

## La vente des terres de culture et ses effets sur le développement agricole dans l'agglomération rurale de Badja au Togo

M. OLADOKOUN Wonou, Maître de Conférences

*Laboratoire de Recherche sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés (LARDYMES)*

Département de Géographie, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Univ. de Lomé

LOMÉ . Tél. : (00228) 90 02 36 86. E-mail : [doladokoun@yahoo.com](mailto:doladokoun@yahoo.com)

### Résumé

L'agglomération rurale de Badja dans le Sud-ouest maritime est un espace qui bénéficie de conditions naturelles et humaines propices à l'activité agricole. Elle excelle dans la production de maïs qui participe à l'équilibre socio-économique des actifs agricoles. Les transactions foncières y connaissent une ampleur depuis 1990. Elles ont modifié les modes d'accès à la terre, et assuré l'émergence de la propriété foncière foraine avec pour corollaire, une micro-parcellisation des terres arables. Elles ont induit une diminution des superficies emblavées de maïs et une diversification des cultures ponctuée par des associations culturales et le développement des cultures pérennes, le tout renforcé par l'adoption des activités génératrices de revenus d'appoint. La présente étude s'articule autour de deux axes méthodologiques avec d'une part, une recherche documentaire et d'autre part, des travaux de terrain portant sur l'administration d'un questionnaire et d'un guide d'entretien. Cette étude, permet à terme, de cerner l'ampleur de la vente accrue des terres de culture et ses effets sur le développement de l'activité agricole et de proposer des solutions qui participent à une réduction de la pauvreté en aidant les producteurs plutôt que de s'accaparer de leurs terres.

**Mots-clés :** Agglomération rurale, vente des terres, propriété foraine, micro-parcellisation, Badja.

### Abstract

The rural township of Badja, located in the South-West of the Maritime region, is a space endowed with human and natural conditions prone to agriculture. Because the production of maize is excellent in the region, it contributes to the socio-economic equilibrium of the producers. Land sales have been flourishing there since 1990. These sales have changed the conditions of access to land, giving rise to fairground ownership of land and the emergence of a micro-breakdown of individual ownership of arable lands. This situation has led to the reduction of fields sown with maize, and the diversification of productions combined with farming methods as well as the development of a sustainable farming. All this is reinforced by the development of extra income generating activities. This study has used two methodological axes that are, on one hand, a documentary research and on a second hand, field researches with the use of a questionnaire and an interview guide. At the end of this study, an assessment of the scope of the intensive sale of farming lands and its impact on the development of agriculture will be carried out. Finally, it will suggest solutions that aim at the reduction of poverty which will help the producers in their activities rather than robbing off and their lands.

**Key-words:** township, lands sales, fairground ownership, micro-breakdown, Badja.

## 1. Introduction

La terre est le support matériel essentiel de toute activité de développement dont l'agriculture. Elle constitue un bien collectif et inaliénable dans les sociétés traditionnelles africaines qui portent l'empreinte de la ruralité ; elle est tout de même susceptible d'appropriation par l'homme. La terre bien gérée et mise en valeur, permet de contribuer à la croissance économique et de lutter contre la pauvreté.

L'individualisation et la vente des terres sont des phénomènes nouveaux en Afrique subsaharienne. Les terres agricoles constituent le principal pôle d'intérêt des investisseurs. L'accaparement des terres<sup>1</sup> est ainsi devenu l'expression la plus fréquemment utilisée pour désigner la vague actuelle d'opérations foncières à grande échelle. Il s'identifie à un phénomène d'accélération et d'arrivée de nouveaux acteurs qui prennent le contrôle de grandes surfaces de terres fertiles destinées à la production agricole (RAMBININTSAOTRA S., 2010). Celui-ci s'amplifie dans de nombreux pays d'Afrique ou d'Asie et ce, sans aucun contrôle ni garantie pour les populations. La Corée du Sud, la Chine et l'Arabie Saoudite sont citées parmi les principaux acheteurs<sup>2</sup>. On estime à près de 2,5 millions d'hectares la superficie de terres achetées ou louées en Afrique (L'Indépendant Express. com, 2013).

Le postulat selon lequel des terres agricoles sont disponibles, c'est-à-dire « vides », « inutilisées », « libres », « en friche » est un des facteurs expliquant en grande partie l'intérêt des investisseurs pour l'acquisition des terres. Ce mythe est souvent véhiculé par les pouvoirs publics des pays hôtes (Mozambique, Tanzanie, Indonésie, etc.) qui ont tenté de qualifier ainsi des terres situées sur leur territoire pour attirer des investisseurs (CSAO/OCDE, 2009).

Le terme accaparement implique l'idée que l'accumulation des terres procède de moyens illégaux et (ou) illégitimes. Les affectations de terres ne répondent pas aux dispositions du régime foncier national (CSAO/OCDE, 2009). Au Togo, la dualité des régimes fonciers est de mise. Le régime foncier coutumier prend de l'ascendant sur le régime foncier moderne, ce qui permet aux collectivités lignagères d'exercer l'abus sur leurs terres<sup>3</sup> sans tenir compte des procédures d'affectation ou d'acquisition définies par le régime foncier moderne.

La vénalité de la terre est source d'enjeux socio-économiques, ce qui sous-tend sa vente. Celle-ci a pris un élan remarquable dans les milieux urbains. Elle n'a point épargné les milieux ruraux, où la propriété collective et indivise et l'inaliénabilité de la terre perdent de

---

<sup>1</sup> Il désigne l'acquisition controversée de grandes étendues de terre agricole auprès des pays en développement, par des entreprises transnationales et gouvernements. Le terme fait principalement référence aux investissements à grande échelle (et principalement étrangers) à la suite de la hausse des prix alimentaires mondiaux et des inquiétudes sur la sécurité alimentaire ([http://fr.Wikipedia.org/Wiki/Accaparement\\_des\\_terres](http://fr.Wikipedia.org/Wiki/Accaparement_des_terres) du 29 août 2013). Il se définit comme l'acquisition, par l'achat ou la location, par des investisseurs publics et privés, étrangers ou nationaux de grandes surfaces destinées à l'exploitation (RAMBININTSAOTRA S., 2010).

<sup>2</sup> Selon l'Indépendant Express. com, 2013, pp. 2-3, en mai 2008, un homme d'affaires chinois a acquis des droits sur 10 000 hectares au Cameroun afin de produire du riz destiné au marché chinois. La même période de cette année, le Soudan a loué 690 000 hectares à la Corée du Sud pour lui permettre de cultiver du blé. Depuis août 2008, des centaines de milliers d'hectares de terres agricoles sont octroyées gratuitement par le gouvernement éthiopien à l'Arabie Saoudite. Cet Etat arabe entend investir plus de 566 millions de dollars (environ 283 milliards de F. CFA) pour acheter ou louer des terres au Soudan.

<sup>3</sup> L'abus rappelle le droit de disposer dont l'exercice est exclusivement réservé à toute personne morale ou physique ayant la maîtrise foncière. C'est par l'exercice de ce droit qu'une collectivité lignagère peut décider de louer ou de vendre ses terres.

leur importance sociologique au regard des mutations agraires. Les terres agricoles des pays en développement, dont l'utilité avait en grande partie échappé aux investisseurs pendant des décennies postcoloniales, sont à nouveau considérées comme des biens rentables après la crise des produits alimentaires de 2008. Il s'en suit, pour des raisons économiques, l'accaparement des terres.

L'essor des acquisitions et des locations de terres à grande échelle s'oriente vers la recherche en alimentation, en eau et en énergie des pays investisseurs. La vente de la ressource foncière et l'importance des surfaces concernées confèrent à ces investissements étrangers une dimension nouvelle en raison des risques et enjeux qu'elle induit. L'accaparement des terres en Afrique, sur la base des analyses faites par RAMBININTSAOTRA S., (2010), est sujet à des risques et crée des problèmes entre autres :

- les risques environnementaux : déforestation, diminution des ressources en eau, pollution des nappes par l'utilisation massive d'intrants chimiques et monoculture ;
- la méconnaissance de la situation des populations potentiellement affectées ou bénéficiaires ;
- la méconnaissance de détail des contrats réellement passés ;
- le manque de transparence dans les négociations contractuelles ;
- la non prise en compte des droits de propriété et surtout des droits d'usage (pâturages, ressources forestières, eau) rattachés au foncier objet de convoitise ;
- les troubles sociaux et politiques au niveau local voire national du fait des exclusions des populations locales, mais aussi d'une vision exclusivement vénale de la terre et autres ressources naturelles.

La question foncière, au Togo comme dans les autres pays de l'espace ouest-africain, est au centre des préoccupations socio-économiques, politiques et culturelles. Elle reste marquée par un décalage fort entre les utilisateurs du sol et les principaux acteurs du système foncier au regard des textes légaux et des situations concrètes des ruraux (OLADOKOUN W., 2009). Le constat de l'absence d'une politique foncière et d'un code foncier définissant les domaines de compétences des acteurs du système foncier et les missions régaliennes de l'Etat dans le cadre de la gestion du foncier, reste établi. Les collectivités lignagères, ce faisant, sont en première ligne en matière d'exercice de l'abus. Les pouvoirs publics togolais, par contre, n'ont aucune emprise sur la gestion foncière ; ils ne sont sollicités à travers leurs services techniques déconcentrés, que pour formaliser les titres de propriété, ce qui justifie le désordre qui caractérise le marché foncier togolais.

