

Les impacts des appropriations massives de terres agricoles sur le développement local, le cas du Bénin



1	Objet de l'étude.....	3
2	Comment le phénomène d'accaparement joue-t-il sur le développement local ?.....	5
2.1	Au niveau des populations agricoles.....	5
2.2	Au niveau de la commune	7
3	Les tendances générales observées dans sept communes béninoises.....	10
4	Conclusion	13
5	Recommandations	14
6	Annexes	16

1 Objet de l'étude

Depuis quelques années, un mouvement d'achats massifs de terres agricoles a lieu dans plusieurs pays, notamment dans les pays du Sud. Les achats massifs de terres agricoles sont des investissements sur des terres agricoles cultivables, qui peuvent être inexploitées avant achat, ou déjà valorisées. La motivation des investisseurs à s'accaparer de grands espaces cultivables détermine la façon dont ces investissements doivent être perçus par les populations locales. En effet, certains achètent des terres pour détenir un actif qui, en prenant de la valeur dans le temps dans un contexte de pression foncière, leur permettra de dégager un excédent financier. Ici, les terres sont rarement exploitées. On parle alors d'achat à but de thésaurisation, ou encore de spéculation foncière. D'autres acquéreurs cherchent à acheter de grands domaines afin d'y produire des cultures de rente, avec comme objectif l'exportation de la production. Souvent, ces grandes exploitations sont destinées à produire la matière première des biocarburants, et s'implantent sur les terres les plus fertiles. On retrouve ici des grandes exploitations de jatropha, de palmiers à huile, de manioc... Dans ces deux cas, les acquisitions de terres ne cherchent pas à satisfaire la demande locale et à assurer la sécurité alimentaire des populations. Enfin, quelques investisseurs mettent en valeur les terres avec des cultures vivrières et vendent la production sur les marchés locaux.

On voit donc que selon la motivation des investisseurs, ces acquisitions de terres agricoles à grande échelle peuvent constituer une menace pour la sécurité alimentaire des pays visés par ce phénomène, et affaiblissent le développement local. Pourtant, la définition même d'un investissement est la suivante : « Toute dépense ou acquisition dont la finalité consiste à augmenter ou améliorer de façon durable la capacité de production ou l'efficacité d'une entreprise, d'une administration ou d'un pays [...]. Par extension, on désigne parfois sous le terme d'investissement social des dépenses faites en vue d'améliorer durablement les conditions de vie de tout ou partie d'une population »¹. Ainsi, un investissement doit permettre d'augmenter la productivité d'une activité économique, et lorsqu'il revêt un caractère social, cela signifie que cette augmentation de la productivité doit bénéficier à toute la population. C'est ce type d'investissement que la Banque Mondiale propose de promouvoir dans l'agriculture des pays du Sud, sous le nom « d'investissement agricole responsable »². Pour l'institution, il est clair que les investissements permettent d'augmenter la productivité des petits paysans, ce qui aurait un impact très large sur la croissance et la réduction de la pauvreté, en réduisant le gap entre croissance en milieu rural et croissance en milieu urbain. Ceux-ci seraient donc fortement souhaitables pour ces pays dont le principal secteur économique est l'agriculture.

Au Bénin, les terres agricoles cultivables couvrent une surface de 8,3 millions d'hectares, dont seulement 23% sont aujourd'hui exploités. Cette grande superficie de terres encore cultivables fait du pays une cible parfaite pour de tels investissements. Des structures comme Synergie Paysanne, une organisation paysanne à vocation syndicale, se battent

¹ D'après la définition du dictionnaire du site internet de la revue économique *Alternatives Économiques*, http://www.alternatives-economiques.fr/Dictionnaire_fr_52_def860.html

² *Principles for responsible agricultural investment that respects rights, livelihoods, and resources*, 25 Janvier 2010, Banque Mondiale, IFAD, UNCTAD

depuis l'apparition du phénomène au Bénin contre les acquisitions massives de terres agricoles et pour une prise en compte des droits des paysans. Jusqu'en 2007, le régime foncier au Bénin alliait droit coutumier et droit colonial de manière à gérer les terres de façon souple. En 2004, un projet de loi sur le foncier, s'inscrivant dans le cadre de la réforme foncière, visait à exclure les pratiques coutumières du régime foncier béninois. Synergie Paysanne s'est battue, avec l'aide de Social Watch, dans le cadre de la PNOPPA³, pour le maintien des pratiques traditionnelles et la lutte contre les investissements agricoles à grande échelle dans la nouvelle loi, qui a finalement été votée en Octobre 2007. Avec la loi foncière 2007-03, des dispositions ont été prises pour obliger la mise en valeur des terres accaparées. Ainsi, Synergie Paysanne (SYNPA) et les autres Organisations Paysannes (OP) ont pu faire retenir certaines de ses propositions comme celle de reconnaître un défaut de mise en valeur lorsque les terres ne sont pas exploitées 5 ans après l'observation de non mise en valeur limitant ainsi la durée de jachère à 5 ans (article 75 de la loi 2007-03), ou bien encore la reconnaissance des droits coutumiers dans la sécurisation foncière.

Les constats faits par la Synergie Paysanne sur les accaparements de terres allant à l'encontre des résultats des investissements agricoles responsables attendus par la Banque Mondiale, cela nous a amené à étudier les impacts du phénomène d'accaparement de terres agricoles sur le développement local au Bénin, et dans 7 communes en particulier. En effet, les études effectuées par SYNPA en 2009 et 2010⁴ ont démontré que l'existence du phénomène d'accaparement des terres au Bénin est une réalité. Il est donc important, maintenant, de voir si ces acquisitions massives de terres agricoles nuisent au développement des communes, ou si au contraire, elles sont un facteur de dynamisme pour le développement local.

Cette étude s'appuie sur 3 grands documents nationaux, à savoir le PSRSA⁵, la loi 2007-03 portant régime foncier rural, et les PDC⁶ dans le cadre de la loi 1997-028 portant organisation de l'administration territoriale.

