ISSN 2414-8733

VILLES, TRANSPORTS,
DÉVELOPPEMENT LOCAL

BULLETIN
VILLES, TRANSPORTS, DÉVELOPPEMENT LOCAL

DEBATS, COMPTE RENDU ANNUEL DES TRAVAUX
DE RECHERCHE ET NOTES DE LECTURE



NUMERO 6
DECEMBRE 2022
BRAZZAVILLE CONGO

BULLETIN
VILLES, TRANSPORTS,
DÉVELOPPEMENT LOCAL

BULLETIN
VILLES, TRANSPORTS, DEVELOPPEMENT LOCAL
Débats, compte rendu annuel des travaux de recherche et notes de lecture

Université Marien Ngouabi
École Normale Supérieure Brazzaville Congo
Courriel : *contact@bulletin-greg.cg*
Site web : www.bulletin-greg.cg

Directeur de publication
Patrice Moundza

Rédacteur en chef
Gaston Samba

Comité de rédaction et de lecture
Patrice Moundza, Gaston Samba, Jean Félix Yekoka, Omad Laupem Moatila, Rony Dévyllers Yala Kouandzi, Cécilia Divine Moundza

Comité scientifique
Joachim Emmanuel Goma-Thethet, Professeur,
Edinam Kola, Professeur, Aboubakar Kissira, Professeur,
Robert Edmond Ziavoula, Professeur, Benjamin Evayoulou, Professeur,
Patrice Moundza, Professeur, Gaston Samba, Maître de Conférences,
Didier Loufoua Lemay, Maître de Conférences, Jean Félix Yekoka, Maître de Conférences, Laurent Gankama, Maître de Conférences,
Dr Jean Nkounkou, Démographe aménageur

ISSN 2414-8733

Conception et mise en page : Patrice Moundza

Les opinions défendues dans ces articles n'engagent que leurs auteurs. Elles ne sauraient être imputées aux institutions auxquelles ils appartiennent ou qui ont financé leurs travaux. Les auteurs garantissent que leurs articles ne contiennent rien qui porte atteinte aux bonnes mœurs.
Toute reproduction ou traduction sans accord du Groupe Villes, Transports, Développement local est interdite. Les manuscrits non publiés ne sont pas rendus.

Dépôt légal : Quatrième trimestre 2022 © Copyright GREG décembre 2022

Créé en 2015, le Groupe Villes, transports, développement local est une association à caractère scientifique, culturel et éducatif. Il assure la valorisation de ses travaux dans le Bulletin Villes, Transports, Développement local (ISSN 2414-8733), une publication thématique à parution annuelle. Ce bulletin constitue un espace de réflexion, d'échanges et de débats interactifs sur les questions urbaines, de transports et de développement local au Congo et en Afrique subsaharienne. Il est plus particulièrement un organe d'initiation des jeunes chercheurs à la rédaction et à la production scientifiques, à partir d'un sujet pertinent, en mettant en exergue la force de la description et la rigueur de l'analyse.

Les auteurs doivent se conformer aux normes rédactionnelles édictées par le Conseil Africain et Malgache pour l'Enseignement Supérieur (CAMES) et prendre en compte la structuration habituelle du texte scientifique. La rubrique « titre et signature » est ainsi structurée : titre en gras et majuscule ; nom, prénom et grade universitaire de l'auteur ; laboratoire et université d'attache ; adresse mail.

L'approche monographique et la méthode IMRAD sont indistinctement acceptées. La méthode IMRAD répond aux étapes suivantes : résumé en français et en anglais, introduction (problématique, objectifs, hypothèses), méthodologie, résultats, discussion, conclusion et bibliographie. Les textes doivent être en taille 11, Times New Roman, interligne simple avec des marges de 5 cm en haut et en bas, 4,5 cm à droite et à gauche. Ils doivent aussi respecter une hiérarchie établie entre titres, sous-titres, sous-sous-titres et être homogènes (corps, police, graisse, pente, espace avant/après, alinéas).

Pour les travaux de recherche, tenant compte de l'intérêt et de l'originalité du sujet, il s'agit de présenter un article original de 35 000 caractères (espaces compris). Les notes de lecture portent sur une synthèse critique des travaux de recherche, de publication récente, collée à la ligne éditoriale du présent bulletin. Elles doivent mentionner, avec exactitude, la référence de l'ouvrage traité, sans excéder 7 500 caractères (espaces compris).

Les frais d'évaluation s'élèvent à 1000 F CFA (1,5 euros) la page. Ils accompagnent le dépôt de l'article à publier. Les frais de publication s'élèvent à 2 500 F CFA (3,81 euros) la page. Le paiement des frais d'évaluation et de publication se fait auprès de Moundza Patrice, WhatsApp : + 242 06 679 58 70

Les manuscrits sont reçus, en version électronique, à l'adresse suivante :
contact@bulletin-greg.cg ; avec copie à : patrice.moundza@umng.cg

La rédaction du *Bulletin Villes, transports, développement local* remercie vivement tous les auteurs pour leur contribution et tous les lecteurs pour leur attention particulière à l'égard de cette modeste production scientifique.

INDEXATION

La revue **Bulletin Villes, Transports, Développement Local** améliore constamment son indexation et ses résumés dans diverses agences. Des efforts réguliers sont déployés pour archiver les manuscrits publiés sur diverses plateformes d'archivage qui sont authentifiées.

