Numéro 1, avril 2023

ISSN 2960-1606

RAVSE

Revue d'Analyse des Vulnérabilités Socio-Environnementales

Revue de Géographie du

LAVSE

https://revue.lavse.org/

PUBLIÉ PAR LE DÉPARTEMENT DE GÉOGRAPHIE DE L'UNIVERSITÉ ALASSANE OUATTARA

RAVSE

Revue de Géographie du Laboratoire d'Analyse des Vulnérabilités Socio-Environnementales, publiée par le Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

ADMINISTRATION DE LA REVUE

Directeur

Joseph P. ASSI-KAUDJHIS, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

Secrétariat de rédaction

- **Konan KOUASSI**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Narcisse Bonaventure ASSI-KAUDJHIS,** Professeur Titulaire à l'UAO

Secrétariat administratif et technique

- **Konan KOUASSI**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Guy Roger Yoboué KOFFI**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Edouard Zadi ZOGBO,** Maître-Assistant à l'UAO
- **Pierre Anvo AYEMOU,** Maître-Assistant à l'UAO
- **Senguen KOUAKOU,** Assistant, Informaticien, à l'UAO

Comité scientifique

- **DJAKO Arsène**, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **ASSI-KAUDJHIS** Narcisse Bonaventure, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **SOKEMAWU** Koudzo, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **GIBIGAYE** Moussa, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **GUEDEGBE** Odile DOSSOU, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **HECTHELI** Follygan, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **KADOUZA** Padabô, Professeur Titulaire, Université de Kara (Togo)
- **BLE Celestin**, Directeur de Recherches, CRO (Côte d'Ivoire)
- **ASSA Rebecca Rachel A.**, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)

- **TCHAA** Boupkessi, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **MÉDIEBOU** Chindji, Maître de Conférences Université de Yaoundé (Caméroun)
- **FANGNON** Bernard, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **YABI** Ibouraima, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **ABOUDOU** Ramanou Y. M. A., Professeur Titulaire, Université de Parakou (Bénin)
- **KOUMI** Rachelle, Maître de Recherches, CRO (Côte d'Ivoire)
- **BARIMA Yao Sabas**, Professeur Titulaire, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
- **CHEIKH Samba Wade,** Professeur Titulaire, Université Gaston Berger (Sénégal)
- **PAPA Sakho**, Professeur Titulaire, Cheikh Anta Diop (Sénegal)

EDITORIAL

L'analyse de la vulnérabilité vise à comprendre les conditions et les expressions d'exposition néfaste aux catastrophes naturelles et aux crises dans le but de réduire leurs conséquences sur les populations, les territoires et les activités. La nécessité d'une approche géographique s'impose comme une réponse à la complexité de l'objet d'étude que constitue la vulnérabilité. La création de RAVSE résulte de l'engagement scientifique du Laboratoire d'Analyse des Vulnérabilités Socio-environnementales logé à l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RAVSE est une revue spécialisée de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des facteurs de vulnérabilités socio-environnementales et les stratégies de résiliences mises en place par les sociétés dans un contexte de développement durable. Elle maintient sa ferme volonté de réunir les contributions venant d'horizon divers qui donnent à la vulnérabilité socio-environnementale son épaisseur géographique. Ce support de publication scientifique vient donc renforcer la visibilité des résultats des travaux de recherche menés sur les vulnérabilités socio-environnementales en géographie et les sciences connexes. RAVSE est au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent à l'analyse des vulnérabilités socio-environnementales. A cet effet, RAVSE accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées aux facteurs de vulnérabilités socio-environnementales et les stratégies de résiliences.

Secrétariat de rédaction

COMITE DE LECTURE

- **ASSI-KAUDJHIS** Narcisse Bonaventure, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **SOKEMAWU** Koudzo, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **GIBIGAYE** Moussa, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **GUEDEGBE** Odile DOSSOU, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **HECTHELI** Follygan, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **KOUAME** Déhedé Paul, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **MAFOU** Kouassi Combo, Maître de Conférences, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
- **N'GUESSAN** Kouassi Guillaume, Maître de Conférences, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
- **KOFFI** Yéboué Stéphane Koissy, Maître de Conférences, Université Péleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)

- **DJAH** Armand Josué, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **KOUASSI** Kouamé Sylvestre, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)

AVIS AUX AUTEURS

La Revue d'Analyse des Vulnérabilités Socio-Environnementales (RAVSE), Revue de Géographie du LAVSE (Laboratoire d'Analyse des Vulnérabilités Socio-Environnementale) diffuse de travaux originaux de géographie qui relèvent du domaine des «Sciences de l'homme et de la société». Elle publie des articles originaux, rédigés en français, non publiés auparavant et non soumis pour publication dans une autre revue. Les normes qui suivent sont conformes à celles adoptées par le Comité Technique Spécialisé(CTS) de Lettres et sciences humaines / CAMES (cf. dispositions de la 38e session des consultations des CCI, tenue à Bamako du 11 au 20 juillet 2016).

1- Manuscrit

Les textes à soumettre devront respecter les conditions de formes suivantes :

- le texte doit être transmis au format document doc (word 97-2003);
- il devra comprendre un maximum de 60.000 signes (espaces compris), interligne 1,5, police de caractères Times New Roman 12 ;
- insérer la pagination et ne pas insérer d'information autre que le numéro de page dans le pied de page ;
- les figures et les tableaux doivent être intégrés au texte et présentés avec des marges d'au moins six centimètres à droite et à gauche. Les caractères dans ces figures et tableaux doivent aussi être en Times 12. Les titres des illustrations (carte, tableaux, figures, photographies) doivent être mentionnés ;
- Le comité de rédaction demande aux auteurs de préciser sur la première page :
    - Le titre du texte,
    - Pour chaque auteur, une notice comprenant :
        - les nom et prénoms,
        - le grade
        - le rattachement institutionnel,
        - l'adresse électronique,
    - Un résumé en un seul paragraphe de 1000 signes (espaces compris) maximum, qui devra être différent du premier paragraphe du texte. Il doit notamment énoncer l'objectif poursuivi par l'auteur.
    - Proposer six mots clés.
    - Proposer le texte lui-même.

NB : le résumé doit être traduit en anglais ainsi que les mots clés.

Le manuscrit doit respecter la structuration suivante : Introduction, Méthodologie, Résultats (analyse des Résultats), Discussion, Conclusion, Références bibliographiques (s'il s'agit d'une recherche expérimentale ou empirique).

Les notes infrapaginales, si elles existent, doivent être numérotées en chiffres

arabes, rédigées en taille 10 (Times New Roman). Réduire au maximum le nombre de notes infrapaginales. Ecrire les noms scientifiques et les mots empruntés à d'autres langues que celle de l'article en italique (*Solanum lycopersicum*).

