

Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

ISSN: 2521-2125

Numéro 4

Juin 2018



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

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, Maître-Assistant à l'UAO
- Dhédé Paul Eric KOUAME, Maître-Assistant à l'UAO
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître-Assistant à l'UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître-Assistant à l'UAO
- Kouakou Hermann Michel KANGA, Assistant 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)
- AKIBODÉ Koffi Ayéchoro, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- 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)
- KOBY Assa Théophile, Maître de Conférences, UFHB (Côte d'Ivoire)
- SOKEMAWU Kudzo, Maître de Conférences, UL (Togo)

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 questions foncières en milieu urbain, le problème d'habitat et de logement, l'implication des acteurs locaux dans le développement local, la dégradation de l'environnement urbain, l'immigration agricole, la conservation des produits agricoles, l'approvisionnement des marchés urbains en produits vivriers, les risques sanitaires liés à l'accès à l'eau potable, les enjeux socio-spatiaux de la propagation de l'épidémie de la méningite, le développement touristique et culturel, 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, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, 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)

Sommaire

Follygan HETCHELI, Iléri DANDONOUGBO, Goumpouguini DJERGOU La rente foncière et ses implications socioéconomiques à Agoènyivé, périphérie nord de Lomé (Togo)	6
KONAN Kouassi Toussaint, DJAH Armand Josué, KOFFI Brou Emile Les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo (district d'Abidjan, Côte d'Ivoire)	24
N'GUESSAN Kouablan, DOHO Bi Tchan André, KOUASSI N'GUESSAN Gilbert, ATTA KOFFI Lazare Les cités immobilières des entreprises dans trois communes périphériques de la ville d'Abidjan (Yopougon, Cocody et Abobo)	37
EVIAR Ohomon Bernard, KOUASSI Patrick Juvet, GOZE Thomas, GOGBE Téré Sociétés immobilières et aménagement d'un espace urbain : cas de la SICOGI à PK 18	51
Dègnon Jonas KOTYN, Dèdègbè Louis AHOMADIKPOHOU, Euloge OGOUWALE, Marcel Romuald Benjamin HOUINATO Contraintes et efficacité des systèmes paysans de stockage des produits agricoles en pays Agonlin (Bénin, Afrique de l'ouest)	63
Dr Moussa dit Martin TESSOUGUE, Djénébou TRAORE, Mahamadou Oumar CAMARA Approvisionnement du marché urbain de Bamako au Mali en tubercules d'igname par les commerçants grossistes	83
Frédéric Armel MEMEL, Sophie Pulchérie TAPE Acteurs territoriaux et développement local : cas de la municipalité de Jacquville en Côte d'Ivoire	104
N'GORAN Kouamé Fulgence, APHING-KOUASSI Germain, ASSI KAUDHJIS Joseph-P. Les perspectives de développement du tourisme dans le département de Korhogo	117
SORO Ferelaha Fatoumata, DIABAGATE Abou, COULIBALY Amadou, GOGBE Téré L'impact spatial des activités à la ferraille d'Abobo (Abidjan, Côte d'Ivoire)	138

<p>Suspense Averti IFO, Félix KOUBOUANA, Chris Poppel LOUYINDOULA BANGANA YIYA, Dangui Ghislain Wilfrid LOUTETE, Ges KIBOZI, Marielle YENGHO, Hollande Guenael L. NZIENDOLO, Urielle Marini Malonga, Stoffenne BINSANGOU</p> <p>Evaluation du niveau de compréhension du concept changements climatiques actuels et stratégie de sensibilisation en milieu étudiantin, république du Congo</p>	152
<p>KOUASSI Konan, SREU Eric, KANGA Kouakou Hermann Michel, BRISSY Olga Adeline, ASSI-KAUDJHIS Joseph P.</p> <p>La méningite dans le quart nord-est ivoirien : une épidémie révélatrice d'inégalité et d'isolement socio-spatial</p>	165
<p>SIDI ISSAH Aboudala, DJANGBEDJA Minkilabe, KPEDENOU Djagnikpo Koffi, TCHAMIE Tanzidani Komlan Thiou</p> <p>Dynamique spatio-temporelle de l'occupation du sol dans les sites d'exploitation de calcaires au sud-est du Togo</p>	181
<p>N'GUESSAN Francis N'Guessan, KOFFI Guy Roger Yoboué, KOUASSI Konan, ASSI-KAUDJHIS Joseph P.</p> <p>De l'accès a l'eau potable aux risques sanitaires dans la sous-préfecture de Bonon (centre-ouest, cote d'ivoire)</p>	201
<p>BROU Huia Sidonie, KASSI Kadjo Jean Claude, FOFANA Lacina</p> <p>Les impacts environnementaux lies à la gestion des déchets solides ménagers à San-Pedro</p>	215
<p>DIARRASSOUBA Bazoumana, VEI Kpan Noel, KOUAKOU Kouamé Serge-Eric</p> <p>Assainissement liquide et pluvial en milieu urbain : état des lieux et perspectives à M'bahiakro (Côte d'Ivoire)</p>	229
<p>GOGBE Téré, WADJA Jean-Bérenger, KOUASSI N'guessan Gilbert, KARAMOKO Djenan Marie Angèle</p> <p>Les acteurs de développement local et le développement du département de Kounahiri (centre-ouest de la côte d'ivoire)</p>	246
<p>TUO Abou, SOUMAHORO Manlé, DJAKO Arsène</p> <p>Immigrations agricoles et développement du département de Dianra dans la région du Béré (côte d'ivoire)</p>	265
<p>MAKOU Laurentine Luce, Eleno Manka'a FUBE, NJOUONANG DJOMO Harold Gaël</p> <p>Les musées à l'épreuve de la promotion du tourisme au Cameroun : l'exemple des musées de Yaoundé</p>	278

LA RENTE FONCIERE ET SES IMPLICATIONS SOCIOECONOMIQUES A
AGOENYIVE, PERIPHERIE NORD DE LOME (TOGO)

Follygan HETCHELI

Maître de Conférences

Université de Lomé, Département de Géographie

Email : hetchmag@yahoo.fr

Iléri DANDONOUGBO

Maître-Assistant

Université de Lomé, Département de Géographie

Email : ileridandonougbo@gmail.com

Goumpouguini DJERGOU

Doctorant

Université de Lomé, Département de Géographie

Email : dherv@ymail.com

RESUME

La dynamique urbaine qui caractérise les métropoles d'Afrique subsaharienne depuis les indépendances est marquée par un étalement spatial et l'absorption des périphéries. A Lomé, cette dynamique s'est traduite par l'extension de la ville à des anciens villages périphériques à l'instar d'Agoènyivé formant avec eux, une agglomération urbaine. Cette périphérie située à 10 km au nord de la ville a connu une forte pression foncière depuis les années 1980 lorsque les premières opérations de lotissement ont été effectuées. L'importante manne foncière a poussé les détenteurs coutumiers de la terre, les géomètres lotisseurs, les promoteurs immobiliers et les ménages à la quête de la rente foncière. L'objectif de cette étude est de mettre en exergue les implications socioéconomiques et spatiales de cette rente à Agoènyivé. La recherche documentaire a permis d'avoir des informations sur le milieu d'investigation, de montrer les incidences de la dynamique démographique et spatiale de la ville de Lomé sur la pression sur le foncier dans cette périphérie et d'établir son rôle dans la quête de la rente foncière. Les entretiens ont été menés auprès de 12 autorités locales, 14 chefs de collectivités, 15 agents immobiliers et 4 notaires. Le questionnaire administré à 86 chefs de ménages à partir d'une technique d'échantillonnage raisonnée, a permis d'appréhender les différentes formes de spéculation foncière en cours et les effets induits. Au total, 131 personnes ont été interrogées. Les résultats de l'étude montrent qu'en 2016 le prix moyen du m² dans le milieu d'étude est de 32 500 F CFA, 59 % des enquêtés ont accédé aux biens immobiliers par achat et 72 % sont des allochtones. La location de ces biens contribue à 27 % aux revenus annuels des propriétaires. L'étude conclut que la rente foncière constitue un formidable moteur de la croissance économique en raison de sa forte valeur ajoutée.

