

Manifestations Des Mutations Territoriales Dans La Commune De Seme-Podji Au Sud-Est Du Benin (Afrique De L'ouest)

[Manifestations Of Territorial Mutations In The Commune Of Seme-Podji In The South-East Of Benin (West Africa)]

Guy Pépin Pathos ALI¹, Sylvain V. VISSOH² et Toussaint VIGNINO³

^{1, 2, 3}Département de Géographie et Aménagement du Territoire/FASHS/UAC

^{1, 2, 3}Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR). Université d'Abomey-Calavi,

Courriel de correspondance : tél : +229666200475

E-mail : guypepinpathosali@gmail.com



Résumé – Les grandes régions du monde subissent des transformations rapides et profondes, aussi bien dans leur structure et morphologie internes que dans leurs relations avec l'extérieur. Ces mutations sont particulièrement perceptibles dans le domaine des activités socio-économiques et dans les espaces qu'elles occupent. Cette recherche vise à étudier les manifestations des mutations territoriales observées la commune de Sèmè-Podji au Sud-Est du Bénin.

Pour atteindre cet objectif, des méthodes d'analyse statistique et des graphiques ont été utilisées pour le traitement, l'analyse et l'interprétation des données socioéconomiques et celles de la gestion foncières. Le travail de terrain mené grâce à des focus group réalisés dans 20 villages ou quartiers de ville d'une part et des entretiens individuels après de 288 ménages et 53 autorités politico-administratives aussi bien au niveau des services concentrés et déconcentrés de l'Etat.

Les résultats obtenus montrent que les principaux indicateurs des mutations territoriales dans la commune de Sèmè-Podji demeurent la croissance urbaine (développement des quartiers périphériques mixtes, l'évolution des formes et standings de bâtis...), l'essor des activités économique des immigrants nationaux et internationaux, la diversité culturelle, la spéculation foncière (évolution des modes d'acquisition de terres et du prix du terrain). Les différents pôles de cet espace forment le réseau urbain le plus dense et le plus animé du Bénin. Cette situation a engendré une évolution du prix de foncier non bâti et des loyers au fil des années. Entre 2000 et 2018, une parcelle de 500 m² située en bordure de la RNIE 1 est passée de 1500 000 FCFA à 14 000 000 FCFA et les frais de location mensuels d'une chambre à coucher et un salon sont passés successivement de 7 000 à 10 000 puis à 25 000 pour se situer actuellement à 35 000 FCFA. Cette flambée des prix peut s'expliquer par l'installation des parcs de vente de véhicules et autres activités connexes qui incitent à l'installation humaine. Ainsi la municipalité de Sèmè-Podji encaisse d'importantes recettes dans le domaine foncier (bâti ou non bâti). Les immigrants nationaux qu'internationaux de ce réseau urbain contribuent également à son développement par les recettes issues des boutiques et hangars de pièces détachées qu'ils détiennent dans le milieu. Ces recettes issues de ces activités économiques constituent l'une des bases de rentrée de fonds pour l'économie et le développement du milieu d'étude.

Mots clés – Sèmè-Podji, immigrants, mutations territoriales, spéculation foncière.

Abstract – The major regions of the world are undergoing rapid and profound transformations, both in their internal structure and morphology and in their relations with the outside world. These mutations are particularly perceptible in the field of socio-economic activities and in the spaces they occupy. This research aims to study the manifestations of territorial mutations observed in the commune of Sèmè-Podji in the South-East of Benin.

To achieve this objective, statistical and graphical analysis methods were used to process, analyze and interpret socio-economic and land management data. The fieldwork was carried out through focus groups in 20 villages or city neighborhoods and individual

interviews with 288 households and 53 political and administrative authorities at both the central and decentralized levels of government.

The results obtained show that the main indicators of territorial change in the commune of Sèmè-Podji are urban growth (development of mixed peripheral neighborhoods, changes in the forms and standings of buildings, etc.), the expansion of economic activities by national and international immigrants, cultural diversity, and land speculation (changes in land acquisition methods and land prices). The different poles of this area form the densest and most animated urban network in Benin. This situation has led to an evolution in the price of undeveloped land and rents over the years. Between 2000 and 2018, a 500 m² plot of land located on the edge of the RNIE 1 went from 1, 500,000 FCFA to 14, 000,000 FCFA and the monthly rental fee for a bedroom and living room went successively from 7,000 to 10,000 and then to 25,000 to currently stand at 35,000 FCFA. This price explosion can be explained by the installation of vehicle sales parks and other related activities that encourage human settlement. Thus the municipality of Sèmè-Podji collects important receipts in the land domain (built or not built). The national and international immigrants in this urban network also contribute to its development through the revenue from the stores and spare parts sheds that they have in the area. These revenues from these economic activities constitute one of the bases for the inflow of funds for the economy and the development of the study area.

Keywords – Sèmè-Podji, immigrants, territorial mutations, land speculation

I. INTRODUCTION

La croissance démographique et celle urbaine sont des défis de l'heure. En effet, la croissance urbaine non maîtrisée modifie profondément le cadre de vie des populations et dans une certaines les activités économiques. Selon G. P. P. Ali (2019, p.9), les villes grandissent, s'étendent et s'étalent à l'échelle planétaire. Ainsi, le monde connaît une urbanisation galopante depuis le milieu du XX^e siècle, qui se manifeste par l'augmentation de la population, de la taille des villes et des activités qui se développent en milieu urbain (J. S. A. Tanmankpi, 2014, p. 14). L'environnement est constitué d'un ensemble de facteurs (physique, chimique, économique, socioculturel et politique) qui interagissent les uns sur les autres (G. Sessou, 2017, p.7). La non maîtrise des interactions qui existent entre ces éléments génère des problèmes environnementaux qui sont aujourd'hui considérés comme des problèmes planétaires. En Afrique, la croissance démographique exerce une pression de plus en plus forte sur les terres existantes dans les zones urbaines. Cette croissance démographique est à l'origine de l'expansion spatiale des villes vers les zones périurbaines et rurales adjacentes (AMCHUD, 2010, p.5).

Au Bénin, la pression sur les ressources naturelles notamment foncières s'observe de plus en plus dans les villes secondaires à cause de l'accroissement sans cesse de la population induisant l'expansion de l'occupation spatiale, en trainant du coup une valeur financière et sociale prestigieuse aux ressources foncières (D. Zinsou, 2012, p.11). Il est à signaler que le Bénin a connu au cours des trois dernières décennies une augmentation considérable de sa population, avec un taux annuel d'accroissement inter censitaire de 3,5 % et une densité de 87,2 habitants/ km² (INSAE, 2015, p. 4) avec des disparités en fonction des communes. Ainsi, le taux annuel d'accroissement inter censitaire dans la commune de Sèmè-Podji est de 6,9 %, de 4,26 % dans la commune de Cotonou et de 1,5 % dans la commune de Porto-Novo (INSAE, 2015, p. 7). Les fragmentations territoriales sont en général une conséquence de la réalité sociopolitique. À l'origine, les différences de vision entre le politique et l'économique sont les principaux facteurs d'intervention des inégalités territoriales artificielles. La formation des espaces économiques par le vecteur du marché induit des territoires d'influence qui déséquilibrent son administration. Ainsi, l'effondrement des régimes fascistes dominants en occident s'est accompagné d'un ébranlement profond du libéralisme économique. Dès lors, est apparue la nécessité de s'orienter désormais vers une économie mixte (J. C. S. Millimono, 2010, p. 28).

De même, l'occupation anarchique des espaces dans les grandes villes s'est généralisée au Bénin et il s'en est suivi un éclatement spatial du fait urbain. L'étalement urbain a beaucoup d'effets écologiques et sociaux, notamment des effets sur la couverture terrestre, le climat local, l'eau, la flore et la faune, ainsi qu'une ségrégation plus marquée en fonction du revenu, un allongement des temps de déplacement et une diminution des interactions sociales. L'étalement urbain influe également sur le microclimat, sur disponibilité de l'habitat pour les espèces vectrices et hôtes et sur la capacité des vecteurs (I. N.M. Tossou, 2019, p.25). Ces différentes pressions sur les ressources naturelles ont des effets négatifs sur le mieux-être de la population (Y. C. Hountondji, 2008, p.41), se traduisant par l'amenuisement des revenus des populations et détérioration de leur santé.

Deux types de facteurs expliquent le phénomène d'étalement urbain : facteurs socioéconomiques et diffuseurs de l'étalement urbain. La motivation des ménages quittant la ville est d'une part la volonté d'accéder à la propriété d'une maison individuelle et d'autre part, la recherche d'une qualité de vie dans un cadre attractif proche de la nature (D. M. Baloubi, 2009, p. 20). Par ailleurs,

la hausse des prix de l'immobilier dans les centres urbains a rendu difficile l'accès à la propriété de nombre de ménages car les terrains à bâtir en zone résidentielle, rares et donc chers sont inadaptés à la demande des ménages.

L'objectif global de la recherche est de caractériser les effets spatiaux et environnementaux des mutations territoriales dans la commune de Sèmè-Podji.

II. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SEME-PODJI

L'espace compris entre Cotonou et Porto-Novo n'est rien d'autre que la Commune de Sèmè-Podji. Par conséquent les travaux de recherche sont déroulés sur territoire de la commune de Sèmè-Podji. En effet, commune de Sèmè-Podji est située dans le département de l'Ouémé. Elle est comprise entre 6°22'30" et 6°27'30" de latitude nord, et entre 2°31'30" et 2°42'0" de longitude est (figure 1).

