

Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

www.riges-uao.net

ISSN-L: 2521-2125

ISSN-P: 3006-8541

Numéro 18

Juin 2025



Publiée par le Département de Géographie de l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké

INDEXATIONS INTERNATIONALES



ADVANCED SCIENCE INDEX

<https://journal-index.org/index.php/asi/article/view/12202>

Impact Factor: 1,3

SJIF Impact Factor

<http://sjifactor.com/passport.php?id=23333>

Impact Factor: 8,333 (2025)

Impact Factor: 7,924 (2024)

Impact Factor: 6,785 (2023)

Impact Factor: 4,908 (2022)

Impact Factor: 5,283 (2021)

Impact Factor: 4,933 (2020)

Impact Factor: 4,459 (2019)

ADMINISTRATION DE LA REVUE

Direction

Arsène DJAKO, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

Secrétariat de rédaction

- **Joseph P. ASSI-KAUDJHIS**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Konan KOUASSI**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Dhédé Paul Eric KOUAME**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Yao Jean-Aimé ASSUE**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Zamblé Armand TRA BI**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Kouakou Hermann Michel KANGA**, Maître de Conférences à l'UAO

Comité scientifique

- **HAUHOUOT** Asseypo Antoine, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **ALOKO** N'Guessan Jérôme, Directeur de Recherches, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **BOKO** Michel, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **ANOH** Kouassi Paul, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **MOTCHO** Kokou Henri, Professeur Titulaire, Université de Zinder (Niger)
- **DIOP** Amadou, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **SOW** Amadou Abdoul, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **DIOP** Oumar, Professeur Titulaire, Université Gaston Berger Saint-Louis (Sénégal)
- **WAKPONOU** Anselme, Professeur HDR, Université de N'Gaoundéré (Cameroun)
- **SOKEMAWU** Koudzo, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **HECTHELI** Follygan, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **KADOUZA** Padabô, Professeur Titulaire, Université de Kara (Togo)
- **GIBIGAYE** Moussa, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Bénin)

EDITORIAL

La création de RIGES résulte de l'engagement scientifique du Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RIGES est une revue généraliste de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des mutations en cours issues des désorganisations structurelles et fonctionnelles des espaces produits. La revue maintient sa ferme volonté de mutualiser des savoirs venus d'horizons divers, dans un esprit d'échange, pour mieux mettre en discussion les problèmes actuels ou émergents du monde contemporain afin d'en éclairer les enjeux cruciaux. Les enjeux climatiques, la gestion de l'eau, la production agricole, la sécurité alimentaire, l'accès aux soins de santé ont fait l'objet d'analyse dans ce présent numéro. RIGES réaffirme sa ferme volonté d'être au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent aux enjeux, défis et perspectives des mutations de l'espace produit, construit, façonné en tant qu'objet de recherche. A cet effet, RIGES accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées à la pensée géographique dans cette globalisation et mondialisation des problèmes qui appellent la rencontre du travail de la pensée prospective et de la solidarité des peuples.

Secrétariat de rédaction
KOUASSI Konan

COMITE DE LECTURE

- KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- BECHI Grah Félix, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- VEI Kpan Noël, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- TOZAN Bi Zah Lazare, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- SOKEMAWU Koudzo, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- HECTHELI Follygan, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- KOFFI Yao Jean Julius, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître de Conférences, UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître de Conférences, UAO

Sommaire

Kouamé Firmin KOSSONOU, Akoua Assunta ADAYÉ, Kiyofolo Hyacinthe KONÉ <i>Adaptations des riziculteurs face aux contraintes agricoles dans la région de l'Agnéby-Tiassa (sud de la Côte d'Ivoire)</i>	9
HASSANE KAKA Ibrahim <i>Contribution de la géomatique dans la résolution des problèmes d'inondation dans la ville de Tahoua, Niger</i>	32
Cheldon-Rech NKALA-KOUTIA, Guerchinie Vardhelle E. NKOUNKOU, Christ Charel NZIHOU-TSIMBA <i>Technologies de l'environnement : cartographie des têtes d'érosion et analyse de l'efficacité des méthodes antiérosives face aux risques environnementaux dans le quartier Nkombo à Brazzaville (R. Congo)</i>	53
Thomas Mathieu DIABIA <i>Disponibilité en eau potable et observation de l'hygiène des mains dans la ville de Bouaflé (Centre-ouest de la Côte d'Ivoire)</i>	77
Abdoul Aziz DOUBLA 1 <i>Migrations hydriques et gestion collective des eaux souterraines, une crise cachée dans le bassin versant du Mayo-Tsanaga (Extrême-Nord Cameroun)</i>	93
BALOUBI Makodjami David <i>Gouvernance du foncier urbain à Akpro-Missérété (Sud-Est du Bénin) : enjeux et perspectives</i>	118
KOUA-OBA Jovial <i>Condition de vie et résilience des étudiants migrants à Brazzaville</i>	136
Labaly TOURE, Moussa SOW, KOFFI Yéboué Stéphane Koissy, Mouhamadou Lamine Diallo <i>Analyse spatiale de la typologie et des modes de résolution des conflits fonciers dans les régions de Kaolack et Kaffrine (Centre du Sénégal)</i>	153
KONÉ Diaba, ZUO Estelle épouse DIATE, KOFFI Brou Émile <i>Problématique d'accès aux structures sanitaires publiques dans l'espace rural et urbain de la sous-préfecture de Bouaké (Centre, Côte d'Ivoire)</i>	172

Assane DEME, Frédéric BATIONO, <i>L'exploitation des périmètres maraîchers dans la commune de Tenado au Burkina Faso : entre contraintes de gestion de l'eau et stratégies d'adaptations des usagers</i>	189
Konan Norbert KOFFI, Affoué Sonya ALLA, Tchan André DOHO BI <i>Aménagement des périphéries urbaines et déterminants de l'insuffisance des infrastructures et équipements de base à Katiola (Centre-Nord Côte d'Ivoire)</i>	210
SIP Sié Jean Pierre <i>Les enjeux de la décentralisation en Côte d'Ivoire : Quelle stratégie de gestion des problèmes environnementaux par les autorités municipales de la ville de Bouna ?</i>	228
DONFACK Olivier <i>Résilience énergétique et autonomie locale : le recours au solaire comme stratégie d'adaptation dans la ville de Bafoussam (Ouest-Cameroun)</i>	243
BAKANA Adachi Larissa <i>Mode de vie et santé des enfants en milieu défavorisé : cas des quartiers Case- Barnier, Itsali, Massina et Moutabala de l'arrondissement 7 Mfilou en république du Congo</i>	263
BROU Hokouassi Kouassi Juste <i>Les bâtiments logistiques dans la structuration spatiale en zone portuaire à Abidjan</i>	277
AUBIN BEFRUDE SESSOMISSOU ADJAKIDJE, GBODJA HOUEHANOU FRANÇOIS GBESSO, SEDAMI IGOR ARMAND YEVIDE, GILDAS N'DIKOU IDAKOU, CAROLLE AVOCEVOU-AYISSO, ADANDE BELARMAIN FANDOHAN <i>Connaissances et perceptions des populations locales sur les usages, la valorisation et l'introduction de <i>Ritchiea capparoides</i> (andrews) britten dans les espaces verts urbains au Bénin</i>	301
DJENAISSSEM NAMARDE Thierry, AHOLOU Coffi Cyprien, NYONKWE NGO NDJEM Marie Louise Simone, ALLARANE Ndonaye <i>Analyse de l'habitat dégradé dans les quartiers anciens d'Aného au Togo</i>	320
BOKO Nouvêwa Patrice Maximilien, GOLO BANDZOUZI Alphonse Cédrique Bienvenu, DARE Gamba Nana, VISSIN Expédit W., HOUSSOU Christophe Sègbè, BŁAŚEJCZYK Krzysztof <i>Evaluation de l'impact du bioclimat humain sur la prévalence des maladies diarrhéiques chez les enfants de 0 à 5 ans à Godomey (Abomey-Calavi, Bénin)</i>	341
BOULY SANE, Tidiane SANE, Cheikh FAYE <i>Potentiel hydrique et usages de la ressource en eau dans le bassin-versant d'Agnak (Basse Casamance méridionale, Sénégal)</i>	359