Mots clés : Périphérie d'Agoènyivé (Togo), dynamique spatiale, pression foncière, rente foncière, implications socioéconomiques.

ABSTRACT

The urban dynamic which characterizes sub-saharan metropolis since the independence is marked by land sprawl and peripheral absorption. In Lomé, this dynamic is marked by the extension of the city to old common villages like Agoènyivé. This northern peripheral situated at 10 Km to the town has known a heavy land pressure since the years 1980 when the first operations of parcelling have been made. The important land godsend has souped-up the customary holders, geometers, property developers and households to the quest of land rent. This study meant to look out the socioeconomical and spatial implications of this land income at Agoènyivé. The documentary search has permitted to have some pieces of information about the surrounding areas of the investigation, to show the incidence of the dynamo-spatial of Lomé city on the land pressure of this peripheral and to establish its role on land rent quest. The interviews have been conducted with 12 local authorities, 14 local communities, 15 estate agents, and 4 lawyers. The questionnaire administered to 86 chiefs of households from a technical reasoned sample has permitted to apprehend the different forms of land speculation on current and the induced effects. In total, 131 persons have been interrogated. The study results show that the price of a m² is 32 500 F CFA in 2016, 59 % of the persons investigated have become property owners by purchase and 72 % of the populations are not natives. The renting contributes at 27 % to landlord yearly incomes. The study conclude that land rent instituted a tremendous motor of economical growth because of its hight value-added.

Key words: Periphery of Agoènyivé (Togo), spatial dynamic, land pressure, land rent, socioeconomical implications.

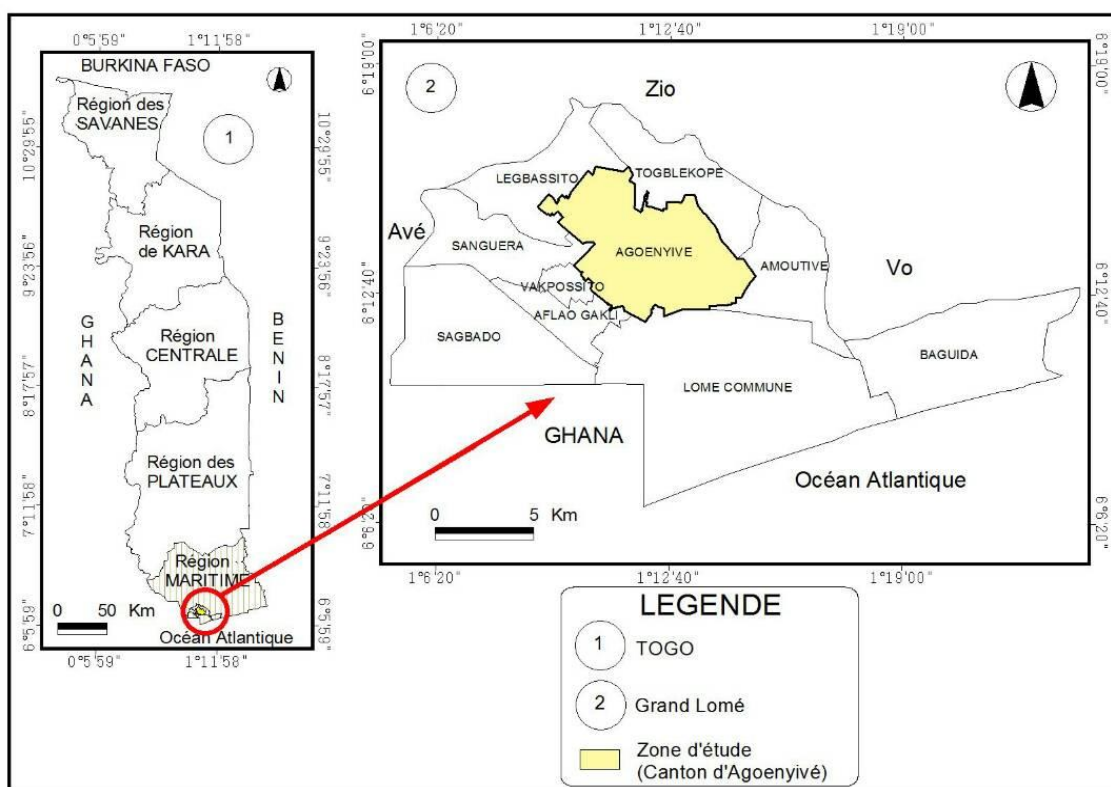
Introduction

La terre a des valeurs à la fois économique, juridique et sociale. Elle constitue la toile de fond de toutes les dynamiques de développement, car servant de soubassement à la quasi-totalité des activités humaines. Si dans les sociétés traditionnelles africaines, la terre constituait un bien commun et sacré dont l'importance se résumait aux pratiques agricoles et pastorales pour la survie de la communauté (Y. Dziwonou, 2003, p.174), elle a changé de statut avec la colonisation qu'a connue le continent africain. Les conceptions sacrales, indivises et inaliénables de la terre ont radicalement cédé à de nouveaux enjeux dans le contexte capitaliste qui a consacré la primauté de sa valeur marchande. Dans cette nouvelle approche, le foncier constitue un objet que les acteurs spéculent afin de tirer les revenus financiers. Cette pratique est encore plus courante en milieu urbain où cette ressource entre de plus en plus dans le « système de l'économie capitaliste » (B. Bernier, 1978, p. 190). A Lomé où la dynamique démo-spatiale est fonction d'un fort croît naturel, des phénomènes migratoires et des pratiques foncières des particuliers dans un contexte de libéralisme foncier (E. Le Bris, 1987, p. 17 ; M. Diop, 1989, p. 16), l'extension de la ville a atteint les anciens villages comme Baguida, Aflao Sagbado et Agoènyivé. A Agoènyivé, la fluidité des valeurs foncières liée à une forte demande en biens immobiliers nourrit la spéculation sous toutes les formes. Les valeurs locatives et vénales des immeubles bâtis et des immeubles non bâtis ne cessent de flamber. La quête de la rente foncière a amené les collectivités détentrices des terres à aliéner systématiquement leur patrimoine. Elle a poussé également les spéculateurs, les promoteurs

immobiliers et les ménages à consacrer des investissements fonciers à but lucratif (la revente, la location ou le bail de biens immobiliers). Quels sont les facteurs déterminants de la quête de la rente foncière? Quelles en sont les implications sur les plans social, économique et spatial ?

La présente étude analyse les implications socioéconomiques et spatiales de la rente foncière à Agoènyivé dans la périphérie nord de Lomé (carte n°1).

Carte n°1 : Localisation de l'espace d'Agoènyivé



Source : INSEED, 2016, réactualisé par G. Djergou, F. Héthéli, I. Dandonougbo, 2017

D'après la carte n°1, l'espace que couvre cette étude se situe entre 6°12' et 6° 20' de latitude Nord et 1°12' et 1°19' de longitude Est. Il se situe dans la périphérie nord de la ville de Lomé à 10 km de part et d'autre de la Route Nationale n°1 (RN1) dans la Préfecture d'Agoènyivé. Le milieu est limité au nord par le canton de Togblékoépé, à l'est par le canton d'Amoutivé (2^{ème} arrondissement), au sud par la commune de Lomé (5^{ème} arrondissement) et à l'ouest par les cantons de Vakpossito, de Légbassito et de Sanguéra. « Avec une superficie de 5 100 ha et une population de 343 657 habitants » (Agetur, 2015), Agoènyivé est un canton qui faisait partie de la Préfecture du Golfe. « Il a été érigé en Préfecture par décret le 24 mars 2016 avec pour chef-lieu Agoènyivé centre » (Togo presse n°9756). Ce statut fait d'Agoènyivé une ville à part entière dans l'agglomération loméenne car tout chef-lieu de Préfecture est considéré comme ville au Togo.