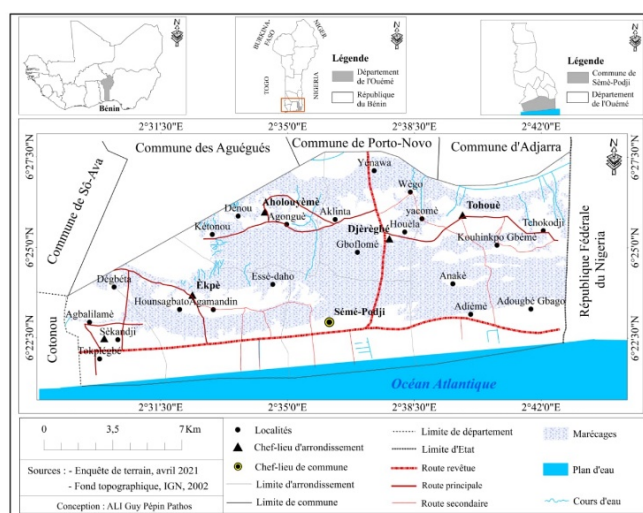


Figure 1 : Situations géographique et administrative de la commune de Sèmè-Podji

De l'observation de cette figure 1 il est constaté que la zone de recherche est localisée au Sud-Est du département de l'Ouémé et est limitée au Nord-Ouest par le lac Nokoué, au Nord-Est par la Lagune de Porto-Novo, au Sud par l'Océan Atlantique, à l'Est par la République Fédérale du Nigeria et à l'Ouest par le département du Littoral. Elle s'étend sur une superficie de 250 km² et comporte six (06) arrondissements à savoir : Agblangandan, Ekpè, Sèmè-Podji, Djèrègbé, Tohoué et Aholouyèmè (INSAE, 2013, p. 29). Cette position géographique est en passe d'être investie par les habitants de ces deux villes et parfois du grand voisin de l'Est (Nigéria), de s'y installer et mener librement leurs activités économiques. Située dans la zone intertropicale, la commune de Sèmè-Podji jouit d'un climat chaud et humide de type subéquatorial caractérisé par quatre saisons. Il s'agit de : une grande saison pluvieuse (mars à juillet) ; une petite saison sèche (mi-juillet à fin août) ; une petite saison pluvieuse (septembre à fin octobre) ; une grande saison sèche (novembre à mi-mars) avec une température moyenne de 27,5°C et une humidité relative assez élevée comprise entre 80 et 90 % par an à cause de sa proximité avec l'océan Atlantique. Ce phénomène cause des inondations dans les zones agglomérées en saison des pluies.

III. APPROCHE METHODOLOGIQUE

La méthodologie adoptée dans le cadre de la présente recherche se résume à la collecte des données, le traitement de ces données et l'analyse des résultats.

3.1. Collecte des données

La collecte des données a été réalisée suivant deux phases : la recherche documentaire et l'enquête socio-anthropologique.

3.1.1. Données utilisées

Dans le cadre de la présente recherche, les données qualitatives et quantitatives sont utilisées. Il s'agit essentiellement des données climatologiques et planimétriques, des données d'images satellitaires, données démographiques et socio-économiques.

3.1.2. Travaux de terrain

Les enquêtes de terrain se sont déroulées par les observations directes et les entretiens. Il a été question de collecter les données ponctuelles à partir de plusieurs enquêtes aussi quantitatives que qualitatives. Il s'agit des données collectées lors des enquêtes auprès des ménages et des services déconcentrés et décentralisés dans la commune de Sème-Podji.

➤ Choix des localités d'investigations

Pour étudier les implications des mutations territoriales dans la commune de Sème-Podji, les enquêtes sont effectuées dans les six (06) arrondissements que compte le secteur d'étude. Il s'agit de : Agblangandan, Ekpè, Aholouyèmè, Tohouè, Sème-Podji, Djèrègbé. Ainsi, vingt (20) villages et quartiers de ville sont parcourus dans les six (06) arrondissements. Trois (03) critères essentiels sous-tendent le choix de ces villages ou quartiers dans la commune de Sème-Podji. Il s'agit de :

- la taille des ménages dans les différents villages ou quartiers de ville de chaque arrondissement de la commune ;
- l'ampleur de la croissance démographique dans les différents villages ou quartiers de ville de chaque arrondissement dans le doublet urbain ;
- la position des villages ou quartiers de ville par rapport au chef-lieu de l'arrondissement du milieu d'étude.

Pour les travaux de terrain, il est retenu dans chaque arrondissement de la commune, un certain nombre de quartiers ou villages où les investigations ont été menées dans le but d'obtenir des informations fiables auprès des ménages. La figure 2 présente la répartition spatiale des différents villages ou quartiers de ville parcourus dans le secteur d'étude.

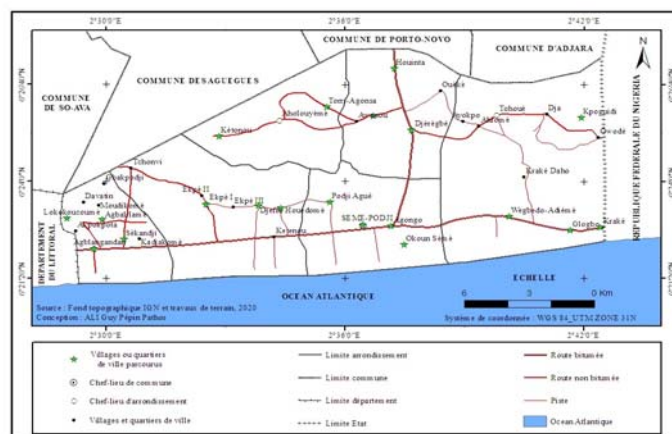


Figure 2 : Répartition spatiale des différents villages ou quartiers de ville parcourus dans le secteur d'étude

Source : Travaux de terrain et traitement des données, 2020 et 2021

Il ressort de l'examen de la figure 2 que 55 villages ou quartiers de ville dans les 06 arrondissements que compte le secteur d'étude sont parcourus. Il est à préciser que dans la commune de Sème-Podji, 20 villages ou quartiers de ville ont été sillonnés. Tout ceci a permis d'avoir une connaissance effective du milieu d'étude afin d'appréhender les réalités qui s'y trouvent.

➤ Population cible

La cible de la recherche est composée de populations primaire et secondaire. Les populations primaires sont constituées principalement des chefs de ménages ou de collectivités, propriétaires terriens ou locataires résidants dans les arrondissements au moment de l'enquête.

La cible secondaire est composée de personnes ou de groupes de personnes responsables des services déconcentrés et/ou décentralisés de l'Etat, ceux impliqués à divers niveaux dans le processus de la décentralisation et de l'aménagement du territoire au niveau départemental et au niveau local. Ces acteurs représentent le pouvoir public à divers échelons de décision donc des acteurs de cadrage et de mise en œuvre de la politique d'aménagement du territoire et de développement.

Au regard des objectifs à atteindre, l'identification des groupes cibles secondaires est essentielle et est aussi basée sur le choix raisonné. Ainsi, deux cent quatre-vingt-huit (288) ménages sont pris en compte par les enquêtes. Cependant, en dehors des ménages à enquêter, des entretiens sont réalisés avec les responsables de différentes structures intervenant dans la gestion urbaine. Au cours des investigations sur le terrain, des outils et matériels sont utilisés. Le tableau IV présente la répartition des personnes ressources qui sont interviewées dans la commune.

➤ Techniques de collecte de données

Les différentes techniques de collecte de données utilisées sont la recherche documentaire, l'observation, les entretiens collectifs et individuels, les enquêtes par questionnaires. La photo 1 illustre une séance de *focus group* réalisé avec les responsables en charge de la gestion du foncier et de l'environnement au niveau de la mairie de Sèmè-Podji.



Photo 1 : Séance de focus group avec les agents du service technique de la mairie de Sèmè-Podji

Prise de vue : B. Agossou, novembre 2020

La photo 1 montre une séance de *focus group* réalisé dans la salle de conférence de la mairie de Sèmè-Podji avec les acteurs administratifs de la gestion du foncier, de l'environnement et de la planification.

3.1.3. Traitement des données et analyse des résultats

Les fiches de collecte ont été dépouillé manuellement et les informations sont classées par centre d'intérêt, une base de donnée a été construite sous épidata après la codification et le dénombrement des fiches. Après cette étape, la base de données a été exportée en SPSS pour les analyses statistiques (statistique descriptive) pour la réalisation des tableaux, courbe et graphiques, de même le tableur Excel 2010 a été mis à contribution pour l'analyse statistique des données. Le logiciel Word 2010 a été utilisé pour la saisie et la mise en forme des textes. Pour ce qui concerne le traitement cartographique, le logiciel QGIS 3.8 a été utilisé pour réalisation et d'édition des cartes.

Il a été calculé la fréquence de citation des déterminants de la mutation territoriale et les raisons d'installation des ménages dans la zone. Elle s'exprime par la formule suivante :

$$F_c = \frac{n_i}{N} \times 100$$

2

Avec **F_c** = Fréquence de citation d'un facteur de mutation ou de la raison d'installation du ménage ; **n_i** = nombre d'enquêté ayant énumérée la cause ou la raison *i* et **N** = nombre total des enquêtés.

IV. RESULTATS ET DISCUSSION

4.1. Principaux indicateurs des mutations territoriales dans la commune de Sèmè-Podji

4.1.1. Croissance urbaine

La commune de Sèmè-Podji bénéficie depuis la période coloniale jusqu'à actuellement, de quelques infrastructures (édifices publics, marchés, hôpitaux, établissements scolaires et universitaires, routes, etc.) indispensables au fonctionnement de son appareil administratif. Cet espace compris entre Cotonou et Porto-Novo joue un rôle fondamental dans les activités d'échange avec non seulement ces métropoles mais aussi avec les villes voisines Nigériennes notamment Badagri et Lagos. Compte tenu de sa position par rapport au Nigeria, il assure les fonctions d'entrepôt, de transit et de distribution faisant vivre un nombre impressionnant de personnes. Les villes de Cotonou et de Porto-Novo, dans leurs extension, débordent leurs cadres primitifs de la période précoloniale et coloniale, envahit les villages et les campagnes qui l'entourent d'où la naissance de la commune de Sèmè-Podji (figure 3).

