural land.

The methodology is based on a mixed-method approach combining field surveys conducted with 371 farming households, interviews with land stakeholders, and a diachronic analysis of Landsat and Sentinel satellite images from 2015 and 2025. Data were processed using SPSS, Excel, and QGIS 3.36 software.

The findings reveal that land acquisitions are mainly motivated by proximity to roads (56.6%), the expectation of land value appreciation (49.9%), and demographic pressure (43.1%). Land sales are primarily driven by the need to finance family ceremonies (53%), loan repayment (47%), and healthcare expenses (39%). Inheritance remains the dominant mode of land access (49%), followed by purchase (31%). Between 2015 and 2025, the agricultural land conversion rate reached 43.57%, while the area under cropland and fallow land declined from 149.64 km² to 105.60 km². At the same time, built-up areas expanded from 5.04 km² to 24.59 km², reflecting increasing urbanization. The proportion of farms smaller than 1 ha increased from 42% to 48%, indicating growing fragmentation of agricultural holdings. These findings highlight the need to strengthen land governance policies in order to preserve agricultural land and promote sustainable territorial development.

Keywords: Land speculation, agricultural decline, land conversion, land governance, Dangbo,

Introduction

La terre constitue un facteur stratégique du développement agricole et de la sécurité alimentaire en Afrique subsaharienne (W. Kidane et *al.*, 2006, p. 19. Toutefois, sous l'effet de la croissance démographique, de l'urbanisation et de la hausse de la valeur du foncier, elle est de plus en plus considérée comme un actif économique plutôt que comme un simple moyen de production (B. Bon, 2023, p. 13). Cette évolution favorise la spéculation foncière, caractérisée par l'acquisition et la rétention des terres dans une logique de plus-value, souvent au détriment de leur exploitation agricole (J-P Colin et *al.*, 2022, p. 308).

Au Bénin, la basse vallée de l'Ouémé, reconnue pour la fertilité de ses sols et son rôle dans la production vivrière, connaît d'importantes mutations foncières. Dans la Commune de Dangbo, l'intensification des transactions foncières, la hausse des prix des terres et l'arrivée de nouveaux investisseurs modifient les modes d'accès au foncier et favorisent la conversion ou l'abandon de certaines terres agricoles (A. B. D-D. Sounkéré et *al.*, 2024, p. 3). Ces transformations contribuent à une déprise agricole qui menace la pérennité des exploitations, les moyens d'existence des ménages ruraux et la sécurité alimentaire.

Plusieurs études ont porté sur la gouvernance foncière et la pression exercée sur les terres agricoles au Bénin. Toutefois, les interactions entre la spéculation foncière et la déprise agricole demeurent encore peu documentées dans la basse vallée de l'Ouémé. Cette recherche vise donc à analyser les dynamiques de la spéculation foncière et leurs effets sur la déprise agricole dans la Commune de Dangbo. Elle cherche à identifier les facteurs de cette dynamique, à caractériser ses manifestations spatiales et à évaluer ses enjeux pour le développement agricole et territorial. Les résultats attendus contribueront à éclairer les politiques de gestion durable du foncier dans les vallées agricoles du Bénin.

I. Présentation du milieu d'étude

La Commune de Dangbo est située dans le département de l'Ouémé, au sud-est du Bénin. Elle s'étend entre 6°30' et 6°39' de latitude Nord et 2°28' et 2°34' de longitude Est. D'une superficie d'environ 149 km², elle appartient au 7^e Pôle de Développement Agricole (PDA 7) (INSAE, 2016 ; Hounkponou et *al.*, 2020). La figure 1 présente sa localisation géographique ainsi que son découpage administratif.