ATOUNGA Macy Rick, PAKA Etienne, BERTON-OFOUEME Yolande <i>Vendeurs et consommateurs des médicaments de la rue dans l'arrondissement 9 Djiri (Brazzaville, République du Congo)</i>	375
SANGARÉ Nouhoun, GBOCHO Yapo Antoine, AFFORO Guy Matthieu Ettien <i>Implications socio-économiques et spatiales du déploiement de la SOTRA dans la ville de Bouaké (Côte d'Ivoire)</i>	396
Robert NGOMEKA, Clémence DITENGO, Dyvin Gloire Horis NKODIA <i>Les déterminants d'occupation des zones à risques dans l'Arrondissement 7 Mfilou-ngamaba à Brazzaville (République du Congo)</i>	416
KRAMO Yao Valère <i>Analyse des facteurs incitatifs et répulsifs de recours aux centres de sante conventionnels dans la ville de Katiola (Centre Nord de la Côte d'Ivoire)</i>	430
KOUTCHICO Patrice, GBENOU Pascal <i>Les systèmes alimentaires territorialisés : une alternative durable aux systèmes agroindustriels ?</i>	452
KOUASSI Charles Aimé, KOUAKOU Kouakou Philipps, KAMBIRE Bèbè <i>Impacts environnementaux du fumage de poissons sur le front lagunaire Ebrié d'Abobo-Doumé (Abidjan, Côte d'Ivoire)</i>	468
Florence BEIBRO AKA, SILUÉ Tangologo, YAPO Florence <i>Le commerce des vivriers dans les petits marchés et l'autonomisation des femmes dans la ville de Korhogo</i>	491
MIFOUNDU Jean Bruno, OKOUYA Claver Clotaire <i>La précarité dans le quartier périphérique de Simba-pelle à Talangai-Brazzaville (République du Congo)</i>	506
LINGUIONO Chelmyh Duplosin <i>Commercialisation des poissons d'eau-douce frais par les commerçants détaillants sur le marché dédragage à Brazzaville (République du Congo)</i>	520
Salé ABOU, Yakouba OUMAROU <i>Déterminants de l'adoption des variétés de cultures résistantes à la sécheresse dans la région semi-aride de Kibwezi au Kenya</i>	538
KOUAKOU Kan Rodrigue, TRA Bi Zamble Armand, DEMBELE Malimata <i>Systèmes de culture du palmier à huile et de l'hévéa et transformation du paysage dans les départements de Bongouanou et d'Arrah (Centre-Est de la Côte d'Ivoire)</i>	555

Tcheutchoua Tchendji Céline, Mediebou Chindji <i>Dynamiques urbaines et mutations socio-spatiales dans la ville de Bafoussam-Cameroun</i>	568
KOFFI Guy Roger Yoboué <i>Femme et vivrier dans un contexte de redynamisation de l'économie des ménages ruraux dans la sous-préfecture de Katiola</i>	583
Kanga Konan Victorien <i>Le port d'Abidjan, un Hub port sur le Côte Ouest Africaine ?</i>	597
KONE Tanyo Boniface, AYEMOU Anvo Pierre, APPIA Épse Niangoran Edith Adjo, KOUASSI Kouamé Sylvestre <i>Quartiers périphériques à Bouaké (Côte d'Ivoire) : entre difficultés d'assainissement et risques environnementaux et sanitaires, cas du quartier Maroc</i>	615
DOLLOU Andréa Cyrielle Blailatien, DIARRASSOUBA Bazoumana <i>Les centres de santé de la ville de Yamoussoukro sous l'emprise d'une gestion mitigée des déchets biomédicaux</i>	628
BRISSY Olga Adeline, KOUASSI Yao Privat, OURA Ahou Tatiana, KOUASSI Konan <i>Malnutrition chez les enfants de moins de 5 ans et résilience des mères dans le District Sanitaire de Bouaké Nord-Est (Centre, Côte d'Ivoire) dans un contexte de reconstruction post-crise</i>	644
Banto Fernand PEYENA, Yéboué Koissy Stéphane KOFFI, Joseph P. ASSI-KAUDJHIS <i>Filière manioc et autonomisation économique des femmes dans les villages de la sous-préfecture d'Adiaké</i>	658
Djiby SOW, Dimitri Samuel ADJONOHON, Tatiana MBENGUE, Cheikh Samba WADE, Madoune Robert SEYE, Derguène MBAYE, Moussa DIALLO, Lamine NDIAYE Pablo De ROULET, Jean Claude MUNYAGUA, Jérôme CHENAL <i>Jeunes et fractures numériques à Saint-Louis (Sénégal) : entre inégalités territoriales, vulnérabilités sociales et dynamiques d'adaptation</i>	677
Jean SODJI, Pierre OUASSA, Renaud Jean-Eudes Tundé MITCHOZOUNOU, Euloge OGOUWALE <i>Vulnérabilité de l'agriculture paysanne face aux événements hydro-climatiques dans la commune de Bonou au sud du Bénin (Afrique de l'Ouest)</i>	691
Louis G. SOHE, Euloge OGOUWALE, Placide CLEDJO <i>Régime hydrologique et processus d'eutrophisation de l'écosystème aquatique du lac Nokoué au sud du Bénin</i>	715
OKA Koffi Blaise <i>Prévalence du paludisme chez les exploitants de bas-fonds à Tiémékro (Centre-Est, Côte d'Ivoire)</i>	732

GOUVERNANCE DU FONCIER URBAIN A AKPRO-MISSERETE (SUD-EST DU BENIN) : ENJEUX ET PERSPECTIVES

BALOUBI Makodjami David, Maitre de Conférences des Universités du CAMES
Université d'Abomey-Calavi (UAC)/ Bénin. Département de Géographie et
Aménagement du Territoire (DGAT) à la Faculté des Sciences Humaines et Sociales
(FASHS) et Ecole normale supérieure. Laboratoire d'Etudes des Dynamiques
Urbaines et Régionales (LEDUR)

Email : d.baloubi@yahoo.fr, Tel (00 229) 0166 26 00 53

(Reçu le 12 mars 2025 ; Révisé le 29 Mars 2025 ; Accepté le 31 Mai 2025)

Résumé

La problématique foncière est toujours au cœur des défis de développement. Cette étude a pour objectif d'analyser non seulement les enjeux liés à la gouvernance du foncier urbain, mais aussi ses effets sur le développement de la Commune d'Akpro-Missérété. Pour ce faire, une méthodologie intégrant à la fois des approches qualitatives et quantitatives a été mise en œuvre, comprenant une recherche documentaire, des enquêtes de terrain réalisées auprès de 141 personnes, ainsi que le traitement des données et l'analyse des résultats. Les résultats montrent que l'achat constitue le mode d'accès prédominant avec 52 %. La tendance actuelle favorise la vente/achat des terres, bien que l'héritage reste en seconde position avec 40 %. Dans les zones étudiées, le marché résidentiel est le plus développé, ciblant principalement une clientèle non agricole. Ce marché est particulièrement actif dans les arrondissements d'Akpro-Missérété et de Vakon. Entre 2004 et 2023, le nombre de conventions enregistrées et validées a connu une forte hausse, passant de 68 à 1613. La fréquence de ces transactions témoigne des changements de statut des terres et confirme la dynamique du marché foncier dans cette région. De plus, une augmentation significative des agglomérations a été observée, passant de 1176,41 ha à 2760,14 ha, soit une hausse de 1584 ha en dix ans. L'élargissement de l'espace habité a entraîné une forte réduction des surfaces agricoles en périphérie urbaine.

Mots clés : Akpro-Missérété, gouvernance foncière, étalement urbain, comité de gestion foncière, conflit foncier, développement local.

URBAN LAND GOVERNANCE IN AKPRO-MISSÉRÉTÉ (SOUTHEASTERN BENIN): ISSUES AND PROSPECTS

Abstract

The issue of land tenure is always at the heart of development challenges. This study aims to analyze not only the issues related to urban land governance but also its effects on the development of the Commune of Akpro-Missérété. To achieve this, a methodology integrating both qualitative and quantitative approaches has been implemented, including documentary research, field surveys conducted with 141 people, as well as data processing and analysis of results. The results show that

purchase is the predominant mode of access, accounting for 52%. The current trend favors the sale/purchase of land, although inheritance remains in second place at 40%. In the areas studied, the residential market is the most developed, primarily targeting a non-agricultural clientele. This market is particularly active in the arrondissements of Akpro-Missérété and Vakon. Between 2004 and 2023, the number of registered and validated agreements saw a significant increase, rising from 68 to 1613. The frequency of these transactions reflects changes in land status and confirms the dynamics of the land market in this region. Furthermore, a significant increase in urban agglomerations was observed, growing from 1176.41 hectares to 2760.14 hectares, representing an increase of 1584 hectares over ten years. The expansion of inhabited space has led to a substantial reduction in agricultural land on urban peripheries.

