

**INSÉCURITÉ AUTOUR DES TERRES FAMILIALES ET DURABILITÉ DE
L'AGRICULTURE MARAÎCHÈRE DANS LA COMMUNE D'AGOÉ-NYIVÉ 5
(GRAND LOMÉ) AU TOGO**

Komi Arsène Fulbert ADJAYI

Université de Lomé, Togo

fulbert.adjayi20@gmail.com

&

Koffi KPOTCHOU

Université de Lomé, Togo

kpotchou@gmail.com

&

Karl Martial NASSI

Université Nationale d'Agriculture, Bénin

martial2006@yahoo.fr

Résumé : Au Togo et précisément dans la commune d'Agoè-Nyivé 5, les droits de propriété sur les terres sont détenus par les collectivités qui décident de les vendre ou de les louer. Ceci fait d'eux, les principaux fournisseurs de terres aux maraîchers dont l'activité a pris un essor exponentiel. Cependant, les terres achetées ou louées pour le maraîchage issu majoritairement des domaines familiaux, font objet de contestation par les autres membres de la famille. Ce qui crée une insécurité autour des activités maraîchères. L'objectif de cet article est d'analyser les implications que l'instabilité des droits de propriété sur les domaines familiaux a sur la durabilité de l'agriculture maraîchère. Cette recherche, en optant pour la méthode qualitative basée sur l'entretien individuel, a interviewé 90 hommes et femmes pratiquant le maraîchage sur lesdits domaines familiaux en conflit. Les résultats obtenus ont révélé que dans la commune d'Agoè-Nyivé 5, le maraîchage est l'activité agricole dominante et est pratiquée pour des raisons de sécurité économique et alimentaire. La rupture inopinée des contrats de ventes et de bail, les multiples ventes des terres et l'occupation des espaces à des fins de logements constituent les défis de durabilité du maraîchage dans la commune. Pour y faire face, les enquêtés développent des stratégies consistant à diviser une partie de leur terrain dédié au logement à la pratique du maraîchage. Toutefois, cette stratégie n'est toujours pas sécurisante car le droit de propriété quel que soit sa nature est aussi objet de fraudes et de contestations.

Mots clés : agriculture maraîchère, domaines familiaux, droit de propriété, conflit, stratégies.

**INSECURITY AROUND FAMILY LANDS AND SUSTAINABILITY OF MARKET
GARDENING IN THE COMMUNE OF AGOÉ-NYIVÉ 5 (GRAND LOMÉ) IN TOGO**

Abstract: In Togo and specifically in the commune of Agoé-Nyivé 5, property rights over land are held by communities who decide to sell or lease them. This makes them the main suppliers of land to market gardeners whose activity has grown exponentially. However, land purchased or leased for market gardening, mostly from family estates, is contested by other family members. This creates insecurity around market gardening activities. The objective of this article is to analyze the implications that the instability of property rights on family estates has on the sustainability of vegetal farming. This research, opting for the qualitative method based on the individual interview, interviewed 90 men and women practicing market gardening on said family estates in conflict. The results obtained revealed that in the commune of Agoé-Nyivé 5, market gardening is the dominant agricultural activity and is practiced for reasons of economic and food security. The unexpected termination of sales and lease contracts, the multiple sales of land and the occupation of spaces for housing purposes constitute the challenges of sustainability of vegetal farming in the municipality. To cope with this, the respondents develop strategies consisting in dividing part of their land dedicated to housing to the practice of market gardening. However, this strategy is still not reassuring because the right of ownership, whatever its nature, is also subject to fraud and disputes.

Keywords: market gardening, family estates, property rights, conflict, strategies.

Introduction

De toutes les réalités sociales, le foncier reste le bien qui cristallise les intérêts tant en milieu rural qu'urbain. Dans les villes africaines, les disputes autour des terres ne sont plus à démontrer car selon l'ONU-Habitat (2007), les conditions d'accès à la terre provoquent toujours des conflits dans les milieux urbains du Sud. Aujourd'hui, l'essor de l'agriculture en milieu urbain a dominé les réflexions longtemps orientées vers la question de « chez soi ». Même si, cette idéologie demeure, elle est fortement concurrencée par l'accès à la terre aux fins de pratiques agricoles. La montée de l'agriculture urbaine n'est plus illusoire ni surprenante car, les flux migratoires, constamment observés vers les villes, ont rendu poreuses les frontières entre le rural et l'urbain. Pour P. Moustier et A. Salam (2004, p. 31) :

« Le monde urbain et le monde rural interagissent. Les villes exercent une influence sur les campagnes en favorisant l'émergence de secteurs vivriers, maraîchers et fruitiers marchands, en stimulant la mobilité des personnes et des produits, en diffusant leur mode d'alimentation vers les campagnes, en acquérant une partie du patrimoine foncier rural. Réciproquement, les campagnes influencent les villes. Les habitudes alimentaires rurales se retrouvent en ville : ces dernières années, les régimes alimentaires urbains ont tendance à s'africaniser, les consommateurs recherchant la typicité des produits villageois. Les structures d'autorité villageoises sont reproduites dans certaines

composantes de la vie de quartier des villes. Les ruraux investissent dans l'immobilier urbain ».

Cette déclaration des auteurs confirme un fait que P. Pelissier (2000) nomme la ruralisation des villes. Selon D. Freeman (1991), la contribution de l'agriculture urbaine n'est plus à débattre. Il soutient qu'au niveau de la communauté urbaine, l'agriculture contribue à la productivité collective ; constitue un multiplicateur d'emplois ; sert de point d'entrée des hommes dans l'entrepreneuriat et le marché de travail urbain ; et contribue à la valorisation des espaces laissés vacants.