Les articulations d'un article, à l'exception de l'introduction, de la conclusion, de la bibliographie, doivent être titrées, et numérotées par des chiffres (exemples : 1. ; 1.1. ; 1.2. ; 2. ; 2.2. ; 2.2.1 ; 2.2.2. ; 3. ; etc.). Les titres des sections du texte doivent être numérotés de la façon suivante :

1. Premier niveau, premier titre (Times 12 gras)

1.1. Deuxième niveau (Times 12 gras italique)

1.2.1. Troisième niveau (Times 12 italique sans le gras)

Les illustrations

Les tableaux, les cartes, les figures, les graphiques, les schémas et les photos doivent être numérotés (numérotation continue) en chiffres arabes selon l'ordre de leur apparition dans le texte. Ils doivent comporter un titre concis, placé au-dessus de l'élément d'illustration (centré). La source (centrée) est indiquée au-dessous de l'élément d'illustration (Taille 10). Ces éléments d'illustration doivent être : **i**. annoncés, **ii**. Insérés, **iii**. Commentés dans le corps du texte.

La présentation des illustrations : figures, cartes, graphiques, etc. doit respecter le miroir de la revue. Ces documents doivent porter la mention de la source, de l'année et de l'échelle (pour les cartes).

2- Notes et références

2.1. Les passages cités sont présentés entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépasse trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en retrait, en diminuant la taille de police d'un point.

2.2. Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, ainsi qu'il suit :

- Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'auteur, année de publication, pages citées (T. K. YEBOUE, 2017, p. 18);
- Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'Auteur (année de publication, pages citées).

Exemples:

En effet, l'objectif poursuivi par K. Kouassi (2012, p. 35), est «une meilleure appréhension des enjeux de la problématique de l'insalubrité dans l'espace urbain en général et à Adjamé (…)»

2.3. Les sources historiques, les références d'informations orales et les notes explicatives sont numérotées en continue et présentées en bas de page.

2.4. Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit : Nom et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Titre, Lieu de publication, Editeur, pages (p.) **pour les articles et les chapitres d'ouvrage.**

Le titre d'un article est présenté entre guillemets, celui d'un ouvrage, d'un mémoire ou d'une thèse, d'un rapport, d'une revue ou d'un journal est présenté en italique.

Dans la zone Editeur, on indique la Maison d'édition (pour un ouvrage), le Nom et le numéro/volume de la revue (pour un article). Au cas où un ouvrage est une traduction et/ou une réédition, il faut préciser après le titre le nom du traducteur et/ou l'édition (ex: 2nde éd.).

2.5. Les références bibliographiques sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur. Par exemple:

Références bibliographiques

AMIN Samir, 1996, *Les défis de la mondialisation*, L'Harmattan, Paris, 345 p.

BERGER Gaston, 1967, *L'homme moderne et son éducation*, PUF, Paris, 368 p.

DIAGNE Souleymane Bachir, 2003, «Islam et philosophie. Leçons d'une rencontre», *Diogène*, 202, p. 145-151.

DIAKITE Sidiki, 1985, *Violence technologique et développement. La question africaine du développement*, L'Harmattan, Paris, 153p.

LAVIGNE DELVILLE Philippe, 1991, Migration et structuration associative : enjeux dans la moyenne vallée. In : *La vallée du fleuve Sénégal : évaluations et perspectives d'une décennie d'aménagements*, Karthala, Paris, p. 117-139.

SEIGNEBOS Christian, 2006, Perception du développement par les experts et les paysans au nord du Cameroun. In : *Environnement et mobilités géographiques*, Actes du séminaire, PRODIG, Paris, p. 11-25.

SOKEMAWU Koudzo, 2012, « Le marché aux fétiches : un lieu touristique au cœur de la ville de Lomé au Togo », In : *Journal de la Recherche Scientifique de l'Université de Lomé*, Série « Lettre et sciences humaines », Série B, Volume 14, Numéro 2, Université de Lomé, Lomé, p. 11-25.

Pour les travaux en ligne ajouter l'adresse électronique (URL).

3. Nota bene

3.1. Le non-respect des normes éditoriales entraîne le rejet d'un projet d'article.

3.2. Tous les prénoms des auteurs doivent être entièrement écrits dans la bibliographie.

3.3. Pagination des articles et chapitres d'ouvrage, écrire p. 2-45, par exemple et non pp. 2-45.

3.4. En cas de co-publication, citer tous les co-auteurs.

3.5. Eviter de faire des retraits au moment de débuter les paragraphes, observer plutôt un espace.

3.6. Plan: Introduction (Problématique, Hypothèse), Méthodologie (Approche), Résultats (analyse des résultats), Discussion, Conclusion, Références Bibliographiques

Résumé: dans le résumé, l'auteur fera apparaître le contexte, l'objectif, faire une esquisse de la méthode et des résultats obtenus. Traduire le résumé en Anglais **(y compris le titre de l'article)**

Introduction: doit présenter le contexte, la situation problématique, le problème, les questions de recherche, les objectifs de recherche et si possible les hypothèses**.**

Outils et méthodes: (Méthodologie/Approche), l'auteur expose uniquement ce qui est outils et méthodes

Résultats: l'auteur expose ses résultats, qui sont issus de la méthodologie annoncée dans **Outils et méthodes** (pas les résultats d'autres chercheurs). L'Analyse des résultats traduit l'explication de la relation entre les différentes variables objet de l'article; le point "R" présente le résultat issu de l'élaboration (traitement) de l'information sur les variables.

Discussion: la discussion est placée avant la conclusion ; la conclusion devra alors être courte. Dans cette discussion, confronter les résultats de votre étude avec ceux des travaux antérieurs, pour dégager différences et similitudes, dans le sens d'une validation scientifique de vos résultats. La discussion est le lieu où le contributeur dit ce qu'il pense des résultats obtenus, il discute les résultats ; c'est une partie importante qui peut occuper jusqu'à plus deux pages.

Le Rédacteur en chef

Sommaire

MAGBENGA Hala, KOUYA Ama-Edi, *Contribution à l'étude des paramètres structuraux du lophira lanceolata (thiegh.ex keay) dans la zone écologique IV (Sud-Ouest Togo)*	12
LAMBONI Dammintéte, HOUEDAKOR Koko Zébéto, ZINSOU-KLASSOU Kossiwa, *La culture de petit mil de trois mois face a la variabilité climatique dans la préfecture de Tone (Nord-Togo)*	31
ZOGBO Zady Edouard, *Analyse des déterminants de la riziculture irriguée dans la Sous-préfecture de Yamoussoukro (Centre de la Côte d'Ivoire)*	50
FALA Yao Ebafeyi, ADJALO Djiwonou Koffi, ZINSOU-KLASSOU Kossiwa *Acteurs, réseaux et circuits commerciaux dans l'espace transfrontalier sud Togo-Bénin*	76
Mintre BOUDOU, Koffi Messan Adébayo DJEGUEMA, Koudzo SOKEMAWU *Crise foncière dans un contexte de forte urbanisation dans les villes d'Afrique subsaharienne : cas de la ville de Tsévié*	99
KOUASSI Eponon Innocent, N'ZUÉ Koffi Pascal, KOUASSI Kouamé Sylvestre *Pratiques immobilières post-crise et désordre spatial dans la ville de Bouaké*	121
GOUALY Yannick Karil, **BRISSY Olga Adeline**, **KOUASSI Konan** *Pullulation des dépôts sauvages d'ordures et prévalence du paludisme à l'échelle de la ville de Bouaflé (Centre-Ouest, Côte d'Ivoire)*	138
KOFFI Kouadio Athanase, SILUE Hetemin Cavalo, Djè Bi Djè Ruffin *Conditions socio-environnementales de l'endémicité du paludisme chez les enfants de moins de 5 ans à Zuénoula (Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire)*	157

