

## **Lotissement et mutations socio-spatiales dans l'arrondissement de Ouanho au Sud-Est du Bénin**

**Sandé ZANNOU<sup>1</sup> et Armand Josué DJAH<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> *Université d'Abomey-Calavi (UAC), Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS), Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT), Laboratoire de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et de Développement Durable (LATEDD), 02 BP 226 Porto-Novo, République du Bénin*

<sup>2</sup> *Université Alassane Ouattara (UAO), UFR, Communication, Milieu et Société, Département de Géographie, Laboratoire Ville Société Territoire (LaboVST), BPV 18 Bouaké 01 Bouaké, République de la Côte d'Ivoire*

(Reçu le 22 Septembre 2021 ; Accepté le 12 Novembre 2021)

---

\* Correspondance, courriel : [sandezannou@yahoo.fr](mailto:sandezannou@yahoo.fr)

### **Résumé**

Le présent article porte sur les mutations socio-spatiales liées au lotissement dans l'Arrondissement de Ouanho au Bénin. La méthodologie adoptée a consisté tout d'abord à collecter les données dans les centres de documentation et sur le terrain. Pour ce faire, 156 ménages ont été enquêtés et 11 personnes ressources sont interviewées. Les données recueillies ont été traitées à l'aide des outils spécifiques (informatique et cartographique). Les résultats obtenus ont été analysés à l'aide du modèle SWOT. Ces résultats montrent que les opérations de lotissement initiées ont transformé le paysage de l'Arrondissement de Ouanho, qui s'urbanise de plus en plus avec la construction des habitations modernes et la mise en place des services sociaux de base. Aussi, note-t-on la dégradation et la régression du couvert végétal comme véritables enjeux environnementaux et du développement durable. En effet, entre 1998 et 2018, la superficie des agglomérations a connu une progression de plus de 200 % passant de 169,58 ha en 1998 à 412,36 ha en 2018 ; au même moment, les formations végétales notamment les cultures et jachères sous palmeraies ont connu une régression passant de 195,68 ha en 1998 à 27,56 ha en 2018 soit une perte de 168,12 ha. Au terme de cette recherche, il est clair qu'il existe un lien étroit entre le lotissement et les mutations socio-spatiales dans la mesure où le lotissement favorise le développement des activités économiques et la transformation du paysage. Cette recherche est une contribution à l'étude de la problématique de l'aménagement du territoire et met l'accent sur les connaissances scientifiques en matière de l'incidence du lotissement.

**Mots-clés :** *Ouanho, lotissement, mutations spatiales, paysage urbain, environnement.*

### **Abstract**

#### **Subdivision and socio-space change in the district of Ouanho in the south east of Benin**

This article deals with the socio-spatial changes linked to housing estate in the district of Ouanho in Benin. First of all the methodology adopted was consisted in collecting data in the documentation centers and on the

field. To do this, 156 Households were surveyed and 11 resource people were interviewed. The data collected was processed using specific tools (computer and Cartographic). SWOT model served to analyse the results obtained. Those results obtained show that the subdivision operations initiated have transformed the landscape of the district of Ouanho, which is becoming increasingly urbanized with the construction of modern houses and the establishment of basic services. Also, we note the degradation and regression of plant cover as really environment issues and sustainable development. Indeed, between 1998 and 2018, the area of agglomérations increased by more than 200 %, going from 169.58 ha in 1998 to 412.36 in 2018, at the same time, plant formations in particular corps and fallows under palm groves fell from 195.68 ha in 1998 to 27.56 ha in 2018, i.e. a loss of 168.12 ha. At the end of this research, it is clear that there is a close link between housing estate and socio-spatial changes insofar as the subdivision promotes the development of economic activities and the transformation of the landscape. This research contributed to the study of land use planning's problematic and emphasizes scientific knowledge in matter of subdivision's incident.

**Keywords :** *Ouanho, subdivision spatial changes, urban landscape, environment.*

## 1. Introduction

Chaque année, plus de 4,5 millions de nouveaux habitants sont dans des zones d'habitat informel [1]. A travers toute l'Afrique, les villes-régions, couloirs urbains de développement et méga-régions urbaines continuent de faire leur apparition et deviennent de plus en plus visibles. En 2009, l'Afrique a dépassé le milliard d'habitants, dont 395 millions (soit près de 40 %) vivaient dans des zones urbaines. En 2010, elle est urbanisée à 44 % et les prévisions donnent un taux d'urbanisation de l'ordre de 50 % d'ici l'année 2030 et de 62 % en 2050 [2]. En effet, les zones périphériques qui constituent encore en Afrique noire un espace urbanisable relativement disponible sont l'objet d'une conquête accélérée. Selon [3], les périphéries étant riches de leurs disponibilités foncières, elles sont le théâtre d'interventions de différents acteurs portés par des logiques et des intérêts catégoriels et localisés. En effet, les investissements spéculatifs de la plupart des acteurs urbains à la recherche de profit contribuent aussi significativement à l'accroissement du prix des lots empêchant les ménages à revenus modestes de disposer de logements décents [4]. Cette situation a entraîné l'émergence de nombreux quartiers informels, souvent précaires en termes de sécurité foncière et de leur localisation dans des zones non constructibles [5]. Ainsi, les zones périphériques connaissent fréquemment des accroissements supérieurs à 10 % par an, pendant que la ville dans son ensemble ne gonfle que de 6 % à 7 % par an. La spéculation foncière et immobilière est donc, comme on peut s'en douter, particulièrement intense à la périphérie des villes. L'appropriation du sol est rapide, même si le bâti n'apparaît parfois que plus tard [6]. En effet, dévoreuses d'espace, les villes s'étirent progressivement jusqu'aux zones rurales, rallongeant ainsi les distances intra-urbaines [7]. En Afrique de l'Ouest jusque dans les années 1990, l'intérêt pour les acquisitions de terres portait surtout sur les terres urbaines. Mais à partir des années 2000, les investisseurs privés sont devenus plus actifs dans l'acquisition de terres rurales, un processus qui s'est accéléré depuis environ 2005 [8]. Dans cette région, la croissance urbaine récente a pris deux principales formes : la densification et l'étalement des agglomérations existantes ; et l'émergence de nouvelles agglomérations. Ainsi, seuls 5 à 20 % des terres seraient immatriculées, c'est-à-dire enregistrées et inscrites dans un livre ou un registre foncier dont la conservation est garantie par l'Etat [9]. Dès lors, il faut des formes d'intervention publique notamment dans le domaine de l'habitat et du logement [10]. Pour y parvenir, l'Etat ivoirien pour sa part a édicté un arsenal de règles et de pratiques pour réglementer et contrôler la dynamique spatiale et la création ; l'aménagement et l'équipement des espaces urbains. Ici, l'Etat qui entendait sauvegarder l'ordre urbanistique de qualité hérité de la colonisation veille au respect scrupuleux des règles

