

Revue de géographie du Laboratoire Leïd

Dynamiques des territoires et développement



ISSN 08512515

N° 10
Déc. 2012

Université Gaston Berger – Sénégal

www.univi.net/rgll
www.laboleidi.com

2000 FCFA

La périurbanisation et la spéculation foncière dans la commune d'Abomey-Calavi, Sud du Bénin

GLÉLÉ Gisèle Afiavi¹, TOHOZIN Antoine Yves² DOMINGO Étienne¹,
glelegisele@yahoo.fr / atohozin@yahoo.fr / domingoetienne@yahoo.fr

1- Laboratoire de Traitement de l'Information Géographique, d'Analyse Spatiale et Aménagement du Territoire (LATIGASAT)

2-Laboratoire d'Étude des Dynamiques Urbaines et Régionales(LEDUR)

Département de Géographie et d'Aménagement du Territoire, Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines, (Université d'Abomey-Calavi)

Résumé

Le présent travail est réalisé pour établir les relations entre la périurbanisation et la spéculation foncière dans la commune d'Abomey-Calavi. Le développement des activités économiques et administratives a concentré à Cotonou sur un espace constructible très réduit, des centaines de milliers de Béninois qui, en raison du coût et de la faible disponibilité du foncier dans cette mégapole nationale, ont pris d'assaut les communes limitrophes de Cotonou dont celle d'Abomey-Calavi, déclenchant du coup une forte spéculation foncière.

La méthodologie adoptée comporte la recherche documentaire, des enquêtes menées auprès des propriétaires fonciers, des acquéreurs de parcelles et d'immigrants en provenance de Cotonou, des élus locaux et des agents du service des affaires foncières et d'urbanisme. La collecte et le traitement des données quantitatives et qualitatives relatives à l'évolution de l'effectif de la population, aux migrations journalières et à l'évolution du coût du foncier ont permis la réalisation des graphes et des transects.

Il ressort de cette étude que les arrondissements ruraux de Hêvié, de Ouèdo et de Togba ont massivement accueilli des citadins venus majoritairement de Cotonou et la forte mobilité résidentielle a engendré une augmentation spectaculaire de l'effectif de la population entre 1992 et 2002 liée à une immigration massive.

Ce phénomène, en engendrant le développement des maisons individuelles modernes, des activités artisanales et des services, a favorisé une évolution exponentielle du prix des terres autrefois agricoles ou mises en jachère. Le manque d'anticipation et le faible niveau de réponse des pouvoirs publics en matière de réglementation du foncier aggrave la gestion de la rente foncière et favorise l'occupation anarchique des terres qui menace la maîtrise de l'aménagement du territoire.

Mots-clés : commune d'Abomey-Calavi, (Bénin) urbanisation, rente foncière, aménagement du territoire

The suburnization and the land speculation in the administrative district of Abomey-Calavi (South-Benin)

Summary

The current work is achieved in order to establish the relationship between the suburbanization and the land speculation in the administrative district of Abomey-Calavi. The growth of the administrative and economic activities has focused in Cotonou on a space very short, hundreds of thousands of Beninese who, because of the cost and the weak availability of land in this national megalopolis have assaulted the bordering administrative district of Cotonou and that of Abomey-Calavi, activating then a great land speculation.

The methodology approach adopted includes the documentary research, the investigations conducted with the landowners, buyers of plot of land and immigrants coming from Cotonou, the local authorities and agents of the land services. The collection and the qualitative quantitative data processing related to the evolution of the number of the population, to the daily migrations and the evolution of the cost of land permitted the achievement of the graphics and the transects.

It emerges from this study that the rural districts of Hêvié, Ouèdo and Togba have massively welcomed the citizens coming in majority from Cotonou and the great residential mobility engendered an outstanding increase of the number of the population between 1992 and 2002 bound to the massive immigration.

This phenomenon, engendering the development of private modern houses and artisanal activities and the services, favored an exponential of the price of lands formerly agricultural or left fallow. The lack of anticipation and the weak level of the response of the public powers as regards the regulation of the land worsen the management of the land annuity and favor the anarchical occupation of lands that threatens the control of the fitting out of the territory.

Key -words :administrative district of Abomey-Calavi, (Benin) suburbanization, land annuity, fitting out of the territory.

Introduction

Les villes des pays en voie de développement sont caractérisées par une urbanisation galopante qui entraîne une demande de plus en plus forte de parcelles à bâtir et à occuper pour les besoins divers. L'une des alternatives qui s'offrent à ces citoyens qui ne peuvent plus continuer à vivre dans les anciens quartiers où l'entassement des constructions et des hommes ne peut plus se poursuivre indéfiniment est de grignoter l'espace rural périphérique provoquant du coup l'extension des villes hors de leurs limites traditionnelles. Selon COURADE G. (1983), « la ville constitue, dans le Tiers-Monde, une excroissance plus ou moins parasitaire plus ou moins assimilée par la périphérie rurale ». La ville de Cotonou et les communes limitrophes évoluent dans cette logique. Les travailleurs aux revenus modestes de Cotonou qui concentre la quasi-totalité du potentiel économique du Bénin se rabattent sur les terres à densité humaine relativement faible comme celles de la commune d'Abomey-Calavi dont l'évolution de l'occupation du sol a été rapide, avec une forte régression des champs et jachères en faveur des habitations aussi bien sur le plateau que dans l'ensemble de la commune (DOSSOU O., 2005). Elle ne tarda pas à enregistrer une

accélération de l'augmentation numérique de sa population dont l'effectif a été multiplié par 2,43 entre les deux derniers recensements généraux de la population et de l'habitation de 1992 et de 2002. Le coût d'acquisition des parcelles étant élevé à Cotonou (N'BESSA B., 1997) et dans les quartiers urbains de la commune d'Abomey-Calavi, les éventuels acquéreurs de parcelles au revenu modeste se tournent de plus en plus vers les terres cultivables moins chères dans les localités de Hêvié, de Togba et de Ouèdo. « Le choix d'habiter en périphérie de la ville est souvent généré par un coût du foncier moindre qu'au centre ville » (SAVIN G., 2006). Ces arrondissements au sud-ouest de la commune d'Abomey-Calavi étaient des localités rurales aux activités agricoles dominantes (AÏZAN C., 1996). Les terres cultivables, par manque de disposition légale pour les maintenir dans leur fonction sont les « victimes » de l'excroissance urbaine de la métropole. L'hypothèse globale est qu'il existe une forte corrélation entre la périurbanisation et la spéculation foncière et l'objectif global est d'analyser les relations qui se construisent entre le phénomène périurbain et l'évolution du prix des terres.

1. Matériels et méthodes

1.1. Les données collectées et les matériels de collecte

Les données collectées dans le cadre de cette étude sont relatives à l'évolution de l'effectif de la population, des immigrants, des émigrants, des actifs en mouvement pendulaire, à la valeur financière du foncier dans le temps et dans l'espace selon les dimensions et la position géographique.

La projection de l'effectif de la population de 2012 a été faite à l'aide de la formule : $P_t = P_0 e^{rt}$

Avec P_t = population à la date t (ici 2012) ; P_0 = Population initiale (ici 2002) ; r = taux d'accroissement annuel ; $t = t_1 - t_0$ (avec $t_1 = 2012$ et $t_0 = 2002$) et e = exponentielle. Pour collecter les données sur le terrain, le GPS, le clinomètre, les cartes topographiques d'Abomey-Calavi, feuilles NB-31-XV 1d 3-1 et de Tori-Bossito NB-31-XV 1c4, deux cartes à l'échelle 1/25 000, le questionnaire d'enquête, les guides d'entretien et des grilles d'observation sont les matériels utilisés.

