

CARACTERISATION DES DYNAMIQUES DE LA PRESSION FONCIERE DANS LA COMMUNE DE ZE AU SUD DU BENIN.

Introduction

La terre constitue une ressource essentielle pour le développement économique, social et environnemental des territoires (R-M Grenouillet, 2015, p. 18). Dans les pays en développement, notamment en Afrique subsaharienne, la croissance démographique, l'urbanisation rapide et l'extension des infrastructures accentuent fortement les mutations foncières (M. I. Ballo, 2025, p. 13).

Au Bénin, cette situation est particulièrement perceptible dans les communes périphériques des grands centres urbains où les espaces ruraux connaissent de profondes transformations sous l'effet de la pression foncière. Cette dernière se manifeste par une compétition accrue pour l'accès à la terre, la réduction des superficies agricoles, la spéculation foncière, les conflits domaniaux ainsi que les changements dans les modes d'occupation et d'utilisation des sols (S. B. Tchaou et *al.*, 2022, p. 3).

La commune de Zè, située au sud du Bénin et appartenant au département de l'Atlantique, n'échappe pas à cette dynamique. Grâce à sa proximité avec les villes de Cotonou, Abomey-Calavi et Allada, la commune attire de nombreux investisseurs, promoteurs immobiliers et ménages à la recherche de terrains constructibles (V. K. Dovènon et *al.*, 2023, p. 63). Cette attractivité engendre une forte demande foncière qui transforme progressivement les espaces agricoles et naturels en zones d'habitation ou en réserves foncières (O. Tente et *al.*, 2019, p. 9). Les acquisitions massives de terres, les lotissements et l'urbanisation diffuse contribuent ainsi à modifier profondément l'organisation spatiale et les activités socioéconomiques locales.

Face à ces constats, il apparaît nécessaire d'analyser les mécanismes et les manifestations de cette pression foncière afin de mieux comprendre les dynamiques territoriales à l'œuvre dans la commune de Zè. La présente étude intitulée « Caractérisation des dynamiques de la pression foncière dans la commune de Zè au sud du Bénin » vise ainsi à identifier les facteurs explicatifs de la pression foncière, à analyser ses différentes formes et à évaluer ses impacts sur l'espace rural et les conditions de vie des populations. Cette recherche ambitionne également de contribuer à une meilleure orientation des politiques d'aménagement et de gestion foncière en vue d'un développement territorial durable.

1. Milieu d'étude

Située dans la partie méridionale du Bénin et précisément à l'extrême nord-est du département de l'Atlantique, la Commune de Zè est localisée entre 06°32' et 06°87' de latitude nord et entre 02°13' et 02°26' de longitude est. Avec une superficie de 653 km², elle est la Commune la plus vaste du département dont elle occupe 19,88 % du territoire (MDGLAAT, 2013, p. 109). La figure 1 présente la situation géographique de la Commune de Zè.