Toutefois, l'essor de cette agriculture urbaine est constamment confronté aux problèmes fonciers. L'Afrique subsaharienne est un terroir de collectivités et les terres sont un patrimoine familial ou communautaire. Or, force est de constater qu'avec la marchandisation foncière, les litiges autour des terres familiales abondent et ne sont jamais résolus. Ils se renouvèlent avec des cortèges de contestations débouchant sur des conflits meurtriers. Selon T. G. Zohoré (2016), les conflits liés à l'occupation des domaines familiaux sont les plus en vue en Afrique, mais largement ignorés dans les analyses. Pour l'auteure, la dimension familiale est la toile de fond des autres conflits fonciers. Elle poursuit en affirmant que « l'insécurité autour des fonciers en général et ceux des collectivités en particulier, est un poison qui bloque les germes du développement économique en Afrique, parce qu'il paralyse l'investissement » (idem, p. 63). À cette allure, si aucune solution n'est trouvée, R. Munang et J. Andrews (2014) écrivent que, l'Afrique (rural et urbain) ne pourra subvenir qu'à 13% de ses besoins alimentaires d'ici 2050.

Pour S. Débégoun (2009), l'occupation des domaines familiaux dans les villes africaines crée des insécurités foncières, économiques et personnelles. Pour elle :

« L'occupation des domaines familiaux crée d'abord, l'insécurité foncière à travers la représentation que les familles autochtones ont les unes des autres, et, par rapport à la genèse de l'occupation foncière. Ensuite, elle occasionne l'insécurité économique, parce qu'elle précarise la propriété foncière. En effet, c'est la sûreté de cette propriété qui détermine la sûreté des transactions économiques dans le domaine du foncier. Alors, les investissements sont menacés par les différentes insécurités qui se soldent souvent par des conflits provoquant des atteintes à l'intégrité personnelle » (S. Débégoun, 2009, p. 71).

Face à ce contexte chargé de tensions, l'agriculture dans les villes africaines est en phase d'insécurité.

Au Togo, selon Y. Marguérat (1991), le foncier urbain est la propriété des collectivités qui bénéficient du droit de premier occupant. Pour S. Klassou (2002), qu'il s'agisse du milieu rural ou urbain, la question à qui appartient la terre au Togo a déjà trouvé une

réponse, celle du « *resnullis primo occupanti* »¹. Bien évidemment, l'auteur précise que, ce prestige serait exempt de toutes contestations à condition que les propriétaires disposent des documents justificatifs.

Dans le Grand Lomé, l'agriculture est devenue une activité généralisée (E. J. Adjimah, 2020) et les cultures maraîchères et vivrières représentent plus de la moitié des activités urbaines (A. Bawa, 2017). Pour M. Kanda et al. (2014), le maraîchage représente 60% des Activités Génératrice de Revenus (AGR) dans le Grand Lomé. En effet, dans la commune d'Agoé-Nyivé 5, l'agriculture maraîchère est devenue l'activité dominante. Dans cette banlieue de Lomé, il est courant d'observer que les terres vendues à des fins de constructions de maisons sont utilisées pour le maraîchage. L'expansion de cette activité n'est pas un fait nouveau car, déjà en 1991, C. Schilter (1991) écrivait que Lomé, bien qu'entourée partiellement d'une ceinture verte, comme la plupart des agglomérations, abrite en pleine ville, outre la vieille zone maraîchère (environ 4.2 ha) du quartier administratif, de nombreuses parcelles occupées par des cultures maraîchères et vivrières.

Cependant, ce qui est surprenant et suscite la rédaction de cet article réside dans le fait que, dans la commune d'Agoé-Nyivé 5, la majorité des activités maraîchères se font sur des domaines familiaux dont les contrats de vente, de location ou de bail sont contestés ou remis en cause par les autres membres de la famille (A. Koevi, 2021). Ces situations de litiges fonciers créent dans la commune, une insécurité autour des activités maraîchères. Dans ce contexte, quelle implication cette insécurité autour des domaines familiaux a-t-elle sur la durabilité de l'agriculture maraîchère dans la commune d'Agoé-Nyivé 5 ? Pour répondre à cette question, nous postulons que les insécurités observées autour des domaines familiaux rendent instable et non durable l'agriculture maraîchère dans la commune d'Agoé-Nyivé 5. En s'appuyant sur la théorie de la maîtrise foncière d'E. Leroy (2000), cet article analyse les influences que les insécurités foncières autour des domaines familiaux ont sur le maraîchage dans la commune d'Agoé-Nyivé 5.

Après la présentation de l'approche méthodologique, les résultats sont analysés et discutés.

1. Approche méthodologique de l'étude

L'approche méthodologique de cette recherche est subdivisée en deux points à savoir : la présentation de la commune d'Agoé-Nyivé 5 (site de la recherche) et la démarche méthodologique.

¹C'est un principe qui datait des temps coloniaux et qui stipulait que la terre appartient aux premiers occupants.

1.1. Présentation de la commune d'Agoè-Nyivé 5

La commune d'Agoè-Nyivé 5 est une collectivité locale du District Autonome du Grand Lomé (DAGAL). Elle est limitée au Nord par la préfecture de Zio, à l'Est par les communes d'Agoè-Nyivé 2 et 3, au Sud par les communes du Golfe 5 et 7 et à l'Ouest par la préfecture de l'Avé.

de boule de neige a été associée ; ce qui a permis d'interroger certains maraîchers ressources initialement non programmés. Au total, 90 personnes ont été interviewées. Cet échantillon d'enquêtés interrogés, est composé des hommes et des femmes ayant un âge compris entre 18 et 72 ans. Concernant le niveau d'instruction, 30 ont un niveau primaire et secondaire, 18 ont un niveau supérieur et 42 sont non scolarisés.

Pour ce qui concerne la profession, ils sont des enseignants de collèges, des conducteurs de taxi et de moto, des carreleurs, des peintres, des agriculteurs, des étudiants. S'agissant de leur profil de résidence, ils sont dans la majorité des allochtones contre 25 personnes qui sont des autochtones. Aussi, ils sont issus de différentes ethnies telles qu'Ewé, Mina, Watchi, et Kotokoli.