1.2. L'échantillon et le taux de l'échantillonnage

Les enquêtes sont menées dans les villages de Dodji, Zoungo (arrondissement de Hêvié), Houèto, Tokan (arrondissement de Togba), Ouèdo centre et Adjagbo (arrondissement de Ouèdo), trois arrondissements témoins du phénomène de la périurbanisation choisis pour la présente étude. Ces villages sont sélectionnés suivant le principe de choix raisonné. Les critères de sélection sont entre autres le poids démographique des immigrants et l'ampleur des transactions foncières. Au total, 21 courtiers compte-tenu de leur disponibilité, 6 revendeurs et 320 chefs de ménages immigrants ont répondu aux diverses questions. Les 320 immigrants sont retenus suivant la formule $n = \frac{t^2 * P(1-P)}{e^2}$ où n est la taille de l'échantillon, t le niveau de confiance à 95 %, P proportion estimative de la population et e , la marge d'erreur (5 %). Le nombre de ménages est choisi dans chaque arrondissement suivant la formule de quotas: $N = \frac{X_i * Z}{X}$ où N le nombre de ménages questionnés par village, X_i le nombre de ménages par village, Z le nombre total de ménages questionnés et X le nombre total de ménages dans les trois arrondissements.

1.3. Les techniques de collecte et d'observation

La collecte a commencé par une documentation complétée par des enquêtes de terrain. Pour mieux apprécier l'emprise de la périurbanisation dans les trois arrondissements, des observations directes sur les migrations journalières ont été faites sur le terrain. Sur certains axes, les actifs ont été recensés quotidiennement (de 6 h 30 minutes à 9 heures les matins et de 18 heures 30 minutes à 21 heures les soirs) tous les jours ouvrables pendant une semaine pour connaître le flux d'actifs qui travaillent hors de l'espace des trois arrondissements, mais qui y reviennent quotidiennement et leur moyen de déplacement. La moyenne journalière d'actifs est calculée afin de dégager leur fréquence. Pour connaître la valeur financière du foncier, l'évolution des acquisitions, de la dimension des parcelles et sa variation dans le temps et dans l'espace, des entretiens individuels et des enquêtes par questionnaire ont été organisés dans les trois arrondissements témoins.

1.4. La reconstitution de la valeur financière du foncier et la réalisation des transects

Les occupations successives, les fonctions et le prix du foncier ont été reconstitués le long du principal axe orienté NNO-SSE de l'arrondissement de Hêvié pris comme un espace témoin dans le cadre de la réalisation des deux transects qui sont des relevés d'informations : évolution du type d'occupation du sol et coût du foncier. Les informations ont été recueillies tous les 50 mètres à partir d'une observation directe et des entretiens avec les notables maîtrisant l'histoire de l'évolution de l'occupation du sol et celle du prix moyen des terres, les courtiers et/ou les acquéreurs.

1-5-Les traitements statistiques des données quantitatives

L'INSAE a produit des données sur l'effectif de la population, des émigrants, des immigrants en 1979, 1992 et 2002. Les données des trois arrondissements ont été sélectionnées traitées et représentées sous forme de graphes.

Par ailleurs, les projections de l'effectif de la population ont été faites de façon automatique avec le logiciel *Spectrum* (paquet de logiciels de projection démographique) en considérant la croissance exponentielle de la population. L'évolution des prix des parcelles selon leur position géographique a traité. Les prix moyens desdites parcelles ont été calculés suivant la formule $\bar{X} = \frac{\sum ni}{N}$ Les résultats sont présentés sous forme de graphiques, lesquels ont favorisé les comparaisons et les analyses approfondies afin de dégager les grandes tendances.

La moyenne des prix de la parcelle est calculée selon la position géographique et sur une durée moyenne de 4 ans. La moyenne annuelle de conventions de vente par arrondissement a été calculée sur la base du nombre total de conventions de vente enregistrées au service des affaires foncières et d'urbanisme de la mairie d'Abomey-Calavi de 2001 à 2009 pour montrer le niveau des transactions foncières.

2. Présentation et analyse des résultats

2.1. Les facteurs favorables à la périurbanisation et la spéculation foncière dans la commune d'Abomey-Calavi

2.1.1. La proximité de Cotonou, une ville dynamique, saturée et polluée

La ville de Cotonou, situé en moyenne à une vingtaine de kilomètres des espaces périurbains d'Abomey-Calavi est la plus dense du Bénin en matière de population. L'effectif de la population de cette mégapole du Bénin est passé de 78.300 habitants en 1961 à 327 595 habitants en 1979, à 536 827 en 1992 et à 665.100 en 2002. (Enquêtes démographiques au Dahomey, 1961 ; INSAE, 1979, 1992, 2002). Ainsi, elle regroupait 10% de la population nationale en 2002 sur ses 79 km² qui ne représentent que 0,006 % de la superficie du Bénin. Cette population est estimée en 2010 à 790 000 habitants. Sa densité actuelle, de plus de 8000 habitants par km², génère des problèmes de consommation et de gestion de l'espace. Le site de la ville de Cotonou est exigu pour abriter le million de personnes qui s'y côtoient tous les jours. Ses 79 km² sont constituées d'un tiers de zones sèches habitables, d'un tiers de zones inondables et d'un tiers de bas-fonds (DPDM ; 2005). Cette ville est en proie à une forte pollution du sol par les ordures ménagères, les eaux usées domestiques, les huiles de vidange et les puisards. L'air est pollué par les latrines, les gaz d'échappement des véhicules, les mauvaises odeurs de toute nature. La pollution sonore émane des scieries, des garages, des buvettes et des églises et des mosquées ; (Mairie de Cotonou, 2005 ; N'BESSA B., 2009). À tout ceci s'ajoute la forte spéculation foncière en cours dans la ville. Ce sont autant de déconvenues qui, en plus de la cherté de terres surtout en zone non inondable, rendent la ville de Cotonou de plus en plus répulsive.

2.1.2. Hêvié, Togba et Ouèdo: trois arrondissements aux caractéristiques géographiques favorables à l'installation humaine et à la périurbanisation

Les arrondissements de Hêvié, de Ouèdo et de Togba offrent des conditions physiques favorables à l'accueil des populations désireuses de se soustraire des contraintes qu'impose la vie dans la ville de Cotonou. La figure 1 indique que les arrondissements de Hêvié, de Ouèdo et de Togba sont situés sur le plateau de terre de barre d'Abomey-Calavi, un morceau du vaste plateau de terre de barre d'Allada parsemé de rares zones inondables impropres à l'habitation (atlas cartographique de la région du sud du Bénin, 1992). Les talus de faible pente variant entre 0,1 et 3 % sont favorables à l'écoulement des eaux de ruissellement vers les dépressions. Par ailleurs, la terre de barre regorge d'une nappe phréatique située entre 15 et 40 m de profondeur qui permet d'obtenir de l'eau consommable, non saumâtre comme à Cotonou. Cette même terre de barre prélevée pendant le forage des puits, des latrines, des fosses septiques et des puisards est de plus en plus utilisée dans la fabrication des briques en terre stabilisée ou cuite pour la construction des édifices dont les fondations bénéficient de la stabilité du sol à l'opposé de celui de Cotonou. En outre, la disponibilité des terres constructibles a guidé les citoyens dans leur choix de s'installer dans les localités des trois arrondissements.

