



Mieux Comprendre l'Espace

GéoVision

**Revue du Laboratoire Africain de
Démographie et des Dynamiques Spatiales**

Département de Géographie -Université Alassane Ouattara



Vol.2, N°003, Décembre 2020 ISSN: 2707-0395

République de Côte d'Ivoire

BP V18 Bouaké 01

Téléphone: (+225) 07 06 91 71/ 03 59 34 32/ 05 05 84 01

Courriel: revuegeovision@gmail.com

Site Internet: www.laboraddys.com

Administration de la revue

Directeur de publication : Dr. MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Rédacteur en chef : Dr. LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Rédacteur en chef adjoint : Dr. ZAH Bi Tozan, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Secrétariat de rédaction Dr. LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. ZAH Bi Tozan, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. SORO Nabegue, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. DIARRASSOUBA Bazoumana, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. DOHO Bi Tchan André, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. DJAH Armand Josué, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. KOFFI Kan Émile, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. ETTIEN Dadjia Zenobe, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Comité scientifique et de lecture

Pr. BÉCHI Grah Félix, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

PhD : Inocent MOYO, University of Zululand (Afrique du Sud) / Président de la Commission des études africaines de l'Union Géographique Internationale (UGI)

Pr. AFFOU Yapi Simplicie, Université Félix Houphouët Boigny Cocody-Abidjan (Côte d'Ivoire)

Pr. ALOKO N'guessan Jérôme, Université Félix Houphouët Boigny Cocody-Abidjan (Côte d'Ivoire)

Pr. ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Pr. BIGOT Sylvain, Université Grenoble Alpes (France)

Professor J.A. BINNS, Géographe, University of Otago (Nouvelle-Zélande)

Pr. BOUBOU Aldiouma, Université Gaston Berger (Sénégal)

Pr. BROU Yao Télésphore, Université de La Réunion (La Réunion-France)

Pr. Momar DIONGUE, Université Cheick Anta Diop (Dakar-Sénégal)

Pr. Emmanuel EVENO, Université Toulouse 2 (France)

Pr. KOFFI Brou Émile, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Pr. KONÉ Issiaka, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Pr. Nathalie LEMARCHAND, Université Paris 8 (France)

Pr. Pape SAKHO, Université Cheick Anta Diop, (Dakar-Sénégal)

SOKEMAWU Koudzo Yves, Université de Lomé (Togo)

Dr. Ibrahim SYLLA, MC Université Cheick Anta Diop, (Dakar-Sénégal)

Dr. MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. VEI Kpan Noel, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. ZAH Bi Tozan, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. DIOMANDÉ Béh Ibrahim, MC, Université Alassane Ouattara (Bouaké- Côte d'Ivoire)

Instructions aux auteurs

Dans le souci d'uniformiser la rédaction des communications, les auteurs doivent se référer aux normes du Comité Technique Spécialisé (CTS) de Lettres et Sciences Humaines/CAMES. En effet, le texte doit comporter un titre (Times New Roman, taille 12, Lettres capitales, Gras), les Prénom(s) et NOM de l'auteur ou des auteurs, l'institution d'attache, l'adresse électronique de (des) auteur(s), le résumé en français (250 mots), les mots-clés (cinq), le résumé en anglais (du même volume), les keywords (même nombre que les mots-clés). Le résumé doit synthétiser la problématique, la méthodologie et les principaux résultats. Le manuscrit doit respecter la structure d'un texte scientifique comportant : Introduction (Problématique ; Hypothèse compris) ; Approche méthodologique ; Résultats et Analyse ; Discussion ; Conclusion ; Références bibliographiques. Le volume du manuscrit ne doit pas excéder 15 pages, illustrations comprises. Les textes proposés doivent être saisis à l'interligne 1, Times New Roman, taille 11.

1. Les titres des sections du texte doivent être numérotés de la façon suivante : 1. Premier niveau (Times New Roman, Taille de police 12, gras) ; 1.1. Deuxième niveau (Times New Roman, Taille de police 12, gras, italique) ; 1.2.1. Troisième niveau (Times New Roman, Taille de police 11, gras, italique).

2. Les illustrations : les tableaux, les cartes, les figures, les graphiques, les schémas et les photos doivent être numérotés (numérotation continue) en chiffres arabes selon l'ordre de leur apparition dans le texte. Ils doivent comporter un titre concis, placé au-dessus de l'élément d'illustration (centré ; taille de police 11, gras). La source (centrée) est indiquée en dessous de l'élément d'illustration (Taille de police 10). Ces éléments d'illustration doivent être annoncés, insérés puis commentés dans le corps du texte.

3. Notes et références : 3.1. Éviter les références de bas de pages ; 3.2. Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, ainsi qu'il suit : -Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'auteur, année de publication, pages citées. Exemple : (D. MOUSSA, 2018, p. 10) ; -Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'Auteur (année de publication, pages citées). Exemple : D. MOUSSA (2018, p. 10).

4. La bibliographie : elle doit comporter : le nom et le (les) prénom (s) de (des) auteur(s) entièrement écrits, l'année de publication de l'ouvrage, le titre, le lieu d'édition, la maison d'édition et le nombre de pages de l'ouvrage. Elle peut prendre diverses formes suivant le cas :

- pour un article : LOUKOU Alain François, 2012, « La diffusion globale de l'Internet en Côte d'Ivoire. Évaluation à partir du modèle de Larry Press », in *Netcom*, vol. 19, n°1-2, pp. 23-42.

- pour un ouvrage : HAUHOUOT Asseygo Antoine, 2002, *Développement, aménagement, régionalisation en Côte d'Ivoire*, EDUCI, Abidjan, 364 p.

- *un chapitre d'ouvrage collectif*: CHATRIOT Alain, 2008, « Les instances consultatives de la politique économique et sociale », in Morin, Gilles, Richard, Gilles (dir.), *Les deux France du Front populaire*, Paris, L'Harmattan, « Des poings et des roses », pp. 255-266.

- *pour les mémoires et les thèses* : DIARRASSOUBA Bazoumana, 2013, *Dynamique territoriale des collectivités locales et gestion de l'environnement dans le département de Tiassalé*, Thèse de Doctorat unique, Université Félix Houphouët Boigny, Abidjan, 489 p.

- *pour un chapitre des actes des ateliers, séminaires, conférences et colloque* : BECHI Grah Felix, DIOMANDE Beh Ibrahim et GBALOU De Sahi Junior, 2019, Projection de la variabilité climatique à l'horizon 2050 dans le district de la vallée du Bandama, Acte du colloque international sur « *Dynamique des milieux anthropisés et gouvernance spatiale en Afrique subsaharienne depuis les indépendances* » 11-13 juin 2019, Bouaké, Côte d'Ivoire, pp. 72-88

- *Pour les documents électroniques* : INS, 2010, *Enquête sur le travail des enfants en Côte d'Ivoire*. Disponible à : http://www.ins.ci/n/documents/travail_enfant/Rapport%202008-ENV%202008.pdf, consulté le 12 avril 2019, 80 p.