Le PSRSA est un document formulé en 2006 qui concrétise la volonté de l'Etat béninois de faire du Bénin une puissance agricole à l'horizon 2015. Ce document a été rédigé par plusieurs acteurs du secteur agricole afin de définir une stratégie commune pour faire de l'agriculture la base du développement du pays, à travers l'exploitation de différentes filières agricoles et la reconnaissance de l'agriculture familiale. C'est dans ce cadre que l'un des objectifs de la loi sur le foncier votée en 2007 est de sécuriser l'accès à la terre afin de rendre les investissements dans l'agriculture possibles, ce qui contribuerait à développer l'agriculture, et par conséquent, l'économie du Bénin. Les PDC sont des documents rédigés dans chaque commune du Bénin, et visent à élaborer une stratégie de développement pour les communes sur une durée de 3 à 5 ans. Ces PDC s'inscrivent dans le mouvement de décentralisation qui a lieu depuis quelques années au Bénin, suite au vote de la loi sur la décentralisation de 1997. La décentralisation est un processus qui vise à transférer des compétences de l'Etat central à des entités territoriales. Ainsi, c'est aux communes que revient la gouvernance des transactions foncières. L'objectif de cette étude est donc de comprendre comment les communes doivent appréhender le phénomène d'accaparement des terres en fonction de ses impacts sur le développement économique et social et à

³ Plateforme Nationale des OPA du Bénin

⁴ à Allada, Djidja, Djougou et Ouèssè

⁵ Plan Stratégique de Relance du Secteur Agricole

⁶ Plan de Développement Communal

travers les compétences qui leurs sont transférées. Cela leur permettra de mettre en place des stratégies adaptées dans leur PDC pour mieux répondre à ce phénomène, dont les effets sont complexes et parfois paradoxaux.

Ce travail est le fruit d'un stage de 10 semaines effectué au sein de la Synergie Paysanne, dans le cadre d'un Master 1 en Développement agricole et politiques économiques à l'IEDES⁷, à l'Université Paris 1. La mission de ce stage était d'effectuer une étude sur les impacts des accaparements de terres agricoles sur le développement local au Bénin, dans les communes les plus touchées par les achats massifs de terre.

Pour cela, le travail s'est déroulé en 3 étapes : 4 semaines de lecture des différents PDC, des études réalisées par SYNPA avec des partenaires comme APIC ONG, SNV, et le Cabinet Sublime Excellence, de prise de connaissance des différentes lois (de décentralisation et sur le foncier en milieu rural), etc... Ensuite nous sommes partis 2 semaines sur le terrain pour effectuer des enquêtes auprès des Mairies en interrogeant les élus locaux comme les Maires, les Chefs de Service des Affaires Domaniales et Environnementales (C/SADE),... ou les chefs des services déconcentrés de l'État comme les Responsables Communaux de la Promotion Agricole (RCPA). Nous avons également rencontré des personnes ayant cédé leur terrain, ainsi que des acquéreurs. Ces visites sur le terrain nous ont permis de mieux saisir les réalités des populations à propos des impacts des achats massifs de terres agricoles sur le développement local. Enfin, deux semaines ont été consacrées à la rédaction du rapport, et quelques jours pour la rédaction d'une synthèse de ce rapport.

Nous avons donc cherché à identifier les différents mécanismes des impacts des achats massifs de terres agricoles sur le développement local, pour ensuite analyser la situation au niveau de 7 communes rurales. Le principal critère de choix de ces communes a porté sur l'existence du phénomène d'accaparement dans la localité visée par l'étude. Ainsi, les communes d'Adja-Ouèrè, d'Allada, de Djidja, de Djougou, de Ouèssè, de Toffo et de Za-Kpota ont été retenues.

2 Comment le phénomène d'accaparement joue-t-il sur le développement local ?

Les achats massifs de terres jouent sur le développement économique et social à deux niveaux. En effet, les populations, et plus particulièrement les vendeurs, sont directement sujets aux effets de ce phénomène. Au niveau de la commune, ces effets sont à la fois directs et indirects. Mais dans les deux cas, il convient de relever des impacts positifs et négatifs sur la sécurité alimentaire et la pauvreté.

2.1 Au niveau des populations agricoles

Les populations agricoles sont les premières à être touchées par les effets des investissements dans les terres agricoles, puisque qu'elles sont en contact direct avec les investisseurs et que ces terres constituent leur principal facteur de production. Si bien

⁷ Institut d'Études de Développement Economique et Social

souvent on est amené à penser que ces investissements sont toujours négatifs pour les populations, il faut tout de même noter certains aspects positifs, sous certaines conditions.

Les effets positifs

Lorsque des terres achetées sont valorisées par l'acquéreur, des emplois d'ouvriers agricoles peuvent être proposés à la population. En effet, bien souvent les petits paysans qui vendent leurs terres le font pour faire face à des besoins essentiels et à la situation de vulnérabilité dans laquelle ils se trouvent, n'arrivant plus à exploiter leurs terres correctement. Lorsque les acquéreurs achètent ces terres, ils ont souvent besoin de main d'œuvre agricole, et font appel à ces petits paysans. Cela leur permet ainsi de ne pas se trouver couper de l'accès à la terre, et surtout le salaire qui leur est versé est un moyen d'assurer leur subsistance.

La vente des terres se fait souvent en contre-partie d'une somme d'argent ou d'une rémunération en nature (sacs de céréales par exemple). Les gains de cette vente peuvent permettre à ces petits paysans qui n'arrivaient plus à subvenir à leurs besoins, de se lancer dans une nouvelle activité économique rémunératrice. Bon nombre d'entre eux utilisent cet argent pour acheter une moto afin de devenir *zimidjan* dans les grandes villes, ou alors effectuent un investissement de type téléphone portable. On pourrait alors penser que le démarrage d'une nouvelle activité économique, qui vient s'ajouter à l'exploitation de la parcelle vendue par l'acquéreur, représente une valeur-ajoutée pour la commune, dont le dynamisme économique pourrait s'en trouver renforcé. Nous verrons cependant que ce type de stratégie est pervers en raison des nombreux désavantages « cachés » qu'elle présente.

Enfin, certains acquéreurs, en exploitant leur domaine, décident d'y effectuer des investissements en infrastructures socio-communautaires afin d'améliorer les conditions de vie des populations qui y vivent. Ainsi il n'est pas rare de voir l'ouverture de pistes, la construction d'écoles, de centres de santé, d'églises de mosquées, d'aménagements en eau potable ou autre suite à l'acquisition d'un domaine où les populations n'ont pas été spoliées. Les populations peuvent plus facilement se rendre sur les marchés locaux afin de commercialiser leurs produits, sont mieux éduquées, en bonne santé, et satisfaites par la transaction. Les acquéreurs ont ainsi à disposition une main d'œuvre plus disposée à travailler, et plus efficace.

Les effets négatifs

Un gros danger pour la sécurité alimentaire se situe dans l'utilisation faite des terres agricoles acquises. Il faut situer ce danger à deux niveaux : au niveau de l'existence ou non d'une mise en valeur des terres achetées, et au niveau du type de mise en valeur exercée sur les terres (culture de rente ou culture vivrière). Il arrive que des terrains achetés ne soient pas exploités par la suite, n'étant en fait qu'un objet de spéculation pour l'acquéreur. Cela nuit énormément à la sécurité alimentaire des populations ayant vendu leurs terres, puisqu'en plus d'être privés de leurs terres, les paysans n'ont plus accès aux produits vivriers. Lorsque ces terres sont mises en valeur, le type de culture exercé sur les terres acquises peut jouer sur la sécurité alimentaire des paysans. Ainsi, quand la terre où des cultures vivrières étaient présentes est reconvertie pour une culture de rente (palmier à huile, jatropha, orange, arachide...), plus lucrative pour les investisseurs, les paysans sont les premiers à souffrir de la baisse de la production de vivriers. En effet, ils ne bénéficient

d'aucun des bénéfiques économiques de ce type de culture, et surtout les cultures de rente ne procurent pas de la nourriture aux populations locales.