1. Matériel et méthodes

Les méthodes de recherche qualitative et quantitative ont été utilisées. Elles ont consisté en la recherche documentaire et à l'enquête de terrain. La recherche documentaire est menée dans

les bibliothèques de l'Université de Lomé et de l'Ecole Africaine des Métiers d'Architecture et d'Urbanisme (EAMAU). Les services administratifs et de la gestion foncière tels que la Direction Générale des Impôts et du Cadastre (DGIC), la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH) ont été visités. Elle a porté sur les articles universitaires, les mémoires, les thèses, les ouvrages et les actes de colloques relatifs à la question foncière et à la périurbanisation. L'enquête de terrain s'est déroulée du 5 au 19 juin 2017 et a été menée à travers les observations directes, les entretiens auprès de 12 chefs de quartier impliqués dans les transactions foncières et de 14 chefs de collectivités qui sont les principaux vendeurs directs des terres à Agoènyivé. Les notaires au nombre de 4 ont été consultés car ils scellent la volonté des parties dans les transactions foncières. Les agents immobiliers au nombre de 15 qui font l'intermédiation entre les différentes parties ont été entretenus. Enfin, un questionnaire a été administré à 86 chefs de ménages (locataires et propriétaires ou bailleurs de biens immobiliers) correspondant au 1/1000 du nombre total de ménages du milieu d'étude. L'enquête a pris en compte 131 acteurs repartis dans les 42 unités territoriales de la localité. Les données recueillies ont été traitées au moyen des logiciels SPSS 16.0 qui a servi à la réalisation des tableaux, Excel pour les graphiques et Arc Gis 10.2.1 pour la réalisation des cartes. La combinaison de ces différentes techniques de recherche a permis d'obtenir des résultats suivants.

2. Résultats

Les résultats obtenus sont structurés en trois parties : la dynamique périurbaine comme facteur déterminant de la quête de la rente foncière, les implications socioéconomiques et les effets spatiaux induits.

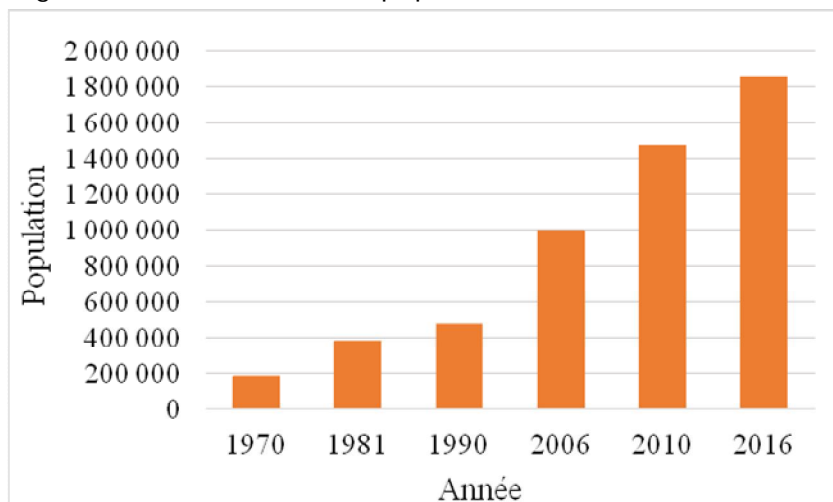
2.1. Dynamique urbaine de Lomé : facteur déterminant de la quête de la rente foncière à Agoènyivé

Depuis 1960, année d'indépendance du Togo, la ville de Lomé est sous l'effet d'une dynamique démographique et spatiale remarquable.

2.1.1. Forte croissance démographique de Lomé et demande accrue en logement

La croissance de Lomé sur le plan démographique est assez forte en dépit de la tendance à la baisse observée depuis quelques décennies. Avec 7,5% entre 1959 et 1970 ; 6,5% entre 1970 et 1981 (E. Le Bris, 1987, p. 17 ; G. K. Nyassogbo, 2010, p. 108) et 4,4 % entre 1981 et 2010 (RGPH-4), le taux de croissance de Lomé est toujours soutenu, en témoigne la figure n°1.

Figure n°1 : Evolution de la population de Lomé de 1970 à 2016



Source : RGPH (1970, 1981, 2010), DGSCN (1990, 1997, 2006) et INSEED, 2016

Les données de la figure n°1 montrent une forte croissance de la population de Lomé. De 185 000 et 385 000 habitants respectivement en 1970 et 1981, la population de l'agglomération de Lomé est passée à 1 571 508 habitants en 2010, soit un accroissement moyen annuel de 4,4% entre 1981 et 2010. En 2016, elle est passée à 1 859 800 habitants. Entre 2010 et 2011, la population additionnelle est répartie à 60 % dans les quartiers périphériques situés tous dans les Préfectures du Golfe et d'Agoènyivé. De 1981 à 2010, la population de l'ensemble de ces quartiers est passée de 72 307 à 731 942 habitants (RGPH4). Cette croissance est due à l'élévation du taux de natalité, à l'exode rural massif et à la migration étrangère. Elle a entraîné une nette augmentation des besoins en logement. Pour cette agglomération, les besoins en logements s'évaluent à 17 388 par an (Agetur, 2015). Cette forte demande marquée par la course au « *chez soi* » et la recherche de loyers à bas prix a eu pour conséquence la forte dynamique spatiale de Lomé.

2.1.2. Croissance spatiale démesurée de Lomé : facteur déterminant de la spéculation foncière

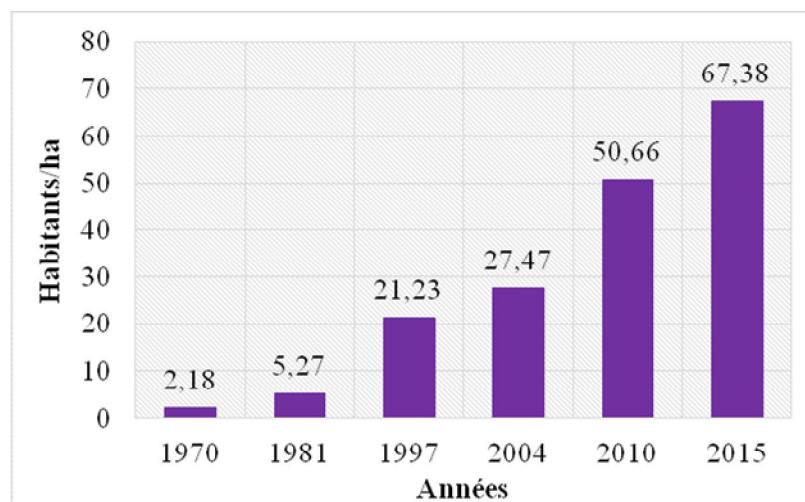
Lomé a continué son extension bien au-delà du périmètre administratif de la commune. Cet étalement se fait en direction des anciens noyaux villageois. Cette extension des aires urbaines de Lomé se produit sous forme d'habitat non planifié en périphérie pour les populations issues de toutes les couches sociales. La culture du « *chez soi* » (E. Le Bris, 1987, p. 21) impose aux Loméens l'acquisition d'un terrain quelle que soit la dimension et l'emplacement (G. Djergou, 2016, p. 83). Cette pratique a pour conséquence la croissance spatiale effrénée de la capitale. Entre 1970 et 1981, elle s'est multipliée par trois, passant de 2 000 hectares à 6 000 hectares. Elle s'est poursuivie pour atteindre 9 000 et 15 000 hectares respectivement en 1997 et 2000 puis 35 000 hectares en 2015 (G. Djergou, 2016, p. 39). Face à la forte demande de terrains à bâtir imposée par la volonté de tout citoyen d'habiter sa propre maison, ce que A. Guézéré (2011, p. 569) appelle « l'obsession du chez-soi quel que soit le revenu », la ville n'a pu s'empêcher de s'étaler. Lomé étant limitée par l'océan atlantique au sud, la vallée du Zio au nord-est et la frontière du Ghana à l'ouest, l'étalement du tissu urbain se fait principalement en direction du nord et du nord-ouest. Dans ces