L'adoption de cette méthode qualitative a permis de comprendre les raisons subjectives de la pratique du maraîchage, les contestations et les incertitudes qui existent autour des domaines familiaux. Cette méthode a aussi permis d'analyser les implications de ces insécurités foncières sur la durabilité de l'agriculture maraîchère dans la commune d'Agoè-Nyivé 5. Après cette orientation, les résultats sont présentés en ses différentes articulations et discutés.

2. Résultats

2.1. *Le maraîchage, une activité agricole dominante dans la commune d'Agoè-Nyivé 5*

Le concept d'agriculture employée dans cet article n'est pas comparable à celle qui est pratiquée dans les milieux ruraux. Ici, il s'agit du maraîchage, du jardinage et de l'agriculture basée sur les cultures vivrières. Les enquêtes effectuées ont permis de dresser le tableau suivant :

Tableau 1 : Activités de terres pratiquées dans la commune d'Agoè-Nyivé 5

Type d'activités	Les cultures
Maraîchage	Les carottes, les laitues, les radis, les pommes de terre, les épinards, les potirons, les courgettes, les concombres
Jardinage	Les fleurs, les carottes, les laitues
Agricultures basées sur les cultures vivrières	Les tubercules, la patate douce, manioc, igname, maïs

Source : Données reçues et compilées suite aux entretiens de terrain, août, 2022

Dans la commune, il est à préciser que, le maraîchage et le jardinage sont majoritairement pratiqués. Ce qui est confirmé par les propos de cet informateur :

« Ici, à Attigankopé, ce ne sont que du maraîchage et parfois du jardinage. C'est ce qui est plus pratiqué car, les gens aiment semer et vendre les oignons, les carottes, les tomates et autres. D'ailleurs, c'est la période des tomates et oignons. Tout le monde se prépare pour semer et les vendre. Chacun a des clients spécifiques qui viennent s'approvisionner » (entretien de terrain, août 2022).

Photo 1 : image de la prédominance du maraîchage dans la commune d'Agoé-Nyivé 5



Source : K.A.F Adjayi, 2022

2.2. *Essor de l'agriculture maraîchère dans la commune d'Agoé-Nyivé 5 : entre sécurité économique et alimentaire*

Comme précédemment évoqué, les pratiques maraîchères sont courantes. À l'intérieur du périmètre urbain ainsi que dans la banlieue, des espaces libres sont souvent exploités à des fins agricoles. Dans le but de comprendre les fondements de cette avancée vertigineuse du maraîchage, les enquêtés ont été interrogés et leurs avis sont diversifiés.

Pour certains, c'est la sécurité économique ou financière qui est mise en avant. Un enquêté, enseignant de collège, a affirmé ce qui suit :

« Moi j'ai acheté deux terrains. J'ai construit sur le premier et j'utilise le deuxième pour faire un peu du maraîchage. Vous savez, un vrai homme ne doit pas faire une seule activité. Bien que je sois enseignant, je fais aussi cette activité pour subvenir à tous les besoins. Avec un seul boulot, ce n'est jamais sécurisant. Si demain je vais à la retraite ou je n'arrive plus à enseigner, au moins je vais me pencher sur cette activité. Si tout marche bien, je gagne beaucoup plus que dans l'enseignement » (entretien de terrain, août 2022).

Dans le même sens, un enquêté conducteur de taxi a déclaré :

« Moi je fais le taxi il y a plus de 35 ans. C'est depuis que je suis venu à Lomé. Après, un grand frère m'a conseillé de venir l'aider dans le jardinage. Les dimanches, quand je ne travaillais pas, je venais l'aider dans son jardin. Ainsi, quand il partait pour le Bénin, il m'a confié le terrain et l'activité. C'est ce que je fais maintenant avec le taxi. C'est bien, quand tu fais deux activités économiques. Aujourd'hui, ces deux travaux me permettent de mieux régler certains de mes soucis financiers » (entretien de terrain, août 2022).

À l'analyse des propos susmentionnés, on constate que le maraîchage et le jardinage sont pratiqués par certains enquêtés comme des activités secondaires ou complémentaires. Quel que soit leur fonction principale, ces personnes s'adonnent au maraîchage ou au jardinage. La pratique des activités agricoles dans la ville a introduit des manières de faire et d'être contraire aux principes urbains. Les fondements de la ville dès les premières et deuxièmes révolutions urbaines² ont fondamentalement changé.

Par ailleurs, le problème de chômage est aussi évoqué. Pour d'autres enquêtés, la pratique de l'agriculture maraîchère en ville n'est pas un choix secondaire mais plutôt une activité quotidienne. Comme l'enseignant de collège, le conducteur de taxi ou encore le banquier, le maraîchage constitue pour d'autres, une fonction principale et une activité de survie.

Dans ce sens, une enquêtée a affirmé :

« Moi, je suis née à Lomé et je n'ai pas tellement fréquenté. Je me suis arrêtée en classe de 5^{ème}. Depuis ce temps, j'accompagnais ma mère pour les activités de maraîchage. Aujourd'hui, moi-même j'ai un grand espace sur lequel je cultive. C'est aussi mon travail. Quand je quitte la maison chaque jour, c'est ici je viens. Beaucoup de gens me connaissent et viennent acheter des légumes chez moi pour vendre au marché. Je fais partie d'une association de maraîchage de Sanguéra » (entretien de terrain, août 2022).

Pour un étudiant en 3^{ème} année de biologie animale à l'Université de Lomé, l'activité de maraîchage l'aide à subvenir à ses besoins. Il a affirmé ce qui suit :

« Depuis l'obtention de mon BAC, je suis venu rester chez mon oncle à Sanguéra. Il s'occupe bien de moi mais en tant que jeune, je manque toujours de certaines choses. J'ai décidé de faire un travail et c'est en ce sens que j'aide le propriétaire de ce terrain à cultiver et faire l'agriculture. À la fin de chaque semaine, il me paie 10.000 FCFA puisque c'est seulement les mercredis, vendredis et samedis

² H. Lefebvre (2016) relevait qu'à ces deux périodes de la ville, les citoyens vivaient d'autres ressources que du travail de la terre. Et, c'était un lieu artificiel où une concentration d'habitants s'active, échange de biens et des idées, produit autre chose que des denrées alimentaires.

que je travaille ici. Cet argent m'aide à faire beaucoup de choses » (entretien de terrain, août 2022).