On assiste ainsi sur de grandes superficies à des formes d'expropriation, de spéculation foncière puis, à l'émergence des projets de développement agricole, de développement des agrocarburants<sup>4</sup>, etc. Des cas d'acquisition de terres par des personnes physiques et des personnes morales<sup>5</sup>, en l'occurrence des nationaux ou des étrangers, à titre de spéculation

---

<sup>4</sup> Ils portent sur le développement de la culture de *Jatropha curcas* aux fins de production de biocarburant sur une superficie projetée d'environ 70 600 hectares dans les préfectures d'Agou, de l'Avé et de Zio, puis l'aménagement d'une plantation de canne à sucre dans la vallée de Zio sur 30 000 hectares.

<sup>5</sup> On peut citer l'achat de : 800 ha à Avédjé dans la préfecture de Zio ; 2000 à 3000 ha à Datcha, Ikoatcha, Ikoafi, Awokou Copé dans la préfecture de l'Ogou ; plus de 1000 ha à Karikatè dans la préfecture de l'Oti ; plus de 5 000 ha achetés à Nyigbé, 2000 ha à Tsito et 500 ha à Bégbé dans la préfecture de Zio, etc.



L'agglomération rurale<sup>8</sup> de recherche (figure 1), a pour centre de gravité Badja situé sur la nationale N°5 reliant Lomé à Kpalimé. Celui-ci se trouve à 40 km de Lomé, la capitale et à 9 km de Kévé, le chef-lieu de la préfecture dont il relève. Sa superficie est de 214 km<sup>2</sup>. On y dénombre 14 089 habitants en 2011 avec une densité de peuplement d'environ 66 habitants au km<sup>2</sup>. Badja de par sa proximité géographique de Lomé, est devenu un domaine de vives conquêtes foncières. Il connaît un regain d'intérêt pour la vente des terres arables. On y assiste à une course effrénée à la vente des parcelles de culture. Environ 77% des paysans de l'agglomération rurale d'étude sont mus par un gain d'argent ; ils vendent leurs parcelles, se retrouvent sans terre cultivable, ce qui soulève une préoccupation majeure : en quoi la vente des parcelles de culture constitue-t-elle une entrave au développement de l'activité agricole dans l'agglomération rurale étudiée ? De celle-ci, découlent les préoccupations secondaires suivantes :

-qu'est-ce qui motive les collectivités lignagères à vendre leurs terres de culture?

-que faire pour assurer la réduction de la pression foncière sur les terres de culture de Badja ?

L'objectif général poursuivi est d'étudier les effets induits par la vente des terres de culture sur le développement de l'activité agricole. Celui-ci vise spécifiquement à :

-identifier les causes justificatives de la vente des terres de culture ;

-définir des actions qui participent à une gouvernance foncière en vue d'un développement de l'activité agricole.

L'hypothèse principale sur laquelle se fonde notre analyse, indique que la vente des parcelles contribue à la réduction de la production agricole dans l'agglomération rurale de Badja. Il en résulte les hypothèses subsidiaires :

-la pauvreté qui sévit dans le terroir d'étude pousse les collectivités lignagères ayant la maîtrise foncière, à vendre leurs parcelles de culture ;

-l'engagement de véritables actions de plaidoyer en direction des décideurs corrélées de mesures coercitives qui passent par l'imposition des parcelles de culture en milieu rural et une action de mobilisation communautaire, peut aider à la préservation du patrimoine foncier des lignages.

Le cadre théorique et le cadre géographique sous-tendent la méthodologie de travail adoptée. Celle-ci se fonde sur les travaux de terrain et l'analyse cartographique. Les résultats de nos travaux tournent autour du cadre géographique de l'étude, de la vente accrue des parcelles de culture à Badja et des effets induits sur l'activité agricole.

## **2. L'agglomération rurale de Badja : un cadre physique favorable à l'agriculture**

Le cadre géographique de l'agglomération rurale de recherche est caractérisé par des éléments physiques propices à l'activité agricole : le relief, les cours d'eau, le climat et les sols.

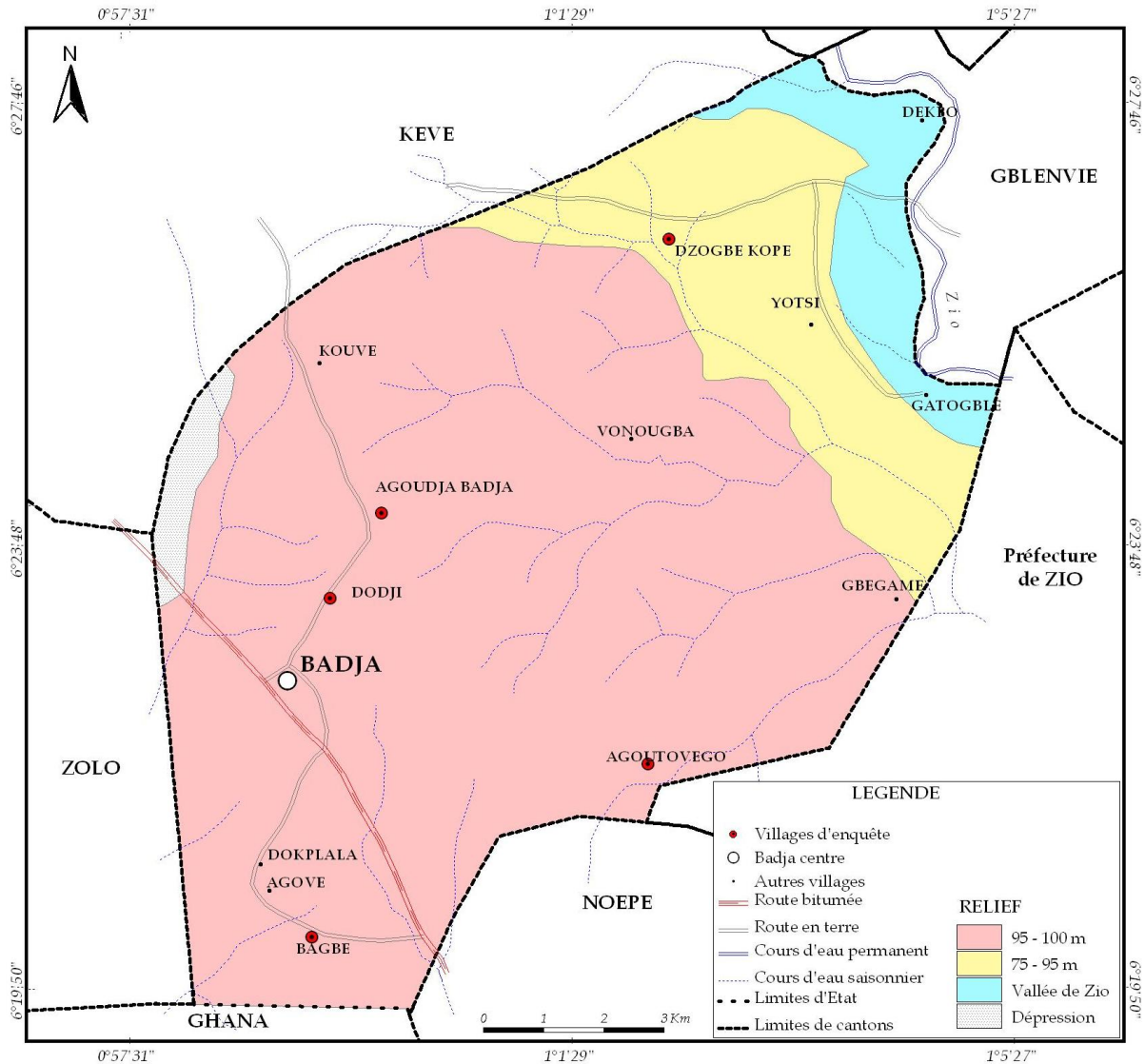
**-Un relief propice à l'activité agricole.** L'agglomération rurale de recherche s'étend sur 14 km de long de la frontière d'État (Ghana) au sud-ouest jusqu'à Kévé. Celle-ci laisse apparaître sur la base de la figure 2, un relief de haute plaine avec des altitudes qui varient entre 95 et

---

<sup>8</sup> Elle s'identifie au Togo, à une localité marquée par une prépondérance de l'activité agricole et dont le ressort territorial se distingue nettement de celui du chef-lieu de préfecture dont elle dépend administrativement. Elle se reconnaît à travers le canton, le village et les écarts. L'agglomération rurale de Badja, sur cette base, est constituée des localités de Bagbé, Badja, Dodji, Agoutovego, Agoudja-Badja et Dzogbé Kopé.

