

Revue Scientifique du



Groupement
Interdisciplinaire
en Sciences Sociales

Le Journal des Sciences Sociales

N°19 Juin 2019

ISSN 2073-9303

LE JOURNAL DES SCIENCES SOCIALES

CONSEIL SCIENTIFIQUE

- Pr Jerry Hage (Sociologue du développement et des organisations). Professeur à l'Université. 5406 Wilson Lane Bethesda, MD 20814 (USA). Fax (1) 301-68-92 E-Mail HAGEG@BSS1.UMD.EDU
- Pr John Staatz (Economiste agricole): Professeur, Department of Agriculture Economics Michigan State University, East Lansing MI 48824-1039 USA ; Fax (1) 517 432-1800 E-Mail jstaaaz@pilot.msu.edu
- Pr Gilles Bibeau (Anthropologue de la Santé); Professeur à l'Université de Montréal CP 6128 Succ. Centre-ville, Montréal (Québec) H3C 3J7 fax (514) 343 2494 E-mail gillesbibu2@simpatico.ca
- Pr Hubert Gérard (Sociologue de la population) ; Professeur à l'Université catholique de Louvain : SPED/DEMO, 1 Place Montesquieu, Bte 17 B-2348 Louvain-la-Neuve (Belgique ; fax (32) 10 47 29 52 ; E-Mail Gerard@demo.ucl.ac.be
- Pr Françoise Héritier-Augé (Anthropologue) ; Professeur au Collège de France ; 3, rue Beudant, 75017 Paris ; fax : (01) 44 27 17 27
- Pr Sophia Mappa (Histoire et anthropologie). Directeur de Forum de Delphes ; 21ter, rue Voltaire 75011 Paris
- Pr Paul Nchoji Nkwi (Anthropologue) ; Professeur à l'Université de Yaoundé (Cameroun) ; fax (237) 22 18 73 E-Mail ICASSRT@CAM.Healthnet.org
- Dr Laurent Vidal, (Anthropologue), Directeur de recherche, IRD-France
- Pr Aké N'Gbo (Economiste) ; Professeur titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Cocody)
- Dr Hugo PILKINGTON (Géographie de la santé, université de Paris 8, France)
- Dr Eleanor FUBE MANKA'A (Géographe, ENS/université de Yaoundé I, géographie des aménagements ruraux)

COMITÉ ÉDITORIAL

Directeur de Publication

Prof Simplicite Y. Affou, Directeur de Recherches (Institut de Géographie
Tropicale, IGT, Abidjan) Tel : Cel : (225) 07 70 85 57
E-mail : syaffou@yahoo.fr ou affou@ird.ci

Rédacteur en Chef

Prof Alphonse Yapi-Diahou, Professeur titulaire de Géographie (Université Paris 8)
Cel : 0033668032480 ; Email : yapi_diahou@yahoo.fr

Rédacteur en Chef Adjoint

Prof Jonas Guéhi. Ibo, Directeur de Recherches (Université Nangui Abrogoua)
Cel : (225) 05 68 48 23 E-mail : ibojonas@yahoo.fr

Secrétariat du Comité de Rédaction

Prof Brou Emile Koffi (Université Alassane Ouattara, UFR CMS)
Cel.: (225) 05 92 89 93 ; E-mail : koffi_brou@yahoo.fr

Prof Yao Célestin Amani (Université Félix Houphouët Boigny, UFR SHS - ISAD)
Cel: (225) 07 36 06 35 ; E-mail : amanicelestin@yahoo.fr

Prof Dali Serge Lida (Université Félix Houphouët Boigny, UFR SHS - IES)
Cel.: (225) 02 47 33 77 ; E-mail: sergelida@aol.fr

Prof YASSI Gilbert Assi (Ecole Normale Supérieure, Dépt Hist-Géo)
Cel.: (225) 07 75 52 62 ; E-mail: yassiga@gmail.com

Membres :

Prof Léon Yépry (Ecole Normale Supérieure d'Abidjan)

Prof Roch Gnabéli Y (Université Félix Houphouët Boigny)

Prof Brou Emile Koffi (Université Alassane Ouattara)

Prof Ferdinand A. Vanga (Université Péléforo Gon Coulibaly)

Dr Gadou Dakouri (Université Félix Houphouët Boigny)

Dr Léocadie Mambo (Ecole Normale Supérieure d'Abidjan)

Prof Yao Célestin Amani (Université Félix Houphouët Boigny)

Prof Dali Serge Lida (Université Félix Houphouët Boigny)

SOMMAIRE

		Pages
SORO T. Charles GBOKO Kouassi A. KOFFI Yao Jean J	Vulnérabilité des femmes dans la mise en valeur agricole des bas-fonds dans la zone maraîchère de la région du Poro (nord-Côte d'Ivoire)	7
N'GUESSAN K F KONAN N'zué ASSUE Yao Jean A KOFFI Brou Émile	Effets spatiaux et socio-économiques de l'activité de garagiste sur le domaine public de la ville de Bouaké	25
ALLOU Tolla Koffi	Le travail des enfants dans les mines artisanales en zones rurales ivoiriennes	37
Karl Martial NASSI Claude DAHANDE Z Yves MAGNON Ayité C MAWUSSI	Pression foncière et occupation des espaces marécageux dans la commune de Sèmè-Kpodji au Sud-Est du Benin	55
N Fabrice KOUASSI B I DIOMANDE Asssiala B. TANO	Tarissement des Lacs de la <i>Loka</i> et du <i>Kan</i> et pénurie d'eau potable dans la ville de Bouaké	75
Yéboué Stéphane Koissy KOFFI	Privatisation et territoires en crise : quelles perspectives de développement pour les cités ouvrières du complexe agro-industriel SUCAF 1 au nord de la Côte d'Ivoire ?	91
Tanyo B KONE N S BOHOUSSOU KOFFI Brou Emile	Niveau de fréquentation des établissements sanitaires de premier contact à Bouaké	103
B B Danielle N'guessan, ADOH	La gouvernance des villages Ebriés : entre dynamique des acteurs et des institutions de légitimation sociale et stratégies de captation de ressources associées	185

Pression foncière et occupation des espaces marécageux dans la commune de Seme-Kpodji au Sud-Est du Benin

Karl Martial NASSI

Ecole d'Horticulture et d'Aménagement des Espaces Verts (EHAEV).
Université Nationale d'Agriculture (UNA). Laboratoire d'Analyse et de
Recherche Religions Espaces et Développement (LARRED)
martial2006@yahoo.fr

Claude DAHANDE

Département de Géographie et Aménagement du Territoire/
FASHS/Université d'Abomey-Calavi (UAC). Laboratoire d'Aménagement
du Territoire, d'Environnement et du Développement Durable (LATEDD)
dahandeclaude@gmail.com

Zountchégbé Yves MAGNON

Faculté des Sciences Agronomiques /Ecole d'Economie de Socio-
Anthropologie, et de Communication pour le développement rural,
Laboratoire de Sociologie et de Vulgarisation Rurales, Université
d'Abomey-Calavi
ymagnonfr@yahoo.fr

Ayité Claude MAWUSSI

Sociologue-prospectiviste, Université de Poitiers (France)
Ayite.mawussi@etu.univ-poitiers.fr

Résumé : A partir d'une méthodologie mixte, quantitative et qualitative, le présent chapitre tente d'analyser les déterminants et les implications liés à l'occupation et le lotissement des espaces marécageux de la commune de Sèmè-Podji. Il ressort des analyses que la croissance démographique et l'extension des villes de Cotonou et de Porto-Novo ont occasionné la ruée, à travers l'achat, vers des terres peu propices à l'habitat dans la commune de Sèmè-Kpodji. Ces terrains marécageux occupés et lotis à hauteur d'environ 40% par les autorités politico-administratives locales ont été remblayés à l'aide de sable marin et des ordures ménagères aux fins d'accueillir des constructions de toute nature. Cette production de terrains marécageux formalisée par le lotissement s'inscrit pour les autorités communales dans une logique de jeu d'intérêt opportuniste et d'apprentissage d'une gestion spatiale adaptée et contextualisée. Pour les habitants en revanche, il s'agit d'une quête du droit à la ville entendu ici comme "droit à un chez-soi". Ces modes d'occupation des marais et des chenaux naturels empêchent la circulation normale de l'eau ainsi que la mise en valeur des marécages à des fins agricoles. Ils génèrent de ce fait, des inondations fréquentes et la recrudescence des maladies hydriques que subissent 53 % des ménages dues au comblement des marécages qui doivent accueillir les eaux, mais aussi à l'imperméabilité des sols dont 21 % des ménages ont fait cas et aux crues du lac Nokoué

qui dérange 26 % des informateurs. Ce non-respect des règles d'accès et des normes en matière de lotissement et d'urbanisme entrave le développement urbain durable tant prôné par les politiques publiques et relayées à l'échelle locale par les autorités politico-administratives de Sèmè-Kpodji.