Les propos recueillis lors des différents entretiens montrent le rôle socioéconomique du maraîchage dans la commune d'Agoè-Nyivé 5. Plus qu'une simple activité, il est une source de réduction des vulnérabilités économiques et un moyen d'emploi pour les jeunes et adultes.

À l'opposé de ces fondements économiques, l'agriculture urbaine notamment maraîchère est aussi pratiquée pour une sécurité alimentaire. Pour un fonctionnaire de la Loterie Nationale Togolaise (LONATO), il fait le maraîchage pour sa sécurité alimentaire. Il a affirmé ce qui suit :

« Moi je ne fais pas le maraîchage pour aller vendre les légumes. Je cultive pour ma propre nourriture. Avec cette vie chère, je préfère ne plus gaspiller mon argent pour l'achat des oignons, légumes et autres. À côté de ma maison, je cultive. C'est pour ma famille et dès que je vais au boulot, ma femme s'occupe de ces travaux agricoles » (entretien de terrain, août 2022).

La mise en évidence des déclarations issues de l'enquête confirme les intentions variées liées à la pratique de l'agriculture maraîchère dans la commune d'Agoè-Nyivé 5.

2.3. Occupations des domaines familiaux pour les pratiques agricoles : de la contestation à l'arrêt des activités

Comme précédemment évoqué, les terres au Togo et principalement dans la commune d'Agoè-Nyivé 5 sont détenues par les collectivités. Dans le contexte actuel, elles sont fréquemment vendues sans grande unanimité familiale. Dès leurs ventes, les terres font aussitôt objet de contestations. Cependant, les enquêtes réalisées auprès des maraîchers ont permis de confirmer que, la majorité des terres dédiées aux activités agricoles sont des propriétés familiales. Dans ce sens, le président du CDQ a affirmé ce qui suit :

« Ici à Sanguéra, les terres qui servent à l'agriculture sont des propriétés familiales. Partout où vous passerez, on vous dira qu'ici, c'est le domaine de telle collectivité ou telle famille. Comme il y a trop de désaccords autour des biens fonciers familiaux, on décide simplement de les louer ou les vendre à une durée déterminée pour les activités agricoles » (Entretien de terrain, Août 2022).

Cette déclaration démontre que, malgré tout, les citoyens investissent dans l'achat des terres familiales pour la production agricole. Pour un enquêté âgé de 71 ans, il a affirmé ce qui suit :

« Moi je suis le chef de cette famille. La terre que mon père m'a laissée ne peut pas faire objet de vente définitive. Sinon, il y aura de problème. Nous sommes plus de 6 enfants à bénéficier de la même terre. Si on veut vendre, certains disent oui, d'autres disent non. Alors que, les papiers de vente ou de bail, doivent être

signés par tous les enfants. Donc, pour éviter les problèmes, tous nos enfants et nos femmes récupèrent la partie de leur père ou de leur mari pour faire l'agriculture. Ce n'est pas seulement notre cas ; c'est une situation majoritaire car, Sanguéra fut longtemps un village. Toutes les terres dédiées à l'agriculture dans cette communauté sont des propriétés des collectivités » (entretien de terrain, août 2022).

Ce propos témoigne un attachement aux valeurs traditionnelles de la terre. Dans une certaine mesure, sa mauvaise gestion constitue des risques de compromission des activités maraîchères. S'il est remarquable que le maraîchage dans cette banlieue de Lomé se passe sur des terres familiales, il est sans détour que les contestations et les désaccords vont impacter la stabilité voire la durabilité de cette activité qui est en plein essor.

Pour un enquêté, l'arrêt de son activité maraîchère est lié aux contestations des droits de propriétés. Il a affirmé ce qui suit :

« Moi je suis un agriculteur depuis mon village Vo Kutimé. J'ai acheté la terre chez un monsieur qui m'avait rassuré que c'était son terrain et j'ai été convaincu par les documents qu'il m'avait présenté. Tout était conforme. Or, il s'agissait d'un héritage foncier dont aucun de ses frères n'était d'accord sur la vente. Il est parti trouver des juges qui ont changé les données de terrain en son nom à l'insu de ses frères. Quand moi j'ai acheté le terrain, j'ai fait toutes les procédures d'acquisitions et lui-même m'orientait vers des juges et avocats. Alors que c'était des coups mafieux. J'ai payé ce terrain de demi-lot à 1. 850.000 FCFA. Dès que j'ai commencé par occuper le lieu pour mes activités agricoles, deux personnes sont venues me voir un matin, pour me demander d'arrêter les activités. J'étais surpris et j'ai appelé le vendeur. Il m'a rassuré qu'il va gérer la situation mais depuis, ça fait 2 ans que l'affaire est devant la justice et les juges ont ordonné la cessation de toutes activités sur le terrain jusqu'à nouvel ordre. C'est comme ça j'ai perdu mon argent et tous mes investissements dans le maraîchage. Maintenant j'aide un ami dans son jardin et je conduis aussi le taxi moto » (entretien de terrain, août 2022).

Cette mésaventure témoigne l'essor freiné de l'agriculture urbaine par les problèmes fonciers. Cette activité, qui est précédemment évoquée comme un moyen de subsistance et d'épanouissement économique, est impactée par l'insécurité foncière. Son instabilité risque d'envenimer les vulnérabilités économiques et de menacer la sécurité alimentaire des ménages.