conditions et en l'absence d'une planification urbaine appropriée, les populations s'installent dans les milieux environnants tels que Sagbado, Sanguéra, Agoènyivé et Togblékopé. Elles s'installent au gré des offres foncières des propriétaires coutumiers. Dans le milieu d'étude où le mode d'appropriation de la terre est dominé par le régime foncier coutumier, les différentes pratiques et logiques des acteurs fonciers ont entraîné des mutations foncières remarquables, la recomposition de l'habitat, la disparition des activités traditionnelles et l'apparition de nouvelles activités économiques.

2.2. Dimension sociale de la rente foncière à Agoènyivé : différentes modalités d'accès aux biens immobiliers

Dans ce milieu resté rural jusqu'en 1970, la rente liée à l'agriculture est quasi-inexistante d'après les travaux de terrain. Depuis cette date marquée par l'apparition du fait urbain dans le milieu, le sol est devenu une ressource très précieuse. Il sert à la mise en place des infrastructures urbaines, économiques et surtout à la construction des logements. La forte demande de terrain à bâtir traduisant la marchandisation du foncier et la généralisation de la propriété privée a contribué au cosmopolitisme et à la densification de l'espace (figure n°2).

Figure n°2 : L'évolution du nombre d'habitants à l'hectare à Agoènyivé de 1970 à 2015

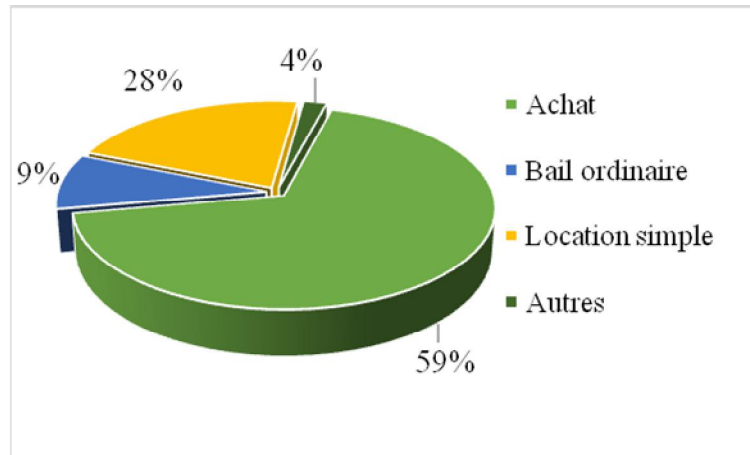


Source : Recensements de 1970, 1981, 2010, DNS, 1997, 2004 et Agetur 2015

Les données de la figure n°2 montrent une densification rapide de l'espace d'Agoènyivé. De 2,18 hab/ha en 1970, cette densité a atteint 5,27 hab/ha en 1981. Elle s'est envolée pour atteindre 50,66 hab/ha en 2010 et 67,38 hab/ha en 2015. La densité qu'affiche Agoènyivé en 2015 fait d'elle la périphérie la plus densément peuplée de l'agglomération. Cette densité dépasse celle du 1^{er} arrondissement (57,30 hab/ha). Le resserrement du peuplement de cette périphérie est lié à l'exode rural, aux migrations internationales et surtout à la dynamique résidentielle qui ont consacré la ruée des allochtones vers ce milieu. Les travaux de G. Djergou (2016, p. 37) montrent que 38 % des personnes qui y habitent sont venus des quartiers centraux de la ville de Lomé, 62 % sont originaires des villages environnants (Tové, Davié, Kovié et Assomé), des autres régions économiques du pays (Régions des Plateaux, Centrale, de la Kara et des Savanes) alors que 12 % sont venus des pays étrangers tels que le Burkina Faso, le Niger, le Mali et le Bénin. L'arrivée de ces migrants a renforcé la

marchandisation des terres, l'émergence des baux et locations de biens immobiliers au détriment des modes classiques d'accession à la propriété que sont l'héritage et le don (figure n°3).

Figure n°3 : Les modalités d'accession aux biens immobiliers



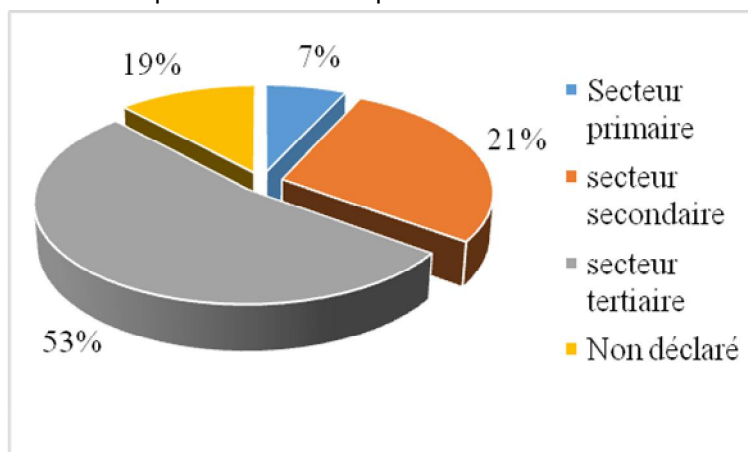
Source : Travaux de terrain, juin 2017

D'après les données de la figure n°3, les modalités d'accession aux biens immobiliers dans le milieu d'étude restent dominées par l'achat qui représente 59 % contre 28 % pour la location simple. La prépondérance de l'achat et de la location simple est le fait des allogènes nationaux et internationaux. Ceux-ci pour des raisons de résidence ou d'activités sont fortement impliqués dans les mutations économiques du milieu.

2.3. Mutations économiques induites de la vente et des baux de biens immobiliers à Agoényivé

Les résultats de l'enquête ont permis d'identifier diverses implications économiques de la rente foncière dans le secteur d'étude. D'après ces résultats, les transformations économiques dans ce milieu sont assez significatives. Les activités agricoles ne sont quasiment plus pratiquées car les terres ont acquis une vocation urbaine. La seule pratique agricole qui demeure encore est le maraichage pratiqué dans les zones inondables d'Adjougba et de Togomé. Les autochtones qui pratiquaient autrefois l'agriculture sont concentrés à 90 % dans les anciens noyaux villageois et exercent dans l'informel. Ces activités sont entre autres la vente de l'adémé (33 %), de la canne à sucre (21 %), de la friperie (23 %), de la restauration de rue (13 %) pour les femmes et de l'artisanat (26 %), de la conduite de taxis-motos (43 %), du commerce illicite des hydrocarbures (17 %) et du métier de coutiers informels (14 %) pour les hommes. Cependant, les activités exercées par l'ensemble des enquêtés touchent tous les secteurs (figure n°4).

Figure n°4 : Répartition des enquêtés selon le secteur d'activités



Source : Travaux de terrain, juin 2017

La figure n°4 montre la prédominance des acteurs du secteur tertiaire avec 53 % des enquêtés contre 21 % pour les acteurs du secteur secondaire. Les revenus des autochtones depuis l'avènement du fait urbain proviennent principalement de la vente des terres. Le bradage systématique des terres a conduit à l'épuisement de leur patrimoine et à la diversification des vendeurs de la terre. Ils ne sont plus les seuls vendeurs des terres, les spéculateurs sont entrés en jeu et ont occasionné un dynamisme significatif du marché foncier (tableau n°1).