et pratiques qu'il a établi en matière d'urbanisme [11]. Le Bénin ne fait pas exception à ces réalités. Il comptait déjà en 2007, outre les 3 villes à statut particulier (Cotonou, Porto-Novo et Parakou), une douzaine de villes moyennes et 120 petites villes [12]. En matière d'offre foncière pour habitation, la quasi-totalité de l'alimentation en espace à urbaniser relève de l'initiative de l'Etat. En termes simplifiés, l'Etat dispose de l'espace national non revendiqué par des propriétaires titulaires. Il détient seul la capacité à « ouvrir » des espaces à l'urbanisation. Il utilise pour cela l'instrument principal du lotissement : l'achat, l'expropriation ou l'utilisation de son sol lui procurant l'assiette foncière nécessaire. Il aménage les lieux, les divise en lots et les attribue ou les cède, souvent à un prix peu élevé [13]. Le lotissement est obligatoire pour l'urbanisation [14], car sans lotissement, il n'y a pas d'aménagement, d'assainissement, ni de viabilisation. Le lotissement sur domaine privé de l'Etat constitue donc la voie principale d'immatriculation des propriétés individuelles au Bénin en permettant, après morcellement, d'attribuer une parcelle à un propriétaire privé [13]. Ainsi, depuis quelques années, tout le territoire du Bénin est sujet à une pléthore d'opérations de lotissement. Ces opérations ont permis de mettre en place des dizaines de milliers de parcelles. Toutefois, les opérations de lotissement sont confrontées à de nombreuses difficultés telles que l'improvisation, l'absence de documents de référence et parfois, un manque de célérité d'où une durée trop longue (dix ans en moyenne), de l'affairisme, un mode de financement inapproprié, etc. [15]. Aussi, les populations sont-elles toujours réticentes face à un coefficient élevé qui selon elles, entraînerait une diminution drastique de la superficie de leur parcelle au recasement [16]. La non approbation de la majorité des lotissements villageois entraîne l'informalité de la construction [17]. L'Arrondissement de Ouahou au sud-est du Bénin connaît une croissance démographique et urbaine, estimée à 0,7 % entre 2002 et 2013. En effet, avec la saturation de l'espace dans la ville de Porto-Novo, les populations envahissent et phagocytent les localités rurales qui sont transformées en zones résidentielles [18]. Ainsi, des opérations de lotissement sont initiées dans l'Arrondissement afin de favoriser une adéquate installation des populations. Etant donné que dans les espaces périurbains, les enjeux liés à la terre sont très nombreux : conversion de terres agricoles, forestières ou naturelles vers des usages urbains ; formation de plus-values d'urbanisation ; préservation de la ressource foncière pour ses fonctions non marchandes ou pour les générations futures [19]. L'objectif de la présente recherche est d'analyser les mutations socio-spatiales induites par le lotissement dans l'Arrondissement de Ouahou au sud-est du Bénin.

## **2. Méthodologie**

### **2-1. Collecte des données**

#### ***2-1-1. Recherche documentaire***

Cette étape a consisté à visiter les centres de documentation parmi lesquels, on a le centre de documentation de la FASHS, du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable (MCVDD), de l'Institut National de la Statistique et de la Démographie (INStAD) et de la Mairie d'Avrankou. Des documents (livres, thèses, mémoires, articles, etc.) qui ont abordé la question de l'urbanisation et du lotissement ont été consultés dans ces centres de documentation. Le reste des informations est obtenu lors des enquêtes de terrain.

#### ***2-1-2. Travaux de terrain***

Afin d'obtenir le maximum d'informations, des investigations en milieu réel ont été faites auprès des différents acteurs concernés par le lotissement dans l'Arrondissement de Ouahou. Ainsi, pour mener à bien les enquêtes de terrain, un échantillonnage a été élaboré.

### 2-1-2-1. Echantillonnage

L'étude a porté sur les quatre (04) villages que compte l'Arrondissement de Ouanho. Le choix des personnes enquêtées a été basé sur la technique du choix raisonné. Ainsi, le ménage a été pris comme unité d'enquête et à l'intérieur de chaque ménage, une personne a été enquêtée. Les critères suivants ont servi de base pour le choix des personnes soumises aux enquêtes : être un propriétaire terrien ; être âgé d'au moins vingt-cinq (25) ans et avoir vécu dans la localité pendant les cinq (05) dernières années pour bien présenter les faits ayant marqué la localité. La taille de l'échantillon a été déterminée grâce à la formule :  $E = Mt$  (1) [18]. E étant la taille de l'échantillon, M, le nombre total de ménages de l'Arrondissement (3 113) et t, le taux d'échantillonnage fixé arbitrairement à 5 %. Ainsi,  $E = 155,65$  soit 156 ménages. A cet effectif s'ajoute celui de 11 personnes ressources interviewées. Il s'agit d'un chef d'Arrondissement, de 4 chefs village, d'un chef service technique, 3 membres des comités de lotissement et 2 responsables des cabinets de géomètre.

### 2-1-2-2. Outils, matériel et techniques de collecte

Pour réaliser les enquêtes et les interviews, plusieurs outils sont utilisés. Il s'agit entre autres d'une grille d'observation qui a été utilisée pour marquer les faits relatifs aux aspects des transformations paysagères et contraintes au lotissement ; des guides d'entretien adressés aux différentes personnes ressources notamment les responsables des cabinets de géomètre et les autorités locales ; un questionnaire adressé à la population cible pour recueillir des informations sur le lotissement et ses implications socio-spatiales. Le principal matériel utilisé est un appareil photo numérique pour la prise de vues instantanées. Quant aux techniques de collecte, on distingue l'enquête par questionnaire, l'entretien et l'observation. Grâce à l'utilisation de ces méthodes, des données quantitatives et qualitatives ont été collectées et exploitées. Il s'agit entre autres : (i) des données relatives au point des opérations de lotissement entreprises dans l'Arrondissement. Ces données obtenues au service technique de la mairie d'Avrankou a permis de faire l'état des lieux du lotissement ; (ii) des données relatives aux coûts des opérations de lotissement et la contribution des bénéficiaires. Ces données sont recueillies lors des travaux de terrain et ont permis d'analyser les implications financières du lotissement dans l'Arrondissement ; (iii) des données démographiques issues des Recensements Généraux de la Population et de l'Habitation (RGPH) de 2002 à 2013 obtenues à l'INStAD pour caractériser la croissance démographique et urbaine dans l'Arrondissement ; (iv) des données relatives à l'évolution du coût des parcelles afin d'établir un lien avec les opérations de lotissement opérées dans l'Arrondissement. Ces données ont été recueillies lors des travaux de terrain auprès des acquéreurs de parcelles et service technique de la Mairie et (v) des informations liées aux fondements, contraintes et stratégies de gestion des conflits liés au lotissement dans l'Arrondissement. Ces données ont été obtenues grâce aux travaux de terrain.