Au-delà de la contestation des terres vendues par les autres membres de la famille, il faut noter que, la résignation du contrat de vente par les enfants héritiers constitue aussi, un autre facteur qui menace la stabilité des activités agricoles. Sur ce dernier point, un enquêté peintre a affirmé :

« Mon père a acheté un terrain familial chez un monsieur alors que ce dernier avait

vendu ce terrain sans le consentement de ses frères. Mon père avait acheté le terrain pour cultiver et vendre. Il pratiquait aussi l'élevage. Alors, on était sur le terrain en train de semer la carotte et l'oignon quand les frères et certains membres de la famille de notre vendeur sont venus avec des machettes. Comme papa a des connaissances, il a appelé un soldat qui était venu à notre secours et nous a conduit à la justice. Arrivé là-bas, le monsieur qui nous avait vendu la terre niait devant ses frères qu'il n'a jamais été au courant de cette vente. Mon papa a présenté les pièces de terrain et jusqu'à présent où je vous parle, l'affaire est devant la justice » (entretien de terrain, août 2022).

Dans cette même optique, un enquêté carreleur pratiquant le maraîchage comme activité secondaire a déclaré :

« J'avais baillé un terrain d'une famille et tous les membres savaient que je l'ai baillé. Chaque 6 mois, je paie 40.000 FCFA. Je faisais le maraîchage et tout allait bien jusqu'au moment où, un matin, le chef de famille est venu me voir que le temps de mon bail est terminé. En le questionnant sur cette raison qui n'était pas incluse dans l'accord signé, il me faisait savoir que certains de ses frères disent qu'ils ne reçoivent aucune somme dans ce bail et que c'est lui seul qui a pris tout en otage. Donc, ils ont tous décidé la fin du bail du terrain jusqu'à nouvel ordre. Il m'avait informé qu'après la fin de ma dernière récolte, je dois quitter le lieu. J'ai tellement cru et investi dans cette activité que j'étais obligé d'aller faire d'autres métiers comme le carreleur avant de payer certaines dettes contractées » (entretien de terrain, août 2022).

Ces affirmations confirment toutes les incidences que l'occupation des domaines familiaux a sur les activités maraîchères à Agoé-Nyivé 5. La transaction foncière entre un demandeur et une famille se solde souvent par des contestations de droit de vente par les autres membres de la famille. Ces faits rendent instable l'agriculture maraîchère et posent des défis de durabilité.

2.4. Agriculture maraîchère dans la commune d'Agoé-Nyivé 5 : quels défis de durabilité ?

Les activités maraîchères sont frappées d'instabilité dans notre zone de recherche. Les insécurités foncières ne font qu'alimenter, chez les enquêtés, la peur d'une éventuelle contestation. Pour un enquêté :

« Les activités agricoles surtout maraîchères ici à Kopégan sont entourées des insécurités. Pour les terres familiales, tu ne sais pas quand un problème va venir. Tantôt, on te dira que le grand frère n'est pas au courant, tantôt, les autres membres de la famille ne sont pas d'accord sur le bail ou la vente. Tout ceci met ton activité agricole dans une incertitude. Cependant, nous qui avons acheté la terre auprès des collectivités, nous faisons avec. J'ai été une fois victime et présentement, je suis sur une nouvelle terre appartenant encore à une autre collectivité » (entretien de terrain, août 2022).

Cette déclaration traduit toute l'insécurité concernant l'occupation des domaines familiaux à des fins agricoles. Pour une femme maraîchère :

« L'achat des terres familiales dans cette localité de Kohé pour faire l'agriculture est un problème. En 2021, mon mari a eu ce problème. Parfois, si les collectivités voient que leur terre qu'elles vous ont vendu est bien fertile et que tu fais de grands rendements, certains membres de la famille résilient le contrat de vente ou de bail par jalousie. C'est ainsi que, quand tout allait bien pour nous, le chef de famille est venu voir mon mari pour lui dire de libérer l'espace car, lui aussi veut faire le maraîchage. Tout ça a bouleversé le plan et l'investissement financier de mon mari. On est parti et on a repris petit à petit sur un autre terrain. Le vrai problème quand tu travailles sur une terre familiale, c'est que, d'ici au lendemain, la famille peut changer d'avis. C'est triste ! » (Entretien de terrain, août, 2022).

Cette affirmation montre qu'au-delà des contestations du droit de vente par les autres membres des collectivités, l'instabilité des activités maraîchères est aussi due aux sentiments subjectifs de la jalousie.

À ce jour, le grand défi de durabilité des activités agricoles se passant sur les domaines familiaux est l'imprévisibilité. Quel que soit le droit de propriété (titre foncier) reçu suite à l'achat, la terre familiale est toujours susceptible de contestation et de remise en cause.

Pour certains enquêtés, ce n'est pas seulement l'achat des domaines familiaux qui impacte la durabilité des activités agricoles dans la commune. Les doubles ventes des terres sont un défi bien important. Un enquêté a déclaré à ce propos :

« Pour moi, l'achat des domaines familiaux est certes un problème qui dérange nos activités maraîchères. Cependant, quel que soit les moyens d'obtention, les terres sont entachées de double et multiples ventes. Ce qui crée une insécurité autour de notre activité agricole » (entretien de terrain, août 2022).

Dans cette même optique, un autre enquêté a déclaré :

« Pour moi, que tu achètes la terre chez les collectivités ou pas, le vrai problème est la double vente. Tu commences par faire le maraîchage sur le terrain que tu as toi-même acheté et quelqu'un viendra te dire que c'est pour lui aussi. Vous imaginez la colère, la tristesse et tout l'argent perdu ? J'en ai été victime et c'était vraiment mauvais » (entretien de terrain, août 2022).

À y voir de près, l'occupation de la terre, qu'elle soit un domaine collectif ou individuel, met en exergue le problème du droit de propriété. Ce qui représente l'autre défi pour la durabilité de l'agriculture urbaine.