ROAD **Google Scholar** **Mir@bel** **Base Search** **OAI-PMH** **HAL**

SOMMAIRE

AFELI KOSSI, N'KERE KOMI
La spéculation foncière dans les villes secondaires du Togo : cas d'Adéta …….. 11-26

GBOMANDE NDAGOU DIMANCHE XAVIER
L'insertion sociale des femmes centrafricaines refugiées au Congo . 27-42

MIALOUNDAMA BAKOUETILA GILLES FREDDY, NGONOUO FÉLIX, NKOUIKA-DINGHANI-NKITA GASTON, OSSOKO JEAN PAUL LATRAN, MOUANGA MIKANOU NICIA DANALVIE
Incidence de la crise russo-ukrainienne sur le commerce et l'utilisation des intrants agricoles à Brazzaville (Congo) …….. 43-59

MFOUTOU ULRICH DANY, EBAMA NICOLE YOLANDE
Cadre de vie villageois et accès aux services sociaux de base dans les pays du Niari au Congo ……. 61-71

NGAYI LEMADRE BELLVY, MOUNDZA PATRICE
L'enseignement de l'éducation à la santé et son application en milieu scolaire de Bétou ……..…….. 73-92

LA SPÉCULATION FONCIÈRE DANS LES VILLES SECONDAIRES DU TOGO : CAS D'ADÉTA

Afeli Kossi*, N'kere Komi**

Résumé : À Adéta, la croissance spatiale de la ville est fonction des pratiques foncières des particuliers favorisés par le libéralisme foncier qui contribue à agrandir la trame urbaine des agglomérations de façon anormale et à priver les populations des terres cultivables. L'objectif de cette étude est d'analyser les raisons de la vente des terrains par les populations locales à l'heure de la croissance urbaine d'Adéta. La méthodologie de travail est axée sur la recherche documentaire, l'observation, l'entretien et l'enquête par questionnaire. Au total, 102 personnes ont été enquêtées y compris les acteurs de la marchandisation foncière dans la ville d'Adéta. Les résultats révèlent que 74 % des enquêtés ont accès aux parcelles constructibles par le mode d'achat, par héritage et donation (23 %), et 3 % des enquêtés n'ont pas répondu sur leur mode d'acquisition de parcelles.

Mots-clés : Spéculation foncière, ville secondaire, Adéta, Togo.

Abstract : In Adeta, the spatial growth of the city is a function of the land practices of individuals favored by land liberalism which contributes to enlarge the urban fabric of agglomerations in an abnormal way and to deprive the populations of cultivable land. The objective of this study is to analyze the reasons for the sale of land by local populations at the time of the urban growth of Adeta. The work methodology is based on documentary research, observation, interview and survey by questionnaire. A total of 102 people were surveyed, including the actors of land commodification in the city of Adeta. The results reveal that 74% of respondents have access to building plots by the mode of purchase, inheritance and donation (23%) and 3% of respondents did not answer on their method of acquisition of plots.

Keywords : Land speculation, secondary town, Adeta, Togo.

* Docteur en Géographie, Département de Géographie, Faculté des Sciences de l'Homme et de la Société Université de Lomé E.mail : kossiafeli@yahoo.fr

** Maître de Conférences Département de Géographie Faculté des Sciences de l'Homme et de la Société, Université de Lomé E.mail : nkere1@gmail.com

Introduction

La terre a toujours été reconnue comme une source primordiale de richesse, de statut social et de pouvoir. Elle assure le logement, la nourriture et les activités économiques. Elle est la principale source de revenus et d'emplois au géomètre topographe, dans la plupart des pays du monde en développement et représente une ressource de plus en plus rare en zone urbaine. « L'augmentation du nombre des populations induit une pression croissante sur les ressources en terre. Les espaces, autrefois destinés à l'agriculture et au maraîchage, se convertissent en des espaces à bâtir. » (W. Oladokoun. 2008, p. 274). C'est un espace où s'inscrivent les clivages entre groupes humains. Le sol urbain qui a, à la fois, des valeurs économiques juridique et sociale, est une matière première de base pour le développement. Ainsi, sa gestion et son administration déterminent le développement de la ville. Le système foncier, basé autrefois sur une relation sociale, se fonde aujourd'hui de plus en plus sur des relations économique et financière. Le foncier constitue la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques territoriales. « En effet, la terre sert non seulement de soubassement à toutes les activités humaines mais aussi de lien entre les vivants et les morts » (M. Kouassigan, p. 32). Dans toutes les cultures paysannes, le rapport de l'homme à la terre revêt donc une importance capitale. Mais le développement de l'économie de marché a donné à la terre une valeur marchande qui s'est d'abord imposée dans les sociétés européennes, puis progressivement dans les pays africains, par le biais de la colonisation. Ainsi, l'attribution de la terre, son utilisation, sa vente, son achat ou sa taxation sont devenus un enjeu important. C'est pourquoi la terre est un bien destiné à plusieurs usages (exploitation agricole, immobilisation, réserve naturelle etc.). Aujourd'hui, l'utilisation de la terre prend des proportions multiformes suite à l'acquisition controversée de la terre par des investisseurs.

Pour l'ensemble des formes d'échange, le foncier est devenu une devise monétaire qui crée ses propres valeurs, c'est une ressource amortissable, c'est la raison pour laquelle son prix connaît une augmentation exponentielle. La terre, pour l'agriculteur, sert à la production agricole, pour l'homme d'affaires, c'est un capital très productif qui prend de la valeur chaque année. Partout au monde, la question foncière demeure une problématique universelle, où interviennent divers acteurs et institutions. Le foncier représente, dans la plupart des pays du monde, un des facteurs économiques de développement des villes. Dans les pays du Sud en général et ceux d'Afrique en particulier, la gestion du foncier constitue un enjeu pour le développement des villes. C'est une source très prisée car elle constitue un lieu de construction des infrastructures urbaines et de logement.