Keywords: Akpro-Missérété, land governance, urban sprawl, land management committee, land conflict, local development.

Introduction

Après les indépendances, de nombreux États d'Afrique francophone ont engagé des politiques de décentralisation, transférant progressivement compétences et responsabilités aux collectivités locales. Cette dynamique s'est traduite, entre autres, par la décentralisation de la gestion foncière vers les échelons territoriaux (A. Mouhamed, 2020, p.6). Dans ce cadre, les pouvoirs publics jouent un rôle central dans la sécurisation foncière, en garantissant la reconnaissance officielle de certains droits (A. Adjile, 2012, p.26). Toutefois, cette sécurité foncière est de plus en plus mise à mal par une série de facteurs : la croissance démographique, les migrations internes, la dégradation des sols et la distribution inégale des ressources foncières. Ces pressions engendrent une réduction notable de la disponibilité des terres agricoles dans les zones rurales et alimentent la multiplication des conflits. L'augmentation constante de la population s'accompagne d'une demande croissante en terres, tant pour l'habitat que pour les activités agricoles (M. Hiya Maidawa, 2013, p.34).

Dans ce contexte de compétition accrue pour l'accès au foncier, la question foncière est devenue, ces dernières années au Bénin, une préoccupation majeure pour les populations comme pour les autorités locales. La réforme foncière lancée au début des années 2000 a abouti à l'adoption du Code Foncier et Domanial (CFD) en 2013, marquant ainsi une étape significative dans la structuration juridique de la gouvernance foncière. Néanmoins, malgré ces avancées, l'insécurité foncière persiste et tend même à s'intensifier dans plusieurs communes béninoises. Selon les données de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), le nombre de dossiers relatifs aux litiges fonciers est passé de 1 533 en 2014 à 1 948 en 2018, soit une hausse de 27,07 % sur la période (K. M. Gaglozoun, 2024, p.29).

La commune d'Akpro-Missérété incarne bien les tensions autour de la gouvernance foncière. La gestion locale du foncier y semble marquée par une faible maîtrise des

outils d'aménagement et une connaissance limitée des dynamiques propres à la tenure foncière. Cela soulève de nombreuses interrogations sur les modalités d'appropriation, de gestion et de redistribution des terres dans les zones urbaines, périurbaines et rurales de la commune, où le foncier demeure un enjeu fondamental, à la fois économique, social et identitaire. Dans ce contexte, l'insécurité foncière tend à se généraliser (A. A. Kounoudji, 2023, p.32). L'absence d'une régulation communautaire efficace, conjuguée à la faiblesse des institutions foncières, alimente un climat de méfiance : nombre de citoyens ne disposent pas de garanties sur leurs droits fonciers et redoutent des tentatives de spoliation, notamment dans les processus d'immatriculation. Ce climat d'incertitude favorise l'émergence de conflits liés à la maîtrise du sol, exacerbés par la dépendance des groupes familiaux à la terre comme ressource de subsistance.

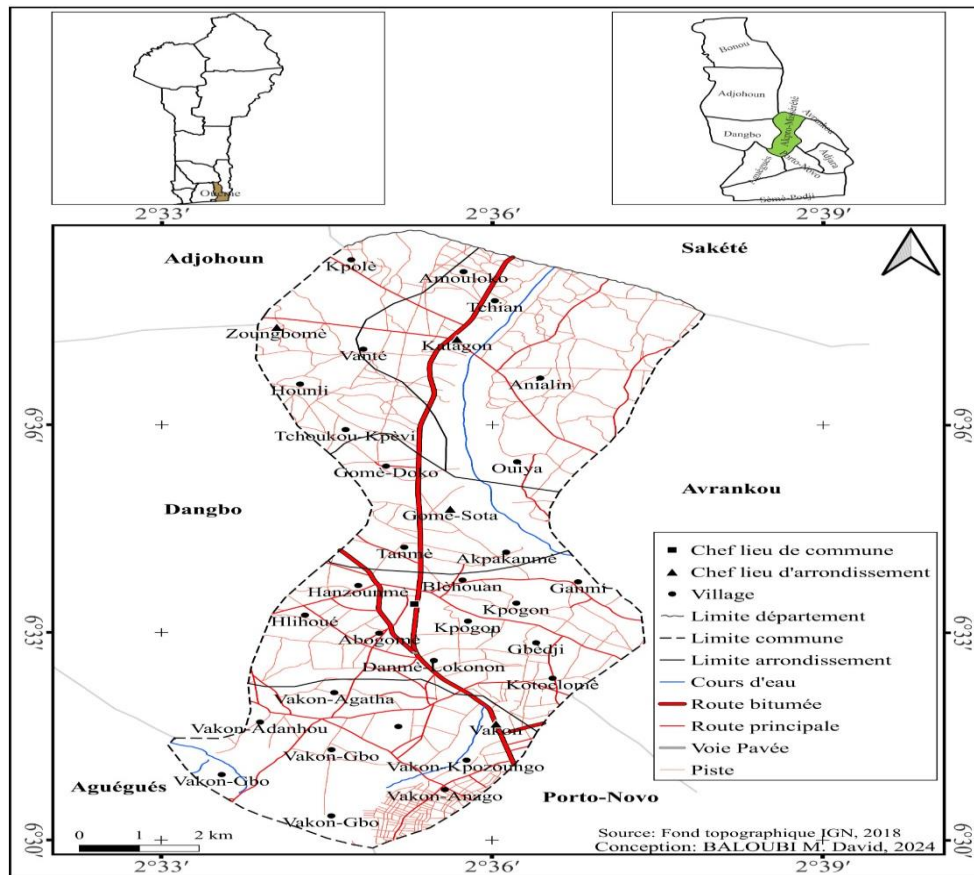
Face à cette situation préoccupante, il devient crucial d'analyser les enjeux de la gouvernance foncière et ses incidences sur le développement local. La question centrale que soulève cette étude est donc la suivante : quels sont les effets de la gouvernance actuelle du foncier urbain sur le développement de la Commune d'Akpro-Missérété ?

1. Matériels et Méthodes

1.1 Cadre géographique de l'étude

La présente recherche a été conduite dans la commune d'Akpro-Missérété, localisée dans le département de l'Ouémé, au sud-est du Bénin. Cette commune couvre une superficie de 80 km², ce qui représente environ 0,71 % du territoire national. Elle est située entre les méridiens 2°34' et 2°38' de longitude Est, et les parallèles 6°31' et 6°34' de latitude Nord. Elle est délimitée au sud par les communes de Porto-Novo et d'Aguégus, au nord par celles d'Adjohoun et de Sakété, à l'est par Avrankou, et à l'ouest par Dangbo. Administrativement, Akpro-Missérété est subdivisée en cinq (5) arrondissements : Gomè-Sota, Katagon, Vakon, Zoungbomè et Akpro-Missérété (Figure 1).

Figure 1 : Situation géographique de la Commune d'Akpro-Missérété



Source : fond topographique IGN 2018 (réalisation : Baloubi, 2024)

1.2 Nature des données mobilisées

L'étude repose sur un ensemble de données à la fois qualitatives et quantitatives. Ces données portent principalement sur :

- les modes d'accès et d'usage du foncier au sein de la commune ;
- le nombre de conventions foncières établies, les prix pratiqués et les motifs évoqués lors de la vente des parcelles ;
- les statistiques relatives aux conflits fonciers ainsi que les mécanismes de leur résolution ;
- les données sur les opérations de lotissement et les modes d'installation des ménages dans la commune.

1.3 Techniques, outils et matériels de collecte des données

La collecte des données a été réalisée dans les cinq (05) arrondissements de la commune d'Akpro-Missérété. Les investigations sur le terrain ont été réalisées en deux étapes.

- **La première étape** a consisté en des observations directes de terrain, guidées par une grille d'observation. Des photographies ont été prises à des fins d'illustration et de documentation.
- **La seconde étape** a impliqué une enquête par la collecte des données auprès de différents groupes cibles. L'échantillon est constitué comme suit :
 - 5 chefs d'arrondissement ;
 - 10 chefs de quartier ;
 - 2 responsables de la Direction des Affaires Foncières et Environnementales ;
 - 5 courtiers fonciers ;
 - 98 chefs de ménage.