YAO Kouakou Laurent, SILUÉ Hetemin Cavalo, KONAN Yannick, KOFFI Brou Émile *L'amélioration de la santé des populations dans le budget des opérations et des investissements dans la commune de Daloa (Centre-Ouest, Côte d'Ivoire)*	177
KOUASSI Yao Privat, KOFFI Guy Roger Yoboué, ASSI-KAUDJHIS Joseph P. *Cultures vivrières et disponibilité alimentaire dans les ménages cacaoculteurs à Bonon (Centre-Ouest, Côte d'Ivoire) et Soubré (Sud-Ouest, Côte d'Ivoire)*	197

CRISE FONCIERE DANS UN CONTEXTE DE FORTE URBANISATION DANS LES VILLES D'AFRIQUE SUBSAHARIENNE : CAS DE LA VILLE DE TSEVIE

Mintre BOUDOU, Doctorant
Département de Géographie, Université de Lomé,
Email : mintreboudou10@gmail.com

Koffi Messan Adébayo DJEGUEMA, Doctorant
Département de Géographie, Université de Lomé, Togo,
Email : aldjeg01@yahoo.fr

Koudzo SOKEMAWU, Professeur Titulaire
Département de Géographie, Université de Lomé,
Email : yves.soke@yahoo.fr

(Reçu le 16 février 2023 ; Révisé le 19 Mars 2023 ; Accepté le 31 Mars 2023)

Résumé

La crise foncière dans les pays africains est de plus en plus préoccupante face à une forte demande, à la valeur que requiert le foncier et au désir de vivre chez soi. Cette question est plus préoccupante dans les milieux urbains face à une forte densification à forte demande. Même dans les milieux urbains, elle se présente de façon divergente surtout dans l'agglomération urbaine de Lomé au Togo qui requiert le statut de macrocéphalie urbaine de par ses fonctions et qui absorbe les espaces avoisinants avec ces corollaires de problèmes. A travers une méthodologie basée sur la documentation, l'observation, la collecte et l'analyse des données, les résultats des travaux ont permis de ressortir les facteurs de la dynamique foncière et ces implications dans les crises foncières dans la ville de Tsévié. Parmi ces facteurs figurent le relief plat, le sol, l'hydrographie, mais également la population galopante et la proximité avec le Grand Lomé. Cette pression sur l'espace se manifeste par le changement de modalité d'accès à la terre. Selon les résultats, le moyen dominant est l'achat, soit 74% des modes d'acquisitions. L'inflation des prix du prix du lot de 600m² est significative. En 22 ans, il est passé de 400 000 F à 10 000 000 F CFA en milieu urbain et en périphérie de 300 000 F 5 000 000 F CFA. En outre, les litiges fonciers sont récurrents avec une forte implication des autorités traditionnelles et judiciaires.

Mots-clés : Foncier, dynamique urbaine, étalement, Grand Lomé, Tsévié, Togo.

LAND CRISIS IN A CONTEXT OF STRONG URBANIZATION IN SUB-SAHARAN AFRICAN CITIES: CASE OF THE CITY OF TSEVIE

Abstract

The land crisis in African countries is of growing concern in the face of high demand, the value that land requires and the desire to live at home. This question is more worrying in urban areas in the face of high densification with high demand. Even in urban areas, it presents itself in a divergent way, especially in the urban agglomeration of Lomé in Togo, which requires the status of urban macrocephaly by virtue of its functions and which absorbs the surrounding spaces with these corollary problems. Through a methodology based on documentation, observation, collection and analysis of data, the results of the work have made it possible to highlight the factors of the land dynamics and their implications in the land crises in the city of Tsévié. Among these factors are the flat relief, the soil, the hydrography but also the galloping population and the proximity to Greater Lomé. This pressure on space is manifested by the change in the mode of access to land. According to the results, the dominant means is purchase, 74% of acquisition methods. The price inflation of the price of the 600m² lot is significant. In 22 years, it has gone from 400,000 F to 10,000,000 F CFA in urban areas and on the outskirts from 300,000 F to 5,000,000 F CFA. In addition, land disputes are recurrent with strong involvement of traditional and judicial authorities.

Keywords: Land tenure, urban dynamics, sprawl, Grand Lomé, Tsévié, Togo.

Introduction

Le processus d'urbanisation de la planète terre constitue un phénomène à la fois remarquable et inquiétant. Alors qu'en 1900, à peine 10% de la population mondiale vivaient en ville, en 2016, les citadins de l'humanité étaient estimés à 55% (I. Dibloni, 2019, p. 12). Ce processus est très accéléré et marquési bien que les Nations Unies en 2017 estimaient à 6 milliards de personnes, soit l'équivalent de 70% de la population mondiale, ceux qui vivraient dans les villes en 2050. Dans cette optique de forte dynamisation urbaine, E. L. Gabriel (2007), trouve que chaque semaine, 1,25 millions deviennent citadins.

L'Afrique connait la croissance urbaine la plus soutenue avec un taux d'urbanisation estimé à 4% l'an. Elle se distingue par un taux d'urbanisation sans cesse en hausse et qui atteindrait 60% en 2050 (G. Laleix (2016, p.1). Ce croît démographique qui se justifie par l'accroissement naturel toujours soutenu et les effets des migrations intra ou extra régionales impact les systèmes fonciers et crées des nœuds de situations critiques.

Les villes togolaises ne sont pas en marge du phénomène de croissance urbaine. Suivant les recensements, la population togolaise était de 1 651 000 d'habitants en

1960, 2 197 000 d'habitants en 1970, 2 838 000 d'habitants en 1980, 6 572 000 en 2010 et d'après le dernier recensement elle est de 8 095 498 habitants en 2022 et suivant les projections, cette population devrait doubler d'ici 31 ans. Cette croissance est plus accélérée dans la ville capitale qui s'étale vers les périphéries créant des enjeux majeurs sur la question foncière. Face à cette croissance démographique continue, la terre fait objet de convoitise et est au cœur des problématiques de développement. La terre requiert alors des valeurs à la fois économiques, juridiques et sociales. Elle constitue la toile de fond de toutes les dynamiques de développement, car servant de soubassement à la quasi-totalité des activités humaines. Si dans les sociétés traditionnelles africaines, la terre constituait un bien commun et sacré dont l'importance se résumait aux pratiques agricoles et pastorales pour la survie de la communauté, elle a changé de statut avec la colonisation qu'a connue le continent africain pour être utiliser comme outil de développement (Y. Dziwonou, 2003, p.174, cité par L. Djergou*et al.*, 2018, p.7).