100 m. C'est cette unité qui constitue le site de Badja. On note à 4 km de Kévé, une dépression à peine perceptible. Une basse plaine assimilable à une terrasse, s'observe de Kévé à la vallée de Zio, sur environ 8 km ; elle présente une altitude qui varie de 75 à 95 m. Ce relief de faible altimétrie et d'accès facile aux paysans, ne constitue en aucun cas, un obstacle aux aménagements spatiaux; il est plutôt favorable à la pratique de l'activité agricole.

**Figure 1 : Éléments du relief de l'agglomération rurale de Badja**



Source : OLADOKOUN W. (2012), données de la Direction régionale du Plan

*-Une agglomération rurale très peu drainée par le Zio.* Badja tout comme la préfecture de l'Avé dont elle relève administrativement, n'a pratiquement pas de cours d'eau. Le seul qui draine la préfecture est la rivière Zio, ce qui justifie le problème d'eau qui se pose avec acuité dans le milieu d'investigation<sup>9</sup>. Le Zio a un régime hydrographique régulier avec des affluents qui bénéficient d'un régime saisonnier. On assiste à une pénurie d'eau ou à une irrégularité des pluies pour le développement des cultures, ce qui exclut toute opportunité d'irrigation des

<sup>9</sup> La profondeur de la nappe phréatique (120 -150 m) qui rend difficile voire impossible la réalisation physique des puits, accentue le problème d'eau à Bagbé et à Dodji.

cultures de contre-saison et de maîtrise de l'eau irriguée. Les ménages en souffrent également. Les productions agricoles y sont tributaires du régime pluviométrique en fonction du climat.

- **Un régime climatique bimodal.** L'environnement étudié présente des températures qui varient peu ; la moyenne thermique annuelle y est de 25°C et l'amplitude thermique oscille entre 3° et 4°C. Badja jouit d'un climat subéquatorial à régime bimodal. On y enregistre un total pluviométrique annuel ne dépassant guère 900 mm. Le régime pluviométrique bimodal et la variation de la température tout au long de l'année, y favorisent toutefois, la production agricole. Celle-ci, en plus du relief et des données climatiques, est déterminée par les sols.

-**Les sols, un support matériel de l'activité agricole.** Les sols ferrugineux tropicaux et les sols ferralitiques se partagent le milieu d'étude. Ils sont peu épais, d'environ 2 à 3 m de profondeur. Ce sont des sols de couleur rouge, riches en fer. Ils renferment beaucoup de sable et sont très peu fertiles. Ces sols rappellent ceux de "terre de barre" qui occupent 20 % du territoire togolais.

On trouve dans l'aire de recherche des sols ferrugineux tropicaux lessivés sur faible profondeur et concrétionnés. Ils couvrent la partie Nord-ouest et Nord du terroir de Badja et réapparaissent dans le secteur de Bagbé conduisant vers la rivière Zio. Ces sols portent avec succès une gamme de cultures très variées : maïs, manioc, arachide, niébé, igname, palmier à huile, teck, etc.

Les sols ferralitiques bien que fertiles, connaissent une dégradation inhérente à leur surexploitation. Ils sont représentés au sud-ouest et au sud de l'espace d'étude. Ils présentent un profil profond relativement uniforme de couleur rouge et des aptitudes culturelles pour le développement du maïs, du manioc, de l'igname, du palmier à huile, du teck, etc. (AGBEYADZI K., 2008).

## 2.1. Outils et méthodes

Deux éléments fondamentaux participent à l'élaboration de notre approche méthodologique : les outils de collecte des données et les méthodes de collecte, traitement et d'analyse des données.

### 2.1. Les outils de collecte des données

Des outils ont permis d'entreprendre cette étude. Ils portent sur les recherches documentaires, le questionnaire et le guide d'entretien.

**Les recherches documentaires** ont concerné les ouvrages généraux, les ouvrages spécialisés, les revues, articles et rapports d'activité effectivement consultés, traitant des questions foncières et agricoles. La recension de leurs écrits a permis de bien comprendre les évolutions en cours sur le foncier et d'élaborer la problématique en l'arrimant au contexte du débat scientifique actuel.

**Le questionnaire** comporte des questions fermées, des questions semi-ouvertes ou semi fermées ou à choix multiples (QCM) et des questions ouvertes. Celui-ci est administré aux chefs de ménages et femmes qui peuvent décrire et partager leur perception sur le foncier et les éléments caractéristiques de l'agglomération rurale de Badja. Il nous a permis de collecter des informations quantitatives et qualitatives.

**Le guide d'entretien**, un outil opératoire, a l'avantage d'être adressé à des personnes ressources<sup>10</sup>. Celui-ci contribue à un élargissement de notre perception sur la vente des terres à partir de celle des personnes ressources indiquées.

## **2.2. Les méthodes de collecte, traitement et d'analyse des données**

Les méthodes constituent des procédés utilisés en vue d'atteindre les objectifs fixés par l'étude. Elles se fondent sur la collecte des données, leur traitement et analyse.

### **2.2.1. Méthodes de collecte des données**

La collecte des données existantes a été rendue possible à travers une recherche documentaire. Celle-ci est sous-tendue par la consultation des documents et ouvrages.<sup>11</sup> Notre recherche s'est également orientée vers l'exploration des sites internet à partir des moteurs de recherche. Les données recueillies au cours de la recherche documentaire ont été complétées par la collecte des données primaires. Celle-ci est assurée par l'administration du questionnaire, la réalisation d'un guide d'entretien<sup>12</sup>.

Le questionnaire élaboré, est administré à un échantillon constitué<sup>13</sup> de 170 chefs de ménage dont 132 chefs de ménage enquêtés plus 38 femmes, tous résidant dans les six localités constituant l'agglomération rurale de Badja. L'échantillonnage raisonné adopté, a permis d'identifier les personnes susceptibles de se prêter à l'administration du questionnaire et de donner suite à nos préoccupations<sup>14</sup>. Notre population cible est constituée à partir des variables qui valorisent l'âge, le sexe, la situation matrimoniale, la taille du ménage, la profession et le niveau d'instruction. Les composantes de la population mère portent sur des personnes<sup>15</sup> à même de mieux comprendre les mutations foncières qui s'opèrent dans le milieu de recherche avant et après 1990<sup>16</sup>. Les données recueillies auprès des acteurs du système foncier de l'échantillon ont été traitées et analysées.

### **2.2.2. Méthodes de traitement et d'analyse des données**

Le traitement des données est assuré à partir d'un dépouillement. Celui-ci est réalisé à l'aide du logiciel SPSS 2. Il nous a permis de disposer de données quantifiées qui contribuent à la réalisation de tableaux et à l'établissement de graphiques et des cartes. Les supports

---

<sup>10</sup> Il s'agit des chefs de village et leurs notables, des chefs de collectivités et des ménages, puis des ayant-droits.

<sup>11</sup> Ces documents et ouvrages ont été consultés à la Bibliothèque centrale de l'Université, la Bibliothèque de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines (FLESH), la Bibliothèque de l'École Supérieure d'Agronomie (ESA), la Bibliothèque de l'Unité de Recherche Démographique (URD), au Centre d'Information des Nations Unies (CINU), à la Direction Statistique agricole et de l'Information de la Documentation (DSID), à la Direction Générale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale (DGSCN).

<sup>12</sup> Ces travaux se sont déroulés à Badja du 19 novembre au 14 décembre 2012. Cette période qui coïncide avec la grande saison sèche allant de novembre à février, est une période d'inactivité agricole pendant laquelle, les enquêtés présentent une plus grande disponibilité d'écoute active et de partage.

<sup>13</sup> Celui-ci résulte des données des Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat (RGPH) réalisé en 1970, 1981 et 2010 par la Direction Générale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale (DGSCN). Le taux de sondage de 1/15% appliqué à la population-mère chiffrée à 2042 ménages, a permis de dénombrier 132 chefs de ménage enquêtés. L'approche genre adoptée en vue d'une diversification des perceptions a permis d'assurer un échantillonnage de 38 femmes, ce qui porte l'effectif total à 170 ménages, tous statuts socioprofessionnels confondus.

<sup>14</sup> Les effectifs des enquêtés, sur la base indicative de la figure 1, portent respectivement sur 44, 37, 35, 20, 17 et 17 à Badja, Bagbé, Dodji, Agoudja-Badja, Agoutovego, Dzogbé-Kopé.

<sup>15</sup> Il s'agit des chefs de village et leurs notables, des chefs de collectivités et des ménages, puis des ayant-droits.

<sup>16</sup> 1990 est une année de référence ponctuelle au Togo par une crise socio-politique née du processus de démocratisation et une urbanisation déferlante qui modifia le peuplement de la ville de Lomé et de son espace suburbain à travers une intensification de la production foncière des parcelles de culture en vue de leur conversion en parcelles à bâtir ou de leur réorientation.



matériels<sup>17</sup> ainsi élaborés, ont servi à l'analyse des données et à l'illustration des phénomènes observés. Ces supports matériels ont permis de mettre en exergue les évolutions en cours en matière du foncier<sup>18</sup> dans l'agglomération rurale étudiée. Celles-ci portent sur les modes d'accès à la terre, les indices de morcellement des parcelles, la taille des parcelles exploitées avant et après 1990, les prix pratiqués, l'éloignement graduel des parcelles de culture, le système de production agricole, etc. Ces outils et méthodes de collecte des données servent d'axes fondamentaux à notre approche méthodologique. Ils participent en dernier lieu à la production des résultats de nos travaux.