La taille de l'échantillon des chefs de ménage a été déterminée à l'aide de la formule probabiliste proposée par D. Schwartz (1995) :

$$X = \frac{Z_{\alpha}^2 \times p \times q}{i^2}$$

où :

- X : taille de l'échantillon ; $Z_{\alpha} = 1,96$ (correspondant à un risque $\alpha = 5 \%$) ; $p = \frac{n}{N}$: proportion des ménages d'un quartier donné ; $q = 1 - p$ et i : marge d'erreur fixée à 5 %.

Au total, 120 personnes ont été enquêtées dans le cadre de cette recherche.

Les outils utilisés pour la collecte des données incluent un questionnaire, un guide d'entretien, ainsi qu'une grille d'observation. En complément, le matériel utilisé comprenait un appareil photo, un enregistreur audio, et un GPS (Global Positioning System). Ces dispositifs ont permis de recueillir des données fiables et variées auprès des acteurs concernés.

1.4 Traitement des données et analyse des résultats

Les données collectées ont d'abord fait l'objet d'un dépouillement manuel, organisé selon les modalités de réponse à chaque question, puis codées en vue du traitement statistique. Les données quantitatives ont été saisies et analysées à l'aide du tableur Excel de Microsoft Office, tandis que les données géographiques ont été exploitées à l'aide du logiciel ArcGIS 9.0. Cette approche a permis de présenter les résultats analysés sous forme de tableaux, de graphiques et de cartes. Les fréquences ont été calculées selon la formule $f = n/N$, où n est le nombre de réponses et N correspond à la taille de l'échantillon. Enfin, les résultats ont été interprétés afin d'identifier les enjeux liés à la gouvernance foncière et leurs implications pour le développement local.

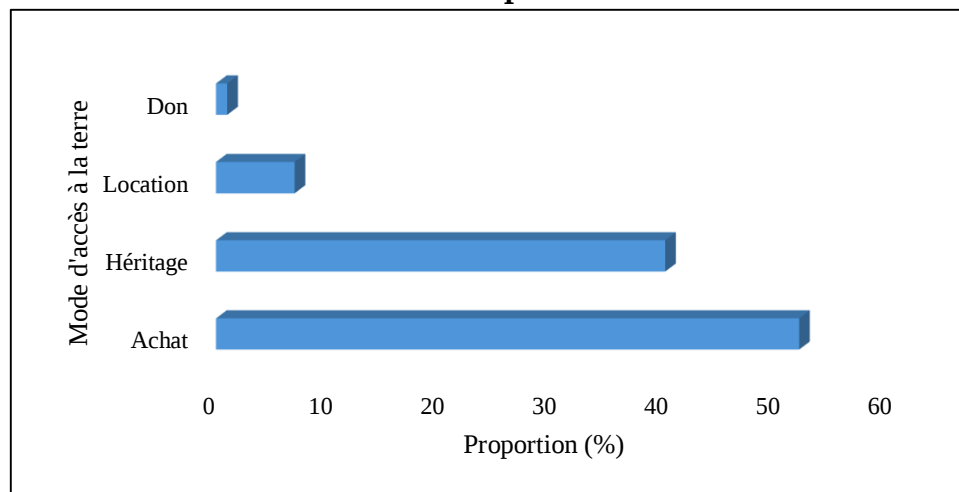
2. Résultats

2.1 Modes d'appropriation de la terre et dynamique des valeurs vénale du foncier urbain dans la commune d'Akpro-Missérété

2.1.1. Modes d'appropriation de la terre

Les investigations de terrain ont permis d'identifier quatre (04) principaux modes d'accès au foncier dans les arrondissements urbains de la commune d'Akpro-Missérété : la location, l'héritage, l'achat et le don (Figure 2).

Figure 2 : Modes d'accès à la terre dans les arrondissements urbains de la commune d'Akpro-Missérété



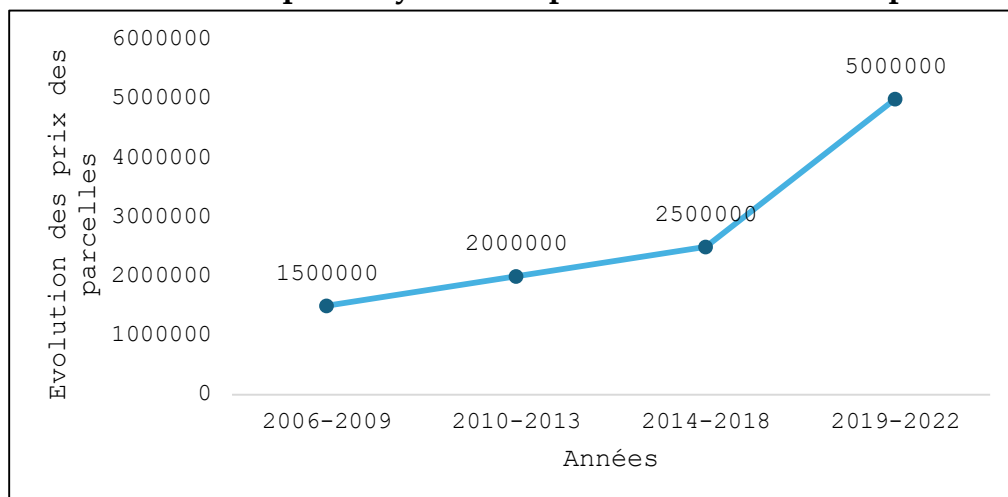
Source : Enquêtes de terrain, mars 2023

L'analyse des résultats de la figure 2 montre que l'achat constitue la modalité d'accès prédominante (52 %), révélant une tendance marquée vers la marchandisation du foncier urbain. L'héritage, qui représente 40 %, reste cependant un mode traditionnel d'appropriation encore significatif. Ces deux formes dominantes structurent aujourd'hui le marché foncier local et influencent fortement les dynamiques d'urbanisation dans la commune d'Akpro-Missérété.

2.1.2. Une Surenchère foncière marquée par une dynamique des valeurs vénale

Les prix des parcelles varient considérablement d'une localité à une autre, reflétant les dynamiques de l'offre et de la demande ainsi que la localisation et les caractéristiques des terrains. Entre 2006 et 2022, une hausse notable des prix a été enregistrée, comme le montre la Figure 3.

Figure 3 : Évolution du prix moyen d'une parcelle de 500 m² à Akpro-Missérété



Source : Enquêtes de terrain

Le coût moyen d'une parcelle de 500 m² est passé de 1 500 000 F CFA en 2006 à 5 000 000 F CFA en 2022. Cette augmentation s'explique par plusieurs facteurs : proximité d'infrastructures (voies, écoles, hôpitaux), statut de la zone (lotie ou non), pression démographique, mais aussi nature des relations entre vendeur et acquéreur. La spéculation est également alimentée par des incertitudes foncières et un encadrement institutionnel insuffisant.

Dans l'ensemble des arrondissements enquêtés, les terrains achetés sont essentiellement destinés à la construction d'habitations.

Photo 1 : Domaine en chantier à Vakon-Gbo

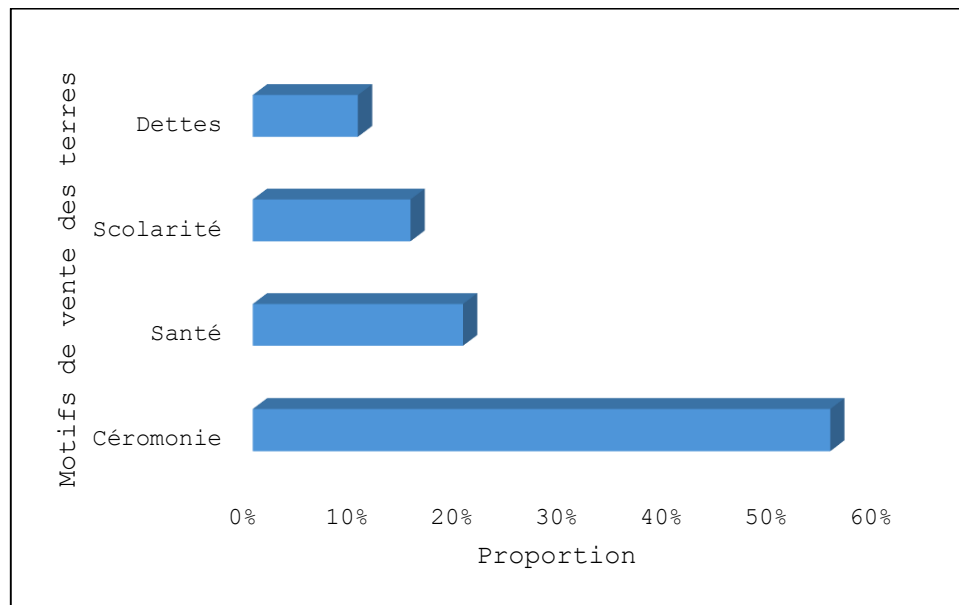


Prise de vue : BALOUBI, mars 2024

La photo 1 illustre un exemple de domaine mis en chantier dans le quartier de Vakon-Gbo. Pour affirmer leur présence et contrer l'insécurité foncière qui prévaut à Akpro-Missérété, en particulier dans les zones urbaines, les prétendus propriétaires laissent quelques briques fabriquées sur le terrain.