Tableau n°1 : Evolution du prix de vente du m² de terrain en F CFA de 1980 à 2016

Années	Zones	
	Quartiers centraux	Quartiers périphériques
1980	800	200
1985	1 400	600
1990	2 000	1 000
1995	4 200	1 400
2000	6 700	1 700
2005	13 000	2 500
2010	25 000	13 000
2015	36 000	25 000
2016	38 000	27 000

Source : L. Lare, 2008, GCI/DATA, 2012, G. Djergou, 2016, travaux de terrain, juin 2017

D'après les données du tableau n°1, le prix du m² de terrain a connu une fluctuation sensible à travers les années et selon l'emplacement. De 800 et 200 F CFA respectivement dans les actuels quartiers centraux (Adidrokpo, Humbi, Apélébuimé, Nyivémé, Kpatefi) et quartiers périphérique(Téléssou, Nyamassi, Anonkui, Logopé) en 1980, ce prix a atteint en 1990 respectivement 2 000 et 1 000 F CFA puis 6 700 et 1 700 F CFA en 2000. Entre 2005 et 2010, le prix du m² a presque doublé dans les quartiers centraux passant de 13 000 à 25 000 F CFA et plus que quintuplé dans les quartiers périphériques passant de 2 500 à 13 000 F CFA. En 2016, ce prix a été respectivement de 38 000 et 27 000 F CFA dans les deux entités urbaines. La valeur vénale et l'apport locatif des biens immobiliers contribuent aux revenus des

vendeurs et des bailleurs. Les immeubles érigés le long des axes de communication bitumés et dans les grands carrefours sont mis en location ou en bail et servent de magasins, de bureaux, de commerces, d'hôtels et restaurants (planche n°1).

Planche n°1 : Des immeubles abritant des activités économiques

Photo n°1 : Bar restaurant à Gbonvé



Source : G. Djergou, juin 2017

Photo n°2 : Immeuble de bureaux à Atsanvé



Source : I. Dandonougbo, juin 2017

La photo n°1 montre un immeuble édifié en bordure d'une rue à Gbonvé et qui abrite un bar restaurant. La photo n°2 montre un immeuble en construction à Atsanvé et destiné à accueillir des commerces et des bureaux. La quête de la rente concerne également les terrains non bâtis. L'observation lors de l'enquête a permis de déceler des parcelles clôturées, mises en location ou en bail et abritant diverses activités économiques (planche n°2).

Planche n°2 : Parcelles louées ou baillées à Agoènyivé

Photo n°3 : Vente de gravier à Atsanvé



Source : I. Dandonougbo, juin 2017

Photo n°4 : Terrain à bailler à Démakpoè



Source : F. Héchéli, juin 2017

La photo n°3 montre une parcelle louée servant de dépôt et de vente du gravier concassé. La photo n°4 est l'illustration d'une parcelle vide que le propriétaire cherche à bailler. A l'instar de ces deux parcelles, d'autres parcelles non encore mises en valeur servent de garages autos et d'espaces de vente de boissons (bars à ciel ouvert). Plus de 75 % des parcelles non mises en valeur sont toujours vides. La location pour habitation concerne 69 % des biens immobiliers locatifs sur lesquels l'enquête a porté. La forte migration d'étrangers a suscité une demande accrue en logements locatifs. Cette forte demande et le désir des propriétaires de tirer des

revenus immobiliers ont amené 39 % des propriétaires enquêtés à mettre en location une partie de leur maison alors que 47 % ont construit uniquement pour cette fin. Cette pratique faisant du logement un formidable moteur de la croissance économique, contribue à l'économie immobilière dans la localité et assure la survie des ménages. Les revenus liés à la location des maisons représentent en moyenne 27 % de l'ensemble des revenus annuels des propriétaires enquêtés. Les résultats de l'enquête montrent également une variation des prix de location, des biens immobiliers en fonction de l'emplacement, de la qualité du bâti et de l'usage affecté. Indépendamment de ces paramètres, les prix annuels de location des biens immobiliers varient entre 60 000 et 2 400 000 F CFA (tableau n°2).

Tableau n°2 : Prix annuels de location des biens immobiliers à Agoènyivé (F CFA)

Montant en F CFA	Effectif	Fréquence
60 000 - 100 000	32	29,6
100 000 - 150 000	23	21,2
150 000 - 240 000	19	17,6
240 000 - 300 000	14	12,9
300 000 - 600 000	9	8,3
600 000 - 940 000	5	4,6
940 000 - 1 200 000	3	2,8
1 200 000 - 1 800 000	1	0,9
1 800 000 - 2 400 000	2	2,3
Total	108	100

Source : Travaux de terrain, juin 2017

Les données du tableau n°2 situent les fourchettes des prix de location des biens immobiliers dans le milieu d'étude. Ces prix concernent l'ensemble des baux et formes de location rencontrés de même que les différents usages affectés. Avec 29,6 %, les biens immobiliers dont la valeur locative annuelle se situe entre 60 000 et 100 000 F CFA sont les plus représentés. Ils sont suivis par ceux de 100 000 à 150 000 F CFA qui représentent 21,2 % alors que les biens immobiliers loués entre 1 800 000 et 2 400 000 F CFA ne représentent que 2,3 %. L'observation de ces prix fonciers (vente comme location) montre leur rôle dans le filtrage social. Ils conduisent à une stratification socio-spatiale importante, notamment la diversification des types d'habitat marquant l'espace d'étude.

2.4. Restructuration de l'espace à Agoènyivé : une occupation significative du sol marqué par un habitat diversifié

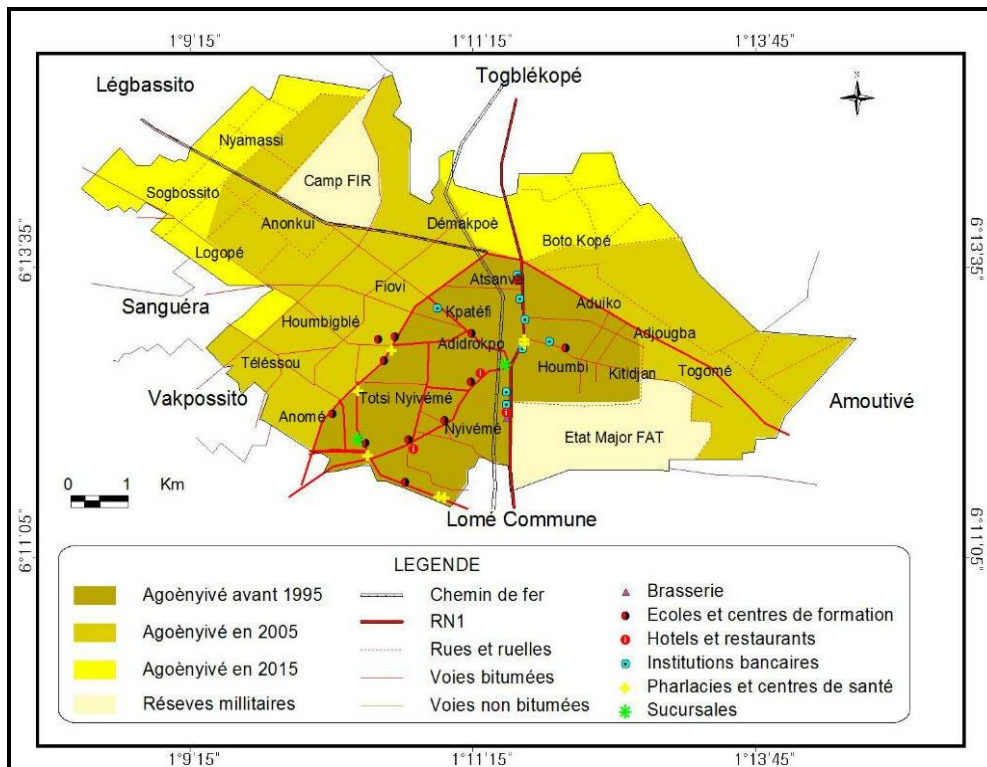
Les différentes transformations en lien avec la recherche des bénéficiaires fonciers n'ont pas manqué d'agir sur la structure de l'espace. Les effets observés s'inscrivent en l'occurrence au niveau de l'occupation de l'espace et de l'habitat.

