

*Revue Territoires, Environnement et
Sociétés (TES)*

Université d'Abomey-Calavi (UAC)

**LABORATOIRE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, D'ENVIRONNEMENT ET DU
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Editeurs scientifiques

Professeure Odile DOSSOU GUEDEGBE et Professeur Vincent O. A. OREKAN

ISBN : 978-99982-947-6-9

Dépôt légal : 12551 du 30 octobre 2020

Bibliothèque Nationale du Bénin, 4^{ème} trimestre

Revue Territoires, Environnement et Sociétés (TES)

Editée par le Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et de Développement Durable, Université d'Abomey-Calavi (Bénin).

Equipe éditoriale :

Directrice de publication : Professeure Odile DOSSOU GUEDEGBE, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

Rédacteur en Chef : Professeur Vincent O. A. OREKAN, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

Rédacteur en Chef-adjoint : Docteur (MC) Auguste HOUINSOU, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

COMITE SCIENTIFIQUE

Professeure Odile DOSSOU GUEDEGBE (Bénin), Professeur Placide CLEDJO (Bénin), Professeur Brice TENTE (Bénin), Professeur Marcel HOUINATO (Bénin), Professeur Michel BOKO (Bénin), Professeur Expédit W. VISSIN (Bénin), Professeur Christophe Sègbè HOUSSOU (Bénin), Professeur Benoît N'BESSA (Bénin), Professeur Yves Antoine TOHOZIN (Bénin), Professeur Euloge OGOUWALE (Bénin), Professeur Vincent O. A. OREKAN (Bénin), Professeur Amadou DIOP (Sénégal), Professeure Nelly KELOME (Bénin), Professeur Koudzo SOKEMAWU (Togo), Professeur Mahamadou KEITA (Nigéria), Professeur Joseph KABLAN (Côte-d'Ivoire), Professeur Imorou Ismaël TOKO (Bénin), Professeur Moussa GIBIGAYE (Bénin), Professeur Toussaint VIGNINO (Bénin), Professeur Germain GONZALLO (Bénin), Professeure Léocadie ODOULAMI (Bénin), Professeur Léon BANI BIO BIGOU (Bénin), Professeur Albert AZALOU TINGBE (Bénin), Professeur Dodji AMOUZOUVI (Bénin), Professeur Philippe GERARD (Belgique), Professeur Okri Pascal TOSSOU (Bénin), Professeur Laure ZANNOU CAPO-CHICHI (Bénin), Professeur Jérôme ALOKO N'GUESSAN (Côte d'Ivoire), Professeur Henri MOTCHO (Niger), Professeur Bonaventure Maurice MENGHO (Congo), Professeur Médard NDOUTORLENGAR (Tchad), Professeur Samuel YONKEU (Canada), Professeur Amadou BOUREIMA (Niger), Professeure Yolande OFOUEME-BERTON (Congo), Professeur Thiou TCHAMIE (Togo), Professeur Edinam KOLA (Togo), Professeur Tanga Pierre ZOUNGRANA (Burkina Faso), Professeur Joseph SAMBA KIMBATA (Congo), Professeur Thierry AZONHE (Bénin), Professeure Céline Yolande KOFFIE-BIKPO (Côte-d'Ivoire), Professeur Guézéré ASSOGBA (Togo), Professeur Roch HOUNGNIHIN (Bénin), Docteur (MC) Benjamin ALLAGBE (Bénin), Professeur Aboubakar KISSIRA (Bénin), Professeur José Edgard GNELE (Bénin), Professeur Rogatien TOSSOU (Bénin), Docteur (MC) Paulin DOSSOU (Bénin), Docteur (MC) Monique KOUARO (Bénin), Docteur (MC) Charles BABADJIDE (Bénin), Docteur (MC) Sylvain VISSOH (Bénin), Docteur (MC) Auguste HOUINSOU, Docteur (MC) Adrien DOSSOU-YOVO (Bénin), Docteur (MC) Toussaint LOUGBEGNON (Bénin), Professeur Ernest AMOUSSOU (Bénin), Docteur (MC) Bernard FANGNON (Bénin), Docteur (MC) Ousséni AROUNA (Bénin), Docteur (MC) Edmond SOSSOUKPE (Bénin), Docteur (MC) HEDIBLE Sidonie (Bénin), Professeur Aboudou Ramanou YACOUBOU MAMA ABOUDOU.

COMITE INTERNATIONAL DE LECTURE

Odile DOSSOU GUEDEGBE (UAC, Bénin), Vincent OREKAN (UAC, Bénin), Auguste HOUINSOU (UAC, Bénin), Omer THOMAS (UAC, Bénin), Bernard FANGNON (UAC, Bénin), Kissira ABOUBAKAR (UAC, Bénin), Edmond SOSSOUKPE (UAC, Bénin), Jean Bosco VODOUNOU (UAC, Bénin), José GNELE (UAC, Bénin), Sidonie HEDIBLE (UAC, Bénin), Ismaïlla TOKO IMOROU (UAC, Bénin), Placide CLEDJO (UAC, Bénin), Léon BIO BIGOU (UAC, Bénin), Toussaint VIGNINO (UAC, Bénin), Antoine TOHOZIN (UAC, Bénin), Expédit VISSIN (UAC, Bénin), Benjamin ALLAGBE (UAC, Bénin), Sylvain VISSOH (UAC, Bénin), Ibouraima YABI (UAC, Bénin), Brice TENTE (UAC, Bénin), Cyriaque AGBON (UAC, Bénin), Francine LIGAN TOPANOU (UAC, Bénin), Mama DJAUGA (UAC, Bénin), Iréné QUENUM (UAC, Bénin), Djafarou ABDOULAYE (UAC, Bénin), Julio HOUNSOUNOU (UAC, Bénin), Xavier KOOKE (UAC, Bénin), Moussa GIBIGAYE (UAC, Bénin), Dodji AMOUZOUVI (UAC, Bénin), Germain GONZALO (UAC, Bénin), Euloge OGOUWALE (UAC, Bénin), Ousséni AROUNA (UAC, Bénin), Eric TCHIBOZO (UAC, Bénin), Jérôme ALOKO N'GUESSAN (Côte d'Ivoire), Marc AGBANDJEDJE (UAC, Bénin), Comi Serge DANSOU (UAC, Bénin), Azizou SABI YO BONI (UAC, Bénin), Jean-Marie DJOSSOU (UAC, Bénin), François GBESSO (UAC, Bénin), Hervé KOMBIENI (UAC, Bénin), Henri MOTCHO (Niger), Bonaventure Maurice MENGHO (Congo), Médard NDOUTORLENGAR (Tchad), Samuel YONKEU (Canada), Amadou BOUREIMA (Niger), Yolande BERTON (Congo), N'diaye LAMINE (Sénégal), Thiou TCHAMIE (Togo), Edinam KOLA (Togo), Tanga Pierre ZOUNGRANA (Burkina Faso), Amadou DIOP (Sénégal), Edouard AKPINFA (UAC, Bénin), Emile ATIYE (UAC, Bénin), Gervais ATCHADE (UAC, Bénin), Janvier GUEDENON (UAC, Bénin), Luc DOUGNON (UAC, Bénin), Roméo KADJEBIN (UAC, Bénin), Désiré ANAGONOU (UAC, Bénin), Claude DAHANDE (UAC, Bénin), Sandé ZANNOU (UAC, Bénin), Nelly KELOME (UAC, Bénin), Mahamadou KEITA (Nigéria), Joseph SAMBA KIMBATA (Congo), Guézéré ASSOGBA (Togo), Blaise NASSIHOUNDE (UAC, Bénin), Thimoté TOGBE (UAC, Bénin), Alfred AICHEOU (UAC, Bénin), Monique KOUARO (UAC, Bénin), Aimé B. TOHOZIN (UAC, Bénin), Koudzo SOKEMAWU (Togo), Charles BABADJIDE (Bénin), Paulin DOSSOU (Bénin), Adrien DOSSOU-YOVO (UAC, Bénin), Ernest AMOUSSOU (UAC, Bénin), Sèvègni TCHAOU (UAC, Bénin), Alfred IROTORI (UAC, Bénin), Bienvenu KPATOUKPA (UAC, Bénin).