## 2-2. Traitement des données et analyse des résultats

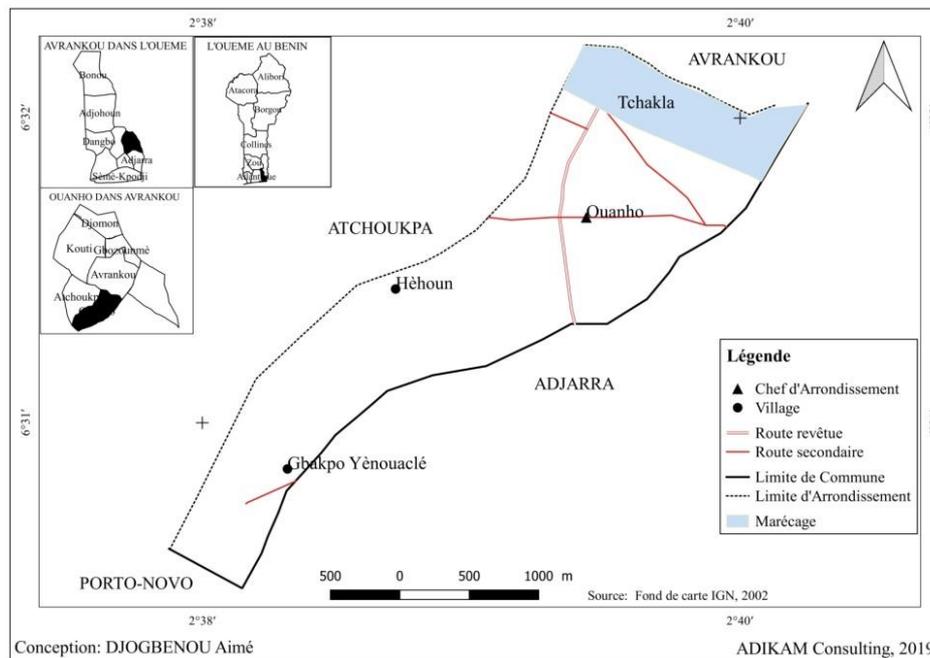
Le traitement des données et informations a concerné principalement la codification et le dépouillement des questionnaires, des guides d'entretien et des grilles d'observation. Ces fiches d'enquête ont été dépouillées manuellement puis traitées à l'ordinateur. Ainsi, le logiciel Excel 2007 a servi à calculer certains paramètres, élaborer les tableaux et construire les graphiques pendant que le logiciel QGIS a été utilisé pour la réalisation des cartes. Pour apprécier les mutations spatiales liées au lotissement, la matrice de transition a été élaborée pour décrire les changements des unités d'occupation du sol entre 1998 et 2018. Le nombre X de lignes de la matrice indique le nombre de classes d'occupation du sol au temps t0 (1998); le nombre Y de colonnes de la matrice est le nombre de classes d'occupation du sol converties au temps t1 (2018) et la diagonale contient les superficies des formations végétales restées inchangées. Les transformations se font donc des lignes vers les colonnes. Les superficies de ces différentes classes d'occupation du sol ont été calculées à partir du

croisement des cartes d'occupation du sol de 1998 et de 2018. A l'issue du traitement des données, les résultats obtenus ont été analysés suivant le modèle SWOT. Ce modèle a permis d'étudier les facteurs internes et externes qui font du lotissement, un enjeu de mutations socio-économiques et spatiales dans l'Arrondissement de Ouanho.

### 3. Résultats

#### 3-1. Facteurs favorables au lotissement dans l'Arrondissement de Ouanho

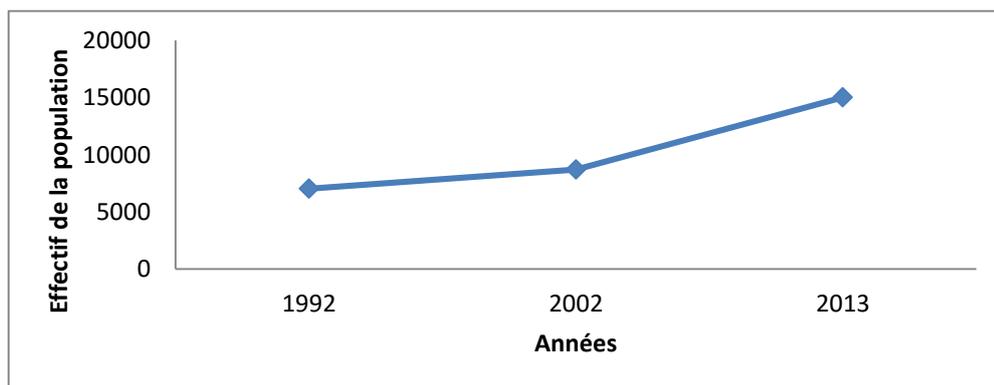
Les opérations de lotissement ont été lancées dans l'Arrondissement de Ouanho à cause de plusieurs facteurs notamment le positionnement géographique de l'arrondissement, la croissance démographique et le coût relativement abordable des parcelles. L'Arrondissement de Ouanho est l'un des sept arrondissements qui compte la Commune d'Avrankou. Il est localisé entre 6°30' et 6°32' de latitude nord d'une part, et entre 2°38' et 2°40' de longitude est, d'autre part. L'Arrondissement de Ouanho est limité au nord par l'Arrondissement d'Avrankou-centre, au sud et à l'est par la commune d'Adjarra, au sud-est par la municipalité de Porto-Novo, à l'ouest par l'Arrondissement d'Atchoukpa (*Figure 1*).