2.4.1. Un espace de plus en plus occupé

Les opérations de lotissement débutées dans le secteur d'étude au cours de la décennie 1970 se sont poursuivies et ont atteint tous les quartiers du milieu. La multiplication de ces

opérations s'est traduite par l'avancée du front urbain et l'occupation significative de l'espace (carte n°2).

Carte n°2 : Occupation spatiale à Agoènyivé jusqu'en 2015



Source : DCN et G. Djergou, 2016, travaux de terrain, juin 2017

La carte n°2 correspond aux différents fronts d'urbanisation qui caractérisent la périphérie d'Agoènyivé. Elle montre trois phases de l'occupation de cet espace en lien avec les offres foncières. Jusqu'en 1995, seul l'espace regroupant les quartiers dits centraux connaissait une véritable emprise humaine. Les lotissements ont pris en compte les quartiers péri-centraux jusqu'en 2005 avant de toucher toute la localité comme l'indique le troisième front (2015) et marquant de façon significative les impacts spatiaux engendrés.

L'autre aspect des effets spatiaux observés est la profonde transformation de l'habitat. Très dynamique, le secteur du bâtiment a eu un impact considérable sur l'évolution du paysage urbain à Agoènyivé. Trois types d'habitat à des proportions fortement variées sont rencontrés.

2.4.2. Un habitat à structure composite et à forte mixité spatiale

A travers le paysage urbain d'Agoènyivé, s'observent les types d'habitat traditionnel, semi-moderne et moderne. L'habitat traditionnel est bâti avec des matériaux peu durables notamment de l'argile le plus souvent pour le mur, de forme ronde, carré ou rectangulaire et couvert de pailles, de feuilles de palmeraies et de tôles ondulées (90 % de l'habitat traditionnel). Ce type d'habitat abrite 3 % des enquêtés. Depuis l'apparition du fait urbain dans le milieu dès la décennie 1970, les espaces concentrant l'habitat traditionnel n'ont cessé de se rétrécir comme peau de chagrin. En lieu et place sont érigés des habitations améliorées.

L'habitat de forme régulière, construit avec des matériaux relativement solides tels que l'argile mélangé au ciment, les parpaings en agglomérés du ciment et couvert de tôles ondulées ou de tuiles domine le paysage. Ce type d'habitat qualifié de semi-moderne est plus amélioré que celui traditionnel. Il est caractérisé par des concessions clôturées, équipées en électricité par branchement légal ou par branchement « araignée » et en sanitaires. L'habitat de type semi-moderne abrite 23 % des enquêtés. Le dernier type d'habitat rencontré est celui moderne subdivisé en habitat moderne ordinaire et celui de haut standing. Dans l'habitat de type moderne ordinaire, les concessions sont construites de sorte qu'à chaque logement, un espace privé clôturé ou non par une murette en parpaings est réservé pour préserver l'intimité des ménages et éviter les conflits liés à l'usage de l'espace. Les sanitaires sont à 76 % d'usage commun pour l'ensemble des occupants, ce qui engendre des conflits liés à leur usage. La difficile cohabitation entre locataires a été mentionnée par 34 % des enquêtés. Il concerne 57 % des maisons de location dans l'aire étudiée et abrite 63 % des enquêtés. Dans le souci de préserver davantage l'intimité des ménages et d'offrir des logements décents, de plus en plus de pièces et chambres salons carrelées avec des WC-douches et cuisine incorporés sont mis en location, une forme de mutation vers l'habitat moderne de haut standing désiré par les couches sociales aisées. Cette deuxième catégorie de l'habitat de type moderne abrite 17 % des enquêtés. Il est l'apanage des hauts cadres de l'administration, des riches commerçants, des expatriés et des étrangers réputés plus solvables. Ce type d'habitat se retrouve cloîtré dans les quartiers d'habitat traditionnel, semi-moderne et surtout moderne ordinaire, mais aussi le long des artères bitumés (planche n°3).

Planche n°3 : Habitat de type moderne et haut standing

Photo n°5 : à Gbonvé

Photo n°6 : à Démakpoè



Source : G. Djergou, juin 2017

Source : F. Héchéli, juin 2017

Les photos de la planche n°3 illustrent l'habitat de type moderne de haut standing et le dynamisme du secteur immobilier dans le milieu d'étude. Ce type d'habitat construit avec des matériaux plus durables, à deux niveaux et plus est intégré de tout système de confort à savoir le système de ventilation, de climatisation et de sanitaires. Les promoteurs immobiliers optent à 75 % pour ce type d'habitat. Ils les construisent sur commande et dans de rares cas pour les vendre clés en mains aux plus offrants.

3. Discussion

La présente étude a permis de circonscrire la dimension socioéconomique et spatiale de la rente foncière à Agoènyivé. L'analyse des résultats montre une forte mutation au niveau de la population. La forte croissance démographique de Lomé (6,5 % entre 1970 et 1981 selon E. Le Bris, 1987, p. 17 ; G. K. Nyassogbo, 2010, p. 108 et 4,4 % entre 1981 et 2010 d'après le RGPH-4) a entraîné une forte demande d'espaces. Cette situation a entraîné l'expansion des aires urbaines au détriment des anciens espaces villageois environnants comme Agoènyivé. Cet espace jadis rural a été annexé par les migrants résidentiels issus du centre-ville, des néo-citadins et des migrants économiques à partir des années 1980. Cette annexion s'est accompagnée de diverses mutations. Le peuplement de cet espace qui était villageois et composée à 92% des autochtones avant 1980, est de plus en plus hétérogène. Les travaux effectués par L. Laré (2008, p. 26) sur ce milieu montrent que les migrants nationaux, originaires des Régions des Plateaux, Centrale, de la Kara et des Savanes représentent 86 %. Les 14 % restants qui sont de la Région Maritime sont venus principalement du centre-ville de Lomé. Ce caractère de cosmopolitisme des espaces périphériques de Lomé est mis en exergue par G. K. Nyassogbo (2007, p. 215) dans le cas d'Adidogomé où les Aflao, populations autochtones, ne représentent que 20 % de la population totale.

Dans de nombreuses villes d'Afrique subsaharienne, les périphéries sont réputées accueillir les néo-citadins issus de l'exode rural et les plus démunis (E. Dorier-Apprill, 2000, p. 86). La situation dans la périphérie nord de Lomé contraste avec cette considération. E. Le Bris (1987, p. 15) affirme que « contrairement à l'idée reçue, cette périphérie n'est pas peuplée majoritairement de néo-citadins en mal d'intégration, mais au contraire de familles qui, après plusieurs années d'attente dans les quartiers centraux et à l'issue de plusieurs essais infructueux, touchent enfin au but d'avoir un chez soi ». A Cotonou aussi cette périurbanisation prend la forme d'une occupation extensive périphérique et le plus souvent anarchique. Des terres agricoles sont mitées et l'extension de la ville se poursuit sous la forme d'une poussée de constructions, le long des axes de circulation Cotonou-Abomey et Cotonou-Porto-Novo, selon un processus d'urbanisation horizontale (J-C. Grisoni-Niaki, 2000, p. 119). Agoènyivé a la particularité d'être située sur la Route Nationale n°1 (RN1) reliant la capitale Lomé aux chefs-lieux des cinq Régions économiques du pays, d'autres villes de l'intérieur et des pays sahéliens comme le Burkina Faso, le Mali et le Niger. Cette situation explique aussi le caractère cosmopolite de cet espace. « Les populations loméennes préfèrent s'installer le plus souvent le long des routes qui mènent à leur village » (G. K. Nyassogbo, 2003, p. 322). Ceci explique la présence des groupes ethniques Kabyè-Losso, Kotocoli-Tchamba, Gourma-Moba et Ana-Akposso.