Les emplois d'ouvriers agricoles créés suite à l'achat de terres peuvent être considérés comme des emplois précaires. En effet, les besoins en main d'œuvre sont ponctuels et temporaires, puisque la main d'œuvre est nécessaire uniquement en période de récolte ou lorsque les machines ne sont pas fonctionnelles (intempéries, pannes...). Bien souvent le salaire afférent ne permet pas toujours d'assurer la subsistance de la famille toute entière. La précarité de ces emplois plonge les paysans dans une situation de vulnérabilité, source de paupérisation des populations agricoles. Cet effet pervers se fait sentir au niveau communal également.

Les investisseurs peuvent également effectuer des investissements en matériel agricole lorsqu'ils choisissent de mettre en valeur leurs terres. Ce matériel agricole vient souvent en complément du travail de la main d'œuvre, mais peut, dans une certaine mesure, l'exclure totalement de la production agricole, pesant alors sur la sécurité alimentaire des paysans.

Concernant les gains de vente, il faut noter qu'ils constituent une illusion d'enrichissement, du fait de leur caractère uniquement temporaire. Une fois que les gains de la vente ont été utilisés pour subvenir à des besoins essentiels ou pour effectuer un investissement (ne permettant pas toujours de démarrer une nouvelle activité économique), le payan se retrouve sans ressources et couper de l'accès à la terre, ne lui laissant plus aucune possibilité d'assurer sa subsistance et celle de sa famille. L'exode rural ne résout rien puisqu'il tend à renforcer ces effets négatifs. Cette illusion d'enrichissement est l'un des effets les plus pervers des accaparements de terres agricoles au niveau des populations, et est source de paupérisation et d'insécurité alimentaire.

Pour finir, des acquéreurs effectuent parfois des investissements en infrastructures socio-communautaires, et demandent alors une contribution financière des populations pour les laisser en bénéficier. Mais ces contributions sont souvent hors de portée de ces paysans sans terre qui ont déjà du mal à assurer leur propre subsistance. Ainsi, des conflits peuvent éclater entre propriétaires et populations locales, où bien souvent ce sont les « nantis » qui l'emporte, et les infrastructures peuvent au final ne jamais être construites ou alors ne sont pas mises à disposition des populations.

Au niveau des populations, on voit donc que les effets des achats de terres agricoles sont directs et s'ils présentent quelques effets potentiellement positifs, les effets négatifs sont bien plus nombreux et semblent plus systématiques. Il est important de voir si l'on retrouve cette ambivalence au niveau communal, sur le développement local.

2.2 Au niveau de la commune

Les achats de terres agricoles jouent directement sur le développement local en se basant sur les choix effectués par les acquéreurs (investissements et mise en valeur), sur des critères propres à la commune, et sur les effets observés sur les populations. Il convient alors de distinguer les effets positifs des effets négatifs.

Les effets positifs

Parmi les effets positifs, une bonne partie dépend de la volonté des investisseurs de participer au développement économique de la commune. Les bénéfices attendus de ces investissements ne sont pas systématiques, mais ont au moins le mérite d'exister et de présenter certaines possibilités.

Lorsqu'un acquéreur achète des terres en vue de réaliser un « investissement responsable » au sens de la Banque Mondiale, il est alors possible qu'il réalise des investissements en infrastructures socio-communautaires.

Ainsi, la construction d'une école sera bénéfique pour la commune, puisque l'éducation représente un potentiel important pour le développement économique et social. En effet, depuis quelques années, le débat sur les déterminants de la croissance économique s'est porté sur l'éducation, le capital humain étant aujourd'hui considéré comme un facteur de développement à part entière. Ainsi, beaucoup d'études économiques ont montré l'importance du rôle de l'éducation scolaire sur le marché du travail (salaire, emploi, qualité et sécurité de l'emploi...) et la croissance économique⁸. De la même façon, la construction d'un centre de santé ne peut qu'être favorable à l'économie de la commune. En effet, une population en bonne santé est une population plus productive et plus à même de se développer. Enfin, l'ouverture d'une piste, en offrant la possibilité aux populations d'accéder aux marchés pour vendre leurs produits agricoles, permet de développer ces mêmes marchés et ainsi de stimuler l'économie locale.

Quand la terre est mise en valeur, les investisseurs font souvent le choix de s'équiper en matériel agricole. Ces machines permettent d'augmenter la productivité de l'exploitation, ce qui conduit à stimuler la production agricole et donc le potentiel commercial de la commune. Ainsi, l'économie locale peut se trouver dynamisée par ces investissements technico-financiers.

Si l'investisseur fait le choix de pratiquer des cultures vivrières sur les terres achetées, il contribuera à maintenir, voire améliorer la sécurité alimentaire de la commune. De plus, cela permettra éventuellement de développer certaines filières à travers des activités de transformation et commercialisation. Si les produits vivriers sont vendus sur les marchés locaux, cela permet également de renflouer les recettes de la commune, puisque la mairie perçoit des taxes sur les ventes des marchés de la commune. Et si l'acquéreur fait le choix d'une culture de rente, les bénéfices se verront uniquement au niveau du commerce, stimulant alors l'économie de la commune.

Enfin, il existe une taxe sur les transactions foncières au niveau de la commune. À chaque hectare acheté, l'acquéreur est obligé de payer une taxe à la mairie pour la délivrance du certificat foncier (qui permet d'obtenir ensuite le titre foncier), dont le montant peut s'élever à plusieurs milliers de FCFA. Cette mesure a un double objectif : elle cherche à limiter dans une certaine mesure les investissements par des montants de taxes suffisamment élevés pour protéger les populations agricoles, tout en enrichissant la commune en augmentant ses recettes fiscales. L'augmentation des recettes fiscales permet à la commune de faire des dépenses sociales et dans les infrastructures socio-communautaires, contribuant ainsi au développement local.

⁸ Notamment l'étude de David Card, The causal effects of education on earnings, *Handbook of labor economics*, 1999.

Les effets négatifs

Le critère de mise en valeur est ici très important. En effet, si l'investisseur a acquis les terres à des fins de spéculation, il fait peser une menace sur la sécurité alimentaire de la commune en stoppant la mise en valeur des terres agricoles. De plus, cela est susceptible de ralentir le dynamisme économique de la commune puisque des activités de transformation et de commerce se basant auparavant sur des cultures vivrières peuvent s'en trouver bloquées.