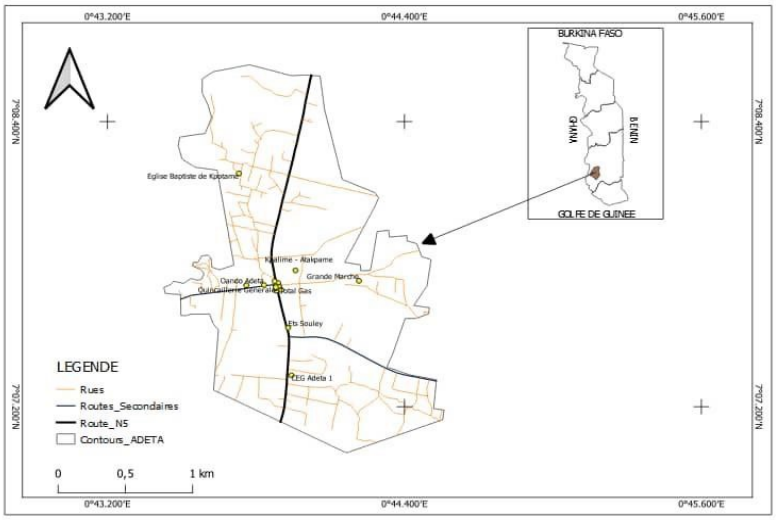
Le foncier, selon la tradition africaine, demeure un bien collectif géré par le chef de famille. Sa gestion varie selon les pays. Si dans les sociétés traditionnelles africaines, la terre constituait un bien commun et sacré dont l'importance se résumait aux pratiques agricoles et pastorales, pour la survie de la communauté, elle a changé de statut avec la colonisation qu'a connue le continent africain (Y. Dziwonou, 2003, p. 114). Dans de nombreuses villes, cela se traduit par un recours massif aux pratiques informelles ou illégales d'accès au foncier. Le passage du statut de terres agricoles à celui de terrains urbanisables marque une rupture majeure dans la fonction et la valeur du sol. Si l'extension urbaine se fait d'une manière programmée et planifiée dans les pays développés, dans les pays en développement, elle se fait de façon spontanée, avec peu de réglementations. La pression exercée par la dynamique urbaine sur le foncier s'exprime donc à travers l'emprise des villes sur les périphéries urbaines jusqu'aux fronts ruraux, souvent agricoles avec des pratiques foncières traditionnelles et de l'économie capitaliste. Cette pratique est encore plus courante en milieu urbain où cette ressource entre de plus en plus dans le « système de l'économie capitaliste » (B. Bernier, 1978, p. 190).

Le contact entre le mode urbain d'acquisition foncière entraîne de nombreux défis liés à la spéculation foncière dans la périphérie des villes, car les terrains à bâtir deviennent de plus en plus rares et chères. La quête de la rente foncière a amené les collectivités détentrices des terres à aliéner systématiquement leur patrimoine. Elle a poussé également les spéculateurs immobiliers et les ménages à des investissements fonciers à but lucratif (F. Hetcheli et I. Dandonougbo ; 2018, p. 8). Le phénomène de marchandisation des parcelles dans les grandes villes d'Afrique subsahariennes est d'actualité dans les villes secondaires, notamment au Togo.

C'est le cas du centre semi-urbain d'Adéta, une ville secondaire et chef-lieu de la préfecture de Kpélé. Comment le phénomène de spéculation foncière se pratique-t-il à Adéta ? Quels sont les facteurs explicatifs de la marchandisation des parcelles et les conséquences qui en découlent ? Quelle stratégie de conservation foncière durable développe-t-on dans la ville d'Adéta ?

La carte 1 ci-dessous montre le milieu d'étude. D'après cette carte, le milieu d'étude se trouve dans la Préfecture de Kpélé et localisé au sud-ouest de la région des Plateaux, à 154 km au nord de Lomé, la capitale togolaise ; 70 km au sud de la ville d'Atakpamé, 51 km à l'est de Notsé, et à 30 km au Nord de la ville de Kpalimé. Il se situe entre 0°43' et 0°44 de longitude est et de 7°9' et 7°8' de latitude nord. Il est limité au nord par le canton de Govié, au sud-est par le canton de Dawloutou et au sud par le canton d'Akata, à l'est par la préfecture de Haho et l'ouest par la préfecture de Danyi. Adéta est la ville carrefour incontournable pour accéder au plateau de Danyi ; à Atakpamé

et à la plaine de Zio à l'est. Elle se trouve sur l'axe routier Kpalimé-Atakpamé (RN5). La ville d'Adéta enregistre une population de 8 499 habitants (RGPH-4) avec une estimation de 10 335 habitants (INSEED, 2020).



Carte 1 : Situation géographique du milieu d'étude
Source : INSEED, 2018, réadaptée par Afeli, 2022

1. Méthodologie de recherche

Toute investigation scientifique exige de la part du chercheur une démarche scientifique rigoureuse afin de recueillir les données fiables et utiles qu'il mettra à profit dans son travail. Pour recueillir toutes les informations relatives à ce travail, deux techniques de collecte des données sont utilisées, à savoir la recherche documentaire et l'enquête sur le terrain. La première a permis d'exploiter des documents dans les bibliothèques de l'Université de Lomé, du Centre de Recherche et de Documentation Félix Couchoro (CRD/FC, ex FLESH), de l'Unité de Recherche Démographique (URD), de l'École Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme (EAMAU), à l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques et Démographiques (INSEED), les ouvrages, les articles, sur les sites Internet. La seconde est utilisée pour recueillir des informations qualitatives et quantitatives aux dépends des techniques telles que l'observation directe, les entretiens et l'enquête par questionnaire.