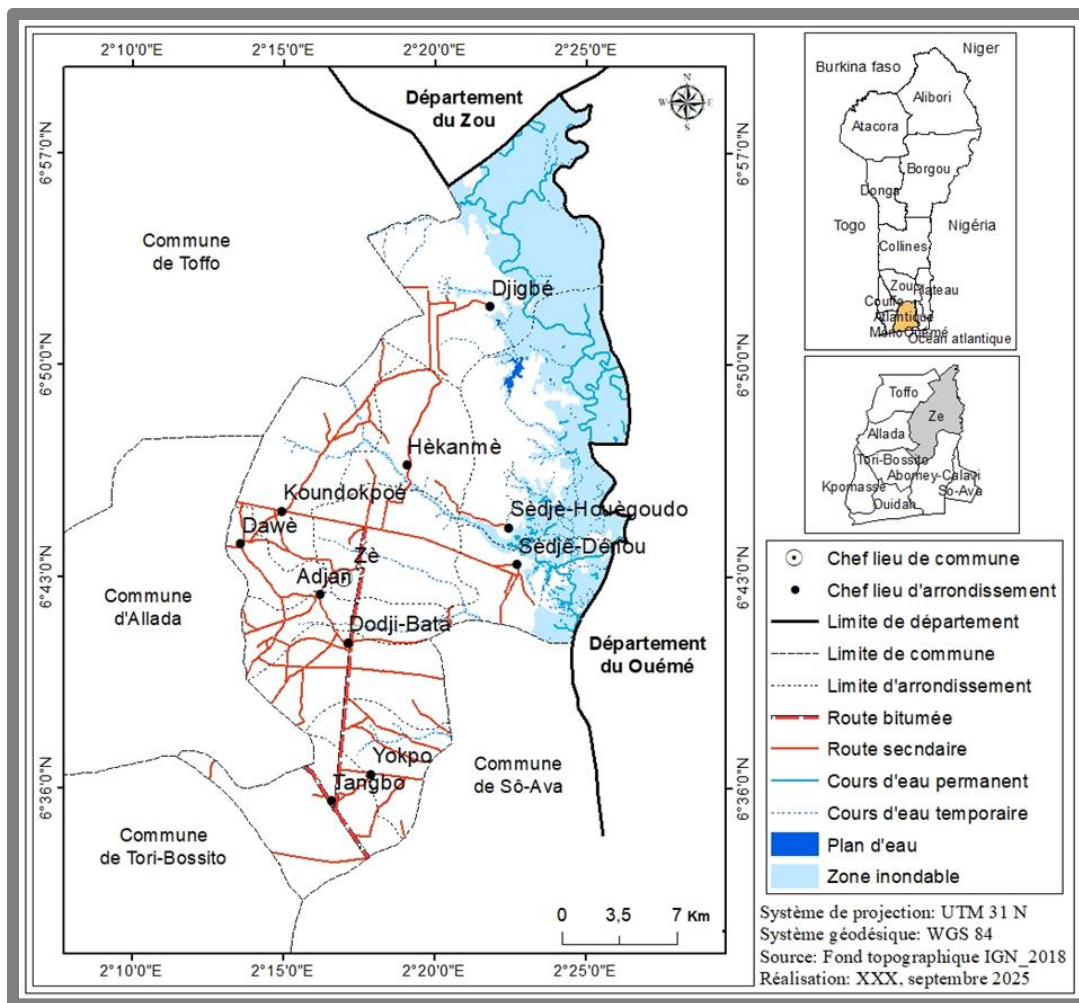


Figure 1: Situation géographique et administrative de la Commune de Zè

Limitée au nord par les communes de Zogbodomey et de Ouinhi, au sud par les communes d'Abomey-Calavi et de Tori-Bossito, à l'est par les communes d'Adjohoun et de Bonou, puis à l'ouest par les communes de Toffo et d'Allada (B. Fangnon, 2020, p. 7), la commune de Zè compte soixante-treize (73) villages répartis dans onze (11) arrondissements : Adjan, Dawé, Djigbé, Dodji-Bata, Hèkanmè, Koundokpoé, Sèdji-Dénou, Sèdji-Houégoudo, Tangbo-Djèvié, Yokpo et Zè.

2. Collecte de données

Les données collectées dans le cadre de cette étude sont des statistiques démographiques de l'INStAD, issues du quatrième Recensement Général de la Population et de l'Habitation (RGPH4, 2013), complétées par une projection à l'horizon 2025. Ces données ont permis d'analyser l'évolution démographique ainsi que les caractéristiques des ménages dans la commune de Zè, afin d'appréhender les dynamiques de la pression foncière qui s'y manifestent. La projection démographique réalisée à partir du taux annuel de croissance de 5,05 % enregistré en 2013 a servi à estimer la population de la commune à l'horizon 2025. Cette estimation a été effectuée à l'aide de la formule de projection démographique proposée par l'INStAD (2022), selon laquelle :

$$P_n = P_0(1 + r)^n$$

Avec :

- $P_0 = 10599$ (population ménages agricoles 2013) ;
- $r = 5,05\% = 0,0505$ (taux d'accroissement de la population 2013) ;

61 ○ $n = 2025 - 2013 = 12$ ans. Ainsi,

62 $P_n = 19142$ ménages agricoles en 2025.

63 Les données quantitatives relatives aux modes d'accès à la terre, à la densité de la population,
64 à la taille des superficies agricoles et la main d'œuvre, ont été collectées directement auprès
65 des ménages agricoles en milieu réel. Ces données ont été essentiellement collectées auprès
66 des ménages agricoles dont l'échantillon définit au moyen du protocole de D. Schwarz (1995,
67 p. 95) : $N = (Za)^2 Pq / i^2$ s'élève à 297 ménages.

68 **3. Méthodologie**

69 La caractérisation des dynamiques de la pression foncière dans la commune de Zè repose sur
70 l'analyse croisée des données démographiques et des données d'occupation du sol. Les
71 données démographiques proviennent des Recensements Généraux de la Population et de
72 l'Habitation (RGPH) de 1979, 1992, 2002 et 2013 réalisés par l'Institut National de la
73 Statistique et de la Démographie (INSta). Ces données ont permis d'apprécier l'évolution de la
74 population et d'évaluer son influence sur la demande en terres. Les taux d'accroissement
75 démographique ont été calculés afin de mettre en évidence les périodes de forte croissance
76 susceptibles d'engendrer une intensification de la pression foncière.

77 L'analyse de la dynamique de l'occupation du sol a été réalisée à partir d'images satellitaires
78 Landsat acquises à différentes dates (2005, 2015 et 2025). Ces images ont fait l'objet de
79 traitements numériques et d'une validation par des observations de terrain. Elles ont permis
80 d'identifier les principales unités d'occupation du sol de la commune, notamment les zones
81 bâties, les terres agricoles, les plantations, les formations végétales naturelles et les plans
82 d'eau.

83 L'évolution des différentes unités d'occupation du sol a été déterminée à l'aide de la relation
84 suivante :

$$85 \Delta U = S_2 - S_1$$

86 Où :

- 87 ○ S_1 représente la superficie d'une unité d'occupation en 2015 ;
- 88 ○ S_2 représente la superficie de cette même unité 2025 ;
- 89 ○ ΔU correspond à la variation de superficie observée entre les deux dates.

90 L'interprétation des résultats est la suivante :

- 91 ○ $\Delta U = 0$: stabilité de l'occupation du sol ;
- 92 ○ $\Delta U > 0$: progression de l'unité d'occupation du sol ;
- 93 ○ $\Delta U < 0$: régression de l'unité d'occupation du sol.

94 La pression foncière a été appréciée à travers l'évolution des superficies bâties et la réduction
95 des espaces agricoles et naturels. Ainsi, l'extension des zones d'habitation, des infrastructures
96 et des équipements constitue un indicateur de l'intensification de la pression exercée sur les
97 ressources foncières de la commune.

98 La superposition des cartes d'occupation du sol des années 2005, 2015 et 2025 a permis
99 d'identifier les principales mutations spatiales intervenues dans la commune de Zè. Cette
100 approche a facilité la mise en évidence des zones où la concurrence pour l'accès à la terre est
101 la plus forte ainsi que les secteurs connaissant une urbanisation rapide.