**Figure 1 : Situation géographique de l'Arrondissement de Ouanho**

Ce positionnement fait de l'Arrondissement de Ouanho, une zone de résidence pour ceux qui ont été contraints de quitter Porto-Novo, spatialement saturé et ceux ne pouvant pas résider à Adjarra ni dans l'Arrondissement d'Atchoukpa, du fait de la cherté des parcelles. En effet, l'Arrondissement de Ouanho est situé entre plusieurs espaces urbains dont la dynamique est très remarquable ces derniers temps. Mais avec le temps, les territoires qui, au départ semblaient être éloignés ont commencé également par être occupés par les citadins. L'Arrondissement de Ouanho profite également de sa proximité avec Atchoukpa et Adjarra pour son urbanisation. En fait, ce sont les deux zones qui avaient été prises d'assaut par les acquéreurs de parcelles venus de Porto-Novo. Cet état de chose a provoqué l'augmentation des prix des parcelles dans ces localités. Dès lors, les personnes n'ayant pas de gros moyens financiers se sont tournées vers une autre zone proche de Porto-Novo où les parcelles sont relativement moins chères. C'est ainsi que l'Arrondissement de Ouanho

est devenu la nouvelle cité dortoir des personnes ne pouvant élire de domicile à Porto-Novo ou Adjarra et Atchoukpa. Avec cet engouement, le lotissement est devenu une nécessité dans l'Arrondissement afin de permettre de sécuriser un tant soit peu, les parcelles. En outre, l'Arrondissement de Ouanho connaît une rapide et spectaculaire évolution démographique ces dernières années. La population de Ouanho a connu une évolution à double tendance entre 1992 et 2013. En effet, au cours des deux premiers recensements (1979 et 1992), la population a connu une faible évolution passant de 7 047 en 1992 à 8 712 habitants en 2002 soit une augmentation de 1 665 habitants en 10 ans. Par contre, entre 2002 et 2013, l'évolution a été spectaculaire avec une population qui a presque doublé passant de 8 712 à 15 034 habitants. Cette rapide évolution de la population montre que l'Arrondissement connaît une affluence ces dernières années. La **Figure 2** présente l'évolution de la population de 1992 à 2013.



**Figure 2 :** Evolution de la population de Ouanho de 1992 à 2013

L'analyse de la **Figure 2** montre que la population de Ouanho a connu une forte augmentation de 1992 à 2013. Par ailleurs, dans l'Arrondissement de Ouanho, le coût des parcelles est relativement moins cher. Pendant que dans l'Arrondissement d'Atchoukpa et la Commune d'Adjarra, il faut déboursier des millions pour acheter une parcelle, l'Arrondissement de Ouanho offre des parcelles à des coûts relativement abordables. La parcelle de 500 m<sup>2</sup> coûte entre 1 000 000 à 4 500 000 F CFA en 2019 (**Tableau 1**) selon que, les quartiers/villages soient en cours d'urbanisation.

**Tableau 1 :** Evolution des prix de parcelle dans les quartiers de l'Arrondissement de Ouanho et à Porto-Novo de 1995 à 2019

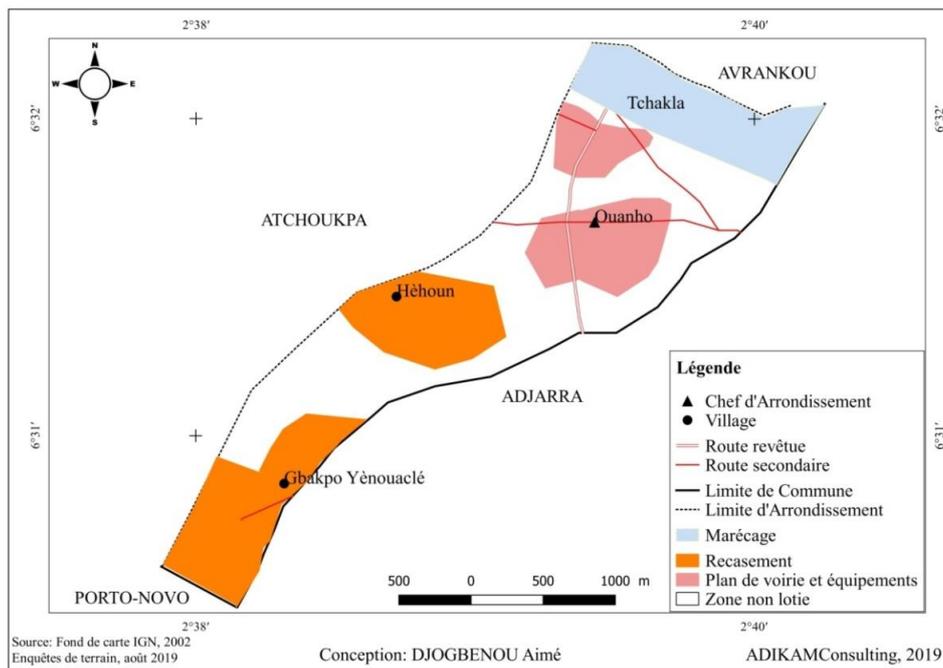
Quartiers/villages	Prix de parcelles de 500 m <sup>2</sup> (FCFA)			
	1990	2000	2010	2019
<b>GBAKPO YENOUCLE</b>	250 000 à 300 000	400 000 à 500 000	600 000 à 700 000	1 000 000 à 3 000 000
<b>HEHOUN</b>	250 000 à 300 000	400 000 à 500 000	600 000 à 700 000	1 000 000 à 3 000 000
<b>OUANHO</b>	500 000 à 800 000	800 000 à 1 500 000	1 500 000 à 2 500 000	2 500 000 à 4 500 000
<b>TCHAKLA</b>	500 000 à 800 000	800 000 à 1 500 000	1 500 000 à 2 500 000	2 500 000 à 4 500 000
<b>PORTO-NOVO</b>	200 000 à 5 000 000	800.000 à 10 000 000	2 000 000 à 30 000 000	5 000 000 à 50 000 000

**Source :** Registres de convention de vente de parcelles (mairies d'Avrankou et de Porto-Novo) et Résultat d'enquête, août 2020

Bien que le prix des parcelles augmente dans l'Arrondissement de Ouanho, il est loin de la pratique dans la ville de Porto-Novo. En 2019, un acquéreur devrait déboursier entre 5 000 000 FCFA et 50 000 000 FCFA pour s'acheter une parcelle de 500 m<sup>2</sup> dans la ville de Porto-Novo alors que dans l'Arrondissement de Ouanho, avec une moyenne de 3 000 000 FCFA, il a une parcelle bien positionnée. Cet état de chose a accéléré le processus de l'urbanisation et de lotissement dans l'Arrondissement de Ouanho.

### 3-2. Point du lotissement dans l'Arrondissement de Ouanho

Dans l'Arrondissement de Ouanho, diverses opérations de lotissement ont été initiées et touchent de la plupart des quartiers. La **Figure 3** montre la spatialisation du lotissement dans l'Arrondissement de Ouanho.



**Figure 3 : Niveau de lotissement de l'Arrondissement de Ouanho**

Plusieurs quartiers de l'Arrondissement de Ouanho sont en cours de lotissement mais aucun quartier n'a été entièrement loti et certaines zones n'ont pas connu un début de lotissement. En effet, aucune opération de lotissement lancée dans l'Arrondissement de Ouanho n'a été entièrement bouclée. Ainsi, aucune opération n'a été clôturée dans cet Arrondissement alors que la dernière opération de lotissement lancée dans cet arrondissement date de 2002 soit 18 ans. Le **Tableau 2** présente des détails sur les opérations de lotissement effectuées dans l'Arrondissement.