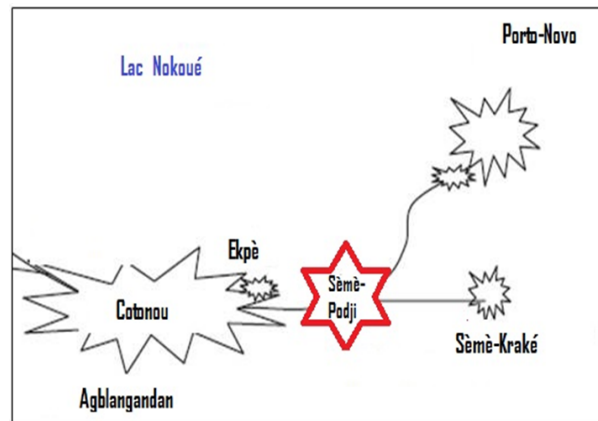


Figure 3 : Espace métropolitain de Cotonou, Sèmè-Podji et Porto-Novo

Il ressort de l'observation de la figure 3 que trois entités urbaines constituent les piliers de cet espace : Cotonou, Sèmè-Podji et Porto-Novo. Seules ces trois entités ont une trame urbaine pertinente qui témoigne de leur statut de ville. Contrairement à Cotonou et Porto-Novo, Sèmè-Podji n'était qu'un village qui a bénéficié ces dernières années d'un apport massif en population et en équipements de grande envergure. Cette Commune tire profit de sa position centrale et de sa proximité avec Cotonou et Porto-Novo et apparaît de ce fait comme un prolongement de la grande ville. Cet apport constitue l'élément déterminant du processus d'urbanisation de la commune que ces deux villes animent. Cette urbanisation se déroule dans les différents Arrondissements, entités territoriales qui n'avaient jusque-là aucune trame urbaine significative permettant d'affirmer qu'elles étaient des villes, même dans les termes des institutions officielles béninoises.

4.1.2. Développement des quartiers périphériques mixtes

Le développement des quartiers périphériques passe par l'évolution des formes et standings de bâtis, les mutations économiques de la dynamique urbaine dans la commune de Sèmè-Podji, les mouvements migratoires et les activités économiques dans la commune.

❖ Evolution des formes et standings de bâtis dans la commune de Sèmè-Podji

Dans la commune de Sèmè-Podji, il est observé plusieurs types d'habitations. Il s'agit : des habitations traditionnelles qui sont faites en banco nues ou crépies, couvertes de chaume ou de feuilles de tôle, des habitations en bambous couvertes de chaume ou feuilles de tôle ou de palmier à huile, etc ; des habitations modernes qui sont aussi construites avec des briques couvertes des feuilles de tôle, de tuile ou en dalle de béton. Elles vont de simples maisons à des villas. La planche 1 montre une habitation moderne à Agblangandan et Ekpè.



Planche 1: Vues aériennes avec drone des différentes habitations modernes à Agblangandan et Ekpè

Prise de vues : Ali, octobre 2020

L'observation de la planche 1 montre des habitations de type moderne construites à Agblangandan et Ekpè. Il faut noter que la dynamique de l'occupation de l'espace n'est pas la même partout dans le secteur de recherche. L'installation des infrastructures et services ainsi que leur répartition spatiale ont transformé le paysage du secteur de recherche. Ainsi, les éléments tels que les villas de la CEN-SAD'', les parcs autos pour les véhicules usagés, l'Université de Houdégbé, le poste de péage et de pesage d'Ekpè et la voirie ont imprimé une marque à l'organisation spatiale et de nouvelles fonctions au secteur d'étude. La photo 2 montre une vue aérienne des villas (CEN-SAD) prise avec un drone.



Photo 2: Vue aérienne avec drone des villas (CEN-SAD) construites à Agblangandan

Prise de vue : Ali, Octobre 2020

La photo 2 montre une vue partielle des villas (CEN-SAD) construites dans la commune de Sèmè-Podji. La tenue au Bénin du deuxième sommet de la Communauté des Etats Sahélo-Sahariens (CEN-SAD) décidée à Syrte en Libye en 2007 a été une opportunité saisie par le Bénin pour accélérer la construction des habitations modernes sur le site de champ de tir. Ces villas bien équipées et dont la construction est confiée à des promoteurs immobiliers sont aujourd'hui mises en location et en vente aux populations. Ces différentes villas renforcent la fonction de logement dans le secteur de recherche. En effet, dans la mise en œuvre de la politique d'habitat de l'Etat, Sèmè-Podji a été identifié pour accueillir un bon nombre de logements de moyens et grands standings ainsi que des logements économiques et sociaux. Il s'agit notamment des villas de l'ex-champ de tir à Agblangandan aux environs de Cotonou et des autres projets de logements économiques. Ces projets donnent naissance à de nouveaux quartiers et par conséquent à de nouveaux habitants créant ainsi une forte demande en produits de consommation, de quoi favoriser les activités économiques. Ainsi, ces différents facteurs ont contribué à l'urbanisation de certains villages ou quartiers dans la commune de Sèmè-Podji. La dynamique d'occupation du sol a engendré le développement de certaines activités économiques : vente de différentes pièces détachées, des friperies, de véhicules usagés, des produits vivriers, la fabrication des

matériaux de construction, la menuiserie, la soudure, le transport et restauration, etc.). Ces différentes transformations des habitations attestent un vrai changement des habitudes en matière de logement dans la commune de Sèmè-Podji. Ces changements sont renforcés par les opérations de lotissement dans plusieurs Arrondissements, entraînant une évolution non négligeable en matière du prix des loyers (tableau I).

Tableau I : Catégories de chambre et évolution du prix des loyers de l'année 2000 à 2020 par arrondissement dans la commune de Sèmè-Podji

Années	De 2000 à 2020							
Catégories	Ordinaire			Sanitaire				
Prix Quartier	Entrée et couchée	Chambre salon	Deux chambres salon	Entrée couchée	Chambre salon	Deux chambres salon	Appartement à 2 chambres salon	Appartement à 3 chambres salon
Agblangandan	6.000F à 12.000 F	18.000F à 22.000F	25.000F à 30.000F	18.000F à 20.000F	30.000F à 35.000F	50.000F à 60.000F	100.000F	200.000F
Ekpè	10.000F à 15.000 F	18.000F à 22.000F	30.000F à 35.000F	20.000F à 25.000F	30.000F à 35.000F	50.000F à 60.000F	150.000F	100.000F
Aholouyèmè	5.000F à 8.000F	8.000F à 12.000F	15.000F à 18.000F	10.000F à 18.000F	20.000F à 22.000F	25.000F à 30.000F	-	-
Sèmè-Podji	7.000F à 10.000F	12.000F à 16.000F	18.000F à 20.000F	15.000F à 18.000F	20.000F à 25.000F	30.000F à 35.000F	40.000F	70.000F
Tohouè	8.000F à 10.000 F	12.000F à 15.000F	14.000F à 18.000F	12.000F à 15.000F	18.000F à 20.000F	25.000F à 30.000F	40.000F	50.000F
Djèrègbé	6.000F à 10.000F	13.000F à 15.000F	18.000F à 20.000F	20.000F à 25.000F	30.000F à 35.000F	38.000F à 40.000F	45.000F	55.000F

Source : Résultats des enquêtes de terrain, Juillet-Août 2020

Il ressort de l'analyse du tableau I que le prix des loyers a évolué au fil des années. Selon 70 % des ménages enquêtés, quel que soit le type d'habitation, au moins une somme de 1000 F ou parfois plus s'ajoute au prix des loyers chaque fois que l'occasion se présente aux propriétaires avec la complicité des démarcheurs. En effet, les fondements d'ordre géographique et économique attirent aussi bien les hommes que les activités économiques. Ils participent ainsi au processus d'évolution des prix de location des chambres dans la commune de Sèmè-Podji. Cette évolution du prix des différentes catégories de chambres à louer dans la commune est une manifestation des mutations territoriales. La figure 4 présente les fonctions des différents Arrondissements dans la commune de Sèmè-Podji.

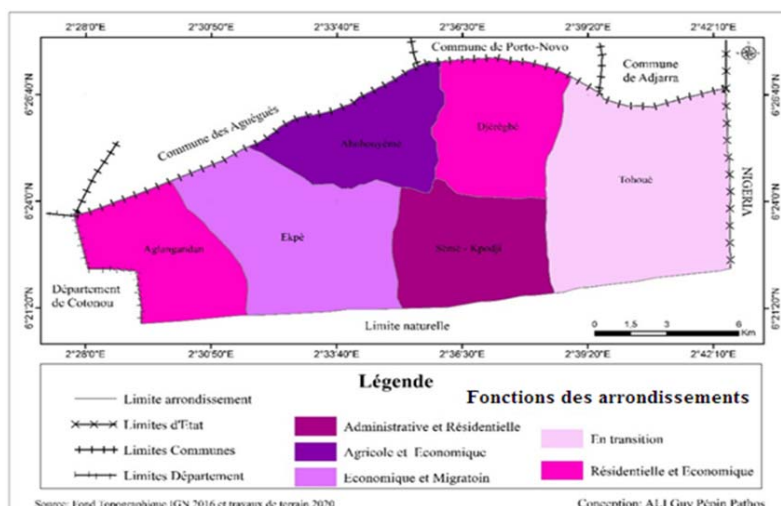


Figure 4 : Spatialisation des fonctions des entités territoriales dans la commune de Sèmè-Podji

De l'analyse de la figure 4, il est à constater que les Arrondissements de Tohoué et Djèrègbé sont assignés à la fonction résidentielle et commerciale. L'Arrondissement d'Aholouyèmè est le pôle agricole de la région sans oublier les activités de pêche. L'Arrondissement d'Ekpè est considéré comme une zone d'affaire tout comme celui d'Agblangandan qui assure également la fonction résidentielle. L'Arrondissement de Sèmè-Podji est considéré comme étant une zone à la fois administrative et commerciale. Par ailleurs, il est à noter que dans certains Arrondissements tels que : Ekpè et Agblangandan, des mouvements ou migrations pendulaires et journalières sont observées. Cela s'explique par la fonction que joue chacun de ces deux entités dans les mutations territoriales du milieu de recherche.