Il existe également un risque d'insécurité alimentaire provenant de la compétence des acquéreurs à mettre leurs terres en valeur avec ces cultures vivrières. Lorsque les investisseurs ne sont pas des agriculteurs à la base, ils auront beau cultiver la terre acquise, ils obtiendront des résultats médiocres au niveau de la production. On peut donc assister à un ralentissement de la production agricole en raison du manque de connaissances agricoles de l'acquéreur. L'insécurité alimentaire nuit au développement de la commune, qui doit prendre en charge ce problème et dont la population se retrouve en situation de vulnérabilité extrême.

De même, la sécurité alimentaire de la commune est mise en péril lorsque les investisseurs choisissent de mettre en valeur les terres acquises avec des cultures de rente, ne permettant pas de nourrir des populations aux effectifs croissants.

Nous avons vu que le phénomène d'achats de terres agricoles fait peser un risque sur la sécurité alimentaire des populations, ce qui les plonge dans une extrême vulnérabilité et contribue alors à la paupérisation de ces populations. Cette paupérisation croissante à la diminution des ressources de la commune, bien plus que les taxes sur les transactions foncières ne permettent de les augmenter. En effet, la commune doit faire face, par l'intermédiaire de la Mairie, à une pauvreté croissante et à des populations dont les besoins essentiels⁹ ne cessent de croître simultanément à leur niveau de pauvreté.

Les ressources de la commune peuvent être gonflées par la taxe sur les transactions foncières. Des niveaux de taxes très élevés peuvent inciter certains élus locaux à faciliter des transactions afin de bénéficier de ces ressources dans le budget de la commune, ou pour en détourner une partie.

Enfin, il existe un risque environnemental lié aux accaparements de terres, qui se place autant au niveau des populations qu'au niveau de la commune. Quand les acquéreurs sont dans une logique productiviste et de profit, ils cherchent à tout prix à augmenter leur productivité, notamment avec l'utilisation d'engrais chimiques et de pesticides. Si ces produits permettent en effet d'augmenter la productivité à court terme, ils conduisent à moyen terme à un appauvrissement des sols dont la fertilité diminue, et par conséquent à une baisse de la productivité. A moyen terme, l'utilisation de ces produits représente une menace pour la sécurité alimentaire, puisque qu'ils en altèrent le premier facteur de production, la terre.

Enfin, il existe un risque environnemental lié aux accaparements de terres, qui se place autant au niveau des populations qu'au niveau de la commune. Quand les acquéreurs sont dans une logique productiviste et de profit, ils cherchent à tout prix à augmenter leur productivité, notamment avec l'utilisation d'engrais chimiques et de pesticides ou une sur-utilisation des sols avec des machines agricoles inappropriées. Si ces produits permettent en effet d'augmenter la productivité à court terme, ils conduisent à moyen terme à un

⁹ Accès à l'eau, à l'éducation, à la santé...

appauvrissement des sols dont la fertilité diminue, et par conséquent à une baisse de la productivité. A moyen terme, l'utilisation de ces produits représente une menace pour la sécurité alimentaire, puisque qu'ils en altèrent le premier facteur de production, la terre.

Nous ne pouvons pas tirer de conclusions quant à la tendance des effets des appropriations massives de terres sur le développement local sur l'unique base de cette analyse, et seule l'étude de sept communes béninoises peut nous permettre de relever une tendance de fond (négative ou positive).

3 Les tendances générales observées dans sept communes béninoises

Cette étude doit permettre de mieux comprendre la façon dont les différents acteurs se positionnent les uns par rapport aux autres, et les effets directs et indirects des achats de terres agricoles sur les communautés et le développement local.

Ainsi, pour capter le plus grand nombre de ces effets (cités dans la partie précédente), nous prenons en compte les critères suivant :

- mise en valeur effective du terrain : quel est le lien entre les superficies cultivées et la production agricole ?
- si le terrain est mis en valeur, quel type de culture y est effectué ?
- création d'emplois ? quels types d'emplois sont générés ? (salaire, conditions,...) Des petits paysans sont-ils laissés de côté ?
- quelle est l'utilisation faite des gains de vente ?
- caractère de la transaction : légale ou illégale ?
- existence d'investissements en matériel agricole et en investissements en infrastructures socio-communautaires ?
- niveau de la taxe sur les transactions foncières ?
- utilisation d'engrais chimiques/pesticides ?

Ces critères sont étudiés avec les données et informations obtenus sur le terrain et par les études menées par SYNPA. Nous n'avons pas pu obtenir des informations pour la totalité des critères pour chacune des communes. C'est pourquoi l'étude sur plusieurs communes est utile afin de dégager une tendance générale au niveau de ces sept communes.

L'objectif ici est de faire ressortir les tendances que l'on peut observer au niveau des impacts des achats massifs de terres agricoles sur le développement de sept communes du Bénin. Les communes ciblées se situent toutes en milieu rural et leur économie est systématiquement basée sur l'agriculture. Ces communes sont Adja-Ouèrè, Allada, Djidja, Djougou, Ouèssè, Toffo et Za-Kpota, situées au centre et au Nord du Bénin.

Au regard des études que nous avons menées dans ces 7 communes rurales du Bénin, il semblerait que les appropriations massives de terres agricoles jouent principalement de manière négative sur le développement local.

Si l'on s'intéresse à la sécurité alimentaire de ces communes, on peut remarquer que, dans l'ensemble, elle n'est pas encore touchée par le phénomène d'accaparement. Cependant, il faut noter que dans les sept communes étudiées, on constate une diminution des superficies emblavées des principales cultures vivrières ainsi que de leur production, et ce depuis 2007. Ainsi, bien que les niveaux de productions actuels ne soient pas tombés en-dessous des

niveaux d'il y a 10 ans, la tendance est à la baisse. La réduction des superficies emblavées semble être la conséquence des acquisitions de terres, acquisitions effectuées pour des raisons spéculatives et non de mise en valeur.

On peut donc penser que si l'insécurité n'est pas à l'ordre du jour pour l'instant, elle risque de l'être dans les prochaines années si les investissements agricoles continuent à contribuer à la réduction des surfaces emblavées. Les appropriations massives de terres représentent donc une menace pour la sécurité alimentaire des communes, dont la dégradation deviendrait un facteur majeur de paupérisation.