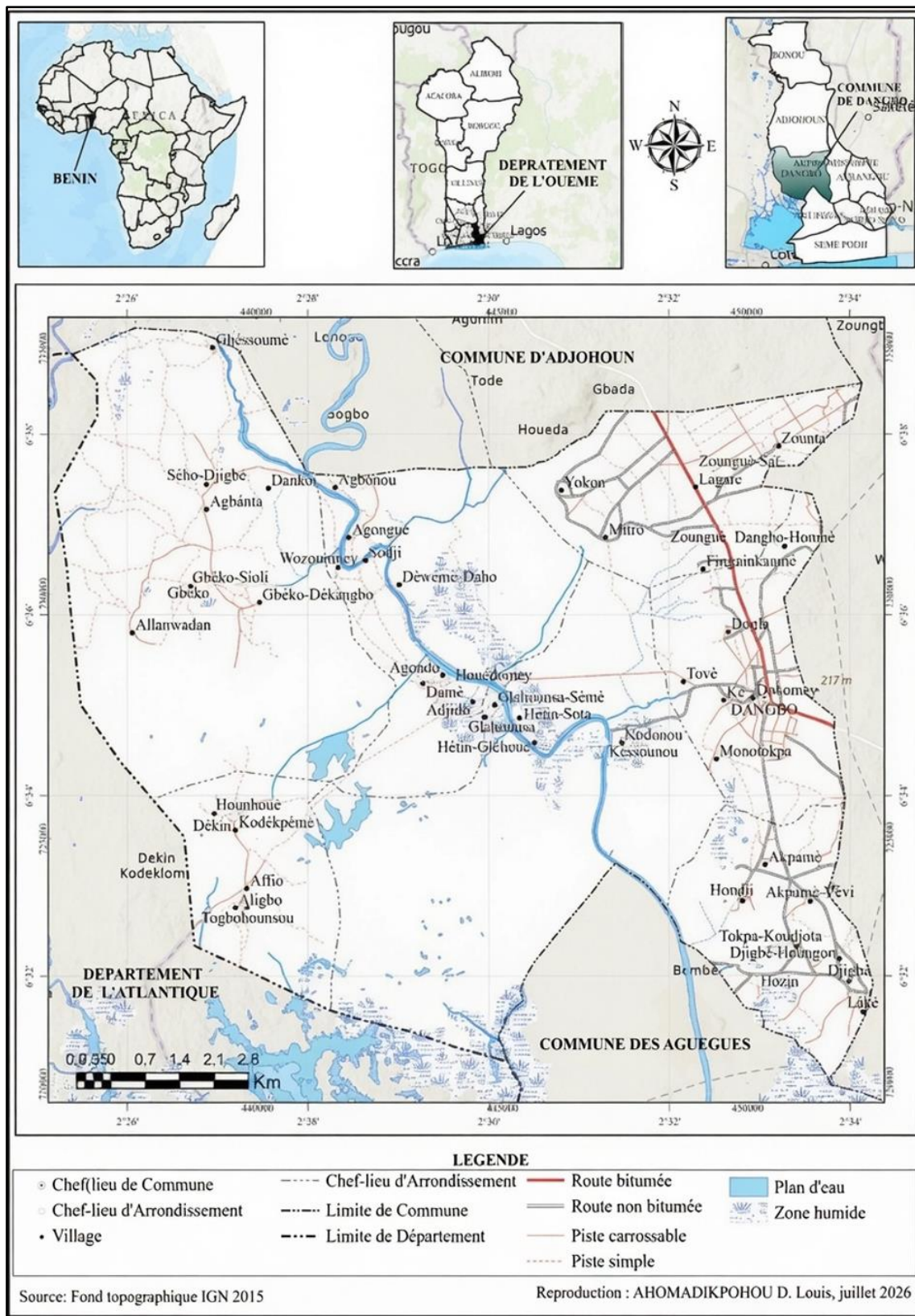


Figure 1: Situation géographique et administrative de la Commune de Dangbo
L'analyse de cette montre que la Commune de Dangbo est délimitée au nord par la Commune d'Adjooun, au sud par celle des Aguégues, à l'est par la Commune d'Akpro-Missérété et à l'ouest par la Commune de So-Ava, située dans le département de l'Atlantique. Sur le plan administratif, elle comprend sept (07) arrondissements : Dangbo, Dêkin, Gbéko, Hêtin-

Houédomey, Hozin, Késsounou et Zoungué qui regroupent cinquante (50) villages et quartiers de ville.

La Commune de Dangbo présente un relief contrasté, partagé entre une basse vallée inondable à l'ouest (*Wodji*) et un plateau à l'est (*Aguédji*), séparés par le fleuve Ouémé (M. Abou, 2018, p. 33). Elle bénéficie d'un climat subéquatorial à quatre saisons et d'une pluviométrie moyenne d'environ 1 200 mm, favorables aux activités agricoles (M. Abou, 2018, p. 33). Les sols, principalement ferralitiques, hydromorphes et vertisols, offrent un potentiel propice aux cultures vivrières et maraîchères.

Sur le plan socioéconomique, la Commune connaît une croissance démographique soutenue qui accroît la pression sur les ressources foncières. L'économie est dominée par l'agriculture, principale activité des ménages. Dans ce contexte, la coexistence des régimes fonciers coutumier et moderne, associée à la multiplication des transactions foncières, favorise le morcellement des exploitations et intensifie la compétition pour l'accès aux terres agricoles.

II. Approche méthodologique

La méthodologie adoptée repose sur une approche mixte, combinant des méthodes quantitatives et qualitatives afin d'appréhender de manière intégrée les dynamiques de la spéculation foncière et leurs effets sur la déprise agricole. Elle associe une analyse spatiale diachronique de l'occupation des terres à des enquêtes socio-foncières, permettant d'analyser à la fois les transformations spatiales du foncier, les mécanismes qui les sous-tendent ainsi que les acteurs impliqués.

2.1. Collecte de données

Les données de littératures utilisées dans le cadre de cette étude proviennent de la monographie et du Plan de Développement Communal (PDC) de Dangbo, des documents du Plan Foncier Rural (PFR), des bases de données de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), ainsi que des statistiques de l'INStAD (RGPH). Elles sont complétées par des informations sur l'évolution des prix fonciers issues des archives foncières et des actes de vente disponibles afin d'analyser les dynamiques de la spéculation foncière et leurs effets sur les terres agricoles.

Les données cartographiques comprennent des images satellitaires de 2015 et 2025 (Landsat et Sentinel), les limites administratives, le réseau hydrographique et les infrastructures de transport, ainsi que les coordonnées GPS des parcelles enquêtées. Elles ont servi à analyser les changements d'occupation du sol, à aborder les dynamiques spatiales de la spéculation foncière et à identifier les zones de déprise agricole.

Les données d'enquête portent sur les caractéristiques sociodémographiques des ménages, les modes d'accès au foncier, l'historique des transactions foncières, l'utilisation des terres acquises ainsi que les perceptions des dynamiques foncières. Elles renseignent également les effets de la spéculation foncière sur les superficies cultivées, la production agricole et les revenus des ménages. Ces données ont été principalement collectées auprès des ménages agricoles, sur la base d'un échantillon de 343 ménages, déterminé selon le protocole de D. Schwartz (1995), de D. Schwarz (1995, p. 95) :

$$N = \frac{(Z_{\alpha})^2 \times p \times q}{i^2}$$

Où, $Z_{\alpha}=1,96$; p représente le rapport entre la population des ménages agricoles du département et celle de la Commune, $q=1-p$ et $i=0,05$ correspond à la marge d'erreur. L'application de cette formule a conduit à un échantillon de **371 ménages agricoles**, répartis entre les différents arrondissements de la Commune.

2.2. Traitement des données

Le traitement des données quantitatives a été réalisé à l'aide des logiciels Microsoft Excel et SPSS, qui ont permis de produire des statistiques descriptives (fréquences, moyennes, pourcentages, écarts-types) ainsi que des analyses inférentielles, notamment les corrélations,

afin d'évaluer les relations entre les variables étudiées, telles que le prix du foncier et la distance au centre-ville ou aux principaux axes routiers.

Les données qualitatives issues des entretiens et des observations de terrain ont fait l'objet d'une analyse de contenu, consistant à regrouper les informations par thèmes et à interpréter les discours des différents acteurs. Enfin, les résultats ont été présentés sous forme de tableaux, de graphiques, de cartes et de figures afin de faciliter leur interprétation et de mettre en évidence les principales tendances observées.