SOMMAIRE

N°	Titres	Pages
1.	ANALYSE DES DETERMINANTS DE L'ACCES AUX SERVICES ET SOINS PUBLICS DE SANTE DANS LA COMMUNE D'APLAHOUE <i>TCHAOU SEVEGNI BRICE, TCHAOU A. GABIN ET SODEGLA VICTOR, Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR)/FASHS/UAC ; Département de Géographie et Aménagement du Territoire ; Université d'Abomey-Calavi ; Email : gchaou@gmail.com</i>	09
2.	MODELE EXPLICATIF ET INTERPRETATIF DU PALUDISME CHEZ LES SENOULO DE KORHOGO EN CÔTE D'IVOIRE <i>ATSE ACHI AMEED-PIERRE ; Département de Sociologie ; Université Péléforo Gon Coulibaly de Korhogo (Côte d'Ivoire) ; Email : atseamedeeper@gmail.com</i>	22
3.	EFFICIENCE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA TÉLÉPHONIE MOBILE DANS LE DÉPARTEMENT DE SAKASSOU (COTE D'IVOIRE) <i>KOUAKOU ATHAILAUD MODESTE CANISIUS ET LOUKOU ALAIN FRANÇOIS ; Université Alassane Ouattara de Bouaké (Côte d'Ivoire) ; Emails : kouakoumodeste67@gmail.com / alain_loukou@hotmail.com</i>	32
4.	GESTION DES TERRES DES ZONES HUMIDES ET DURABILITE AGRICOLE DANS LA COMMUNE DE OUESSE AU BENIN <i>MAKPONSE MAKPONDEOU ; Laboratoire de Biogéographie et d'Expertise Environnementale (LABEE) ; Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT) ; Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS) ; Université d'Abomey-Calavi (UAC)/Bénin ; Email : makpons18@yahoo.fr</i>	45
5.	RESSOURCES NATURELLES COMESTIBLES ET ALIMENTATION DES POPULATIONS DE GOGOUNOU AU BENIN <i>BOUKARY IBRAHIM NADIATOU, DOSSOU PAULIN JESUTIN et SOUNON BOUKO BONI ; Laboratoire d'Ecologie, de Botanique et de Biologie Végétale ; Département de géographie et Aménagement du Territoire ; Ecole Doctorale des Sciences Agronomiques et de l'Eau ; Université de Parakou, Bénin ; Emails : nadiatouboukary@gmail.com ; jesdo9@yahoo.fr ; bsounon@yahoo.fr</i>	60
6.	GESTION DES DECHETS MENAGERS ET SANTE DE LA POPULATION DANS LA VILLE DE NIAMEY AU NIGER <i>ABDOU BAGNA AMADOU ; Département de Géographie, Ecole Normale Supérieure ; Université Abdou Moumouni, Niamey (Niger) ; Email : amadoubagna@gmail.com</i>	73
7.	PROBLÉMATIQUE DE LA LIBÉRATION DES ESPACES PUBLICS DANS LA VILLE DE COMÉ AU SUD OUEST BÉNIN <i>QUENUM COMLAN IRENE EUSTACHE ZOKPENOU ; Laboratoire de l'Aménagement du Territoire, d'Environnement et du Développement Durable (LATEDD) ; Institut de Géographie, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (IGATE) ; Université d'Abomey-Calavi ; Email : quenumirene57gmail.com</i>	85
8.	DYNAMIQUE URBAINE ET DISPARITION DES TERRES AGRICOLES PERIURBAINES : LES POPULATIONS RURALES DE KPOME ENTRE RESISTANCE ET RESIGNATION <i>KONLANI NAYONDJOA ; Laboratoire de Recherche sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés (LARDYMES) ; Département de Géographie ; Université de Lomé Email : christophekonlani@gmail.com</i>	97
9.	CARTOGRAPHIE COMPARÉE AUTOCHTONES-IMMIGRANTS DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS SOCIO-ECONOMIQUES DANS LA VILLE DE DABOU EN 2021 <i>MEL MELEDJE MELAINE ; Institut de Géographie Tropicale, UFHB ; Email : melomail4@gmail.com</i>	111
10.	PROFIL SOCIOLOGIQUE DES FEMMES ET ADOPTION DES INNOVATIONS TECHNIQUES DANS LA CULTURE MARAICHÈRE A KORHOGO <i>FOFANA MARIAM, SANGARE MOUSSA, ADAMAN SINAN ET VANGA ADJA FERDINAND ; Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire) ; mdsangare220@gmail.com</i>	123
11.	DU RURAL À L'ŒUVRE DE LA STRUCTURATION DE L'ESPACE URBAIN, ANALYSE D'UN OXYMORE A TRAVERS L'USAGE DES PUIXS AU NIVEAU DU DISTRICT DE BAMAKO <i>FANE SIAKA ; Géographe, Faculté d'Histoire et Géographie ; Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB) ; fsiaaka999@gmail.com</i>	133
12.	DYNAMIQUE FONCIERE ET EXTENSION URBAINE DANS LA VILLE DE DJOUGOU AU NORD-OUEST DU BENIN <i>ZANNOU SANDE ET DAHANDE CLAUDE ; Laboratoire de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et de Développement Durable (LATEDD) ; Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT) ; Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS) ; Université d'Abomey-Calavi (UAC) ; Email : sandezannou@yahoo.fr</i>	146

13.	FONCIER URBAIN ET DEVELOPPEMENT LOCAL : ANALYSE DE LA GESTION DU FONCIER DANS LA VILLE DE NATITINGOU ET SA CONTRIBUTION AU DEVELOPPEMENT LOCAL <i>VISSOH A. SYLVAIN ; Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales ; Département de Géographie et Aménagement du Territoire ; Université d'Abomey-Calavi (Bénin) ; Email : vissohahotondji@gmail.com</i>	160
14.	DETERMINANTS SOCIO-INSTITUTIONNELS DE L'ACCES DE LA FEMME A LA TERRE ET SECURITE ALIMENTAIRE DANS LA COMMUNE DE MATERI <i>OUASSA KOUARO MONIQUE, N'TCHA LUDOVIC K ET SAMBIENI SOUANA ; Laboratoire d'Anthropologie Appliquée et d'Education au Développement Durable (LAAEDD) ; Département de Sociologie-Anthropologie ; Université d'Abomey-Calavi (UAC) ; Emails : mkouaro@gmail.com /ntchaludovic@yahoo.fr</i>	170
15.	GESTION DE L'EAU PAR LCDE À DJAMBALA (RÉPUBLIQUE DU CONGO) <i>MOATILA OMAD LAUPEM ; École Normale Supérieure, Université Marien Ngouabi, Brazzaville, Congo ; Laboratoire d'Etude et de Recherche Pluridisciplinaire en Sciences Humaines et en Environnement (LERPSHE) ; Email : omadmoatila2017@gmail.com</i>	183

DYNAMIQUE FONCIERE ET EXTENSION URBAINE DANS LA VILLE DE DJOUGOU AU NORD-OUEST DU BENIN

ZANNOU SANDE ET DAHANDE CLAUDE

Laboratoire de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et de Développement Durable (LATEDD)

Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT)

Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS)

Université d'Abomey-Calavi (UAC)

Email : sandezannou@yahoo.fr

Résumé

Les problèmes d'urbanisation et du foncier font partie des préoccupations des villes d'Afrique qui enregistrent une croissance démographique et spatiale non maîtrisées comme Djougou au Bénin qui connaît une forte pression sur ses terres. La présente recherche se propose d'étudier la dynamique foncière et son impact sur l'extension urbaine dans la ville de Djougou.