### 3. Les résultats

Les résultats de nos travaux tournent autour de la vente accrue des parcelles de culture à Badja et des effets induits sur l'activité agricole.

#### 3.1. Un environnement humain dynamique

L'analyse porte sur l'évolution et la structure de la population de Badja dans un contexte de vente accrue des terres arables. 30,4% de la population de la préfecture de l'Avé en 2011, résident à Badja dont la population, depuis près de deux décennies, est en augmentation. Le tableau n°1 est issu du traitement de nos données (OLADOKOUN W., 2012) sur la base des résultats du Recensement général de la population et de l'habitat en 1970 et 1981, puis les estimations raisonnées en 1991 et les résultats du RGPH de 2010.

**Tableau n°1 : Effectifs de population de l'agglomération rurale de Badja (1970-2011)**

Années	1970	1981	1991	2001	2011
Population	3600	6358	8218	10623	14089

Source : Enquêtes de terrain de l'auteur (2012)

La population de Badja est passée de 3 600 habitants en 1970 à 14 089 habitants en 2011, soit un taux de croissance annuel de 7,10 %. La densité moyenne en 41 ans, a évolué de 16,8 à 66 habitants/km<sup>2</sup> : quelque 60 % des chefs de ménages enquêtés déclarent avoir plus de 5 personnes en charge.

On dénombre au sein de cette population, 58 % de jeunes de moins de 20 ans, 39,5 % de personnes d'âge compris entre 25 et 70 ans et 2,5 % âgées de plus de 70 ans. La proportion des jeunes du fait de la croissance démographique qui caractérise le milieu d'étude, ne cesse d'augmenter. Environ 82 % de la population est constituée d'actifs agricoles. Cette importance numérique des actifs traduit une disponibilité de main-d'œuvre potentielle. Celle-ci est à même de participer à la mise en culture des terres dans un environnement où la vente des parcelles de culture se développe au fil des ans.

#### 3.2. Une vente accrue des parcelles de culture

Les droits fonciers coutumiers coexistent avec les droits fonciers modernes, entraînant l'existence de deux régimes fonciers et une évolution des modes d'accès à la terre. Au Togo,

<sup>17</sup> Les tableaux et graphiques ont été réalisés sur la base du tableur Microsoft Excel. Les cartes sont établies à l'aide du logiciel Arc View Gis 2.3a.

<sup>18</sup> Le foncier est considéré comme l'ensemble des relations entre les individus et la terre et les ressources naturelles qu'elle supporte. Le rapport des hommes au foncier est ainsi par essence un rapport social, culturel, un rapport entre les hommes autour de la terre. Le foncier représente une pluralité de droits individuels ou collectifs qu'il faut reconnaître. Le foncier est un déterminant d'identité culturelle (LE BRIS E., et al, 1991).

la terre selon les règles coutumières, est avant tout un bien collectif. Mais l'individu ne disparaît pas dans la collectivité dont il est membre. Il a des droits précis qui, sans nécessairement s'opposer à ceux de son groupe, s'en distinguent nettement. Un lien étroit existe entre les droits collectifs et les droits individuels, en ce sens que quel que soit le groupe ethnolinguistique, les domaines individuels sont toujours rattachés aux domaines collectifs (MAGUET E., 1926).

Les collectivités lignagères ou les groupements familiaux sont les supports de droits portant sur la terre. Pour exploiter une parcelle de terre à des fins individuelles, il faut être membre de la collectivité qui la détient. L'appartenance à une collectivité est la condition nécessaire et suffisante pour que des droits individuels puissent s'exercer sur la terre (KOUASSIGAN G., 1996). Aussi les coutumes reconnaissent-elles à l'individu l'autonomie indispensable à son existence en tant que personne juridique susceptible d'être titulaire des droits. Le mode de répartition et de réglementation de l'usage de la terre au sein des cellules familiales, est exclusivement réservé aux hommes. Ceux-ci sont censés représenter l'ancêtre commun et incarnent le chef de famille.

Le régime foncier<sup>19</sup> coutumier sous-tend l'appropriation collective et fait valoir l'exercice du droit coutumier. Il considère la terre comme un bien collectif, sacré et inaliénable. L'on y accédait à Badja par héritage et don. Le régime foncier moderne, fait marquant de la colonisation allemande au Togo, se fonde sur l'appropriation individuelle avec pour corollaire, l'exercice absolu du droit romain. La terre y est perçue comme un bien individuel et aliénable. Ce régime permet d'accéder à la terre dans l'environnement d'étude par voie de location et d'achat. Cette évolution a rendu possible la vente des terres de culture, ce qui permet de rendre véritablement compte des transformations survenues dans le milieu de recherche.

### 3.2.1. Des pesanteurs en interaction

La vente accrue des parcelles de culture est favorisée par les interactions qui se déroulent entre les pesanteurs sociologiques et les pesanteurs socio-économiques.

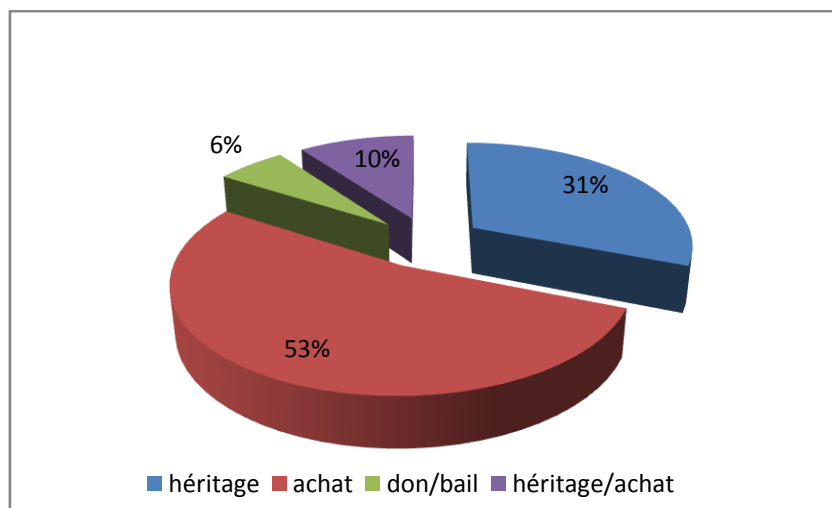
*-Des pesanteurs sociologiques qui modifient le régime foncier.* L'éclatement des univers traditionnels et classiques, constitue une pesanteur induisant la modification du régime foncier, ce que confirment 87,5% des enquêtés. L'usufruit collectif du sol devient individuel. Les propriétés foncières s'atomisent pour donner aux utilisateurs du sol les moyens de satisfaire leurs besoins sans cesse croissants. L'individualisation des terres renforcée par l'évolution des modes d'accès à la terre, contribue à leur aliénation.

---

<sup>19</sup> Le régime foncier est le rapport, défini par la loi ou la coutume, qui existe entre des individus ou des groupes relativement aux terres. C'est une institution, c'est-à-dire un ensemble de règles élaborées par une société pour régir le comportement de ses membres. Ces règles définissent la répartition des droits de propriété sur les terres, les modalités d'attribution des droits d'utilisation, de contrôle et de transfert des terres ainsi que les responsabilités et limitations correspondantes. Plus simplement, le régime foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources, pendant combien de temps et dans quelles conditions (FAO, 2003).

Les modes d'accès à la terre<sup>20</sup> sont sous-tendus par le patriarcat. Ceux-ci ont toujours existé, mais leur contenu a évolué au rythme de la rareté et des dynamiques sociales par rapport à la terre. Ils se sont mués des modes d'accès traditionnels aux modes d'accès modernes (fig. 2).

**Figure n°2 : Évolution des modes d'accès à la terre dans le canton de Badja**



Source : Enquêtes de terrain de l'auteur (2012)

Les modes d'accès traditionnels qui procèdent de l'héritage et du don, participent à l'accumulation des biens fonciers. Ils sont cependant, supplantés par les modes d'accès modernes. Ceux-ci, au contraire, se fondent sur la location, le bail ou la vente ; ils sont source du morcellement des terres. 31 % des enquêtés accèdent à la terre par héritage contre 53 % par achat. 6 % d'entre eux ont accès à une parcelle de terre au moyen du don/bail contre 10% par héritage/achat<sup>21</sup> (figure 2).