Le traitement des données cartographiques a été effectué à l'aide du logiciel QGIS 3.36. Il s'est appuyé sur des images satellitaires Landsat, des fonds topographiques, des limites administratives, du réseau routier, des points GPS relevés sur le terrain et des modèles numériques de terrain lorsque cela était nécessaire.

III. Résultats

3.1. Facteurs de la dynamique de spéculation foncière

L'analyse des facteurs de la dynamique de la spéculation foncière dans la Commune de Dangbo repose sur deux principaux aspects : d'une part, les motivations des acteurs impliqués dans les transactions foncières, en particulier les aliénateurs et les acquéreurs, et, d'autre part, l'étude de la corrélation entre le prix du foncier et les facteurs d'accessibilité, notamment la distance au centre-ville et aux principaux axes routiers.

3.1.1. Motivations des acquéreurs (acheteurs)

Les motivations des acquéreurs de parcelles dans la Commune de Dangbo sont influencées par des facteurs économiques, spatiaux et sociaux qui orientent leurs choix d'investissement et d'installation. La figure 2 illustre la fréquence de ces différentes motivations.

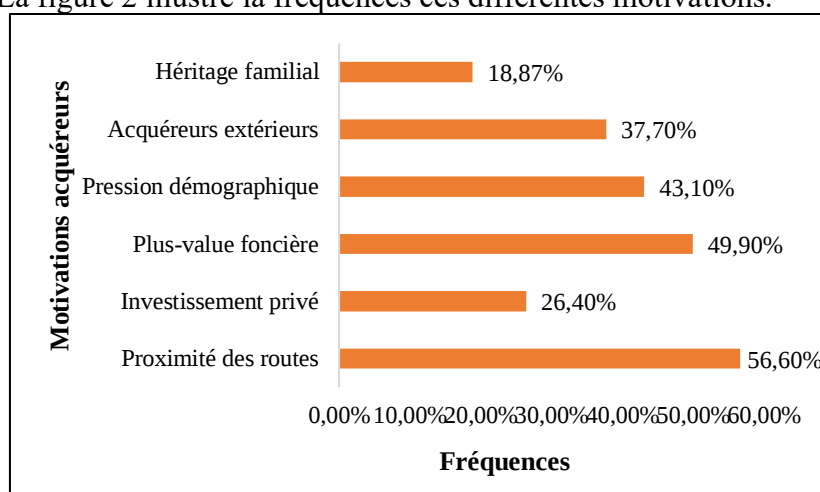


Figure 2 : Motivations des acquéreurs

Source : Résultats enquêtes de terrain, mai 2026

L'analyse de la figure 2 montre que les motivations des acquéreurs de parcelles dans la Commune de Dangbo sont principalement d'ordre économique et liées à l'accessibilité. La proximité des routes, mentionnée par 56,6 % des répondants, apparaît comme le premier facteur de motivation, soulignant l'importance accordée à l'accessibilité et au potentiel de valorisation des parcelles situées le long ou à proximité des principaux axes routiers. La recherche de la plus-value foncière constitue le deuxième motif d'acquisition, citée par 49,9 % des enquêtés. Ce résultat traduit la volonté des acquéreurs d'investir dans des terrains susceptibles de prendre de la valeur à moyen ou à long terme.

La pression démographique, évoquée par 43,1 % des enquêtés, constitue également une motivation importante, les acquéreurs anticipant une augmentation de la demande foncière liée à la croissance de la population. De même, 37,7 % des répondants considèrent que la présence croissante d'acquéreurs extérieurs stimule les acquisitions, dans un contexte où le foncier est perçu comme un investissement rentable. L'investissement privé, cité par 26,4 % des enquêtés,

confirme que l'achat de parcelles est souvent motivé par des projets de construction, d'activités économiques ou de constitution d'un patrimoine. En revanche, l'héritage familial, mentionné par seulement 18,9 % des répondants, représente la motivation la moins fréquente, indiquant que les acquisitions de parcelles relèvent davantage d'une logique d'investissement et d'anticipation de la valorisation foncière que d'une volonté de léguer un héritage à sa descendance.

Il ressort de cette analyse que les acquéreurs de parcelles dans la Commune de Dangbo sont principalement motivés par les perspectives de valorisation du foncier, les avantages liés à l'accessibilité des terrains et les opportunités économiques offertes par l'évolution de la demande foncière. Ces motivations montrent que le foncier est de plus en plus perçu comme un actif économique et un placement financier, au détriment de sa vocation productive. Ainsi, l'usage agricole des terres n'apparaît pas toujours comme un critère prioritaire dans les décisions d'acquisition, plusieurs acheteurs privilégiant la constitution d'un patrimoine, la revente future ou la réalisation de projets non agricoles. Cette logique contribue à renforcer la spéculation foncière et à accélérer la transformation des espaces agricoles dans la Commune de Dangbo.

3.1.2. Motivations des aliénateurs (Vendeurs)

Dans la Commune de Dangbo, les décisions de vendre des terres sont motivées par divers facteurs socio-économiques et familiaux. Les cérémonies funéraires au sein des familles, les problèmes de santé, le remboursement de crédits, les mariages, les projets de voyages ainsi que d'autres contraintes financières constituent les principales raisons qui conduisent les propriétaires à aliéner leurs terres. La figure 3 présente les différents motifs de vente recensés au cours des enquêtes de terrain.