❖ Contribution de l'immigration au développement dans la commune de Sèmè-Podji

La contribution retrace les recettes issues des activités économiques que pratiquent les immigrants et la réalisation des œuvres sociocommunautaires dans le domaine de l'immobilier et de mobilier dans la commune de Sèmè-Podji pour son développement et pour sa diversité culturelle. L'économie de la commune est essentiellement basée sur le secteur tertiaire (47 %), viennent après les secteurs secondaire (38 %) et primaire (15 %). Le secteur tertiaire est l'épine dorsale de l'économie de commune. L'immigration dans la commune de Sèmè-Podji assure un avantage notoire, visible non négligeable à son développement. Les immigrants Ibo et Ahoussa du Nigeria contribuent au développement par les recettes issues des activités économiques qu'ils pratiquent dans le milieu. Ces recettes constituent l'une des bases de rentrée de fonds pour l'économie et le développement du milieu de recherche. La planche 2 montre des boutiques de vente de différentes pièces détachées et des friperies à Ekpè appartenant à un Ibo.



Planche 2 : Vue partielle des boutiques de vente de pièces détachées et des friperies à Ekpè appartenant à un Ibo

Prise de vues : Ali, novembre 2020

La planche 2 montre des boutiques de vente des pièces détachées de toutes les marques de véhicules à Ekpè appartenant à un Ibo installé depuis 2008. Ce marché longeant les murs des parcs jusqu'à la mer est créé spontanément suite à l'activité florissante de vente de véhicules usagés. Selon les enquêtes effectuées sur le terrain, ce marché a été aussi délocalisé des environs du Port Autonome de Cotonou pour ce lieu. Le marché de friperie de l'arrondissement de Sèmè-Podji a vu le jour en 2009. Sa mise en place a permis aux Nigériens et togolais de s'installer pour mener à bien leurs activités. Tout ceci permet à ce marché d'accroître la clientèle et le nombre de vendeurs. Ces échanges commerciaux avec le Nigeria constituent une importante source de devise pour l'économie nationale et particulièrement pour Sèmè-Podji du fait que l'essentiel de ces échanges se fait entre les commerçants depuis la frontière jusqu'au marché dans le secteur d'étude. Cela induit d'importantes activités génératrices de revenus (produits maraîchers, produits manufacturés, et autres) pour les populations de la commune de Sèmè-Podji. La planche 3 montre le marché de Sèmè-Kraké et celui de friperie de Sèmè-Podji



Planche 3 : Vues partielles du marché de Sèmè-Kraké et de marché de friperie de Sèmè-Podji

Prise de vue : Ali, Novembre 2020

La planche 3 montre une illustration du marché de Sèmè-Kraké et celui du marché de friperie de Sèmè-Podji dans le secteur de recherche. Ces marchés constituent un véritable pôle économique pour le secteur de recherche. Les activités menées dans le milieu de recherche sont des sources de revenus non négligeables pour son développement. Les activités commerciales dans le secteur de recherche sont très diversifiées. Le milieu est très marqué par le développement des petits commerces et services marchands se traduisant par la présence des petites boutiques et des ateliers de différentes natures le long des voies. Le secteur tertiaire est caractérisé par un commerce animé essentiellement dans un système informel par de petits commerçants à faible revenu. La plupart de ces commerçants vendent des produits agricoles, halieutiques, manufacturés et des produits pétroliers qui viennent frauduleusement du Nigeria.

Par ailleurs, les libanais et les africains notamment les maliens et nigérien sont dans le commerce des textiles, de l'alimentation, des véhicules usagés des motos et divers articles. Ces articles commercialisés proviennent des contingents globaux, des contingents de la Communauté Economique Européenne et des contingents liés au certificat d'importation. Ces libanais et nord-africains en s'installant embauchent certains béninois à leurs côtés pour leur permettre de ne pas tomber sous l'assaut des délinquants et particulièrement pour des emplois commerciaux et domestiques. Les véhicules usagés rassemblaient des capitaux qui variaient entre 6 000 000 et 7 000 000 de francs CFA par mois. Mais avec la chute du naira, ces capitaux varient entre 3 500 000 et 4 500 000 de francs CFA.

Dans la commune de Sèmè-Podji, les activités délocalisées occupent 245 hectares pour les parcs de véhicules usagés, environ 228 hectares pour la ZFI, soit un total de 473 hectares. Au niveau des parcs, trois sites (Sèkandji, Mivvo et Ekpè) constituent le marché régional de véhicules usagés. La photo 3 montre le marché régional de vente de véhicules usagés à Ekpè à proximité du pont péage et de pesage.



Photo 3 : Vue aérienne du marché de véhicules d'occasion d'Ekpè

Source : Photothèque Grimaldi, 2014

Cette photo 3 donne un aperçu du marché de véhicules d'occasion. Cet espace qui s'étend le long du littoral est organisé en différents parcs de vente sur le site d'Ekpè. Tous ces parcs sont reliés les uns aux autres par des voies bien tracées et relativement entretenues. On y trouve des unités économiques qui participent intensément au rayonnement du secteur d'étude. Les véhicules d'occasion rassemblaient des capitaux qui variaient entre 6 000 000 et 7 000 000 de francs CFA par mois. Mais avec la chute du naira, ces capitaux varient entre 3 500 000 et 4 500 000 de francs CFA.

Près de 5 000 importateurs exercent dans ce secteur et chacun d'eux s'attache le service de quatre agents en moyenne pour les opérations. Mais, les estimations les plus fiables situent à plus de 100 000 personnes ceux qui vivent directement et indirectement de ces activités de vente de véhicules d'occasion. Ils sont de plusieurs nationalités et de catégories socio-professionnelles diverses. Les importateurs libanais représentent 51 %, les nigériens 22 %, les locaux 15 %, les nigériens 10 % et les autres nationalités (tchadiens, maliens, camerounais, etc.) 2 %.

Par ailleurs, de nombreuses activités induites ont été dénombrées dans les périmètres immédiats des sites constituant le marché international de véhicules d'occasion. On peut citer 3 stations-services, 1935 baraques et étalages, 18 restaurants, 22 hôtels et motels, 67 ateliers de vulcanisation et de vente de pneus d'occasion, 36 garages autos, 4 bureaux d'agences bancaires, 78 bars, 175 boutiques et plus de 120 centres de services divers. Les activités commerciales environnantes qui se sont multipliées ont facilité le développement démographique du doublet urbain suivi d'un renchérissement du foncier et des frais de location. Entre 2000 et 2018, une parcelle de 500 m² située en bordure de la RNIE 1 est passée de 1500 000 FCFA à 14 000 000 FCFA et les frais de location mensuels d'une chambre à coucher et un salon sont passés successivement de 7 000 à 10 000 puis à 25 000 pour se situer actuellement à 35 000 FCFA. Cette flambée des prix peut s'expliquer par l'installation des parcs de vente de véhicules et autres activités connexes qui incitent à l'installation humaine.

• Rôle économique des nationaux immigrants dans la commune de Sèmè-Podji

Les échanges commerciaux se font à travers le petit commerce de détail ou commerce domestique et l'animation des marchés locaux. Ce commerce se pratique souvent par les épouses des fonctionnaires immigrants en occurrence, les enseignants (21 % des personnes interrogées). Leurs étalages renferment surtout les produits de consommation de premières nécessités et importés tels que le sucre, le gari, le klui-klui, le lait, les produits de toilette, les épices de cuisines, les cigarettes et d'autres produits comme la lame, les enveloppes, les produits pharmaceutiques, les pièces détachées d'engins à deux roues, etc. Certaines femmes sont dans la restauration. Elles vendent du riz préparé, du haricot, de différentes sortes de pâtes et d'autres dans la vente de coco, du pain, du poisson, etc. Comme les femmes, certains hommes sont aussi présents sur les marchés locaux de la commune. Les produits échangés dans ces marchés sont le gari, le maïs, le riz, l'arachide, le haricot, la patate douce, le tapioca, l'huile rouge et blanche de coco, des poissons, des pagnes et aussi de la friperie, etc. La mairie perçoit chez chaque acteur pratiquant ce commerce, une somme de 1500 FCFA voire 2500 FCFA par mois selon l'importance des produits et des articles. Le transport de ces différents produits est assuré par les conducteurs externes existants de taxi moto et des conducteurs de véhicules. La planche 4 montre une vendeuse des produits vivriers dans le quartier Podji-Agué et d'une vendeuse de coco au carrefour de Sèmè-Podji.



Planche 4 : Vues partielles d'une vendeuse de divers produits (gari, du riz, haricot, l'huile de coco) à Podji-Agué et d'une vendeuse de noix de coco au carrefour Sèmè-Podji

Prises de vues : Ali, novembre 2020

La planche 4 montre une vendeuse du gari, du riz, du haricot, de l'huile de coco, etc. à Podji-Agué. Ces fruits en dehors d'eau « pure water » permettent aux visiteurs de satisfaire leur soif. L'essence est aussi l'une des activités informelles et dominantes que pratiquent les migrants dans la commune de Sèmè-Podji. Le commerce (80 % informel) est monopolisé par les étrangers qui demeurent encore très dynamique dans les échanges et prennent une part importante dans la vie économique locale de la commune. Ils rendent ainsi aux autochtones d'énormes services.

➤ Mutations dans le secteur secondaire

Les transformations industrielles sont aussi bien l'activité des migrants nationaux qu'internationaux. Elles sont encore très peu développées et sont matérialisées par la présence de quelques unités comme l'indique la planche 5.



Planche 5 : Vues partielles des entreprises de fabrication des matériaux de construction d'un immigrant libanais à Ekpè.