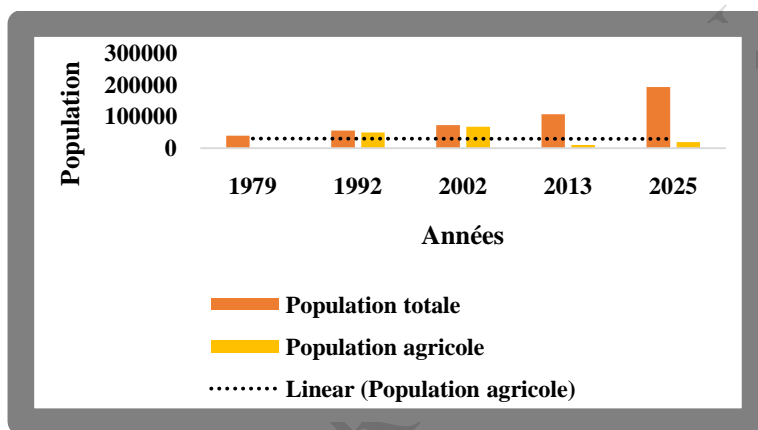
102 Enfin, une matrice de transition a été élaborée afin d'analyser les changements d'affectation
103 des terres entre les différentes dates d'observation. Cette matrice, obtenue à partir du

104 croisement des cartes d'occupation du sol à l'aide de la fonction « Intersect » du logiciel
105 ArcGIS, permet de quantifier les conversions des terres agricoles et des formations végétales
106 vers les zones bâties ou d'autres usages. Les résultats issus de cette analyse ont servi à
107 caractériser les dynamiques spatiales et temporelles de la pression foncière dans la commune
108 de Zè et à identifier les principaux facteurs de transformation du territoire.

109 4. Résultats

110 4.1. Croissance démographique et évolution de la population agricole à Zè

111 L'évolution de la population générale et de la population agricole de la commune de Zè,
112 constitue un indicateur essentiel pour comprendre les dynamiques de la pression foncière.
113 L'analyse de ces deux variables permet d'apprécier les transformations démographiques
114 intervenues au cours des dernières décennies ainsi que leurs implications sur la disponibilité et
115 l'utilisation des ressources foncières. La figure 2 illustre l'évolution de ces indicateurs entre
116 1979 et 2013 avec une projection sur 2025.



117

118 **Figure 2** :Évolution de la population générale et agricole

119

Source : INStaD, 2013

120 La figure présente l'évolution de la population totale et de la population agricole dans la
121 commune de Zè entre 1979 et 2025. Son analyse illustre une croissance soutenue de la
122 population totale sur toute la période. On remarque que, celle-ci passe de 39 211 habitants en
123 1979 à 55 097 habitants en 1992, puis à 72 814 habitants en 2002. Cette augmentation se
124 poursuit pour atteindre 106 913 habitants en 2013 et une population projetée de 193 100
125 habitants en 2025. Cette tendance traduit un dynamisme démographique important dans la
126 commune.

127 Parallèlement, la population agricole connaît également une augmentation entre 1992 et
128 2002, ce qui témoigne de l'importance de l'activité agricole dans l'économie locale de la
129 commune durant cette période. Mais, à partir de 2013, la population agricole chute fortement
130 pour s'établir à 10 599 habitants. Elle est projetée à 19 142 habitants en 2025 avec une grande
131 incertitude au regard des mutations qui s'opèrent dans la commune. Cette baisse contraste
132 avec la croissance continue de la population totale.

133 L'écart croissant entre la population totale et la population agricole met en évidence une
134 transformation progressive de la structure socioéconomique de la commune. Cette situation
135 est liée à la diversification des activités économiques, à l'urbanisation croissante, à la
136 conversion des terres agricoles en zones d'habitation et à l'intensification des transactions
137 foncières. Ainsi, l'augmentation rapide de la population totale combinée à la réduction
138 relative de la population agricole constitue un indicateur de l'accroissement de la pression
139 foncière dans la commune de Zè. Cette dynamique traduit une concurrence de plus en plus

140 forte pour l'accès à la terre, notamment entre les usages agricoles, résidentiels et
141 économiques.

142 **4.2.Evolution des unités d'occupation du sol entre 2005 et 2025**

UNDER PEER REVIEW IN IJAR

L'analyse de l'évolution des unités d'occupation du sol entre 2005 et 2025 permet de mettre en évidence les transformations spatiales intervenues dans la commune de Zè au cours des deux dernières décennies. Elle renseigne sur les changements d'usage des terres et permet d'apprécier l'ampleur de la pression foncière à travers l'expansion des espaces bâtis et les modifications observées au niveau des terres agricoles et des formations végétales. La figure 3 illustre les caractéristiques des unités d'occupation du sol entre 2005 et 2025.