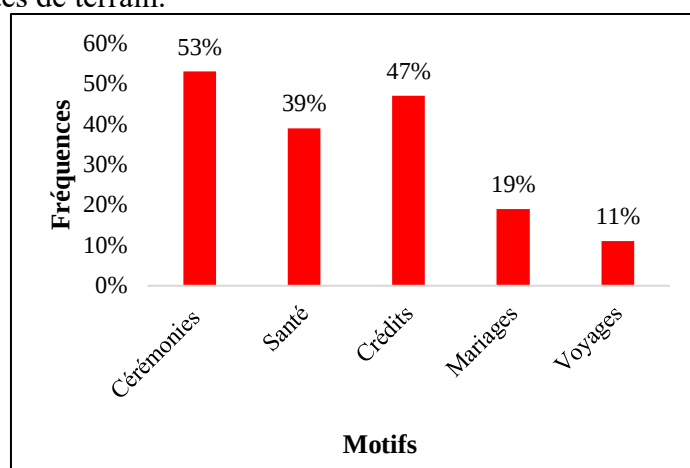


Figure 3 : Motifs de ventes des aliénateurs

Source : Résultats enquêtes de terrain, mai 2026

L'analyse de la figure 3 montre que les ventes de terres dans la Commune de Dangbo sont principalement motivées par des contraintes socio-économiques. Les cérémonies familiales constituent le premier motif cité (53 %), suivies du remboursement des crédits (47 %) et des problèmes de santé (39 %), traduisant l'utilisation du foncier comme une source de financement face aux besoins urgents des ménages. En revanche, les mariages (19 %) et les projets de voyages (11 %) apparaissent comme des motifs secondaires. Ces résultats montrent que l'aliénation des terres répond davantage à des nécessités financières qu'à une simple volonté de cession.

Les dynamiques observées autour du foncier résultent de l'action combinées de plusieurs acteurs. Le tableau I met en évidence les différents acteurs et leurs rôles.

Tableau I : Enjeux fonciers et objectifs et des acteurs dans la Commune de Dangbo

Enjeux fonciers	Objectifs	Catégories d'acteurs
Maîtrise de la spéculation foncière	Réguler le marché foncier et limiter les hausses excessives des prix	Commune de Dangbo, ANDF
Préservation des terres agricoles	Protéger les espaces à vocation agricole contre les changements d'usage	Producteurs agricoles, organisations paysannes, Commune, MAEP
Sécurisation des transactions foncières	Garantir la transparence et la légalité des ventes de parcelles	ANDF, notaires, géomètres-experts, chefs d'arrondissement, vendeurs et acquéreurs
Maîtrise de l'urbanisation	Orienter l'extension urbaine selon les documents de planification	Commune, Ministère du Cadre de Vie, urbanistes, promoteurs immobiliers
Amélioration de l'accessibilité	Planifier les infrastructures routières sans favoriser une spéculation excessive	Commune, Ministère des Infrastructures, services techniques
Valorisation durable du foncier	Promouvoir des investissements compatibles avec le développement local	Investisseurs privés, promoteurs immobiliers, Commune, secteur privé
Prévention des conflits fonciers	Renforcer les mécanismes de médiation et de sécurisation des droits fonciers	Chefferies traditionnelles, tribunaux, ANDF, commissions foncières, populations
Gouvernance foncière participative	Associer les communautés aux décisions relatives à la gestion du foncier	Conseil communal, chefs de village, organisations de la société civile, populations

Source : Résultats enquêtes de terrain, mai 2026

L'analyse de ce tableau met en évidence la diversité des enjeux liés à la gouvernance foncière dans la commune de Dangbo. La maîtrise de la spéculation foncière, la préservation des terres agricoles, la sécurisation des transactions et la prévention des conflits constituent les principaux défis, mobilisant une pluralité d'acteurs institutionnels, techniques et communautaires. L'atteinte de ces objectifs repose sur une gestion concertée du foncier, conciliant développement territorial, sécurité des droits et préservation des espaces agricoles.

Dans ce contexte, la compréhension des modes d'accès à la terre apparaît essentielle, dans la mesure où ils influencent les dynamiques foncières, les pratiques d'acquisition des parcelles et les transformations de l'occupation du sol observées dans la commune de Dangbo. La figure 4 présente les proportions des modes d'accès à la terre dans la Commune de Dangbo.

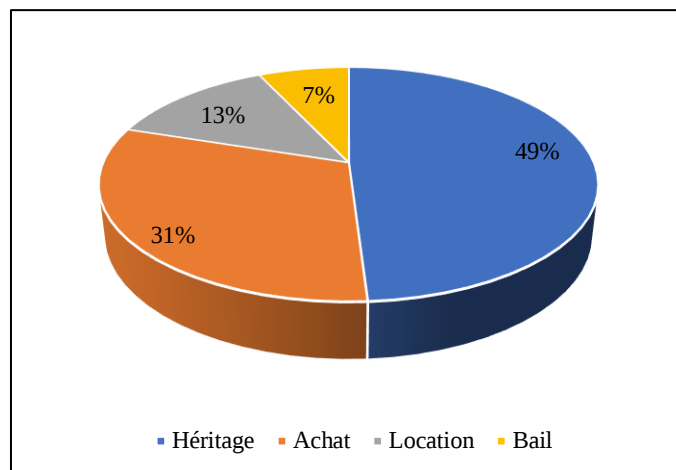


Figure 4 : Modes d'accès à la terre

Source : Résultats enquêtes de terrain, mai 2026

La figure montre que l'héritage (49 %) constitue le principal mode d'accès à la terre dans la commune de Dangbo, traduisant le rôle prépondérant des transmissions familiales dans la gestion du foncier. Il est suivi par l'achat (31 %), qui témoigne de la montée des transactions foncières sous l'effet de la pression et de la spéculation foncières. En revanche, la location (13 %) et le bail (7 %) demeurent des modes d'accès moins fréquents, révélant une faible importance des formes temporaires de mise en valeur des terres agricoles.

3.1.3. Corrélation entre le prix du foncier et la distance à la ville / à l'axe routier

Pour approfondir l'analyse de la relation entre la localisation des parcelles et leur valeur marchande, une Analyse Factorielle des Correspondances (AFC) a été réalisée à partir du croisement des classes de distance au centre-ville et des classes de prix du foncier. Cette méthode permet de mettre en évidence les associations entre les différentes catégories de distance et de prix, et de les représenter sur un plan factoriel. Elle offre ainsi une meilleure compréhension de l'influence de la localisation sur la valeur des parcelles et met en évidence les logiques spatiales qui sous-tendent la dynamique de la spéculation foncière dans la Commune de Dangbo. La figure 5 illustre les relations entre les différentes catégories.