L'objectif de cette étude est d'analyser les raisons de la vente des terrains par les populations locales, à l'heure de la croissance urbaine d'Adéta. Le nombre total d'habitants est 8 499, mais le ratio 1/80 a été pris pour un choix raisonné, (8499*1/80). Ce qui a permis d'obtenir 106 enquêtés. Le dépouillement et le traitement de données ont été effectués par le logiciel SPSS mais la réalisation des graphiques est faite par le tableur Excel et le reste du document a été réalisé par le logiciel Word. Et enfin, le logiciel ArcView a permis de faire la carte. Le tableau 1 indique la répartition des enquêtés selon leur sexe.

Tableau 1 : Répartition de la population par sexe

Sexe	Effectif	Total
Masculin	4 153	
Féminin	4 346	8 499

Source : Enquête de terrain, Afeli, 2022

D'après le tableau 1, on note une prédominance de la gent féminine (4 346) par rapport aux hommes (4 153). Les données du RGPH-4 révèlent qu'au Togo les femmes représentent 51 % de la population totale contre 49 % pour les hommes.

2. Résultats de l'étude

Les résultats issus de ce travail sont structurés comme suit : les facteurs de la dynamique démo-spatiale et la question de la pratique foncière dans la ville d'Adéta.

2.1. Évolution démographique de la population d'Adéta

La ville d'Adéta, à l'instar des autres villes secondaires de la région des Plateaux et du reste du Togo, a connu dans ces dernières décennies une croissance démographique remarquable. De 2 389 habitants en 1970, la population de la ville d'Adéta est passée à 4 095 habitants en 1981, pour atteindre 8 499 habitants en 2010 (RGPH-4), soit un accroissement moyen annuel intercensitaire inférieur à 2,88 % entre 1981 et 2010, qui est considéré au Togo comme le taux d'accroissement naturel. Selon les estimations de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques et Démographiques (INSEED) en 2020 la ville d'Adéta compte 10 335 habitants en 2020. Ce taux de croissance a été largement alimenté par les migrants venus des autres cantons de la commune et de la préfecture de Kpélé et d'horizons divers faisant d'elle une ville secondaire cosmopolite. La population d'Adéta

n'a cessé de croître de façon exponentielle au fil des années, comme l'indique la figure 1.

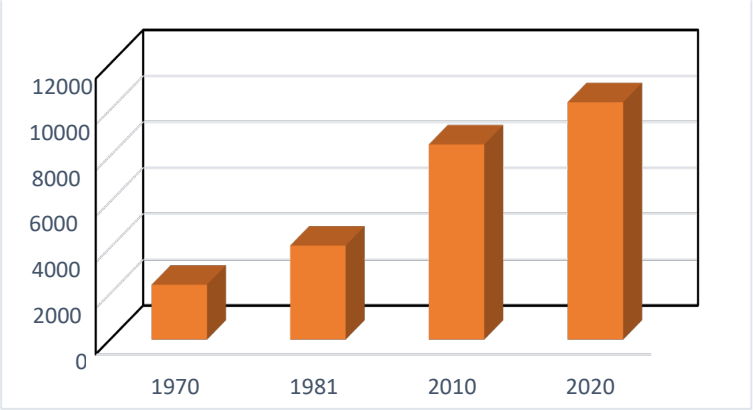


Figure 1 : Croissance démographique à Adéta
Source : INSEED, 2010 et estimations 2020

La figure 1 montre l'évolution démographique de la ville d'Adéta de 1970 à ce jour. Cette croissance démographique entraine un étalement spatial considérable.

2.2. Évolution spatiale de la ville d'Adéta, un phénomène lié à la croissance démographique et à la mise en place des infrastructures

La localité urbaine d'Adéta, comme la plupart des villes du Togo, s'étale de nos jours sur un vaste espace. Cela est dû à la dynamique démographique impressionnante liée au croît naturel et à la migration d'une part, et la mise en place des infrastructures telles que scolaire (Collège d'Enseignement Général, Lycée, École Normale des Instituteurs), marchandes (grand marché d'Adéta), religieux (Église Catholique) et les services, comme les stations d'essence et l'électricité dans le milieu sont des éléments urbanisant qui attirent la population vers la ville d'Adéta avec une forte demande de parcelles constructibles.

La croissance spatiale est remarquable le long des principales grandes artères : l'axe Sud-Nord (RN5, Kpalimé-Atakpamé) et l'axe Est –Ouest qui rallie les localités du Danyi à l'Ouest, situées sur les Monts Dayes et Notsé, une localité à l'extrême Est de la ville d'Adéta. Le noyau ancien d'Adéta est situé actuellement au centre-ville, mais la localité semble plus évoluer du côté

Est, qui est plus propice à l'urbanisation, contrairement au côté Ouest qui est limité par les monts Dayes. La ville d'Adéta évolue de façon anarchique et incontrôlée dans tous les sens, avec des espaces vides et non aménagés entre les espaces bâtis.

Le développement du marché et l'ouverture des voies de communication avec l'hinterland immédiat donnent la trame actuelle à la localité d'Adéta. Ces voies de communication marquent bien la structure de l'agglomération qui s'est cependant étendue le long des voies structurantes. La localité d'Adéta compte actuellement plusieurs quartiers disproportionnés, en taille comme en superficie, qui se développent ensemble, en longueur, entre Atimé, et Govié, et en largeur, entre Tsiko et à 2 km environ à l'Est après la RN5. Le mode d'occupation de l'espace pour l'habitat de type sédentaire. Les concessions pour une bonne part, sont dépourvues de clôtures et sont traversées par de petits passages piétons qui facilitent l'accès à d'autres concessions.