Éditorial

Comme intelligence de l'espace et savoir stratégique au service de tous, la géographie œuvre constamment à une meilleure compréhension du monde à partir de ses approches et ses méthodes, en recourant aux meilleurs outils de chaque époque. Pour les temps modernes, elle le fait à l'aide des technologies les plus avancées (ordinateurs, technologies géospatiales, à savoir les SIG, la télédétection, le GPS, les drones, etc.) fournissant des données de haute précision sur la localisation, les objets et les phénomènes. Dans cette quête, les dynamiques multiformes que subissent les espaces, du fait principalement des activités humaines, offrent en permanence aux géographes ainsi qu'à d'autres scientifiques des perspectives renouvelées dans l'appréciation approfondie des changements opérés ici et là. Ainsi, la ruralité, l'urbanisation, l'industrialisation, les mouvements migratoires de populations, le changement climatique, la déforestation, la dégradation de l'environnement, la mondialisation, etc. sont autant de processus et de dynamiques qui modifient nos perceptions et vécus de l'espace. Beaucoup plus récemment, la transformation numérique et ses enjeux sociaux et spatiaux ont engendré de nouvelles formes de territorialité et de mobilité jusque-là inconnues, ou renforcé celles qui existaient au préalable. Les logiques sociales, économiques et technologiques produisant ces processus démographiques et ces dynamiques spatiales ont toujours constitué un axe structurant de la pensée et de la vision géographique. Mais, de plus en plus, les sciences connexes (sciences sociales, sciences économiques, sciences de la nature, etc.) s'intéressent elles aussi à l'analyse de ces dynamiques, contribuant ainsi à l'enrichissement de la réflexion sur ces problématiques. Dans cette perspective, la revue GéoVision qui appelle à observer attentivement le monde en vue de mieux en comprendre les évolutions, offre aux chercheurs intéressés par ces dynamiques, un cadre idéal de réflexions et d'analyses pour la production d'articles originaux. Résolument multidisciplinaire, elle publie donc, outre des travaux géographiques et démographiques, des travaux provenant d'autres disciplines des sciences humaines et naturelles. GéoVision est éditée sous les auspices de la Commission des Études Africaines de l'Union Géographique Internationale (UGI), une instance spécialement créée par l'UGI pour promouvoir le débat académique et scientifique sur les enjeux, les défis et les problèmes spécifiques de développement à l'Afrique. La revue est semestrielle, et paraît donc deux fois par an.

Bouaké, le 16 Septembre 2019

La rédaction

AVERTISSEMENT

Le contenu des publications n'engage que leurs auteurs. La revue GéoVision ne peut, par conséquent, être tenue responsable de l'usage qui pourrait en être fait.

SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| NIAMEY À L'HEURE DU COVID-19. LE QUOTIDIEN À L'ÉPREUVE: ABDOU YONLIHINZA Issa¹ , YAYE SAIDOU Hadiara² , BOUBACAR AKALI Haoua³ , MOTCHO Kokou Henri⁴ | 8 |
| GESTION DE LA PANDÉMIE DE COVID-19 : LA COOPÉRATION TRANSFRONTALIÈRE COMME LEVIER DE RÉPONSE ET DE MAINTIEN DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES A LA FRONTIÈRE IVOIRO-BURKINABÉ: SOMA Assonsi | 22 |
| INEGALITÉS SEXUELLES DE SCOLARISATION DANS LE NORD DE LA CÔTE D'IVOIRE : TANOAH Ané Landry¹ et KAFANDO Benoit² | 35 |
| ENJEUX ET DEFIS DE LA GOUVERNANCE FONCIERE DANS LA COMMUNE DE SEME-PODJI (SUD-BENIN) : TOGNON Mivossin Philippe¹ ; AHODO-OUNSOU Nadohou Alodédji Richard² , TOHOZIN Antoine Yves³ | 47 |
| ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE ET EXTENSION SPATIALE DE LA COMMUNE I DU DISTRICT DE BAMAKO : KONATE T. Ibrahim | 62 |
| BABBAN TAPKI, UN ARRONDISSEMENT COMMUNAL SOUS INTEGRE A LA VILLE DE ZINDER : DIANOSTIC ET PERCEPTIONS SPATIALES : ADAMOU Abdoulaye¹ ; ABDOU Harou² et KAILOU DJIBO Abdou³ | 79 |
| EXTENSION URBAINE ET ACCES A LA TERRE AGRICOLE DANS LA VILLE DE SAKETE AU BENIN : KOMBIENI M'Bouaré Frédéric¹ et SABI YO BONI Azizou² | 95 |
| DYNAMIQUE FONCIERE ET ACCES A LA TERRE DANS LE DEPARTEMENT DE KANTCHE AU NIGER : MAMAN WAZIRI MATO Zaneidou¹ ; CANTORRIGI Nicola Luca² et SOULEY Kabirou³ | 107 |
| MODES D'ACCÈS AU LOGEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION DE COTONOU (BÉNIN) : CHABI Moïse¹ et ADEGBINNI Adéothy² | 119 |
| LES ACTIVITES ARTISANALES DANS LE DYNAMISME SOCIO-ÉCONOMIQUE ET SPATIAL À MARCORY ZONE 4: WADJA Jean-Bérenger¹ et YAO Koffi Bertrand² | 132 |
| EXPLOITATION AURIFÈRE ET RISQUE D'INSECURITÉ ALIMENTAIRE DANS LA SOUS-PREFECTURE DE HIRÉ (CÔTE D'IVOIRE) : KOUASSI Kobenan Christian Venance¹ ; GUY Matthieu Ettien Afforo² ; ASSUE Yao Jean-Aimé³ et KOFFI Brou Émile⁴ | 143 |
| HISTORIQUE DU RAPPORT ENTRE CHANGEMENT CLIMATIQUE, INSECURITE ALIMENTAIRE ET LA FLAMBEE DES PRIX CEREALIERES SUR LES MARCHES DE BANDE SUD DU NIGER : ISSA Issoufou¹ et OUMAROU Issoufou² | 158 |
| EFFETS DES INTRANTS AGRICOLES BIOCHIMIQUES SUR LES SOLS ET LES FÉCULENTS DANS LA COMMUNE DE DJAKOTOMEY166 EDOUVOH Charlot Mianikpo¹ et FANGNON Bernard² | 166 |
| PALMIER Á HUILE : RICHESSE CULTURELLE ET ÉCONOMIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL DURABLE DE ZAGNANADO AU BÉNIN : KOUARO Ouassa Monique¹ et MONRA Abdoulaye Benon² | 172 |

| | |
|---|-----|
| CARTOGRAPHIE DU TRACE DES COULOIRS DE TRANSHUMANCE DANS LA COMMUNE DE ZAGNANADO AU BENIN : AGBON Apollinaire Cyriaque¹; TCHIBOZO A.M. Éric²; AZONDAHO Arnaud Samuel³ et CHAFFRA Sylvestre Abiola⁴ | 185 |
| DYNAMIQUE SPATIO-TEMPORELLE DES FEUX DE BROUSSE DANS LES MILIEUX DE SAVANES DE LA COTE D'IVOIRE DE 2001 A 2019 : KONE Moussa¹ et MAIGA Saly Ramata² | 200 |
| RICHESSE FLORISTIQUE ET IMPORTANCE SOCIO-ENVIRONNEMENTALE DES ADVENTICES DES CULTURES CEREALIERES EN PAYS KABYE (NORD-TOGO) : BOUKPESSI Tchaa | 215 |
| DIVERSITÉ FLORISTIQUE ET ETHNOBOTANIQUE DES PLANTES SAUVAGES COMESTIBLES DANS LA PRÉFECTURE D'ASSOLI (CENTRE-TOGO) : ALASSANE Abdourazakou | 229 |
| ETUDES DES EXPERIENCES DU PROJET DE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES (PGRN) DE 1993-1998 EN MATIERE DE CONSERVATION DES EAUX ET DES SOLS DANS LE CERCLE DE KAYES : CAS DE BONGOUROU, DIAKALEL, DINGUIRALOGO ET TAFASSIRGA : SOUMARE Abdramane Sadio | 243 |
| FLECHE D'AGAMADIN LOULOU MIN SUR LE LITTORAL BENINOIS, UN ECOSYSTEME FRAGILE SOUS PRESSION URBAINE : MAKPONSE Makpondéou , | 258 |
| CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES ET FONCTIONS DES PLANTATIONS EN ALIGNEMENT À DAKAR (SÉNÉGAL) : DEME Mamoudou¹ ; BADIANE Sidia Diaouma² et THIAW Diatou³ | 278 |
| IMPORTANCE SOCIETALE DES HERITAGES GEOMORPHOLOGIQUES DANS LE BASSIN DE L'ANIE (CENTRE-TOGO) : KABISSA Massama-Esso¹, KOLGMA Kolgma-Waye Jonas² et GNONGBO Tak Youssif³ | 290 |
| ADAPTATION DES PRODUCTEURS AGRICOLES AUX RISQUES CLIMATIQUES DANS LE DOUBLET NATITINGOU-TOUCOUNTOUNA : ADOUVO Carin Narcisse¹, YABI Ibouma² et OGOUWALE Euloge² | 303 |
| PRATIQUES PAYSANNES DES COMMUNAUTES RIVERAINES DE LA FORET CLASSEE DE LA KERAN AU NORD-TOGO ET IMPACT SUR LA DYNAMIQUE DE L'OCCUPATION DU SOL : ALEME Aniko¹, KOUMOI Zakariyao², SOUSSOU Tatongueba³ | 316 |
| CARTOGRAPHIE DE LA VULNERABILITE DES AQUIFERES A LA POLLUTION PAR LE MODELE DRASTIC-SIG : CAS DU BASSIN VERSANT DU LAC DEM (BURKINA FASO) : OUÉDRAOGO Blaise¹, GANSAONRE Raogo Noel², SAWADOGO Ibrahim³ | 333 |
| IMPLICATIONS SOCIO-SPATIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ÉGRENAGE DU COTON À PEHUNCO AU BÉNIN : QUELLES RESPONSABILITÉS SOCIÉTALES POUR L'ENTREPRISE ET L'ACTEUR PUBLIC ? : ALE Agbachi Georges | 355 |
| IMPACTS DES VARIABILITES HYDRO-PLUVIOMETRIQUES SUR L'APPROVISIONNEMENT OPTIMAL DE L'EAU POTABLE DANS LA REGION DU BELIER (CENTRE DE LA CÔTE | |