Mots clés : Extension urbaine, gestion foncière, bas-fond, développement urbain durable, Sèmè-Kpodji.

Abstract: Based on a mixed methodology, quantitative and qualitative, this chapter aims to analyze the determinants and implications of the occupation and parcelling of wetlands in Sèmè-Podji municipality. Results show that population growth and the expansion of the cities of Cotonou and Porto-Novo led to a rush through purchasing of land that is not appropriate to housing in Sèmè-Kpodji municipality. These wetlands occupied and approximately 40% parcelled by the local authorities have been backfilled with sea sand and garbage to accommodate buildings. This production of wetlands formalized by the parcelling is for the local authorities a game of opportunistic interest and learning from adapted and contextualized spatial management. On the other hand for the populations, it is an issue of the right to the city understood here as "right to a home". These wetlands and natural channel tenure patterns prevent the normal flow of water and the valorization of wetlands for agricultural activities. They generate, frequent floods and the recrudescence of water-borne diseases whose 53% of households suffer due to the filling of wetlands that must receive the water but also the impermeability of soils revealed by 21% of interviewees. Lake Nokoué flooding which disturbs 26% of informants had also been identified as consequence of wetlands filling and occupation. This non-respect of land access rules hinders the sustainable urban development so much advocated by the public policies and relayed at the local scale by Sèmè-Kpodji's authorities.

Key words: urban extension, land management, wetland, sustainable urban development, Sèmè-Kpodji, Benin.

Introduction

Les biens fonciers représentent une ressource non reproductible et physiquement limitée. Ils constituent aussi un facteur de production, indispensable pour la construction du cadre bâti et pour la production agricole (Halleux, 2005 : 4). De ce fait, le foncier constitue une ressource essentielle et stratégique, tant pour les habitants des villes en termes de logement et d'activités économiques que pour les ménages ruraux car principale richesse et premier moyen de production. Pour ces derniers, il conditionne souvent l'alimentation et les revenus de la famille (Mansion et Broutin, 2014 : 163). En Afrique subsaharienne, la question foncière demeure au cœur des préoccupations de nombreux acteurs de l'aménagement et interpelle les chercheurs de divers horizons (Buhot, 2012 : 6). Cette polarisation du débat sur le foncier dans cette zone du monde s'explique par les marges de manœuvre en matière foncière de plus en plus faibles en raison du taux de croissance démographique toujours très élevé. En effet, dans beaucoup de villes d'Afrique subsaharienne très étalées, le défi est à la fois, de faire face à la pression démographique qui se traduit par une forte demande en habitat alimentée par la course au chez-soi (Guézéré, 2011), et de maîtriser les transformations socio-foncieres en vue d'un aménagement durable de l'espace. Pour mieux illustrer et contextualiser ces problèmes de développement urbain, nous étudierons en ce qui concerne les villes du Bénin, le cas spécifique de la commune de Sèmè-Podji.

Situé dans le département de l’Ouémé, Sèmè-Podji s’étend sur une superficie de 218 Km² soit environ 0,19 % de la superficie du Bénin. Elle est limitée au Nord par la ville de Porto-Novo et les Aguégues, au Sud par l’Océan Atlantique, à l’Est par la République Fédérale du Nigeria et à l’Ouest par la ville de Cotonou.

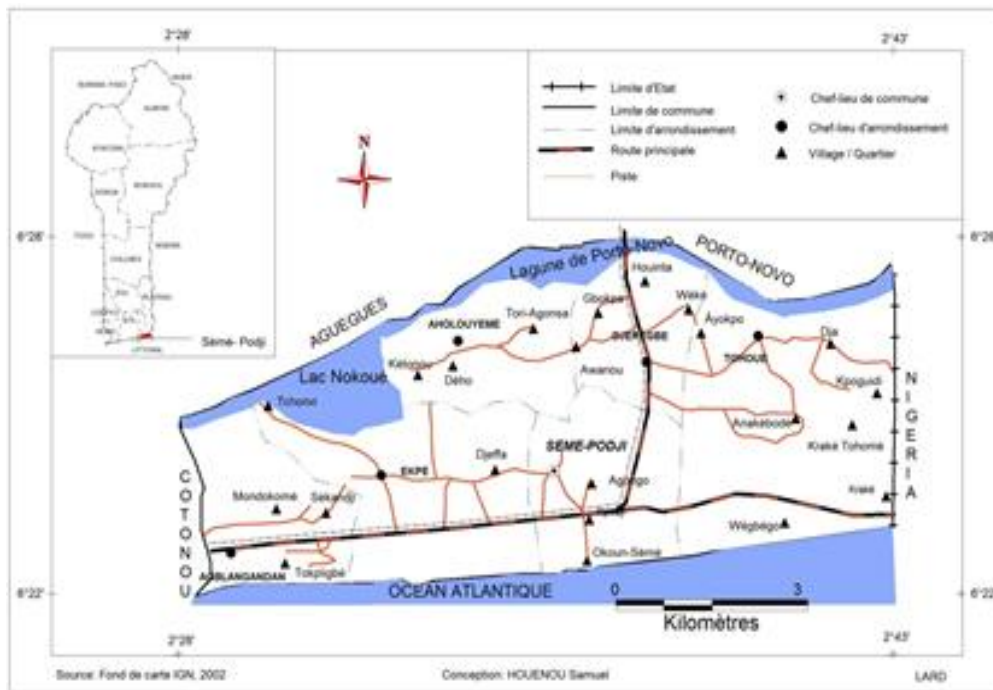


Figure 1 : Situation géographique et administrative de la commune de Sèmè-Kpodji

La commune est à cheval entre la zone marécageuse du Sud-Est Bénin, les anciennes lagunes à l’Est et les cordons littoraux récents. De même, elle est bordée par la mer côtière au Sud des complexes de l’Est et de l’Ouest. De ce fait, 34,38% de sa superficie est constituée de terres marécageuses (Houénou, 2015). Ainsi, Sèmè-Podji est un espace à géographie physique discontinue et donc à priori à répartition spatiale de la population limitée. Et pourtant, face à la pression démographique, de profondes transformations vont s’opérer dans la gestion foncière. En effet, la pression démographique a favorisé une forte mutation foncière qui s’exprime par le changement des modes d’accès à la terre, l’installation d’un marché des terres agricoles et humides, le morcellement et l’occupation irrégulière des espaces marécageux (Adéchy, 2010 : 11). De même, l’urbanisation et la mise en valeur des différents espaces de la commune, subséquentes à la poussée démographique a entraîné une augmentation de la spéculation foncière ainsi qu’un accroissement et une accélération du rythme des lotissements destinés à l’habitat en zone marécageuse (Kahloun, 2007 : 4).