Prise de vue : Ali, novembre 2020

La planche 5 est une unité de fabrication des matériaux de construction d'un libanais à Ekpè. De nombreuses industries sont implantées dans la Commune. Cela justifie que le doublet urbain est non seulement une zone commerciale mais encore une zone industrielle. La mairie par an perçoit ici une somme de 600.000 FCFA soit 50.000 FCFA par mois.

Les bienfaits de l'artisanat ne sont pas les moindres. Il est assez diversifié dans le doublet urbain et occupe une bonne partie des migrants. Ils sont dans le service de réparation et de construction (mécanique, soudure, maçonnerie, menuiserie, dépannage radio et télévision, réparation bobine, de vitrerie, de plomberie, de soudure, d'électricité, de fabrication de meubles, de pièces détachées, de construction métalliques, etc. La planche 6 présente la baraque d'exposition de vente des produits finis d'un immigrant menuisier deux ateliers de menuiserie à Tohoué et de soudure à Djèrègbé.



Planche 6 : Vues partielles de deux ateliers de menuiserie à Tohouè et de soudure à Djèrègbé

Prise de vue : Ali, novembre 2020

Pour l'atelier de menuiserie à Tohouè, le propriétaire patron affirme en avoir encore un à Ekpè et un autre à Ekpè-PK10 (Gbadji) et paie chaque année pour chaque baraque 20. 000 FCFA pour impôt et 1 500 FCFA par mois pour taxe. Ainsi, il contribue au développement local du secteur d'étude.

Les migrants sont encore dans les activités agro-alimentaires telles que la transformation de la canne à sucre en boisson (vin, rhum, sucrerie, *gani*, *pamogan*, etc.) ; de la noix de coco et de la noix de palme respectivement en huile de coco et en huile rouge ; du manioc en gari ; huile en savon ; nervures de palme en panier et en balaie ; jonc en natte ; etc.

➤ Mutations dans la diversité culturelle

La commune de Sèmè-Podji est influencée par la composition très diversifiée des immigrants. La diversité culturelle touche essentiellement les habitudes vestimentaires, l'habitation, la danse, les habitudes culinaires, etc. Notre étude a priorisé les habitudes vestimentaires.

En effet, les habitudes vestimentaires introduites dans le milieu d'étude par les immigrants (Ibo) concernent surtout les boubous, les tenues « *Boba* » et le chapeau « *Gobi* ». L'habillement à l'américaine n'est pas à exclure des modes répandues dans les villages et les modèles dames introduits par les migrants nationaux.

La figure 5 illustre la destination des revenus issus des activités socio-économiques que mènent les populations dans le milieu d'étude.

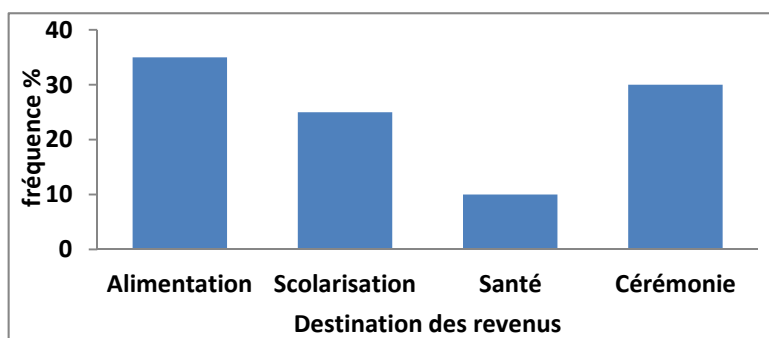


Figure 5: Destination des revenus issus des activités socio-économiques dans la commune de Sèmè-Podji

Source : Enquête de terrain, Novembre 2020

La figure 5 montre les différents domaines dans lesquels les revenus issus des activités socio-économiques que mènent les populations dans le secteur d'étude sont utilisés. D'après les informations fournies par les enquêtés, les revenus servent à la satisfaction des besoins en santé (10 % des enquêtés), l'alimentation (35 % des enquêtés), la scolarisation des enfants (25 % des enquêtés) et les cérémonies familiales (30 % des enquêtés). Ainsi se présentent les incidences des activités socio-économiques

dans le secteur d'étude. Toutes ces activités menées dans le secteur d'étude permettent l'installation des populations. Le tableau II expose les différentes taxes liées aux activités socio-économiques dans la commune de Sèmè-Podji.

Tableau II: Différentes taxes liées aux activités socio-économiques dans la commune de Sèmè-Podji

Années	Types de taxes	Prévisions des taxes en FCFA	Réalisation des taxes en FCFA	Taux en %
2011	Installation d'appâtâmes	15.000.000	20.520.000	136,80
	Droit sur les services marchands	20.000.000	15.585.000	77,92
	Patente et licence	300.000.000	159.510.186	53,17
	Recette sur parcs véhicules d'occasion	175.000.000	140.875.000	80,50
2012	Installation d'appâtâmes	20.000.000	24.020.000	120,10
	Droit sur les services marchands	15.000.000	12.165.000	81,10
	Patente et licence	300.000.000	270.420.000	90,14
	Recette sur parcs véhicules d'occasion	300.000.000	270.510.000	90,17
2013	Installation d'appâtâmes	40.000.000	64.500.000	161,25
	Droit sur les services marchands	15.000.000	15.274.500	98,20
	Patente et licence	300.000.000	64.500.000	85,76
	Recette sur parcs véhicules d'occasion	300.000.000	299.640.000	99,88
2014	Installation d'appâtâmes	40.000.000	43.000.000	107,50
	Droit sur les services marchands	15.000.000	21.605.000	69,42
	Patente et licence	300.000.000	246.696.826	82,23
	Recette sur parcs véhicules d'occasion	300.000.000	290.250.000	96,75
2015	Installation d'appâtâmes	15.000.000	6.724.500	44,83
	Droit sur les services marchands	20.000.000	12.944.000	64,72
	Patente et licence	375.000.000	292.575.000	78,02
	Recette sur parcs véhicules d'occasion	300.000.000	246.990.000	82,33

Source : SAF Mairie Sèmè-Podji, Novembre 2020

Le tableau II présente les différentes taxes liées aux activités socio-économiques dans le milieu d'étude. En effet, le taux de réalisation de l'IA a connu une baisse en 2012 (120,10 %) comparativement à 2011(136,80 %) pour ensuite connaître une hausse en 2013 soit un taux de 161,25 %. Les années suivantes, la réalisation a encore diminué jusqu'à un taux de 107,50 % en 2014 et de 44,83 % en 2015. Concernant le DSM, il est enregistré au cours des trois premières années une ascendance des taux de réalisation à raison de 77,92 % ; 81,10 % et de 98,20 % respectivement en 2011 ; 2012 et 2013. Les deux années qui suivent (2014 avec 69,42 % et 2015 avec 64,72 %), les taux de réalisation ont régressé sensiblement de 33,48 % à considérer les chiffres de l'année 2013 qui s'élèvent à 98,20%. Sur les cinq ans d'après les données obtenues, le taux de réalisation des PL au bout des deux premières années ont évolué soit 53,17 % en 2011 à 90,14 % en 2012. Les trois ans suivants, on observe un abaissement progressif de ce taux. On a obtenu respectivement en 2013, 2014 et 2015, 85,76 % ; 82,23 % et 78,02 %. Sur une période de trois ans, la RPVO enregistre un accroissement du taux de réalisation de 80,50 % en 2011 ; 90,17 en 2012 et de 99,88 % en 2013 pour ensuite régresser en 2014 à 96,75 % et en 2015 à 82,33 %. Il est aussi nécessaire de faire remarquer qu'allant de l'année 2013 à 2015, le taux de réalisation des recettes dans le milieu d'étude a sensiblement baissé d'après les données exploitées. Tout ceci à cause de la chute de Naira qui constitue aussi un poids dans les échanges entre les acteurs au cours de leurs activités.

De plus, ces ressources générées, même si elles varient chaque année, elles contribuent à hauteur de 12 % au budget communal et de rassembler des ressources propres nécessaires à son développement. En effet, avec ces différentes recettes

réalisées dans ce secteur, la mairie réalise des infrastructures sociocommunautaires principalement marchandes, scolaires, sanitaires, routières et autres projets de développement pour le bien-être social de sa population (photo 4).



Photo 4 : Vue partielle de latrine de 4 cabines réalisées au complexe scolaire d'Agbalilamè

Prise de vue : Ali, Octobre 2020

La photo 4 montre une latrine à 4 cabines réalisée par la mairie de Sèmè-Podji au complexe d'Agbalilamè. Cette infrastructure a été réalisée grâce aux taxes perçues par la mairie chez les différents acteurs qui animent la vie économique dans la commune de Sèmè-Podji.

4.2. Manifestations des mutations territoriales sur le foncier dans la commune de Sèmè-Podji

L'extension de l'espace urbain dans la commune de Sèmè-Podji est caractérisée par deux phénomènes principaux. Tout d'abord, il est constaté un étalement urbain s'organisant de façon concentrique autour des arrondissements urbains, tels que : Agblangandan, Ekpè et Sèmè-Podji. De plus, le lotissement a permis l'évolution de nouveaux quartiers à partir de la ville primitive : c'est le cas des quartiers Agongo, Podji Agué, en pleine urbanisation, se développent le long des axes structurant le secteur d'étude. Tout ceci permet le rapprochement de certaines zones périphériques aux quartiers centraux de Sèmè-Podji.

Aussi, avec le bitumage de la route Sèmè-Podji-Cotonou ; Sèmè-Podji-Porto-Novo, les deux axes routiers structurant l'aménagement du territoire national (Littoral béninois- pays de l'hinterland, Sèmè- podji-Nigeria) font que le doublet urbain est depuis quelques années en pleine mutation territoriale en raison de sa dynamique foncière et son urbanisation anarchique.

Le système foncier a subi une profonde mutation au fil des années. La figure 6 présente l'importance des modes d'acquisition de terres dans la commune de Sèmè-Podji.