L'approche méthodologique adoptée est fondée sur la collecte des données à travers la recherche documentaire et les enquêtes de terrain qui ont pris en compte 164 ménages et 19 personnes ressources.

Les résultats obtenus révèlent que pour des raisons liées au processus d'urbanisation, l'évolution de la ville de Djougou s'est faite à partir de l'action cumulée des facteurs géographiques (ville carrefour), démographiques (croît démographique important entre 1979 et 2013) et politiques favorables (implantation des infrastructures sociocommunautaires). Ces différents facteurs ont bouleversé le marché foncier avec une multiplication des prix par dix en moins de vingt ans. En effet, une parcelle qui coûtait 130 000 FCFA en 2000 est passée à plus de 3 000 000 FCFA en 2020. L'urbanisation met aussi en relief les sérieux problèmes fonciers et environnementaux qui l'accompagnent à savoir : insécurité foncière, difficulté d'aménagement et occupation anarchique des terres, problèmes d'assainissement, dégradation des voies d'accès et des effets d'érosion. Cependant, elle relève que des possibilités d'un développement durable de la ville existent et reposent sur une meilleure gestion du foncier et une réelle politique d'urbanisation de la ville.

Mots clés : Djougou, urbanisation, problèmes fonciers, ville

Abstract

The problems of urbanization and land are part of the concerns of African cities which record uncontrolled demographic and spatial growth such as Djougou in Benin which is experiencing strong pressure on its land. The present research aims to study the land dynamics and its impact on urban extension in the city of Djougou.

The methodological approach adopted is based on data collection through documentary research and field surveys which took into account 164 households and 19 resource persons.

The results obtained reveal that for reasons linked to the urbanization process, the evolution of the city of Djougou was made from the cumulative action of geographic (crossroads city), demographic (significant demographic growth between 1979 and 2013) and favorable policies (establishment of socio-community infrastructures). These different factors have upset the land market with a tenfold increase in prices in less than twenty years. Indeed, a plot which cost 130 000 FCFA in 2000 has increased to more than 3 000 000 FCFA in 2020. Urbanization also highlights the serious land and environment problems that accompany it, namely: land insecurity, difficulty of

development and anarchic occupation of land, sanitation problems, degradation of access roads and the effects of erosion. However, it reveals that the possibilities for a sustainable development of the city exist and are based on better management of land and a real urbanization policy of the city.

Keywords: *Djougou, urbanization, land problems, City*

INTRODUCTION

Pendant la première moitié du XX^e siècle, la population urbaine a augmenté de 240 %, alors que la population du monde ne progressait que de 49 % (T. Vigninou, 2010, p.13). Ce qui fait que ces dernières années, le monde a connu une urbanisation rapide, offrant aux pays des possibilités d'améliorer la vie de leurs populations et de renforcer le développement économique dans les agglomérations urbaines. Toutefois, une gestion inefficace de la croissance et du développement urbain peut exacerber les inégalités, l'exclusion et la vulnérabilité, particulièrement au sein des populations marginalisées (Programme des Nations-Unies pour le Développement, 2016, p. 4).

L'urbanisation rapide de l'Afrique a pour conséquence une augmentation toujours plus grande de la demande de terres. Non seulement elle exerce des pressions plus fortes sur les terres existantes dans les zones urbaines qui prendront rapidement de la valeur mais elle est aussi à l'origine de l'expansion spatiale des cités et des villes dans les zones périurbaines et rurales adjacentes (African Ministerial Conference Housing and Urban Development 4, 2010, p. 5). En effet, les villes des pays africains sont touchées par une forte croissance démographique dont les effets sur l'environnement urbain et périurbain se traduisent par un étalement urbain, une dégradation accélérée des ressources biologiques, des ressources en eau et des sols (V. Manirakiza, 2011, p. 2). De même, l'explosion urbaine provoque l'envahissement et l'essor démographique des localités périphériques, entraînant ainsi la consommation intense de l'espace (C. S. M. Dahandé, 2018, p. 130).

Au Bénin, la question foncière est au centre du développement urbain parce que chaque aspect de l'urbanisation est lié à cette question et demeure une problématique composite, pluridimensionnelle où interviennent divers acteurs et institutions. Ainsi, elle peut se résumer à un rapport social ayant multiples aspects : économie, social, politique, droit (B. S. Tchaou, 2014, p. 13). Le Bénin connaît une croissance urbaine très remarquable avec un taux d'urbanisation qui est passé de 35,7 % en 1992 à 38,9 % en 2002 avant d'atteindre 44,6 % en 2013. L'urbanisation est concentrée sur la zone côtière avec 80 % de la population urbaine se trouvant dans le sud du pays et 52 % de la population totale habitant sur 10 % du territoire. Mais en dépit de toute cette problématique urbaine, les activités du secteur urbain contribuent à plus de 48 % au Produit Intérieur Brut (S. Nsia, 2010, p. 11).

Outre le phénomène d'urbanisation, le foncier est un indicateur de rang social et surtout de l'affirmation de soi. Considéré comme héritage, il fait partie intégrante de la richesse des familles qui ont le devoir de le conserver et de le transmettre aux générations futures. A ce titre, il est un bien collectif qui ne devrait pas être vendu comme les autres (G. Glèlè, 2015, p. 49). Ce qui n'est pas le cas, car le dualisme, mode de gestion traditionnelle et moderne du foncier aggrave les problèmes fonciers dans les villes. Les difficultés de compréhension et d'appréhension du mode de gestion moderne par les populations locales posent des problèmes d'adaptation et de respect de la réglementation foncière (A. S. Vissoh, 2000, p. 35). La ville de Djougou dispose d'importantes potentialités naturelles surtout liées aux ressources foncières notamment agricoles qui, sous l'effet conjugué de la construction d'équipements sociocommunautaires et de l'installation humaine, changent progressivement de statut, passant de terres agricoles à des terrains constructibles changeant du coup, le mode de gouvernance foncière. Ce travail s'est intéressé à l'analyse des incidences de la dynamique foncière sur l'extension urbaine dans la ville de Djougou.

I. PRESENTATION DU MILIEU DE RECHERCHE

La ville de Djougou est située au nord-ouest du Bénin entre deux grandes villes Parakou et Natitingou. Chef-lieu de la commune et préfecture du département de la Donga, elle est comprise entre 9° 38' et 9° 47' de latitude nord et entre 1° 34' et 1° 46' de longitude est. Elle est limitée au nord-est par l'arrondissement de Belléfoungou, au nord-ouest par la commune de Copargo, au sud-est par l'arrondissement de Sérôu, au sud-ouest par l'arrondissement de Pélébina, à l'est par l'arrondissement de Bariénu et à l'ouest par l'arrondissement de Baréi. La figure 1 présente la situation géographique de la ville de Djougou.

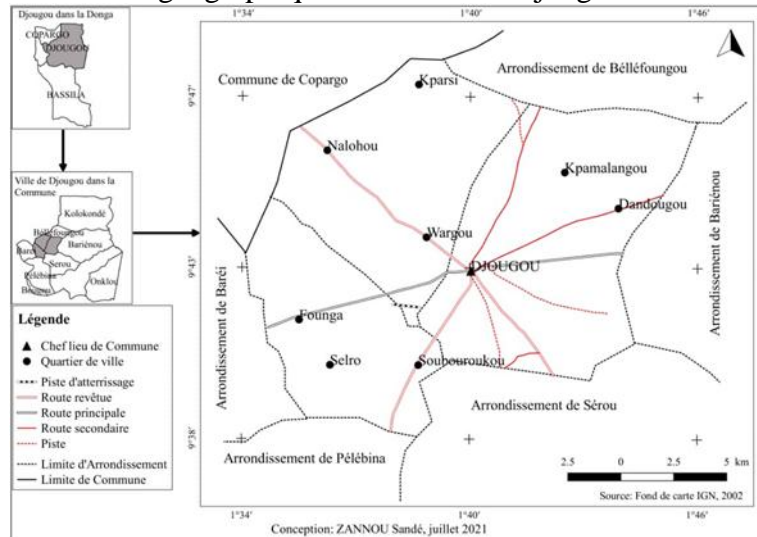


Figure 1 : Situation géographique de la ville de Djougou

Djougou est située à environ 450 km de Cotonou. C'est une ville carrefour ayant des ouvertures sur plusieurs pays comme le Togo, le Burkina-Faso, le Niger. Cette position géographique stratégique fait de la ville un foyer d'appel des populations voisines et d'ailleurs exerçant du coup une pression sur le foncier occasionnant l'extension de la ville.