Ainsi, la pression démographique occasionnant une demande croissante et continue en habitat dans un territoire urbain limité dans son cadre bâti a induit au niveau des populations de Sèmè-Podji, une occupation formalisée des espaces marécageux. Ce faisant, quelles peuvent-être les conséquences socio-sanitaires et environnementales pour les

acteurs du jeu foncier local et par ricochet sur le développement urbain durable de la commune de Sèmè-Podji ?

Pour répondre à cette question dans le cadre de cette recherche, la posture méthodologique retenue est mixte, combinant approches quantitative et qualitative. Une part importante des données provient des Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1979, 1992, 2002 et 2013 obtenues à l'INSAE et de l'étude diachronique entre 1990 et 2012 obtenues au Centre National de Télédétection (CENATEL). En complément à ces données, nous avons réalisé courant juin et juillet 2018, des enquêtes par questionnaires, des entretiens et des observations. Suivant un échantillonnage stratifié, les enquêtes ont été menées dans les six (06) arrondissements de la commune que sont : Agblangandan, Ekpè, Sèmè-Podji, Djrègbé, Aholouvèmè et Tohoué. Le groupe cible de l'enquête est composé de propriétaires terriens, d'acquéreurs de parcelles (cible primaire), de personnes ressources (cible secondaire) telles que les autorités locales (Maire, 2^{ème} adjoint au maire). De même, dix-huit (18) chefs quartier, un (1) responsable du service des affaires domaniales, deux (2) géomètres- experts et six (6) chefs d'arrondissement ont été interviewés. Trois (03) villages/quartiers ont été parcourus dans chaque arrondissement. Le village ou le quartier représente ici le premier échelon administratif territorial. On parle ainsi de village en milieu rural et de quartier quand il s'agit d'une zone considérée comme urbaine. Mais cette caractérisation relève encore le plus souvent de représentations plutôt subjectives, les critères de différenciation étant loin d'être objectifs au Bénin. Le choix du village ou du quartier de ville est raisonné et est basé sur la présence de marécages, l'importance de la vente des terres et le niveau d'évolution des opérations de lotissement. Au total, dix-huit (18) villages/quartiers sur les 38 que compte la Commune, ont été parcourus. Quant aux ménages enquêtés, leur choix repose sur les critères suivants : (i) avoir vécu régulièrement dans la localité au cours des vingt dernières années ; (ii) être un acteur actif des opérations de lotissement dans la commune ; (iii) avoir une parcelle lotie dans l'un des marécages de la commune.

La formule suivante $T = M \times F$ a permis de calculer la taille de la population enquêtée avec : T = taille ; M = effectif total de la population (47 858 habitants, RGPH 2013) ; F = taux de sondage (5 %).

$$T = \frac{47858 \times 5}{100} = 239,29 \text{ soit } 239 \text{ personnes enquêtées}$$

239 personnes ont donc été enquêtées. Les logiciels sphinx et Excel ont servi au traitement et à l'analyse des données quantitatives. Le logiciel Arc View a été utilisé pour la réalisation des cartes. Le tableau I présente la répartition des personnes enquêtées dans la commune de Sèmè-Kpodji.

Tableau I : Répartition par arrondissement des personnes enquêtées dans la commune de Sèmè-Kpodji.

Arrondissement	Villages / quartiers enquêtés	Population en 2013	Nombre de personnes enquêtées
Agblangandan	Sékandji	7606	31
	Lokocoucoumè	5921	26
	Mondokomè	1055	14
Ekpè	Ekpè 1	4484	33
	Djeffa Glégbonou	2472	10
	Djeffa Houédomè	4754	19
Sèmè-Kpodji	Podji Agué	4214	14
	Okoun Sèmè	1539	13
	Agongo	3239	11
Djèrègbé	Gbokpa	961	08
	Awanou	1046	16
	Houinta	1672	07
Aholouyèmè	Kétonou	4265	17
	Goho	1190	05
	Djèho	375	02
Tohouè	Dja	302	02
	Wégbégo	1680	06
	Kraké Daho	1083	04
TOTAL		47 858	239

Source : Enquête de terrain, 2018

Enfin, notre positionnement théorique dans le cadre de cette étude repose sur la théorie de la transaction territoriale et sociale (J. Rémy et al, 1978, J. Rémy, 1998, 2015 ; P. Hamman, 2012). A l'aune de cette théorie, il s'agira d'explicitier par une démarche séquentielle, comment, face aux contraintes et enjeux de gouvernance territoriale, la population et les autorités de Sèmè-Kpodji, sont rentrées dans des formes de compromis transactionnels et de consensus pragmatiques pour une gestion sociale moins conflictuelle du foncier local. Ceci, dans la perspective de montrer in fine, en quoi cette politique institutionnelle et pratique communautaire peut présenter des risques environnementaux et différer le développement urbain durable de la commune de Sèmè-Kpodji.

L'article est structuré en trois parties. La première partie analyse les incidences de la dynamique spatiale et foncière qui engendre l'occupation des zones marécageuses à Sèmè-Kpodji. Le second présente la production de ces espaces marécageux ainsi que les logiques des différents acteurs, maîtres de ce jeu foncier local. La troisième partie présente les implications de telles pratiques en termes de durabilité urbaine pour la commune de Sèmè-Kpodji.

1. De la dynamique démographique à la pression foncière et spatiale à Sèmè-Kpodji

Dans la commune de Sèmè-Kpodji, la croissance démographique a une incidence considérable sur les mutations foncières. La figure 2 présente la croissance démographique de Sèmè-Kpodji entre 1979 et 2013.

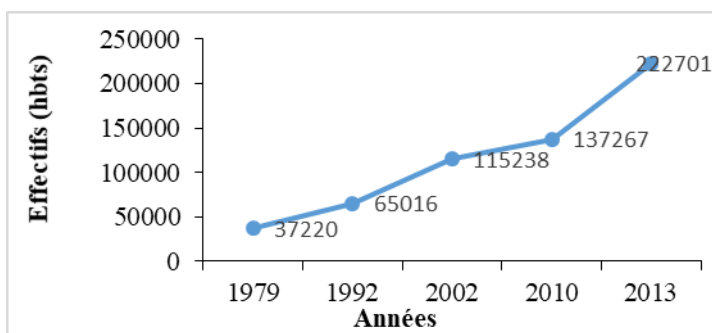


Figure 2: Evolution de la population de Sème-Kpodji de 1979 à 2013
Source : INSAE, RGPH_{3,4}, 2015

L'analyse de la figure 2 montre que la population est en constante évolution, passant de 37 220 habitants en 1979 à 222 701 en 2013 (INSAE, 2015), soit un taux de croissance de 4,06% à 6,07%). Cette croissance rapide s'explique surtout par des facteurs exogènes. D'abord, une dynamique de conurbation au niveau de cette commune située à l'interface de deux villes importantes que sont Cotonou, la capitale économique et Porto-Novo, la capitale administrative. La commune est en effet directement exposée à la pression démographique de ces deux grandes villes. Devenue une cité-dortoir, Sème-Kpodji est aussi le lieu de résidence d'une assez importante population d'origine nigériane en raison de sa proximité avec le Nigéria et du pôle commercial qu'elle représente, notamment avec la concentration de parcs d'entreposage et de vente de véhicules d'occasions sur son territoire.

L'analyse de la mosaïque de population qui s'installe selon une logique de « l'axe de retour » (Agoma 2009 ; Guézéré, 2011) exprime aussi l'enjeu identitaire de l'appropriation des milieux marécageux de Sème-Kpodji. En effet, outre les nigériens présents sur ce territoire, l'analyse du profil de la majorité des autres habitants révèle qu'il s'agit bien d'habitants qui ont un rapport particulier à l'eau et aux milieux marécageux. Ces derniers sont en majorité originaires des milieux humides de Porto-Novo (Boué, Zounvi, etc.) ou de Cotonou ce qui confirme l'hypothèse du caractère identitaire de l'occupation des marécages comme le révèle d'ailleurs Aholou (2016) dans le cas des quartiers inondables de Lomé.

La figure 3 montre l'évolution de l'occupation spatiale induite par le croît démographique.