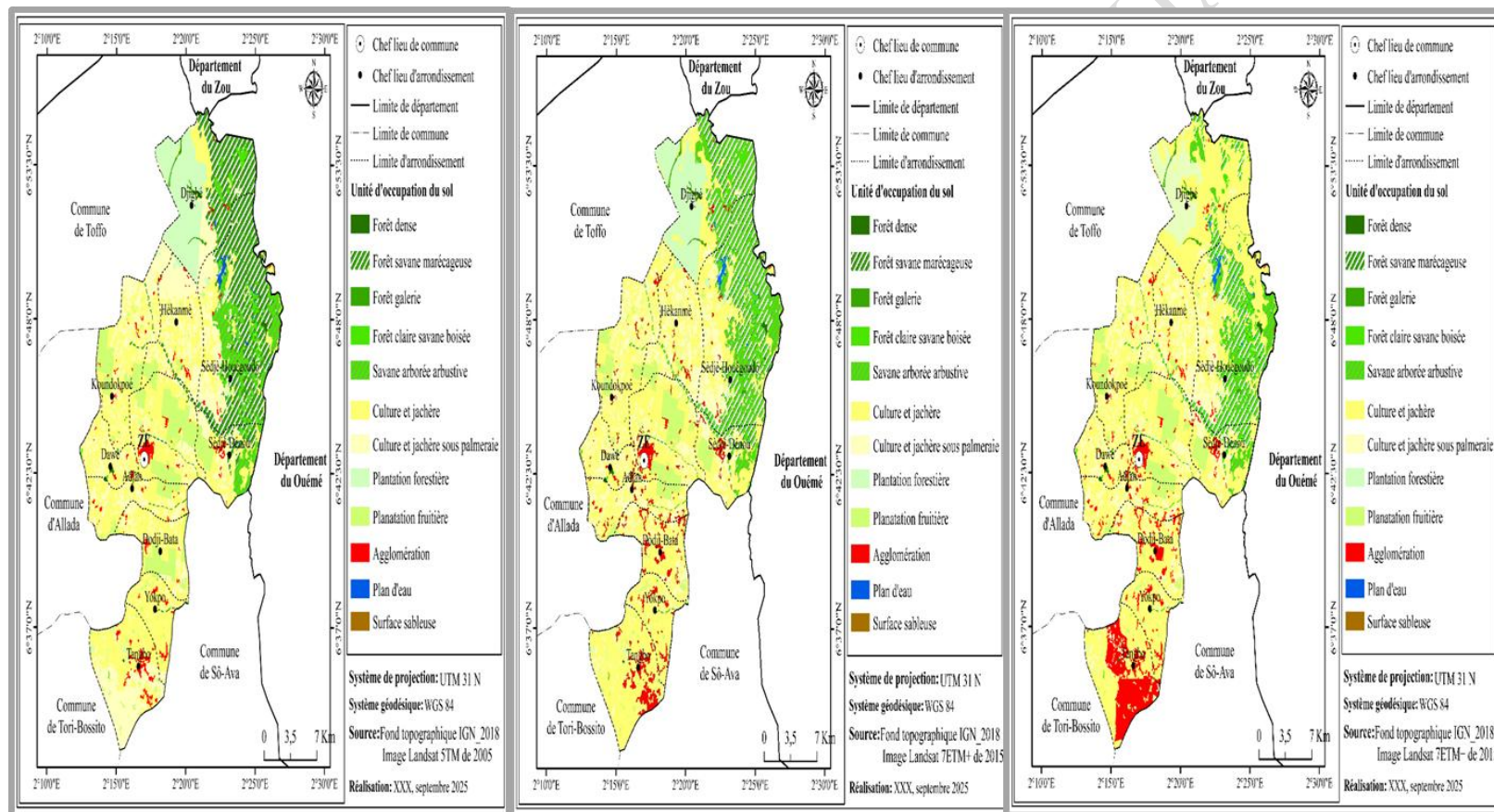


Figure 3 : Evolution des unités d'occupation du sol entre 2005 et 2025

L'analyse des cartes d'unités d'occupation du sol ne peut se faire sans les matrices. Le tableau I présente la matrice de l'évolution des unités d'occupation du sol entre 2005 et 2025.

Tableau I :matrice de l'évolution des unités d'occupation du sol entre 2005 et 2025.

UOS	UOS											Sup 2025(Ha)
	FD	FSM	FGFR	FCSB	SASA	CJ	CJP	PTFR	PTFT	HA	PE	
FD	94,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94,49
FSM	0,00	5137,70	0,00	0,00	124,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,17	5263,69
FGFR	0,00	0,00	185,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185,49
FCSB	0,00	0,00	0,00	451,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	451,47
SASa	0,00	19,83	0,00	0,00	1630,90	220,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1871,22
CJ	0,00	4426,07	0,00	124,83	1220,26	17347,31	3126,48	1444,25	1523,58	0,00	0,00	29212,77
CJP	0,00	0,00	0,00	0,00	12,83	0,00	9991,91	0,00	0,00	0,00	0,00	10004,74
PTFR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2572,35	0,00	0,00	0,00	2572,35
PTFT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60,66	0,00	0,00	3064,65	0,00	0,00	3125,32
HA	0,00	0,00	0,00	0,00	8,17	1634,40	1086,10	0,00	78,16	1130,43	0,00	3937,27
PE	0,00	5,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,49	156,32
Sup 2005 (Ha)	94,49	9589,43	185,49	576,30	2996,99	19262,86	14204,49	4016,60	4666,39	1130,43	151,66	56875,14

Source :image Landsat TM de 2015

L'analyse de la matrice de transition montre que les unités d'occupation du sol de la commune de Zè ont connu d'importantes mutations entre 2005 et 2025. Les cultures et jachères (CJ) demeurent l'unité dominante avec 29 212,77 ha en 2025, grâce à la conversion de vastes superficies provenant des formations marécageuses, des cultures sous palmiers et des plantations. Cette évolution traduit une forte expansion des activités agricoles.

Parallèlement, les habitats agglomérés (HA) ont fortement progressé, passant de 1 130,43 ha à 3 937,27 ha, principalement au détriment des cultures et jachères ainsi que des cultures sous palmiers. Cette dynamique témoigne de l'urbanisation croissante de la commune.

À l'inverse, les savanes arborées et arbustives (SASA), les cultures sous palmiers (CJP) et certaines formations naturelles ont vu leurs superficies diminuer sous l'effet de leur conversion vers les espaces agricoles et les zones bâties. Les formations forestières et les plans d'eau sont restés relativement stables durant la période.

Dans l'ensemble, ces transformations révèlent une intensification de la pression foncière dans la commune de Zè, caractérisée par l'extension des espaces agricoles et de l'habitat au détriment des formations naturelles.

UNDER PEER REVIEW IN IJAR

4.3. Modes d'accès à la terre

Les mutations observées dans l'occupation du sol, marquées par l'extension des espaces agricoles et des zones d'habitat au détriment des formations naturelles, traduisent une demande croissante en terres dans la commune de Zè. Dans ce contexte, l'analyse des modes d'accès à la terre permet de mieux comprendre les mécanismes qui sous-tendent la pression foncière et les stratégies développées par les acteurs pour sécuriser leurs droits fonciers. La figure 4 présente les proportions des différents modes d'accès identifiés au sein de l'échantillon.