II. MATERIELS ET METHODES

2.1. Types des données collectées sur le terrain

Les données collectées auprès des enquêtés sur le terrain sont de type quantitatif, qualitatif et géo-spatiale. Les données quantitatives regroupent (i) des données démographiques des RGPH 1,2,3,4 pour analyser la dynamique démographique, la dynamique urbaine et la disponibilité foncière ; (ii) des données (cartes et images landsat) sur l'occupation du sol en 2000, en 2020 obtenues auprès du CENATEL, pour apprécier les pressions démographiques sur la ressource foncière dans le milieu de recherche ; (iii) des données relatives aux valeurs vénales du foncier collectées auprès des acquéreurs de parcelles pour analyser leur évolution dans le milieu de recherche et identifier les déterminants de la spéculation foncière ; (iv) les coordonnées géographiques des différentes infrastructures urbaines (marchés, hôpitaux, écoles, hotel de ville, autres services administratifs, etc). Les données qualitatives regroupent (v) ; réglementant la gestion foncière au Bénin et ceux spécifiques à la ville de Djougou ; (vi) des données sur les pratiques foncières fournies par les chefs de terre, sages et notables pour comprendre les logiques et perceptions des populations relatives au foncier dans le milieu de recherche ; (vii) données socioéconomiques relatives aux différentes transactions dans les opérations de vente.

2.2. Echantillonnage et techniques de collecte des données sur le terrain

La commune de Djougou compte douze arrondissements dont trois urbains (Institut National de la Statistique et de la Démographie, 2013). Les quartiers de villes de ces arrondissements sont choisis en fonction de l'importance du nombre de ménages et de la forte densité de

populations ainsi que la présence d'infrastructures sociocommunautaires. Quatre quartiers de ville ont été choisis par arrondissement à savoir Taifa, Soubroukou, Sassirou et Madina pour Djougou I ; Leman Bogou, Angaradebou, Leman Mende et Alfa Issa pour Djougou II ; Batoulou, Zountori, Barapapei et Zembougou Beri pour Djougou III. Le choix des ménages a été fait sur la base de l'âge et de l'année de résidence. Pour être enquêté, il faut être chef de ménage car il est mieux placé pour donner les informations sur la gestion foncière et les problèmes d'urbanisation (i), être âgé d'au moins 25 ans (à 25 ans, l'individu est suffisamment mature pour fournir des informations fiables) (ii), et (iii) avoir résidé pendant au moins 10 ans dans la Commune pour mieux appréhender les réalités du milieu. Ces critères ont permis de questionner cent soixante-quatre (164) ménages repartis dans les trois (03) arrondissements urbains de la ville de Djougou. Cet échantillon a été obtenu avec la formule de C. Morgan (2011). Elle se présente comme suit : $T=M \times F$ avec T = la taille de l'échantillon ; M : effectif total des ménages (8208) ; F : le taux de sondage fixé de façon arbitraire à 2 %.

$T=8208 \times 2/100= 164,16$ soit 164 ménages. Outre ces enquêtés, 3 agents de la section locale de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier, le Chef du service des affaires domaniales et environnementales, les 3 chefs d'arrondissement objet d'enquête et 12 Chefs quartier ont été interviewés. Les enquêtes ont été menées dans les ménages à l'aide d'un questionnaire établi à cet effet à travers des entretiens individuels et renforcé par des observations faites directement sur le terrain. Les interviews ont été faites auprès des personnes ressources en utilisant un guide d'entretien.

2.3. Techniques de traitement des données collectées

Les fiches d'enquête ont été codifiées et dépouillées. Le nombre de réponse par type de question a été exprimé par le protocole statistique en calculant des fréquences : $P= \frac{n}{N} \times 100$ avec n : le nombre de ménages ayant donné les réponses positives et N : le nombre total des enquêtés. Cette fréquence a été appliquée sur toutes les données collectées. Les différentes fréquences déterminées ont été transformées en tableaux et graphique sur le tableur Excel 2013. L'analyse de la dynamique de l'occupation des terres est faite en calculant le taux annuel d'expansion spatiale entre 2000 et 2020 à partir de la formule de B. Bernier (1992, p. 143) avec comme variable la superficie (S) des formations végétales.

$$T = \frac{\ln S_2 - \ln S_1}{t \ln e} \times 100$$

S_1 : la superficie occupée par une unité en 2000 ; S_2 : la superficie occupée par la même unité en 2020; t : le nombre d'années d'évolution ; \ln : le logarithme népérien ; e : la base des logarithmes népériens ($e = 2,71828$).

Pour la caractérisation de la population urbaine, il a été procédé au calcul des taux d'urbanisation théorique et réel afin de faire une estimation réelle de l'extension urbaine des deux villes. Le calcul du taux d'urbanisation théorique d'après T. Vigninou (2010, p. 103), est :

$$TUT = \frac{PAU}{PTC} \times 100$$

Avec TUT = Taux d'urbanisation théorique ; PAU = Population des arrondissements urbains ; PTC = Population totale de la commune ou du milieu d'étude. Le taux de consommation des terres a été calculé suivant pour montrer le niveau d'expansion spatial du milieu de recherche.

$$TCT = \frac{S}{P} \times 100$$

TCT : Taux de Consommation des Terres ; S: la superficie et P : l'effectif de la population.

III. RESULTATS

3.1- Déterminants de la dynamique foncière et du développement urbain dans la commune de Djougou

3.1.1. Relief favorable à l'installation humaine

Le relief de Djougou est plus ou moins accidenté caractérisé par un plateau parsemé de collines de faibles dénivellations variant généralement de 5 % à 8 %, ce qui constitue un désavantage topographique en termes d'aménagement. Cependant, la partie sud de la ville présente des terrains relativement dominés par des pentes comprises entre 2 % et 5 % favorables à l'urbanisation (SERHAU-SEM, 1985, p.18). C'est pourquoi la ville a connu un accroissement assez impressionnant dans l'ensemble comme le présente la figure 2.

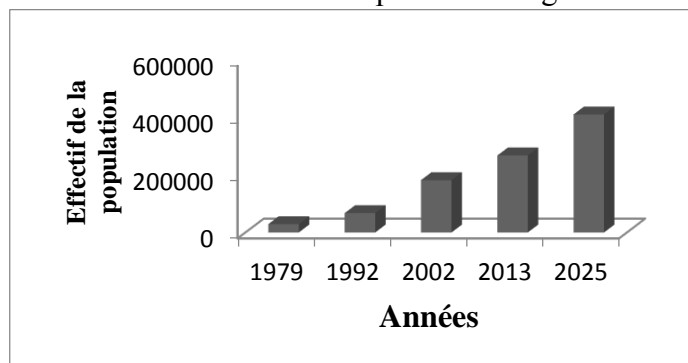


Figure 2 : Evolution de la population de Djougou de 1979-2025

Source : INStAD (RGPH 1, 2, 3, 4)

A la lecture de la figure 2, il est constaté effectivement qu'entre 1979 et 2013, la population de Djougou est passée de 28 934 habitants à 267 812 habitants. Ce croît démographique résulte de l'accroissement naturel et des migrations de toutes sortes faisant de Djougou la troisième ville béninoise la plus peuplée devant la capitale Porto-Novo. Les projections pour 2025 prévoient que la ville dépasse les 400 mille habitants en 2025. En effet, la ville de Djougou est un grand carrefour à six entrées principales. Cet avantage géographique a fait de la ville un espace de transit dont la zone d'influence couvre non seulement les communes avoisinantes mais s'étend aux pays frontaliers tels que le Togo, le Niger, le Nigeria et le Burkina-Faso et constitue ainsi un foyer d'appel des populations avoisinantes surtout en terme d'échanges commerciaux.