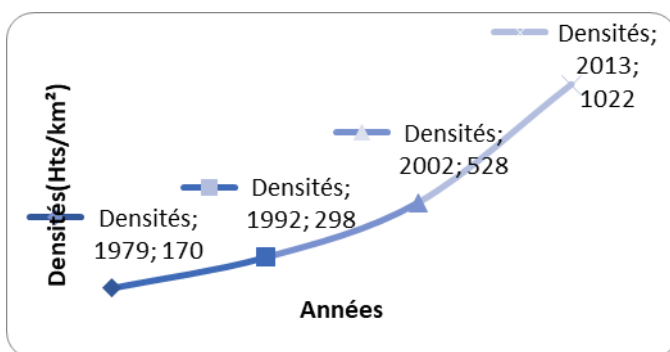


Figure 3: Evolution de la densité de la commune de Sème-Kpodji de 1979 à 2013
Source : INSAE, 2015

De l'analyse de la figure 3, il ressort que l'évolution de la densité de la population entre 1979 et 2013 a suivi pratiquement le même rythme que la croissance démographique, mais avec une progression beaucoup plus accélérée.

En effet, entre 1979 et 2013, le nombre des habitants au kilomètre carré est passé de 170 à 1022, soit une progression d'environ 17 %. Les figures 4 et 5 illustrent l'état de l'occupation du sol entre 1992 et 2012.

A la lecture des figures 4 et 5, on remarque que dans les zones marécageuses, la forte croissance démographique (INSAE RGPH-4, 2015), a entraîné une évolution des superficies des unités d'occupation du sol entre 1992 et 2012, comme le présente le tableau II.

Tableau II : Synthèse de l'occupation du sol entre 1992 et 2012

OCCUPATION DU SOL	Etat de l'occupation 1992		Etat de l'occupation 2012		Evolution en %	
	Ha	%	Ha	%	Progression	Régression
Forêt dense	95	0,44	62	0,28		- 34,73
Forêt marécageuse	6167	28,29	3990	18,30		-35,30
Fourré	4606	21,13	2262	10,37		- 50,89
Cultures et jachères	885	4,06	2090	9,58	+ 57,67	
Cultures et jachères à palmiers	2558	11,73	4975	22,82	+48,58	
Plage	289	1,33	289	1,33	0	0
Plan d'eau	2850	13,07	2850	13,07	0	0
Agglomération	1214	5,57	4048	18,57	+ 70	
Plantation	3136	14,38	1191	5,46		-62,02
Zone franche industrielle	-----	-----	43	0,20	0	0
Total -----	21800	100	21800	100		

Source : CENATEL, 2015

Du contenu du tableau II, il découle que la forêt marécageuse a régressé de 35,30 %, la forêt dense de 34,73 % et les fourrés ont subi une régression d'environ 51 % des superficies initialement occupées.

La régression des formations naturelles est due à la croissance démographique qui accentue la pression sur les ressources à travers la construction des habitats surtout en dehors du tissu bâti, ce qui explique la progression de 70 % des agglomérations.

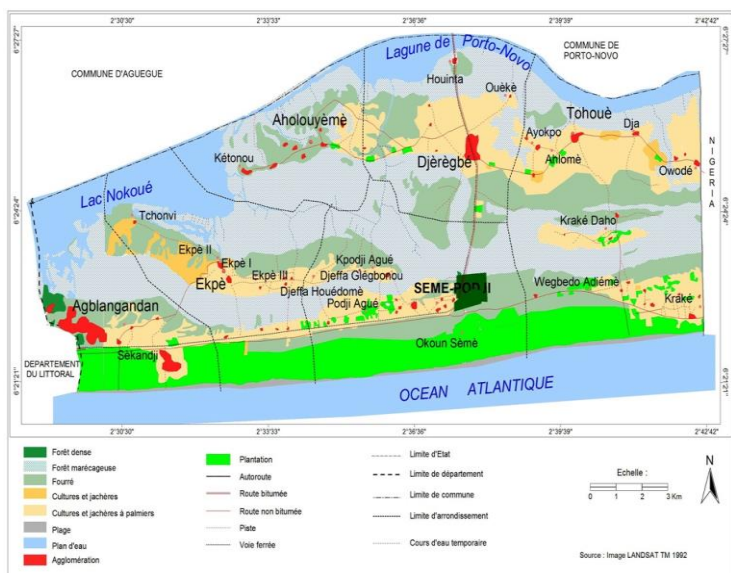


Figure 4 : Occupation du sol dans la commune de Sèmè-Kpodji en 1992

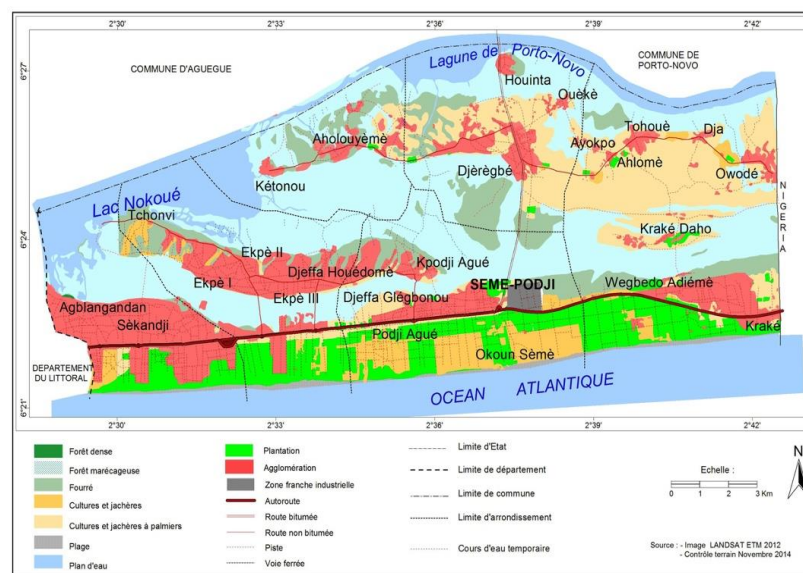


Figure 5 : Occupation du sol dans la commune de Sèmè-Kpodji en 2012

K M NASSI, C DAHANDE, Z Y MAGNON & A C MAWUSSI

En somme, la forte anthropisation de Sèmè-Kpodji, due à son attractivité économique et les contraintes urbaines imposées par les villes de Cotonou et Porto-Novo, a engendré diverses formes de négociations entre principes, règles et processus décisionnels de gestion foncière. Cette nouvelle forme de gouvernance territoriale faite de compromis et d'équilibre dans les modes d'occupation des espaces notamment marécageux de Sèmè-Kpodji, n'est que suivant M. Casteigts (2004, cité par Hamman, 2012 : 83), le résultat du « *jeu de mécanismes cognitifs* » entre population, autorités publiques, experts et cadres techniques. On en déduit selon cet auteur que les besoins en habitations exprimés par l'actuelle configuration de la population de Sèmè-Kpodji, ont fait émerger progressivement de nouvelles formes de solidarité entre acteurs sociaux et de nouveaux principes d'actions chez les acteurs publics. Mais, ceci n'a été possible, aussi bien au niveau des acteurs communautaires que publics, que dans le cadre d'une déconstruction des représentations collectives liées aux espaces marécageux (Casteigts, 2004). Retenons en définitive que ce premier niveau d'enjeux de transactions sociales, s'est fait sur la base de configurations d'interactions sociales et territoriales entre les différents acteurs en coprésence (P. Hamman, 2012).

2. Du développement d'un marché foncier au droit à la ville dans l'occupation des marécages

Le développement du marché foncier est l'une des causes de l'occupation des marécages à Sèmè-Kpodji. Cette dynamique est fort bien illustrée par la figure 6 qui présente l'évolution du nombre de conventions de vente signées par les chefs de deux arrondissements de la commune, Ekpè et Agblangandan, entre 2002 à 2014.