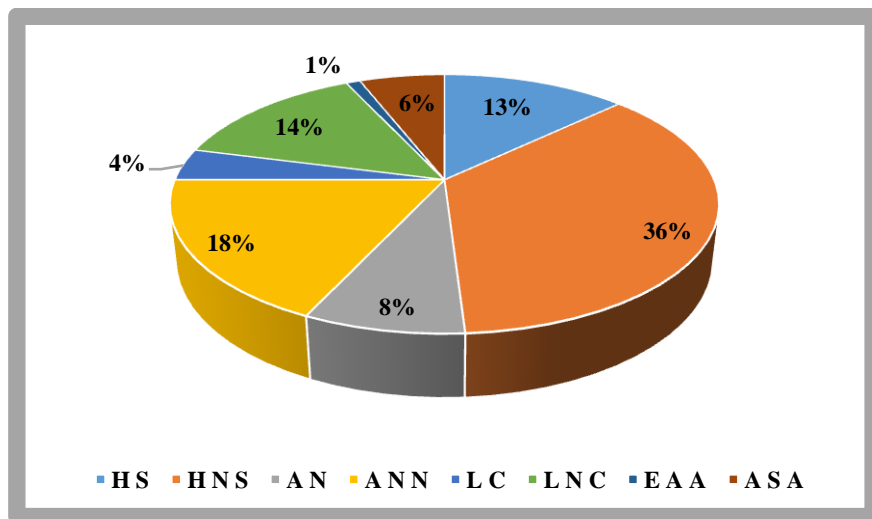


Figure 4 : Modes d'accès à la terre au sein de l'échantillon

Source : Résultats enquête de terrain, février 2026

Légende

- HS : Héritage sécurisé
- HNS : Héritage non sécurisé
- AN : Achat notarié
- ANN : Achat non notarié
- LC : Location contractualisée
- LNC : Location non contractualisée
- EAA : Emprunt avec Accord
- ASA : Emprunt sans Accord

L'analyse de cette figure montre que l'accès à la terre dans la commune de Zè est dominé par les modes coutumiers et informels. En effet, l'héritage non sécurisé (HNS) représente la principale modalité d'accès avec 36 % des enquêtés, suivi de l'achat non notarié (ANN) qui concerne 18 % des exploitants. En revanche, les formes d'accès sécurisées telles que l'héritage sécurisé (HS) et l'achat notarié (AN) ne représentent respectivement que 13 % et 8 % des cas.

Par ailleurs, les modes d'accès temporaires demeurent relativement peu importants. La location non contractualisée (LNC) concerne 14 % des enquêtés contre seulement 4 % pour la location contractualisée (LC). Les formes d'emprunt sont marginales, avec 1 % pour l'emprunt avec accord (EAA) et 6 % pour l'emprunt sans accord (ASA).

Dans l'ensemble, la prédominance des modes d'accès non sécurisés (74 %) révèle une forte insécurité foncière dans la commune de Zè. Cette situation favorise les conflits fonciers,

complice les investissements agricoles de long terme et constitue un indicateur de l'intensification de la pression foncière observée dans la commune.

UNDER PEER REVIEW IN IJAR

4.4.Évolution de l'indice agro-démographique à Zè

L'indice agro-démographique constitue un indicateur pertinent pour évaluer l'intensité de la pression exercée par la population sur les ressources foncières agricoles. Son analyse permet d'apprécier l'évolution du rapport entre les populations dépendantes de l'agriculture et les terres disponibles, et ainsi de mieux comprendre les dynamiques foncières observées dans la commune de Zè. La figure 5 présente l'évolution de l'indice agro-démographique dans la Commune de Zè.

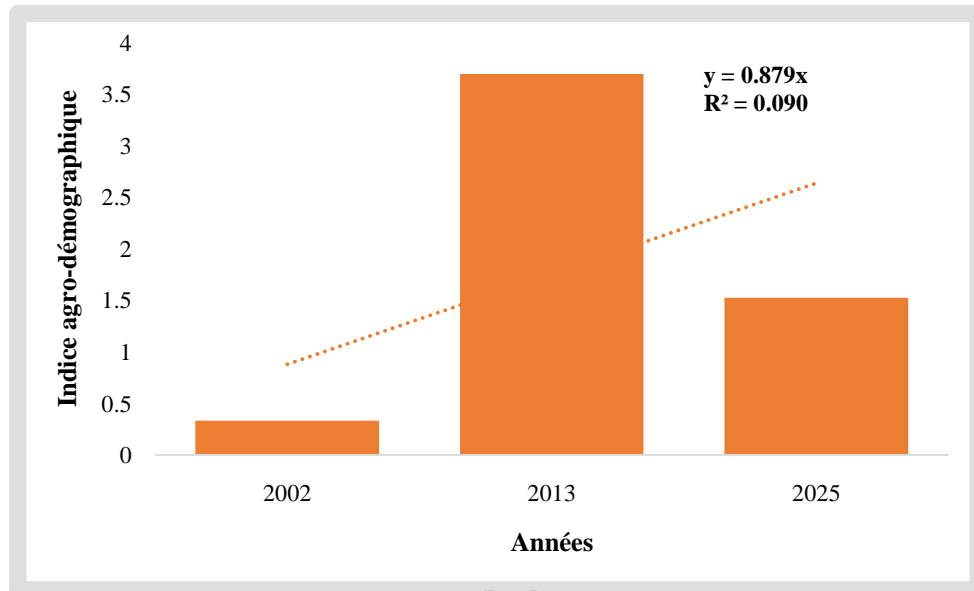


Figure 5: Evolution de l'indice agro-démographique entre 2002 et 2025

Source :Résultats enquête de terrain, février 2026

L'analyse de la figure 5 montre que l'indice agro-démographique passe de 0,33 ha/hbt en 2002 à 3,70 ha/hbt en 2013, avant de diminuer à 1,53 ha/hbt en 2025.