Lorsque les domaines acquis sont exploités, plusieurs problèmes sont à relever. En effet, bon nombre d'investisseurs sont non-agricoles, c'est-à-dire qu'ils ne maîtrisent pas forcément les itinéraires techniques de production. Ainsi, l'exploitation des terres ne se fait pas correctement, épuisant les sols et n'améliorant pas sensiblement la production agricole au niveau communal, alors que le but même de ces investissements devrait être d'augmenter la productivité et renforcer la production. Nous avons observé cela à Djidja, lorsque nous nous sommes rendus sur l'exploitation du domaine acquis et valorisé par le Diocèse d'Abomey. De plus, certaines exploitations sont mises en valeur avec des cultures de rente. Les retombées économiques de tels projets ne bénéficient pas aux populations locales en général, les produits étant destinés à l'exportation. Pourtant, si ces produits étaient vendus sur les marchés locaux, cela permettrait d'augmenter les ressources financières de la commune grâce aux taxes prélevées sur les marchés. Enfin, nous avons pu voir des cas où la mise en valeur du terrain acheté s'accompagnait d'investissements technico-financiers. La productivité a pu certes augmenter, mais ces terrains étant mis partiellement en valeur ou alors avec des cultures de rente, les bénéfices attendus de cette augmentation de la productivité ne s'est pas fait sentir au niveau des populations comme au niveau de la commune.

Lorsque les transactions s'effectuent de manière transparente, les Mairies perçoivent une taxe sur la délivrance du certificat foncier. Dans certaines communes, la hauteur de la taxe (500000 FCFA par hectare acheté) a réussi à décourager certains investisseurs, ce qui est plutôt positif. Mais dans d'autres communes, il semblerait que la somme que représente cette taxe pour les ressources de la Mairie soit bien plus attrayante que les terres agricoles. Ainsi, certaines communes ont pu être tentées de faciliter les transactions afin de percevoir le montant de la taxe sur les transactions foncières, conduisant même à des transactions litigieuses (cas d'Adja-Ouèrè).

Les transactions litigieuses sont en général sources de conflits entre acquéreurs et cédants, où la justice prend trop souvent le parti des « nantis ». Les cédants, à savoir les populations rurales et sans beaucoup de moyens, se trouvent alors démunis de leur seul facteur de production, la terre, sans pouvoir forcément faire appel à la justice. Ce type de situation se traduit souvent par une paupérisation croissante et une insécurité alimentaire réelle pour ces communautés. Nos visites de terrain dans les villages dans lesquels nous sommes allés observer ce type de cas nous ont confirmé ces conséquences néfastes de la marchandisation des terres. De plus, on voit de plus en plus de transactions s'effectuer au Nord, où les terres ne peuvent traditionnellement pas s'acheter. On y assiste à une réelle dégradation de la cohésion sociale, ainsi qu'à une perte de coutumes ancestrales. Nous avons constaté tout cela lors de nos visites sur le terrain, notamment dans le Nord aux alentours de Djougou, lors de notre entretien avec le Roi de Van Houi.

Selon la Banque Mondiale, les investissements agricoles sont censés générer de l'emploi en augmentant la productivité et en développant des activités économiques parallèles à l'agriculture, à savoir la transformation et la commercialisation.

En ce qui concerne les emplois d'ouvriers agricoles, il est vrai que certains sont créés suite à la valorisation de certaines terres acquises. Il apparaît cependant que ces emplois sont précaires en raison du faible niveau de rémunération et de leur caractère très souvent temporaire. Les salaires mensuels varient de 12000 FCFA à 40000 FCFA sur l'ensemble des sept communes, salaires qui ne permettent pas de subvenir aux besoins de toute une famille. De plus, les résultats montrent que les ouvriers employés sont généralement étrangers à la commune où l'achat de terres a eu lieu. Ainsi, lorsque ce type d'emploi est créé, les bénéficiaires ne sont pas forcément destinés à la population, ou alors dans une moindre mesure. Les paysans se retrouvent donc privés de l'accès à la terre, sans aucun droit de cueillette parfois, ce qui les plonge dans une pauvreté croissante. Parallèlement, on assiste à un exode rural qui ne cesse de croître. Cela ne contribue pas à dynamiser l'économie locale, puisque la commune doit supporter les besoins d'une population dont les ressources diminuent. Nous avons pu voir que bien souvent les promesses de création d'unités de transformation ne sont pas tenues, ou n'ont pas encore été tenues... Pour ce qui est de la commercialisation, nous n'avons pas eu connaissance de cas où la production des domaines achetés est confiée à la population locale pour être vendue sur les marchés de la commune et des communes environnantes. Ici encore, les acquisitions de terres ne se transforment pas en réel facteur de développement économique et social.

Concernant les gains de vente, les montants ne sont jamais très élevés pour des communes où la pression foncière est pourtant importante. Ainsi, le coût d'achat à l'hectare se situe entre 30000 FCFA et 900000 FCFA sur toutes les communes étudiées. Cela s'explique par le fait que les paysans qui vendent leurs terres le font pour des raisons de subsistances, et sont donc prêts à vendre leurs terres à un prix faible si cela leur procure de l'argent rapidement. Ce comportement traduit déjà une situation de paupérisation et de vulnérabilité croissante. De plus, le montant de ces gains de vente étant bas, il ne permet pas aux paysans cédants de démarrer une activité économique viable. Beaucoup partent dans les grandes villes pour devenir *zimidjans*, et ce lorsque l'argent de la vente n'est pas utilisé pour un achat de type téléphone portable ou alors pour supporter une femme supplémentaire... On voit donc que l'argent obtenu de la vente ne permet même pas de compenser les pertes liées à la cession de la terre, et ne contribue pas à renforcer l'économie locale.

L'un des principaux arguments avancé par la Banque Mondiale dans son plaidoyer pour les investissements agricoles responsables est que les acquéreurs vont systématiquement effectuer des investissements en matériel agricole afin de renforcer la productivité. Dans la plupart des cas étudiés ici, rares sont les investisseurs à s'être équipés de telles machines. De plus, les données ne démontrent pas systématiquement une augmentation des rendements agricoles, certaines communes devant faire face à une baisse de la productivité pour bon nombre de leurs cultures.

La Banque Mondiale considère également que ces acquisitions de terres à grandes échelles peuvent être bénéfiques au développement local dans la mesure où les investisseurs qui s'installent dans de grands domaines effectuent des investissements en infrastructures socio-communautaires, profitant également aux populations locales. C'est en effet le cas de certains acquéreurs qui, en mettant en valeur le domaine acheté, ouvrent des pistes, créent des écoles, des mosquées ou des centres de santé pour les communautés présentes dans le

domaine et associées occasionnellement à la production agricole. C'est ce que nous avons observé à Toffo lors de notre visite à la ferme de Sébastien Ajavon, ou à Djougou avec le cas d'acquisition de 500 hectares par une ONG koweïtienne. Mais encore une fois, sur le nombre de visites de terrain effectuées, nous avons pu observer cela deux fois seulement. De plus, il semblerait que les bénéficiaires pour les populations locales soient uniquement temporaires, les domaines où ce type d'investissement ayant lieu n'étant exploités qu'en partie seulement. On peut s'attendre dans les prochaines années à un déguerpissement progressif des populations, au fur et à mesure que les superficies exploitées augmentent. Cependant, ces exemples ne sont pas à rejeter en bloc puisqu'ils permettent, dans une certaine mesure, d'effectuer une transition « en douceur ».