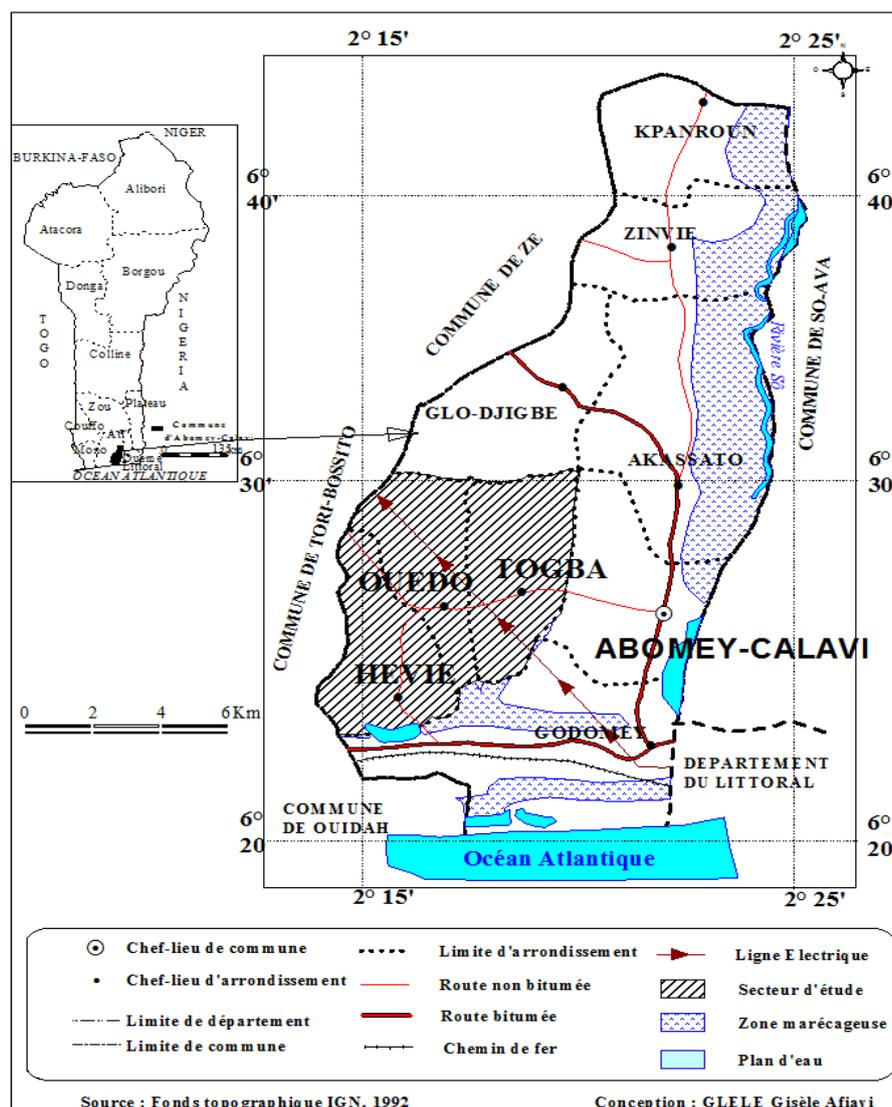


Figure 1 : Situation du secteur d'étude (Arrondissements de Togba, de Ouèdo et de Hèvié)

2.2. Les caractéristiques de la périurbanisation dans les trois arrondissements

La périurbanisation est caractérisée dans ces arrondissements par la mobilité des hommes, l'augmentation rapide de la population et l'introduction de mode de vie urbain.

2.2.1. La mobilité des hommes, un indicateur de la périurbanisation

Comparativement à l'année 1992, l'émigration dans les trois arrondissements a connu une légère hausse en 2002. Les départements de préférence de ces émigrants en 1992 étaient l'Atlantique et, en 2002, ceux de l'Atlantique et du Littoral. L'évolution de l'immigration est illustrée par la figure 2. L'effectif des immigrants a décuplé dans les arrondissements de Hèvié et de Togba entre 1992 et 2002 et doublé entre 2002 et 2012 (figure 3). Entre les deux recensements, l'effectif des immigrants a augmenté à Hèvié de 5690 personnes et 9520 à Togba.

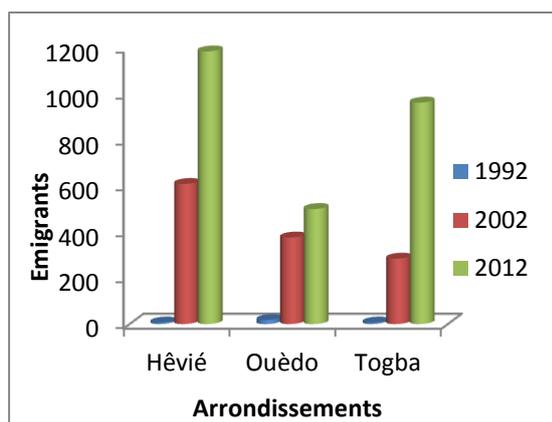


Figure 2 : Évolution de l’effectif des émigrants entre 1992 et 2012

Source : INSAE, RGPH2 et RGPH3

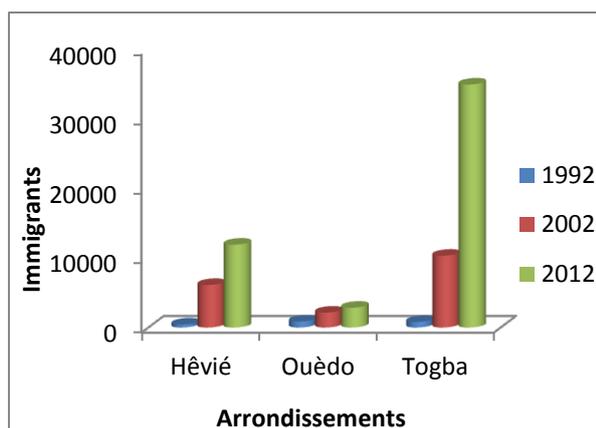


Figure 3 : Évolution de l’effectif des immigrants entre 1992 et 2012

Source : INSAE, RGPH2 et RGPH3

Ces immigrants viennent pour la plupart des départements de l’Atlantique et du Littoral dont plus de 50 % de Cotonou en 2002. Par contre dans l’arrondissement de Ouèdo, cet effectif des immigrants est faible et représente respectivement 11 % en 1992 et 21 % en 2002 de l’effectif total de la population. Cette faible arrivée s’explique par le très faible équipement en eau et en électricité et surtout l’éloignement de cet arrondissement des voies bitumées. Mais on ne saurait caractériser la périurbanisation sans aborder les mouvements pendulaires. Ces mouvements impliquent la majorité des travailleurs qui exercent leurs activités hors des trois arrondissements, soit à Cotonou, soit dans les autres arrondissements de la commune d’Abomey-Calavi. Un dénombrement exhaustif fait à la sortie de Hêvié, sur le pont de Dodji et à la sortie Est de l’arrondissement de Togba sur l’axe principal Togba-Calavi a montré qu’en moyenne, près de 7500 actifs sont concernés par jour par ce mouvement pendulaire. Le nombre varie selon les axes considérés comme le montre le tableau I.

Tableau 1: Nombre moyen journaliers d’actifs et de véhicules en mouvement pendulaire à la sortie de deux principaux axes routiers

Variables / Axes	Véhicules à 2 roues	Véhicules à 4 roues personnelles	Taxi automobiles	Camionnettes	Mini-bus	Actifs en mouvement pendulaire
Axe Hêvié-Cocodji	4659	104	44	10	19	4868
Axe Togba-Abomey-Calavi centre	2213	74	10	2	0	2500

Source : Enquêtes de terrain, octobre 2009

Il ressort de ce tableau que des milliers de travailleurs se rendent quotidiennement à leur lieu de travail hors des localités des trois arrondissements. C’est plus le souci de s’installer à

moins coûteux dans sa propre maison dans un milieu plus sain que Cotonou malgré la distance, qui motive ces résidents qui acceptent vivre plus ou moins loin de leur lieu de travail surtout que la distance est minimisée par les différents moyens de transport utilisés. Les véhicules à deux roues dominent largement tous les autres moyens de déplacement. En outre, les moyens utilisés reflètent le rang social de ces actifs et cette mobilité est un véritable indicateur de la périurbanisation.

2.2.2 Une augmentation rapide de la population dans les trois arrondissements

Les citadins de jour et ruraux de nuit qui mènent une vie hybride augmentent de façon exponentielle l'effectif de la population qui se présente dans les trois arrondissements comme le montre la figure 4.