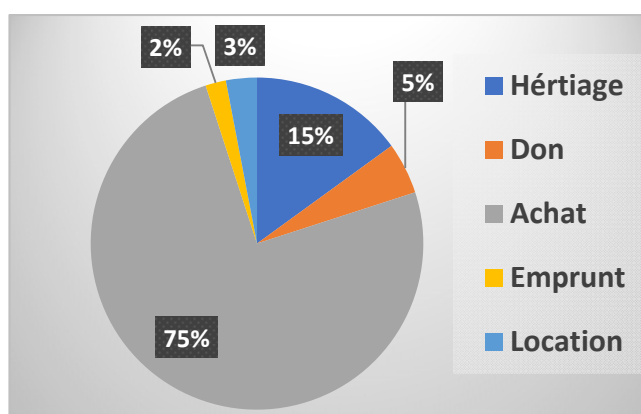


Figure 6 : Importance des modes d'acquisition de terres dans la commune de Sèmè-Podji

Source : Enquête de terrain, Novembre 2020

Il ressort de la figure 6 que cinq(5) modes d'accès à la terre observées dans la commune de Sèmè-Podji à savoir : l'héritage (15%), le don (5%), l'achat (75%), l'emprunt (2%) et enfin la location (3%) sont aujourd'hui utilisés essentiellement pour acquérir la terre dans le milieu d'étude. Mais ces modes varient d'un arrondissement à un autre sur l'ensemble du territoire dans le doublet urbain.

Dans les arrondissements ruraux comme Aholouyèmè, Djèregbé, Tohouè, les modes comme : l'héritage, le don sont fréquentes, tandis que c'est l'acquisition par achat, l'emprunt et la location qui dominent plus dans les arrondissements urbains ou en urbanisation comme Agblangandan, Ekpè, et Sèmè-Podji.

La vente des parcelles permet aux populations de tirer quelques avantages. La figure 7 montre la destination des revenus tirés de la vente des parcelles dans la commune de Sèmè-Podji.

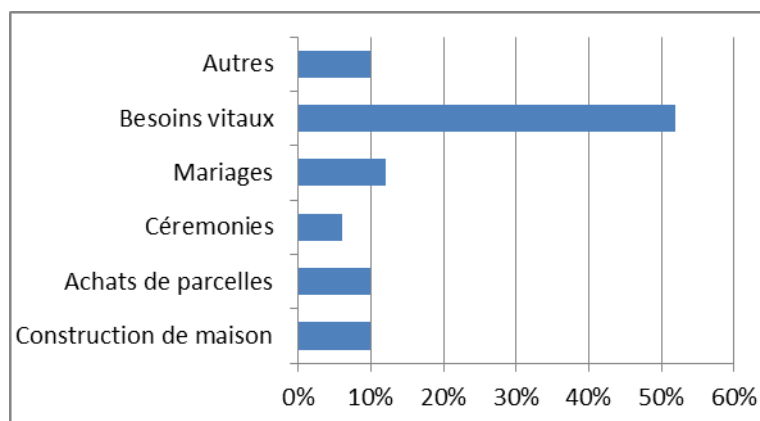


Figure 7 : Destination des revenus fonciers des populations

Source : Enquêtes de terrain, septembre 2020

L'analyse de la figure 7 permet de dire que plusieurs réalisations sont faites de ces revenus. 52 % des populations rencontrées ont avoué avoir satisfait des besoins vitaux qui passent par le quotidien (se loger, se soigner, se nourrir, se vêtir et scolariser les enfants). En plus, 12 % des populations ont affirmé que ces revenus sont aussi destinés à l'organisation des mariages et 6 % pour les cérémonies. Par contre, 10 % des populations utilisent respectivement des revenus pour la construction des maisons et l'achat d'autres parcelles. En effet, certains propriétaires terriens vendent leurs parcelles situées en milieu urbain à un coût plus élevé pour ensuite acquérir d'autres domaines en milieu rural non encore loti afin de revendre ces domaines plus chers lorsque ces domaines auront acquis de la valeur.

En somme, les informations obtenues sur le terrain permettent d'être affirmative quant au rôle majeur que joue le foncier dans le développement de la commune de Sèmè-Podji.

De globale, deux principaux facteurs expliquent cette évolution du mode d'accès à la terre. Il s'agit de la colonisation (et ses corollaires tels que la monétarisation des échanges, l'introduction des produits agricoles d'exportation, ...) et de l'accroissement démographique.

En dehors de l'accroissement démographique, de la construction de l'autoroute, de l'installation du marché de friperie et de la délimitation des réserves administratives, la figure 8 montre que la délimitation d'importantes superficies à des fins administratives, industrielles et surtout commerciales, est un puissant facteur de consommation foncière dans le secteur de recherche.

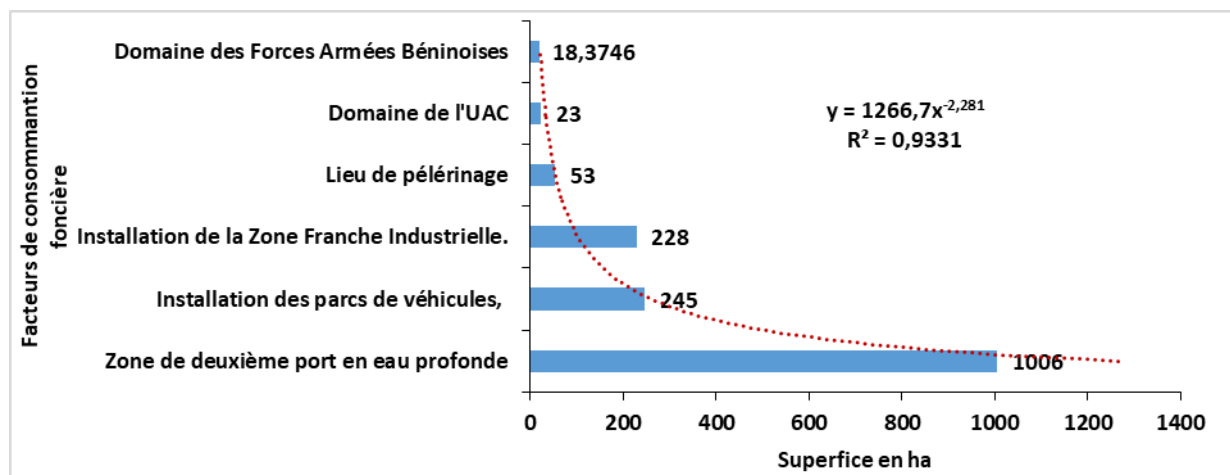


Figure 8 : Quelques puissants facteurs de consommation foncière dans la commune de Sèmè-Podji

Source : Enquête de terrain, Novembre 2020

De l'analyse de la figure 8, il ressort que la zone de deuxième port en eau profonde qui couvre une superficie de 1006 ha sur le littoral entre Cotonou et le carrefour Sèmè-Podji est un projet consommateur d'espace inhérent à la dynamique foncière dans la zone de recherche. Elle est suivie de l'installation des parcs de véhicules (245 ha) et de la Zone Franche Industrielle (228 ha). Le domaine du Lieu de pèlerinage de christianisme céleste (environ 53 ha) à Okoun-Sèmè, le domaine de l'UAC (23 ha) et celui des Forces Armées Béninoises (18,3746 ha) dont une partie abrite les villas CEN-SAD à Aglangandan ont également des effets sur la dynamique foncière dans la commune de Sèmè-Podji.

Les effets de la colonisation se sont faits sentir à deux niveaux : le niveau territorial et celui local. En effet, la position de la commune de Sèmè-Podji (ville carrefour), l'installation des centres commerciaux a contribué énormément à la révolution foncière dans la commune. Les activités commerciales centrées sur le marché, exercent une influence certaine non seulement sur les villes voisines et les grandes villes du Bénin (Cotonou, Porto-Novo, Parakou, etc.), même jusqu'aux pays limitrophes (Togo, Burkina-Faso, Niger, Nigeria). Le milieu de recherche est donc attractif et les immigrants arrivent facilement à s'intégrer. Les commerçants ne tardent pas à acheter des terres soit pour construire des maisons, soit pour mener leurs activités commerciales.

Aussi, faut-il ajouter que, le lotissement a permis l'évolution de nouveaux quartiers à partir de la ville primitive : c'est le cas des quartiers Okoun-Sèmè, Podji-Agué et autres, en pleine composition, se développent le long des axes structurants la ville.

Par ailleurs, deux principaux facteurs expliquent cette évolution du mode d'accès à la terre. Il s'agit de la colonisation (et ses corollaires tels que la monétarisation des échanges, l'introduction des produits agricoles d'exportation, ...) et de l'accroissement démographique.

Aussi, faut-il ajouter que, le lotissement a permis l'évolution de nouveaux quartiers à partir de la ville primitive : c'est le cas des quartiers Okoun-Sèmè, Podji-Agué et autres, en pleine composition, se développent le long des axes structurants la ville. Ce qui permet le rapprochement de certaines zones périphériques aux quartiers centraux du secteur d'étude (figure 9).

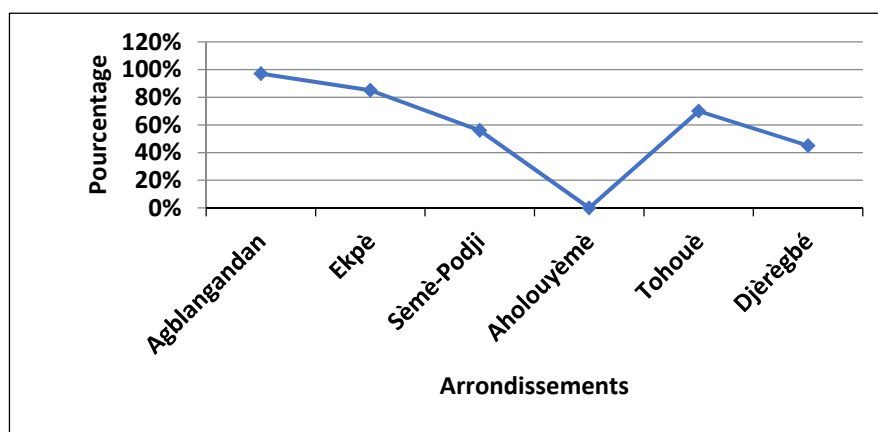


Figure 9 : Point de recasements dans la commune de Sème-Podji

Source : Enquête de terrain, Novembre 2020

Comme l'indique la figure 9, le milieu d'étude est en vaste chantier de lotissement. Mais les différents projets tardent à s'achever, malgré la multitude des acteurs impliqués dans la gestion foncière. La figure 10 montre le plan parcellaire d'une tranche de lotissement du quartier Agongo dans le doublet urbain.