Enfin, les acquéreurs qui exploitent les terres achetées ont souvent recours à des engrais chimiques et des pesticides, sur des terres que les populations cultivaient auparavant « naturellement ». Par exemple, à Daxjidja, 93% des acquéreurs utilisent des engrais, dont 71% ont recours à des engrais chimiques, sur des terres cultivées « naturellement » auparavant. Ce genre de comportement contribue à diminuer fortement la fertilité des sols, affaiblissant alors le principal facteur de production des communes, et même du Bénin. Ce constat indique que les accaparements de terres agricoles constituent à terme une menace pour le développement local, puisque les perspectives de production dans le futur sont moindres qu'aujourd'hui.

4 Conclusion

En conclusion générale, nous pouvons donc dire que les impacts des appropriations massives de terres agricoles sur le développement local des sept communes étudiées sont majoritairement négatifs, et que la paupérisation et l'insécurité alimentaire guettent ces localités où le phénomène prend de l'ampleur. Il est donc temps d'agir de manière à contenir ces effets négatifs et d'inverser les tendances afin que l'agriculture reste le premier facteur de développement du Bénin. Les propositions faites en ce sens se trouvent dans la partie suivante.

5 Recommandations

Les appropriations massives de terres agricoles ayant des impacts largement négatifs sur le développement local, il est impératif de limiter ce phénomène dans les communes, et de composer au mieux avec les achats déjà effectués. Pour cela, nous proposons les mesures suivantes.

Sur la promotion agricole :

1. Si les paysans vendent leurs terres à la base, c'est parce que leurs activités agricoles ne leur permettent pas de subvenir à leurs besoins essentiels. Il est donc indispensable que l'Etat, dans le cadre du PSRSA, apporte un soutien réel à ces agricultures familiales, véritable acteur de développement du Bénin.
2. Former les acquéreurs non agricoles au départ, pour que la mise en valeur des terres déjà acquises soit efficace et n'épuise pas les sols (cas du diocèse d'Abomey). Les RCPA ont ici un grand rôle à jouer, comme l'avait suggéré le RCPA de Djidja. Il est important que les RCPA prennent conscience de ce rôle, peut-être à partir d'une campagne de sensibilisation menée par SYNPA ?
3. L'expérience de la reconversion de fermes d'Etat en centres de formation de jeunes agriculteurs comme celle que nous avons visité à Djougou (Omer AGOLIGAN) est à étendre sur l'ensemble du territoire, à condition que l'Etat soutienne correctement ces initiatives à travers un appui financier suffisant.

Sur les PDC :

1. Il est impératif d'inclure les problématiques foncières dans les objectifs spécifiques des PDC, problématiques totalement absentes pour l'instant. C'est avec ce document que les communes pourront mettre en place une stratégie permettant de lutter contre les achats massifs de terres agricoles.
2. Cette stratégie doit porter sur :
 - Une sensibilisation des paysans à la base. Il est important qu'ils comprennent que vendre leur terre n'est pas bénéfique et cause plus de problèmes que ça n'en résout. Une activité du PDC au moins doit porter sur cette sensibilisation qui doit passer par les radios locales et par des formations, sensibilisation qui serait plus efficace en langue locale. SYNPA pourrait être associée à cette sensibilisation en formant les personnes qui iront informer la base.
 - La réalisation d'études au niveau de chaque commune telles que celles effectuées à Djougou et Ouèssè. SYNPA peut également apporter son aide et son expérience pour le pilotage de ces enquêtes. Ces études permettront aux communes d'avoir une idée réelle du phénomène d'accaparement sur la localité, afin de mieux cibler les actions à effectuer.

3. Il est essentiel que la base, c'est-à-dire les paysans, soient associés à la rédaction des PDC, puisque pour la plupart des communes la vision de développement s'appuie largement sur le secteur agricole. La prochaine activité de SYNPA qui vise à former les agriculteurs sur le contenu et le processus d'élaboration des PDC est un point de départ.

Autres recommandations :

1. Lors de nos visites dans les Mairies, la plupart des élus locaux a montré une volonté bien réelle de se former sur la loi 2007-03. SYNPA peut ici avoir un rôle à jouer car la formation des élus locaux permettra l'adoption de mesures visant à limiter les achats massifs de terres agricoles dans les communes rurales, dans le cadre de la décentralisation (puisque ce sont les communes qui sont en charge des transactions foncières)
2. Des partenariats entre SYNPA et les Mairies sont à établir pour que la base soit intégrée au processus d'élaboration des PDC. Ces partenariats doivent se baser sur les études réalisées sur le foncier dans chaque commune, ainsi que cette étude, mais aussi une analyse approfondie du volet agriculture des PDC pour voir la cohérence des programmes de ce volet avec la vision de développement des communes.

6 Annexes

Annexe 1 : photo d'un panneau exposé à la Mairie de Djougou – les différentes taxes sur les transactions foncières

N°	PRESTATION	COÛTS	DELAIS	PIÈCES À FOURNIR
01	Permis d'habiter	—	48 heures	Convention de Vente
02	Certificat administratif	25.000 F	48 heures	— Convention de Vente — Lavis Topographique certifié
03	Acte de Donation	— 105.000 F si la parcelle de la Mairie coûte 500.000 F — 55.000 F si elle est à 250.000 F	48 heures	Titre de propriété
04	Convention de Vente	• 20% si $X \leq 300.000 F$ • 15% si $300.000 \leq X \leq 500.000 F$ • 10% si $X \geq 500.000 F$ $X =$ prix de la parcelle	48 heures	Titre de propriété
05	Identification de Parcelles	2500 F Parcelle	Sur RDV	— Permis d'habiter — Convention de Vente — Attestation de recensement — Acte de Donation
06	Attestation de recensement	• 26.000 F pour les propriétaires terriens • 12.000 F + 0,06 % Prix d'achat si $X \geq 350.000 F$ pour les acquéreurs	48 heures	— Convention de Vente — Acte de Donation

Annexe 2 : Tableaux récapitulatifs de la situation par commune (page suivante)

CRITÈRES D'ÉVALUATION							
Valorisation des terrains après acquisition : lien superficie emblavée /production	Création d'emplois ?	Gains de vente et leur utilisation	Investissements technico-financiers	Investissements en infrastructures socio-communautaires	Utilisation d'engrais chimiques/pesticides ?	Caractère des transactions : légales ou illégales	Niveau de la taxe sur les transactions foncières
<p>Réduction des superficies emblavées en parallèle d'une baisse de la production pour plusieurs spéculations</p> <p>→ les terres sont peu valorisées après acquisition et sont achetées à des fins de spéculation</p>	<p>Cas de la ferme de Gbawété : aucun emploi n'a été créé 4 ans après la transaction</p>	<p>Une petite partie de la population a reçu, à ce jour, les gains de la vente.</p> <p>Aucune activité économique n'a été lancée avec les gains de vente déjà perçu</p>	<p>Aucun des investissements technico-financiers promis (usines, etc...) n'a été effectué => aucune création d'emplois</p>	<p>Aucun</p>	<p>----</p>	<p>Le cas de Gbawété correspond à une transaction illégale : ferme d'État rétrocédée à la population pour cause d'utilité publique et vendue par la Mairie à un investisseur privé</p>	<p>50 000 FCFA pour les achats de terrains inférieurs ou égaux à 5 ha</p> <p>100 000 FCFA pour les achats de plus de 5 ha</p>