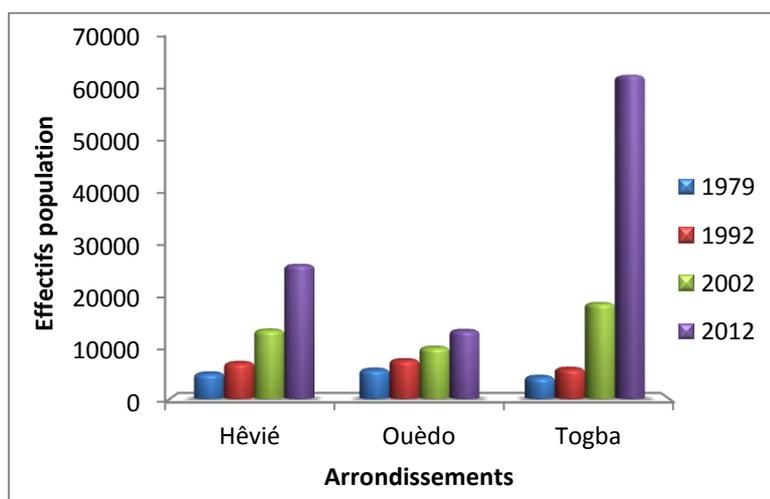


Figure 4 : Évolution de l'effectif de la population des trois arrondissements de 1979 à 2012 Source : INSAE, RGPH1, RGPH2 et RGPH3

La vague d'immigrants qu'ont accueillie les trois arrondissements a contribué à l'accroissement rapide de l'effectif de la population entre 1979 et 2002, soit un accroissement de 180,88 %. Cet accroissement cache des disparités d'un arrondissement à un autre. Celui de Togba bat le record (215,92% en 2002 contre 37,31% en 1992) suivi de Hévié (90,56 % contre 41,56 %) et de Ouèdo dont l'augmentation est restée stable à 32,55%. Le taux d'accroissement intercensitaire a été fulgurant entre les deux derniers recensements dans certaines localités, dépassant largement celui de la commune d'Abomey-Calavi qui est de 9,29%. Mais des changements sensibles sont observés au niveau de la composition socioprofessionnelle de la population active. En dix ans, la structure professionnelle de la population active s'est caractérisée par une augmentation des professionnels du secteur tertiaire propre aux villes et une stagnation de l'effectif des personnes exerçant dans le secteur primaire réservé traditionnellement aux campagnes. En effet, selon les chiffres de l'INSAE entre 1992 et 2002, le nombre d'ouvriers non agricoles est passé de 323 à 3303, celui de personnel commercial et des vendeurs de 250 à 3114 alors que l'effectif des agriculteurs, éleveurs et pêcheurs est passé de 408 à 748 seulement dans la même période.

2.2.3 Des habitations en voie de modernisation

La grande majorité (95,87%) des ménages habitaient les maisons dont les murs sont construits en terre de barre caractéristiques des habitations traditionnelles des villages et hameaux en 1979 (INSAE, 1979), époque où les arrondissements concernés n'étaient pas encore touchés par la périurbanisation. Mais, en 2002, ce pourcentage a chuté de moitié (47,06 %) au profit des maisons aux murs en parpaings de ciment (briques) dont le nombre est passé de 110 en 1979 à 3558 en 2002, soit une augmentation de 3134%. Ce qui exprime le niveau de modernisation des maisons.

Lorsque les habitations modernes sont concentrées dans une agglomération, elles changent totalement le paysage rural et laissent apparaître des taches urbaines par endroits. En réalité, une forme d'urbanisation physique rampante se développe, mais les habitations traditionnelles, souvent collectives et regroupées résistent aux changements. Elles laissent apparaître des noyaux originels comme le domaine de l'ancien marché d'esclaves à Hêvié.

2.3. L'évolution des prix d'acquisition des parcelles

Sentant la demande de parcelles pour la construction de logements de plus en plus forte, des fonctionnaires et des revendeurs de terre ont pris d'assaut les friches et les jachères des arrondissements en question en acquérant de vastes superficies qu'ils sécurisent parfois avec des titres fonciers. Ainsi, plusieurs hectares de terres sont achetés et parfois gelés par des revendeurs de parcelles riches qui attendent les opérations de lotissement pour les revendre : de 2001 à 2006, en moyenne, 3000 conventions de vente ont été signées et enregistrées à la mairie. En outre, l'implication de certaines agences dans la promotion du foncier bâti a insufflé un mouvement d'accélération au morcellement et à la vente des terres. Les acheteurs y installent parfois des fermes ou les morcellent dans le but de les revendre plus tard, déclenchant du coup une spéculation foncière dans ces campagnes. Dès lors, les prix de vente des parcelles ont connu une ascension fulgurante : alors qu'une parcelle de 900 m² coûtait 20.000 F CFA en 1970, il faut au moins déboursier 10 fois plus ce montant pour en acquérir en 2000 (TCHOKPON E. J., 2005).

Certains acteurs profitent de cette spéculation pour organiser la fraude foncière d'autant plus que les documents établis sont précaires et fragiles sur le plan juridique. « *La plupart des détenteurs de terre ne possèdent aucun document officiel indiquant leurs droits fonciers. La majorité de ceux qui, par contre, possèdent des documents sont souvent en possession de documents ne constituant pas un réel titre de propriété* » (HOUNDEKON V., 2009). Sur les parcelles acquises, se construisent des habitations modernes, dispersées et individuelles qui contrastent avec les concessions de logements traditionnels collectifs des autochtones.

La spéculation résulte de l'augmentation de la demande en parcelles destinées à l'habitation. Les transactions foncières se sont accélérées dans la commune. Au total, la mairie enregistre en moyenne par an et par arrondissement 125 ventes de parcelles de dimensions variables par sa direction des services techniques. Le détail est présenté dans le tableau 2.

Tableau 2 : Évolution du nombre de conventions de vente de parcelles dans les arrondissements de Hêvié, de Ouèdo et de Togba (2001-2009)

Années	Localités			Total	Moyenne
	Hêvié	Ouèdo	Togba		
2001	62	139	170	371	124
2002	91	104	136	331	110
2003	113	111	493	717	239
2004	68	79	123	270	90
2005	67	88	129	284	95
2006	168	121	201	490	163
2007	98	64	115	277	92
2008	77	67	88	232	77
2009	169	127	114	410	137
Total	913	900	1569	3382	125
Moyenne annuelle	101	100	174	125	

Source: Service des affaires foncières et d'urbanisme de la Mairie de la Commune d'Abomey-Calavi

De l'analyse du tableau, il ressort que les ventes de parcelles ont évolué en dents de scie entre 2001 et 2009 et les années 2003 et 2006 sont celles qui ont enregistré le plus grand nombre de ventes ; en moyenne, 125 ventes ont été enregistrées par an et par arrondissement sans compter les multiples ventes de parcelles non déclarées. Si l'on devait tenir compte de toutes les ventes non déclarées officiellement pour être munies de conventions, « *il y en a au moins 300 par an sans compter les champs aux dimensions imprécises, les grands domaines de plusieurs hectares et les dons sans actes de donation* » a affirmé le chef de l'arrondissement de Hêvié ».

Dans les arrondissements de Hêvié, de Ouèdo et de Togba, l'achat est le mode d'accès au foncier le plus développé bien qu'il ne se substitue pas totalement à l'héritage. De 1990 à ce jour, les prix des parcelles ont évolué selon la disponibilité et la demande en terres constructibles. L'évolution du prix moyen d'un hectare ou d'une parcelle de 500 m² varie d'un arrondissement à un autre (figures 5 et 6). De façon générale, les prix des parcelles ont monté en flèche entre 2004 et 2009. Dans les arrondissements de Hêvié et de Togba, les prix ont été multipliés par près de 20 en 20 ans. Par contre, dans l'arrondissement de Ouèdo, les prix peinent à monter au même rythme. Cette situation s'explique, d'une part, par l'éloignement de l'arrondissement des Routes Nationales Inter-États n°1 et n°2 et d'autre part par le faible niveau d'adduction d'eau et du branchement au réseau électrique de la SBEE. Lorsque le domaine est acheté par hectare, il coûte moins cher. Dans les arrondissements de Togba et de Hêvié, les prix sont passés respectivement de 1000 000 à 3000 000 F CFA et de 600 000 à 20 000 000 F CFA en 20 ans.