| | |
|--|------------|
| D'IVOIRE) : DIOMANDÉ Bèh Ibrahim¹ ; KANGA Kouakou Hermann Michel² et YAO Kouakou Pacôme³ | 365 |
| CARTOGRAPHIE DES LINEAMENTS POUR LA RECHERCHE GEOLOGIQUE ET MINIERE DANS LE DEGRE CARRE DE KOUDOUGOU : SIRIMA B. Abdoulaye¹ , SOME Yélézouomin Stéphane Corentin^{2,1} , YAMEOGO Augustin² , Dapola Evariste Constant DA¹ | 378 |
| PARAMETRES TOPOCLIMATIQUES ET DYNAMIQUE DES INONDATIONS DANS LA VILLE DE MAN (CÔTE D'IVOIRE) : SORO Nambégué¹ , KOUAKOU Kikoun Brice-Yves² | 394 |
| APPORT DES ÉMIGRÉS AGRICOLES DANS LA MUTATION SOCIO-ÉCONOMIQUE ET SPATIALE DU TCHEWI DANS LE DÉPARTEMENT DE TIÉBISSOU (CÔTE D'IVOIRE) : KOFFI Kouassi¹ et ALOKO N'Guessan Jérôme² | 405 |
| RÉSEAU ROUTIER ET PERFORMANCE DES SERVICES DE TRANSPORT DANS LA COMMUNE DE LALO AU BÉNIN : HOUINSOU Tognidé Auguste¹ et NASSIHOUNDE Cocou Blaise² | 419 |
| ÉMERGENCE DES TIC ET PÉRÉNNITÉ DES PHOTOGRAPHES PROFESSIONNELS DANS LES ARRONDISSEMENTS D'ABOMEY-CALAVI ET DE GODOMEY (COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI, BÉNIN) : KOMBIENI A. Hervé | 432 |

MODES D'ACCÈS AU LOGEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION DE COTONOU (BÉNIN)

MODES OF ACCESS TO HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT IN THE COTONOU AGGLOMERATION (BENIN)

CHABI Moïse¹ et ADEGBINNI Adéothy²

¹- Maître-Assistant, moise.chabio@gmail.com;

²- Maître-Assistant, adeothy.adegbinni@gmail.com, Université Nationale des Sciences, Technologies, Ingénierie et Mathématiques Abomey/ Bénin

Résumé :

La politique de logement mise en place reste problématique dans l'agglomération de Cotonou où les acteurs s'appuient sur trois modes pour répondre à la demande. Malgré l'importance de cette question, la part de l'État est encore très insignifiante (6,25%). Cette faible proportion montre que l'accès au logement n'est pas prioritaire pour les gouvernants. En outre, l'absence de l'État favorise l'éclosion du secteur informel. Ainsi, l'auto-construction devient le mode au travers duquel les gens accèdent au logement. Cette approche permet à la majorité des demandeurs d'accéder au logement, mais elle est lourde de conséquence; elle ne permet pas un aménagement cohérent du cadre de vie, la fourniture des services, mais contribue à l'étalement urbain. L'objectif est de comprendre comment ces modes interagissent et permettent d'accéder au logement. La méthodologie utilisée est classique : outre la recherche documentaire, nous avons interviewé des acteurs et fait des visites de terrain.

Mots-clés : Cotonou, accès au logement, promotion immobilière, lotissement, informel

Abstract:

Access to housing remains problematic in the urban area of Cotonou, where actors rely on three modes to meet demand. Despite the importance of this issue, the state's share is still very insignificant (6.25%). This low proportion shows that access to housing is not a priority for those in power. In addition, the absence of the state favors the emergence of the informal sector. Thus, self-construction becomes the mode through which people access housing. This approach allows the majority of applicants to access housing, but it has serious consequences; it does not allow a coherent development of the living environment, the provision of services, but contributes to urban sprawl. The aim is to understand how these modes interact and provide access to housing. The methodology used is classic: in addition to documentary research, we interviewed actors and made field visits.

Keywords: Cotonou, access to housing, real estate development, housing estate, informal

Introduction

La question d'accès des citoyens au logement se pose avec acuité et de diverses manières partout dans le monde (P. Collier et A. Venables, 2013, p.2 et CAPOD, 2017, p.9). Malgré les politiques et les dispositifs pour l'encadrer, aucune ville n'a réussi à satisfaire complètement le besoin en logement de sa population. L'ONU-Habitat et le Haut-Commissariat des Nations-Unies aux Droits de l'homme (2010, p.1) estiment à plus d'un milliard le nombre de personnes qui ont de problèmes à se loger dans le monde. La difficulté à satisfaire ce besoin est liée dans certains pays ou villes non seulement aux ressources financières, mais aussi et surtout à la croissance de la population très peu maîtrisée et à l'absence d'une politique de logement. Au Bénin, le manque de clarification de cette politique amène chacun des acteurs à procéder selon sa perception et ses moyens pour répondre à la demande restée

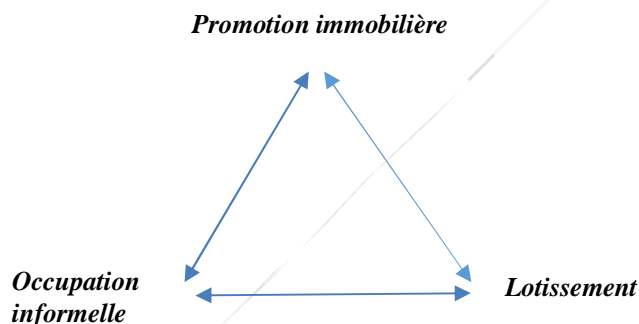
1. Approche méthodologique et matériel utilisé

Ce travail s'appuie sur nos expériences professionnelles (l'un en tant qu'urbaniste lotisseur dans un cabinet d'architecture et d'urbanisme et l'autre en tant que planificateur du développement dans l'administration d'une collectivité locale). Ces expériences nous ont mis en contact non seulement avec différentes catégories d'acteurs intervenant dans le secteur de logement, mais aussi en face des projets d'aménagement et de lotissement aux enjeux multiples. A ces expériences se sont ajoutés la recherche documentaire et les travaux de terrain. L'exploitation de la documentation existante a porté sur les rapports, les articles de presse et les publications scientifiques. De même, les plans d'état des lieux des opérations de lotissement ont été consultés comme le montre le tableau n°1.

Les travaux de terrain ont porté sur l'interview des principaux acteurs que sont : les agents de l'État, les entrepreneurs du secteur de logement, les acquéreurs de parcelles, les personnes ressources et les riverains. En outre, nous avons visité à la fois les sites des projets immobiliers à Abomey-Calavi et Sèmè-Podji, des opérations de lotissement et des espaces non-aménagés sur lesquels certaines personnes se sont installées.

Au vu des données recueillies, cette étude s'inscrit dans un processus d'occupation de l'espace mû à la fois par l'État, les techniciens et la population à travers la promotion immobilière, le lotissement et l'occupation informelle des terres constructibles (figure n°1). Cette approche tripolaire permet de mettre en relief les relations et influences entre les trois pôles dans les formes d'accès au logement dans cette agglomération. Ainsi, la présence de l'un favorise ou soutient les deux autres.