Allada

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Valorisation des terrains après acquisition : lien superficie emblavée /production	Création d'emplois ?	Gains de vente et leur utilisation	Investissements technico-financiers	Investissements en infrastructures socio-communautaires	Utilisation d'engrais chimiques/pesticides ?	Caractère des transactions : légales ou illégales	Niveau de la taxe sur les transactions foncières
<p>Sécurité alimentaire menacée par une baisse des superficies emblavées, baisse due à la non valorisation des terres accaparées.</p> <p>Selon l'étude SNV : 100% des terres contenaient des cultures vivrières au moment de la transaction, dont seulement 40% font aujourd'hui l'objet d'une mise en valeur considérée comme « très bonne ».</p> <p>Cultures envisagées sur les terres valorisées : cultures de rente.</p>	<p>Appel à de la main d'œuvre locale et étrangère.</p> <p>Emplois ponctuels, selon les besoins.</p>	<p>Coût d'achat des terrain : compris entre 90 000 FCFA et 600 000 FCFA par hectare</p> <p>Certaines personnes ne recevront jamais l'argent de la vente, lorsque le terrain d'une communauté a été vendu par une seule personne.</p>	<p>Seulement 30% des acquéreurs de sont pourvus de matériel agricole et une parcelle acquise sur dix a fait l'objet d'un aménagement total</p> <p>→ ne pas s'attendre à une forte hausse de la productivité agricole dans la commune.</p>	<p>Selon l'étude SNV : uniquement des promesses de construction de routes, de puits, d'écoles...</p> <p>→ nous ne sommes pas descendus sur le terrain, donc nous ne pouvons pas dire si à ce jour certaines de ces promesses ont été réalisées (depuis l'étude SNV).</p>	----	----	----

Djidja

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Valorisation des terrains après acquisition : lien superficie emblavée /production	Création d'emplois ?	Gains de vente et leur utilisation	Investissements technico-financiers	Investissements en infrastructures socio-communautaires	Utilisation d'engrais chimiques/pesticides ?	Caractère des transactions : légales ou illégales	Niveau de la taxe sur les transactions foncières
<p>Dans les 7 arrondissements les plus touchés par les AMTA¹⁰ : baisse de la superficie emblavée pour les principales cultures vivrières (voandzou, igname, patate,...), accompagnée d'une diminution de la production</p> <p>→ les terres acquises ne sont pas mises en valeur et les achats de terres sont effectués pour de la spéculation uniquement</p> <p>→ risque d'insécurité alimentaire à moyen terme</p>	<p>Selon l'étude SYNPA : une petite fraction de la population seulement bénéficie des emplois comme ouvriers agricoles créés suite aux achats de terre</p> <p>Tendance confirmée lors de notre visite sur le terrain du domaine acquis par le Diocèse d'Abomey : les 8 employés permanents ne sont pas originaires de la commune</p> <p>Salaires mensuels compris entre 22000 et 40000 FCFA et emplois ponctuels → emplois précaires.</p>	<p>Coût d'achat à l'hectare des terres acquises : 50 000 à 300 000 FCFA.</p> <p>Étude SYNPA : 90% des personnes enquêtées considèrent que ces acquisitions agissent négativement sur la vie des vendeurs.</p> <p>Parmi les vendeurs, 43% soutient que la vente de leur terre leur est bénéfique à court terme.</p>	<p>Étude SYNPA : en 2009, 75,9% des acquéreurs n'utilisaient pas de machines agricoles, et seulement 25% d'entre eux avaient émis l'idée de projets d'exploitation des terres avec des machines agricoles.</p> <p>Ferme du Diocèse d'Abomey : 2 tracteurs, 2 remorques et 2 charrues et formations financées pour les ouvriers agricoles.</p>	<p>Aucun</p>	<p>Étude SYNPA : 71% des acquéreurs qui utilisent des engrais ont recours à des engrais chimiques. 95,5% des acquéreurs luttent contre les insectes utilisent des insecticides/pesticides chimiques.</p> <p>→ risque d'épuisement rapide des sols très élevé et qui se répercutera à terme sur la production agricole.</p>	<p>Étude SYNPA : 90% de conventions de vente, qui correspondent à des transactions ne passant pas par la Mairie mais illégalement entre le vendeur et l'acquéreur.</p> <p>→ les acquéreurs ne paient pas la taxe sur les transactions à la Mairie et courent le risque que la propriété de leur terrain ne leur soit pas reconnue dans le futur.</p>	<p>50 000 FCFA par hectare acheté.</p>

¹⁰ Achats Massifs de Terres Agricoles

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Valorisation des terrains après acquisition : lien superficie emblavée /production	Création d'emplois ?	Gains de vente et leur utilisation	Investissements technico-financiers	Investissements en infrastructures socio-communautaires	Utilisation d'engrais chimiques/pesticides ?	Caractère des transactions : légales ou illégales	Niveau de la taxe sur les transactions foncières
<p>Pour la plupart des cultures, vivrières et industrielles, on observe une réduction des surfaces emblavées ainsi qu'une baisse de la production sur la période 2004-2009 → risque d'insécurité alimentaire, les terres acquises sont très peu valorisées, achat pour motif de thésaurisation principalement.</p> <p>Étude SNV : lorsque les terres sont exploitées après acquisitions, elles le sont à des fins « agro-sylvo-pastorales ». Les cas d'accaparement où les terres sont valorisées dont SYNPA a connaissance sont exploitées avec des cultures vivrières (cas des koweïtiens).</p>	<p>Étude SNV : plus de la moitié des ouvriers agricoles employés après l'acquisition de terres ne sont pas originaires de la commune.</p> <p>Certaines populations sont totalement évincées de la production par certains propriétaires (cas de Mr Lucas, de Van Houi...)</p> <p>Cas où les populations sont intégrées à la culture des terres acquises : cas de l'ONG koweïtienne.</p> <p>Salaires mensuels entre 15000 et 40000 FCFA, emplois ponctuels → emplois précaires.</p>	<p>Coût d'achat moyen d'un hectare : 96750 FCFA</p> <p>→ relativement bas pour une commune où la pression foncière est forte</p> <p>Cas de Van Houi : les gains de vente ont servi à financer la construction d'un palais royal et une partie de l'argent a disparu</p>	<p>Étude SNV : sur 12 cas retenus, seulement 5 ont fait l'objet de tels investissements.</p> <p>→ on peut penser que les accaparements de terres ne contribuent pas à améliorer sensiblement la productivité agricole au niveau de la commune.</p>	<p>Certains acquéreurs effectuent de tels investissements dans le sens des populations. L'ONG koweïtienne a construit une mosquée, un centre de santé, des dortoirs pour les ouvriers agricoles...</p> <p>Plusieurs cas où rien n'a été fait : Van Houi et Mr Lucas</p>	<p>Étude SNV : les acquéreurs à Djougou achètent les terres les plus fertiles, avec un fort potentiel de croissance. Après acquisition, ils abattent les essences forestières au profit d'arbres fruitiers, utilisent des engrais chimiques et des pesticides...</p> <p>→ risque d'épuisement rapide des sols, qui se répercutera au niveau de la production agricole à terme.</p>	<p>Beaucoup de dons à Djougou où traditionnellement la terre ne se vend pas (cas de Van Houi).</p> <p>→ dégradation de la cohésion sociale et abandons de coutumes ancestrales : les gens sont de plus en plus enclins à vendre leurs terres ou celles de leur communauté, des conflits éclatent entre les personnes d'une même communauté.</p>	<p>Voir la photo en annexe 1.</p>