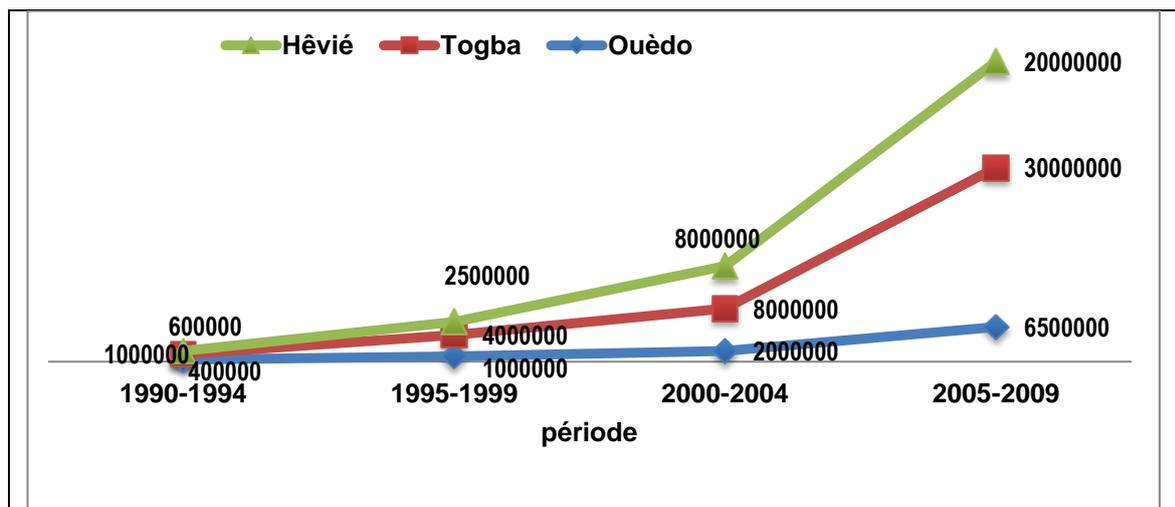


Figure 5 : Évolution du prix moyen en FCFA d'un hectare dans les trois arrondissements
Source : enquêtes de terrain, septembre 2009

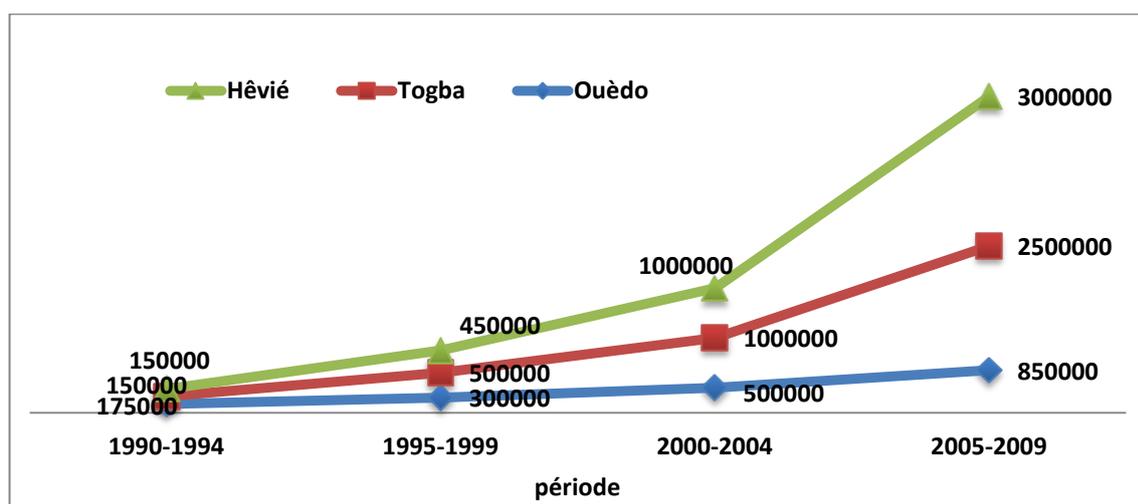


Figure 6 : Evolution du prix moyen en FCFA d'une parcelle de 500 m2 environ dans les trois arrondissements (enquêtes de terrain, septembre 2009)

Cette situation s'explique par la forte implication des sociétés dans les transactions foncières dans les deux arrondissements. La demande est forte et la disponibilité de vastes domaines se raréfie. Ce phénomène s'est accentué entre 2005 et 2009. Par contre, dans l'arrondissement de Ouèdo, la disponibilité de vastes domaines pouvant être vendus à l'hectare existent. Les revendeurs préfèrent les domaines s'étendant sur plusieurs hectares aux parcelles de 500 m² car, ils réalisent une plus grande marge bénéficiaire (allant du simple au triple) en émiettant les grands domaines. En effet, un hectare équivaut à 20 parcelles sans couloirs de passage et 18 parcelles lorsque le propriétaire y trace des couloirs. Cette évolution du prix moyen du foncier dans les arrondissements cache des disparités. La valeur d'une parcelle varie selon sa position, qu'elle soit en agglomération, au bord d'une

route principale, d'une route secondaire ou loin d'une route et d'une agglomération comme le présentent les figures 7, 8 et 9.

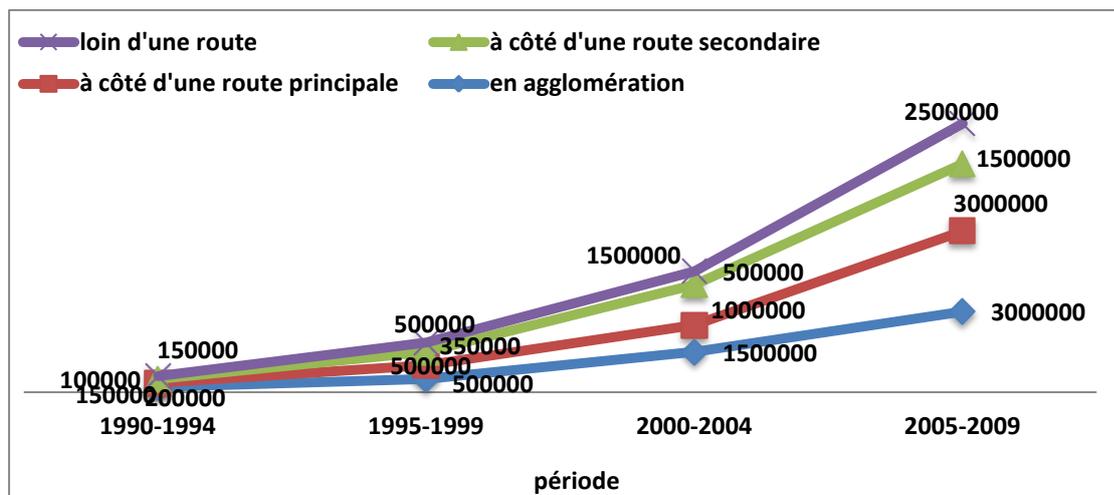


Figure 7 : Évolution du prix moyen d'une parcelle de 500 m² selon sa position géographique dans l'arrondissement de Togba (enquêtes de terrain, septembre 2009)