Dans la couronne périphérique de Lomé se développent des nouveaux centres urbains. Considérée comme nouveau pôle urbain, Tsévié se singularise par un dynamisme de zone résidentielle. A travers le processus d'urbanisation engagé dans cette zone, de grandes parcelles de terres ont été acquises et englouties par la ville. La terre en tant que support et substrat, suscite beaucoup d'intérêts partout et en tout temps. L'engouement pour l'acquisition de la propriété foncière a connu une évolution sensible dans cette zone face à la saturation du Grand Lomé qui utilise les espaces périphériques comme zone résidentielle.

Face à la forte demande foncière, la crise foncière reste un défi majeur. Durant ces dix dernières années, ce problème a pris une proportion inquiétante. Il touche tout le territoire national togolais, mais avec une certaine particularité au niveau de la ville de Tsévié. Etant plus proche et plus ouverte sur la capitale, la ville de Tsévié fait face à une demande croissante en parcelles de terre qui suscite des relations conflictuelles au sein de la population.

Pour illustration, depuis ces quinze dernières années, la préfecture du Zio qui abrite l'espace d'étude est touchée par la récurrence des litiges fonciers. Les informations ou communiqués de mise en garde sur les litiges fonciers sont régulièrement relayés à travers les médias de l'audiovisuel et de la presse écrite. Les inscriptions du genre « Cessation immédiate des travaux », « Déjà vendu », « Danger de mort » « Terrain à ne pasvendre », sur les murs et les plaques sont perceptibles un peu partout dans la préfecture (A. Ayarma, 2019, p.4).

Face à la complexité du problème, B. Blaodékissi (2019, p.11), trouve que le domaine foncier connaît une dynamique permanente. Autour de ces mutations, on observe autant de logiques (des fraudes, des situations d'abus de confiance, de l'escroquerie en bande organisée, de la corruption, de ventes plurielles) développées par les acteurs (les acquéreurs de mauvaise foi, les magistrats véreux, les huissiers qui sont

les hommes de droit, les géomètres et la spéculation de la terre). Face à cette problématique, les questions suivantes se dégagent :

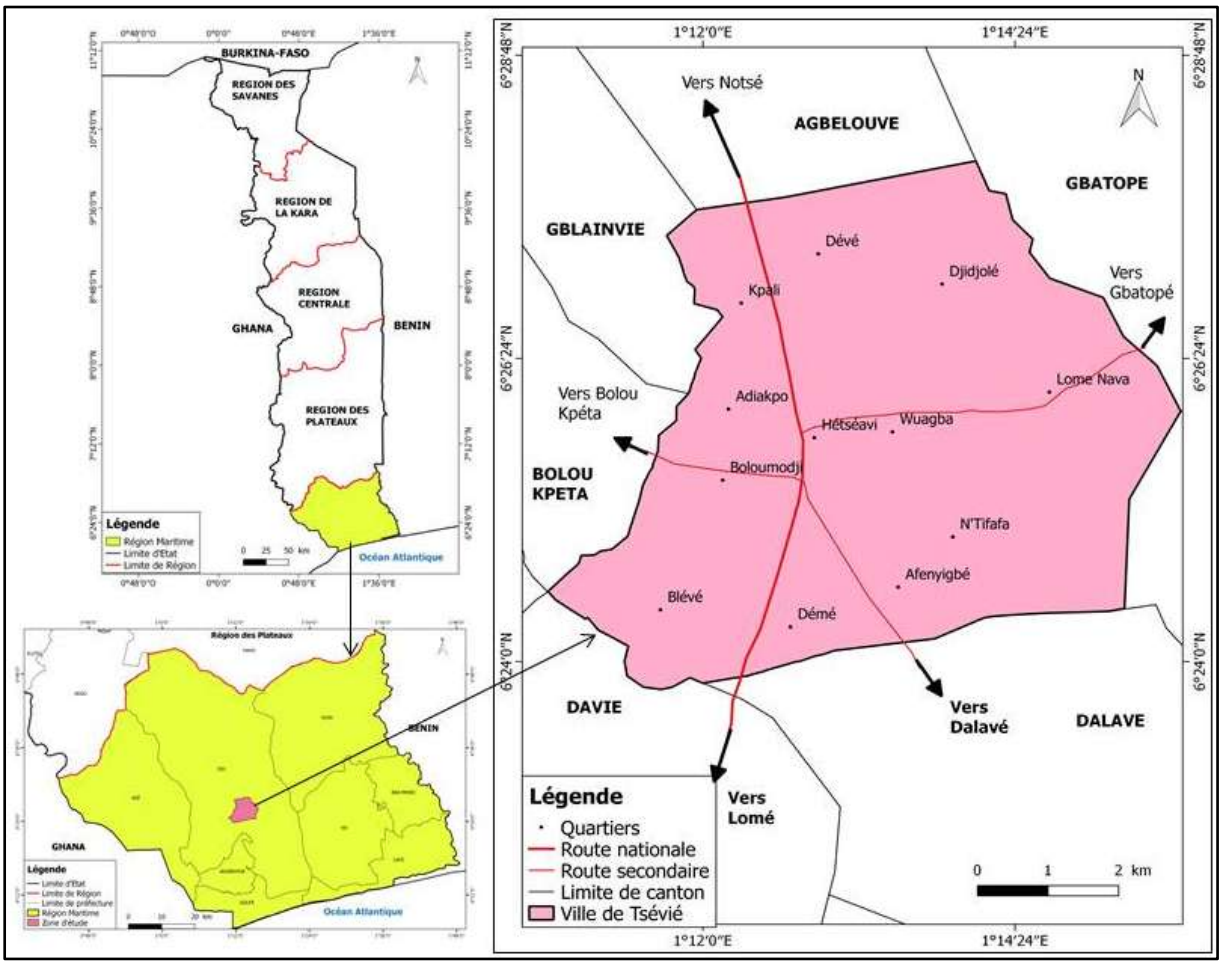
- Quels sont les facteurs de la dynamique foncière de la ville de Tsévié ?
- Quelles sont les manifestations de la crise foncière à Tsévié ?

L'objectif de cette étude est de relever les facteurs impliquant la forte dynamique d'occupation de la ville de Tsévié et les manifestations de la crise foncière dans un contexte de forte demande.

1. Positionnement géographique de la ville de Tsévié

La ville de Tsévié est située dans la partie méridionale du Togo. Localisée entre 6°23 et 6°27de latitude Nord et 1°11 et 1°14 de longitude Est, elle bénéficie d'un positionnement géographique avec le Grand Lomé comme le montre la carte n°1.

Carte n°1 : Situation géographique de la ville de Tsévié



Source : INSEED modifiée par BOUDOU M., 2023.