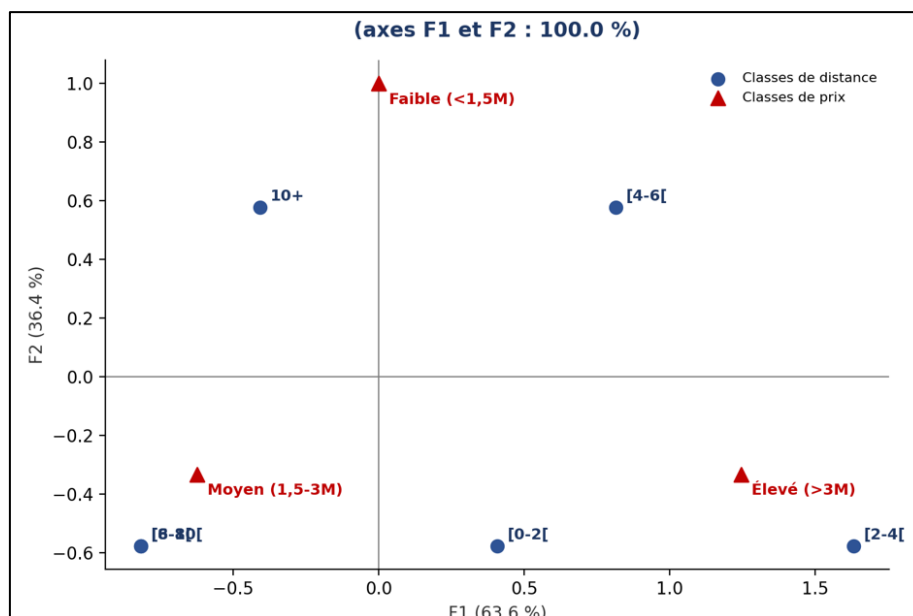


Figure 5 : Corrélation entre le prix du foncier et la distance à la ville / à l'axe routier

Source : Résultats enquêtes de terrain, mai 2026

L'analyse factorielle des correspondances met en évidence une structuration des classes de prix du foncier en fonction de la distance au centre-ville. Les modalités représentées sur le plan factoriel montrent que la localisation constitue un facteur déterminant dans la formation des prix des parcelles dans la Commune de Dangbo.

Les parcelles situées à proximité du centre-ville sont davantage associées aux classes de prix les plus élevées. Cette situation s'explique par leur meilleure accessibilité, la concentration des infrastructures et des services, ainsi que par la forte demande exercée sur ces espaces. A l'inverse, les parcelles localisées à des distances plus importantes sont généralement liées aux classes de prix les plus faibles, en raison d'une accessibilité réduite et d'une pression foncière moins intense.

Par ailleurs, les classes de distance intermédiaires sont associées à des niveaux de prix moyens, traduisant une transition progressive entre les espaces fortement valorisés et les zones plus périphériques. Cette répartition confirme l'existence d'un gradient spatial de la valeur foncière, où le prix des parcelles tend à diminuer à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain.

3.2. Manifestations spatiales de la spéculation foncière

Les manifestations spatiales de la spéculation foncière dans la Commune de Dangbo se traduisent par des transformations progressives des unités d'occupation du sol et de l'utilisation des terres. Elles sont appréhendées à travers le taux de conversion des terres agricoles et l'évolution de la taille des exploitations agricoles, qui constituent des indicateurs pertinents pour évaluer l'ampleur des mutations foncières et leurs effets sur les espaces de production agricole.

3.2.1. Évolution des unités d'occupation du sol entre 2015 et 2025

L'analyse des unités d'occupation du sol de la Commune de Dangbo entre 2015 et 2025 et illustrée par la figure 6