Figure n°1 : Système triangulaire d'occupation de l'espace



2. Résultats et analyses : les formes d'accès au logement dans la périphérie de Cotonou

L'analyse de la documentation et les résultats des différents entretiens réalisés sur le terrain ont permis de constater qu'il existe au Bénin plusieurs modes d'accès aux logements susceptibles d'être regroupés en trois catégories. Il s'agit du mode d'accès basé sur la promotion immobilière assurée principalement par l'État central, du mode d'accès fondé sur les projets de lotissement et du mode d'accès reposant sur l'occupation informelle et spontanée des espaces non-aménagés.

2.1. La promotion immobilière comme réponse de l'État

Depuis la période révolutionnaire, les gouvernants successifs ont tenté de répondre aux besoins en logement de la population par la construction des habitations adéquates. L'intérêt porté à cette question par les autorités du Parti de la Révolution Populaire du Bénin (PRPB) s'est traduit en 1978 par la mise en place des structures de gestion et un dispositif capables d'exécuter cette politique. Dans ce cadre, deux catégories de sociétés ont été créées. Les unes à l'échelle nationale et les autres à l'échelle départementale. Il s'agit entre autres de la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM), de la Société de Construction et de Gestion Immobilière (SOCOGIM), de la Société Provinciale de Gestion Immobilière (SOPROGIM), etc. Ces sociétés s'occupaient de l'offre de logement et de l'équipement des terrains à construire dans différentes villes du pays (M. Chabi, 2013, p.155). L'accumulation des problèmes a eu raison de ces sociétés qui ont dû fermer leurs portes. Mais à la suite des cris de détresse de la population et au nombre toujours croissant de demandes en logement, cette approche sera revue

pour s'adapter au nouveau contexte politique et économique. Ainsi, le secteur privé sera invité à participer à l'exécution de cette politique. L'ouverture de ce secteur aux promoteurs immobiliers privés est encadrée par le décret n°99-442 du 17 septembre 1999. En revanche, la *Déclaration de Politique Nationale de l'Habitat* n'interviendra que plus tard en 2005 avec le décret n°2005-549 du 31 août 2005 qui encadre le secteur de logement. L'État béninois a ainsi fait le choix de la promotion immobilière pour répondre à la demande de logement à travers le programme de la promotion des « logements sociaux ».

Malgré cette option, selon les cadres de la direction de l'habitat, le nombre de logements effectivement produits au Bénin depuis la prise de ce décret ne dépasse pas 2000 sur les 20 000 prévus (mais seulement 942 sont habitables), soit 10% du taux de réalisation. Ce nombre reste encore très faible, soit 6,25% de la demande nationale en logement de la période 2010-2020. Sur le terrain, de nombreux cas d'abandon ou de bâtiments non-achevés existent et sont répandus sur l'ensemble du territoire national comme le montre les photos ci-dessous. Ce constat montre que ce secteur reste entaché de nombreux problèmes parmi lesquels les accointances politiques, la question récurrente de financement, les opérations mal montées, l'inadéquation entre l'offre et la demande, etc. En outre, il s'agit pour la plupart des programmes très modestes de moins de 100 logements qui sont non seulement insignifiants face aux demandes, mais aussi ne peuvent pas s'accompagner de tous les services urbains nécessaires pour éviter qu'ils soient inaccessibles. Cependant, le coût des logements dont le minimum est à 7 500 000 f CFA dépasse largement le pouvoir d'achat de la majorité des Béninois. De plus, les modalités de paiement ne sont pas favorables à ceux qui ne sont pas dans les institutions officielles pour se permettre d'avoir des prêts bancaires. Ainsi, peu de demandeurs arrivent à accéder à ces offres. De ce fait, les logements sociaux produits ne le sont que de nom jusqu'à ce jour.

Planche de photos n°1 : Logements de promotion immobilière : à gauche, logements inachevés et abandonnés; à droite logements achevés et habités



Source : Chabi, 2010. 2017

De toutes les expériences de promotion immobilière connues au Bénin, l'agglomération de Cotonou est celle qui concentre le grand nombre de projets. La ville de Cotonou ayant fini son domaine foncier, les nouveaux projets de promotion immobilière s'exécutent dans les communes périphériques (Abomey-Calavi et Sèmè-Podji). À Abomey-Calavi, ce sont Zopah, Arcon-ville, GBB et ceux de Ouèdo. À l'est, dans la commune de Sèmè-Podji, ce sont les villas de la CEN-SAD. Au total, l'agglomération de Cotonou a accueilli 685 logements. Ces nouveaux programmes viennent s'ajouter à ceux qui ont été exécutés par l'administration publique comme OBSS, Cité Houéyiho et l'expérience de la Zone des Ambassadeurs.

Bien que ces projets n'offrent pas un grand nombre de logements et n'occupent pas une grande étendue spatiale (50 à 100 logements), ils ont un impact important sur l'extension spatiale de la ville. En effet, chaque projet de promotion immobilière constitue une opportunité pour les voisins propriétaires terriens et acquéreurs de parcelles. Les premiers morcellent leurs domaines en de petites parcelles et les mettent en vente alors que les seconds s'arrangent pour commencer leur chantier d'habitation, sans attendre que

soit organisé l'espace avoisinant les logements officiels. La raison qui motive ces voisins à s'installer autour de ces logements est liée à la fourniture de certains services comme l'électricité, l'eau, la voirie, l'école, etc. qui accompagnent parfois ces projets. Ces derniers exercent un effet d'attraction sur les acquéreurs des parcelles qui attendent soit le lotissement, soit un minimum de services, soit la sécurité de la zone avant de s'installer. En outre, l'exécution de ces projets sort les secteurs concernés de l'isolement et de l'insécurité. Ainsi leur exécution apparaît comme une réponse au minimum souhaité pour envisager y habiter. Parmi ces acquéreurs nouvellement installés, certains essaient d'offrir des services tels que le petit commerce, les ateliers de produits artisanaux, les gargotes, etc. souvent absents dans ces projets. Ils étendent ainsi autour du projet officiel leur logement. Ainsi, se trouvent côte à côte, deux types de population et deux types d'habitat. Les uns sont installés dans un domaine aménagé, les autres non et pourraient même disparaître de ce lieu. Pendant que ceux qui sont illégalement installés bénéficient des rues et électricité, les autres s'approvisionnent en produits de première nécessité et services artisanaux. Ainsi, malgré la différence du niveau de vie, il y a une certaine complémentarité entre les différents groupes d'occupants voire entre les espaces.

Malgré les dispositifs et les décrets afférents à l'organisation du secteur de promotion immobilière, l'objectif visé n'est pas atteint. A ces projets de promotion immobilière s'ajoutent également les projets de lotissement qui, contrairement aux précédents, sont directement sous le contrôle des communes.

2.2. Les projets de lotissement : entre le formel et l'informel

L'arrêté 0023/MEHU/DC/DU, du 22 octobre 1996 en ses articles 2 et 3 définit le lotissement comme, «une opération de création volontaire d'un tissu parcellaire. Il consiste à diviser un terrain en plusieurs parcelles destinées à la construction... Le projet de lotissement est établi en priorité dans les zones disposant d'un plan directeur d'urbanisme ou d'un plan d'aménagement». Pour certains spécialistes béninois, le lotissement est une opération d'aménagement de détail qui consiste à diviser un domaine en parcelles en vue de construire des bâtiments. L'expert géomètre C. Bah (2011, p.4) en précise davantage la finalité : « Il n'y a pas lotissement si la division n'a pas pour but, proche ou lointain, la construction de bâtiments, peu importe le caractère volontaire ou non de la division ». L'objectif du lotissement est donc de préparer le terrain à habiter pour la population. A ce titre, il s'occupe des questions quotidiennes du cadre de vie des citoyens, des équipements sociaux ou de proximité, des services urbains de base, l'accessibilité, etc. Ainsi, le lotissement répond à un double objectif : urbanisation ou extension de la ville et un cadre de vie agréable pour la population. Ce double objectif conduit dans certains cas ou pays non seulement à morceler le domaine en parcelles constructibles, mais aussi à y ériger des habitations à mettre à disposition des demandeurs.