3. Le marché foncier dans la ville d'Adéta : enjeux et évolution

Le foncier, espace s'inscrivant dans les clivages entre groupes humains de toute dimension, est le support de l'habitat, de la culture et de toute autre activité humaine. Entité à caractère sacré, la terre est considérée comme la demeure des aïeux, capable de réagir, en bien ou en mal, selon les actions humaines ou de la nature. Le foncier devient un bien très convoité, car il est symbole de sécurité sociale et également source de malheur dans les sociétés de conservation traditionnelle.

Cependant, l'urbanisation des grandes villes et secondaires a une conséquence sur la terre, car elle oblige les collectivités détentrices à parcelliser leur domaine destinée à la vente aux citadins pour ériger leur habitation. C'est la colonisation qui a donné à la terre une valeur vénale et les modes d'appropriation individuelle de la terre ont apparu avec de nouveaux enjeux autour du foncier. C'est le cas de la ville secondaire d'Adéta au Togo.

3.1. Le régime foncier au Togo et à Adéta

Au Togo, les colons allemands ont reconnu le droit de la propriété coutumière sur les espaces fonciers identifiés par les collectivités comme leur appartenance. L'État togolais, tout en reconnaissant ce droit à la propriété privée, introduit une restriction pour les nationaux qui ne peuvent accéder aux propriétés qu'en respectant les mesures prises par le code foncier togolais.

3.1.1. La terre comme cohésion du groupe social et bien collectif

Dans la conception traditionnaliste du foncier chez les Éwés de Kpélé, la terre est considérée comme un moyen de survie des populations, à travers les pratiques agricoles et les prélèvements de ressource naturelles. Avant la colonisation, la terre est restée un bien collectif, indivis.
Chez les Éwés de Kpélé, la terre était utilisée pour deux fins : les activités agricoles et les constructions. Elle confie à son détenteur un statut social particulier, à l'évidence qu'elle est source de rentabilité socio-économique indéniable.

Elle est élément d'identification aux dieux, grands-parents et parents. Elle consacre l'identification à une origine. C'est une source offerte à tout le groupe social de la préfecture de Kpélé pour en tirer profit et perpétuer ces fonctions. Mais force est de constater que ce principe est parfois trahi par les héritiers à cause de la valeur économique de la terre due à l'urbanisation. La terre à Kpélé est propriété d'une collectivité, il y a donc conservation du droit traditionnel. Le système foncier traditionnel a évolué, désormais le droit collectif coexiste avec le droit individuel.

Dans le système juridique traditionnel africain et chez les Ewé de Kpélé, avant la colonisation, la terre appartenait à la collectivité villageoise ou à une collectivité familiale. Elle ne pouvait en aucun cas être sujette à une quelconque appropriation privative, à titre individuel. Chaque membre dans toutes les collectivités avait un droit d'usufruit, quelle que soit sa position sociale G. Nyassogbo, (1987, p. 13). Les droits de tous les membres étaient strictement égaux sur la terre. La terre était certes un bien sur lequel s'exerçaient des droits d'usage individuel. Selon G. A. Kouassigan (1966, p. 54), la terre appartient à une communauté, le canton, le village ou la famille élargie, mais jamais à un individu à titre privatif. Dans ce contexte, chaque membre de la communauté pouvait occuper la superficie et le lieu qu'il voulait. À point nommé, il dit encore que la terre est un bien sacré, et ce caractère se traduit par la nature particulière des liens qui l'unissent aux hommes qui en prennent possession (Kouassigan, 1966, p. 114). Chez les Ewés de Kpélé, à l'origine de toute implantation sur une nouvelle terre, il y a une sorte de pacte, un véritable traité d'alliance convenu avec les dieux protecteurs.

3.1.2. La terre, un bien inaliénable

La terre est la seule source de subsistance du groupe, oser donc l'aliéner, c'est condamner le groupe aux pires privations et le contraindre à se désorganiser (Y. Dziwonou, 2003, p. 23). Elle ne saurait faire l'objet d'une quelconque cession totale ou définitive au profit d'un individu ou d'une autre collectivité. Le patrimoine foncier n'était pas échangeable sous aucune forme. Tel était le

principe absolu et constant respecté par tous les chefs de familles et de collectivités. En effet, le premier occupant est le véritable propriétaire de la terre, et ses descendants ne sont que de simples usagers en même temps qu'héritiers. Ces derniers accédaient donc à la terre par héritage et n'étaient pas autorisés à se dessaisir de cet héritage au profit d'autrui, car ils pouvaient susciter la colère des ancêtres qui sont en même temps des dieux.

3.1.3. Les modes d'acquisition du foncier à Adéta

L'accès à la parcelle à Adéta est caractérisé de trois modes d'acquisition, à savoir : les modes d'acquisition par héritage, mode d'acquisition par donation, mode d'acquisition par achat. Autrefois, proscrit dans les sociétés africaines, l'achat est le principal mode d'accès à la terre dans la localité d'Adéta, et c'est le moyen d'obtention le plus reconnu de tous. En effet, en raison de la pression de l'urbanisation de « la modernisation sociale qui évite la promiscuité » et du désir ardent de chaque citoyen à un certain âge d'accéder à la propriété et face à l'appât du gain d'argent de la part des propriétaires terriens, l'achat suppose un réel échange de biens matériels et peut être effectué, soit entre 2 collectivités autochtones, soit entre une collectivité autochtone et une collectivité allogène.