La ville de Tsévié située au Nord du Grand Lomé, est limitée au Nord par le canton d'Agbélouvé, à l'Est par Gbatopé, à l'Ouest par les cantons de Gblainvié, Wli, Bolou et au Sud par Davié et Dalavé. Elle est traversée par la route Nationale n°1 qui lui donne une configuration linéaire. Elle est située à environ 35 km au Nord de Lomé la capitale togolaise et est à la fois le chef-lieu de la commune Zio1, de la préfecture du

Zio et de la Région Maritime. L'espace d'étude est bâti sur le continental terminal de basse altitude notamment de plaine dont les altitudes varient entre 35m et 110m avec des dénivellations simples oscillant autour de 5m. Le sol est de type ferrallitique, argileux prédisposant à l'installation humaine et très facile à exploiter pour les cultures. La végétation est de type arboré sous pression démographique et un régime pluviométrique bimodal dont les conditions climatiques, sont relativement bonnes pour les activités surtout culturales.

2- Méthodologie de l'étude

Pour atteindre alors les objectifs, il est important d'adopter une démarche méthodologique. Elle détermine la structure et l'efficacité des résultats. La présente étude s'articule autour de la recherche documentaire, les enquêtes de terrain, du dépouillement de la fiche d'enquête, du traitement et de l'analyse des données recueillies.

2.1 La recherche documentaire

Pour rassembler les informations, les données secondaires ont été collectées grâce à la documentation. Elles sont très importantes dans tout travail scientifique, car elles permettent de faire le point complet des recherches effectuées auparavant sur le thème et le cadre d'étude (Y. Moundakom, 2018, p.26).

Dans cette étude des recherches ont été effectuées dans les centres de documentations et dans les services concernés. La collecte des données existantes s'est faite à partir des recherches menées à partir des documents et ouvrages dans les bibliothèques et institutions de la place de même que sur internet. Il s'agit entre autres des ouvrages consultés à la bibliothèque de l'Université de Lomé, au Laboratoire de Recherche sur la dynamique des milieux et des sociétés (LARDYMES), à la Mairie de commune Zio 1, des données de l'institut National de la Statistique et d'études démographiques (INSEED). Les données recueillies au cours de la recherche documentaire ont été complétées par les enquêtes sur le terrain et les interviews. Ainsi la documentation collectée est l'ensemble des ouvrages consultés et a pour but d'aborder la question foncière dans toute sa diversité et pluralité. Elle a également pour but de recadrer l'étude et de mieux la circonscrire dans le débat scientifique actuel. De par cette documentation, nous avions pu constater que la problématique sur la question foncière est ancienne et il est important d'en parler.

1.2 La collectes des données de terrain

La collecte des données est une étape fondamentale de la recherche durant laquelle le chercheur recueille des données et informations sur le terrain d'une façon empirique à travers l'observation, les interviews et les enquêtes.

1.2.1 L'observation

La première phase de la collecte de données qui est observation constitue l'une des démarches les plus importantes pour l'aboutissement de cet article. L'observation des éléments liés au sujet de recherche depuis le constat du problème jusqu'à l'enquête du terrain permet de toucher du doigt la réalité de terrain en lien avec le problème lié à la question foncière. Elle a permis d'étudier, d'analyser, de synthétiser les astuces pouvant servir de base de données pour le travail et donc constater que le problème à étudier. Ainsi les marquages sur les murs notamment « terrain litigieux, cessation des travaux, les bornages avec les marquages », constituent des constats à ciel qui interpelle cette recherche. Entre autres, les maisons contigües aux rues, des constructions qui ne respectent pas les normes d'urbanisation sont des observations directes qui nourrissent cette recherche. La collecte des données primaires à partir de l'administration du questionnaire, la réalisation des interviews et des entretiens.

1.2.2 L'administration du questionnaire

Elle a été faite sur la base d'un échantillon dont la constitution repose sur les données du Cinquième Recensement Général de la Population et de l'Habitat (5RGPH) réalisé en novembre 2022 par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Démographiques (INSEED) qui estime la population de la ville de Tsévié à 81 568habitants. Ainsi de façon aléatoire, 95 personnes ont été enquêtées en fonction de leurs rapports avec les orientations de l'étude.

Le questionnaire est administré aux personnes concernées de l'agglomération urbaine de Tsévié. Il est constitué des questions fermées, des questions semi-ouvertes ou semi fermées ou à choix multiples (QCM) ayant permis de donner à l'enquêté, la possibilité de choisir entre plusieurs propositions de réponses, des questions ouvertes qui lui ont constitué un cadre de libre expression sur l'objet de recherche.

Le guide d'entretien est un outil opératoire, qui a permis d'avoir des entretiens et des interviews destinés à la recension d'informations complémentaires. Ainsi, le guide d'entretien est destiné aux responsables de la mairie sur leurs implications dans la gestion foncière, aux personnels de justice sur les dossiers liés au foncier, aux responsables traditionnels notamment les chefs de quartiers, les notables sur leurs implications dans le foncier. Également, les géomètres aussi ont été écoutés sur la question.

Ainsi le logiciel kobocollect utilité a permis de générer les résultats qui seront traduits dans le logiciel Excel qui servira à produire les graphiques et ensuite qui seront interprétés et analysés dans le logiciel Word.

2. Résultats

2.1. Les déterminants physiques de l'étalement urbain de Tsévié

Le milieu naturel est un élément qui a toujours conditionné la croissance et le développement des villes à des degrés différents. Il a conditionné le développement aussi bien en termes de dimensions selon les caractéristiques générales du sol, du climat et des ressources que dans sa forme urbaine (M. Somadjago, 2019, p.58). L'espace physique de la ville de Tsévié se situe dans un environnement assez propice aux installations humaines. L'analyse du cadre physique de Tsévié permet de relever l'existence de déterminants naturels qui participent à sa double dynamique démographique et spatiale.

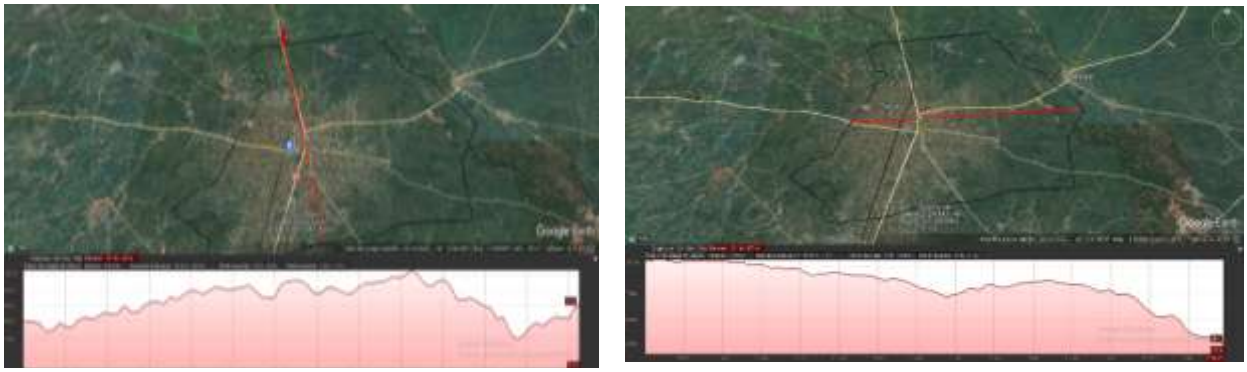
2.1.1. Un relief de faible altitude favorable aux installations humaines

Le relief de Tsévié est un ensemble dominé par le plateau de la terre de barre du Togo appelé bassin sédimentaire. Le relief est une plaine, située dans la formation géologique du bassin sédimentaire du Togo (I. Dandonougbo, 2017, p.256). Elle repose sur un plateau dont les altitudes oscillent autour de 80m. (N. Tcheinti, 2021, p.11). Un talus de pente plus ou moins abrupt et d'une distance d'environ 1200m sert de ligne de démarcation entre la dépression de Gbatopé et le plateau de Tsévié.