Ce sont précisément ces échanges qui alimentent le développement du commerce, devenu l'une des fonctions importantes activités qui occupent l'espace urbain à Djougou à travers les marchés de Yara et de Yboubéri avec des boutiques et autres établissements de vente comme le présente la planche 1 .



Photo 1 : Marché Yara de Djougou



Photo 2 : Rénovation du marché central de Djougou (en cours de construction)

Planche 1 : Vues partielles des marchés de Djougou

Prise de vues : ZANNOU, octobre 2021

La planche 1 présente une vue d'ensemble du marché Yara de Djougou en pleine reconstruction. Cependant, malgré la rénovation du marché, l'activité économique continue d'être dense dans l'environnement immédiat du marché montrant ainsi l'importance de cette infrastructure dans le développement de la ville.

3.1.2. Disponibilité d'infrastructures sociocommunitaires

La ville de Djougou bénéficie de nombreuses infrastructures scolaires, sanitaires et autres équipements sociocommunitaires qui favorisent son urbanisation. Le tableau I présente le point des infrastructures et équipements sociocommunitaires de la ville.

Tableau I : Répartition spatiale des infrastructures sociocommunitaires dans la ville de Djougou

Arrondissements	Infrastructures scolaires	Infrastructures sanitaires	Services sociaux de base
Djougou I	CEGIII	CHD, CS GAH	SBEE, Hôtel de ville, service des impôts, Banque BOA, Radio Solidarité FM, SONEB, Commissariat de police
Djougou II	CEG II, CEG IV, LTA	CS SAMBOA	CLCAM, Direction MTN
Djougou III	C E G I	Ordre de malte, Hôpital de Zone	TPI, Direction des Douanes

Source : Enquêtes de terrain, Septembre 2021

CS : Centre de Santé ; SBEE : Société Béninoise d'Énergie Électrique ; BOA : Banque Of Africa ; SONEB : Société Nationale des Eaux du Bénin, CLCAM : Caisse Locale de Crédit Agricole et Mutuel ; TPI : Tribunal de Première Instance ; LTA : Lycée Technique Agricole ; CHD : Centre Hospitalier Départemental

A la lecture du tableau I, il est constaté que la ville de Djougou concentre les infrastructures scolaires les plus importantes de la commune, quatre Collèges d'Enseignement Général à second cycle sur les huit que compte la commune, toutes les infrastructures économiques et sanitaires (SBEE, service des impôts, Banque BOA, Radio Solidarité FM, SONEB, Commissariat de police) comme le montre la planche 2.



Photo 3 : Lycée technique et industriel de Nalohouv (Djougou II)



Photo 4 : Hôpital de zone ordre de malte de Zountori (Djougou III)

Planche 2 : Infrastructures Scolaires et sanitaires de Djougou
Prise de vues : ZANNOU, octobre 2021

La planche 2, montre des infrastructures scolaires et sanitaires dans la ville de Djougou qui ont transformé leurs alentours dès leur mise en place à travers la construction des boutiques de tous genres, ce qui a changé le paysage urbain.

3.2. Dynamique foncière et occupation de l'espace urbain

Les besoins fonciers s'accroissent, en fonction du développement des besoins des ménages. Généralement, la dynamique démographique, l'élévation du niveau de vie des ménages, la

promotion socio-économique, le développement des infrastructures de transport et la rente foncière sont autant d'éléments qui renforcent l'accroissement des besoins fonciers. Avec le principe visant au développement de l'urbanisme, l'offre foncière est une donnée qui satisfait les besoins du développement urbain.

3.2.1. Dynamique foncière dans la ville de Djougou

Les mutations foncières dans le milieu de recherche ont induit plusieurs modes de transmission et de sécurisation des droits fonciers qui ont connu différente évolution dans le temps. Le mode d'acquisition le plus dominant aujourd'hui est l'achat alors qu'il y a une cinquantaine d'années la terre se transmettait par héritage et donation. Le tableau II présente les modes d'accès les plus pratiqués et les modalités d'acquisition dans la ville de Djougou.

Tableau II : Evolution des pratiques d'accès individuelles et de sécurisation des terres

Période	Modes d'accès	Modalité d'accès	Stratégies/ sécurisation	Acteurs	Tendance	Observations
1960-1975	Héritage	Succession	Lien de sang (lignagers)	-chef de collectivité -conseil de famille	Stable	Dominant
	Donation	Don	Liens de parenté	-donateur -chef de collectivité	Régressive	Important
	Achat	Payement	Administrative	-Autorités locales propriétaire terrien -Acquéreur -Témoins	Naissant	Traces
1975-1990	Héritage	Succession	Lien de sang (père en fils)	-chef de famille -conseil de famille	Régressive	Important
	Achat	Payement	Administrative	-Autorités locales -Propriétaire terrien -Acquéreur -Témoins	Progressive	Accroissement
	Donation	Don	Lien de sang (lignagers)	-donateur -chef de collectivité	Régressive	Trace
1990-2015	Achat	Payement	Administrative	-Autorités locales propriétaire terrien -Acquéreur -Témoins	Progressive	Dominant
	Héritage	Succession	Lien de sang (lignagers)	-chef de collectivité -conseil de famille -Autorités locales	Régressive	Plus ou moins rare
	Donation	Don	Liens de parenté	-donateur -chef de collectivité -autorités locales	En voie de disparition	Trace

Source : Résultats d'enquêtes, 2021

Du tableau II, il ressort que les modes d'accès à la terre ont évolué dans le temps et suivant des spécificités. Entre 1960 et 1990, l'héritage est le mode d'acquisition le plus utilisé, suivi de la donation qui a occupé la deuxième place entre 1960 et 1975, l'achat étant jusque-là le troisième mode d'accès à la terre. A partir de 1990, l'achat est devenu le mode d'accès dominant dans l'appropriation des terres. Selon les résultats d'enquêtes, l'achat comme mode d'acquisition de la terre concerne 67 % des ménages enquêtés dans le milieu de recherche alors que, les individus ayant bénéficié d'un héritage et de donation représentent seulement 33 %. On peut alors conclure que la propriété foncière dépend de plus en plus de la capacité des acteurs à gagner de l'argent pour acheter la terre.

La ville de Djougou a bénéficié des actions d'aménagement opérationnel à travers les opérations foncières urbaines de remembrement qui sont pratiquement achevées dans les quartiers centraux et les opérations de lotissement qui sont encore en cours dans certains quartiers des arrondissements I, II et III. Le tableau III présente le point des opérations foncières de remembrement réalisées dans les quartiers centraux de la ville.

Tableau III : Opérations de lotissement effectuées dans la ville de Djougou

Arrondissements	Quartiers de ville	Lotissement
Djougou I	Taïfa.	Achevé
	Kpetoni-poho	Achevé
	Madina	Achevé
	Soubroukou barrage I, II	à l'étape de recasement
	Sassirou	à l'étape de recasement
	Gah tranche I, II, III	à l'étape de recasement
	Peton-Poho	à l'étape de recasement
	Killir	à l'étape de recasement
Djougou II	Nalohou I, II	à l'étape de recasement
	Leman-mendé	Achevé
	Leman- bougou	Achevé
Djougou III	Batoulou	Achevé
	Barapapei	Achevé
	Kpebouka II extension	à l'étape de recasement
	Zountori	Achevé

Source : Mairie de Djougou, juin 2021

De la lecture du tableau II, il se dégage que sur les trente quartiers que compte la ville de Djougou plus de quinze sont presque entièrement lotis grignotant progressivement de l'espace sur les autres quartiers dans lesquels les opérations de lotissement sont en cours, ce qui participe progressivement au changement de statut du foncier qui passe de foncier agricole au foncier constructible. Certaines localités qui étaient jadis des villages gagnent progressivement le statut de quartier de ville grâce à l'installation progressive des ménages qui profitent des travaux de lotissement dans les quartiers proches. Le tableau IV présente l'évolution des prix de parcelles d'environ 500 m² dans les différents quartiers de Djougou de 2000 à 2020.