Pendant longtemps, l'État béninois lotissait lui-même les espaces à urbaniser et mettait à la disposition des citoyens des parcelles constructibles. Le désordre et l'affairisme qui ont caractérisé ce secteur du temps de la Révolution, ont eu raison de cette approche d'État-lotisseur qui a été abandonnée à partir des années 1990 (S. Sotindjo, 1995, p.94). Ainsi, le secteur du lotissement a été libéralisé et confié aux bureaux d'étude privés qui s'en occupent désormais avec les mairies. L'une des caractéristiques du lotissement béninois est qu'il n'offre que des parcelles constructibles, sans aucun service comme l'électricité, l'eau et le téléphone, rarement la voirie et sans titre de propriété. Il n'offre donc pas un cadre agréable pour être aussitôt occupé. Cependant, dès qu'un présumé propriétaire entre en possession de son attestation de recasement, il pousse un ouf de soulagement, surtout s'il a déjà érigé un bâtiment sur la parcelle. En effet, à cette étape, beaucoup de personnes ne cherchent plus à poursuivre les procédures d'immatriculation et d'acquisition du titre de propriété de leurs parcelles, mais plutôt à construire. Car bien que l'attestation de recasement puisse être annulée, pour ces personnes, elle constitue une preuve suffisante qui vient compléter le lot de pièces qu'elles ont pu réunir. Ainsi, au lieu de continuer une démarche fastidieuse et coûteuse pour avoir le titre de propriété, elles préfèrent investir dans la construction de leur maison. De ce fait, juste après cette phase de lotissement, on observe un mouvement qui fait changer le paysage du secteur en lotissement : tous ceux qui attendaient ou avaient construit une partie de leur habitation se hâtent d'achever le reste. Le lotissement apparaît ainsi comme

l'une des approches qui permet à la population d'accéder effectivement à la propriété et le moyen par lequel la collectivité publique dispose des réserves foncières pour des équipements urbains. A titre d'exemple, pour faire face aux difficultés de logement des habitants de Cotonou, le gouvernement a loti de 1975 à 1979, soit seulement cinq ans, presque la moitié (46,64%) de la superficie de cette ville (S. Sotindjo, 1995, p.94). L'État a mis à la disposition de la population des parcelles viabilisées pour permettre à chaque ménage de construire sa maison ; il s'est aussi donné des réserves foncières pour des équipements de proximité. En 1985, il ne restait pratiquement plus rien à lotir dans la principale ville du Bénin. Avec la croissance démographique fulgurante de Cotonou, estimée à 8,3% à cette époque, cette approche a été poursuivie à la périphérie. Depuis lors de nombreux projets de lotissement sont ouverts dans les deux communes périphériques. Le premier d'entre eux est celui confié au géomètre Djinadou Agbantou en 1986. Aujourd'hui, on dénombre environ une centaine d'opérations de lotissement dans ces deux communes comme le montre le tableau ci-dessous.

Tableau n°1: Projets de lotissement et population correspondante entre 1995 à 2019

| Désignation Commune | Projets de lotissement | Superficie (ha) | Population attendue | Population réelle |
|---------------------|------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| Abomey-Calavi | 40 | 18 750 | 1875000 | 175 000* |
| Sèmè-Podji | 51** | 5 600 | 560 000 | - |
| Total | 91 | 24 350 | 2 525 000 | - |

Source : Enquête de terrain.* Population estimée en 2006

** Il y a ici des secteurs en cours de lotissement dont la limite n'est pas précisée.

Ce tableau montre que plusieurs projets de lotissement sont ouverts à la fois alors que les moyens n'existent pas (ou ne sont pas prévus dans la plupart des cas) pour mettre en place les services urbains qui devraient accompagner l'installation de la population. En effet, aucune des deux communes n'est capable de supporter les dépenses d'aménagement de ces lotissements pour loger décemment sa population. De plus, aucun de ces projets ne respecte les principes dont par exemple, la déclaration d'utilité publique comme le stipule l'arrêté n°0002/MEHU/DC/DUA du 7 février 1992. La plupart d'entre eux sont en fait des opérations de remembrement-lotissement, étant donné que les domaines à aménager sont souvent en partie occupés. Le reste non occupé est soit immobilisé par des acquéreurs, soit non vendus du fait de sa cherté après l'opération de lotissement. Mais le fait qu'ils sont tous en cours de réalisation, montre que les acteurs ne cherchent pas à clôturer l'un avant d'ouvrir un autre. Ainsi, aucun d'eux n'est rempli pour être clôturé jusqu'à ce jour. Par exemple, le lotissement dit de Djinadou à Abomey-Calavi débuté en 1986 étaient encore en cours jusqu'à la mort de cet expert en 2012. Remis à un administrateur, celui-ci poursuit cette opération jusqu'à ce jour, soit 34 ans après. De même, celui exécuté par le Cabinet Urb-Alpha qui a commencé en 1996 continue encore jusqu'à ce jour. Le projet de lotissement prend un temps si long qu'il devient fastidieux pour la population au point où beaucoup se voient obligés de prendre le risque de construire. Ainsi, même en respectant les principes, avec ce mode de lotissement, l'occupation de l'espace ne peut pas ne pas être dispersée. Cela affecte les espaces agricoles; certains d'entre eux encore occupés par quelques cultures, ont été déjà morcelés et vendus comme en témoignent les plaques et les noms des propriétaires. L'écologie naturelle et la forme urbaine en sont également affectées.

Selon le rapport de lotissement du Cabinet Urb-Alpha (2006, 63), sur les secteurs allant de la lagune Djounou à Ahossougbeta, en 2022 à peine la moitié serait occupée. Il faut alors aller entre 2040 voire 2050 pour éventuellement tout occuper. C'est dire qu'il y aurait des parcelles non-occupées pendant au moins vingt ans encore. Ainsi, la décision du conseil des ministres de suspendre les projets de lotissement est en partie justifiée et pertinente si elle peut amener les acteurs à davantage de réflexion. Mais le risque est double 1) la cherté des parcelles constructibles disponibles peut entraver l'accès au logement, 2) le développement de l'informel dans l'occupation de l'espace dont les conséquences pourraient être encore plus graves. Ainsi, le lotissement dans l'agglomération de Cotonou a servi à

l'auto-construction encouragée par le pouvoir. Désormais beaucoup ne vont pas attendre ces opérations pour ériger leur logement comme on le verra.

2.3. Occupation informelle et spontanée des espaces non-aménagés

Parallèlement aux deux précédents modes, il se développe un troisième mode qui s'appuie à la fois sur la forme traditionnelle d'accès au logement et les failles des formes officielles; il s'agit des habitations qui se développent en dehors des espaces aménagés. Ce mode d'accès au logement découle du morcellement des domaines des collectivités ou des familles en parcelles constructibles avec l'appui des techniciens géomètres. Dès que les parcelles sont obtenues, les ayant-droits les mettent en vente pour permettre aux acquéreurs de construire leurs habitations. Les parcelles issues de ce morcellement reviennent moins chères car elles ne remplissent pas toutes les conditions prévues par l'arrêté de 1992 et peuvent être déplacées voire perdues lors des opérations d'aménagement. Ce mode d'accès au logement est accessible à tous et concerne ainsi toutes les catégories socioprofessionnelles. Trois raisons justifient ce fait.

- 1) Il est moins cher. Une parcelle en zone non-aménagée peut être deux voire trois fois moins chère qu'en zone aménagée. Par exemple, juste au lendemain du lotissement de Womey (Abomey-Calavi), le prix de la parcelle est passé de 2 500 000 à 7 500 000 f CFA.
- 2) Le paiement peut s'échelonner sur plusieurs années. L'acquéreur peut négocier les modalités de paiement de la parcelle. Après avoir versé un montant de base plus ou moins important, il peut périodiquement ajouter la somme qu'il trouve jusqu'à ce qu'il ait fini de tout payer.
- 3) Il permet aux propriétaires terriens de trouver les moyens financiers pour faire face aux frais de lotissement du reste de son domaine lesquels peuvent aller à plusieurs millions de francs CFA.