L'étude a également pris en compte les mutations socioéconomiques identifiées comme conséquence de la rapide urbanisation du milieu. Celle-ci a précipité la multiplication des lotissements et la marchandisation des terres. Comme dans le reste de l'agglomération de Lomé, les détenteurs coutumiers sont les plus impliqués dans ces mutations foncières. Ils sont les vendeurs directs des terres et constituent avec les acquéreurs, les acteurs centraux des transactions foncières. La quête des recettes foncières à Agoènyivé concerne aussi les allochtones constitués de spéculateurs, de promoteurs immobiliers et de ménages. Ceux-ci acquièrent des parcelles de terrains auprès des propriétaires à bas prix et à des fins

spéculatives. Le marché foncier drainant davantage de capitaux privés est au centre de l'activité économique et financière de l'ensemble de ces acteurs. A ce propos, N. Konlani (2010, p. 186) voit dans le foncier une stratégie d'épargne et d'enrichissement des classes sociales moyennes et aisées. La location des maisons d'habitation est une forme d'investissement en vogue adoptée par les populations d'Agoènyivé (K. Biakouyé, 2007, p. 156). Cette pratique a été un coup accélérateur au secteur immobilier et a contribué à la spéculation sur les biens fonciers. La demande importante de locaux pour activités économiques a eu pour corolaire la diversification des modes de cession des biens immobiliers et s'est répercutée mécaniquement sur le marché foncier et immobilier. La rente sur ces biens immobiliers ne cesse de croître, en témoigne les prix pratiqués.

Contrairement aux terres agricoles où la rente est liée à la fertilité et dont les prix n'ont souvent pas de valeur en rapport direct avec les résultats économiques, mais plutôt une valeur sociale (G. Rullière, 1965, p. 7), la rente sur le sol urbain tient plus de « son usage actuel et de son utilisation potentielle » (B. Bernier, 1978, p. 195). Dans la périphérie d'Agoènyivé, les biens immobiliers situés à proximité des lieux d'intenses activités économiques tels que les marchés et les routes bitumées sont les plus chèrement cédés. Le constat le plus marquant est la surenchère faite sur la cession des biens immobiliers pour location. Leurs propriétaires fixent unilatéralement les prix de loyers, réclament des cautions de 12 à 24 fois le montant du loyer mensuel et augmentent de façon abusive les loyers sans tenir compte d'un quelconque plafond réglementaire. Cette surenchère sur la location des biens immobiliers est soulignée aussi par E. Dorier-Apprill (2000, p. 90) dans le cas de Treichville à Abidjan où dans les modules de base de 400 m², le nombre moyen d'habitants par parcelle est de 21,5 à 42,5. Dans cette entité urbaine, en plus de la rente locative, les propriétaires tirent des sommes d'argent de la revente de l'eau et de l'électricité.

La recherche immodérée de richesse tirée de la vente et des baux de biens immobiliers n'est cependant pas accompagnée de transformation sociale chez tous les acteurs. Alors que les migrants venus des quartiers centraux et péri-centraux de la ville y ont transplanté leur mode de vie et leurs habitudes modernes, la transformation sociale et économique est très peu perceptible chez les communautés autochtones d'Agoènyivé. La pauvreté et la faible transformation de l'habitat chez ces populations d'implantation ancienne dénotent de l'importante manne foncière liée à la vente des terrains. Cette précarité socioéconomique des collectivités vendeuses des terres est perçue à tort ou à raison par l'opinion publique comme l'illustration des effets de la colère des divinités suite à l'aliénation du sol.

L'agriculture périurbaine initialement pratiquée par ces populations autochtones et censée « résorber le problème de pauvreté suite à la crise économique et augmenter le pouvoir d'achat des paysans » (I. Dandonougbo et F. Hétchéli, 2013, p. 127) est confrontée à la diminution drastique des espaces cultivables. Cette diminution des espaces réservés à l'agriculture périurbaine est soulignée aussi à Abatta par K. M. Diby et K. T. Konan (2015, p. 62). Dans ce village périurbain d'Abidjan, les populations vendent leurs terres aux sociétés civiles immobilières, aux organisations syndicales et aux particuliers. Ceci menace l'économie des populations autochtones, avec pour conséquence l'insuffisance de la production locale du manioc, principal produit commercial des femmes.

La marginalisation économique et sociale de ces autochtones est mise aussi en exergue chez les Aflao d'Adidogomé par G. K. Nyassogbo (2007, p. 216). Ces premiers occupants de la périphérie nord-ouest de Lomé sont encore à 80 % analphabètes, moins compétitifs sur le marché de l'emploi moderne et cantonnés dans les petits métiers du secteur informel. Faisant aussi le constat des carences économiques et sociales chez les paysans des franges urbaines, G. S. Akouehou, (2006, p. 343) affirme que « dans les régions périurbaines du bas-Bénin, l'urbanisation des terres agricoles contraint les jeunes à se reconverter dans la conduite de taxi-moto et dans le trafic illicite des hydrocarbures entre le Nigéria et le Bénin ». Cette reconversion des autochtones dans les métiers informels est aussi observée à Agoènyivé.

L'un des aspects de la manne foncière chez les vendeurs coutumiers de la terre dans le milieu est le nombre élevé des ayants droit qui sont à 75 % en conflits fratricides. Ils dépensent plus de 50 % des recettes foncières pour payer les honoraires d'avocats lors de procès inextricables liés aux transactions foncières (K. Biakouyé, 2014, p. 193 ; K. Amouzoukpo, 2016, p. 73). La crise liée aux transactions foncières se prolifère dans ce milieu et dans toute la société togolaise et génère une insécurité foncière généralisée. La fréquence des contestations foncières fait propager dans l'ensemble de la communauté un sentiment d'insécurité. Des coiffeurs qui louent des parcelles pour y ériger leurs baraques (parfois sur les emprises des rues et hautes tensions) aux propriétaires d'immeubles dûment bâtis ne sont épargnés des tentatives de spoliation de leurs biens. Les conflits liés aux doubles ventes, aux reventes des parcelles et au squattage des réserves publiques sont identifiés par G. Djergou (2016, p. 109) comme de « véritables fléaux déstabilisateurs de la société urbaine ». Dans cette périphérie où l'espace fait l'objet d'une véritable compétition, les prix fonciers pratiqués conduisent à une stratification socio-spatiale importante.

L'afflux des populations des quartiers centraux et péricentraux vers Agoènyivé se présente comme un puissant moteur de la transformation spatiale observée. La substitution de la population est quasi-constante. L'émergence des classes sociales intermédiaires et aisées partageant les mêmes îlots avec les plus pauvres s'observe à travers les types d'habitat et les biens immobiliers auxquels elles accèdent. Les parcelles à fortes potentialités économiques sont celles situées à proximité des équipements publics déjà réalisés ou en cours de réalisation. Leurs propriétaires ont anticipé l'avancée de la ville, ont acheté et conservé les parcelles, espérant une rente plus importante. Cette forme de thésaurisation foncière, avec 40 % des parcelles non habitées (A. Adjmagbo, 2008, p. 78), rend discontinu le tissu urbain de Lomé. Cet effet d'anticipation est signalé aussi à Casablanca par B. Zyani (1986, p. 215) où la majorité des constructions a été implantée en dehors des zones prévues par les documents d'urbanisme, ce qui a entraîné une désarticulation manifeste du tissu urbain. La fausse pénurie des terrains et les délais de réalisations des équipements pose d'énormes différentiels spatiaux d'accès au logement, ce que E. Dorier-Apprill (2000, p. 84) qualifie de « systèmes sociaux foncièrement inégalitaires », aux infrastructures et aux services urbains de base. Après plus de trois décennies d'urbanisation, la périphérie d'Agoènyivé demeure sous équipée en électricité, en eau potable et en voirie.