L'achat se présente comme la voie la plus rapide d'accès au sol urbain. Ainsi, à Adéta, les enquêtes portées sur les modalités d'accession à la propriété foncière ont donné des résultats que présente la figure 2 d'après lesquels les citadins de la ville d'Adéta accèdent aux parcelles par mode d'achat (74 %), d'héritage (22 %) et de donation (1 %) ; 3 % des enquêtés n'ont pas répondu.

3.1.4. Les acteurs du marché foncier à Adéta

L'accès à la terre est une question qui préoccupe les acteurs du système urbain. En effet, le milieu urbain est caractérisé, en premier lieu, par la concentration des hommes et des activités. De ce fait, la terre apparaît souvent comme le point de mire de toutes les convoitises dans un contexte d'économie de marché. Ceci explique le fait que dans la plupart des agglomérations africaines, plusieurs acteurs d'ordre public et privé interviennent dans le marché foncier.

Cependant, pour ce qui est des villes du Togo, la situation est toute particulière. Les acteurs publics n'existent pratiquement pas sur le terrain. Les initiatives de promotion foncières relèvent des acteurs privés qui font le jeu du marché foncier. Ces acteurs sont constitués des détenteurs coutumiers de la terre qui sont en même temps les vendeurs de terrains, des acquéreurs ou

spéculateurs, et des géomètres topographes. Chacune de ces catégories d'acteurs a sa propre logique, ses intérêts, développe ses propres stratégies et œuvre pour leur aboutissement. Les vendeurs de terrain sont les propriétaires coutumiers de la terre constitués en groupes restreints d'autochtones. Ils sont les principaux vendeurs (directs) de terrains dans la localité d'Adéta (40 % des acquéreurs enquêtés ont acquis leurs terrains directement chez eux).

Les géomètres-topographes sont ceux qui réalisent les opérations de lotissement à la demande des propriétaires terriens ou chefs de collectivité. Ces géomètres doivent effectuer les lotissements, conformément aux plans d'urbanisme et de détail. Ils sont à la fois aussi des démarcheurs et jouent un rôle important dans le jeu foncier des quartiers périphériques. Ils constituent avec les propriétaires terriens les véritables « maîtres de la terre » (K. G. Nyassogbo, op. cit.).

La planche photographique 1 montre des parcelles mises à conservation destinées à une revente plus chère (photo 1A) et la plaque publicitaire à l'endroit des demandeurs de parcelles constructibles (photo 1B). Les demandeurs des parcelles sont de différentes catégories socioprofessionnelles.

Planche photographique 1 :
Des parcelles clôturées et mises en vente



Photo 1A : Parcelle clôturée à Kpotamé. Cliché Afeli, 2021



Photo 1B : Parcelles mises en vente à Zongo.
Cliché Afeli, 2021

Suivant les données de la figure 3, les acquéreurs de terrain sont composés de fonctionnaires à 39 %, de commerçants à 28 %. Les artisans représentent 15 % contre 13 % pour ceux qui exercent des professions libérales. Les autres enquêtés (5 %) sont des étrangers et sont ceux qui mènent des activités dans divers domaines économiques. Les différentes professions exercées par les acquéreurs de terrains leur confèrent des revenus mensuels regroupés en catégories.

La figure 4 montre que 12 % des acquéreurs gagnent mensuellement moins de 100 000 F CFA, 48 % ont des revenus mensuels qui varient entre 100 000 et 200 000 F CFA, contre 12 % et 28 % qui ont respectivement des revenus de 200 000 à 300 000 F CFA et de plus de 300 000 F CFA. Avec ces revenus ou avec d'autres sources complémentaires que les acquéreurs se lancent dans l'achat des terrains pour accéder à la propriété. Certains acquéreurs s'affrontent sur leurs parcelles acquises, car elles font l'objet du litige.

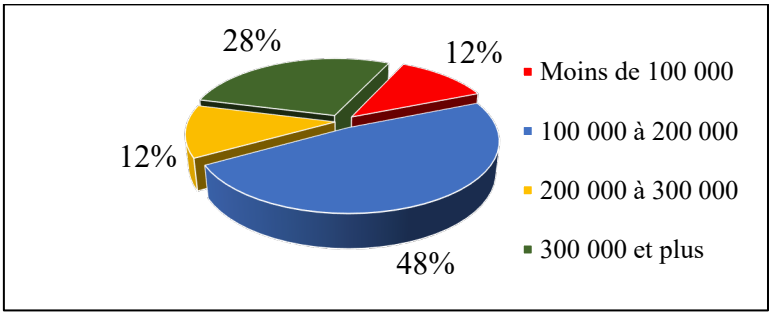


Figure 4 : Répartition des acquéreurs de terrain selon le niveau de revenus (F CFA) **Source :** Résultats de l'enquête, 2021

3.1.6. L'impact du libéralisme foncier à Adéta

La spéculation foncière est une conséquence du libéralisme foncier. Au Togo, la gestion de la terre est laissée aux collectivités mais réglementée par les pouvoirs publics à travers la mise en place des institutions afin de contrôler la spéculation foncière telles que la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), la Direction Générale de la Cartographie et du Cadastre (DGCC), la Division de la Législation Agro-Foncière (DLAF). Cependant, malgré ses multiples institutions pour la bonne gestion foncière, la question de la double voire triple vente devient monnaie courante qui occasionne des litiges entres les acquéreurs eux-mêmes et les détenteurs coutumiers devant les tribunaux. La gestion des parcelles constructibles dans la ville d'Adéta par les acteurs privés n'est pas sans conséquence pour les acquéreurs. Ces derniers risquent de perdre leurs parcelles si les formalités administratives et judiciaires ne sont pas réglées.