Ainsi, ceux qui sont dans les petits métiers ou ne peuvent pas mobiliser une grande épargne pour s'acheter des parcelles loties ou des maisons dans les programmes de promotion immobilière vont vers ce mode. Après acquisition de la parcelle, chacun des acquéreurs se charge de régulariser sa situation dès que le lotissement est programmé. Toutefois ce mode leur permet de commencer de façon progressive la construction de leur habitation en attendant que le lotissement soit régulièrement réalisé. Il devient alors de plus en plus fréquent de s'éloigner pour construire avant le lotissement ainsi que le montre la carte n°3. Les nouveaux acquéreurs tirent deux avantages de cette approche. Le premier a trait au logement auquel elle donne accès. Le second avantage est de réussir à conserver sa parcelle contre toutes formes de manipulation lors des opérations de lotissement qui interviennent après l'occupation du domaine. Dans ces conditions, on se demande s'il faut parler de lotissement.

Le tableau n°2 et la figure n°2 montrent que la concentration des logements hors lotissement diminue au fur et à mesure qu'on s'éloigne de Cotonou ou d'une agglomération. Cette concentration est d'environ 60,63% à Togoudo et de 16,23% à Glo-Djigbé, localité qui est à environ 35 km de Cotonou. Ce rythme d'occupation de l'espace avant son aménagement pose de sérieux problèmes. Lorsqu'on prend par exemple la localité de Togoudo, il restera probablement moins de 40 % d'espace pour les rues, les équipements de proximité et pour proposer des formes d'aménagement cohérentes. La marge de manœuvre devient souvent difficile et cela joue sur la qualité de vie des habitants. Une autre conséquence est l'extension spatiale non maîtrisée de la ville. Ainsi, ce mode d'accès au logement laisse apparaître les faiblesses de l'État dans la gestion du foncier, de l'organisation de l'occupation du territoire et la fourniture du logement.

Tableau n°2 : Taux d'occupation des parcelles non loties à Abomey-Calavi

| Localités | Situation avec Cotonou | Parcelles dégagées | | Parcelles occupées avant lotissement | | Parcelles non encore bâties | |
|---------------|------------------------|--------------------|-----|--------------------------------------|-------|-----------------------------|-------|
| | | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Togoudo-Womey | 5 km | 188 | 100 | 114 | 60,63 | 74 | 39.36 |
| Ahossougbéta | 15 km | 136 | 100 | 42 | 30.88 | 94 | 69.22 |
| Glo-Djigbé | 30 km | 117 | 100 | 19 | 16.23 | 98 | 87.77 |

Source : Chabi, 2013. Légèrement modifié

Figure n°2 : Occupation du domaine avant lotissement: partie sud du plan d'état des lieux de Togoudo Abomey-Calavi



□ Parcelle bâtie, ■ parcelle non bâtie —+— Polygonation

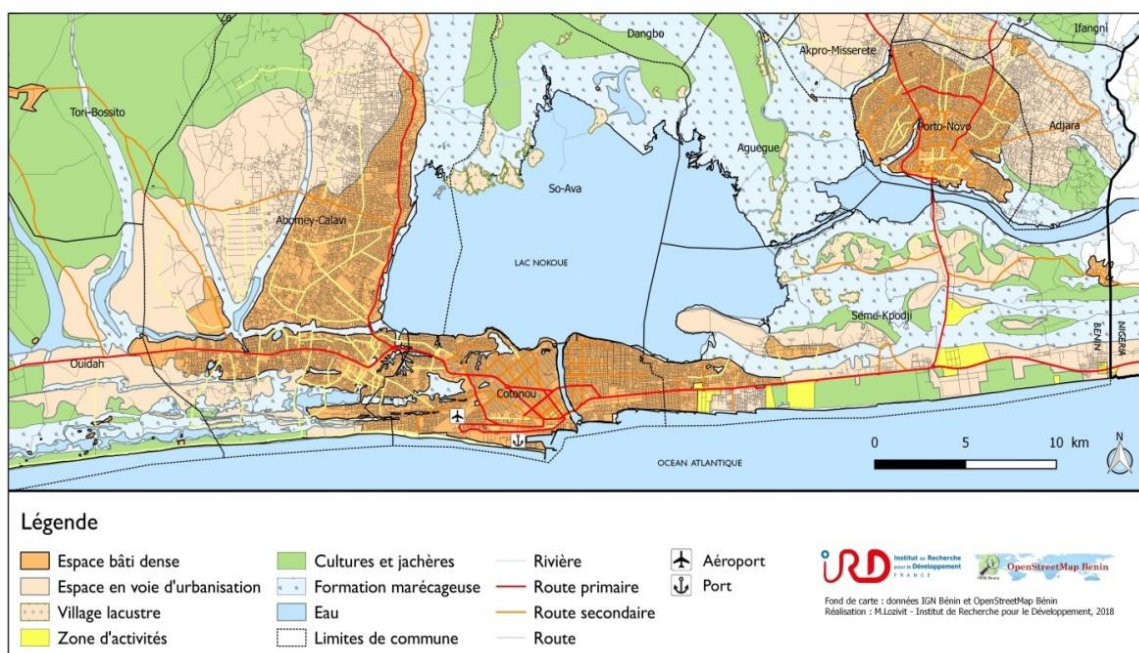
Source : Cabinet Urb-Alpha

Moins de 20% de ceux qui s'installent sous ce mode exige un standing de vie élevé (M. Chabi, 2013, p.110); l'essentiel pour la majorité est de pouvoir ériger un logis pour s'abriter. En effet, construire sa propre maison fait partie des rêves de la plupart des Béninois comme l'affirme F. Biau (2005, cité par M. Chabi, 2013, p.102) « Posséder un logement procure un sentiment de sécurité dans la mesure où le ménage se prémunit ainsi du risque de se retrouver sans abri ». En outre, avoir sa propre maison est un des signes tangibles de la réussite sociale. Ainsi, ce mode évolue au mépris des normes d'urbanisme, de confort, d'hygiène et de salubrité. Mais vu qu'avec cette forme d'accès au logement, la plupart des

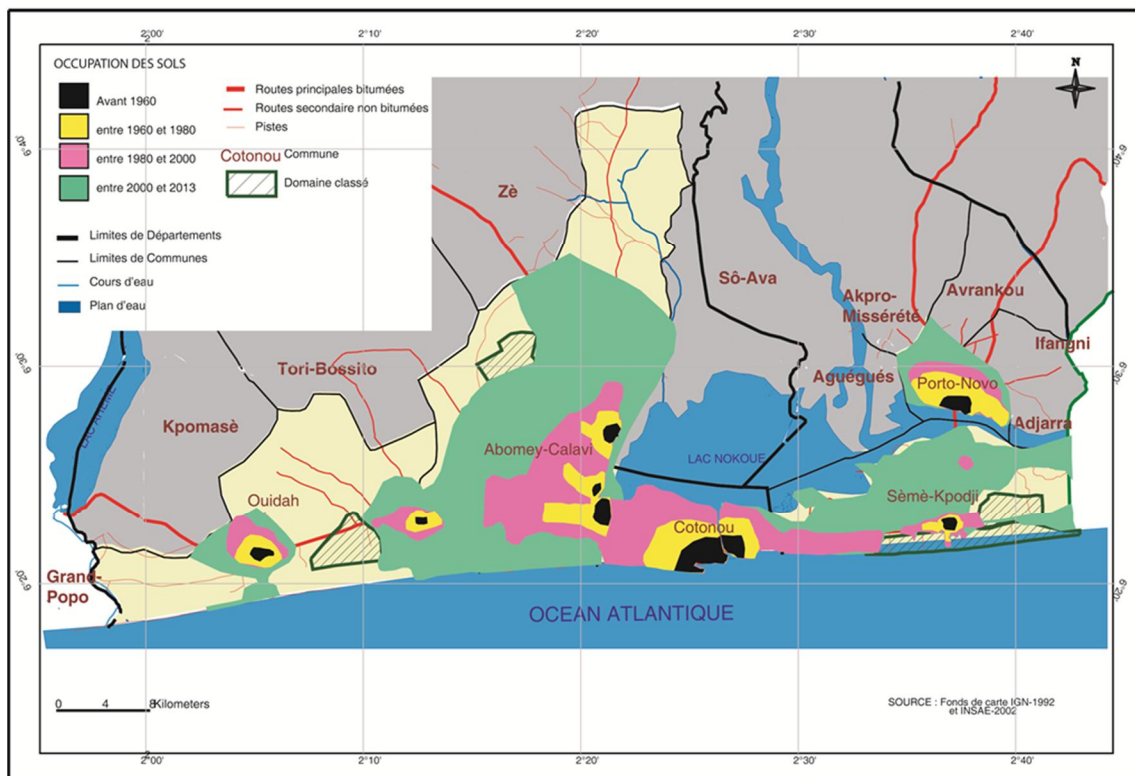
concernés n'exigent pas un haut standing de vie, les habitants de ces espaces non-aménagés manquent pratiquement de tout ce qui est relatif aux services urbains. Ils n'ont pas d'électricité, pas d'eau potable, pas de rue ouverte (ce sont des ruelles qui servent de passage). En revanche, la question de communication est plus ou moins résolue avec le téléphone portable. Mais le problème qui se pose à ce niveau est de pouvoir recharger les appareils. Pour ce faire, des kiosques sont ouverts munis de groupe électrogène où les gens peuvent charger leur téléphone moyennant 50 ou 100f/heure. Pour l'eau, ceux qui ont des moyens font des forages et installent des bacs de 1000 à 5000 litres pour recueillir de l'eau et en vendre à leurs voisins, etc. La plupart de ces problèmes sont résolus localement par les habitants qui s'organisent pour satisfaire leurs besoins et revendiquer d'autres. Ainsi, grâce aux efforts des colons, beaucoup de villages périphériques ont pu bénéficier de certains équipements et services urbains.