Par ailleurs, les enquêtés ont évoqué comme défi, la course au « chez soi » qui exercent, une pression supplémentaire sur un système de production alimentaire déjà fragile. Les besoins de construire sa propre maison ont favorisé l'accaparement incontrôlé des terres. Ce qui amenuise les espaces pouvant servir d'activité agricole. Ces pratiques

susmentionnées, constituent des défis pour la durabilité du maraîchage dans la commune d'Agoè-Nyivé 5. Pour un enquêté :

« Le problème que nous avons à Klémé est que la majorité des terres disponibles sont réservées aux ventes et à la construction des maisons. Les propriétaires n'acceptent pas vendre ou louer les terres pour des activités agricoles. Comme les terres familiales sont des propriétés de plusieurs personnes, leur vente est un peu difficile. C'est pourquoi c'est assez facile de les acheter pour une durée ou de les louer pour les activités agricoles. Tous ces problèmes, c'est le fait que tout le monde veut construire sa maison » (entretien de terrain, août 2022).

Cette affirmation démontre la pertinence des défis liés à l'agriculture urbaine notamment maraîchère dans la commune d'Agoè-Nyivé 5.

- **Face à ces situations, que faire ?**

Les enquêtés interrogés estiment qu'ils n'aiment plus acheter ni louer les terres familiales. Les activités de maraîchage se font sur leur propre terrain dédié à la construction. En effet, dès qu'ils achètent des terrains pour construire leur maison, les enquêtés cèdent une partie de la parcelle pour l'activité agricole. C'est pour cela, il est courant d'observer dans la commune, des maraîchages en plein maison ou juste à côté de la maison. Dans cette perspective, un enquêté nous a confirmé :

« Moi je fais le maraîchage sur mon propre terrain. J'ai acheté un lot et j'ai construit sur un demi-lot. Le reste du terrain est derrière ma clôture. C'est là que je fais mon activité agricole » (entretien de terrain, août 2022).

Cette affirmation montre les stratégies des acteurs pour éviter les ennuis des domaines familiaux.

Photo 2 : image d'une parcelle divisée entre logement et maraîchage³



Source : K.A.F Adjayi, 2022

Ci-dessus, on observe une parcelle divisée entre logement et maraîchage. En effet, il s'agit de savoir si le terrain personnel peut s'extirper de toutes contestations ? À cette question, plusieurs courants théoriques se positionnent.

³ Cette photo prise lors de l'enquête montre la stratégie susmentionnée. Ici le propriétaire, après avoir construit sa maison a consacré le reste de son terrain pour le maraîchage.

3. Discussions

L'acceptation de l'investissement et la recherche de la rentabilité requièrent que les agriculteurs se sentent responsables de leur terre (Lavigne Delville, *et al*, 2001, De Soto, 2005). En effet, « investir dans l'achat de la terre et dans la production agricole constitue une tradition pour les urbains » (K.M. Nassi, 2013, p. 25).

Pour la théorie des droits de propriété, l'expansion urbaine et la pression démographique galopante dans les milieux périurbains posent le problème d'insécurité foncière. Selon les courants de pensées économiques, le droit de propriété sur les ressources naturelles conduit à une sécurité foncière. La gestion de la terre et de ses ressources par le marché participe à la régulation foncière.

De cette posture théorique, il est démontré qu'en absence de droit de propriété, les ressources communes à accès libre se dégradent (G. Hardin, 1968). L'idée-force de cette théorie réside dans le fait que l'attribution des droits de propriété dans la gestion de ressources naturelles empêcherait les comportements opportunistes dans les usages et réduirait les externalités. Dans cette perspective, J. Ph. Colin (2004, p. 54) soutenait qu'« en politique économique, une telle conception conduit, s'agissant de la terre, a favorisé l'émergence et le développement des droits privatifs individuels, sûrs et transmissibles, par des mesures légales appropriées, et par le cadastre et la délivrance des titres fonciers ».

Cependant, cette théorie, au-delà d'être critiquée, a provoqué des polémiques considérables. Nombreux sont ces auteurs qui estiment que cette conception théorique du droit de propriété ne saurait correspondre aux réalités africaines. Le marché foncier africain existant avec d'énormes entraves, il serait mieux, conclut I. Habibou (2016), de dissiper cette grande illusion théorique car, la propriété privée ne fonctionne que dans les conditions où le marché existe sans entrave et avec une réelle régulation étatique. Dans cette mise en veille des limites de la théorie économique des droits de propriété, A. Karsenty (2003, p. 23) renchérit qu'il s'agit : « d'un nouvel avatar plus sophistiqué du schéma évolutionniste du XIXème siècle qui voyait passer par des stades obligés, avant de déboucher sur la généralisation de la propriété privée ».

La limite de cette pensée économique des droits de propriété se trouve prononcée dans la mesure où au Togo, principalement dans les milieux ruraux, périurbains et urbains, la terre appartient majoritairement aux collectivités qui dévoilent un riche potentiel d'inventivité afin de créer de nouvelles manières de gestion foncière.

En outre, un deuxième courant de pensée liée au droit de propriété est dit évolutionniste. Contrairement à la pensée économiste, la théorie évolutionniste des droits de propriété préconise la formalisation systématique des droits avec l'intervention de l'Etat par leur titrisation. Selon cette approche, si les conflits fonciers persistent, c'est bien le fruit de l'insécurité croissante des droits fonciers. À ce propos, J.P. Platteau (1998, p. 123) affirme que : « la privatisation des droits est une assurance

pour les propriétaires des sols dans la mesure où ils peuvent recueillir les fruits de leurs efforts ». L'idée-force de la théorie évolutionniste des droits de propriété réside dans le fait que l'absence de titres fonciers légaux provoquera une insécurité foncière grandissante, laquelle favorisera la persistance des litiges fonciers.