La densification de l'espace d'étude s'intensifie ; sa densité moyenne est passée de 16,8 à 66 habitants/km<sup>2</sup> de 1970 à 2011, faut-il le rappeler. 40 % des parcelles en 2011 ont moins d'un (1) hectare contre 24 % des parcelles avant 1990. Il s'en suit une augmentation du nombre des parcelles de moins d'un (1) hectare. Celle-ci induit la modification du régime foncier à travers l'émiettement des terres. La libéralisation de la vente des terres participe à l'émergence des propriétés foncières foraines<sup>22</sup>. Les nouveaux acquéreurs ont des parcelles d'une contenance de 2 à 5 ha. Ces parcelles de culture sont orientées vers le développement des plantations de tecks et la construction des habitations. Dans l'agglomération rurale de recherche, 82 % des plantations de tecks appartiennent aux propriétaires fonciers forains contre 18 % qui relèvent des propriétaires résidentiels. Toutes ces pratiques culturelles induisent une modification de la taille des exploitations agricoles et la faiblesse du revenu économique des chefs de ménage autochtones.

<sup>20</sup> Ils s'identifient à l'ensemble des règles qui régissent la transmission des droits exercés par un groupe de personnes ou un individu qui cède son patrimoine foncier à une tierce personne.

<sup>21</sup> Le don et le bail puis, l'héritage et l'achat constituent des modes d'accès distincts qui rappellent les modes d'accès traditionnels et les modes d'accès modernes. L'option prise de mettre ensemble d'une part, le don et le bail et d'autre part, l'héritage et l'achat, permet de mettre en exergue la juxtaposition des modes d'accès traditionnels et modernes dans l'appropriation individuelle des terres dans un environnement où la terre se raréfie.

<sup>22</sup> A Agoudja-Badja, un propriétaire foncier forain possède une parcelle de 52 ha d'un seul tenant.

*-La pauvreté, une pesanteur socio-économique qui détermine la vente des terres.* L'achat des terres est le mode d'accès le plus récent. Son apparition, d'après 47,5 % des enquêtés, remonte aux années 1980. La vente des terres est devenue dans les années 1990, un palliatif aux problèmes socio-économiques auxquels les populations de l'agglomération rurale de Badja sont confrontées. Environ 77 % des propriétaires en font une activité lucrative en vue de compenser le manque à gagner résultant très souvent des insuffisances de production agricole et par ricochet, des revenus familiaux. Le revenu moyen agricole ou familial est de 10 000 à 20 000 F CFA en 2011 contre 30 000 à 40 000 F CFA avant 1990. L'ampleur de la vente des parcelles de culture est évoquée par 12,5 % des personnes touchées pour justifier le manque d'emploi et la baisse des revenus agricoles dans l'espace d'étude. On y assiste à une micro-parcellisation des terres amplifiée par une pression démographique et sociale forte.

La terre, du fait de sa valeur vénale, est devenue un objet marchand pour les propriétaires terriens soucieux de la monnayer. Sa vente est suscitée par la satisfaction des besoins non alimentaires<sup>23</sup> ; 90,7 % des enquêtés sont dans ce cas. Deux types de vente apparaissent : la vente de détresse et la vente productive<sup>24</sup>.

Les paysans, pour faire face à leurs besoins financiers, vendent tout ou partie de la parcelle exploitée en procédant souvent à son lotissement. La tendance observée dans un cas comme dans l'autre, permet de considérer que la vente de détresse ou la vente productive se fondent sur un transfert quasi continu des terres des plus pauvres vers les plus riches. La vente de détresse intervient pour permettre aux plus pauvres de faire face à des problèmes sociaux urgents ; c'est le cas de 93,3 % des ménages agricoles enquêtés. La vente productive est celle qui est opérée aux fins de relance d'une activité commerciale ou de développement d'une exploitation agricole. Elle est le fait de 6,7 % personnes enquêtées.

De 1994 à 2011, plus de 1 000 hectares des terres de culture sont vendues, soit environ le 1/20<sup>ème</sup> des terres du canton en 17 ans<sup>25</sup>. En moyenne, quelque 58,8 ha sont vendus annuellement. La hausse continue des prix des parcelles en est une raison profonde (tableau 2 et 3).

**Tableau n°2: Évolution des prix d'un hectare de parcelle à cultiver entre 1985-2011**

Année	1985-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2011
Prix (en F CFA)	50 000	150 000	200 000	300 000	400 -500 000

Source : Enquêtes de terrain de l'auteur (2012)

<sup>23</sup> Ils concernent les problèmes sociaux entre autres : les funérailles, les cérémonies religieuses, les mariages, les soins de santé, la formation professionnelles des enfants, le paiement de la dot, l'envoi d'un enfant au lycée ou à l'université, etc.

<sup>24</sup> La vente de détresse est celle qui s'opère au motif de trouver des moyens nécessaires à la résolution des problèmes auxquels les personnes démunies, exerçant la maîtrise foncière, doivent faire face. La vente productive, à l'inverse, est celle qui génère des ressources financières servant à lancer ou relancer une activité commerciale ou qui permet au vendeur de faire prospérer son exploitation.

<sup>25</sup> Informations recueillies auprès du secrétaire cantonal de Badja.

**Tableau n°3 : Évolution des prix de la parcelle à bâtir (600 m<sup>2</sup>) entre 1985-2011**

Années	1985-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2011
Prix (en F CFA)	100-150 000	100-150 000	200-250 000	300-400 000	400-1000000

Source : Enquêtes de terrain de l'auteur (2012)

La vente accrue des parcelles de culture, une activité essentiellement masculine, est devenue une source de revenus monétaires importante des ménages depuis que les domaines fonciers s'individualisent. La terre est passée d'un statut de bien inaliénable à celui d'un bien aliénable. En l'espace de 26 ans, le prix d'un hectare de parcelle de culture a évolué de 50 000 à 1 000 000 F CFA, soit une augmentation de 2000 %. Les parcelles se vendent très chères aux alentours de l'axe n°5 reliant Lomé à Kpalimé. Le prix de la parcelle à bâtir de 600 m<sup>2</sup> est passé de 100 000 F CFA en 1985 à 1000 000 F CFA en 2011. La probabilité de voir ce prix évoluer est certaine. Ce prix pourrait passer d'ici 2025, de 2 000 000 à 4 500 000 F CFA et plus selon les secteurs géographiques. Les difficultés socio-économiques ont poussé 69 % et 93 % des enquêtés à vendre leurs terres respectivement avant et après 1990. La vente des terres est ainsi devenue une source de revenu dans le milieu de recherche.

### **3.2.2. Les effets induits par la vente des terres de culture sur l'activité agricole**

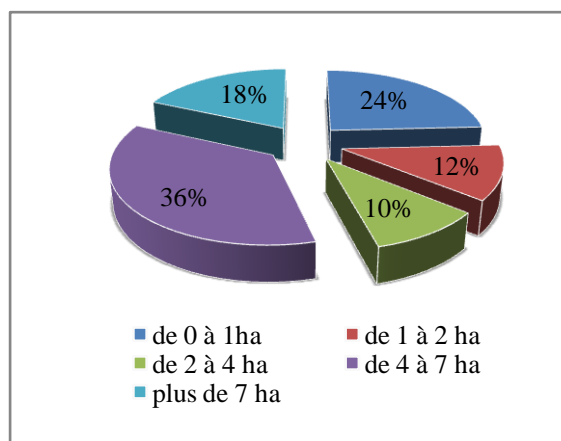
L'analyse des pesanteurs en interaction à savoir l'éclatement des univers traditionnels et classiques, puis la pauvreté, révèle que le milieu d'étude a subi des transformations. Il en a résulté une dynamique des structures agraires. La maîtrise foncière qui rend compte du statut foncier des familles ou des individus sur la valorisation de la terre et des ressources terre, est un objet sensible socialement et politiquement au cœur des sociétés rurales ; elle constitue, la première richesse pour le paysan. Dans le Sud-est Maritime, 91% des exploitants qui n'ont pas la maîtrise foncière, mettent en valeur des terres qui leur sont louées. Ils ne prennent pas le risque de les amender de peur d'en être dépossédés par leurs maîtres. La valorisation des ressources foncières est indissociable du statut de l'exploitant selon qu'il a la maîtrise foncière ou non (OLADOKOUN W., 2009). La vente des terres, indépendamment du rôle moteur que joue l'agriculture dans l'autoconsommation alimentaire et le développement économique, a engendré diverses conséquences.

**-Une émergence des grandes exploitations.** Les grandes exploitations et fermes agricoles sont détenues par des propriétaires fonciers forains. Elles représentent 69,2 % des exploitations agricoles mises en valeur dans l'agglomération rurale d'étude. Ces exploitations agricoles modernes s'étendent sur 4 à 10 ha voire plus, ce qui est considéré à l'échelle du Togo comme une grande exploitation. Elles se prêtent à la culture où à l'élevage (élevage de petits ruminants et de volailles) et font appel à une main-d'œuvre journalière. On y développe le maraîchage, la culture du maïs. La commercialisation des produits (maïs, manioc, piment vert...) occupe une place prépondérante dans leurs activités d'exploitation.