**Tableau 2 : Point des opérations de lotissement dans l'Arrondissement de Ouanho**

Quartiers	Année de Démarrage	Superficie mise en lotissement	Étape du lotissement	Taux d'exécution
Gbakpo	1994	150 ha	Recasement	70 %
Héhoun	2002	75ha 35a 29 ca	Recasement	85 %
Ouanho	2000	93ha 74a 51ca	Voirie et équipement	45 %
Tchakla	2000	110 ha 08 ca	Recasement	40 %

Source : Mairie d'Avrankou, février 2020

Le **Tableau 2** illustre à suffisance que le lotissement est émaillé de difficultés dans l'Arrondissement de Ouahgo. L'opération initiée à Hehoun en 2002 a atteint 85 % de taux d'exécution, ce taux est inférieur à 50 % dans les quartiers de Ouahgo et Tchakla.

### 3-3. Problèmes du lotissement dans l'Arrondissement de Ouahgo

Les problèmes liés au lotissement peuvent être appréhendés suivant le modèle APA (Avant, Pendant, Après). Avant les travaux de lotissement, les villageois sont souvent divisés sur la nécessité de cette opération. Ce qui ralentit les travaux et ne favorise pas le recensement de tous les présumés propriétaires terriens. Au cours des travaux, les populations éprouvent de difficultés à s'acquitter des frais des opérations. En effet, pour les opérations de lotissement, les présumés propriétaires terriens sont appelés à déboursier une certaine somme d'argent (**Tableau 3**)

**Tableau 3 : Répartition des frais de lotissement dans l'Arrondissement de Ouahgo**

Dénomination	Montant en F CFA/parcelle		Destination	Rôle
	Avant	Aujourd'hui		
Frais d'état des lieux	5 000	5 000	Comité villageois qui accompagne le Géomètre	Rémunération des membres du comité
Frais de lotissement	45 000	60 000	Géomètre	Main d'œuvre du cabinet de géomètre
Frais d'étude de dossier	10 000	10 000	Différents comites et cabinet de géomètre	Rémunération
Frais de recasement	17 300	30 000	Mairie	Ouverture de voies
<b>Total</b>	<b>77 300</b>	<b>105 000</b>		

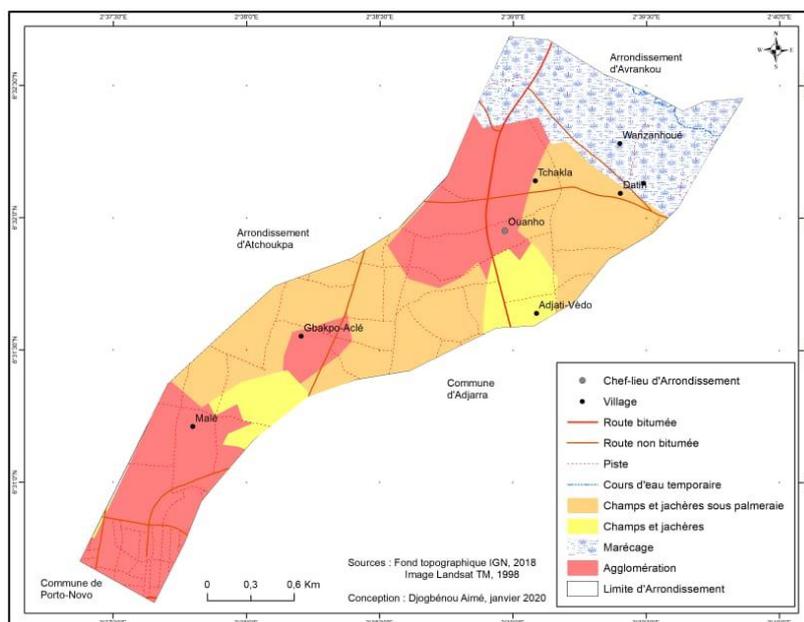
*Source des données : Enquêtes de terrain, février 2020*

En définitive, le lotissement coûte en moyenne 105 000 FCFA, par parcelle, au propriétaire terrien dans l'Arrondissement de Ouahgo. Après avoir déboursé ces frais, le propriétaire est libre de disposer de son acte de cession et vendre aux acquéreurs librement. Ces frais permettent de faire face aux dépenses liées aux opérations d'une part, et permettre à la Commune de mobiliser des ressources financières, d'autre part. Mais compte tenu des conditions socio-économiques, les propriétaires terriens n'arrivent pas à payer à temps ces différents sous, ce qui ralentit et bloque parfois les travaux. Or, la lenteur réveille dans le mental des populations, beaucoup de sentiments négatifs qui vont du mécontentement au profond regret en passant par la peur, la colère, des accusations de tous genres, la méfiance ou la haine voire le rejet total. En effet, les agents lotisseurs sont souvent accusés dans l'Arrondissement de Ouahgo. Certains les accusent de brader leurs terrains ; d'autres trouvent que ces agents attribuent des parcelles à de nouveaux propriétaires, c'est-à-dire des personnes qui n'étaient pas recensées lors de l'état des lieux. A la fin des travaux, la rancœur naît de la façon dont les conflits sont traités. Certaines personnes s'opposent à l'application du coefficient de réduction (le coefficient de réduction représente le pourcentage de contribution en terrains de chaque présume propriétaire au profit des ouvrages et domaines publics).

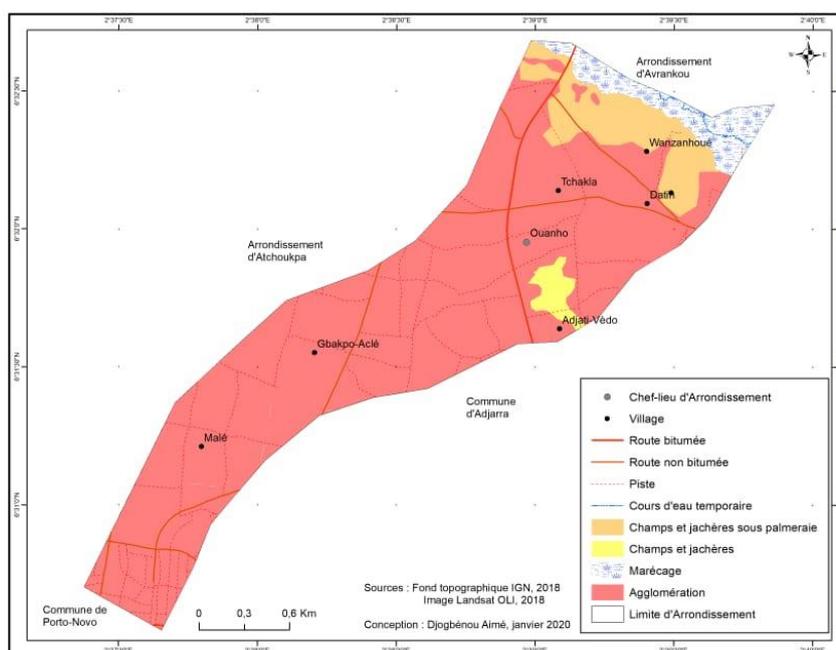
### 3-4. Incidences socio-spatiales du lotissement dans l'Arrondissement de Ouanho

#### 3-4-1. Dégradation du couvert végétal et réduction des superficies cultivables

Avec les opérations de lotissement lancées dans l'Arrondissement, Ouanho connaît une urbanisation sans précédent depuis quelques années. Cette urbanisation qui se traduit par la multiplication des habitations a des effets considérables sur le couvert végétal. Comme le montrent les **Figures 4** et **5**, cette transformation de l'espace naturel en espace bâti est très prononcée dans l'Arrondissement.