La valeur de l'indice en 2002, inférieure à 0,5 ha/hbt, traduit une forte pression foncière sur les terres agricoles de la commune. Cette situation témoigne d'une disponibilité limitée des terres agricoles par rapport à la population agricole. En revanche, l'augmentation de l'indice à 3,70 ha/hbt en 2013 révèle une amélioration relative de la disponibilité foncière par actif agricole et, par conséquent, une diminution de la pression exercée sur les terres. Cette évolution s'explique notamment par la baisse de la population agricole consécutive à la diversification des activités économiques et à la reconversion d'une partie des actifs agricoles vers d'autres secteurs d'activité, notamment ceux liés à la GDIZ.

Entre 2013 et 2025, l'indice recule pour atteindre 1,53 ha/hbt. Cette diminution traduit une recrudescence de la pression foncière, liée à la réduction des terres agricoles sous l'effet des ventes de terres, de l'urbanisation et de l'extension des infrastructures. Toutefois, la valeur de l'indice demeure supérieure à celle enregistrée en 2002, indiquant que le niveau de pression reste moins élevé qu'au début de la période étudiée.

4.5.Spéculation foncière dans la commune de Zè

Dans la commune de Zè, les prix des terres demeurent relativement stables dans les zones rurales. En revanche, les espaces urbains enregistrent une hausse notable de la valeur moyenne du foncier. Cette augmentation est particulièrement marquée dans les arrondissements de Zè-Centre, Tangbo-Djevié et Yokpo et Dodji-Bata où le coût des parcelles

a parfois doublé, voire triplé au cours de la période considérée. La figure 6 présente l'évolution des prix de 500 m² de terre dans la commune de Zè.

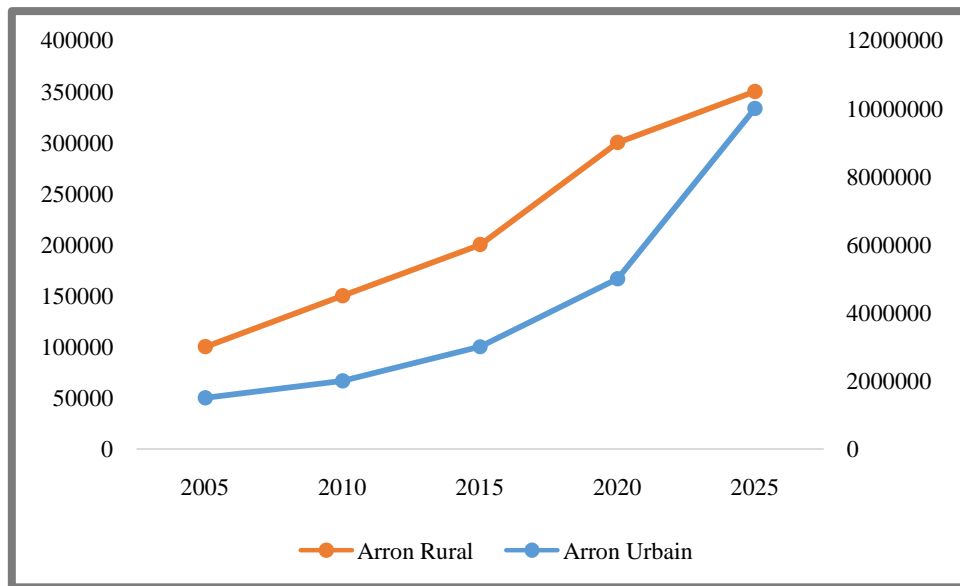


Figure 6 : Evolution des prix de 500 m²/Kantin de terre dans la commune de Zè

Source : Résultats enquête de terrain, février 2026

La figure montre une évolution continue à la hausse du prix des parcelles aussi bien en milieu urbain (500 m²) qu'en milieu rural (Kantin = 350 m²) entre 2005 et 2025. En milieu urbain (Zè-Centre, Tangbo-Djèvié, Dodji-Bata et Adjan, Yokpo), le coût moyen d'une parcelle passe de 1 500 000 FCFA en 2005 à 10 000 000 FCFA en 2025, soit une augmentation de plus de six fois sa valeur initiale. En milieu rural (Hêkanmè, Koundokpoé, Sèdjè-Dénou, Sèdjè-Houegoudo, Djigbé et Dawé) les prix progressent également, passant de 100 000 FCFA à 350 000 FCFA sur la même période.

Cette évolution révèle une valorisation beaucoup plus rapide du foncier urbain que du foncier rural. L'écart entre les deux milieux se creuse progressivement, traduisant une forte pression foncière dans les zones urbaines, liée à la croissance démographique, à l'urbanisation et à la demande accrue de terrains pour l'habitat et les activités économiques.

4.6. Etat de l'évolution des superficies des structures familiales

Sous l'effet de la croissance démographique, de l'urbanisation et de la multiplication des transactions foncières, les superficies agricoles détenues par les ménages connaissent d'importantes mutations dans la commune de Zè. La figure 7 illustre l'évolution de ces superficies et permet d'apprécier l'ampleur de la pression exercée sur les terres agricoles.