Ouèssè

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Valorisation des terrains après acquisition : lien superficie emblavée /production	Création d'emplois ?	Gains de vente et leur utilisation	Investissements technico-financiers	Investissements en infrastructures socio-communautaires	Utilisation d'engrais chimiques/pesticides ?	Caractère des transactions : légales ou illégales	Niveau de la taxe sur les transactions foncières
<p>Les terres achetées sont surtout des cultures vivrières. Or on observe une réduction des surfaces emblavées ainsi que de la production des spéculations qui leur sont associées, surtout à partir de 2008-2009.</p> <p>→ risque d'insécurité alimentaire et faible valorisation des terres achetées.</p> <p>Quand les terres sont exploitées après achat : cultures vivrières selon étude SYNPA, mais SYNPA a connaissance d'un d'un cas d'accaparement de 1000 ha à Toui qui produit industriellement du jatropha.</p>	<p>Les paysans autochtones de la commune deviennent pour la plupart des ouvriers agricoles</p> <p>→ sorte de colonisation agricole : les paysans autochtones sont dépossédés de leurs terres fertiles et se tranforment en ouvriers agricoles, le risque étant que beaucoup de conflits fonciers éclatent et que le production agricole diminue alors.</p> <p>Emplois précaires : temporaires et faiblement rémunérés (24000 à 30000 FCFA par mois)</p>	<p>Terres cédées à un coût d'achat de l'ordre de 30000 à 900000 FCFA.</p> <p>→ relativement faible dans une commune où la pression foncière est importante.</p> <p>Cas où les terres ont été vendues en échange de sacs de maïs et d'arachide</p> <p>→ reflète la précarité dans laquelle se trouvent les cédants.</p>	<p>Étude SYNPA : 11% des exploitées après acquisition le sont avec des machines agricoles.</p>	<p>Aucun.</p>	<p>Étude SYNPA : sur les 47,2% des acquéreurs qui utilisent des engrais, 81,2% se servent d'engrais chimiques. Selon les personnes enquêtées, en plus de menacer la sécurité alimentaire, les accaparements de terre sont une menace pour la sécurité environnementale.</p>	<p>----</p>	<p>----</p>

CRITÈRES D'ÉVALUATION							
Valorisation des terrains après acquisition : lien superficie emblavée /production	Création d'emplois ?	Gains de vente et leur utilisation	Investissements technico-financiers	Investissements en infrastructures socio-communautaires	Utilisation d'engrais chimiques/pesticides ?	Caractère des transactions : légales ou illégales	Niveau de la taxe sur les transactions foncières
<p>Plusieurs spéculations ont connu une réduction de leur superficie en même temps qu'une baisse de la production. Il s'agit du maïs, manioc, patate douce, tomate et légume feuille. Ce n'est pas le cas pour le riz et l'ananas.</p> <p>→ risque à terme pour la sécurité alimentaire, les terres sont peu valorisées après achat.</p> <p>Cas du domaine de Sébastien Ajavon : 335 des 1366 ha sont cultivés pour l'instant (maïs et palmiers à huile).</p>	<p>Cas S. Ajavon : la population locale (les Holli) est recrutée comme main d'œuvre agricole au moment des récoltes ou lorsque les machines ne peuvent pas effectuer le travail (pluie, pannes...)</p>	<p>----</p>	<p>Cas S. Ajavon : achats de matériel agricole lourd. Ces achats sont difficiles à rentabiliser et viennent plomber les comptes d'exploitation de la ferme.</p> <p>Ces machines remplacent la main d'œuvre Holli, alors privée de sa seule source d'emploi, sauf en période de pluie où elles ne peuvent accéder aux champs (car vertisols).</p>	<p>Cas S. Ajavon : nombreux investissements de ce type : aménagements en eau potable, centre de santé, école, formations...</p>	<p>Cas S. Ajavon : aucun</p>	<p>Cas S. Ajavon : il s'agit d'une transaction légale qui a donné lieu à l'obtention d'un titre foncier.</p>	<p>----</p>

Za-Kpota

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Valorisation des terrains après acquisition : lien superficie emblavée /production	Création d'emplois ?	Gains de vente et leur utilisation	Investissements technico-financiers	Investissements en infrastructures socio-communautaires	Utilisation d'engrais chimiques/pesticides ?	Caractère des transactions : légales ou illégales	Niveau de la taxe sur les transactions foncières
<p>Sécurité alimentaire critiques.</p> <p>Les surfaces emblavées ainsi que les niveaux de productions ont largement chuté entre 2007 et 2010 pour un grand nombre de cultures, qu'elles soient vivrières ou industrielles.</p> <p>→ tendances qui correspondent à la montée en puissances des AMTA sur la période 2005-2010 dans la commune.</p> <p>→ peu de terres sont emblavées après acquisition, les terres sont achetées à des fins de spéculation principalement.</p>	<p>Très peu : selon le RCPA, la plupart des paysans ayant vendu leurs terres se retrouvent paysans sans terre et sans emploi</p>	<p>Selon le SG de la Mairie : investissements temporaires de type achat d'un groupe électrogène, achat d'une moto pour devenir <i>zimidjan</i> dans les grandes villes.</p>	----	----	----	<p>La Mairie n'enregistre que les transactions régulières sur lesquelles elles perçoit une taxe : c'est pourquoi une grande partie de ces achats massifs de terres n'apparaît pas dans les registres de la Mairie.</p> <p>Cependant, le Secrétaire Général nous a dit avoir eu connaissance de certaines transactions, illégitimes, où les surfaces acquises vont de 800 à 1000 ha.</p>	----