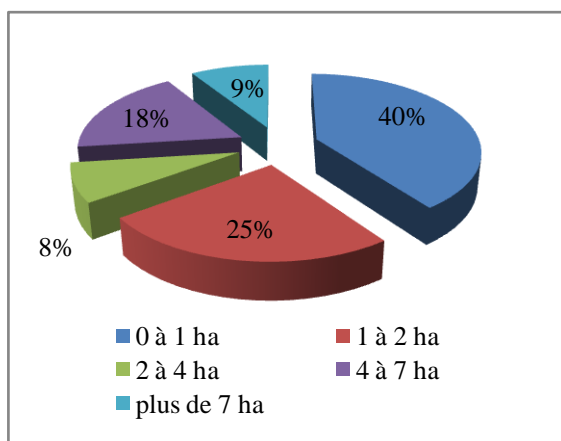
L'émergence des grandes exploitations perçue comme un risque<sup>26</sup> ou au contraire, une chance<sup>27</sup> pour le développement rural, ne fait que marginaliser les petits exploitants dans l'élaboration des modèles économiques porteurs d'une rentabilité. La taille de leurs parcelles d'exploitation diminue, amenuisant ainsi les intérêts des petits exploitants et les moyens d'existence des autochtones.

**-Une diminution de la taille des exploitations agricoles.** La pression foncière s'exerce sur l'environnement d'étude suite à la vente accrue des parcelles de culture. Celles-ci se destinent à la mise en valeur de nouvelles exploitations et la construction de nouveaux types d'habitation. Une micro-parcellisation prend forme à travers une répartition des parcelles exploitées avant et après 1990 (figures 3a et 3b).

**Figure n°3 a : Répartition des parcelles exploitées par les paysans avant 1990**



**Figure n°3 b : Répartition des parcelles exploitées par les paysans après 1990**



Source : Enquêtes de terrain de l'auteur (2012)

Quelque 24 % des paysans disposaient d'une parcelle de moins d'un hectare avant 1990 contre 12 % qui avaient une parcelle d'une contenance de 1 à 2 hectares, 10 % entre 2 et 4 hectares, 36 % entre 4 et 7 hectares et 18 %, plus de 7 hectares. L'effectif des paysans qui ont en 2011, moins d'un hectare est passé à 40 % contre 25 % qui ont entre 1 et 2 hectares, 8 % entre 2 et 4 hectares, 18 % entre 4 et 7 hectares et 9 % ont plus de 7 hectares. Cette diminution de la taille des exploitations agricoles est source de la précarisation de la couche paysanne pourtant économiquement importante. De 1990 à 2011, 5093 ha d'une superficie totale de 8236 ha, soit 61,83 % des terres sont vendues par les chefs des collectivités locales voire les héritiers (tableau 4).

<sup>26</sup> Le risque évoqué tient compte du fait que l'émergence des grandes exploitations des terres n'assure pas la protection des droits des pauvres. Elle est le fait des investisseurs qui usent de moyens illégaux ou illégitimes pour se procurer des terres, alors qu'il s'agit souvent d'une défaillance des politiques nationales en matière de reconnaissance des droits d'usage coutumiers. Le risque encouru par les propriétaires terriens qui disposent de leurs terres, participe à l'élargissement des paysans sans terre.

<sup>27</sup> La chance des investisseurs, se justifie par la taille des acquisitions, les nouvelles motivations qui y président à travers les économies d'échelle offertes par la production à grande échelle jusqu'à la sécurité alimentaire.

**Tableau n°4: Évolution des indices de morcellement dans l’agglomération rurale de Badja de 1990 à 2011**

Villages	Avant 1990				Après 1990 (2011)			
	Sup. totale du terroir en Ha	Pop.	Sup. disponible en ha/Pers.	Sup des terres vendues (Ha)	Sup. totale du terroir en Ha	Pop.	Sup. disponible en ha/Pers.	Sup. des terres vendues (Ha)
Vanougba	895	210	4,26	48	847	480	1,76	85
Bagbé	1866	675	2,76	300	1566	1045	1,49	550
Agoutovego	970	397	2,44	95	875	703	1,24	148
Agoudja Badja	1395	605	2,30	500	895	1080	0,82	650
Dodji	1100	550	2,00	370	730	1030	0,70	700
Badja	2010	975	2,06	899	1111	1597	0,69	748
Total	8236	3412	2,41	2212	6024	5935	1,01	2881

Source : Enquêtes de terrain de l’auteur (2012)

Lire : Sup.= Superficie ; Ha = Hectare ; Pers.= personne

La taille moyenne des parcelles vendues et prélevées du patrimoine foncier villageois<sup>28</sup>, sur la base indicative des données du tableau n°4 passe de 0,64 ha avant 1990 à 0,48 ha en 2011. La régression de la taille moyenne des parcelles vendues et prélevées du patrimoine foncier villageois est liée à la croissance démographique des villages étudiés. Elle justifie à titre indicatif, la superficie totale du terroir de Vanougba qui est de 847 ha en 2011 contre 895 ha avant 1990, déduction faite des 48 ha effectivement vendus. En 2012, la superficie totale dudit terroir serait de 762 ha en y prélevant les 85 ha ayant fait l’objet de vente. Ce prélèvement induit une diminution de la superficie des terres disponible en hectare et par personne. La superficie disponible des terres de l’agglomération rurale étudiée avant 1990 était de 1,77 ha par personne après vente contre 2,41 ha sans aucune vente. La situation en 2011 est de 0,53 ha par personne après vente contre 1,01 ha sans aucune vente.

La diminution de la taille des exploitations agricoles, sur la base des indices de morcellement, est différemment ressentie d’une localité à l’autre. La pression exercée sur les terres est plus forte à Agoudja Badja, Badja, Bagbé et Dodji ; la superficie moyenne des parcelles se situe entre 0,5 hectare et 1 hectare. Cette pression est faible à Agoutovego et Vanougba où la superficie moyenne s’étend sur 2 à 3 hectares. Ces résultats confirment bien nos hypothèses qui sous-tendent que la pauvreté qui sévit dans l’agglomération rurale de recherche motive les collectivités lignagères ayant la maîtrise foncière, à entreprendre la vente de leurs parcelles de culture. Le revenu moyen agricole ou familial dans les villages composant l’agglomération rurale de Badja, faut-il le rappeler, est de 10 000 à 20 000 F CFA en 2011 contre 30 000 à 40 000 F CFA avant 1990. Ce revenu équivaut en moyenne, respectivement à 53,5% du salaire interprofessionnel garanti (SMIG)<sup>29</sup> en 2011 et 233 % avant 1990. Ce revenu qui est en baisse

<sup>28</sup> La taille moyenne des parcelles vendues et prélevées est obtenue sur la base du rapport superficie des terres vendues et population de la période considérée.

<sup>29</sup> Le SMIG est de l’ordre de 28000 F CFA en 2011 contre 15 000 F CFA avant 1990.

traduit l'état de pauvreté qui caractérise l'espace de recherche localisée dans la Région Maritime où, 71,1% de la population rurale est pauvre (DSRP-C, 2009). La pauvreté va de pair avec l'accentuation de l'atomisation des terres de culture et la réduction des opportunités d'une rentabilité des exploitations agricoles. La vente des terres arables s'opère dans l'auréole la plus proche de Badja. Le paysan doit dorénavant, parcourir en moyenne 2 km, pour se rendre dans son champ, ce qui n'est pas sans conséquence sur ses activités agricoles au regard du temps de parcours et de l'épuisement physique auquel il est assujéti. Il en résulte une réduction du temps de jachère et un éloignement des parcelles de culture.

**-Une réduction du temps de jachère.** Elle découle de l'émiettement des parcelles cultivées en raison de la densification de l'espace, des partages successoraux des terres et de la vente des parcelles de culture. Rappelons que 40 % des parcelles sur la base des données de la figure 3b, ont moins d'un hectare en 2011 contre 24 % de celles-ci, avant 1990 (figure 3a). Cette évolution de la taille des parcelles qui résulte de la densification du peuplement, sous-tend la micro-parcellisation. Il en résulte une réduction du temps de jachère qui est passée en moyenne de trois ans à un an de 1990 à 2011. La jachère a presque totalement disparu, ce qui donne lieu à la surexploitation des sols qui de l'avis de 26 % des enquêtés, participe à leur épuisement. Pour y faire face, il a été envisagé l'adoption des techniques de reconstitution des éléments nutritifs du sol au moyen de la rotation des cultures, l'utilisation du compost, puis des fientes de volailles et de la bouse de vache pour fertiliser les champs.

**-Un éloignement accru des parcelles de culture.** L'éloignement, un fait postérieur à 1990 est une réalité imputable à la vente accrue des parcelles de culture dans l'auréole la plus proche de Badja. Les parcelles cultivées étaient avant 1990, globalement dans un rayon de moins d'un (1) km. Les agriculteurs qui y pratiquent le faire-valoir direct, sont prêts à parcourir en 2011, de longues distances pour accéder à leurs propres parcelles (tableau 3).