Tableau IV: Evolution de prix des parcelles d'une dimension de 500 m² dans les différents quartiers de Djougou de 2000 à 2020

Quartiers/ Arrondissements	Années		
	2000-2005	2005-2010	2010-2020
Gah (Djougou I)	130.000F à 500.000F	à 500.000F à 800.000F	à 800.000F à 2.000.000F
Sassirou (Djougou I)	100.000F à 300.000F	à 300.000F à 400.000F	à 400.000F à 1.500.000F
Soubroukou (Djougou I)	100.000F à 250.000F	à 250.000F à 800.000F	à 800.000F à 1.000.000F
Leman-mendé (Djougou II)	120.000F à 300.000F	à 300.000F à 700.000F	à 700.000F à 2.000.000F
Lemen-bougou (Djougou II)	120.000F à 300.000F	à 300.000F à 800.000F	à 800.000F à 1.500.000F

Quartiers/ Arrondissements	Années		
	2000-2005	2005-2010	2010-2020
Zountori (Djougou III)	130.000F à 500.000F	à 500.000F à 1.000.000F	à 1.000.000F à 3 000.000F
Barapapei (Djougou III)	120.000F à 250.000F	à 250.000F à 400.000F	à 400.000F à 1.000.000F

Source : Résultat d'enquête, juin 2021

La lecture du tableau VI, permet de comprendre que le prix de parcelles dans les quartiers urbains de Djougou a connu une augmentation progressive entre 2000 et 2020 passant d'un maximum compris entre 100 000 F à 300 000 F en 2000 à un maximum compris entre 400 000 F à 3 000 000 F en 2020 tous les quartiers confondus. Le coût du foncier varie donc en fonction de l'année d'acquisition et de l'évolution du milieu. Dans les quartiers tels que : Sassirou (Djougou I), Soubroukou (Djougou I), Leman-mendé (Djougou II) et Zountori (Djougou III), le prix de parcelles a connu une augmentation plus rapide qu'ailleurs ce qui s'explique par l'urbanisation accélérée observée dans ces quartiers ayant subi les opérations de lotissement.

3.2.2- Dynamique d'occupation de l'espace urbain

Les mutations que connaît la ville de Djougou sont observées à travers les modifications qui ont affecté son emprise spatiale : variation de ses limites urbaines, changement du paysage urbain, délocalisation/déménagement des ménages et des unités de production à l'intérieur de l'espace urbain. Les figures 3 et 4 montrent l'état des unités d'occupation du sol entre 2000 et 2020.

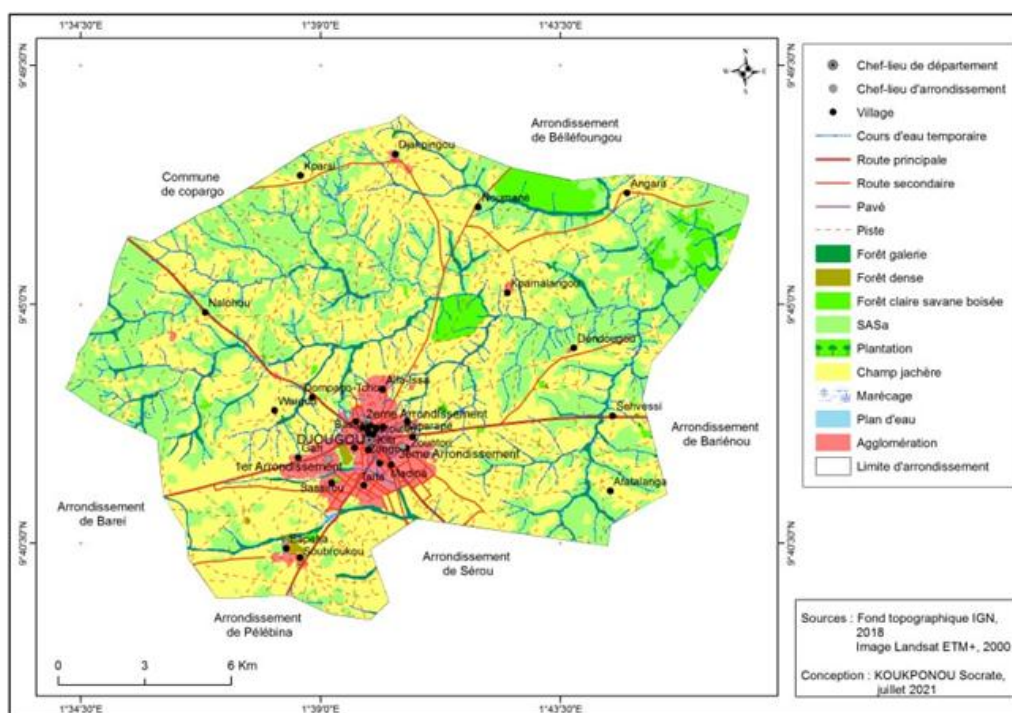


Figure 3 : Occupation du sol de la ville de Djougou en 2000

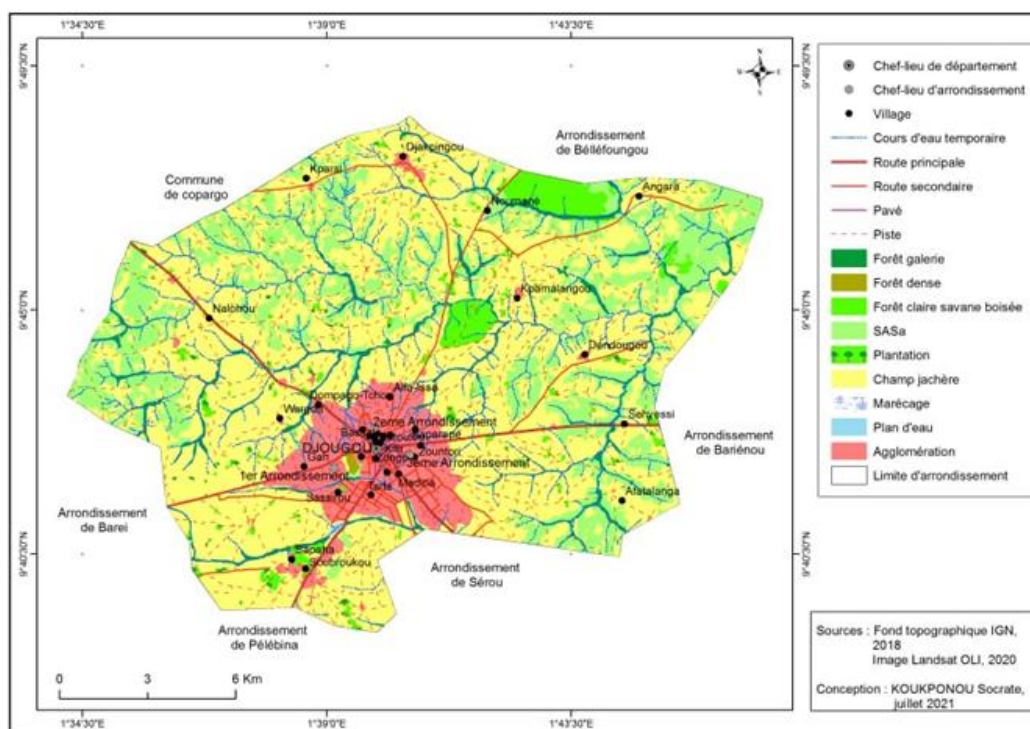


Figure 4 : Occupation du sol de la ville de Djougou en 2020

L'observation des figures 3 et 4 et l'analyse des tableaux III et IV permettent de confirmer que les unités d'occupation du sol dans la ville de Djougou ont effectivement connu des changements d'état passant de Forêt Galerie et Formations Ripicoles en champs et jachères, plantations ou en agglomération comme le présente le tableau V.