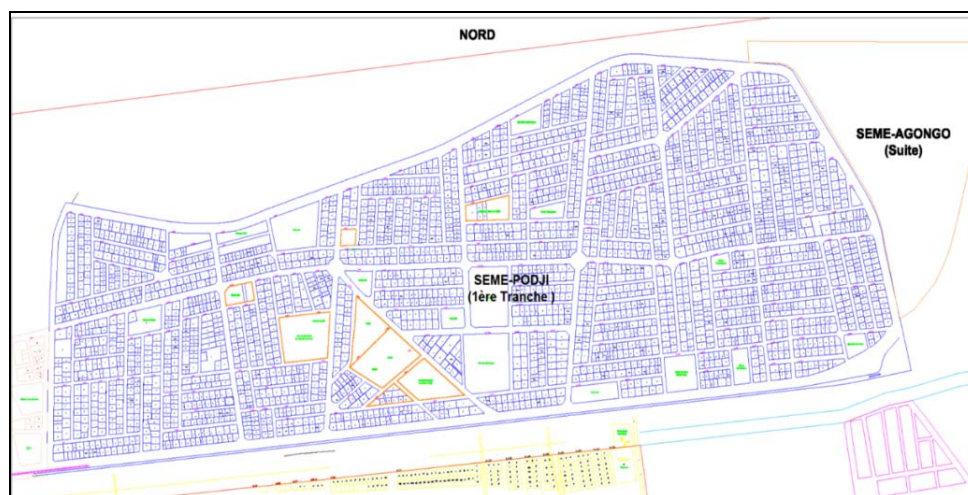


Figure 10 : Plan parcellaire d'une tranche de lotissement dans le quartier Agongo dans l'arrondissement de Sème-Podji.

Source : Service Affaires domaniales de la Mairie de Sème-Podji, octobre 2022

L'analyse de la figure 10 montre le plan parcellaire de lotissement du quartier Agongo dans l'arrondissement de Sème-Podji. Ce plan parcellaire présente les parcelles immatriculées et les réserves administratives récupérées par le comité de lotissement pour des fins utiles aboutissant au développement de la commune de Sème-Podji. Ceci permet de dénombrer environ 320 Parcelles de 500 m² dans le quartier Agongo chacune. Trois tiers de ces parcelles sont construites et habitées. Le tableau III montre l'évolution des prix de parcelle de 500 m² en FCFA entre 1990 et 2020.

Tableau III : Evolution du prix du terrain dans le secteur d'étude

Arrondissements	Années et prix en FCFA					
	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020
Aglangandan	200.000 à 500.000 ou plus	500.000 à 1.000.000 ou plus	1.000.000 à 4.000.000 ou plus	4.000.000 à 10.000.000 ou plus	10.000.000 à 20.000.000 ou plus	20.000.000 à 25.000.000 et plus
Ekpè	100.000 à 200.000 ou plus	200.000 à 500.000 ou plus	500.000 à 5.000.000 ou plus	5.000.000 à 12.000.000 ou plus	12.000.000 à 20.000.000 ou plus	20.000.000 à plus
Sèmè-Podji	100.000 à 150.000 ou plus	200.000 à 300.000 ou plus	350 000 à 400 000	400 000 à 600 000	800.000 à 2.500 000	5.000.000 à 10.000 000 ou plus
Aholouyèmè	45.000 à 70.000	100.000 à 120.000	140. 000 à 160.000	170.000 à 190.000	200. 000 à 250.000	600.000 à 1.000.000
Djèrègbé	80.000 à 100.000	100.000 à 150.000	150.000 à 1.000.000	1.000.000 à 5.000.000	5.000.000 à 10.000.000	10.000.000 à plus
Tohouè	60.000 à 100.000	300.000 à 400.000	500.000 à 800.000	1.000.000 à 1.300.000	1.500.000 à 2.000.000	2.500.000 à 3.000.000

Source : Enquête de terrain, octobre 2020

L'analyse du tableau III montre que les prix des parcelles varient de 200.000 à 500.000F CFA de 1990 à 1995, de 20.000 000 à 25.000.000F CFA de 2015 à 2020 dans l'arrondissement d'Aglangandan. De même, les prix des parcelles varient de 100 000 à 200.000F CFA de 1990 à 1995, de 20.000 000 F à plus de 2015 à 2020 dans l'arrondissement d'Ekpè. Dans l'arrondissement de Sèmè-Podji, les prix des parcelles varient de 100.000 à 150.000F CFA ou plus de 1990 à 1995, de 5.000.000 à 10.000.000F de 2015 à 2020. Pour l'arrondissement d'Aholouyèmè, les prix des parcelles varient de 45.000 à 70.000F CFA de 1990 à 1995, de 600.000 à 1.000.000F CFA de 2015 à 2020. A Djèrègbé, les prix des parcelles évoluent de 80.000 à 100.000F CFA de 1990 à 1995 et de 10.000.000 à plus de 2015 à 2020. Enfin, à Tohouè, les prix des parcelles varient de 60.000 à 100.000F CFA de 1990 à 1995 et de 2.500.000 à 3.000.000F CFA de 2015 à 2020. Ainsi, il est à noter que les parcelles sont plus chers dans les arrondissements à statut urbain, c'est-à dire les arrondissements d'Aglangbandan, d'Ekpè et de Sèmè-Podji. Les superficies des terrains vendues varient de 500 m² à 625 m² (25m/25m) peu importe la position qu'occupe la parcelle dans les différents arrondissements du milieu d'étude.

A l'intervalle de 10 ans les prix des parcelles ont été presque multipliés par 10. Le développement de la spéculation foncière à l'intérieur et autour de l'agglomération du doublet urbain au cours des 30 dernières années, ne s'est pas accompagné d'une occupation effective des dites parcelles constructibles au vu des vides observées dans le noyau central et les quartiers péricentraux du secteur d'étude. L'épargne foncière se fait au détriment de l'habitat ce qui est peu profitable au développement du milieu.

De nouvelles ambitions économiques poussent plusieurs acteurs privés, surtout des commerçants et des industriels à acheter de grands domaines dans le secteur d'étude pour y installer des infrastructures à caractère économique.

Par ailleurs, il faut aussi noter que outre l'important et rôle qu'elle joue dans ce domaine et toujours dans son souci de garantir la sécurité foncière à ses administrés, l'administration locale formalise les transactions et délivre certains actes liés au foncier. Cependant quels sont les acteurs impliqués dans la gestion foncière dans la commune de Sèmè-Podji.

La figure 11 montre l'évolution du nombre de conventions de parcelles signées entre 2000 et 2018 dans la commune de Sèmè-Podji.

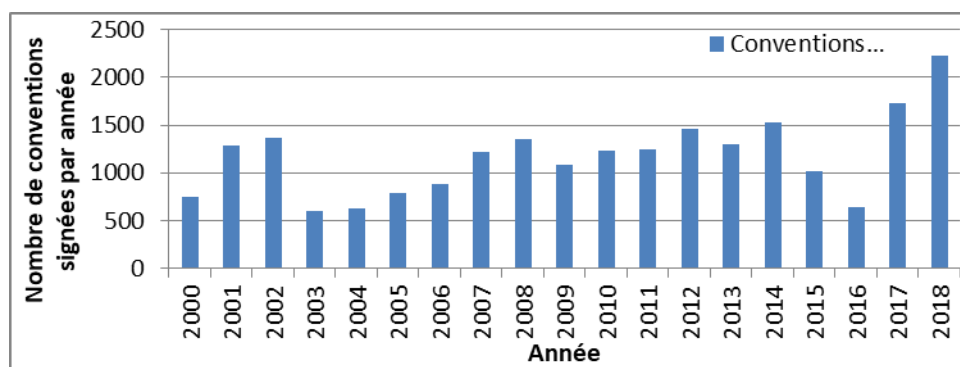


Figure 11 : Evolution du nombre de conventions de parcelles signées entre 2000 et 2018 dans le secteur d'étude

Source : Bureau Affaires domaniales, Mairie Sèmè-Podji

Il ressort clairement de l'analyse de la figure 11 que la dynamique des transactions foncières de 2000 à 2018, dans la commune a connu une évolution. Ce qui témoigne d'une part l'extension urbaine dans le doublet urbain et d'autre part la municipalité encaisse d'importantes recettes dans le domaine foncier notamment le foncier bâti, le foncier non bâti, les frais de timbre et de délivrance d'actes domaniaux. Même si toutes ces taxes et impôts perçus ne sont pas prévus par le code des impôts, la recherche de sécurité foncière par les présumés propriétaires concourt à renflouer les caisses de la municipalité dans un système de gestion foncière caractérisé par une floraison d'actes administratifs liés au fonciers qui n'ont généralement aucune force devant les tribunaux.

L'administration est attachée au maintien de ce système dans la mesure où, en multipliant les actes administratifs concernant la propriété et l'usage du sol, elle multiplie les occasions de perception des taxes, des frais de timbres fiscaux, etc.

V. DISCUSSION

Les principaux indicateurs des mutations territoriales dans la commune de Sèmè-Podji demeurent la croissance urbaine, l'évolution démographique et spatiale (développement des quartiers périphériques mixtes, l'évolution des formes et standings de bâtis...), le rôle économique des immigrants nationaux et internationaux, la diversité culturelle, la spéculation foncière (évolution des modes d'acquisition de terres et du prix du terrain).