Carte n°2 : Occupation du sol de l'agglomération de Cotonou

La conurbation de Cotonou en 2018, Bénin



Carte n°3 : Évolution de l'espace urbain autour de Cotonou



3. Discussion

Le logement est un besoin prioritaire de vie avant qu'il ne soit un besoin d'affirmation de soi ou du rang social. L'enjeu capital de ce secteur dans le développement urbain n'est plus à démontrer. Il fait partie des quatre principales fonctions de l'urbanisme. Si l'on considère les trois modes d'accès au logement des habitants de l'agglomération de Cotonou, le rôle de l'État y est insignifiant, il est intervenu à hauteur de 942 logements, soit 6,25% de la demande nationale. De plus, en dehors de cette proportion, la fourniture des services urbains prioritaires n'est pas assurée pour les autres occupants, il faut attendre la fin des lotissements qui durent des années avant que l'État ne s'engage à répondre à ces besoins. Ces résultats montrent que l'auto-construction est l'approche dominante pour accéder au logement, soit environ 93,75%. La question du logement ne paraît donc pas comme une priorité pour les gouvernants béninois. Or selon l'ONU-Habitat (2010, p.1), il ne devrait pas en être ainsi. Pour cette institution, « Les villes doivent devenir des domaines prioritaires pour l'action publique, avec les investissements voulus pour mettre en place de bonnes structures de gouvernance, une fourniture équitable de services, des logements d'un coût abordable et une meilleure distribution des fruits de la prospérité ». Le premier responsable de l'action publique et de la fourniture de services et des logements est l'Etat et ses démembrements que constituent les collectivités locales. Ces deux acteurs se montrent moins dynamiques dans ces secteurs surtout dans le domaine de logement. Cette démarche de la collectivité publique éloigne des possibilités d'emplois pour les uns et ne permet pas aux autres d'être des acteurs à part entière dans l'animation économique et sociale de leur ville (ONU-Habitat, 2010, p.1).

En outre, l'absence de l'État dans la production de logement et son organisation entraîne le développement de l'habitat informel et dispersé. Elle ne permet pas un aménagement cohérent de l'espace, mais elle occasionne pour certaines personnes des pertes de ressources investies dans le logement et le foncier. Ce résultat corrobore celui de l'ONU-Habitat (2010, p.9) qui estime que « Les régimes informels ont pris de telles proportions qu'ils sont désormais devenus la norme. Il ne saurait donc plus être question de les déclarer simplement "illégaux". La seule solution d'avenir consiste à reconnaître la situation qui s'impose aujourd'hui à nous. Il faut que les gouvernements déverrouillent

des systèmes officiels dépassés pour adopter certaines des procédures informelles qui donnent à la majorité pauvre des populations urbaines l'accès au foncier et au logement ». Cette approche des Nations-Unies correspond en partie à ce qui s'observe autour de l'agglomération de Cotonou avec les projets de lotissement. D'abord sous l'angle de lotissement-remembrement qui apporte des corrections et légitime l'occupation de l'espace par la population. Ensuite, sous l'angle du financement : le mode de financement adopté pour les parcelles dans l'informel permet à beaucoup d'accéder au foncier puis au logement. Or le financement des opérations de logement reste un goulet d'étranglement (P. Collier et A. Venables, 2013, p.15 et CAPOD, 2017, p.42). L'informel se présenterait alors comme l'une des approches de solution des problèmes des villes du Sud.

Par ailleurs, les trois modes d'accès aux parcelles constructibles et/ou au logement et ses conséquences exposées plus haut posent la question du développement durable dans l'agglomération de Cotonou. Cette forme d'urbanisation fait fi des ressources naturelles et reste fortement consommatrice de l'espace. En rapprochant ce résultat des travaux de F. Cherqui (2005, p.6), on apprécie mieux cet aspect. Pour lui «le développement durable présente cinq dimensions : la viabilité sociale, la viabilité économique, la viabilité écologique, la viabilité spatiale (répartition de la population, étalement urbain, etc.) et la viabilité culturelle (respect de la diversité des cultures et des collectivités humaines) ». S'il nous paraît un peu difficile, dans le cadre de ce travail, d'apprécier la viabilité économique en revanche les quatre autres viabilités (sociale, écologique, spatiale et culturelle) permettent de mieux appréhender la situation. Sur le plan écologique, comme nous l'avons vu, l'extension spatiale de la ville s'accompagne des pertes d'espaces agricoles et forestiers des localités périphériques ; des plans d'eau sont occupés et retardent la circulation des eaux de pluie.

L'analyse de la viabilité spatiale laisse voir la dispersion de l'habitat et l'éloignement de la population du centre-ville. En effet, du fait que les gens achètent des parcelles et construisent sur des espaces non-aménagés, l'habitat est isolé et dispersé pour progressivement se concentrer (figure n°2). En dehors des noyaux villageois rattrapés par l'urbanisation et où l'habitat est groupé, ils sont éparpillés partout. Mais leur déplacement s'avère difficile : pour accéder au centre de Cotonou, certaines personnes parcourent de très longues distances de 35 à 40 km dans les conditions extrêmement difficiles de voirie et des moyens de déplacement peu sécurisés. Ces modes d'accès semblent donc tirer la ville toujours plus loin du centre (carte n°2 et 3). Il est pour le moment difficile d'arrêter cette croissance spatiale qui évolue comme une tache d'huile (C. Aholou, 2008, p.42). Ainsi, dans l'incapacité de l'État à équiper et à aménager ces vastes domaines, on produit une urbanisation désordonnée (A. Capo, 2008, p.25). Aucune ligne directrice n'est suivie car chacun des propriétaires construit là où il a pu s'acheter sa parcelle et parfois au milieu de la brousse. La question est alors de savoir si, dans le cadre de l'aménagement de l'espace, on peut laisser chacun évoluer comme il veut. L'aménagement ne semble pas l'autoriser. En effet, selon le Code de l'urbanisme, l'aménagement a pour : « objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non-bâti et les espaces naturels » (D. Rousseau et G. Vauzeilles, 1992, p.33). Cette définition suppose l'existence d'une autorité, d'un cadre organisationnel et spatial. Ainsi, l'informel doit être suivi d'un minimum d'encadrement et d'une autorité pour éviter que la ville évolue dans tous les sens et sans frein. Cet encadrement manque pour le moment. Il paraît alors nécessaire de revoir le modèle de lotissement béninois ou dans l'agglomération de Cotonou : « les bonnes opérations de lotissements présentent l'avantage de mieux contrôler l'étalement de Cotonou » (A. Capo, 2008, p.38). Mais, ajoute-t-elle, les lotissements « ont un coût que beaucoup de Béninois ne peuvent supporter » (A. Capo, 2008, p.38). Cette raison justifierait le fait d'aller au loin chercher les parcelles non loties, mais moins chères pour bâtir sa maison.