Pour C. Lund (2002), l'un des tenants de cette approche, la sécurisation foncière est d'une manière ou d'une autre, le modèle de la propriété privée. Selon l'auteur, le droit de propriété assure une sécurité foncière et évite les conflits de propriété. Bien que cette théorie ait reçu l'adhésion d'un nombre conséquent de spécialistes du foncier, il pose l'effondrement des régulations coutumières. En misant davantage sur le droit moderne dans la sécurisation foncière, cette théorie provoque la disparition des droits coutumiers.

Dans une autre perspective, la théorie de la maîtrise foncière développée par E. Leroy (2000), apporte une conception dynamique des règles en évitant qu'elles ne soient enfermées dans le droit de propriété privée. Pour E. Leroy, la théorie des droits de propriété est assez confuse. Ce qui suppose une nouvelle réflexion sur la gestion foncière. À l'évidence que nos sociétés existent avec des pratiques foncières différentes, cette théorie permet d'appréhender les réalités à travers lesquelles les sociétés se représentent dans leur rapport à la terre. À propos de cette conception théorique, I. Abibou (2016, p. 30) affirmait que : « pour comprendre la gestion patrimoniale et le rapport de l'homme à l'espace, la théorie de la maîtrise foncière offre des pistes de réflexion pour la construction des nouvelles formes de gouvernance du foncier et la gestion des ressources naturelles ».

Cette théorie exige que les analyses sur les rapports entre les humains et leurs espaces incluent les logiques endogènes. En refusant de baser sa théorie sur une quelconque loi de propriété, E. Leroy (2000) estime que la propriété foncière est absente là où il n'y a pas de marché et se développe avec la marchandisation des rapports sociaux. Cette approche convie plus à la considération des relations sociales et des rapports sociaux dans la gestion foncière.

Pour L. Delville et Chauveau (1998), le droit n'est pas seulement celui de la loi de l'Etat mais plusieurs ordres légaux soumis aux rapports de force entre acteurs. La théorie de la maîtrise foncière demeure un outil fondamental d'analyse des réalités foncières. En s'opposant à l'hypothèse selon laquelle le droit de propriété serait une solution à l'insécurité foncière, E. Leroy (2000, p. 84) affirme :

« La théorie des maîtrises foncières apporte une conception dynamique et complexe des règles juridiques en évitant qu'elles soient enfermées dans le droit de propriété privée et que la thématique de la gestion soit réduite à cette peau de chagrin qu'on dénomme la tragédie des communs de Hardin et qui n'est qu'une suite de « lieux communs » qui ont été portés au statut de type idéal par les idéologues libéraux de la propriété privée ».

À l'issu de cette odyssée théorique, cet article aux vues des réalités constatées dans la commune d'Agoè-Nyivé 5 se positionne sur la théorie de la maîtrise foncière. Pour assurer la durabilité de l'agriculture urbaine dans cette localité, il ne suffirait pas aux acteurs de détenir le titre foncier des terres car cela peut être sujet à contestations dès lors que la plupart des activités se passe sur les domaines familiaux. D'ailleurs, le nouveau code foncier domanial précise que le titre foncier peut être attaqué lorsque les fraudes sont remarquées. Il stipule en son article 256 :

« Le titre foncier est définitif, intangible et inattaquable, sauf en cas de fraude ou d'erreur. Il constitue, devant les juridictions, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation »⁴

Certes, l'Etat doit intervenir pour assurer une régulation foncière avec des outils appropriés comme le zonage, la Réforme Foncier Urbain (RFU) afin d'assurer un droit de propriété durable aux populations urbaines et périurbaines. Mais, toutes ces initiatives ne peuvent être mises que si l'Etat dans ses actions, interroge les logiques endogènes et tiennent compte des rapports entre les humains et leurs espaces et la manière dont ces dernières se le représente.

Cette manière souhaitée de réguler le foncier est importante car selon le Fond International de Développement Agricole (FIDA, 2012), les questions foncières affectent les décisions quotidiennes des populations rurales et urbaines, femmes et hommes, comme le choix des cultures et l'option entre cultures de subsistance et cultures de rente. Elles influencent la mesure dans laquelle les agriculteurs sont disposés à investir dans l'amélioration à long terme de leur terre ou à adopter de nouvelles technologies et innovations.

Bien évidemment, l'adoption de bonnes pratiques de développement agricole durable nécessite une certaine garantie de la durabilité du mode d'accès à la terre. Bon nombre d'acteurs soulignent que la sécurisation foncière reste fondamentale pour garantir l'investissement et l'augmentation de la productivité agricole.

Conclusion

L'urbanisation des villes africaines n'est plus un fait à démontrer. Longtemps, l'étalement des villes a modifié le caractère fondamental de ce qui pourrait s'appeler ville dès les premières et deuxièmes révolutions urbaines. Au-delà des manières d'être et de faire plus imbriquées dans l'entre deux (rural et urbain), la ville a connu un essor de l'agriculture qui autrefois, était le propre du monde rural. Certes, l'agriculture urbaine n'est pas celle pratiquée dans les milieux ruraux mais elle permet de constater une partie du village dans la ville.

⁴Nouveau Code foncier et domanial du Togo adopté en 2018 et promulgué en décembre 2021

Au Togo et principalement dans la commune d'Agoé-Nyivé 5, le maraîchage a pris un essor considérable et les résultats de terrain ont confirmé cette prédominance. Toutefois, ces activités maraîchères qui se déroulent en majorité sur les domaines familiaux ne connaissent pas une durabilité. Conflictuelles depuis l'avènement de la marchandisation foncière, les terres familiales créent une instabilité de l'agriculture maraîchère dans la commune. Dans le rang de ces défis se trouve : l'incertitude du droit de propriété qui se manifeste par la contestation du droit de vente par les autres membres de la famille. Ensuite, viennent les doubles ou multiples ventes des terres. Par ailleurs, l'étalement urbain couplé au désir de « chez soi » ont provoqué la vente des terres agricoles à des fins de construction de logement.