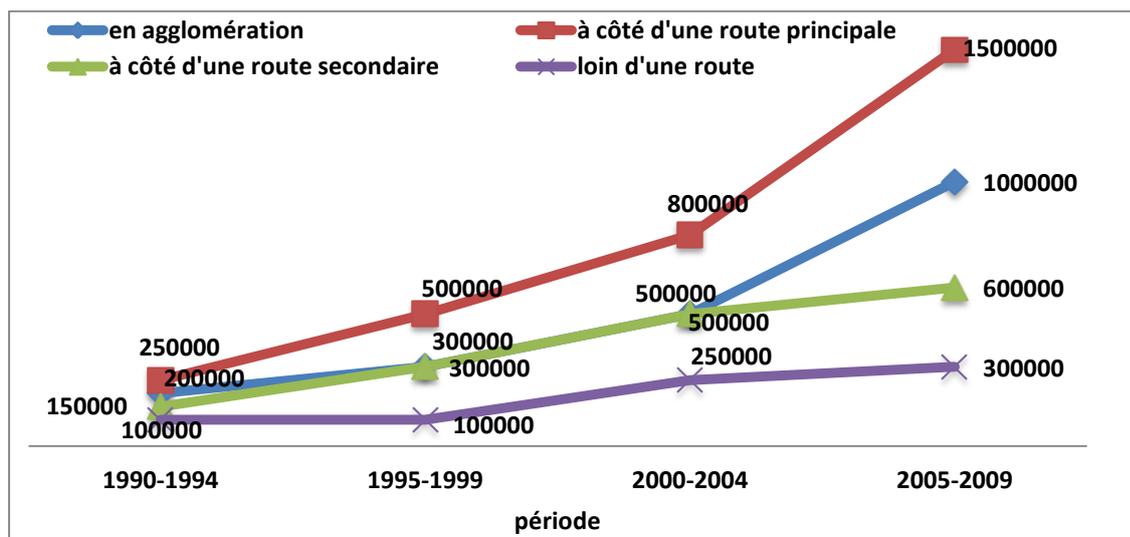


Figure 8 : Évolution du prix moyen d'une parcelle de 500 m² selon sa position géographique dans l'arrondissement de Ouèdo (Enquêtes de terrain, septembre 2009)

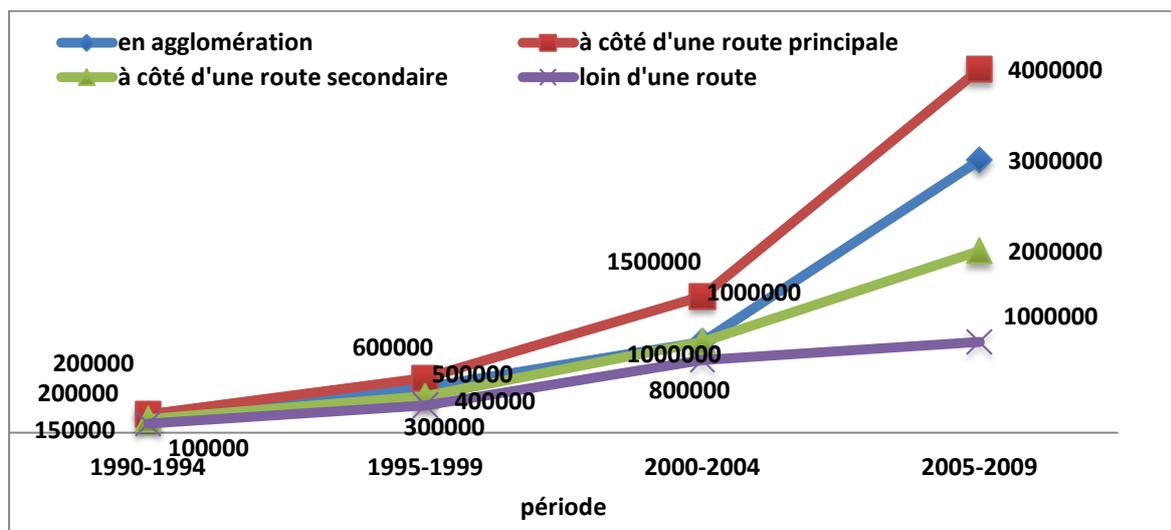


Figure 9 : Évolution du prix moyen d'une parcelle de 500 m² selon sa position géographique dans l'arrondissement de Hêvié.

Source : Enquêtes de terrain, septembre 2009

De l'analyse des figures, il ressort qu'entre la période allant de 1990 à 1994 et celle comprise entre 2005 et 2009, le prix d'une parcelle de 500m² :

- éloignée d'une route a été multiplié par 10 dans les arrondissements de Togba et de Hêvié et par 3 dans celui de Ouèdo ;
- située à côté d'une route secondaire a été multiplié par 16,66 dans l'arrondissement de Togba, par 4 dans l'arrondissement de Ouèdo et par 13,33 dans l'arrondissement de Hêvié;
- localisée à côté d'une route principale a été multipliée par 20 dans l'arrondissement de Togba, par 6 dans celui de Ouèdo et par 15,5 dans l'arrondissement de Hêvié ;
- située en agglomération a été multipliée par 15 dans les arrondissements de Togba et de Hêvié et par 5 dans celui de Ouèdo.

Au total, la position géographique de la parcelle importe beaucoup dans les transactions. L'arrondissement de Ouèdo est celui dans lequel les parcelles coûtent moins cher par rapport à ceux de Togba et de Hêvié. Les parcelles mieux positionnées, surtout celles qui sont situées au bord d'une route principale sont les plus recherchées par les acquéreurs quelque soit l'arrondissement. Leur prix augmente tous les ans. Les grands acteurs impliqués dans la fluctuation des prix sont les intermédiaires. Ils jouent un rôle important dans le marché informel du foncier. Ils conseillent les vendeurs et les acheteurs. Ils montent artificiellement les enchères en tenant compte de l'offre et de la demande des parcelles ainsi que de leur position géographique.

Sur l'axe principal de Hêvié, un espace témoin de la mutation spatiale et du renchérissement des coûts du foncier, des transects sont réalisés pour rendre compte des différentes transformations intervenues dans la structure du paysage (figures 10 et 11). Ces transects sont l'illustration d'un espace périurbain témoin en pleine transition vers l'urbanisation. Le

premier secteur a connu peu de modifications du paysage et est peuplé essentiellement d’autochtones. Les légères modifications enregistrées dans la fonction du foncier se sont caractérisées par la réduction de la superficie des forêts sacrées, la disparition des plantations de teck au profit de nouvelles constructions, la réduction du vaste domaine de l’ancien marché d’esclaves. Le deuxième secteur est une zone de contact entre le vieux noyau originel et une troisième zone caractérisée par des mutations plus profondes. Dans ce secteur, l’évolution du prix d’une parcelle de 500 m² a suivi la même tendance que celle constatée dans le premier secteur à la différence qu’entre 2000 et 2004, la parcelle coûtait déjà 500 000 F CFA de plus que celle du premier secteur dans la même période. Le troisième secteur, celui des allochtones, est la zone qui a connu de profondes mutations. On y note une densification plus poussée des établissements humains et du mode de vie urbain au fur et à mesure que l’on se rapproche de la Route Nationale Inter-Etats n°1 à la hauteur de Cocodji à la sortie de l’arrondissement. Ce secteur est celui dans lequel les prix des parcelles sont les plus élevés : ils doublent tous les ans de 1990 à 1999, années de grandes transactions. De 200 000 F CFA avant 1990, le prix d’une parcelle de 500 m² est passé à 3000 000 F CFA entre 2000 et 2004 pour atteindre en 2009, quelque 3 500 000 F CFA