La figure 4 présente les différents motifs de vente des terres dans le secteur de recherche.

Figure 4 : Principales raisons de la vente des parcelles



Source : Enquête de terrain, mars 2024

Par ailleurs, les motifs de vente des parcelles sont variés mais dominés par des besoins sociaux urgents. Comme le montre la Figure 4, les cérémonies (funérailles, mariages, etc.) constituent la principale motivation (55 %), suivies des raisons sanitaires (20 %) et éducatives (15 %). Les enquêtes de terrain ont permis de mieux comprendre qui sont les acquéreurs de parcelles dans le secteur étudié.

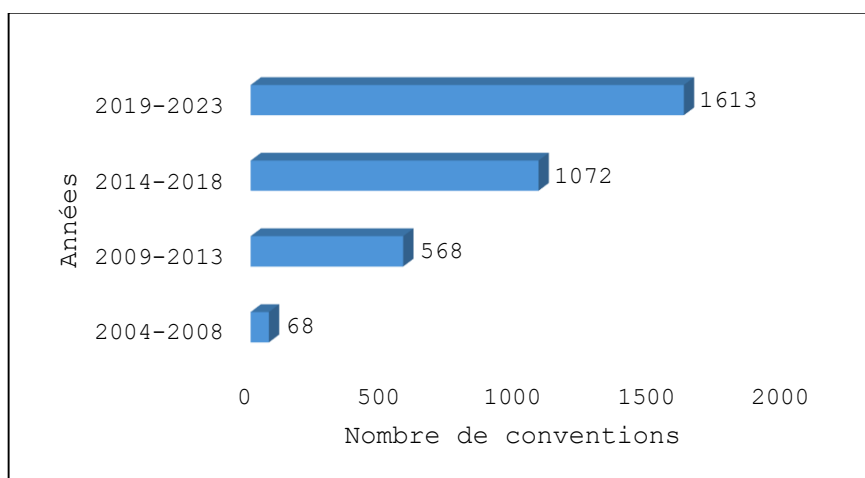
2.2 Dynamique du marché foncier urbain dans la commune d'Akpro-Missérété

Le marché foncier résidentiel, centré sur les parcelles constructibles, s'avère être le plus actif dans les arrondissements urbains, notamment à Akpro-Missérété et à Vakon. Ce marché est structuré autour d'une pluralité d'acteurs : particuliers, courtiers, autorités locales, mais également des sociétés immobilières de plus en plus présentes.

La présence d'une pluralité d'acteurs sur le marché foncier entraîne une variation des prix de cession des parcelles selon les zones géographiques. La concurrence entre ces différents intervenants donne lieu à des pratiques peu transparentes, parfois en marge des normes établies. À Akpro-Missérété, on observe une implication croissante des sociétés immobilières dans les transactions foncières. Ces entreprises acquièrent de vastes terrains, qu'elles lotissent, aménagent puis revendent à des particuliers. Parmi les sociétés les plus actives figurent Global Services, le groupe MMS, ou encore les Résidences du Troisième Millénaire.

L'exploitation des données issues du registre des conventions de vente foncière tenu à la mairie d'Akpro-Missérété met en évidence une tendance à la hausse du nombre de conventions enregistrées et formellement validées par les autorités locales (figure 5).

Figure 5 : Évolution du nombre des conventions enregistrées à la mairie d'Akpro-Missérété de (2004-2023)



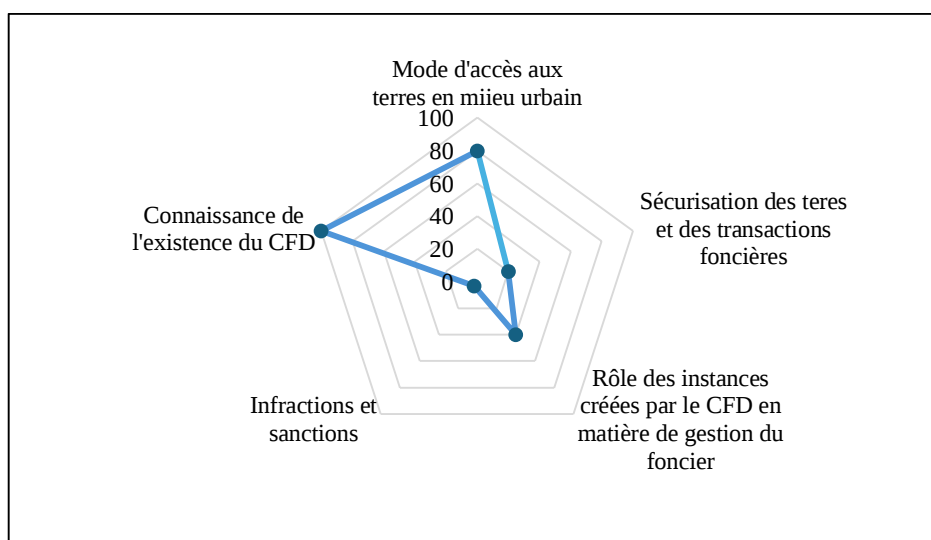
Source : Service des Affaires Domaniales et Environnementales, mars 2024

2.3 Mécanismes de gestion du foncier urbain dans la commune Akpro-Missérété

2.3.1. Instances locales de gestion du foncier urbain dans la Commune d'Akpro-Missérété

Afin de garantir une gouvernance foncière conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur, la mise en place d'instances locales de gestion foncière et domaniale s'impose aux communes. Les enquêtes de terrain ont révélé l'existence du Comité de Gestion Foncière (CoGeF) au niveau communal. Les entretiens avec ses membres ont permis d'évaluer leur niveau de connaissance et d'appropriation du Code Foncier et Domanial (CFD) (Figure 6).

Figure 6 : Synthèse des résultats de l'évaluation des acteurs fonciers sur le CFD



Source : Enquêtes de terrain, janvier 2023

L'analyse de la figure 6 indique que si la majorité des acteurs interrogés connaissent l'existence du CFD (80 %), la compréhension de ses dispositions reste partielle. Seuls

40 % maîtrisent les rôles et responsabilités des instances de gestion foncière définies par le Code. Les aspects liés à la régulation des transactions, aux sanctions prévues en cas d'infractions ou aux mécanismes de sécurisation foncière restent largement méconnus, notamment chez les élus locaux.

2.3.2. Point des opérations de lotissement et ses incidences sur le développement urbain

Les opérations de lotissement ont été engagées dans quatre des cinq arrondissements de la commune. Deux d'entre elles, à Akpro-Misséré et Vakon, sont achevées ou en cours de finalisation. Une autre, initiée en 2000, est à l'étape d'implantation de la voirie, tandis que celle débutée en 2002 attend encore sa promulgation préfectorale. Des retards significatifs sont observés dans plusieurs quartiers, notamment Kpogon/A et Kpogon/B, où le taux d'exécution est estimé à 40 %.

Ces lenteurs s'expliquent par la complexité des procédures, mais également par des difficultés récurrentes telles que : le manque de transparence, la persistance de litiges fonciers, une méconnaissance des textes juridiques, et une faible sensibilisation sur le CFD.