Face à ce contexte très hostile à l'agriculture maraîchère, les enquêtés développent des stratégies consistant à diviser une partie de leur terrain dédié au logement à la pratique du maraîchage. Cependant, bien que cette stratégie soit en vogue dans la commune, elles n'assurent pas une sécurité durable du maraîchage car les droits de propriété des terrains individuels sont aussi sujets aux contestations.

À y voir de près, la gestion foncière basée sur la considération des logiques endogènes et des rapports de l'homme avec l'espace permettront à mieux appréhender les jeux et les logiques des acteurs.

Références bibliographiques

- ADJAYI Komi Arsène Fulbert, 2020, « Déterminants de la persistance des conflits fonciers à Ségbé dans le canton d'Aflao-Sagbado », mémoire de master en sociologie de développement, Université de Lomé.
- ADJIMAH Essi Judith, 2020, Dynamique urbaine à Lomé et problématique de développement de l'agriculture périurbaine. Cas du canton d'Agoé-Nyivé, mémoire de master en sociologie de développement, Université de Lomé.
- BAWA Anissou 2017, « Mutations des périphéries urbaines au sud du Togo : des espaces ruraux à l'épreuve du peuplement et de la marchandisation des terres » Doctorat en Écologie Fonctionnelle et Sciences Agronomiques, l'Université de Montpellier.
- FIDA, 2012, Insécurité foncière et réduction de la pauvreté, [En ligne] URL : www.ifad.org/pub/factsheet/land/f.pdf consulté ce 10 Août 2022.
- FREEMAN, Donald, 1991, A City of Farmers : Informal Urban Agriculture in the Open Spaces of Nairobi, Kenya, Montréal (Québec, Canada), McGill et Queen's University Press.
- HABIBOU Ibrahim, 2016, Etude de l'émergence des organisations pastorales et de leur rôle dans les processus de gestion partagée de la vallée de la Tarka dans les départements de Bermo et Dakoro (Centre sud du Niger), thèse de doctorat en

- sciences de l'Environnement, Département Sciences et Gestion de l'Environnement, Université de Liège.
- KANDA Madjouma et al. (2014), « Diversités des espèces cultivées et contraintes à la production en agriculture maraichère au Togo », *International Journal of Biological and Chemical Sciences*, URL : <http://ajol.info/index.php/ijbcs>.
- KARSENTY Alain, 2003, *Du développement rural à l'économie politique des forêts : itinéraires de recherches et chemins de traverse en sciences sociales*, Université de Versailles/Saint-Quentin-Yvelines, document d'habilitation.
- KLASSOU Komi Selom 2002, « Croyances coutumières, pratiques foncières et développement rural au Togo. Cas des préfectures de Haho et du Moyen-Mono », *Belgeo*[En ligne], 1 | 2002, mis en ligne le 31 mars 2002 », consulté le 19 avril 2019.
- KOEVI Akoko, 2021, *Pratiques foncières et conflits sociaux dans la commune d'Agoe-Nyivé5 (Sanguéra), mémoire de master en culture, paix et développement*, IRES-RDEC, Lomé.
- LAVIGNE-DELVILLE Philippe, 1998, « Sécurisation de l'accès aux ressources : par le titre ou l'inscription dans la communauté ? », *quelles politiques foncières en Afrique noire rurale*.
- LE BRIS Etienne, LEROY Etienne, MATHIEU Paul (dir), 1991, *Appropriation de la terre en Afrique noire, Manuel d'analyse de décision et de gestion foncière*, Paris, Karthala.
- LEFEBVRE Henri, 2016, *Le droit à la ville*, Paris, Economica.
- LEROY Etienne, 2000, *De la propriété aux maîtrises foncières. Contribution d'une anthropologie du droit à la définition des normes d'appropriation de la nature dans un contexte de Biodiversité*, consulté sur : <http://www.dhdi.free.fr> le 22 juillet 2022 à 18h 15.
- LUND Christian, 2002, « Régime foncier en Afrique : remise en cause des hypothèses de base », article consulté en ligne le 22 juillet 2022 à 14h 20.
- MARGUERAT Yves, 1991, « le livre foncier : l'exemple du Togo », In : *appropriation de la terre en Afrique noire : manuel de décision et de gestion foncière*, Paris, Karthala, p.261-266.
- MUNANG Richard et ANDREW Jesica, 2014, « L'Afrique face au changement climatique », consulté sur www.un.org, le 29 Août 2022.
- MOUSTIER Paule, SALAM Abdou, (2004, *Les dynamiques de l'agriculture urbaine : caractérisation et évaluation In : Développement durable de l'agriculture urbaine en Afrique francophone : Enjeux, concepts et méthodes*. CIRAD, CRDI, MAE, ISRA, Paris France, pp 23-37.

- NASSI Karl Martial Yélognissè, 2013, « La marchandisation du foncier rural à Allada au sud-Bénin : Enjeux, logiques des acteurs et implications sociales », doctorat unique en sociologie du développement, Université d'Abomey Calavi, Bénin.
- ONU-HABITAT, 2007, Manuel des bonnes pratiques- sécurité foncière et accès au sol, comment mettre en œuvre le programme pour l'habitat, Nairobi, Kenya.
- PELISSIER Paul, 2000, « Les interactions rurales - urbaines en Afrique de l'Ouest et Centrale », Bulletin de l'APAD, mis en ligne le 12 juillet 2006. [Http://apad.revues.org/422](http://apad.revues.org/422).
- SCHILTER Christine, 1991, L'agriculture urbaine à Lomé (Togo). Approches agronomique et socio-économique, OUED-Karthala, Genève-Paris, p. 334.
- SORO Débégoun Marcelline, 2009, Dynamiques des systèmes de production, droits fonciers et gestion-intra-familiale de la terre chez des migrants senoufo dans le sanwi (cote d'ivoire), thèse unique de doctorat en sociologie, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan-Cocody.
- ZOHORE Togba-Gagui, 2016, Déterminants socioculturels et individuels des conflits fonciers interfamiliaux en milieu rural : cas du département d'ISSIA, thèse de doctorat unique, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan-Cocody.