Dans l'ensemble, le relief de la zone d'étude est monotone et très peu contrasté avec des altitudes décroissant du Nord au Sud. Les plateaux sont d'altitudes variables (de 30 à 110mètres), de surface inclinée de l'Est vers l'Ouest individualisés par des rivières Lili à l'Est et autres à drainage saisonnier, dans des vallées aux versants à pentes peu marquées. La zone est marquée par de faibles altitudes qui dépassent rarement les 200 m par rapport au niveau de la mer (A. Ayarma, 2019, p.48). Elle se situe dans une zone topographique faiblement inclinée comme le montrent les profils suivants.

Figure n°1 : Profil topographique du site de Tsévié

1a **1b**

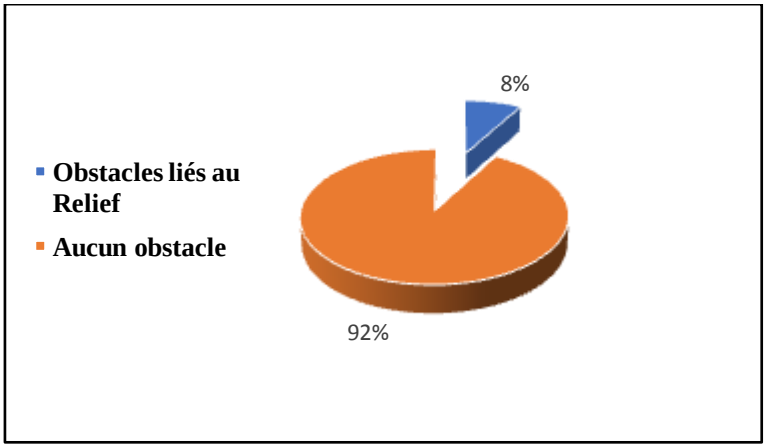


Source : BOUDOU M., 2023 avec les images google Eath

Les profils topographiques 1a et 1b ressortent les orientations topographiques de la zone. 1a ressort l'inclinaison du Nord au Sud et la figure 1b l'inclinaison d'Ouest à l'Est. De par les figures n°1a et n°1b, on note de faibles dénivellations ponctuées de quelques zones de dépressions qui pourraient être source d'inondation.

Néanmoins, l'espace dans son ensemble est très faiblement accidenté et ne présente pas d'obstacle majeur à l'installation humaine. Le relief de la ville de Tsévié est très peu contrasté avec des altitudes décroissantes du Nord, au sud et de l'Est à l'Ouest. A partir des résultats de terrain, il ressort que le relief, selon les enquêtés dans son ensemble, est favorable à l'installation humaine comme le montre la figure n°2.

Figure n° 2 : Perception selon le relief



Source : Travaux de terrain, mars 2023.

Suivant les résultats obtenus sur le terrain, 92% des enquêtés trouvent que le site d'accueil de la ville de Tsévié ne présente aucun obstacle aux installations humaines et 8% reconnaissent que le site n'est pas assez favorable aux installations humaines du faite des zones inondables et des espaces érodés qui posent des problèmes aux installations humaines. De par ces résultats il est à retenir que le site de l'espace d'étude serait source de motivation d'occupation continue de l'espace et donc au cœur de la problématique foncière.

2.1.2. Un sol ferrallitique favorable aux cultures et au cœur de la question foncière

La ville de Tsévié se situe dans un socle sédimentaire homogène formant la terre de barre. Le Continental terminal constitue une partie des dépôts continentaux qui ont en Afrique une extension géographique très grande et une forte épaisseur. Ces dépôts appartiennent à toutes les périodes géologiques (R. Didier, S. Armand, 1969, p.562). L'espace d'étude est colonisé entièrement par un sol ferrallitique communément appelé Terre de barre peu épaisse d'environ 2 à 3 m de profondeur. Ce sont des sols de couleur rouge, riches en fer. Ces sols rappellent ceux de "terre de barre". Ils occupent 20 % du territoire togolais et sont prépondérants dans la Région Maritime où leur limite Nord se situe aux environs de 6°30′ de latitude Nord. Le bassin sédimentaire côtier qui abrite l'ensemble de l'espace d'étude accueille le tiers

de la population nationale sur une surface de 3450 km², représentant environ 6% de la superficie totale (DGSCN, 2010). De par sa topographie moins accidentée, sa composition pédologique offre plusieurs potentialités en terme économique et d'habitabilité. Les sols ferrallitiques sont très perméables et propices à la culture du manioc et du maïs comme l'illustre la planche n°1.