Quant aux viabilités sociale et culturelle, l'analyse permet d'apprécier deux situations. Les villages sont forcés d'entrer dans le système urbain : on voit alors l'alternance habitat traditionnel des villageois et habitat moderne des colons, sinon les deux se côtoient. Cette cohabitation crée un choc culturel et suscite du gangstérisme. En effet, après avoir vendu leurs parcelles, certains propriétaires terriens

entrent dans les actes de vol et de braquage (M. Chabi, 2013, p.109). En outre, faute de services urbains (eau, électricité, toilettes, etc.), de rues adéquates et du fait des brousses qui entourent les maisons, beaucoup de gens vivent comme au village. Ainsi, ils se développent un système de vie marginal. A cet état, s'ajoutent les tensions sociales nées des conflits fonciers mal gérés entre les occupants. Les rapports sont souvent difficiles entre les différentes parties impliquées. Et comme le souligne M. Hilgers (2008, p28) dans le cas de Koudougou au Burkina Faso, les souffrances nées de ces conflits fonciers influent négativement la construction et l'évolution des représentations politiques et urbaines. Ces remarques conduisent à deux interrogations relatives à la qualité de vie des habitants des espaces périphériques et aux dynamiques de déconnexion entre le centre et la périphérie.

Conclusion

Au demeurant, l'approche utilisée a permis d'appréhender le fonctionnement des modes et leurs influences réciproques dans l'offre de logement et l'occupation de l'espace. Elle laisse voir que ces modes d'accès sont plus ou moins complémentaires. Toutefois, l'accès au logement reste un problème dans l'agglomération de Cotonou et ce malgré les programmes de promotion immobilière et les nombreux projets de lotissement. Les trois modes par lesquels la population accède au logement montrent que la part de l'État y est insignifiante. L'auto-construction est la voie adoptée par la majorité des habitants. Bien que cette approche permette à toutes les catégories socioprofessionnelles d'accéder au logement propre, elle a des inconvénients dont l'absence d'équipements et de services à la population habitante et surtout l'étalement urbain. En outre, cette approche ne permet pas d'avoir un aménagement cohérent du cadre de vie. Ainsi, l'évolution spatiale et la morphologie de Cotonou sont du ressort des acteurs privés informels. Il apparaît donc nécessaire de revoir le modèle de promotion immobilière et surtout celui de lotissement dominé par l'informel qui se présente de plus en plus comme une alternative aux problèmes des villes du Sud. Mais dans quel sens ce modèle urbain va-t-il évoluer et quel sera son impact sur le développement durable?

Références bibliographiques

- ADÉGBINNI Adéothy, 2015, *Production foncière et patrimoine socioculturel au Bénin : cas des communes périurbaines d'Adjarra et d'Avrankou*, Université de Bretagne Occidentale, 498 p.
- ADÉGBINNI Adéothy, CHABI Moïse et BLALOGOÉ Cocou Parfait, 2018, « Patrimoine socioculturel et déferlement urbain au Bénin : cas de la commune périurbaine d'Adjarra », *Revue Ahoho*, n° 20, Université de Lomé, Togo, p.205.
- ADÉGBINNI Adéothy, CHABI Moïse et BLALOGOÉ Cocou Parfait, 2019, « Diversité et participation des habitants de la région d'Adjarra et d'Avrankou (République du Bénin) aux opérations de lotissement », *Revue Ahoho*, n° 23, Université de Lomé, Togo, p.265-280.
- AHOLOU Coffi Cyprien, 2008, *Proximité spatiale, distances socio-culturelles à Cotonou (Bénin) et à Lomé (Togo). Etude comparative*, Thèse de Doctorat de l'Université de Paris X, Nanterre, 300 p.
- BAH Constantin, 2011, « Comment des géomètres, élus locaux et membres de comité de lotissement volent les domaines des populations », *Le Progrès*, quotidien béninois, édition du 19 octobre 2011.
- BERTRAND Monique, 2003, « Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques », *In Autrepart*, n° 25, p. 5-19, France
- CAPO Armelle, 2008, *Urbanisation et risques naturels: cas de la ville de Cotonou en République du Bénin*, Mémoire ESGT, Le Mans, 58 p.
- CAPOD, 2017, *Problématique de la fixation du prix du logement au Bénin : cas de la ville de Cotonou*, rapport final, Cotonou, 104 p.
- CHABI Moïse, MITTO-BABA Jonas et SÈNOU Atègbo Maximin, 2006, *Rapport de lotissement de Togoudo, Houèto, Ahossougbéta et l'arrondissement central 2ème tranche (Abomey-Calavi)*, Rapport d'étude, Cabinet Urba-Alpha, Porto-Novo, 63 p.
- CHABI Moïse, 2010, « Périurbanisation et nouvelle structuration spatiale de l'agglomération de Cotonou : cas d'Abomey-Calavi », in ALOKO-N'GUESSAN Jérôme et al (dir.), *Villes et organisation de l'espace en Afrique*, Karthala, Paris, p.105-123.

- CHABI Moïse, 2013, *Métropolisation et dynamiques périurbaines : Cas de l'espace urbain de Cotonou*, Thèse de doctorat de l'Université Paris Ouest-Nanterre La Défense, Nanterre, 378 p.
- CHABI Moïse, 2016, « La participation des habitants aux projets de lotissement: un facteur de développement durable? », *Revue Bengéo*, n°19, UAC, Bénin, p. 134-150.
- CHERQUI Frédéric, 2005, *Méthodologie d'évaluation d'un projet d'aménagement durable d'un quartier - méthode ADEQUA*. Université de La Rochelle, France, 182 p.
- COLLIER Paul et VENABLES Anthony, 2013, *Logement et urbanisation en Afrique : Libérer le développement du marché formel*, Université d'Oxford, 22 p.
- DORIER-APPRILL Élisabeth et DOMINGO Etienne, 2004, « Les nouvelles échelles de l'urbain en Afrique : métropolisation et nouvelles dynamiques territoriales sur le littoral béninois », *Vingtième Siècle*, n°81, p. 41-54.
- HILGERS Mathieu, 2008, *Une ethnographie à l'échelle de la ville*, Karthala, Paris, 422 p.
- IGUE John, 1995, *Le territoire et l'État en Afrique : les dimensions spatiales du développement*, Karthala, Paris, 277 p.
- JOHNSON Y et OUÉDRAOGO O., 2003, *Le financement du logement par les banques commerciales : cas de la Continentale Bank Bénin*, INE, Cotonou, 67 p +annexes.
- MERCIER Guy et COTE Michel, 2012, « Ville et campagne : deux concepts à l'épreuve de l'étalement urbain », *Cahier de géographie du Québec*, p. 125-152.
- ONU-HABITAT, 2010, *L'état des Villes Africaines 2010 : Gouvernance, Inégalités et Marchés Fonciers Urbains*. ONU-HABITAT, Nairobi, 268 p.
- ONU-Habitat et le Haut-Commissariat NU/ DH, 2010, *Le droit à un logement convenable*, UN, Genève, 59 p.
- ROUSSEAU Denis et VAUZEILLES G, 1992, *L'aménagement urbain*, QSJ? PUF, 126 p.
- SOTINDJO Sébastien, 1995, *Cotonou, l'explosion d'une capitale économique (1945-1985)*, Thèse de Doctorat d'histoire, université Paris VII.
- SOTINDJO Sébastien. 1999, «Le doublet urbain Cotonou-Porto-Novo: les raisons de deux capitales à deux vitesses », *Sciences sociales et humaines, Revue CAMES - Série B*, vol. 01, p.90-100.
- YAPI-DIAHOU Alphonse, *Baraques et pouvoirs dans l'agglomération abidjanaise*, L'Harmattan, Paris, 456 p.