La durée des lotissements excède largement les 18 mois prescrits par la réglementation, ce qui rend leur mise en œuvre non conforme. De nouveaux projets de lotissement ont pourtant été lancés sans tenir compte des normes récentes, notamment l'arrêté n°038 fixant les prescriptions minimales à respecter en matière de lotissement au Bénin. Cette situation contribue à une occupation désordonnée de l'espace urbain, caractérisée par des constructions anarchiques et un non-respect des documents de planification spatiale. Les conséquences sont multiples : expansion incontrôlée vers les zones agricoles périphériques, insuffisance ou absence d'infrastructures de mobilité (Photo 2), de services de santé et prolifération des conflits domaniaux. Par ailleurs, plusieurs chantiers sont suspendus par les autorités communales pour non-respect des normes d'urbanisme.

Photo 2 : État dégradé des voies à Abogomè



Prise de vue : Baloubi, mars 2024

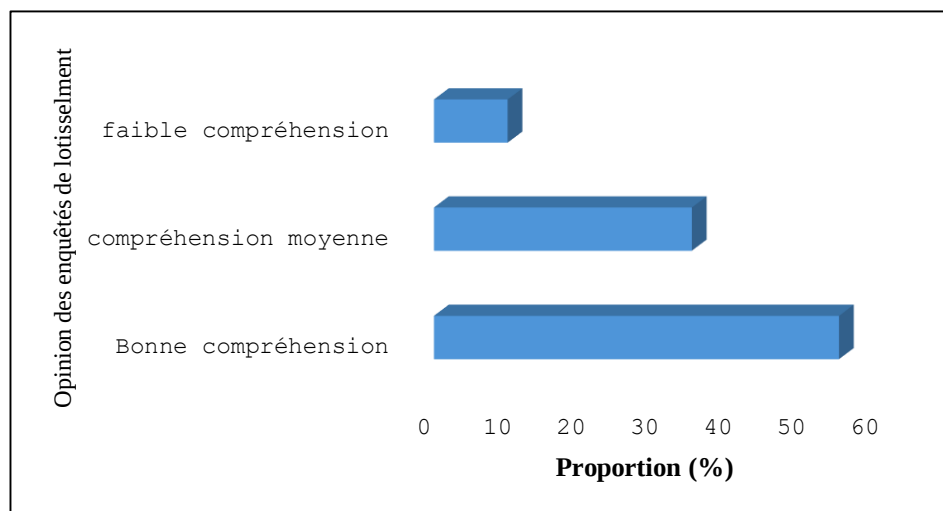
La photo 2 illustre l'état préoccupant des voies secondaires, particulièrement en saison pluvieuse, ce qui entrave la circulation des biens et des personnes.

L'état de dégradation avancée des voies ne favorise ni la mobilité des personnes ni celle des biens, compromettant ainsi le bon fonctionnement des zones urbaines. Par ailleurs, le manque de transparence, ainsi que les cas de détournement de parcelles opérés par certains géomètres en connivence avec des membres des comités de lotissement, fragilisent considérablement ces opérations. Ces pratiques nourrissent un climat de suspicion permanent, propice à l'insécurité foncière et à la multiplication des conflits domaniaux.

En outre, les données foncières les plus fiables restent détenues par les cabinets de géomètres, qui assurent la maîtrise d'œuvre des opérations de lotissement. Ces derniers ne transmettent pas systématiquement ces informations à la mairie, pourtant maître d'ouvrage légitime de ces projets et censée en assurer la centralisation et la diffusion au profit des populations. Ce déficit de coordination conduit à des situations problématiques : vente d'une même parcelle à plusieurs acquéreurs, émission de titres fonciers sur des terrains litigieux, ou sur des propriétés appartenant à autrui.

La Figure 7 illustre les perceptions des propriétaires fonciers interrogés concernant la compréhension et la mise en œuvre des opérations de lotissement dans la zone d'étude.

Figure 7 : Compréhension du lotissement par les propriétaires



Source : Enquêtes de terrain, janvier 2023

Comme le montre la figure 7, 55 % des personnes enquêtées déclarent avoir une bonne compréhension du processus de lotissement, contre 35 % ayant une compréhension moyenne, et 10 % une compréhension faible. Pourtant, ces opérations devraient permettre l'aménagement de services socio-communautaires essentiels (écoles, centres de santé, espaces verts, équipements administratifs), tout en sécurisant juridiquement les droits fonciers des bénéficiaires.

2.4. Incidences de la gestion du foncier urbain dans la Commune d'Akpro-Missérété

2.4.1. Étalement urbain et réduction des espaces agricoles périphériques des centres urbains

Le rythme accéléré et non planifié de l'urbanisation a des répercussions directes sur les zones périphériques des centres urbains. L'expansion spatiale des villes s'est opérée par l'intégration progressive des communautés villageoises avoisinantes et par la réduction des espaces agricoles situés en périphérie (figures 8 et 9 illustrant l'évolution de l'occupation du sol).

Figure 8: Occupation du sol à Akpro-Missérété en 2013

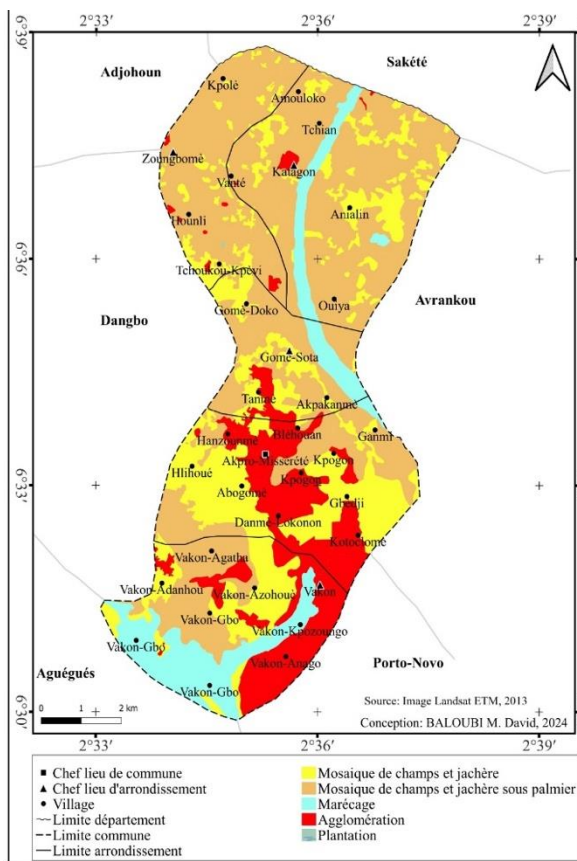
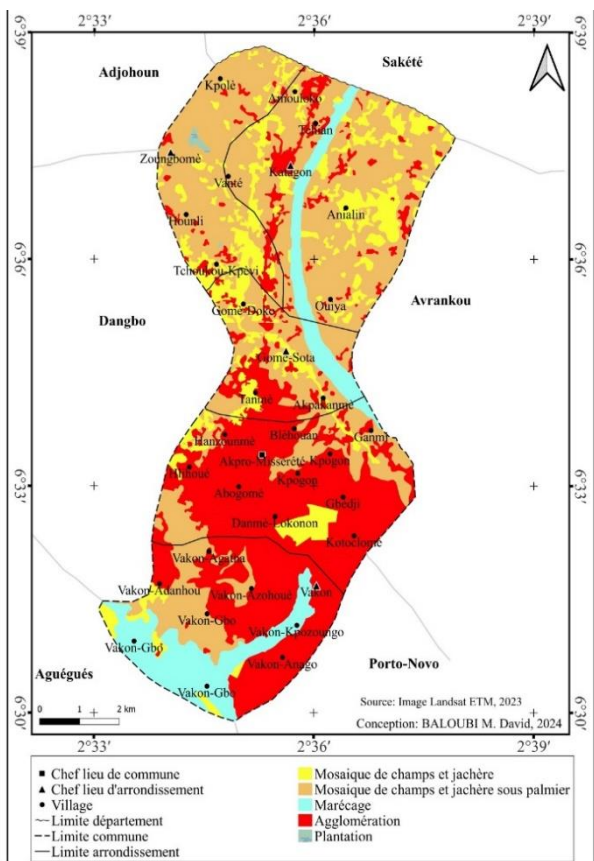