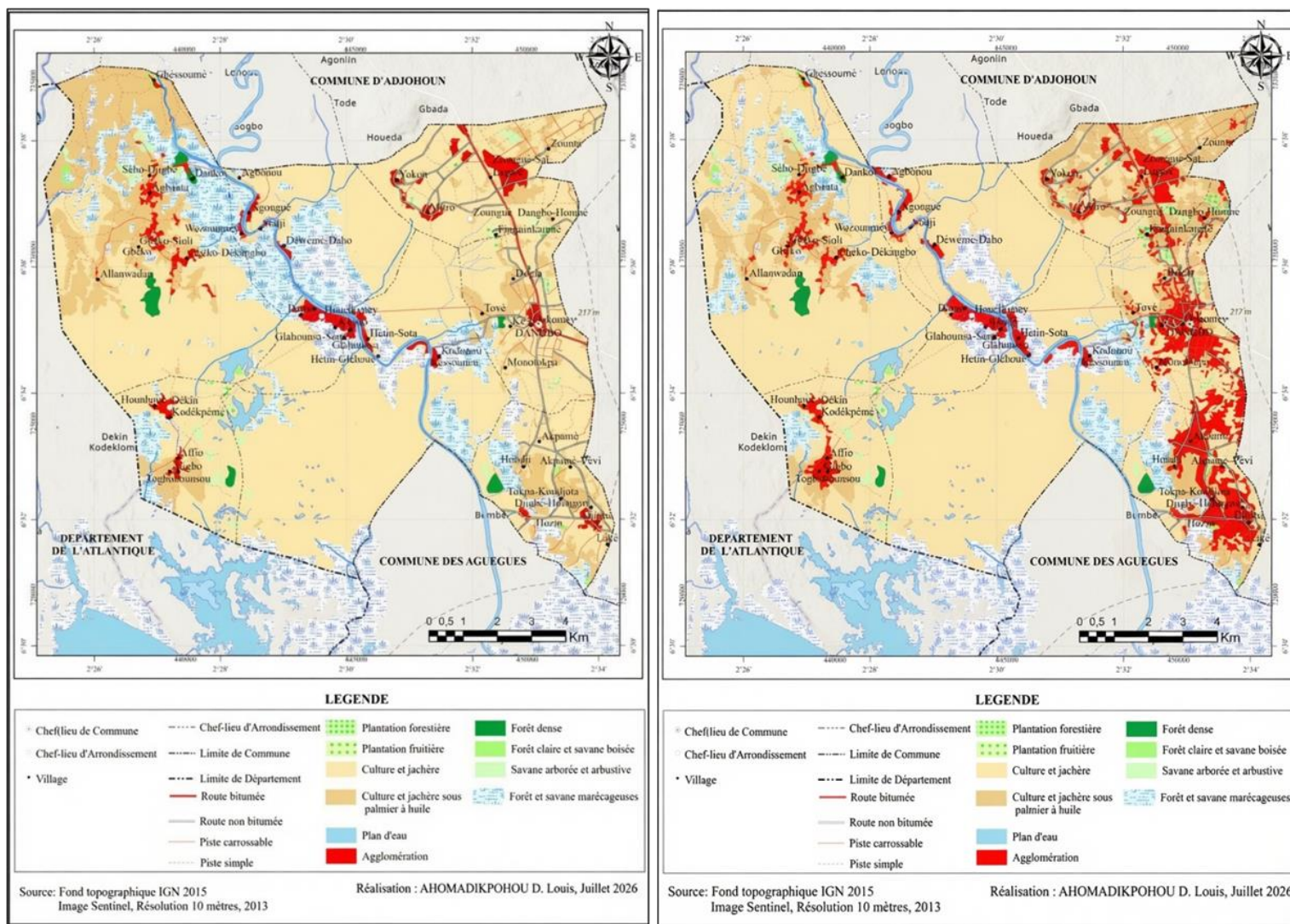


Figure 6 : Cartes des unités d'occupation du sol à Dangbo 2015 et 2025

L'analyse de cette figure révèle qu'entre 2015 et 2025, la Commune de Dangbo a connu d'importantes mutations de l'occupation du sol, marquées par la régression des formations forestières au profit des plantations et dans une moindre mesure, des plans d'eau. Ces évolutions traduisent l'effet conjugué de la pression démographique, de l'expansion des activités agricoles et des dynamiques économiques, soulignant la nécessité d'une gestion durable des ressources naturelles et d'une meilleure planification de l'utilisation des terres. Les tableaux II et III présentent respectivement la matrice de transition et les statistiques des unités d'occupation du sol dans la Commune de Dangbo entre 2015 et 2025.

Tableau II : Matrice de transition des unités d'occupation du sol entre 2015 et 2025

UOS	FD	FCSB	FSM	SASa	PE	PTFT	PTFR	CJP	CJ	HA	Total 2025
FD	1,02									0,01	1,03
FCSB		0,3									0,3
FSM			15,76		1,36				10,73	0,35	28,2
SASa				1,42					0		1,42
PE					1,95						1,95
PTFT						0,03	0,17			0,01	0,21
PTFR							0,45				0,45
CJP			0,93	0,08				11,37	8,37	3,03	23,78
CJ			3,03			34,52	0,4	9,05	86,49	16,14	149,63
HA								0		5,04	5,04
Total 2025	1,02	0,3	19,72	1,5	3,31	34,55	1,02	20,42	105,6	24,58	212,02

Légende : **CJ** : Champs et jachère, **FCSB** : Forêt claire savane boisée, **FD** : Forêt dense, **FGFR** : Forêt galerie, **FSM** : Zone marécageuse, **HA** : Agglomération, **PE** : Plan s'eau, **PTFR** : Plantation, **SASA** : Savane arborée et arbustive

Source : : Fond topographique IGN, 2015

Tableau III : Statistiques de l'évolution des unités d'occupation du sol

Unité d'occupation du sol	Superficie (2015)	Proportion (%)	Superficie (2025)	Proportion (%)	Différence	Tendance
Forêt dense	1,04	0,49	1,02	0,48	-0,01	Régression
Forêt claire et savane boisée	0,30	0,14	0,30	0,14	0,00	Stabilité
Forêt et savane boisée	28,20	13,30	19,72	9,30	-8,48	Régression
Savane arborée et arbustive	1,42	0,67	1,49	0,70	0,08	Progression
Plan d'eau	1,95	0,92	3,31	1,56	1,36	Progression
Plantation forestière	0,21	0,10	34,55	16,30	34,34	Progression
Plantation fruitière	0,45	0,21	1,02	0,48	0,57	Progression
Champ et jachère sous palmier	23,78	11,22	20,41	9,63	-3,37	Régression
Champ et jachère	149,64	70,58	105,60	49,81	-44,04	Régression
Habitation	5,04	2,38	24,59	11,60	19,55	Progression
Total	212,02	100,00	212,02	100,00		

Source : : Fond topographique IGN, 2015

L'analyse des statistiques d'occupation du sol met en évidence une régression des superficies des formations forestières, des champs et jachères sous palmiers ainsi que des champs et jachères. A l'inverse, les superficies des habitations, des savanes arborées et arbustives, des plantations forestières, des plantations fruitières et des plans d'eau ont connu une progression. Ces évolutions traduisent une conversion progressive des unités en régression vers des formes d'occupation plus anthropisées ou de nouvelles unités d'utilisation des terres. L'extension des plans d'eau suggère également une submersion de certaines superficies agricoles. Dans ce contexte, les populations mobilisent différents modes d'accès au foncier en fonction des usages et des fonctions attribués à la terre.

3.2.2. Taux de conversion des terres agricoles

Le taux de conversion des terres agricoles correspond à la proportion de la superficie agricole convertie vers d'autres catégories d'occupation du sol entre 2015 et 2025. Il est déterminé à partir de la matrice de transition selon la formule suivante :

$$TC (\%) = \frac{-Si - Sf}{Si} \times 100$$

(J. Cavailhès et *al.*, 2011)

Avec : Si = superficie agricole à la date initiale (2015) ; Sf = superficie agricole à la date finale (2025).

Après calcul, les données de la matrice de transition permettent d'obtenir le tableau IV.