**Figure 4 :** Occupations du sol dans l'Arrondissement de Ouanho en 1998



**Figure 5 :** Occupations du sol dans l'Arrondissement de Ouanho en 2018

La superposition de ces cartes d'occupation du sol permet de déduire les écarts d'évolution des unités spatiales au cours de ces dernières années. Le **Tableau 4** montre l'évolution des unités d'occupation du sol entre 1998 et 2018.

**Tableau 4** : Statistique et dynamique des unités d'occupation du sol de l'Arrondissement de Ouanho entre 1998 et 2018

UOT 1998	Unités d'occupation des terres en 2018				Sup 1998 (ha)
	CJP	CJ	FM	Aggl	
CJP	18,5	0,27	0	176,91	195,68
CJ	0	8,08	0	34,04	42,12
FM	9,06	0	43,59	32,33	84,98
Aggl	0	0	0	169,58	169,58
Sup (ha) 2018	27,56	8,35	43,59	412,86	492,36

*CJP : Culture et Jachère sous palmier, CJ : Culture et Jachère ; FM : Formations Marécageuses ;  
Aggl : Agglomération*

*Source : CENATEL, 2019*

La lecture du **Tableau** permet de constater que les unités d'occupation du sol ont connu une véritable mutation dans l'Arrondissement de Ouanho. En effet, les agglomérations ont connu une floraison sans précédent en passant de 169,58 ha en 1998 à 412,36 ha en 2018 soit une progression de plus de 243 %. Au même moment, les formations végétales notamment les cultures et jachères sous palmeraies ont connu une régression passant de 195,68 ha en 1998 à 27,56 ha en 2018 soit une perte de 168,12 ha. Par ailleurs, les cultures et jachères ont connu une régression en passant de 42,12 ha en 1998 à 8,35 ha en 2018. Aussi, les marécages sont-ils occupés par les agglomérations. En effet, de 84,98 ha en 1998, il ne reste plus 43,59 ha de formations marécageuses en 2018. L'interprétation globale de ces chiffres montre une évolution rapide des superficies occupées par les agglomérations dans l'Arrondissement de Ouanho ; ce qui traduit une destruction des formations végétales.

#### **3-4-2. Viabilisation de l'Arrondissement de Ouanho : implantation des infrastructures socio-communautaires**

Depuis le lancement des opérations de lotissement dans l'Arrondissement dans les années 2000, le milieu enregistre des infrastructures socio-communautaires qui facilitent la vie des populations. Les enseignements maternel, primaire et secondaire sont assurés dans l'Arrondissement de Ouanho. Ainsi, plusieurs écoles et collèges publics et privés sont érigés dans l'Arrondissement. Le constat fait est que suite à l'implantation de ces infrastructures, les populations s'installent dans leurs alentours estimant que la sécurité serait assurée. De ce fait, il s'observe une concentration des habitations autour des écoles et collège de l'Arrondissement. Celui-ci dispose également d'un centre de santé public. A ceux-ci, s'ajoutent quelques cliniques privées, autorisées ou non qui s'installent dans l'Arrondissement. La **Photo 1** montre des images du centre de santé et de l'école primaire publique de Ouanho centre.



(a)



(b)

**Photo 1 :** *Images de l'école primaire publique de Ouanho (a) et du centre de santé (b)*  
 Prise de vues : Zannou, août 2019

A la suite de la mise en place de ces infrastructures, les alentours ont connu l'implantation des constructions de tout genre, ce qui a changé l'image paysagère de la localité. Généralement, les abords des voies de ces centres constituent un excellent lieu de commercialisation des produits de tout genre. Les populations de l'Arrondissement de Ouanho bénéficient de certains services vitaux tels que l'électricité, l'eau et la communication. En effet, la SBEE offre de l'énergie électrique aux populations ; ce qui permet l'éclairage de la commune et contribue à la sécurité publique. La **Photo 2** montre la présence du réseau électrique dans l'Arrondissement de Ouanho.



**Photo 2 :** *Image du réseau électrique à Ouanho-centre*  
 Prise de vue : Zannou, août 2019

La présence de l'électricité facilite les conditions d'existence dans l'Arrondissement. Aussi, la SONEB est-elle présente dans l'Arrondissement de Ouanho avec son réseau d'alimentation des ménages, en eau potable. La disponibilité de ce service attire de nombreuses personnes vers l'Arrondissement même si le nombre d'abonnés reste encore très insignifiant. Par ailleurs, les services de communication sont présents dans l'Arrondissement. En effet, la téléphonie mobile est assurée dans l'Arrondissement par les réseaux GSM (MTN et MOOV), les deux opérateurs présents sur le territoire national. La sécurité est assurée par le commissariat de la Police Républicaine de la commune d'Avrankou.

### **3-4-3. Transformation du paysage rural en urbain**

L'Arrondissement de Ouanho autrefois rural, commence à s'urbaniser rapidement. Cette urbanisation se traduit par les changements observés au niveau du paysage notamment en termes de conditions de vie et du style d'habitations. En effet, dans l'Arrondissement de Ouanho, les types d'habitations en présence connaissent de mutation. On y rencontre les habitations modernes notamment les habitations semi-modernes qui font 73 % des constructions et le haut standing qui compte pour 10 % tandis que les habitations traditionnelles qui, autrefois dominaient le paysage infrastructurel dans l'Arrondissement, ne font plus que 17 % des constructions d'habitation aujourd'hui. Le paysage infrastructurel de l'Arrondissement de Ouanho est désormais caractérisé par des habitations propres aux milieux urbains. On y rencontre de plus en plus des habitations de haut standing que sont les constructions en agglos de ciment et couverte en tôle, tuile ou dalle de béton toujours clôturée. Ces habitations sont entièrement construites en briques et suivant un plan architecturalement bien élaboré. Les maisons construites sont toutes crépies et parfois peintes à la chaux ; elles sont constituées des villas et maisons à étages. La **Photo 3** présente des images d'habitations modernes dans l'Arrondissement.