Planche de photo n°1 : Culture de manioc et de maïs

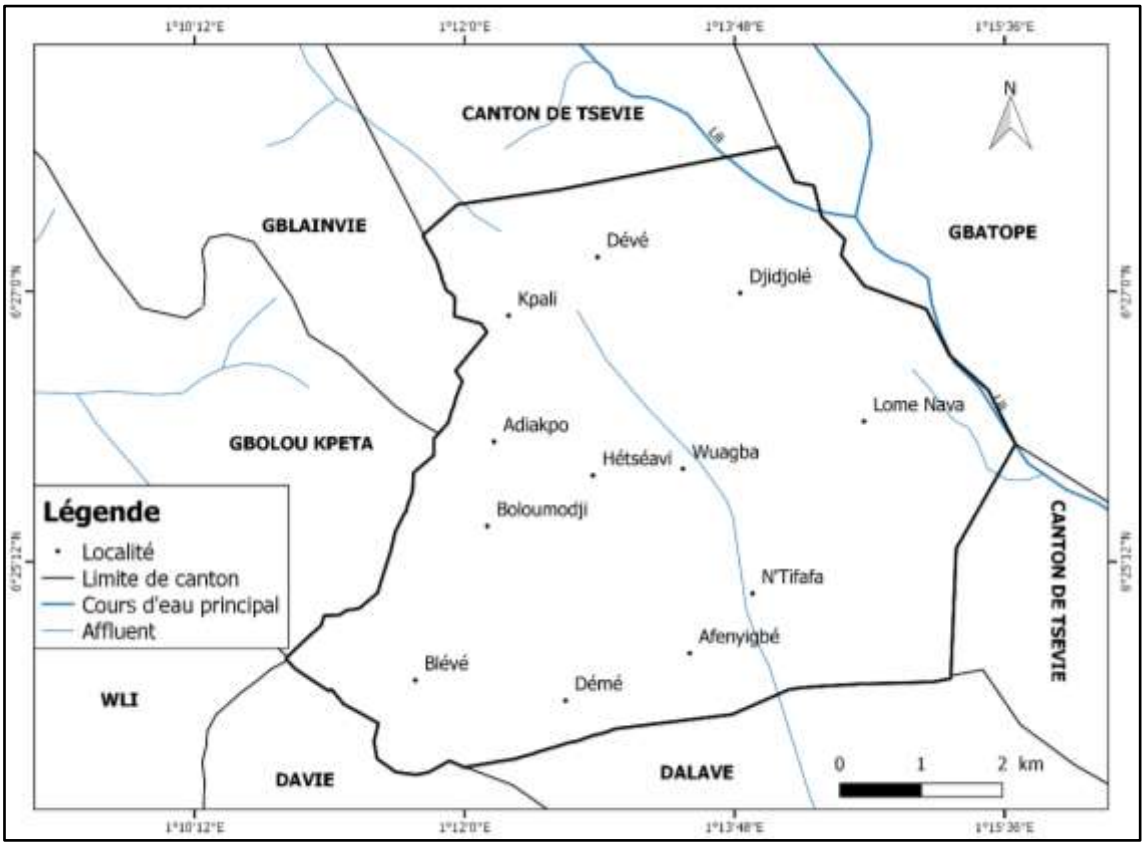
Source : BOUDOU M., vues prises en mars 2023.

La planche n°1 ressort les conditions pédologiques de production agricole dans la ville de Tsévié. Au départ milieu rural, les conditions favorables aux cultures ont motivé la dynamique d'occupation du sol. Selon les résultats des travaux de recherches sur la ville de Tsévié réalisés par K. G. Tameklo (2011, p.44), 58% des enquêtés de la ville de Tsévié sont des agriculteurs contre 20,5% des artisans, 9,8% des commerçants, 8,9% des fonctionnaires et 6,3% s'adonnant à d'autres activités. Cela explique l'occupation ancienne des sites préalablement destinés à l'agriculture qui aujourd'hui est objet de convoitise.

2.1.3. Un sol peu entaillé par l'hydrographie et facile à occuper

L'écoulement de l'eau dans les zones du bassin sédimentaire de Tsévié est très peu fourni en raison de la nature du sol argilo-sableux perméable et de la surface du sol très peu inclinée. La ville de Tsévié est établie sur une terre ferme et n'est pratiquement pas entaillée de cours d'eau. Seule une dépression inondable au nord-est de la ville, abrite le lit de la rivière Adovon qui y coule saisonnièrement. Selon un rapport d'étude pédologique réalisée dans la zone, cette absence de réseau hydrographique dans la région de Tsévié serait due à une bonne perméabilité des sols (D. Désiré, 1985, p.8). La ville de Tsévié ne dispose pas de cours d'eau en tant que tel. Seule une dépression inondable où coule saisonnièrement la rivière *Adovon*existe à l'Est de la ville (PIDU, 2021, p.12). En outre dans la partie Est, on note le cours d'eau Lili qui marque la limite de la ville (Carte n°2).

Carte n°2 : Hydrographie de la ville de Tsévié



Source : Carte INSEED modifiée par BOUBOU M.

La ville de Tsévié est relativement plate avec des ondulations et des affaissements de faibles amplitudes (pente 6%), les risques d'érosion hydrique liés aux cours d'eau sont très limités dans la zone. La ville de Tsévié n'est pas ainsi fortement exposée au risque de débordement des cours d'eau et ne nécessite pas des moyens nécessaires pour la construction des ponts. Ainsi, le réseau hydrographique étant quasiment inexistant dans l'espace, les conflits autour de l'occupation vont y trouver un facteur naturel fondamental.

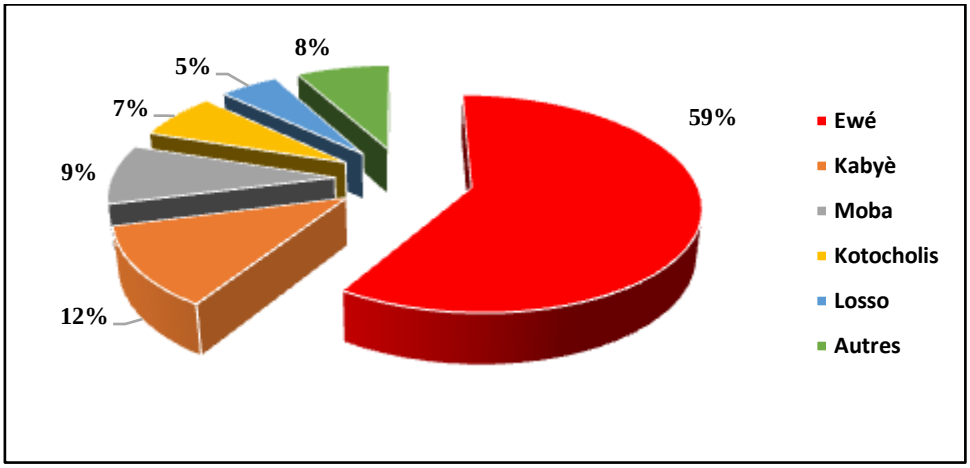
2.2. Les déterminants humains de l'occupation de la ville de Tsévié

2.2.1. Les migrations et la dynamique foncière

Les apports migratoires en plus de la croissance naturelle constituent l'un des facteurs aussi déterminants dans l'évolution rapide de la population de Tsévié (G. K. Tameklo, p.43). La ville est le lieu de rencontre par excellence des populations de divers horizons. L'exode rural alimente la ville en ethnies diverses à cause de l'attrait que la ville constitue (M. Patassé, 2022, p.88). Aujourd'hui en dépit de l'exode rural qui est facteur d'alimentation et de croissance des villes, d'autres formes de migrations interviennent pour alimenter la ville.

Les migrations dans la ville de Tsévié se traduisent par les diversités ethniques observées sur le terrain. En dépit des autochtones, d'autres ethnies peuplent l'espace d'étude. La figure n°3 présente l'hétérogénéité de l'espace d'étude.