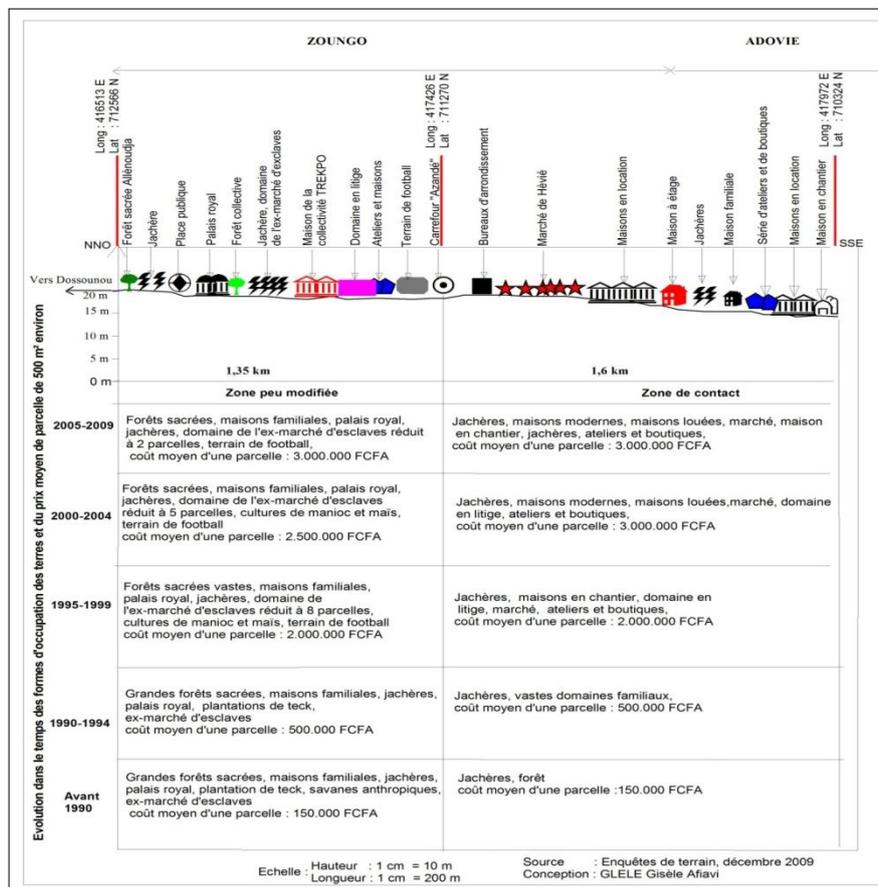


Figure 10 : Évolution des formes d'occupation des terres et du prix moyen d'une parcelle de 500 m² environ dans une zone de contact avec la périurbanisation entre Zoungo et Adovié (Source : enquêtes de terrain, septembre 2009)

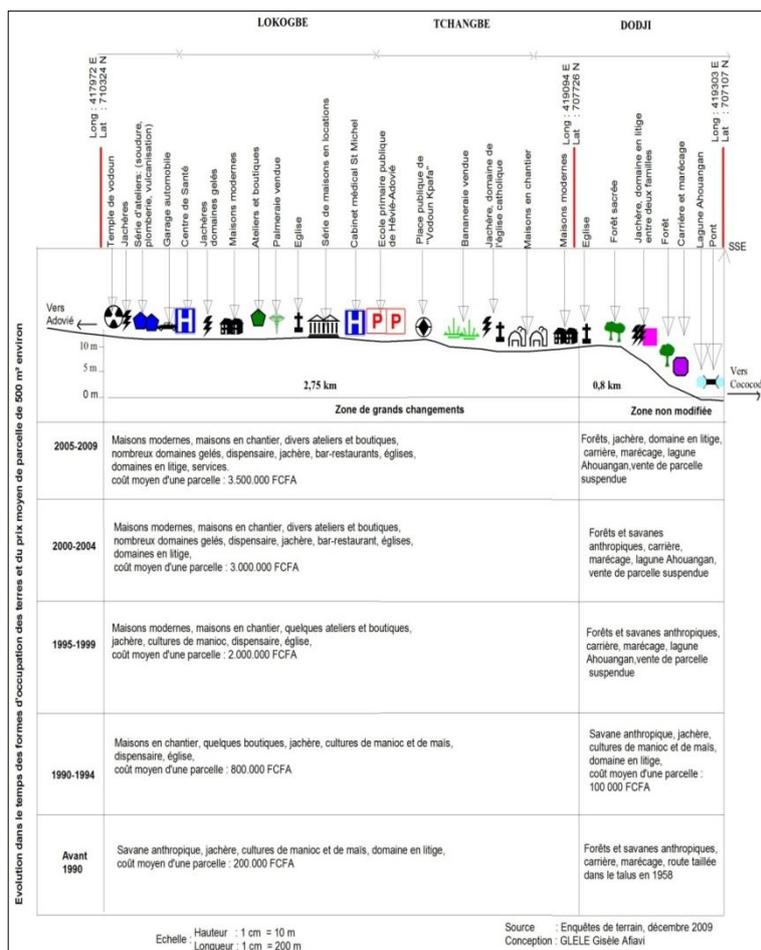


Figure 11: Évolution des formes d'occupation des terres et du prix moyen d'une parcelle de 500m² environ dans une zone en pleine mutation entre Lokogbé et Dodji
Source : enquêtes de terrain, septembre 2009.

2.4 L'État et les collectivités locales face à la spéculation foncière

L'Etat est le propriétaire de tous les domaines non immatriculés et les propriétaires coutumiers, les présumés propriétaires. L'Etat à ce titre a une lourde responsabilité dans la gestion foncière. Mais, au lieu de prendre des dispositions pour prévenir la vente de parcelles et l'occupation anarchique des terres, il se laisse surprendre par une urbanisation diffuse ou rampante. Pourtant, des outils de gestion ont été élaborés mais ils ne sont jamais véritablement mis en œuvre. Ils ne sont pas pris en compte dans les décisions relatives au foncier. En effet, force est de constater que les terres sont « pillées » par certains spéculateurs nationaux et même étrangers. Aujourd'hui, la spéculation foncière organisée par les revendeurs et les intermédiaires motive la vente des terres dans tous les arrondissements de la commune sans que le pouvoir local ne soit en mesure de la limiter et de bien planifier la densification de l'arrondissement central. Quel futur espace urbain veut-on construire si on ne peut pas maintenir certains arrondissements dans le « rural » afin de mieux maîtriser les nouveaux espaces urbanisés compte-tenu des moyens disponibles? D'ailleurs, le marché foncier se développe avec la complicité des élus locaux qui délivrent quotidiennement les « certificats de non litige » (chef de village), les conventions de ventes (chef d'arrondissement). Ces conventions de vente sont enregistrées à la mairie. Les élus

locaux sont alors conscients de l'ampleur des transactions foncières, des spéculations en cours même si les acquéreurs ne déclarent pas toujours la totalité de la valeur financière du foncier et les conflits engendrés par la ventes multiples des parcelles. Pourtant, la mairie prône dans son Plan de Développement Communal la préservation des domaines agricoles et la promotion de la « filière ananas » dans 6 arrondissements dont l'arrondissement de Ouèdo, et de Togba. Les conséquences immédiates de cette extension de l'urbain au détriment du rural se traduisent par la disparition des espaces agricoles la réduction des forêts sacrées, le morcellement et la vente des dépressions, la difficulté de planifier de façon satisfaisante les équipements urbains (extension du réseau d'eau et d'électricité, infrastructures routières, scolaires, sanitaires et de loisir). Enfin, certains problèmes persistants risquent d'entraver l'exécution des projets de planification urbaine tels les plans d'aménagement d'ensemble. Ce sont : la fraude foncière et ses corollaires de tensions et de conflits entretenue par une mafia foncière aux innombrables ramifications y compris dans le milieu judiciaire, les perpétuelles remises en cause des opérations de lotissement par des lobby en complicité avec les cabinets d'experts géomètres, l'amplification de la «thésaurisation» de domaines par les propriétaires terriens «véreux» spécialistes de la chasse aux titres fonciers qu'ils brandissent pour empêcher la poursuite des travaux de voirie aggravant le risque de dégradation paysagère et d'aggravation des problèmes environnementaux... L'intervention tardive des pouvoirs publics dans les opérations préparant la viabilisation et l'aménagement de ces zones périurbaines débouche sur une occupation anarchique de l'espace dont les tentatives de résolution provoquent des tensions, des litiges, des conflits lors des opérations de réalisation des états des lieux, de lotissement et de recasement des parcelles.