Tableau IV : Taux de conversion des terres agricoles entre 2015 et 2025

Indicateur	Valeur
Superficie agricole en 2015	173,41 km ²
Superficie restée agricole en 2025	97,86 km ²
Superficie convertie	75,55 km ²
Taux brut de conversion des terres agricoles	43,57 %

Source : : Fond topographique IGN, 2015

L'analyse de ce tableau indique que le taux de conversion entre 2015 et 2025 est de 43,57 % cela signifie que près de la moitié des terres agricoles destinées à la production vivrière présentes en 2015 ont été converties vers d'autres catégories d'occupation du sol en 2025. Ce résultat met en évidence une dynamique marquée de déprise agricole, caractérisée par l'abandon ou la reconversion des espaces cultivés au profit des plantations forestières et fruitières, des agglomérations, des plans d'eau et d'autres formes d'occupation. Cette forte mobilité des terres agricoles reflète les effets conjugués de la pression foncière, de la spéculation, de l'urbanisation et de la recomposition des systèmes de production. Elle traduit une réduction importante du potentiel agricole de la Commune de Dangbo et constitue un indicateur de la vulnérabilité croissante des exploitations agricoles face aux mutations de l'usage des terres.

3.2.3. Évolution de la taille des exploitations

Pour apprécier l'évolution de la disponibilité des terres agricoles, la taille des exploitations a été comparée entre 2015 et 2025. Cette analyse permet de mettre en évidence les transformations de la structure foncière des exploitations et d'évaluer les effets de la pression foncière et de la

déprise agricole sur les superficies effectivement mises en culture. La figure 7 illustre l'évolution de la taille des exploitations entre 2015 et 2025.

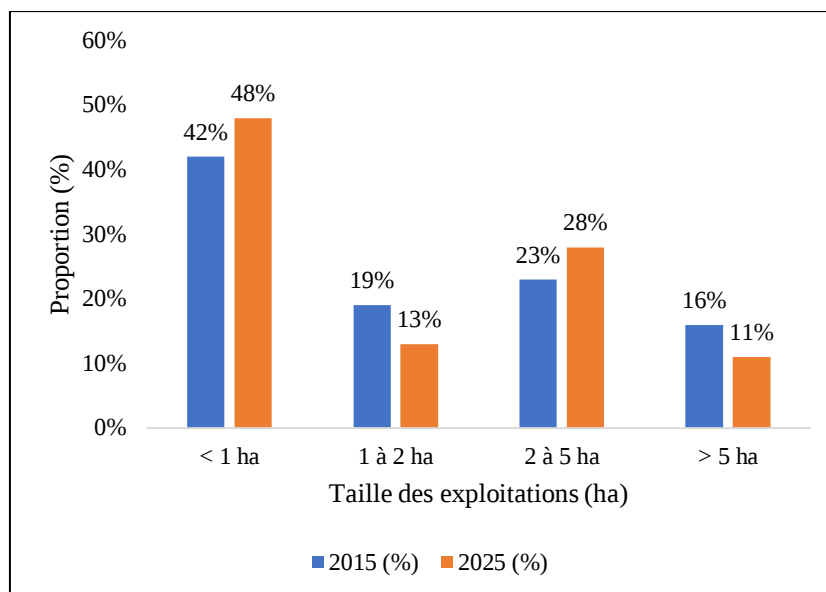


Figure 7 : Évolution de la taille des exploitations

Source : Résultats enquêtes de terrain, mai 2026

La comparaison de la taille des exploitations agricoles entre 2015 et 2025 met en évidence une recomposition de la structure foncière dans la commune de Dangbo. La proportion des très petites exploitations (moins de 1 ha) est passée de 42 % à 48 %, traduisant une fragmentation croissante du foncier agricole. Les exploitations de 1 à 2 ha et de plus de 5 ha ont, quant à elles, diminué respectivement de 19 % à 13 % et de 16 % à 11 %, ce qui révèle une réduction des exploitations de taille intermédiaire et des grandes exploitations. En revanche, la part des exploitations de 2 à 5 ha a progressé de 23 % à 28 %, témoignant du maintien ou de la consolidation de certaines exploitations de taille moyenne. Dans l'ensemble, ces évolutions traduisent les effets de la pression foncière et de la déprise agricole, qui contribuent à la restructuration des exploitations et à une disponibilité de plus en plus limitée des terres agricoles.

Discussion

Les résultats obtenus à Dangbo montrent que la spéculation foncière constitue un moteur majeur de la déprise agricole. Les acquisitions de terres sont principalement motivées par la recherche de plus-values foncières et l'accessibilité des parcelles, tandis que les ventes répondent surtout à des contraintes économiques et sociales. Cette dynamique se traduit par une réduction des superficies agricoles, une fragmentation des exploitations et une progression des espaces bâtis et des plantations.

Ces résultats corroborent ceux de J-P. Colin et *al.*, (2022), qui soulignent que la terre est de plus en plus considérée comme un actif d'investissement, favorisant les acquisitions spéculatives au détriment des usages agricoles. Ils rejoignent également les travaux de Cavailhès et *al.*, (2011), selon lesquels la proximité des infrastructures et des centres urbains accroît la valeur des terres et accélère leur conversion. Les mutations de l'occupation du sol observées sont en outre cohérentes avec les analyses de E. Lambin et P. Meyfroidt (2011), qui attribuent les changements d'usage des terres aux interactions entre facteurs économiques, démographiques et institutionnels. Enfin, la forte conversion des terres agricoles (43,57 %) et la fragmentation

croissante des exploitations confirment les observations de Souunkéré et al. (2024) sur les effets de la pression foncière dans la basse vallée de l'Ouémé.