4. Discussion

La présente étude a permis de circonscrire la dimension socioéconomique et spatiale de la spéculation foncière à Adéta, une ville secondaire au Togo. L'analyse des résultats montre une forte mutation au niveau de la population. La forte croissance démographique de Lomé (6,5 % entre 1970 et 1981, selon E. Le Bris, 1987, p. 17 ; G. K. Nyassogbo, 2010, p. 108 et 4,4 % entre 1981 et 2010 d'après le RGPH-4) a entrainé une forte demande d'espaces. Selon ces auteurs, cette situation a entraîné l'expansion des aires urbaines au détriment d'anciens espaces villageois. La ville d'Adéta, un carrefour entre Kpalimé, Atakpamé et Danyi est sous le poids démographique, et par conséquent, une pression foncière pour des raisons socio-résidentielles. Les terres autrefois agricoles ont très vite changé de statut d'abord au centre-ville

et ensuite dans les quartiers périphériques (M. Prouzet et P. C. Kobo, 1979, p. 15).

La valeur monétaire moyennant la terre se trouve confrontée à sa conception traditionnelle. En effet, la terre revêt une importance capitale dans les croyances ancestrales où elle se présente comme un bien sacré (M. Kouassigan, 1966, p. 56). Dans les sociétés précoloniales, la terre était une propriété collective dont la gestion incombait aux chefs de collectivités. La terre, héritage communautaire, n'était jamais vendue mais prêtée et ne pouvait nullement être sujette à une quelconque appropriation privative et d'aucune transaction financière. Le statut de la terre dans les sociétés traditionnelles africaines est montré davantage par M. Kouassigan, (op. cit.) dans son ouvrage intitulé *l'homme et la terre* où il a établi les rapports qui lient les hommes à la terre en Afrique. L'auteur a fait une synthèse des droits fonciers traditionnels, un des domaines dans lesquels les principes essentiels et fondamentaux qui régissent le régime juridique de la terre sont presqu'uniformisés en Afrique de l'Ouest.

Cependant, l'arrivée des Européens a modifié les lois traditionnelles du foncier. K. G. Nyassogbo (1987, p. 15) remarque que sous la pression de l'économie monétaire introduite à la suite du contact avec l'Europe, la terre qui avait un statut collectif sans droit de propriété privé, subit des mutations de plus en plus profondes. Il affirme que la conception marchande de la terre fait désormais partie intégrante des structures étatiques, puis systématisée dans les sociétés urbaines et a été très déterminante dans les formes de la croissance spatiale des villes africaines. Ceci fait que « les nouveaux maîtres de la terre vendent désormais, comme une marchandise banale, un bien collectif auparavant indivis et incessible, sur lequel tout le monde ne pouvait avoir qu'un droit usufruit, quelle que soit la position sociale », a-t-il conclu. Dans la même perspective, S. Nguiffo et *al*. (2009, p. 2) montrent que c'est l'introduction des régimes fonciers hérités de la période coloniale dans les pratiques coutumières et perpétrés par les élites africaines après les indépendances qui ont placé souvent les collectivités lignagères sous le paradigme de l'entre-deux : « entre tradition et modernité, entre loi et coutume, entre propriété et usufruit, et naturellement, entre conservation et aliénation ».

Dans des pays, comme le Togo où l'État n'a pas le monopole foncier, les acteurs privés du foncier font office de promoteurs réduisant parfois l'État au statut de simple observateur ou le plaçant dans une situation d'incapacité d'agir pour résoudre les problèmes (Y. Dziwonou, 2000, p. 58, K. G. Nyassogbo, 2010, p. 26). L'appropriation individuelle des terres dans le contexte de la gestion moderne axée sur les textes juridiques calqués sur le modèle du colonisateur entraîne la spéculation foncière. Celle-ci ouvre la voie

à la classe bourgeoise de s'accaparer des parcelles à des fins d'utilisations non agricoles et à la masse paysanne de se réduire à la précarité de la tenure foncière (K. Fatodji, 2017, p. 217).

Conclusion

Cette étude menée révèle que l'urbanisation a des conséquences sur les parcelles urbaines tant dans les métropoles subsahariennes que dans les villes secondaires. Le statut administratif d'Adéta, qui est à la fois chef-lieu de la préfecture de Kpélé, de Commune de Kpélé 1 et chef-lieu de Canton de Novivé lui confère une visibilité décisionnelle dans la localité. Elle devient alors, une zone géographique attractive de par son urbanité. La dynamique démographique qu'elle connaît agit sur la terre car les populations allochtones à la quête des parcelles constructibles l'obtiennent par le mode d'achat, qui entraine un étalement spatial.

La question foncière emballe tous les acteurs privés et les problèmes y afférents. Les zones périphériques de la ville jadis agricoles se transforment en parcelles habitables avec l'accaparement des espaces par ceux qui ont les moyens à des fins spéculatives. L'État est quasi-absent dans la politique foncière au Togo. Aussi face à la croissance démo-spatiale remarquable, les autorités locales ont-elles droit à jouer leur partition dans la gouvernance foncière durable dans la ville d'Adéta.

Références bibliographiques

Bernier Bernard, 1978, « Les phénomènes urbains dans le capitalisme actuel », *Revue Cahiers de géographie du Québec*, Vol. 22, n°56, 341 p.

Dandonougbo Iléri, Hetcheli Follygan, 2013, « Les incidences de l'extension spatiale de la ville de Lomé sur la production agricole périurbaine », *Ingénierie culturelle,* Revue scientifique semestrielle de l'IRES-RDEC N° 002, Lomé, p. 115-136.