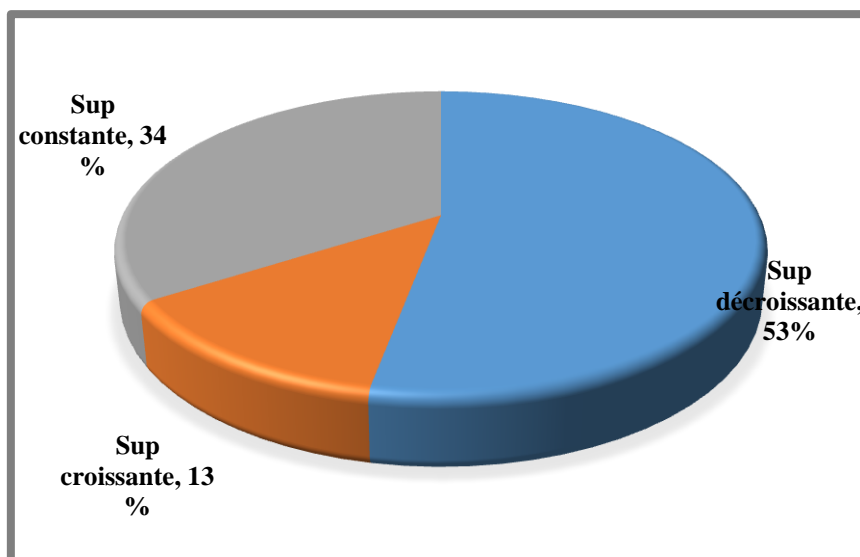


Figure 7 :Etat de l'évolution des superficies de l'échantillon

Source :Résultats enquête de terrain, février 2026

L'analyse de la figure montre que la majorité des ménages agricoles enquêtés (53 %) ont connu une diminution de leurs superficies agricoles au cours des dernières années. Cette situation traduit une réduction progressive des terres disponibles pour l'agriculture sous l'effet de la pression foncière, de l'urbanisation croissante, des ventes de terres et de la multiplication des transactions foncières dans la commune de Zè.

Par ailleurs, 34 % des ménages déclarent que leurs superficies sont restées stables, tandis que seulement 13 % ont enregistré une augmentation de leurs terres agricoles. La faible proportion de ménages ayant accru leurs superficies témoigne des difficultés croissantes d'accès au foncier agricole dans un contexte de forte concurrence entre les usages résidentiels, économiques et agricoles.

En somme, ces proportions illustrent une tendance générale à la réduction des exploitations agricoles dans la commune de Zè. Cette dynamique constitue une manifestation de la pression foncière et pourrait, à long terme, affecter les capacités de production agricole et les moyens d'existence des ménages ruraux.

4.7.Répartition spatiale de la baisse des superficies

La diminution des superficies agricoles n'affecte pas uniformément l'ensemble du territoire communal. L'analyse de la répartition spatiale des 157 ménages (53 % de l'échantillon) ayant enregistré une baisse de leurs superficies permet d'identifier les zones les plus touchées par la pression foncière et de mettre en évidence les disparités spatiales de ce phénomène dans la commune de Zè. La figure 8 illustre cette répartition.

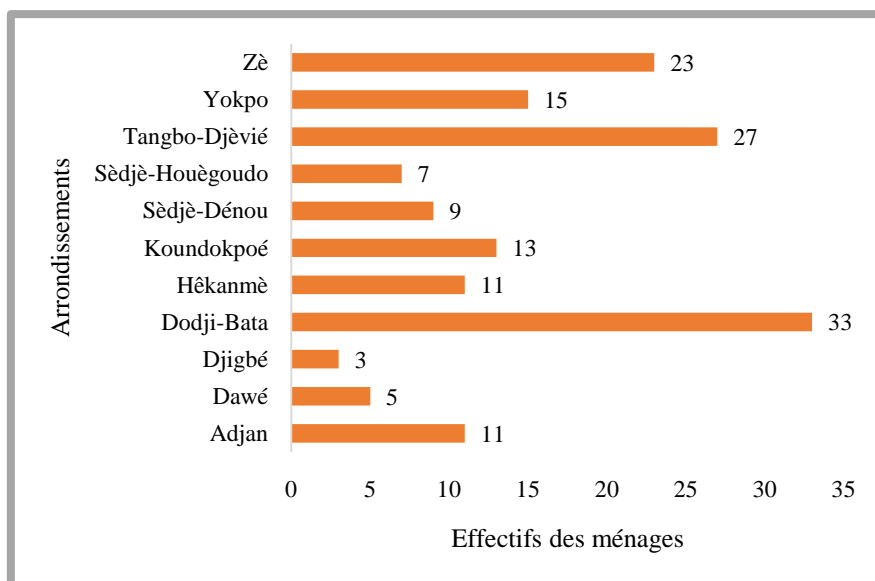


Figure 8 : Répartition spatiale des superficies décroissantes par arrondissement

Source : Résultats enquête de terrain, février 2026

L'analyse de la figure montre que la diminution des superficies agricoles concerne l'ensemble des arrondissements de la commune de Zè, mais avec des intensités variables. Les effectifs les plus élevés sont enregistrés à Dodji-Bata (33 ménages), Tangbo-Djèvié (27 ménages) et dans l'arrondissement de Zè (23 ménages). Ces localités apparaissent ainsi comme les espaces les plus affectés par la réduction des terres agricoles au sein de l'échantillon.

A l'inverse, les arrondissements de Djigbé (3 ménages), Dawé (5 ménages) et Sèdjè-Houègoudo (7 ménages) enregistrent les effectifs les plus faibles. Les autres arrondissements présentent des situations intermédiaires, notamment Yokpo (15 ménages), Koundokpoé (13 ménages), Adjan (11 ménages) et Hèkanmè (11 ménages).

La forte concentration des ménages ayant perdu des superficies agricoles à Dodji-Bata, Tangbo-Djèvié et Zè s'explique par l'intensification des transactions foncières, l'extension de l'habitat et la proximité des principaux axes de développement de la commune et l'implantation du GDIZ. Cette situation traduit une pression foncière particulièrement marquée dans ces arrondissements, où les terres agricoles sont de plus en plus convoitées pour des usages résidentiels, économiques ou spéculatifs.

En somme, cette répartition spatiale met en évidence l'existence de disparités territoriales dans les dynamiques de réduction des superficies agricoles et confirme que la pression foncière ne s'exerce pas de manière uniforme au sein de la commune de Zè.

Discussion

Les résultats obtenus montrent que la commune de Zè connaît une dynamique foncière marquée par une croissance démographique soutenue, une extension des espaces bâtis et une transformation progressive des terres agricoles. Cette situation confirme les observations de Godard (2003), Auclair et al. (2001) et Agrawal (1995), selon lesquelles les évolutions démographiques influencent fortement les dynamiques foncières et les modes d'occupation des terres dans les territoires ruraux.