Figure 9: Occupation du sol à Akpro-Missérété en 2023



Sources : Images Landsat ETM (2013et 2023) ; réalisation : Baloubi, 2024

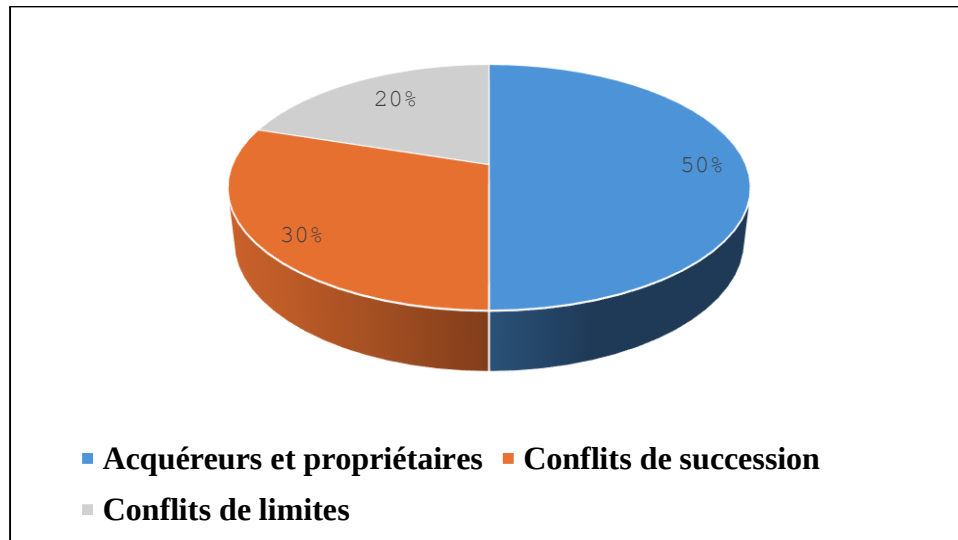
L'analyse des figures 8 et 9 révèle une expansion significative des zones urbanisées, dont la superficie est passée de 1 176,41 hectares à 2 760,14 hectares en l'espace de dix ans, soit une augmentation de 1 584 hectares. Cette croissance de l'espace habité s'est accompagnée d'une forte réduction des terres agricoles en périphérie des centres urbains. Les mosaïques de cultures et de jachères ont enregistré un net recul, passant de 1 973,98 hectares à 1 074,83 hectares, soit une perte de 899 hectares au profit de l'urbanisation.

2.4.2. Conflits et mode de gestion

L'intensification de la marchandisation foncière dans les zones urbaines s'accompagne d'une augmentation significative des conflits fonciers. Ceux-ci

opposent généralement héritiers, vendeurs, acquéreurs ou encore propriétaires traditionnels. La Figure 10 illustre la typologie des conflits identifiés dans la commune.

Figure 10 : Typologie des conflits fonciers dans l'Arrondissement d'Akpro-Missérété



Source : Enquêtes de terrain, avril 2022

L'analyse de la figure 10 révèle que les conflits entre acquéreurs et propriétaires sont les plus fréquents (48 %) dans l'Arrondissement d'Akpo – Missérété, principalement en raison des escroqueries commises par certains acteurs et de la vente illégale des terres d'autrui aux citoyens. S'ajoutent à cela les conflits de succession (33 %) et, en dernier lieu, les conflits de limites (19 %). Par ailleurs, une même parcelle peut être vendue à plusieurs personnes simultanément, entraînant ainsi une lutte juridique souvent désavantageuse pour les plus démunis. (Photo 3) souvent défavorable aux moins nantis.

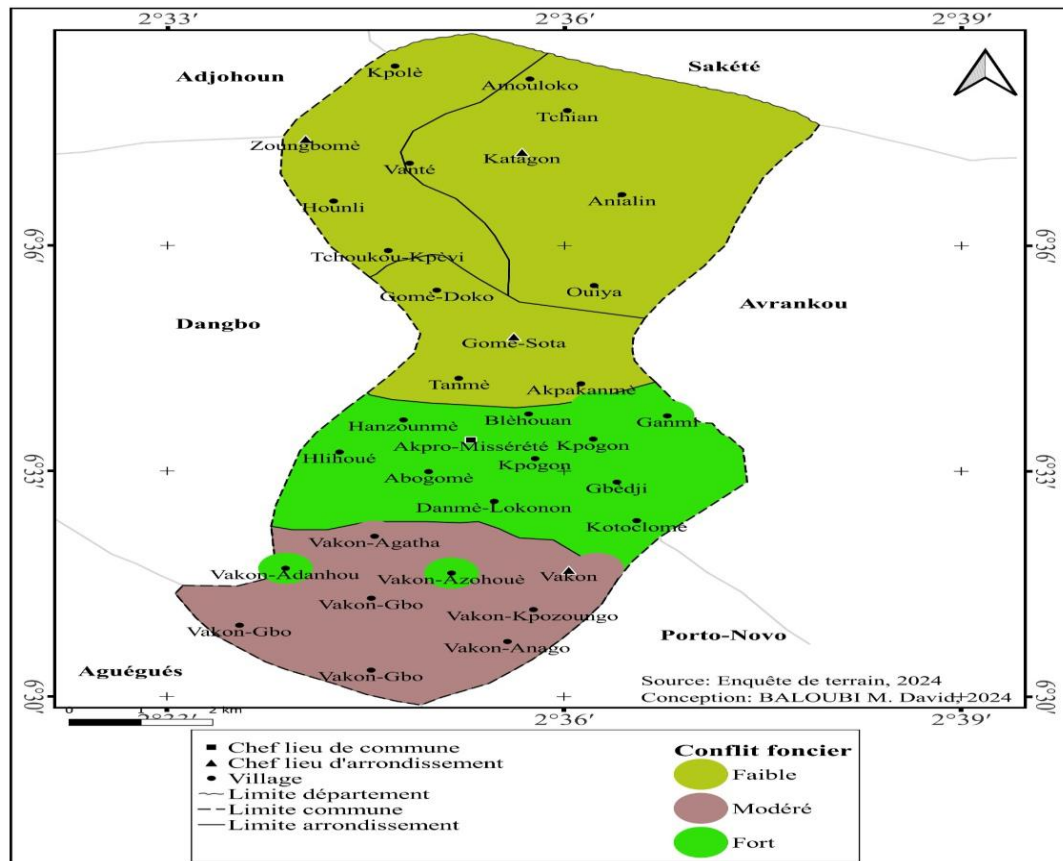
Photo 3 : Vue partielle d'une parcelle litigieuse à Sohomè



Prise de vue : Baloubi, mars 2024

Cette photo met en lumière un exemple de terrain faisant l'objet d'un litige, soulignant les tensions générées par l'absence de sécurisation foncière urbaine dans la Commune d'Akpro-Missérété. La figure 11 montre que l'intensité des conflits varie selon les arrondissements, révélant des disparités locales.

Figure 11 : Répartition des conflits par arrondissement à Akpro-Missérété



Source : enquêtes de terrain, 2024

Les conflits fonciers exercent un impact significatif sur la sécurité publique et compromettent les perspectives de développement durable de la ville. Sur le plan économique, les contestations fréquentes relatives aux droits de propriété dissuadent l'implantation d'investisseurs, notamment étrangers, et limitent les initiatives des opérateurs économiques dans les zones fortement marquées par ces litiges.

Sur le plan social, les différends liés au partage des terres héritées ou à la multiplication des ventes d'une même parcelle donnent lieu à des tensions, parfois violentes, susceptibles de dégénérer en affrontements graves, voire mortels. Cette situation favorise la propagation d'un climat généralisé d'insécurité foncière.

En outre, les litiges domaniaux entravent les efforts de viabilisation des quartiers concernés. Les parties en conflit s'opposent fréquemment aux projets d'aménagement ou de développement initiés par les autorités locales. Lorsqu'ils sont portés devant les juridictions compétentes, les dossiers fonciers nécessitent parfois plusieurs années de

procédure avant qu'un jugement définitif ne soit prononcé. Pendant ce temps, les terrains adjacents évoluent rapidement, alors que ceux concernés par les litiges restent à l'abandon, accentuant les inégalités dans l'occupation et la valorisation de l'espace urbain.

3- Discussion

À l'issue de cette recherche, il apparaît que la gestion du patrimoine foncier dans la Commune d'Akpro-Missérété n'est pas encore pleinement maîtrisée. Les terrains acquis pour des objectifs socio-économiques font face à divers types de conflits. Les constats réalisés dans les zones urbaines de cette commune rejoignent ceux d'autres chercheurs.