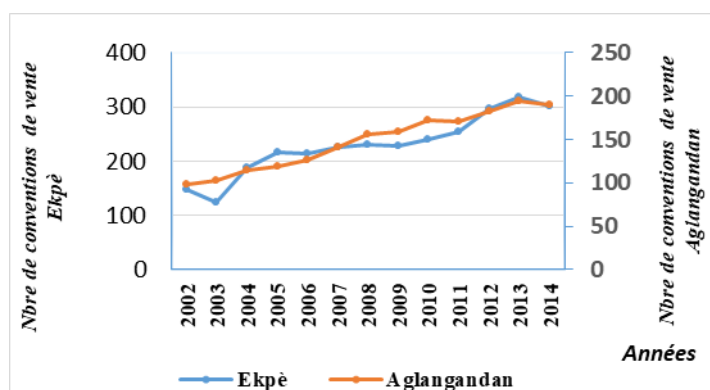


Figure 6 : Evolution du nombre de conventions de vente signées de 2002 à 2014

Source : Service des Affaires Domaniales, Mairie de Sèmè-Kpodji, 2018

La figure 6 montre que la signature des conventions de vente par les autorités politico-administratives dans les arrondissements d'Ekpè et d'Agblangandan a connu un réel accroissement depuis 2003. Le nombre de conventions certifiées a ainsi évolué jusqu'en 2014 malgré que 18 % des acquéreurs se gardent de certifier leur convention à cause des frais des formalités se contentant d'une simple décharge du vendeur. De l'avis d'un des chefs d'arrondissement, si la plupart des conventions affirmées proviennent des zones marécageuses, diverses raisons expliquent cet engouement des populations à acheter pour des fins d'occupation ces terres humides.

K M NASSI, C DAHANDE, Z Y MAGNON & A C MAWUSSI

« ...les conventions concernent très souvent les zones marécageuses et les acheteurs sont en majorité des étrangers. Ils souhaitent vivre à tout prix dans notre commune. Certains pour des raisons liées aux activités commerciales qu'ils mènent. D'autres surtout les fonctionnaires compte tenu de la proximité de la commune avec leur lieu de travail. Mais ce qui les motive surtout à acheter les parcelles situées en zone de marécage c'est le lotissement qui est fait par la mairie et le prix raisonnable de vente de ces parcelles par rapport à celles situées en terre bâtie. » (Gbénou, chef d'arrondissement)

A travers les propos de cet informateur, on note que les principaux déterminants qui encouragent les acheteurs urbains à s'approprier les terres des zones marécageuses proposées par les propriétaires sont le lotissement et les prix de cession. Ainsi, que le présente le tableau III ci-dessous, le prix de terrain varie d'un quartier à un autre avec une différence entre les zones loties / non loties et les milieux marécageux. La construction des infrastructures et équipements sont des facteurs de différenciation des prix.

Tableau III : Variation du prix des parcelles marécageuses par localité et par période

Arrondissement	Zones marécageuses	Années		2017	
		2002	Montant	Situation	Montant
Agblangandan	Sèkandji-Mondokomè-Lokocoucoumè	Etat des lieux	400.000 à 700.000	à Lotie à 92 %	2.000.000 à 8.000.000
Ekpè	Ekpè 1 et 2 – Djèffa Houédomè	Etat des lieux	250.000 à 700.000	à Lotie à 87 %	3.000.000 à 7.000.000
Sèmè-Kpodji	Podji Agué – Okoun-Sèmè	Etat des lieux	300.000 à 600.000	à Lotie en partie	2000.000 à 5.500000
Djèrègbé	Gbokpa- Awanou-Houinta	Etat des lieux	400.000 à 500.000	à Lotie en partie	1.000000 à 3.000000

Source : Enquête de terrain et SAD, 2018

Le tableau III permet de se rendre compte de l'importante augmentation du prix des terrains marécageux dans la commune. Les prix ont varié en moyenne pour un terrain de 350 m² à 400 m² entre 400 mille et sept millions de FCFA en 15 ans, montrant ainsi l'engouement des ménages pour l'accès à la terre, même dans les quartiers réputés impropres à l'habitat. Cette envolée des prix des espaces marécageux de Sèmè-kpodji s'explique aussi par la présence des commerçants nigériens, qui, pour accéder aux terrains à bâtir acceptent de payer plus cher que les prix pratiqués sur le marché. C'est d'ailleurs ce qui ressort des propos de ce démarcheur :

« Moi je fais des affaires ici depuis bientôt 9 ans. Les commerçants nigériens qui habitent ici ont participé grandement à la spéculation foncière. Quand les terrains sont proposés à un prix et qu'il y a une autre personne qui désire acheter le terrain, ils proposent des prix plus intéressants aux propriétaires contribuant ainsi à relever la valeur des terrains » (Jean A. 32 ans, démarcheur, Ekpè).

Par ailleurs, les types de constructions que ces derniers réalisent sur les terrains acquis créent un engouement pour l'acquisition des terres et la construction de maison individuelle à Sèmè-kpodji. En effet, les nigériens construisent des villas cossues donnant ainsi l'image d'un quartier de riches. Cette image génère une dynamique de gentrification (Fijalkow et

K M NASSI, C DAHANDE, Z Y MAGNON & A C MAWUSSI

Preteceille, 2006), qui amène d'autres individus à chercher à habiter à tout prix la commune.

On peut ainsi dire que la terre marécageuse a acquis à Sèmè-Kpodji, une valeur économique d'échange certaine. En effet, l'intérêt pour les terres marécageuses et leur valorisation subséquente sur le marché foncier par les populations, sont largement orchestrés par les initiatives de formalisation de ces échanges marchands fonciers par les autorités politico-administratives. Tout en assurant une certaine reconnaissance « officielle » aux acquéreurs et détenteurs de droits fonciers, elle constitue une source de revenus non négligeable pour la mairie. Ainsi, s'installe une forme de transaction sociale entre autorités publiques et populations où, la terre marécageuse est prise comme support d'échange, de négociation entre les règles d'accès et d'imposition de principes¹. Ce sont donc des enjeux financiers qui sous-tendent le deuxième niveau des transactions sociales.

2.1. Une logique d'apprentissage et de jeu d'intérêt opportuniste des acteurs publics

L'assouplissement volontaire par l'aménageur que sont les autorités locales, des principes de lotissement et d'urbanisme ainsi que des règles d'accès et d'aménagement des terres humides liées au plan d'occupation du sol de Sèmè-Kpodji, s'avère être une stratégie pour inscrire le lotissement et l'habitation des zones humides dans une phase d'expérimentation. Pour mieux expliciter ce niveau de transaction sociale où l'habitation en zone humide s'inscrit dans une logique d'apprentissage et d'expérimentation, intéressons-nous aux questions de morphologie physique et de répartition spatiale de la population de Sèmè-Kpodji.

En effet, à l'examen de la répartition des zones humides de la commune de Sèmè-Kpodji, la figure 7 ci-dessous permet de se rendre à l'évidence que Sèmè-Kpodji regorge d'importants marécages évalués à 7 495 hectares, soit 34,38 % de la superficie totale de la commune.