Conclusion

L'étude a permis de circonscrire la dimension socioéconomique et spatiale de la rente foncière à Agoènyivé. Elle a mis en évidence l'incidence de l'explosion urbaine de Lomé sur

cette périphérie. Ville à croissance rapide, Lomé a vu sa population et sa superficie décuplées en un demi-siècle. L'étalement de Lomé continue de grignoter les espaces ruraux environnants entraînant la transplantation du fait urbain dans les anciens noyaux villageois, la diversification des activités économiques et surtout la marchandisation des terres. La spéculation du foncier sous toutes ses formes fait fructifier les revenus des différents acteurs dans le secteur d'étude. Investir dans le foncier apparaît comme un investissement sûr aux bénéfices confortables, ce qui explique les ventes, les locations et les baux de biens immobiliers. De telles pratiques permettent aux immigrés d'accéder aux biens immobiliers pour des habitations et des activités économiques. Elles alimentent l'économie immobilière à Agoènyivé et contribuent aux revenus des bailleurs de biens immobiliers. La rude compétition autour de ces biens immobiliers nourrit la surenchère, génère des contestations et amplifie la précarité des ménages urbains économiquement faibles. Toutefois, le non recours aux outils d'analyse spatiale appropriés n'a pas permis de spatialiser suffisamment les résultats de l'étude.

Dans la perspective d'un développement urbain durable, la mise en place d'un référentiel foncier afin de réguler le marché foncier, de contrôler les mouvements spéculatifs et de combattre la rétention foncière s'avère nécessaire. Cette mesure permettra de répondre efficacement aux besoins de logements des ménages et d'assainir le secteur foncier.

Références bibliographiques

ADJAMAGBO A. (2008), « L'habitat planifié, parent pauvre du parc immobilier à Lomé », *Urbanisation en Afrique : Permanences et Ruptures*, colloque international du 25 au 29 novembre 2008, APERAU, pp. 74-85.

AGETUR-TOGO (2015), *Stratégie de développement urbain du grand Lomé « CDS Greater Lomé »*, rapport diagnostique, version définitive, Lomé, 306 p.

AKOUEHOU S. G. (2006), « Développement des villes du bas Bénin et les stratégies paysannes : cas de la zone périurbaine de Cotonou », *Ville du Nord ville du Sud, Géopolitique : acteurs et enjeux*, actes du colloque de Libreville, l'Harmattan, Paris, pp. 339-349.

AMOUZOUKPO K. (2014), *Dynamique résidentielle et prolifération des agents immobiliers informels à Agoènyivé dans la périphérie nord de Lomé (Togo) : analyses et perspectives*, Mémoire de Master en Géographie, Université de Lomé, Lomé, 129 p.

BIAKOUYE K. (2007), « Dynamique urbaine et mutations économiques et spatiales dans la périphérie nord de Lomé », *Lomé, Dynamiques d'une ville africaine*, Karthala, Paris, pp. 151-167.

BIAKOUYE K. (2014), *Lomé au-delà de Lomé : étalement urbain et territoires dans une métropole d'Afrique sud-saharienne*, thèse de doctorat unique de géographie des Universités de Lomé (Togo) et de Paris Ouest Nanterre La Défense (France), Lomé, Paris, 414 p.

BERNIER B. (1978), « Les phénomènes urbains dans le capitalisme actuel », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 22, n° 56, Montréal, pp. 189-216.

- DANDONOUGBO I. et HETCHELI F. (2013), « Les incidences de l'extension spatiale de la ville de Lomé sur la production agricole périurbaine », *Ingénierie culturelle*, Revue scientifique semestrielle de l'IRES-RDEC N° 002, Lomé, pp. 115-136.
- DIBY K. M. et KONAN K. T. (2015), « Les mutations socio-économiques et foncières à Abatta, village périurbain du district d'Abidjan », *Syllabus Review* n°6 (1), pp. 43-67.
- DIOP M. E. H. (1983) : Le centre-ville de Lomé : évolution de la situation foncière et de la trame urbaine, ORSTOM, Lomé, 99 p.
- DJERGOU G. (2016), *Spéculation foncière au Togo, étude de cas d'un quartier périphérique de Lomé : Agoènyivé*, Mémoire de Master 2, Lomé, Université de Lomé, 139 p.
- DORIER-APPRILL E. (2000), « Problèmes et défis de la gestion urbaine dans les très grandes villes du Sud », *Les très grandes villes dans le monde*, Paris, éditions du Temps, pp. 83-103.
- DUREAU F. (2005), « Croissance et dynamique urbaines dans les pays du Sud », *Rapport Population et développement, Le Caire +10, La situation dans les pays du Sud*, Paris, Ceped, pp. 203-225.
- DZIWONOU Y. (2003), « Le patrimoine foncier est-il encore inaliénable en Afrique Noire? », *Annales de l'Université de Lomé*, série lettres, Tome XXIII, pp. 171-182.
- GUEZERE A. (2011), « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, Bordeaux, pp. 565-590.
- GRISONI-NIAKI J-C. (2000), « dynamiques foncières et immobilières à Cotonou », *Les Annales de la Recherche Urbaine n° 86, 0180-930-VI-00/86*, pp. 119-125.
- KONLANI N. (2010), *Les mutations de l'espace rural au Nord du périmètre urbain de Lomé*. Thèse de Doctorat de Géographie Humaine, Lomé, Université de Lomé, 403 p.
- LARE L. (2008), « Mobilités spatiales et dynamique des milieux périurbains : l'exemple du canton d'Agoènyivé, banlieue nord de Lomé », *Annale de l'université de Ouagadougou*, Nouvelle séries, Vol. 006, villes et organisation de l'espace, Ouagadougou, pp. 21-35.
- LE BRIS E., OSMONT A., MARIE A. et SINOU A. (1987), *Famille et résidence dans les villes africaines : Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, l'Harmattan, 268 p.
- NYASSOGBO K. G. (2003), *Processus d'urbanisation, dynamique urbaine et difficultés d'émergence des villes secondaires du Togo*, thèse de doctorat d'Etat de géographie, Université de Lomé, Lomé, 589 p.
- NYASSOGBO K. G. (2007), « Intégration ou ségrégation ethnique : le cas du quartier d'Adidogomé », *Lomé, Dynamiques d'une ville africaine*, Karthala, Paris, pp. 211-231.
- NYASSOGBO K. G. (2010), « Les contraintes de l'étalement urbain ou l'absence de politique urbaine dans les villes du Togo : l'exemple de Lomé », *ÀHCHD*, Revue de Géographie du Lardymes, n°5-4^{ème} année, Université de Lomé, Lomé, pp. 106-126.
- RULLIERE G. (1965), « Rente foncière et revenus dans le modèle capitaliste de croissance », *Économie rurale*, n°65, Paris, pp. 3-16.

ZYANI B. (1986), « Habitat, contrainte foncière et développement urbain à Casablanca », *Annuaire de l'Afrique du Nord*, Tome XXV, éd. du CNRS, Paris, pp. 213-229.

TOGO PRESSE N°9756 du 25 mars 2016.