Tableau V: Matrice de transition des unités d'occupation des terres entre 2002 et 2020

Unité d'occupation des sols 2000	Unités d'occupation des sols 2020									Sup en ha (2000)
	FGFR	FD	FCSB	SASa	PL	CJ	MG	PE	AGG	
FGFR	962,19	0	0	0	1,17	51,21	0	0	0,54	1015,11
FD	0	23,58	32,76	0	0	0,09	0	0	0,27	56,7
FCSB	0	0	680,94	207	0,09	44,1	0	0	0	932,13
SASa	0	0	2,79	5706,18	282,69	2785,05	0	0	50,22	8826,93
PL	0	0	0	0	55,53	0	0	0	0	55,53
CJ	0	0	0	17,64	106,92	12227,94	0	0	995,58	13348,08
MG	0	0	0	0	0	0	0,09	0	0	0,09
PE	0	0	0	0	0	0	0	12,69	0	12,69
AGG	0	0	0	0	0	0	0	0	1296,36	1296,36
Sup en ha (2020)	962,19	23,58	716,49	5930,82	446,4	15108,39	0,09	12,69	2342,97	25543,62

Source : Fond topographique, Institut Géographique National 2018 image Landsat ETM+ 2000, image Landsat 8 OLI-TIRS

FGFR : Forêt Galerie et Formations Ripicole ; **FD :** Forêt Dense ; **FCSB :** Forêt Claire et Savane Boisée ; **SASa :** Savane Arborée et Arbustive ; **PL :** Plantation ; **CJ :** Champs et Jachère ; **MG :** Marécage ; **PE :** Plan d'Eau ; **AGG :** Agglomération ; **Sup :** Superficie ; **Ha :** Hectare.

La lecture du tableau V montre que sur 1015,11 Ha de Forêt Galerie et Formations Ripicoles en 2000, 962,19 sont restées stable en 2020, 51,21 sont transformées en champs et jachères, 0,54 Ha et 1,17 Ha ont été respectivement transformées en agglomération et plantations. Sur 8826,93 Ha de Savane Arborée et Arbustive en 2000, 2785,05 sont transformées en Champs et jachères, 282,69 en plantation, 50,22 Ha en plantation et 5706,18 Ha sont restées intactes en 2020. Sur 13348,08 Ha de champ et jachères observées en 2000, 12227,94 Ha sont restées sans

aucune modification en 2020, 995,58 sont transformées en agglomérations, 106,92 Ha sont transformées en plantation et 17,64 sont utilisées comme champs et jachères.

Les agglomérations qui occupaient 1296,36 Ha en 2000 ont atteint en 2020, une superficie de 2342,97 Ha débordant ainsi la ville de Djougou de ses limites pour absorber des quartiers périphériques comme le présente le tableau VI.

Tableau VI : Variation des limites de ville la ville de Djougou entre 2000 et 2020

Années	Superficie occupée par l'agglomération	Quartier de ville correspondant
2000	1296,36 ha	Alfa-issa, Bassala, Barapapei, Kilir, Zongo, Zountori, Madina, Taïfa, Sassirou, Sapaha, Soubroukou
2020	2342,97 ha	Alfa-issa, Bassala, Barapapei, Killir, Zongo, Zountori, Madina, Taïfa, Sassirou, Sapaha, Soubroukou, Gah, Wargou, Dompago-Toho

Source : Traitement et réalisation des cartes

Du tableau VI il ressort que entre 2000 et 2020, l'agglomération urbaine de Djougou a connu une extension de sa superficie de près de 1046,61 ha avec un taux de consommation des terres qui avoisine globalement 90 % en 2020 enregistrant ainsi la naissance de nouveaux quartiers de ville tels que Gah, Wargou, Dompago-Toho qui n'existaient pas en 2000. Les types d'habitations ont également connu un changement lié certainement aux mutations observées dans le processus d'installation comme le montre la planche 3.



Photo 5 : Cases rondes coiffées de chaumes à Leman-mende



Photo 6 : Habitation en terre battue à Sassirou (Djougou I)



Photo 7 : Maison de type moderne à Leman-bougou

Planche 3 : Habitations traditionnelles et modernes dans la ville de Djougou

Prise de vues : ZANNOU, octobre 2021

La planche 3 montre des habitations traditionnelles qui se retrouvent aujourd'hui dans les enclaves villageoises faites en terre et d'autres matériaux précaires (photo 5 et 6) de la ville et modernes construit en matériaux définitifs soit en tôle ou en dalle (photo 7). Il est noté une tendance générale à la modernisation des habitations dans les quartiers centraux qui s'accroît progressivement dans les nouveaux quartiers. Le tableau VII présente le point de l'évolution des unités d'occupation du sol entre 2000 et 2020.

Tableau VII : Etat des unités d'occupation de la ville de Djougou entre 2000 et 2020

Types d'occupation	Superficie d'occupation en ha en 2000	Superficie d'occupation en ha en 2020
Forêt dense	56,7	23,58
Forêt claires et Savanes boisées	932,13	716,49
Savanes arborées et arbustives	8826,93	5930,82
Champs et Jachères	13348,08	15108,39
Agglomération	1296,36	2342,97

Source : Résultats de calculs à partir des données des cartes d'occupation

De la lecture du tableau VII, il se dégage que deux unités d'occupation ont connu un accroissement quantitatif de leur superficie. Il s'agit des champs et jachères (13348,08 Ha à 15108,39 Ha entre 2000 et 2020) et les agglomérations (1296,36 Ha à 2342,97 Ha). L'expansion spatiale de la ville de Djougou s'est faite donc au détriment des forêts et savanes qui ont subi l'action anthropique les transformant en champs et jachères et en agglomérations.

Il est observé d'ailleurs un changement du paysage urbain entre 2000 et 2020. Pendant que le paysage est dominé en 2000 par de vastes espaces de champ/jachères qui ceinturent les habitations (figure 3), celui de 2020 a montré une extension de l'agglomération urbaine (figure 4) faisant progresser les superficies bâties de la ville constituant l'agglomération urbaine en 2000 par un développement spatial qui a presque triplé, passant de 1296,36 ha en 2000 à 2342,97 ha en 2020, suite à la croissance démographique de la ville ainsi qu'à l'installation des équipements et infrastructures urbaines qui facilitent l'accès aux services sociaux de base. La figure 5 présente l'évolution du taux d'urbanisation de Djougou de 1979 à 2013.

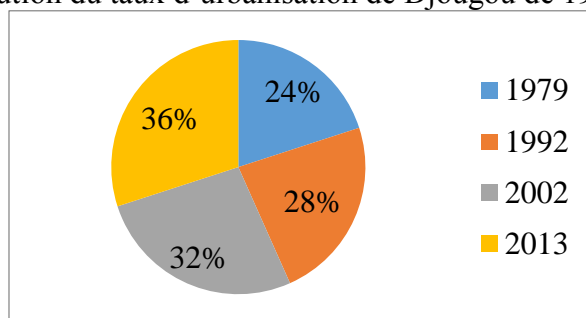


Figure 5 : Evolution du taux d'urbanisation de Djougou de 1979 à 2013

Source: RGPH (1, 2, 3, 4)

De la lecture de la figure 5, il ressort qu'entre 1979 et 2013, le taux d'urbanisation de Djougou a connu une augmentation progressive passant de 24 % à 36 % avec une population urbaine qui est passée de 28 935 habitants à 49 759 à 94473 habitants sortant régulièrement la ville de ses limites initiales. Ce croît démographique se justifie entre autres par les mutations de certains agents de l'Etat, l'implantation de certaines infrastructures foyers d'appel des populations des autres communes et même au-delà, qui viennent s'installer définitivement dans la ville pour y vivre en investissant dans la ville à travers de nombreuses constructions individuelles de type moderne qui participent aussi bien à l'occupation et à l'extension spatiale de la ville.