Djergou Goumpouguini, 2016, *Spéculation foncière au Togo, Etude de cas d'un quartier périphérique de Lomé : Agoenyivé*, mémoire de master, Université de Lomé, Département de Géographie, 144 p.

Dziwonou Yao, 2000, *Croissance urbaine et mécanismes fonciers. Contribution à l'établissement d'une géomantique cadastrale : le cas de la ville de Lomé.* Thèse de Doctorat d'État ès-Lettres, U.B, Lomé, 579 p.

Dziwonou Yao, 2003, « Le patrimoine foncier est-il encore inaliénable en Afrique Noire ? », *Annales de l'Université de Lomé*, série lettres, Tome XXIII, p. 171-182.

Fatodji Komi, 2017, *Dynamique foncière et impacts socio-économiques dans les espaces ruraux autour de la ville d'Atakpamé au Togo*, Thèse de Doctorat unique en Géographie Humaine. UL, Lomé.

Hetcheli Follygan, 2009, « Le marché central de Kpalimé : Implications spatiales et contraintes d'aménagement », *Journal de la Recherche Scientifique de l'Université de Lomé (Togo)*, Série B, vol. 11 (n° 2), Lomé, p. 27-41, ISSN : 1727 - 8651.

Hetcheli Follygan, Dandonougbo Iléri, Djergou Goumpouguini, 2018, « La rente foncière et ses implications socioéconomiques à Agoènyivé, périphérie Nord de Lomé (Togo) », *Revue ivoirienne de géographie des savanes*, n° 4, juin 2018, 23 p.

Kouassigan Guy Adjété, 1966, *L'Homme et la Terre, droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique Occidentale*, ORSTOM, Paris, 283 p.

Le Bris Emile, 1997, « Les mécanismes de la périurbanisation à Lomé : réflexion sur les facteurs responsables et les perspectives d'avenir », In : *Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1897-1997)*, Actes du Colloque de Lomé du 3 au 6 mars 1997, p.329-340.

Le Bris Emile, Osmont Annik, Marie Anne, 1987, *Famille et résidence dans les villes africaines : Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé.* Collection « Villes et Entreprises », Paris, L'Harmattan, 268 p.

Nguiffo Samuel, Kenfack Pierre Etienne et Mballa Nadine, 2009, *L'incidence des lois foncières historiques et modernes sur les droits fonciers des communautés locales et autochtones du Cameroun,* Forest Peoples Programme N° 2, Royaume-Uni, Londres.

Nyassogbo Kwami Gabriel, 2010, « Les contraintes de l'étalement urbain ou l'absence de politique urbaine dans les villes du Togo : l'exemple de Lomé », *ÀHƆHƆ*, Revue de Géographie du Lardymes, n° 5-4ème année, Université de Lomé, p. 106-126.

Nyassogbo Kwami Gabriel, 1987, « Juxtaposition de deux pratiques foncières et de deux formes architecturales dans une ville secondaire du Togo : Atakpamé », *Politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisme et d'habitat*, Actes du Colloque International de Paris du 25 au 28 septembre 1985, Tome 2, collection « Villes et Entreprises », L'Harmattan, Paris, p. 112-128.

Nyassogbo Kwami Gabriel, 2007, « Intégration ou ségrégation ethnique : le cas du quartier d'Adidogomé », In : Gervais-Lamboni P., Nyassogbo K. (éds) : *Lomé, Dynamiques d'une ville africaine*, Karthala, Paris, p. 211-231.

Oladokoun Wonou, 2013, « L'inefficacité du modèle de gestion du foncier rural au Togo. Étude de cas des agglomérations rurales périurbaines

d'Atakpamé », *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement,* n°1, EDUCI, Abidjan, p. 45-65.

Oladokoun Wonou, 2013, « La vente des terres de culture et ses effets sur le développement agricole dans l'agglomération rurale de Badja au Togo », *Revue de géographie du Laboratoire Leïdi,* N°11, p. 36-57.

Prouzet Michel, Kobo Pierre-Claver, 1979, « Le problème foncier en milieu péri-*urbain* », *Les cahiers du pôle foncier*, N°19/2018, 53 p.

BULLETIN
VILLES, TRANSPORTS, DEVELOPPEMENT LOCAL
Débats, compte rendu annuel des travaux de recherche et notes de lecture

Université Marien Ngouabi École Normale Supérieure
Brazzaville Congo Courriel : *contact@bulletin-greg.cg*

NUMERO 6, 2022

AFELI KOSSI, N'KERE KOMI
La spéculation foncière dans les villes secondaires du Togo : cas d'Adéta …….. 11-26

GBOMANDE NDAGOU DIMANCHE XAVIER
L'insertion sociale des femmes centrafricaines refugiées au Congo . 27-42

MIALOUNDAMA BAKOUETILA GILLES FREDDY, NGONOUO FELIX, GASTON NKOUIKA-DINGHANI-NKITA, OSSOKO JEAN PAUL LATRAN, MOUANGA MIKANOU NICIA DANALVIE
Incidence de la crise russo-ukrainienne sur le commerce et l'utilisation des intrants agricoles à Brazzaville (Congo) …….. 43-59

MFOUTOU ULRICH DANY, EBAMA NICOLE YOLANDE
Cadre de vie villageois et accès aux services sociaux de base dans les pays du Niari au Congo ……. 61-71

NGAYI LEMADRE BELLVY, MOUNDZA PATRICE
L'enseignement de l'éducation à la santé et son application en milieu scolaire de Bétou ……..…….. 73-92

Photo de couverture : Avenue Ngamaba, Mfilou-Brazzaville Congo.
Cliché P. Moundza, 2020