(a)



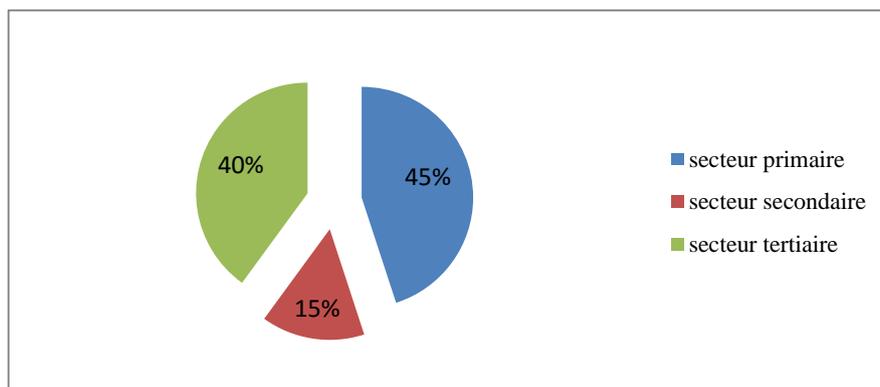
(b)

**Photo 3 :** Images d'habitation moderne (a) et d'habitation moderne en construction à Ouanho (b)  
Prise de vues : Zannou, août 2019

Même si le nombre de ces genres d'habitations est encore limité dans l'Arrondissement de Ouanho, elles se construisent de plus en plus dans tous les quartiers lotis. Ainsi, la physionomie de l'Arrondissement laisse ressortir l'image d'une ville en construction surtout avec le fort taux d'abandon des habitations traditionnelles.

### **3-4-5. Diversification des activités économiques**

Autrefois essentiellement agricole, on note aujourd'hui dans l'Arrondissement de Ouanho, le développement de nouvelles activités économiques notamment le commerce qui occupe une frange importante de la population. La **Figure 6** présente la répartition des populations de Ouanho par secteur d'activité économique.



**Figure 6 :** *Différents secteurs d'activités dans l'Arrondissement de Ouahgo*

L'Arrondissement de Ouahgo reste dominé par les activités du secteur primaire (45 %) mais talonné de près par le secteur tertiaire (40 %). Lorsqu'on sait que le secteur primaire occupait plus de 70 % de la population en 2000, d'après les résultats présentés par [20] ; on ne peut que conclure qu'il y a une véritable révolution dans les activités économiques dans l'Arrondissement de Ouahgo.

## 4. Discussion

### 4-1. Lotissement et mutation socio-économique dans l'Arrondissement Ouahgo

Les opérations de lotissement débutées en 1994 dans l'Arrondissement Ouahgo ont touché plusieurs quartiers ; ce qui a occasionné de profondes mutations sur le plan social et économique. En effet, ces opérations malgré leur état embryonnaire ont fait que la terre a pris de la valeur dans cet arrondissement allant désormais de 1 000 000 à 4 500 000 F CFA la parcelle de 500 m<sup>2</sup>. Le lotissement est une opération indispensable au développement de toute région, car il permet la sécurisation de la terre, ce qui favorise l'arrivée des entrepreneurs étrangers [21]. De même, le lotissement est un outil d'aménagement opérationnel qui favorise l'implantation des infrastructures socio-communautaires (école, marché, centre de santé, eau courante, etc.) [22]. Le symbole de la sécurité foncière, selon une étude menée dans les villes d'Accra et de Yaoundé, est l'immatriculation [23]. Lorsqu'une parcelle est immatriculée, il y a des formes d'agriculture peu intensives et peu soigneuses sur la fertilité car il est certain que la parcelle finira par être construite. La spéculation foncière est le principal problème économique engendré par les opérations de lotissement [16].

### 4-2. Lotissement et transformation du paysage dans l'Arrondissement Ouahgo

Grâce aux opérations de lotissement, la terre prend de la valeur et l'autorité locale identifie les espaces issus de l'application du coefficient de réduction, et devant servir à la construction des infrastructures socio-communautaires. Ainsi, l'Arrondissement a-t-il été viabilisé avec la mise en place des infrastructures socio-communautaires telles que les écoles primaires publiques, le collège, les centres de santé, les infrastructures hydrauliques, le réseau électrique, les infrastructures marchandes et le tracé de la voirie. La corrélation entre le lotissement et la transformation du paysage a été très abordée. En effet, les résultats obtenus dans la commune de Ouidah montrent que suite au lotissement, de nouvelles rues peuvent apparaître avec la création des adressages. Le lotissement est un instrument essentiel de développement d'une localité et contribue à la viabilisation d'un espace géographique donné ; ce qui permet l'installation et la construction d'infrastructures socio-communautaires et de services. Il contribue ainsi à l'amélioration des conditions de

vie des populations [24, 25]. Cette étude a démontré que les opérations de lotissement ont accéléré l'urbanisation dans l'arrondissement. Les agglomérations ont connu une floraison sans précédent en passant de 169,58 ha en 1998 à 412,36 ha en 2018 soit une progression de plus de 243 %. Les résultats obtenus dans la commune de Za-Kpota et dans l'Arrondissement de Dangbo ont montré que les opérations de lotissement sont des facteurs déterminant de l'urbanisation [26, 27]. A Ouanho, les formations végétales notamment les cultures et jachères sous palmeraies ont connu une régression passant de 195,68 ha en 1998 à 27,56 ha en 2018 soit une perte de 168,12 ha. Ainsi, les opérations de lotissement ont transformé le paysage dans l'Arrondissement de Ouando.

#### **4-3. Limites du lotissement dans l'Arrondissement de Ouanho**

Les opérations de lotissement exécutées dans l'Arrondissement de Ouanho ont entraîné une accélération de l'urbanisation de l'arrondissement. Cependant, la mise en œuvre de ces opérations engendre souvent des conflits dans l'arrondissement. L'application du coefficient de réduction et la faible implication des présumés propriétaires dans les différentes phases du processus de lotissement sont les principales causes des conflits lors des opérations de lotissement au Bénin [16]. A Ouanho, les opérations de lotissement ont affecté la production agricole avec la réduction des superficies cultivables. Les espaces cultivables ont connu une régression en passant de 42,12 ha en 1998 à 8,35 ha en 2018. Le lotissement tel que pratiqué sans une planification en amont constitue un problème pour le secteur agricole [26]. L'absence des outils de planification (Schéma Directeur d'Aménagement Communal, le Plan d'Occupation du Sol, etc.) explique les opérations de lotissement sauvages initiées dans les Communes rurales au Bénin.