Discussion

Les résultats de la présente étude sont proches de ceux des auteurs de plusieurs études faites sur la périurbanisation dans les pays développés et dans les pays sous développés. Ces auteurs s'accordent à reconnaître que la périurbanisation est surtout caractérisée par un dépeuplement des villes (centres) au profit de leurs périphéries (Courade G. et Bruneau M., 1983; Brunet R., Ferras R., Théry H., 1992; Dekneudt J.1999; Remblière M., 2005). Le phénomène de périurbanisation change le paysage des périphéries et les oriente vers un nouveau développement qui est en rapport avec l'évolution des prix (Wosch A., 2004). L'achat domine progressivement les autres modes d'accès au foncier. Dans tous les cas, comme l'a mentionné le collectif d'auteurs (Canel P., Dellis P. et Girard C), (1990), « *l'accès à une parcelle, la possibilité d'en user et d'y construire n'est donc jamais gratuite, ni libre dans la mesure où il n'existe pas de bien sans maître* ». *Mais ce bien n'est comme les autres.* "Un terrain n'est pas un bien économique comme un autre. Tant sa nature (unique, non produit, non reproductible) que l'organisation et le fonctionnement des marchés fonciers (condition d'atomicité, transparence, éléments de monopole) interdisent d'y transposer simplement les raisonnements et les résultats généraux de la science économique". Le laxisme dans la gestion du gisement foncier a favorisé le développement d'un marché libéral sans aucune réglementation, *"les prix ne cessent de grimper en milieu urbain en absence d'une réglementation par les pouvoirs publics, d'un référentiel de prix actualisés sur le foncier ainsi que sur le cadre formel des transactions foncières"* (MUHRFLEC, 2011). Walras L. (1980) a montré par un modèle mathématique que le prix de la terre allait devenir

infini dans ces conditions. Le secteur foncier est récupéré par les commerçants qui organisent la spéculation, ce que prévient la loi 2007-03 du 16 octobre 2007, portant régime foncier rural au Bénin, en son article 57 en limitant l'achat des terres à construire à 2ha. Comby J. (2011) a relativisé la spéculation foncière : "C'est improprement que l'on qualifie de *spéculation* l'acte d'acheter un terrain comme inconstructible et d'obtenir qu'il soit classé constructible avant de le revendre. La spéculation foncière proprement dite est l'acte d'acheter un terrain dans l'espoir de le revendre plus cher, plus tard, à l'identique" Il pense qu'il est inutile d'accuser d'éventuels spéculateurs "une hausse excessive des prix des terrains est le résultat d'une mauvaise politique foncière ". Voilà qui pose une fois encore le problème de politique foncière des communes du Bénin.

Conclusion

Les zones habitables de la commune d'Abomey-Calavi sont très convoitées par les citoyens de Cotonou et les revendeurs nationaux et même étrangers qui exercent, au moyen des montants faramineux qu'ils proposent pour l'acquisition des terres, de fortes pressions sur le foncier rural, déclenchant et maintenant une forte spéculation. Les pouvoirs publics ne voient pas la nécessité de s'opposer aux demandes croissantes des acquéreurs et ne développent pas des politiques foncières fortes pour maintenir les fonctions traditionnelles du foncier rural donnant l'impression d'être complices de la spéculation foncière. Ils la dénoncent sans nécessairement avoir les moyens d'accompagner l'extension spatiale du phénomène urbain. Seules, la réalisation et la mise en œuvre du Plan d'Occupation du Sol (POS) permettront de circonscrire les différentes zones et de planifier les nouvelles extensions urbaines pour en finir avec l'occupation anarchique de l'espace qui constitue une menace grave pour la maîtrise de l'aménagement urbain. Après une longue période de dérive urbanistique, les pouvoirs publics doivent envisager l'élaboration d'une véritable politique foncière qui prendra en compte les anciens outils d'aménagement disponibles, les espaces urbains, les espaces périurbains et les espaces ruraux afin de lutter contre les spéculations en matière de transaction et les détentions abusives des terres par les riches revendeurs.

Références bibliographiques

- AIZAN C. (1996) : Contribution à l'histoire d'Abomey- Calavi : des origines à la fin du XIX^e siècle. Mémoire de maîtrise en histoire, UNB, Abomey-Calavi, pp : 46-47.
- DAGA A. D. (2005) : Structures de micro finance et lutte contre la pauvreté en milieu rural dans la commune d'Abomey-Calavi. Mémoire de maîtrise de géographie, UAC, Abomey-Calavi, 104 p.
- CANEL P. ; P. DELIS et C. GIRARD (1990) : Construire la ville africaine, chronique du citoyen promoteur. Karthala-ACCT, Boulevard Arago 75013 Paris, pp : 22-24.
- COMBY J. (1996) : Politiques foncières <http://perso.orange.fr/joseph.comby/polfonc1996.htm> Consulté le 26/06/2011.
- COURADE G. et BRUNEAU M. (1983) : Développement rural et processus d'urbanisation dans le tiers-monde. In *Cahier O.R.S.T.O.M, Série sciences humaines, Volume XIX n°1 CNRS, CEGET Talence*, pp : 60-86.

- DEKNEUDT Joël (1999) : La périurbanisation INSEE Nord-Pas-de-Calais. Profils n°6/ juin 1999
- DERRUAU M. (1991) : Géographie humaine. 4^e édition refondue, A. Colin, Paris, pp 379-437.
- DPDM (2005) : Plan de Développement Communal de la ville de Cotonou (PDC-Cotonou). Mairie de Cotonou, 218 p.
- DOSSOU O. (2005) : Contribution de l'évaluation environnementale stratégique à l'aménagement du territoire : cas du Plan Directeur d'Aménagement du plateau d'Abomey-Calavi (République du Bénin). Thèse de Doctorat Unique, UAC/Bénin, pp : 168-199.
- GLELE G. (2010) : La périurbanisation et les dynamiques foncières dans la commune d'Abomey-Calavi: les arrondissements de Hêvié, Ouèdo et Togba (Bénin). Mémoire de DEA en géographie, UAC, 129 p.
- HOUNDEKON V. (2009) : Les expériences de la sécurisation foncière en milieu urbain au Bénin. *Forum National sur la Réforme Foncière Rurale*, MUHRFLEC, Cotonou, 23 p.
- KAKAI A. (2007) : Pression foncière sur l'agriculture dans la commune d'Abomey-Calavi : cas des arrondissements d'Akassato et de Zinvié. Mémoire de maîtrise de géographie, FLASH /UAC, Abomey-Calavi, 99 p.
- MUHRFLEC (2011): Le livre blanc de politique foncière et domaniale, Bénin, 152 p.
- N'BESSA B. (1997) : Porto-Novo et Cotonou (Bénin) : Origine et évolution d'un doublet urbain. Thèse de Doctorat d'Etat ès Lettres, Bordeaux-Talence, 456 p.
- PASCAL B., SERGE B. et BRAS C., 1998. Dictionnaire de géographie, Hatier, Paris, septembre 1997, 499 p.
- REMBLIERE M. (2005) : Qu'est ce que la périurbanisation à la française?:<http://urbablog.blogspot.com/archives>. Consulté le 29/10/2010.
- SAVIN G. (2006) : La périurbanisation : quelles dynamiques territoriales ? Etude de la périphérie de Bangalore. Mémoire de Master I Université de Provence pp : 13-21.
- TCHOKPON E. J. (2005) : Croissance urbaine et problèmes fonciers dans la commune d'Abomey-Calavi. Mémoire de DEA, EDP/FLASH, Abomey-Calavi, 86 p.
- WALRAS L. (1980) : Théorie mathématique du prix des terres et de leur rachat par l'Etat, mémoire lu à la Société Vaudoise des Sciences Naturelles à Lausanne, 17 novembre 1880.
- WOSCH A. (2004) : Dynamiques foncières autour des villes historiques du sud-Bénin: cas de la commune d'Abomey *Arbeitspapiere/Working Papers*, Nr.51. Institut für Ethnologie und Africastudien, Johannes Gutenberg-Universität, forum 6, D-55099 Mainz, Germany, 88p.
- ZONGO M. et MATHIEU P. (2006): «Transactions foncières marchandes dans l'ouest du Burkina Faso : vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurisation», *Le bulletin de l'APAD*, n° 19, *Les interactions rural-urbain : circulation et mobilisation des ressources*, [En ligne], mis en ligne le 12 juillet 2006. URL : <http://apad.revues.org/document424.html> Consulté le 16 octobre 2006.