L'augmentation de la population totale, passée de 39 211 habitants en 1979 à 193 100 habitants projetés en 2025, s'accompagne d'une demande croissante en terres pour l'habitat,

les infrastructures et les activités économiques. Cette évolution se traduit par une intensification de la concurrence pour l'accès au foncier et par une modification des usages des terres. Ces résultats rejoignent ceux de Tchaou et al. (2022), qui soulignent que la pression foncière dans les communes périurbaines du Sud-Bénin se manifeste par une réduction des superficies agricoles et une progression des espaces bâtis.

L'analyse des modes d'accès à la terre révèle la prédominance des formes non sécurisées, notamment l'héritage non sécurisé (36 %) et l'achat non notarié (18 %). Cette situation traduit l'importance persistante des mécanismes coutumiers et informels dans la gestion foncière locale. Ces résultats corroborent les travaux de Colin (2017), qui mettent en évidence le rôle prépondérant des transactions foncières informelles dans les espaces ruraux d'Afrique subsaharienne. La forte proportion de modes d'accès non sécurisés observée à Zè favorise les conflits fonciers et limite les investissements agricoles à long terme.

Les transformations de l'occupation du sol observées entre 2005 et 2025 mettent également en évidence une forte pression foncière. L'augmentation des superficies occupées par les habitats agglomérés et l'extension des cultures et jachères se sont opérées au détriment de certaines formations naturelles et des espaces agricoles traditionnels. Cette dynamique confirme les conclusions de Fangnon (2020), selon lesquelles les mutations foncières observées à Zè résultent de la combinaison de l'urbanisation, des investissements privés et de l'augmentation de la demande en terres.

La hausse continue des prix fonciers observée dans plusieurs arrondissements de la commune traduit également le développement de pratiques spéculatives. L'augmentation de la valeur des terres, particulièrement dans les arrondissements de Zè-Centre, Tangbo-Djèvié, Dodji-Bata et Yokpo, témoigne d'une forte attractivité foncière liée à la proximité des grands centres urbains et aux perspectives de développement économique. Cette situation favorise la conversion des terres agricoles en réserves foncières ou en parcelles constructibles.

Enfin, la diminution des superficies agricoles enregistrée par plus de la moitié des ménages enquêtés confirme l'existence d'une pression croissante sur les ressources foncières. Cette réduction des exploitations agricoles limite les possibilités d'extension des activités productives et pourrait compromettre, à terme, les capacités de production des ménages ruraux. Ces observations rejoignent les conclusions de Sossou (2017), qui souligne que la pression démographique et l'urbanisation contribuent à la réduction progressive des terres cultivables dans les communes du Sud-Bénin.

Ainsi, les résultats obtenus confirment que la pression foncière dans la commune de Zè résulte de l'action combinée de la croissance démographique, de l'urbanisation, de la spéculation foncière et de la transformation des modes d'occupation du sol. Ces facteurs contribuent à une reconfiguration progressive de l'espace rural et renforcent la concurrence entre les différents usages du foncier.

Conclusion

La présente étude a permis de caractériser les dynamiques de la pression foncière dans la commune de Zè au sud du Bénin. Les résultats de cette étude montrent que cette pression résulte principalement de la croissance démographique, de l'urbanisation, de la spéculation foncière et des transformations des modes d'occupation du sol. L'évolution de la population totale, associée à la forte demande en terres pour l'habitat et les activités économiques, contribue à accentuer la concurrence autour des ressources foncières.

L'analyse des unités d'occupation du sol révèle une progression des espaces bâtis et des cultures et jachères, au détriment de certaines formations naturelles. Les modes d'accès à la

terre demeurent largement dominés par des formes non sécurisées, traduisant une persistance des pratiques coutumières et une certaine vulnérabilité foncière des exploitants agricoles. Par ailleurs, la hausse continue des prix des terres témoigne du développement de la spéculation foncière dans plusieurs arrondissements de la commune.

Enfin, la réduction des superficies agricoles observée chez une majorité de ménages enquêtés confirme l'intensification de la pression foncière et ses conséquences sur les exploitations agricoles. Face à cette situation, il apparaît nécessaire de renforcer les mécanismes de sécurisation foncière, d'encadrer les transactions foncières et de promouvoir une planification territoriale capable de concilier développement urbain, préservation des terres agricoles et développement durable de la commune de Zè.

Bibliographie

1. BALLO Mohamed Ibrahim (2025) : Gouvernance et planification de la mobilité urbaine à Ouagadougou, Burkina Faso. 2025. Thèse de doctorat. Université Norbert ZONGO.
2. DOVENON Vincent Kossi, AHOMADIKPOHOU Louis Dèdègbê, YABI Ibouaïma, DJOKO Béni (2024) : Effets de la réduction des superficies agricoles sur les moyens de subsistance des agriculteurs dans la commune de Zè au Sud du Bénin.
3. GRENOUILLET Rose-Marie (2015) : Le territoire, un produit comme un autre? La Ressource territoriale comme facteur clé du développement durable local. 2015. Thèse de doctorat. Université de Caen Basse-Normandie.
4. TCHAOU Sèvègni Brice, SEYDOU Waïdi, HOUNGUE Joël, ADELAKOUN Jean Raphael et VISSOH Sylvain (2022) : Facteurs explicatifs de la dynamique foncière dans le département du Plateau, International Journal of Progressive Sciences and Technologies (IJPSAT), Vol. 31 No. 1 February 2022, pp. 311-322.
5. TENTE Oreste, OLOUKOI Joseph et TOKO Inoussa (2019) : Dynamique spatiale et structure du paysage dans la commune de Zè, Bénin. In : Conférence OSFACO: Des images satellites pour la gestion durable des territoires en Afrique. 2019.