Les villes de Cotonou et de Porto-Novo, dans leurs extension, débordent leurs cadres primitifs de la période précoloniale et coloniale, envahit les villages et les campagnes qui l'entourent d'où la naissance du secteur d'étude. Les différents pôles de cet espace forment le réseau urbain le plus dense et le plus animé du Bénin Seules ces trois entités (Cotonou, Sèmè-Podji et Porto-Novo) ont une trame urbaine pertinente qui témoigne de leur statut de ville avec un développement des quartiers périphériques mixtes et des habitations modernes (à Agblangandan, à Ekpè, etc.).

Les immigrants nationaux qu'internationaux de ce réseau urbain le plus dense et le plus animé du Bénin contribuent au développement du doublet urbain par les recettes issues des boutiques et hangars de pièces détachées qu'ils détiennent dans le milieu. Ces recettes issues de ces activités économiques constituent l'une des bases de rentrée de fonds pour l'économie et le développement du milieu d'étude.

Entre 2000 et 2018, une parcelle de 500 m2 située en bordure de la RNIE 1 est passée de 1500 000 FCFA à 14 000 000 FCFA et les frais de location mensuels d'une chambre à coucher et un salon sont passés successivement de 7 000 à 10 000 puis à 25 000 pour se situer actuellement à 35 000 FCFA. Cette flambée des prix peut s'expliquer par l'installation des parcs de vente de véhicules et autres activités connexes qui incitent à l'installation humaine.

Ces perceptions identifiées corroborent ceux de D. Abdoulaye (2007, p. 23), la périurbanisation exerce une forte pression sur les ressources naturelles et les espaces agricoles à la périphérie de la ville entraînent une disparition d'espaces agricoles et /ou naturels. Ainsi, les villes sortent de leurs limites traditionnelles et s'étalent sur les périphéries en grignotant sur l'espace rural. T. VIGNINO (2010, p.10) montre également qu'à Porto-Novo, les conditions physiques et humaines favorables dont jouit l'espace périurbain, notamment son accroissement démographique avec comme corollaire son extension et son étalement. Puis, en analysant les activités économiques, il explique comment la percée des services participe à la dynamique de l'espace périurbain et

les impacts de cette mutation sur l'environnement physique, économique et social. En s'interrogeant sur les possibilités de résolution de ces problèmes, l'auteur propose l'intercommunalité compte tenu de la position centrale qu'occupe la ville de Porto-Novo par rapport à ses communes satellites. B. N'bessa (1997, p.120) mettait déjà en exergue les déterminants de la dynamique de la population des villes dans Porto-Novo et Cotonou. Ces déterminants sont, d'après l'auteur, la forte natalité, la baisse de la mortalité, les causes et conséquences des immigrations. Selon lui, les mouvements naturels migratoires et l'accroissement démographique constituent les composantes de la croissance urbaine. Pour l'auteur, la force d'attraction varie suivant les potentialités économiques en rapport avec les fonctions spécifiques qu'elles assument. Selon, M. D. Baloubi (2009, p. 13), la périurbanisation occasionne la destruction foncière, l'accélération de la dégradation du couvert végétal, la réduction voire la disparition du couvert végétal, l'érosion, l'aggravation des inondations. Comme le souligne aussi le rapport du FNUAP (2007, p.11) que les zones périurbaines souffrent de certaines des pires conséquences de la croissance urbaine : pollution, bouleversement, sociaux pauvreté, changement d'utilisation des sols et dégradation des ressources naturelles. L'absence de réglementation de ces zones, de leur utilisation (comme c'est souvent le cas des pays en développement) peut présenter des dangers pour la santé des pauvres qui s'y installent ou qui y étaient établis car ceux-ci pouvant être exposé à des substances nocives dans l'air, l'eau et les cultures vivrières.

Les résultats similaires sont obtenus par T. Todémégoun (2016, p. 6), qui montre que la périurbanisation de l'arrondissement de Djèrègbé est due à la combinaison de plusieurs facteurs dont les plus importants sont la disponibilité à moindre coût de parcelle (75 % à 80 %) et de la vie, la dynamique et la saturation de la ville de Cotonou et de Porto-Novo. Aujourd'hui, le phénomène est beaucoup plus soutenu par quatre éléments à savoir la prolifération des habitations à architecture moderne, la dynamique des activités agricoles et le rayonnement des établissements privés. Pour C. Ahouangbenon (2017, p. 6), l'urbanisation de Sèmè-Podji dépend de sa position géographique, des services sociocommunautaires, des mouvements de la population qui font d'elle un pôle d'attraction. Ces atouts socio-économiques attirent les acquéreurs de parcelles qui bâtissent leurs habitations au détriment des espaces agricoles contribuant ainsi au développement du phénomène urbain. L'auteur a constaté que les bâtis ont connu une évolution spectaculaire au profit des autres unités d'occupation. Les enjeux sociopolitiques détournent les autorités de la réalisation des outils de planification urbaine et de gestion foncière.

VI. CONCLUSION

Les principaux indicateurs des mutations territoriales dans la commune de Sèmè-Podji demeurent la croissance urbaine, l'évolution démographique et spatiale (développement des quartiers périphériques mixtes, l'évolution des formes et standings de bâtis...), le rôle économique des immigrants nationaux et internationaux, la diversité culturelle, la spéculation foncière (évolution des modes d'acquisition de terres et du prix du terrain). Les différents pôles de cet espace forment le réseau urbain le plus dense et le plus animé du Bénin. Cette situation a engendré une évolution du prix de foncier non bâti et des loyers au fil des années. Ainsi la municipalité de Sèmè-Podji encaisse d'importantes recettes dans le domaine foncier (bâti ou non bâti). Les immigrants nationaux qu'internationaux de ce réseau urbain contribuent également à son développement par les recettes issues des boutiques et hangars de pièces détachées qu'ils détiennent dans le milieu. Ces recettes issues de ces activités économiques constituent l'une des bases de rentrée de fonds pour l'économie et le développement du milieu d'étude.

REFERENCES

- [1] **ABDOULAYE Djafarou, 2007**, Dynamique d'un espace périurbain : cas de l'arrondissement de Togba dans la Commune d'Abomey-Calavi. Mémoire de maîtrise de Géographie, FLASH/ UAC, 94 p.
- [2] **Ahouangbégnon Constantin, 2016**, Marchés fonciers et urbanisation de l'arrondissement de Sèmè-Podji. Mémoire de Maîtrise de géographie, DGAT/FLASH/UAC, 95 p.
- [3] **ALI Guy Pépin Pathos, 2019**, Etalement urbain et ses implications à l'Est de Cotonou dans la commune de Sèmè-Podji. Mémoire de master, EDP-UAC, 127 p.
- [4] **AMCHUD, 2010**, Le foncier dans le contexte de l'urbanisation durable Bamako (Mali). Actes Conférence ministérielle africaine sur le logement et le développement urbain 9 p.
- [5] **BALOUBI Makodjami David, 2009**, Périurbanisation et problèmes environnementaux dans les arrondissements d'Abomey-Calavi et de Godomey (Commune d'Abomey-Calavi). Mémoire de DEA, FLASH/UAC, 93 p.

- [6] **FNUAP, 2007**, Etat de la population mondiale. Libérer le potentiel de la croissance urbaine, 90 pages.
- [7] **HOUNTONDI Houéhanou Yvon-Carmen, 2008**, Dynamique environnementale en zones sahélienne et soudanienne de l'Afrique de l'Ouest : Analyse des modifications et évaluation de la dégradation du couvert végétal. Thèse de doctorat en Sciences et Gestion de l'Environnement. Université de Liège, Belgique, 153 p.
- [8] **INSAE, 2013**, Recensement Général de la Population et de l'Habitation (RGPH4). La population de l'Ouémé. Cotonou, Bénin, 37 p.
- [9] **INSAE, 2015**, Principaux indicateurs sociodémographiques et économiques du département de l'Ouémé (RGPH 4, 2013), 35 p.
- [10] **MILLIMONO SAA Jean Clément, 2010**, Territoire et développement durable en Afrique subsaharienne : le terroir villageois comme échelle spatiale d'analyse en milieu rural. Thèse de doctorat en science de l'environnement, p.178
- [11] **N'BESSA Bénédict, 1997**, Porto-Novo et Cotonou (Bénin) : Origine et évolution d'un doublet urbain. Thèse d'état Es Lettres. Université de Bordeaux –Talence, 456 p.
- [12] **SESSOU Gildas, 2017**, Mutations spatiales et contraintes d'aménagements dans la Commune de Lokossa. Mémoire de Maîtrise au DGAT, FLASH/UAC, 69 p.
- [13] **Tanmakpi Agossou Snov Jaurès, 2014**, Dynamique urbaine et mutations foncières à Cotonou. Thèse de Doctorat Unique de Géographie, UAC, 406 p.
- [14] **TODEMEGOUN Toussaint, 2016**, Dynamique d'un Arrondissement périurbain de la ville de Porto-Novo/cas de Djèrègbé. Mémoire de Maîtrise de géographie. FLASH/UAC, p.77
- [15] **TOSSOU Mèdèhouénou N'gnonniè Ir, 2019**, Etalement urbain dans le doublet Abomey-Bohicon : problèmes et défis pour un développement durable. Thèse de Doctorat Unique en Géographie. UAC/ FLASH/ EDP, 260 p.
- [16] **VIGNINO Toussaint, 2010**, La périurbanisation de Porto-Novo : dynamiques et impacts environnementaux. Thèse unique de doctorat en géographie, Université d'Abomey-Calavi, FLASH, Département de géographie, p.370 p.
- [17] **ZINSOU Dominique, 2012**, Pression démographique et ses implications socio-économiques et environnementales dans la commune de Lokossa. Mémoire de Maîtrise de géographie. FLASH/UAC, p.84