Des résultats comparables ont été obtenus par A. Mouhamed (2020, p.6) dans la Commune de Bassila. Ce dernier a démontré que les méthodes de gestion foncière engendrent des conflits d'héritage entre les collectivités et les propriétaires de parcelles. Selon ses observations, malgré l'existence d'un nouveau code foncier et domanial ainsi que ses décrets d'application, des efforts supplémentaires sont nécessaires pour mettre en œuvre les outils de planification. Ces efforts, associés à l'implication des populations, favoriseront une gestion plus efficace des terres, contribuant ainsi à un développement local durable.

Selon la FAO (2012, p.4), la gouvernance foncière constitue un aspect fondamental pour déterminer si les individus, les communautés et d'autres acteurs peuvent obtenir des droits sur l'utilisation et le contrôle des terres, des ressources halieutiques et forestières, ainsi que les modalités d'acquisition de ces droits. La FAO souligne que de nombreux problèmes fonciers émergent en raison d'une gouvernance insuffisante, et que les efforts pour résoudre ces problèmes sont étroitement liés à la qualité de cette gouvernance. Une gouvernance défaillante peut entraîner des conséquences néfastes sur la stabilité sociale, l'utilisation durable des ressources environnementales, ainsi que sur l'investissement et la croissance économique. À l'inverse, une gouvernance foncière responsable favorise un développement économique et social durable, contribuant à la lutte contre la pauvreté et l'insécurité alimentaire, tout en incitant à un investissement éthique. Pour atteindre ces objectifs, la FAO recommande des Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers relatifs aux terres, aux pêches et aux forêts dans le cadre de la sécurité alimentaire nationale.

Les conclusions de la recherche réalisée par A. B. Malomon (2021, p.20) dans la ville d'Abomey-Calavi vont également dans ce sens. L'auteur souligne que de nombreux problèmes fonciers se manifestent en raison d'une gouvernance insuffisante, et que les efforts pour les résoudre dépendent de la qualité de cette gouvernance.

Ces résultats rejoignent ceux avancés par D. Palmer et al. (2009, p.20). Selon ces chercheurs, lorsque la gouvernance foncière est déficiente, les individus puissants

peuvent facilement prendre le dessus dans la lutte pour les ressources foncières limitées. Dans des cas extrêmes, la corruption peut se manifester à grande échelle par le biais d'une appropriation étatique. Les détenteurs de pouvoir peuvent s'approprier illégalement des terres publiques et communales pour leur propre bénéfice ou pour favoriser leurs alliés. En revanche, lorsque la gouvernance des terres est performante, un accès équitable à la terre et une sécurité foncière accrue peuvent contribuer à l'amélioration des conditions sociales, économiques et environnementales.

D'autres chercheurs, tels que B. S. Tchaou (2014, p. 103), notent qu'au Bénin, l'échec des nombreuses initiatives institutionnelles visant à réguler le foncier est souvent attribué à une méconnaissance ou à un manque de prise en compte des mécanismes sociaux relatifs à la gestion des terres et à leurs spécificités locales. Cela implique que le cadre juridique contribue à l'insécurité foncière, faisant parfois du foncier un secteur dominé par des "lois" créées par des propriétaires ou supposés propriétaires, ce qui encourage une spéculation foncière croissante et éloigne le pays des efforts d'investissement et de développement.

Les recherches menées par A. S. Visssoh (2012, p. 234) corroborent également cette observation. Il a montré que dans les villes de Dassa-Zoumé et de Savalou, ainsi que dans d'autres régions du pays, la terre a été intégrée dans un système économique capitaliste où elle est perçue comme une marchandise, un moyen d'enrichissement comparable aux plantations ou au commerce. Il indique que la terre est devenue l'objet de toutes les convoitises, attirant l'intérêt de nombreux acteurs. Pour lui, les stratégies mises en œuvre par ces acteurs pour accéder aux terres urbaines et les occuper ne respectent pas les lois et règlements qui régissent la gestion foncière. Ce constat établi par l'auteur dans les villes de Dassa-Zoumé et Savalou pose des problèmes pour l'aménagement et la planification urbaine au Bénin.

D'après C. Petit (2008, p. 40), la réussite de la planification du développement urbain est directement liée à l'efficacité de la gestion foncière. Cette efficacité dépend tant de l'ampleur du patrimoine foncier public que des choix faits dans sa gestion. Par conséquent, les plans et stratégies d'aménagement, ainsi que les politiques de logement, s'avèrent inefficaces pour freiner l'étalement urbain et la création de nouveaux quartiers résidentiels si les autorités publiques ne maîtrisent pas les sols urbains et, en particulier, les sols périurbains où se produisent la plupart des opérations illégales. Un contrôle strict de l'utilisation de ces terrains est donc essentiel.

Conclusion

À la fin de cette recherche, il est clair que le foncier joue un rôle fondamental dans les actions de développement au sein de la Commune d'Akpro-Missérété. Actuellement, il est convoité par tous les acteurs du développement, chacun mettant en place des stratégies pour s'en emparer et garantir sa sécurité post-acquisition. Néanmoins, les comportements observés parmi ces acteurs ne favorisent pas une gestion appropriée

du foncier urbain à Akpro-Missérété. Cette mauvaise gestion entraîne une recrudescence des conflits fonciers, en raison des différentes pratiques adoptées par les acteurs dans les zones urbaines de la Commune. Ces enjeux fonciers génèrent des tensions entre les populations et les autorités. Par ailleurs, il est essentiel d'impliquer tous les acteurs fonciers et d'appliquer des outils de gestion adéquats pour diminuer ces problèmes et améliorer la gestion des terres. Par conséquent, il est crucial que chaque acteur assume pleinement ses responsabilités pour garantir une gestion efficace du foncier dans la Commune d'Akpro-Missérété.

Références bibliographiques

ADJILE, Alida, 2012, *Les acquisitions massives de terre agricoles, entre opportunités et menaces pour la paysannerie familiale : étude de cas au Sud et Centre Bénin*, Rapport d'étude pour le CTFD Cotonou, CEBEDESXudodo ONG, Paris, 149 p.

FAO, 2012, *Bonne pratique de gestion durable des terres et des eaux en Afrique du nord*, Projet Grande Muraille Verte, Convention OSS-FAO No 279344, 59 p.

GAGLOZOUN Magnificat karell, 2024, *Gouvernance foncière dans l'arrondissement de Tori-Cada : enjeux et perspectives*, Mémoire de Licence, DGAT/UAC, 70 p.

HIYA MAIDAWA, Moustapha, 2013, *Enjeux fonciers et stratégies d'acteurs dans la moyenne vallée de la Tarka (dakoro/Niger)*, Mémoire de Master II en Aménagement et Gestion des Espaces Ruraux, 64 p.

KOUNOUDJI Angélique Aïhonsi, 2023, *Gestion foncière dans l'Arrondissement d'Akpro Missérété (Commune d'Akpro Missérété) : enjeux et perspectives*, Mémoire de Licence, DGAT/UAC, 80 p.

MALOMON Atchamou Bola, 2021, *Gouvernance du foncier agricole dans un contexte d'étalement urbain : observations et analyse à partir de la ville d'Abomey-Calavi*, Thèse unique de doctorat en géographie, Université d'Abomey- Calavi, 323 p.

MOUHAMED Afissou, 2020, *Modes d'accès et gestion du foncier à l'ère de la décentralisation dans la Commune de Bassila*, Mémoire master II, Option développement, Local, MIRD, UAC, 72 p.

PALMER David, FRICSKA Szilard, WEHRMANN Babette, 2009, *Pour une meilleure gouvernance des terres*, Document de travail sur les régimes fonciers, 74 p.

PETIT Clémence, 2008, *Périurbanisation, politiques urbaines et gouvernance : le cas de Çekmeköy, marge nord-est de l'agglomération d'Istanbul*, Mémoire de Master, Université de Paris IV-Sorbonne, 208 p.

République du Bénin : *Loi n°2013-01 du 14 janvier 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin, modifiée par la loi n°2017-15 du 26 mai 2017*, Bénin-Code Foncier et Domanial, Assemblée Nationale, 112 p.

TCHAOU Brice Sèvègni, 2014, *Dynamiques foncières en milieux urbains face aux enjeux de développement local dans les communes de Ouidah et Allada*, Thèse de doctorat unique, Université d'Abomey-Calavi, 273 p.

VISSOH Ahotondji Sylvain, 2012, *Accès et occupation du sol dans les villes de Dassa-Zoumé et de Savalou, une contribution à l'étude du foncier dans les villes secondaires du Bénin*, Thèse de Doctorat unique, Université d'Abomey-Calavi, 313 p.