### **5. Conclusion**

Au terme de cette recherche dont l'objectif principal est d'étudier les mutations socio-spatiales du lotissement dans l'Arrondissement de Ouanho au sud-est du Bénin, il ressort que ledit Arrondissement a connu de nombreuses opérations de lotissement depuis le début des années 2000. En effet, les quatre (04) quartiers de l'Arrondissement ont été déjà touchés par les opérations de lotissement. Grâce à ces opérations, l'Arrondissement bénéficie désormais de certaines infrastructures (écoles, centres de santé) et services de base (électricité, fourniture d'eau potable). Par ailleurs, l'Arrondissement connaît une transformation progressive de son visage avec l'apparition de nouveaux types d'habitations. Il s'agit des habitations modernes et de haut standing qui remplacent de plus en plus les habitations traditionnelles qui dominaient dans l'Arrondissement auparavant. Malheureusement, ces mutations affectent le couvert végétal et les espaces culturels qui se dégradent au profit des agglomérations. Cette situation affecte la production agricole qui était la principale activité économique dans l'Arrondissement.

## Références

- [1] - BANQUE MONDIALE, "Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : Défis et opportunités", (2015) 126 p.
- [2] - ONU-HABITAT, "L'Etat des Villes africaines : Gouvernance, Inégalité et Marchés Fonciers Urbains", Nairobi (2010) 279 p.
- [3] - A. J. DJAH, Lakota (région du sud-Bandama, Côte d'Ivoire) à l'épreuve du foncier agricole à l'usage d'habitat et des enjeux de la maîtrise du foncier urbain", in *Lettres d'Ivoire*, n° 017 (2014) 335-349
- [4] - A. DURAND-LASSERVE, M. DURAND-LASSERVE et H. SELOD, "Le système d'approvisionnement en terres dans les villes d'Afrique de l'ouest : l'exemple de Bamako", AFD, (2015) 131 p.
- [5] - A. J. DJAH, "Impact socio-spatial de la spéculation foncière dans un contexte de demande croissante en logement dans la ville de Bouaké (Côte d'Ivoire)", in *Jour. de la Rech. Sci. Univ. Lomé*, ISSN 1727-8651, vol. 23 n°2, (2021) 87 - 106
- [6] - J-P. CHEREL, "Maîtriser l'aménagement urbain en Afrique subsaharienne : intérêt des images-satellite spot: exemples de Nairobi (Kenya) et de Ouagadougou (Burkina-Faso)", Thèse de doctorat, Université PAUL VALÉRY- MONTPELLIER III (1994) 357 p.
- [7] - M. A. V. KOUADIO, " Marché du foncier urbain et promotion du logement dans la ville de Bouaké (Côte d'Ivoire)", Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire, (2020) 193 p.
- [8] - A. H. IDRISOU, B. WENNINK, G. BALTISSEN et F. OBUA, "La gouvernance du foncier rural au Bénin. La société civile s'engage", SNV Bénin, Cotonou (2014) 68 p.
- [9] - A. MANSION et C. BROUTIN, "Quelles politiques foncières en Afrique subsaharienne ? Défis, acteurs et initiatives contemporaines", Le Déméter (2014) 159 p.
- [10] - R. LAUGIER, " L'étalement urbain en France : Synthèse documentaire" CRDALN (2012) 20 p.
- [11] - A. YAPI DIAHOU et B. E. KOFFI, "La Production du à Abidjan : du monopole d'État au règne du privé. Métropoles au sud : le défi des périphéries ?" Karthala (2014) 385 - 396
- [12] - INSAE, Recensement Général de la population et de l'Habitat au Bénin : Quatrième Edition, CNPMS, Bénin, (2013) 85 p.
- [13] - FIAS, "Etude sur l'amélioration de l'accès du secteur privé aux terrains à usage industriel, commercial et résidentiel au Bénin", Cotonou (2005) 113 p.
- [14] - C. FAIVRE, "La gestion foncière urbaine à Madagascar : un enjeu d'efficacité dans la décentralisation", ESGT, Paris, (2000) 105 p.
- [15] - MCVDD, "Rapport National du Bénin pour HABITAT III à QUITO (Equateur)" (Octobre 2016), 53 p.
- [16] - L. DEGBEGNON "Problématique du lotissement au Benin: Impact du Coefficient de Réduction" *Journal La Nouvelle Tribune*, Cotonou, (2015) 3 - 4
- [17] - K. ATTA, 'Urbanisation et développement en Côte d'Ivoire', Groupe de recherche espace système, IGT, (2000) 65 p.
- [18] - T. VIGNINO, 'La périurbanisation de Porto-Novo : dynamique et impacts environnementaux', Thèse Université d'Abomey-Calavi, (2010) 371 p.
- [19] - J. CAVAILHES, M. HILAL et P. WAVRESKY, "L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture". *Economie Et Statistique* N° 444 - 445, (2011) 99 - 125
- [20] - INSAE, Enquête Modulaire Intégrée sur les Conditions de Vie des ménages en République de Bénin, EMICOV, Cotonou (2002) 348 p.

- [21] - T. A. HOUINSOU, C. B. NASSIHOUNDE et K. B. KPATOUKPA, "Lotissement et problèmes fonciers dans la commune de Torri-Bossito", in *Mélange Jean Pliya*, Université d'Abomey-Calavi, Bénin, (2015) 87 - 108
- [22] - L. L. SODEGLA et E. TOSSI, "Opérations de lotissement dans la Commune de Zagnanado : contraintes et perspectives" FASHS, UAC, Bénin, (2017) 69 p.
- [23] - S. DAUVERGNE, "Dynamique des agricultures périurbaines en Afrique sub-saharienne et statuts fonciers, le cas des villes d'Accra et Yaoundé", *IDA*, Montpellier, (2010) 12 p.
- [24] - C. OROBIYI, "Lotissement et mutations spatiales dans l'arrondissement de Pahou (commune de OUIDAH, au Bénin)", in *Actes de la semaine scientifique du CBRSI*, ISBN 979-99919-78-80-2, pp 89 - 101
- [25] - I. VIDEHOUENOU, "Registre Foncier Urbain et développement de la Commune de Ouidah", in *Revue Dyspadev*, ISSN 1840-7455, (2015) 64 - 78
- [26] - E. NONKOUdje, "Problèmes et perspectives des opérations de lotissement dans la Commune de Za-Kpota", FLASHS, UAC, Bénin (2017) 78 p.
- [27] - S. ZANNOU, B. FANGNON et O. DOSSOU-GUEDEGBE, "Urbanisation et problématique de gestion de l'espace dans l'arrondissement de Dangbo au Bénin", in *Mélange en l'hommage au Professeur Emérite N'BESSA D. Benoît*, ISBN 978-99919-79-99-1, (2018) 7 - 23