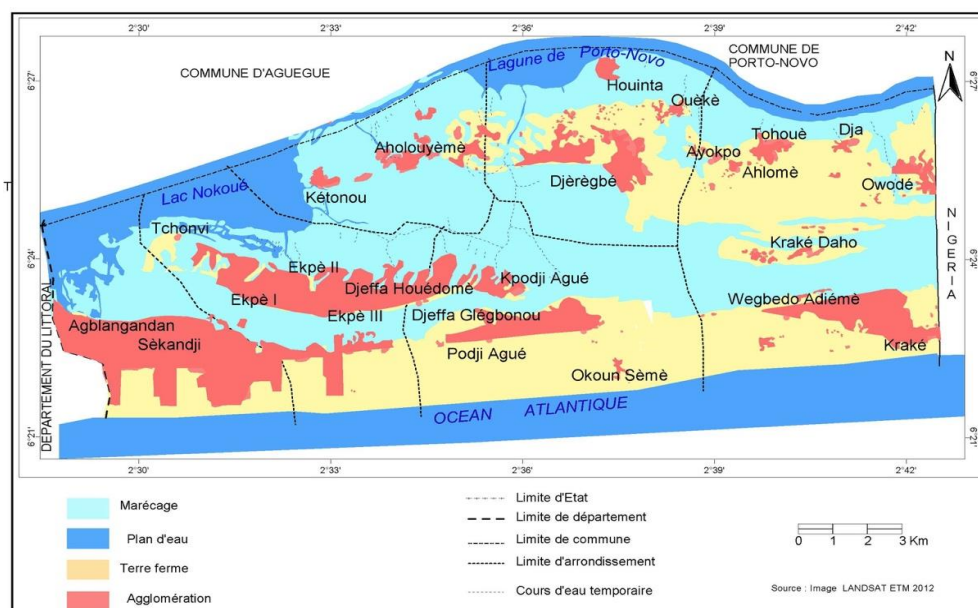


Figure 7 : Répartition spatiale des marécages de la commune de Sèmè-Kpodji

K M NASSI, C DAHANDE, Z Y MAGNON & A C MAWUSSI

La présence des milieux marécageux fait de Sèmè-Kpodji, une commune à extension et distribution spatiale limitée. Cependant, les données de terrain révèlent que les marécages sont occupés à hauteur de 45 % par des habitations. En témoigne, la prolifération de plaques métalliques indiquant l'achat des terrains à des fins de construction d'habitations. On observe le phénomène surtout dans les quartiers tels que Agblangandan, Sèkandji, Ekpè et le long de la berge du lac Nokoué. Environ 65 % des ménages occupant les milieux marécageux de ces quartiers, sont des acquéreurs de parcelles et ne sont pas originaires de la commune (photos 1 et 2). Ils s'y installent parce que voulant être proches de Cotonou.



Planche 1 : Des parcelles marécageuses acquises par des privés à Tchonvi-Ekpè
Prise de vue : Auteur 2 @ juillet 2018

Les marécages sont pris d'assaut par les populations qui s'y installent sans aucun respect des normes en matière d'urbanisme. Mais, la production, la vente et l'occupation de terrains marécageux n'est pas que l'œuvre des populations autochtones, elle est aussi et surtout le fait des autorités communales qui y font exécutées des opérations de lotissement. C'est ce que présente la figure 8 avec la répartition spatiale des marécages lotis de la commune de Sèmè-Kpodji.

K M NASSI, C DAHANDE, Z Y MAGNON & A C MAWUSSI

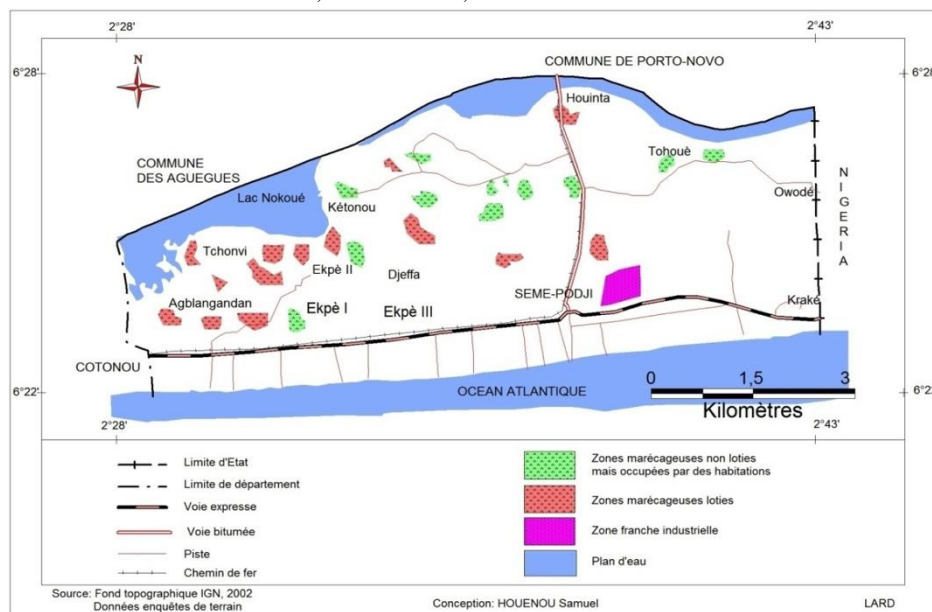


Figure 8 : Répartition spatiale des marécages lotis de la commune de Sèmè-Kpodji

Cette situation justifie le fait que les agglomérations de Sèmè-Kpodji s'étendent au rythme de la croissance spatiale, surtout avec le lotissement des quartiers marécageux qui atteint pratiquement 40 % (figure 7). Cette extension urbaine a encouragé donc l'occupation anarchique des milieux marécageux et le développement diffus de diverses formes d'habitations. La perte progressive du caractère rural des quartiers au Sud (Agblangandan, Ekpè, Djéffa, Kpodji); au Nord (Houinta, Djèrègbé) et à l'Est (Kraké et Kpoguidi), révélée par l'expérience sensorielle, en est un élément de preuve empirique.

De ce qui précède, on peut dire que produire et vendre les terres marécageuses est une opportunité pour tous les acteurs fonciers locaux de Sèmè-Kpodji. Mais, l'intérêt pour les autorités locales est plus manifeste. L'établissement des terres marécageuses habitables par le lotissement est un moyen d'expérimentation de projets de fragmentation spatiale et de développement des zones humides de la commune. La légitimation et la formalisation d'une pratique sociale d'occupation et d'habitation des espaces marécageux est une manière pour les élus communaux de répondre à un besoin foncier et immobilier susceptible d'être source de tensions et de conflits. Comme le dit si bien cet élu local : « ...il faut savoir céder pour préserver l'essentiel. Tout le monde ne capte pas au même moment les enjeux de développement durable ». Enfin, habiter des terres marécageuses inscrit les acquéreurs dans un apprentissage de nouvelles stratégies d'occupation et d'emprise humaine sur l'espace.

2.2. La production d'espace pour la quête du droit à la ville

L'extension urbaine de Sèmè-Kpodji s'est faite du sommet du cordon de sable littoral vers les zones des marais et des terres basses. Cela se remarque à travers l'étalement des agglomérations des arrondissements d'Aglangandan, d'Aholouyèmè, d'Ekpè et de Sèmè-Kpodji. Pour transformer les milieux marécageux, les marais ou les plaines inondables de ces arrondissements en parcelles d'habitation, les populations les remblaient par les ordures ménagères comme le montre la photo 3.



3

Photo 3 : Comblement d'un marécage par des ordures dans le quartier Mondokomè

Prise de vue : Auteur 2 @ juillet 2018

Pratiques à polémique, cette installation humaine dans les espaces alluviaux conduit à la saturation des réseaux existants par temps de précipitations et à l'augmentation du volume d'eau à évacuer ou à assainir. Ce qui confirme les analyses de Allah (2011), qui a démontré que les marécages sont des écosystèmes spécifiques, fragiles et facilement dégradables, d'où la nécessité de leur préservation.

Au-delà de cette externalité environnementale, le fait de remblayer les espaces marécageux afin d'y construire un logement est une production de l'espace (Lefebvre, 1974) par le bas puisque « l'espace est un produit social » (id, p.35). Par ailleurs, il s'agit d'une production transactionnelle (Rémy, 2015), puisque les citadins (le bas) ne sont pas seuls acteurs de cette production, mais co-produisent l'espace en négociant plus ou moins tacitement les règles en matière d'occupations du foncier déclaré non constructible. Pour les citadins, accéder à tout pris au foncier et à la maison individuelle même dans une zone marécageuse relève d'une quête du "droit à la ville" (Lefebvre, 1960) comme droit de rester en ville et comme droit au logement.