Ces dynamiques observées à Dangbo trouvent des échos dans d'autres contextes ouest-africains, ce qui suggère qu'elles ne relèvent pas d'une spécificité locale mais d'une tendance régionale plus large. Dans le périurbain de Bouaké, en Côte d'Ivoire, Oura (2020) montre que l'urbanisation accélérée redéfinit les rapports fonciers et fragilise la cohésion sociale autour de la terre, un processus comparable à celui observé à Dangbo où la marchandisation des terres bouleverse les modes traditionnels d'accès au foncier. De même, au Burkina Faso, Zongo et Mathieu (2000) relèvent que la marchandisation des transactions foncières dans l'ouest du pays génère une vulnérabilité accrue des exploitants ainsi que des conflits fonciers, une tendance également perceptible à Dangbo à travers la montée des tensions entre acteurs coutumiers et nouveaux acquéreurs. Ces convergences régionales confirment que la spéculation foncière et ses effets sur les paysages agraires s'inscrivent dans une dynamique plus large de marchandisation du foncier rural en Afrique de l'Ouest, exacerbée par la pression démographique et l'expansion des infrastructures.

Au-delà des effets socio-économiques immédiats, la conversion accélérée des terres agricoles à Dangbo soulève des enjeux environnementaux susceptibles de s'aggraver à long terme. La réduction des superficies de champs et jachères, conjuguée à la progression des espaces bâtis, tend à réduire la capacité de régénération des sols et à accentuer leur exposition à l'érosion, dans une zone de basse vallée par ailleurs sujette aux inondations saisonnières. La fragmentation des exploitations, en limitant les surfaces disponibles pour la jachère, pourrait également compromettre la fertilité des sols à moyen terme en réduisant les possibilités de rotation culturale. À terme, ces transformations risquent d'accroître la vulnérabilité des systèmes de production locaux face aux aléas climatiques, notamment les variations pluviométriques qui caractérisent la basse vallée de l'Ouémé, et de fragiliser les services écosystémiques rendus par les terres agricoles, tels que la régulation hydrique et le maintien de la biodiversité locale.

Ces constats appellent une réflexion approfondie sur les modalités de gestion durable du foncier à Dangbo. Le renforcement des outils de sécurisation foncière, à l'image du Plan Foncier Rural, pourrait contribuer à mieux encadrer les transactions et à limiter les acquisitions purement spéculatives, en clarifiant les droits et en réduisant l'incertitude qui alimente souvent la rétention des terres. La mise en place de mécanismes locaux de régulation du marché foncier, associant les autorités communales, les chefferies traditionnelles et les organisations paysannes, permettrait également de mieux concilier les impératifs de développement urbain et la préservation des terres à vocation agricole. Enfin, l'intégration d'une dimension foncière dans les documents de planification territoriale apparaît indispensable pour anticiper la pression foncière et orienter la croissance urbaine vers des zones à moindre valeur agricole, contribuant ainsi à un développement territorial plus durable et plus équitable pour les exploitations familiales.

Conclusion

Les résultats obtenus dans le cadre de cette étude, mettent en évidence une intensification des dynamiques foncières dans la commune de Dangbo, caractérisée par la progression de la spéculation foncière, la réduction des espaces agricoles et la restructuration des exploitations. Ces transformations traduisent un processus de déprise agricole susceptible d'affecter durablement les systèmes de production et la sécurité alimentaire. Elles soulignent la nécessité de renforcer les mécanismes de gouvernance foncière et les politiques de préservation des terres à vocation agricole afin de concilier développement territorial et durabilité des activités agricoles.

Bibliographie

1. ABOU Mouritala, YABI Ibouiraïma, YOLOU Isidore et OGOUWALE Euloge (2018) : Caractérisation des systèmes de production sur les sites d'aménagements hydro-agricoles dans le doublet Dangbo-Adjohoun au sud du Bénin. *Int. J. Biol. Chem. Sci*, 2018, vol. 12, no 1, p. 462-478.
2. BON Bérénice, SIMONNEAU Claire, DENIS Éric et LAVIGNE DELVILLE Philippe (2023) : Conversions ordinaires des usages des sols liées à l'urbanisation dans les Suds : Habitation, capitalisation, mutations de l'agriculture. Comité technique « Foncier & développement » AFD 110 p.
3. CAVAILHÈS Jean, PEETERS Dominique, SÉKERIS Evangelos, et THISSE Jacques-François (2004) : La ville périurbaine : pourquoi vivre entre la banlieue et la campagne. *Regional Science and Urban Economics*, 2004, vol. 34, no 6, p. 681-703.
4. COLIN Jean-Philippe, LAVIGNE DELVILLE Philippe et ÉRIC Léonard (2022) : Le foncier rural dans les pays du Sud : Enjeux et clés d'analyse, IRD Éditions, Collection : Objectifs Suds, 2022, 1002 p.
5. KIDANE Weldeghaber, MAETZ Materné et DARDEL, Philippe (2006) : Sécurité alimentaire et développement agricole en Afrique subsaharienne : Dossier pour l'accroissement des soutiens publics. Rapport principal. Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). 127 p.
6. LAMBIN Éric et MEYFROIDT Patrick (2011) : Changements d'affectation des terres à l'échelle mondiale, mondialisation économique et pénurie de terres imminente. *Actes de l'Académie nationale des sciences*, 2011, vol. 108, n° 9, p. 3465-3472.
7. OURA Konan Roger (2020) : Urbanisation, enjeux fonciers et fragilisation de la cohésion sociale dans le périurbain de Bouaké. *Revue Espace Géographique et Société Marocaine*, n° 41/42.
8. ZONGO Mahamadou et MATHIEU Paul (2000) : Transactions foncières marchandes dans l'ouest du Burkina Faso : vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurisation. *Bulletin de l'APAD*, n° 19.
9. SOUNKERE Achamou Babatounde Djamal-Deen, KADJEBIN Toundé Roméo Gislain, DOVENON Vincent Kossi et HOUINSOU Auguste Tognidé (2024) : Effets de la spéculation foncière sur la production agricole dans la commune de Dangbo au Sud-Est du Bénin. *International Journal of Progressive Sciences and Technologies*, 11 p.
10. SCHWARTZ D., (1995) : Méthodes statistiques à l'usage des médecins et des biologistes. 4^e édition (Editions médicales Flammarion), Paris, 314 p.