**Tableau n°5: Répartition des enquêtés suivant la distance les séparant de leur champ**

Distance (Km)	Effectifs	Pourcentage
Moins de 1	19	16
1 – 2	49	41
2 – 4	41	34
4 et plus	11	9
Total	120	100

Source : OLADOKOUN W. (2012), résultats de nos enquêtes

41% des paysans parcourent de 1 à 2 km pour parvenir à leurs champs et l'effectuent en moyenne en 2 heures à pied. L'éloignement constitue une source de démotivation en raison de l'épuisement physique qui ne prédispose pas 95,3 % des paysans qui vont au champ à pied, à assurer les fastidieux travaux de labour, de billonnage ou de buttage voire de sarclage. L'éloignement a déterminé 49 % des paysans âgés, à vendre leurs parcelles de culture pour se soustraire des temps de parcours de plus en plus épuisants. Ils se retrouvent ainsi sans lopin de terre. Les paysans sans terre représentent 79,2 % des exploitants agricoles en 2011 contre

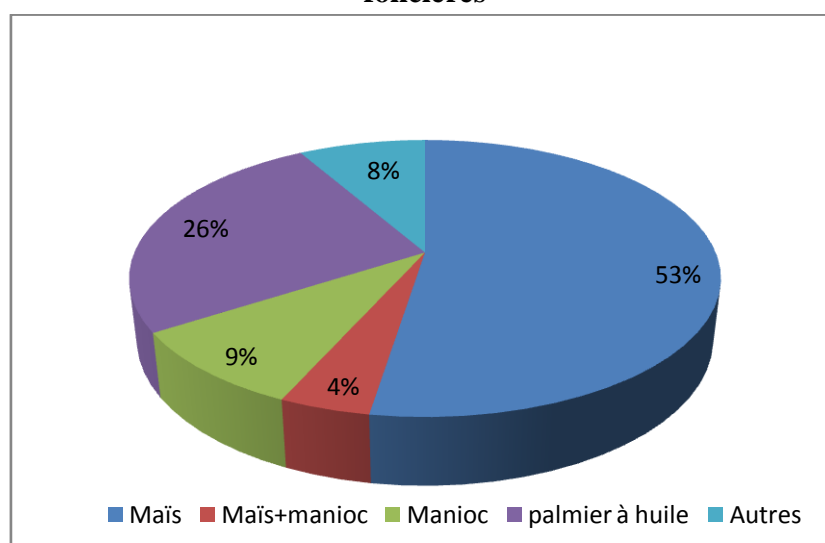


45% avant 1990 ; ils se livrent au métayage ou au fermage, à la fabrication du vin de palme, desodabi<sup>30</sup> dont ils deviennent de gros fournisseurs, et à d'autres activités économiques.

**-Une diversification des cultures.** Le maïs est la principale culture développée dans l'agglomération rurale de Badja<sup>31</sup> où il constitue l'aliment de base. Le maïs associé au manioc, occupait avant 1990, 100 % des superficies emblavées. Environ 82% des enquêtés affirment que sa culture paraît plus simple et réussit mieux que celle des autres cultures (manioc, igname, piment, tomate, etc.). Les Ewé le cultivent sur une parcelle aménagée, labourée à plat tandis que les paysans allogènes (Kabyè, Nawdeba et Moba), le développent sur les billons.

Le paysan togolais exploite en moyenne 0,48 ha et nourrit 5 personnes (MAEP, 2007). Il obtient dans les meilleures conditions de répartition des pluies doublées d'une intensification du système de production agricole<sup>32</sup>, un rendement de 1 000 à 1 500 kg à l'hectare. Environ 85,5 % des paysans enquêtés, accordent ce faisant, une préférence au maïs dont la production obtenue sur des parcelles d'une contenance moyenne de 0,5 à 1 hectare, ne suffit pas à couvrir les besoins alimentaires des ménages. La modicité des parcelles de culture est une résultante de la vente des terres arables. Cette vente, en raison du règne des deux saisons pluvieuses, pousse le paysan à diversifier ses cultures aux fins de subvenir aux besoins alimentaires de son ménage (figure 4).

**Figure n°4: Situation des cultures développées par les paysans suite aux mutations foncières**



Source : Enquêtes de terrain de l'auteur (2012)

La tendance observée est à un développement des associations culturales. Le piment, la tomate, l'épinard, l'aubergine, le gombo sont cultivées en association avec le maïs. Les superficies emblavées de maïs ne couvrent plus désormais que 53 % des parcelles cultivées. Le maïs est également cultivé en association avec le manioc sur 4 % des parcelles cultivées.

<sup>30</sup> Le sodabi est une boisson alcoolisée provenant de la distillation du vin de palme ou autre procédé.

<sup>31</sup> Cette importance se traduit par la place qu'occupe le maïs dans l'alimentation de base de la population du Sud-Togo en général et celle de Badja en particulier

<sup>32</sup> L'intensification du système de production agricole fait appel à l'utilisation d'engrais chimique et de semences sélectionnées à cycle végétatif court (2 mois). 68,3% des paysans rencontrés font usage de l'engrais chimique en 2011 contre 30,8% avant 1990.

74 % des champs de maïs sont complantés de palmiers à huile, ce qui met en exergue l'association maïs-palmier à huile (photo n°1).

**Photo n°1: Une parcelle associant maïs/palmier à huile**



Source : OLADOKOUN W., photo prise en juillet 2012

La diversification des cultures, dans 69,8 % des cas, porte sur l'intégration de l'élevage à l'agriculture. Elle privilégie aussi les cultures en pure : le manioc, le palmier à huile, le teck, etc. sont développés respectivement sur 9 %, 26 % et 8 % des parcelles cultivées.

Les effets induits par la vente accrue des parcelles de culture fragilisent les efforts en matière de développement de l'activité agricole. Leur analyse jette les bases de la discussion dont découlent les principales conclusions de notre étude.

#### **4. Discussion**

Les grandes conclusions en question se fondent essentiellement sur les pesanteurs d'ordre sociologique et socio-économique. Ces pesanteurs en interaction justifient l'ampleur des ventes des terres arables au regard des difficultés que connaît le secteur de production agricole.

L'évolution des modes d'accès à la terre révèle que le recours à l'héritage est passé de 91,7 % avant 1990 à 31 % en 2011. Il en résulte une autochtonie sans droits fonciers. 70 % de l'échantillon constitué de personnes âgées de plus de 45 ans, ne disposeraient pas de réelles parcelles dont hériteraient leurs ayants-droit. La demande en parcelles à bâtir, en parcelles à cultiver et la constitution d'offre foncière spéculative, assurent une augmentation de la valeur vénale de la terre suivant leur localisation géographique. Deux types d'acteurs interviennent dans l'acquisition des terres arables :

- ceux qui malgré les 40 km qui séparent Badja de Lomé, expriment un besoin en parcelles à bâtir ou en parcelles à cultiver ;
- ceux qui désirent avoir une parcelle à des fins spéculatives. Ils sont constitués surtout d'allochtones et de fonctionnaires au titre des nationaux.

L'évidence est que les acquéreurs disposent de plus de moyens que les vendeurs. Les facteurs qui motivent les ventes varient dans le temps et dans l'espace ; le vendeur d'aujourd'hui peut

devenir l'acquéreur de demain et vice versa. Le morcellement s'intensifie chez les pauvres sans moyens financiers et qui n'ont que des parcelles à vendre. Les vendeurs attirés sont les membres des collectivités lignagères qui ont en leur possession des terres sur lesquelles, elles exercent l'usus, le fructus et l'abusus, ce qui leur confère la maîtrise foncière. Les acheteurs proviennent souvent du groupe de personnes à haut revenu ; ce sont donc des citoyens en quête de parcelles à bâtir, des migrants de retour à la recherche de parcelles pour l'agriculture marchande et les élites en manque de prestige ou en mal d'épargnes. Les marchés de la terre ne sont pas limités et il y a un risque que la terre revienne à l'élite puisque dans 85% des cas, les terres sont vendues aux allogènes.

La vente de la terre est souvent un acte de désespoir financier de la part du vendeur. A Bagbé, un propriétaire forain a complanté sa parcelle de 10 hectares. Les terres achetées dans l'espace de recherche ne servent parfois à rien ; elles ne sont pas mises en culture par les nouveaux acquéreurs. Cette pratique constitue aussi une entrave à la réalisation de l'autosuffisance alimentaire. La ruée vers les terres de culture dans l'agglomération rurale de Badja, donne lieu à des conflits fonciers familiaux ou intra-lignagers. Ces conflits nés de la contestation des droits de propriété et d'usage de la terre sont dûs au fait que parfois, ni la coutume ni la loi n'offrent des réponses à de nouvelles pesanteurs sociales qui régissent les régimes fonciers dans les milieux ruraux en général et en particulier dans le canton de Badja. Il en résulte une évolution des fronts pionniers<sup>33</sup> et des migrations.

La saturation des anciens fronts pionniers a conduit à de nouveaux fronts pionniers. Les ayants-droits en manque de terres de culture, remettent en cause les accords passés entre leurs parents et migrants dans des logiques d'installation sans limitation de durée. La compétition pour le contrôle de la terre, les pressions sur la vente, les tentatives des autochtones pour contrôler des installations, suscitent aussi de fortes tensions débouchant sur des conflits familiaux ou intra-lignagers. 76,7% des conflits opposaient les ayants-droits avant 1990, contre 88,3% en 2011. Cette évolution n'est que le résultat de la vente des terres de culture qui affecte les paysans dans l'exercice de leur fonction agricole.