3. Occupation des marécages à Sèmè-Kpodji : pour quelle durabilité urbaine ?

Les conséquences de l'installation humaine dans les marécages sont principalement l'inondation. L'imperméabilité des sols dans la commune de Sèmè-Kpodji empêche l'infiltration des eaux de pluie qui ne peuvent plus atteindre facilement la nappe phréatique à cause des remblaiements fréquents qui perturbent les voies d'eau, créant du coup les inondations. Les pratiques perturbatrices du système des ruissellements des eaux font que les rues et les maisons deviennent des voies d'eau, parce que la plupart des localités concernées sont impropres à l'habitation.

La planche 2 présente des photos de maisons construites dans des marécages remblayés. La photo 4 par exemple montre le type de fondation de maçonnerie que les acquéreurs mettent en place pour éviter l'affaissement des constructions et immeubles.

Dans les différents quartiers parcourus, l'inondation est favorisée par la fermeture des voies naturelles d'eau. Les populations construisent n'importe comment ; occupant les lits d'écoulement de l'eau, bouchant ainsi sa circulation.

K M NASSI, C DAHANDE, Z Y MAGNON & A C MAWUSSI



Planche 2 : Immeubles construits dans des marécages à Aglangandan
Prise de vue : Auteur 2 @ juillet 2018

En dehors de ces facteurs de vulnérabilité, il existe plusieurs autres causes des inondations dans la communauté urbaine de Sèmè-Kpodji.

La figure 9 présente en proportion variable les principales causes de ces inondations.

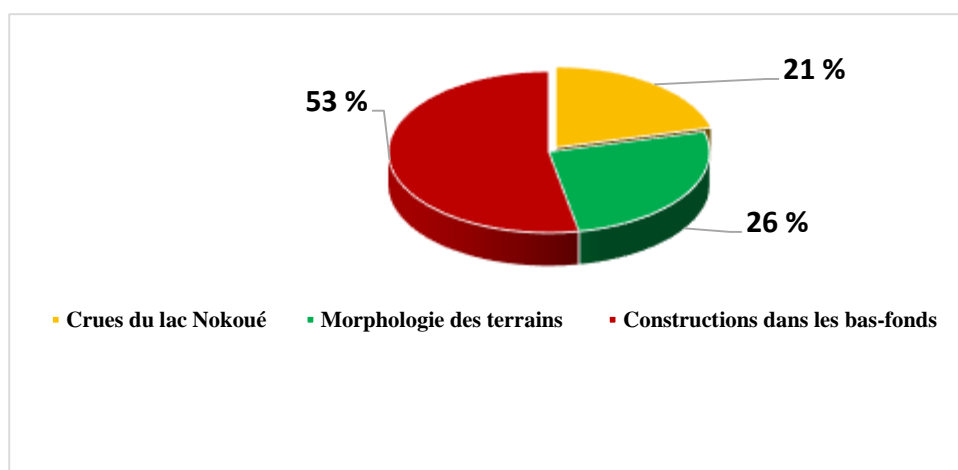


Figure 9 : Principales causes des inondations dans la commune de Sèmè-Kpodji

Source : Enquête de terrain, 2018

Selon les données de la figure 9, environ 53 % des enquêtés trouvent que les constructions dans les marécages constituent la principale source des inondations. 21 % affirment en revanche que les inondations sont dues aux crues du lac Nokoué, pendant que 26 % en attribuent les causes à la morphologie des terrains. L'insuffisance du système de drainage des eaux, le manque de curage régulier des caniveaux, etc. sont également évoqués comme facteurs favorisant les inondations. L'extension urbaine explique la forte pression sur les zones humides, ce qui dégrade ces milieux humides et accélère les inondations qui constituent aujourd'hui une contrainte majeure à l'aménagement dans la commune de Sèmè-Kpodji.

Il se dégage que l'urbanisation est la cause principale de la pression exercée sur les milieux marécageux. Dans le même temps, ces aires marécageuses constituent un obstacle à l'urbanisation, puisqu'elles freinent ou limitent l'extension urbaine.

K M NASSI, C DAHANDE, Z Y MAGNON & A C MAWUSSI

Les localités identifiées les plus vulnérables aux inondations sont observables sur la figure 10.

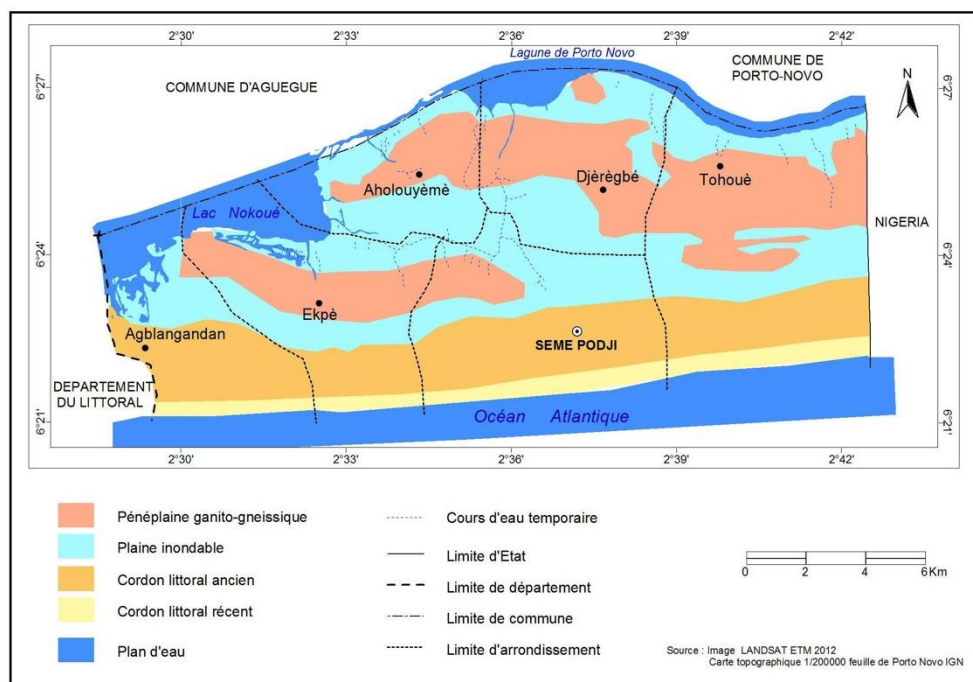


Figure 10 : Morphologie de la commune de Sèmè-Kpodji

La figure 10 présente les formes de relief dans chacun des arrondissements de Sèmè-Kpodji et permet de mettre en lumière l'habitabilité des quartiers dans le tableau IV.

Tableau IV : Localités vulnérables aux inondations dans la commune de Sèmè-Kpodji

Arrondissement	Villages / quartiers	Propice ou non à l'habitation
Agblangandan	Sékandji	Non propice
	Lokocoucoumè	Propice par endroit
	Mondokomè	Propice par endroit
Ekpè	Ekpè 1	Propice par endroit
	Djeffa Glégbonou	propice
	Djeffa Houédomè	Propice par endroit
Sèmè-Kpodji	Podji Agué	Propice par endroit
	Okoun Sèmè	propice
	Agongo	Propice par endroit
Djèrègbé	Gbokpa	Propice par endroit
	Awanou	propice
	Houinta	Propice par endroit
Aholouyèmè	Kétonou	propice
	Goho	Propice
	Djèho	Propice par endroit
Tohouè	Dja	Propice par endroit