IV. DISCUSSION

Le foncier a toujours été un enjeu important du développement économique et social comme c'est le constat dans la ville de Djougou où l'accroissement sans cesse de la population génère l'expansion de l'occupation spatiale donnant du coup une valeur financière et sociale prestigieuse aux ressources foncières. Le même constat a été fait par C. S. M. Dahandé (2018, p. 196) qui a fait remarquer que les villes d'Abomey et de Bohicon ont connu un développement continu et progressif, avec une croissance démographique rapide; ce qui entraîne l'éclatement des frontières des deux villes sur leurs périphéries donnant un coup de pouce au marché foncier. Ces mêmes observations avait déjà faites par AMCHUD4 (2010, p.5) de façon générale dans la plupart des villes africaines où la croissance démographique exerce une pression de plus en plus forte sur les terres existantes dans les zones urbaines qui ont pris de la valeur marchande. Elle est aussi à l'origine de l'expansion spatiale des villes dans les zones périurbaines et rurales adjacentes. Cette extension spatiale a provoqué un changement dans le mode de gestion foncière passant de l'acquisition par héritage et donation à la vente/achat comme mode dominant d'appropriation foncière dans la ville de Djougou rejoignant ainsi P. Lavigne-Delville (2000,

p. 10) qui a déterminé deux modes de penser l'espace, l'un est caractérisé par des conceptions foncières traditionnelle et l'autre par des conceptions modernes d'origine occidentale. Ces deux modes se retrouvent dans la ville de Djougou et confirment donc l'universalité des manières de penser l'espace dans les pays colonisés. La naissance d'un marché foncier animé prioritairement par des acteurs qui ont une conception moderne du foncier provoque une restructuration de l'espace avec de nouvelles fonctions. C'est dans ce contexte que J-M. Halleux (2005, p. 4) met l'accent sur le fait que les marchés fonciers et immobiliers déterminent aussi l'organisation spatiale des activités humaines et la satisfaction que les populations retirent de leur logement et de la localisation qu'ils occupent dans l'espace urbain.

Pour appuyer cette assertion, S. Peres (2013, p. 2) confirme que l'évolution de ces dernières années tant dans le système productif que dans les modes de consommation de l'espace a entraîné de profonds changements dans la dynamique de spatialisation des hommes et des activités dans la commune de Djougou. Ce même constat est fait par S. T. Takpara (2012, p.15) qui a relevé que les formes d'occupations des terres ont évolué dans le temps et l'espace et ont eu des impacts socio-économiques et environnementaux considérables dans la ville de Djougou. L'étalement constant des agglomérations urbaines sur leur périphérie résulte aussi bien du choix des ménages en quête d'une meilleure qualité de vie que des comportements des entreprises qui recherchent des terrains d'implantation plus vastes, mieux desservis et à moindre coût. Dans un tel contexte, le foncier devient un véritable vecteur d'investissement et d'accumulation de richesses comme a pu le constater B. S. Tchaou (2014, p.18) qui a signifié qu'il y a aujourd'hui une compétition accrue pour l'accès à la terre qui a profondément évolué passant d'un bien collectif et inaliénable à un objet de mutations significatives. Cette dynamique foncière mal contrôlée dans la ville de Djougou qui est à l'origine de l'extension urbaine elle-même mal gérée. C'est le même constat qu'a fait G. Glèlè (2015, p. 277) dans la commune d'Abomey-Calavi en mettant l'accent sur les pressions exercées sur l'extension urbaine, résultat d'une installation spontanée et anarchique dont la gestion pose d'énormes difficultés en l'absence de l'application des rares outils de gestion disponibles.

CONCLUSION

La présente recherche aborde les déterminants de la dynamique foncière qui occasionnent l'extension urbaine dans la ville de Djougou. Les différents aspects abordés dans cette recherche montrent que la croissance démographique induit le développement spatial de la ville de Djougou qui se manifeste à travers plusieurs facteurs aussi bien naturels et qu'anthropiques. Cette recherche révèle que le mode de gestion foncière a considérablement évolué avec pour corollaires, le changement du mode d'occupation des terres jadis agricoles. En effet, la ville de Djougou a connue une extension spatiale dans le temps passant de 1296,36 ha en 2000 à 2342,97 ha en 2020 avec la naissance de nouveaux quartiers dont : Gah, Wargou et Dompago-Toho. Cette extension urbaine a eu comme conséquences l'augmentation de la valeur vénale des terres qui est passée de 130 000 F à 3 000 000 F entre 2000 et 2020 obligeant de fait les ménages à revenu moyen de sortir du noyau urbain pour s'installer en périphérie où le prix du foncier est plus ou moins raisonnable.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1. AMCHUD4 (2010) : *Conférence ministérielle africaine sur le logement et le développement urbain*, Rapport, 9 p.
2. BERNIER Bernard (1992) : *Initiation à la macroéconomie*, Ediscience international, 8^{ème} Ed 219 p.

3. DAHANDE Claude Senawoudji Magloire (2018) : *Foncier et installation humaine dans le doublet urbain Abomey-Bohicon*, Thèse de Doctorat Unique, Université d'Abomey-Calavi, Bénin, 322 p.
4. GLELE Gisèle (2015) : *La périurbanisation et les dynamiques foncières sur le plateau d'Allada (Sud-Bénin) : L'espace Témoin de la commune d'Abomey-Calavi*, Thèse de Doctorat Unique, Université d'Abomey-Calavi, Bénin, 453 p.
5. HALLEUX Jean-Marie (2005) : *Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation. Application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels*, Unpublished doctoral thesis, Université de Liège, Belgique, 303 p.
6. LAVIGNE-DELVILLE Philippe, TOULMIN Camille, TRAORE Samba (2000) : *Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest, dynamiques foncières et interventions publiques*, Paris, Karthala, 357 p.
7. MANIRAKIZA Vincent (2011) : *Processus d'urbanisation de la ville de Kigala, Rwanda : relation entre la dynamique spatiale et démographique, urbanisation, migrations internes et comportements démographiques*, Louvain- La Neuve, France, 112 p.
8. NSIA Sévérin (2010) : *L'aménagement du territoire et la politique de gestion urbaine au Bénin*, 21 p.
9. PERES Stéphane (2013) : *Dynamique urbaine et rente foncière viticole dans le bordelais Une approche économétrique de la résistance*. GREThA - UMR CNRS 5113 Université Montesquieu – Bordeaux IV, Avenue Léon Duguit, 33608 PESSAC Cedex (France).
10. PNUD (2016) : *Stratégie à l'appui d'une urbanisation durable*, Rapport, 60 p.
11. TAKPARA Salifou Taïrou, (2012) : *Dynamique spatio-temporelle des formes d'occupations des terres et impacts socio-économiques et environnementaux dans la ville de Djougou*, Mémoire de 3^{ème} Cycle, DESS, LERF/UNIPAR. 94 p.
12. TCHAOU Brice Sèvègni (2014) : *La question foncière demeure une problématique composite, pluridimensionnelle où interviennent divers acteurs et institutions*, pp 12-13.
13. VIGNINO Toussaint (2010) : *Périurbanisation de Porto-Novo : dynamique et impacts environnementaux*, Thèse de Doctorat Unique, Université d'Abomey-Calavi, Bénin, 371 p.
14. VISSOH Ahotondji Sylvain (2000) : *La gestion foncière dans la ville de Savalou : Problèmes et perspectives*, DGAT/FLASH, Université d'Abomey-Calavi, Bénin, 69 p.