L'activité économique des ménages agricoles repose sur la culture du maïs qui est de toutes les cultures développées, celle qui continue à prendre de l'importance<sup>34</sup>. Le paysan confronté à des problèmes de survie, est incapable de faire face à la satisfaction des besoins non alimentaires des membres de son exploitation agricole. Il est pour ce faire, obligé de vendre le maïs frais ou le maïs en grains secs à des coûts très bas. Il se doit de vendre en moyenne 65 % de sa production à la récolte pour subvenir à ses besoins sociaux (scolarisation des enfants, santé, habillement..) et en matériels agricoles (houe, machette..). Les paysans dans l'ensemble destinent leurs récoltes de maïs, de manioc et de palmier à huile à la consommation familiale d'où, l'intérêt porté à l'agriculture de subsistance. La proportion des paysans qui consacraient leurs récoltes à l'autoconsommation est passée de 39 % avant 1990 à 25 % en 2011, soit une diminution de 14 %, ce qui dénote un déficit en produits vivriers.

---

<sup>33</sup> Les fronts pionniers rappellent d'anciens et de nouveaux. Les anciens fronts pionniers se réfèrent aux terroirs de Badja et de Agoudja-Badja ; les nouveaux s'identifient aux terroirs de Bagbé, Dodji, Vanougba et Agoutoyogo.

<sup>34</sup> Les paysans, pour la justifier, évoquent, outre la faiblesse de l'investissement qu'elle requiert et la possibilité de l'associer à plusieurs autres cultures surtout le manioc, le fait que sa récolte constitue la matière première de la vie des ménages et se commercialise.

19% des produits récoltés avant 1990 sont destinés à la vente contre 35 % en 2011, soit une augmentation de 16 %.

La vente des terres agricoles a entraîné une régression des superficies des parcelles destinées aux cultures vivrières au profit des cultures pérennes. En 2011, 37 % des superficies se destinent aux cultures vivrières contre 63 % des superficies aux cultures pérennes<sup>35</sup>. L'étroitesse des parcelles qui portent les cultures vivrières, la stagnation des techniques et méthodes de cultures, et la limitation des choix cultureux sont des comportements d'adaptation qui entraînent la baisse des rendements et celle des revenus issus de l'activité agricole. Les populations de Badja pour sortir du cercle vicieux de la pauvreté ont opté pour d'autres activités économiques pouvant renforcer leurs revenus agricoles. Leur reconversion professionnelle est due à l'émiettement des parcelles d'exploitation générée par leur vente. Ces activités génératrices de revenus d'appoint portent sur l'artisanat de transformation, le commerce à travers les boutiques d'alimentation générale et le commerce de petit détail, le transport avec les taxis moto.

L'étude du phénomène marchand des terres de culture et ses effets sur le développement de l'activité agricole a contribué à une meilleure connaissance des mutations foncières en cours par rapport à l'environnement physique et humain caractéristique de l'agglomération rurale de Badja. La paupérisation du paysannat de l'espace de recherche a davantage accentué la vente des parcelles de culture, ce qui justifie l'émergence des propriétés foncières foraines et le développement des cultures pérennes. On assiste à la naissance d'une autochtonie sans droits fonciers, ce qui participe à la disparition de l'agriculture familiale au profit de l'agriculture rentière. Cette situation qui assure le remplacement du petit producteur par les machines, est préjudiciable à un développement endogène, autocentré et auto-entretenu du milieu de recherche.

Les enjeux socio-économiques du foncier dans un contexte absolu de réduction de la pauvreté, constituent des préoccupations majeures. Leur pertinence se révèle à travers des choix probants à opérer et qui font appel à un investissement dans l'agriculture en vue de la réduction de la faim et de la promotion d'une agriculture durable. Les ressources naturelles de la planète, dans les prochaines décennies, seront soumises à des pressions croissantes engendrées par la croissance démographique et l'augmentation de la demande en parcelles de culture. L'urgence d'anticiper sur les événements s'impose au regard de la situation mondiale de l'alimentation et de l'agriculture présentée par la FAO en 2012. L'organisation onusienne déplore que les investissements se concentrent sur les agrocarburants et les achats de terres dans les pays du Sud, au détriment des petits producteurs. Ses appréhensions confirment nos hypothèses qui rappellent que l'appropriation des terres arables par des exploitants absentéistes qui ne les mettent non plus en culture et ce, au détriment des paysans sans terre, contribue à renforcer la dépendance alimentaire de l'espace d'étude. Celles-ci nous confortent également dans nos suggestions qui visent :

---

<sup>35</sup> Les superficies consacrées aux cultures de rente portent sur les teckeraies, les palmeraies et les vergers, soit respectivement 40,8%, 18,2% et 4%.

- l'imposition des propriétés foraines ou toutes autres propriétés foncières en milieu rural destinées à des utilisations non agricoles. Celle-ci doit être doublée d'une réglementation foncière qui met les producteurs à l'abri de la spoliation de leurs terres et des ressources qui y sont associées, puis de toute limitation d'accès futur à leurs terres ;

- l'institutionnalisation d'une aide accrue aux producteurs au lieu de créer des opportunités d'achat de leurs terres qui sont à porte-à-faux avec l'investissement dans l'agriculture perçu comme un des meilleurs moyens de renforcer la productivité agricole, réduire la pauvreté et améliorer l'environnement;

-une régulation des acquisitions foncières qui au-delà des risques majeurs qu'elles comportent, constituent une violation des droits des populations locales à travers l'épuisement des ressources naturelles, etc. ;

-l'élimination durable de la faim au moyen d'une intensification des investissements agricoles qui garantissent le développement des infrastructures ou les transferts de technologie qui participent à une amélioration de leur efficacité ;

-la création d'un climat favorable aux investissements, sous la forme de stimulants économiques et d'un environnement porteur. Les agriculteurs eux-mêmes doivent pouvoir jouer un rôle central dans toute stratégie d'intensification des investissements dans le secteur agricole à travers un appui financier qui appelle la mise en place d'une banque rurale et la simplification des procédures d'accès au crédit dans les institutions de micro-finance ;

-la contribution des pouvoirs publics à aider les paysans à surmonter les difficultés inhérentes à une intensification de leur système de culture, veiller que les grands investissements agricoles aient des effets positifs sur le plan social et soient durables d'un point de vue environnemental.

### Références bibliographiques

AGBEYADZI K., (2008) : Déficit alimentaire et conséquences dans le terroir de Badja au Togo. Mémoire de Maîtrise de Géographie, option rurale, Université de Lomé, Lomé, 129 P.

INADES-FORMATION TOGO, (2011) : L'agriculture familiale face à l'accapement des terres. Etat des lieux au Togo. Thème de réflexion de la 11<sup>ème</sup> Assemblée Générale Ordinaire d'INADES-Formation Togo, Lomé, 9 p.

L'indépendant, [express.com](http://express.com), (2013) : Accapement des terres cultivables : Le Togo concerné. Article de journal téléchargé le 27 février 2013, Lomé, pp. 2-3.

FAO (2003) : Le régime foncier et le développement rural. FAO Etudes sur les régimes fonciers 3. Rome, p.9.

FAO (2012) : La situation mondiale de l'alimentation de l'agriculture. Investir dans l'agriculture pour un avenir meilleur. Rapport annuel, Rome, 202 p.

KOUASSIGAN G. (1966) : L'homme et la terre. Éd. Berger-Levrault, ORSTOM, Paris, 283p.

LE BRIS E., LE ROY E. et MATHIEU P. (dir.), (1991) : L'appropriation de la terre en Afrique noire. Karthala, Paris, 359 p.

MAGUET E. (1926) : La condition juridique des terres en Guinée, In Recueil Penant, 14 p.

Ministère de l'agriculture de l'élevage et de la pêche (MAEP) (2007) : Rapport national sur l'état des ressources phytogénétiques pour l'alimentation et l'agriculture au Togo. Deuxième rapport, Lomé, p. 19.

OLADOKOUN W., (2009) : État actuel des connaissances sur la sécurisation foncière et la réduction de la pauvreté en milieu rural au Togo. In : Mosaïque, Revue Interafricaine de Philosophie, Littérature et Sciences Humaines, Revue semestrielle N°009, Institut Supérieur de Philosophie et des Sciences Humaines Don Bosco, Lomé, pp.281-306.

RAMBININTSAOTRA S. (2010) : Vidéoconférence sur la problématique de l'accapement des terres: quelles implications pour les collectivités locales. Exposé introductif. Banque Mondiale, Dakar, 10 p.

République Togolaise (2009) : Document complet de stratégie de réduction de la pauvreté (DSRP-C), Lomé, p.15.

Réunion du Groupe d'Orientation des Politiques Club du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest (CSAO/OCDE) (2009) : Pressions sur les terres ouest africaines : concilier développement et politiques d'investissement. Quelques études et déclarations récentes. Version provisoire, Bamako, 77p.

[http://fr.Wikipedia.org/Wiki/Accapement des terres](http://fr.Wikipedia.org/Wiki/Accapement_des_terres) du 29 août 2013.