K M NASSI, C DAHANDE, Z Y MAGNON & A C MAWUSSI

Wégbégo	Propice par endroit
Kraké Daho	Propice par endroit

Source : Enquête de terrain, 2018

L'analyse du tableau IV montre que les localités les plus vulnérables aux inondations dans la commune de Sèmè-Kpodji sont habitées. Les quartiers régulièrement inondés sont occupés par des populations dont les conditions de vie sont caractérisées par une certaine vulnérabilité. Ils appartiennent aux catégories socio-professionnelles des pêcheurs, des artisans, des ouvriers, des vendeurs, etc. Leur niveau de revenu ne leur permet pas d'acquérir des parcelles situées dans les quartiers exempts des problèmes d'inondation. Cette situation pose d'énormes problèmes en termes de durabilité urbaine. D'une part, et à l'évidence, l'investissement de ces acquéreurs fonciers est loin d'être sécurisé. Aussi, lors des périodes d'inondations ils sont coupés du reste de l'espace subissant ainsi de la fragmentation socio-spatiale comme Aholou, (2016 : 266) l'a relevé dans le cas des quartiers inondables de Lomé. D'autre part, l'inondation en soi pose des problèmes environnementaux mais également sanitaires puisque qu'il s'agit d'une zone à forte prévalence du paludisme et des maladies liées à une mauvaise qualité de l'eau. Selon les travaux de Sohounou et al. (2015), la dysenterie, les maux de ventre et la diarrhée sont les maladies hydriques les plus fréquentes à Aholouyeme, un espace marécageux dans cette commune de Sèmè-Kpodji et touche en majorité les enfants de 0 à 5 ans et de 5 à 14 ans.

Conclusion

L'objectif de cet article est de mettre en évidence les raisons qui justifient la forte densification de la commune de Sèmè-Kpodji, les logiques des acteurs de cette co-production socio-foncière consistant en la transformation de terrains humides en espaces habitables et bien entendu les implications de cette dynamique en termes de durabilité urbaine. Au terme de la recherche, il ressort que l'intense pression subie par les espaces humides de Sèmè-Kpodji est causée par les mutations économiques, démographiques et urbaines dans lesquelles la ville est embarquée. Prises en tenaille, entre une transformation urbaine globale et les effets de sa gestion humaine, les communautés de Sèmè-Kpodji dans une forme de sociabilité territorialisée ont mobilisé le foncier humide dans une transaction sociale. En effet, dans un souci de compromis social et d'échange négocié, les populations de Sèmè-Kpodji ont redéfini leurs représentations et rapports avec les terres humides de leur commune. Pour eux il s'agit d'une quête du droit à la ville ici entendu comme droit au foncier et au logement. De même, les autorités communales, en charge de l'aménagement durable de la commune de Sèmè-Kpodji, dans un jeu sur les marges de la ville, les normes et principes de gestion du foncier, ont légitimé et officialisé par le lotissement, l'habitation des zones marécageuses. Cette fragilisation des espaces humides, ajoutée aux pressions foncières, conduit à une forte dégradation des écosystèmes de Sèmè-Kpodji. Avec la pression anthropique, on assiste au comblement et à l'occupation des espaces marécageux qui sont pourtant impropres à l'habitation. Ces grandes implantations humaines constituent une menace pour la conservation des milieux humides qui sont pourtant inscrits comme sites d'importance internationale (site 1018), à la Convention de RAMSAR. L'enjeu fondamental est la préservation des milieux littoraux qui offrent des ressources variées sur les plans écologiques et économiques. A cet égard, la commune de Sèmè-Kpodji doit, au-delà des enjeux socio-économiques et politiques locales, tenir résolument compte des nécessaires exigences écologiques et techniques afin d'asseoir un véritable processus de développement urbain, viable, contextualisé et territorialisé.

Références bibliographiques

- ADECHI (G), 2010. Problèmes fonciers au Bénin. www.bamanet.net/index.php/actualite/nouvel-horizon/6784, 21 p. consulté le 12 janvier 2017.
- AGOMA (B), 2009. Territoires et identités à Lomé (Togo). Processus de catégorisation, dynamiques spatio-résidentielles et logiques du lieu, *Ressac*, n°2, pp 1-7.
- AHOLOU (C), 2016. Les identités sociales des résidents des milieux inondables de Lomé. In : Environnement et identité, G. FERREOL (Dir), pp 261-269, Editions EME, Paris.
- ALLAH (J), 2011. Impacts environnemental et socio-économique de l'aménagement des bas-fonds dans la commune d'Akpro-Misséré. Mémoire de Maîtrise de géographie, UAC/FLASH, 94 P.
- CASTEIGTS (M), 2004. La gouvernance urbaine entre science et idéologie. In : Démocratie et management local, R. LE DUFF, J-J RIGAL (Dir), pp. 143-157, Dalloz, Paris.
- CIRAD, ILC & VADID, 2011. Evolution et impacts de l'occupation des terres sur le littoral béninois : le cas de la commune de Sèmè-Kpodji, 56 p.
- GUEZERE (A), Octobre-Décembre 2011. L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale? , *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 256 |, mis en ligne le 01 octobre 2014, consulté le 24 avril 2015. URL : <http://com.revues.org/6443> ; DOI : 10.4000/com.6443
- HALLEUX (J-M), 2005. Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation morphologique (application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels). Thèse de doctorat de géographie économique. Université de Liège/ faculté des sciences/ département de géographie, 303 p.
- HAMMAN (P), 2012. Sociologie urbaine et développement durable. Editions De Boeck Université, rue des Minimes 39, B-1000 Bruxelles, 199p.
- HOUENOU (K-S), 2015. Impact du lotissement des bas-fonds sur les populations des quartiers marécageux dans la commune de Sèmè-Kpodji. Mémoire de Maîtrise de géographie, UAC/FLASH, 100 p.
- INSAE, RGP4-4, 2015. Effectifs de la population des villages et quartiers de ville du Bénin. DDC, UNICEF, 85 p.
- INSAE-RGP4-4, 2015. Que retenir des effectifs de population en 2013 ? Cotonou, 35p.
- KAHLOUN (H), 2007. Quelles capacités de résistance des petites villes face à la métropolisation ? . *URBAMAG*, 2 - *Logique institutionnelle et logique citadine dans les villes du Maghreb*, <http://www.urbamag.net/document.php?id=185>, 11 p. consulté le 22 février 2017.
- LAVIGNE-DEVILLE (P), 1998. Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? réconcilier pratiques, légitimité et légalité, Paris, Ministère de la Coopération/Karthala, 744 p.
- LEFEBVRE (H), 1968. Droit à la ville, Paris, Anthropos.
- LEFEBVRE (H), 2000. Production de l'espace, 4^{ème} édition, Paris, Anthropos, 485p.
- MANSION (A) & BROUTIN (C) 2014. Quelles politiques foncières en Afrique subsaharienne ? Défis, acteurs et initiatives contemporaines. Gret, Le Déméter, 22 p.

K M NASSI, C DAHANDE, Z Y MAGNON & A C MAWUSSI

MEHU, 1999. Recueil des textes principaux en matière de droit domanial, de droit de l'urbanisme et de droit foncier. Cotonou, 451 p.

MEHU, 2002. Déclaration de Politique Nationale d'Aménagement du Territoire (DEPONAT). Cotonou, 24 p.

REMY (J), 1998. La transaction sociale. Forme de sociabilité et posture méthodologique. In : Les transactions aux frontières du social, (M-F) FREYNET, BLANC (M) & PINEAU (G) (Dir.), Lyon, Chronique sociale, pp : 20-42.

REMY (J), 2015. L'espace, un objet central de la sociologie, Toulouse, Eres, 183 p.

SOHOUNOU (M), VISSIN (E) & ATCHADE (G), 2015. Eau de consommation et maladies hydriques à Aholouyeme dans la commune de Sèmè-kpodji (Bénin, Afrique de l'ouest). In : Revue scientifique MIRD, Cotonou, Volume 6, Numéro 10, pp 5-21.

Notes

¹ La mairie de Sèmè-Podji dispose des outils de maîtrise foncière tels que le Schéma Directeur d'Aménagement Communal (SDAC), le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU), etc. ; autant de documents techniques de référence qui renseignent sur les conditions d'urbanisme et de lotissement.