Figure n°3 : Répartition ethnique



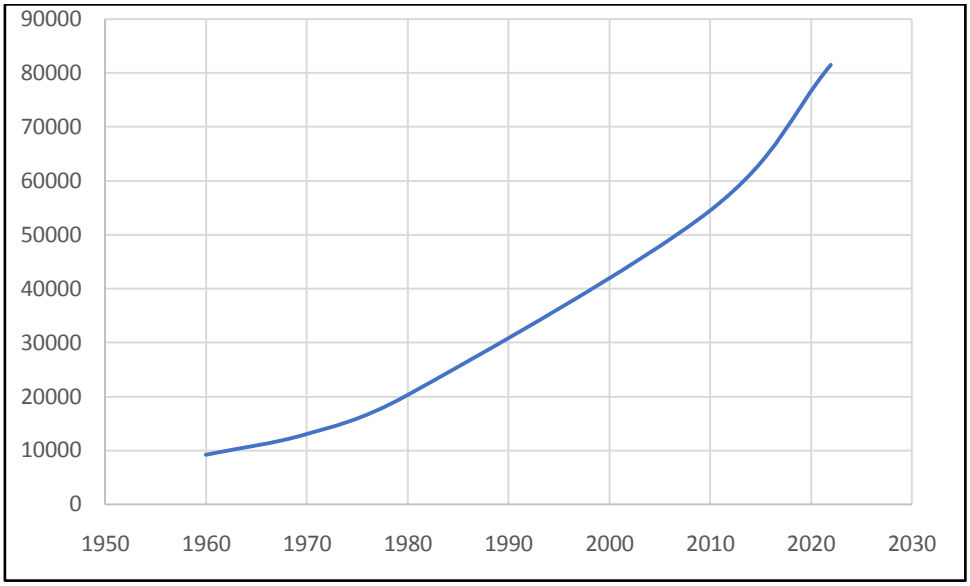
Source : Travaux de terrain, mars 2023.

Suivant la figure n°7, la population de la ville de Tsévié est hétérogène. Elle est à dominance Ewé avec 59% des enquêtés suivis des kabyès 12%, les mobas 9%, les kotocholis 7%, les lossos 5%. A ce groupe, s'ajoutent presque tous les groupes ethniques des autres régions et des autres pays. Les allogènes sont constitués essentiellement des agriculteurs, des commerçants et des fonctionnaires ou des populations à la quête du mieux-être dont certains ont pu s'établir définitivement. L'arrivée des étrangers constitue un facteur de demande foncier en vue de s'établir. La preuve en est la présence des quartiers allogènes comme Moba-Komé, Kablé-komé, Anago-komé à Tsévié (G. K. Tameklo, 2011, p.43). L'accumulation des allochtones dans une entité de la ville constitue également un facteur déterminant dans la forte demande foncière.

2.2.2 Une population croissante en forte demande foncière

La ville de Tsévié fait face à une croissance de plus en plus élevée de sa population. Suivant les données du recensement général de la population réalisée en 2022, la ville de Tsévié est la troisième ville la plus peuplée après la ville de Lomé et d'Agoé-Nyivé et est la première ville la plus peuplée de la Région Maritime après le Grand Lomé. Elle est sous une pression permanente avec un taux de croissance annuel oscillant autour de la moyenne nationale qu'est 2,3%. Selon les données issues des recensements de la population, la ville de Tsévié a connu une croissance figurante comme le montre la figure n°4.

Figure n°4 : Evolution de la population de Tsévié



Source : Données de Recensement de la Population et de l'Habitat.

Suivant l'analyse des données, il ressort que la ville de Tsévié est en croissance continue. En 1960 la population était de 9167 habitants contre 13016 habitants en 1970. En 10 ans, on note une augmentation de 3849 habitants soit un accroissement de 29,57%. De 1970 en 1980, la population s'est accrue en 10 ans de 37,71%, soit une population de 20247 habitants. 20ans plus tard soit en 2010 la population atteint 54474 habitants soit un surplus de 62,83%. Cette croissance est vertigineuse jusqu'en 2022 où elle est de 76861 habitants. Selon les données des deux derniers recensements, la commune de Tsévié n'a que doublé sa population sur 30 ans (PDC Tsévié, 2019, p.9). Cette dynamique en croissance continue n'est pas sans effet sur la dynamique d'occupation du sol et les implications afférentes. L'occupation de l'espace d'étude s'est faite alors aux dépens des terres des périphéries qui sont converties en parcelles à bâtir. En outre, les facteurs comme les migrations, les taux de fécondités et de nuptialités élevés constituent des facteurs impliquant cette dynamique démographique qui impacte sur le système foncier.

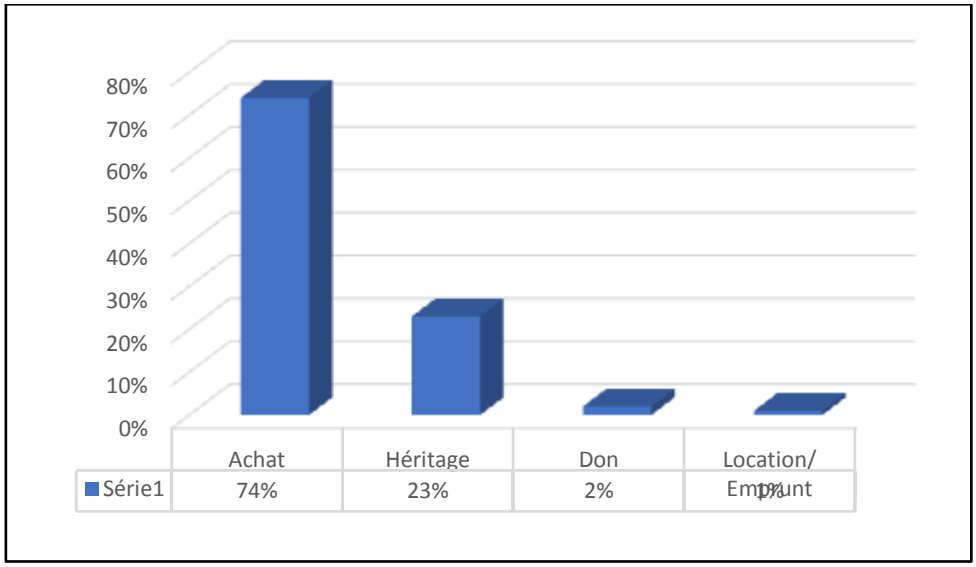
2.3. Les manifestations de la crise foncière dans l'espace d'étude

On attend par crise foncière les mutations nouvelles autour de la question foncière qui sont source de préoccupation surtout inquiétante. Elle s'accouple à l'insécurité foncière où les acteurs considèrent leurs droits fonciers menacés par d'autres acteurs. Depuis l'avènement de la spéculation foncière, la question de la crise foncière est au cœur des enjeux de développement. L'extension spatiale de la ville de Tsévié s'est faite sans aucun contrôle de l'autorité publique. On assiste à une extension anarchique de la ville ce qui pose de sérieux problèmes dans tous les domaines dont le plus récurrent est le problème foncier.

2.3.1. L'évolution des systèmes d'accès au foncier face aux nouvelles mutations

L'accès à la terre en milieu urbain comme en milieu rural depuis la nuit des temps se fait de façon multiforme. Du don à l'héritage, aujourd'hui le mode le plus répandu d'accès à la terre est la vente. Au Togo en général et particulièrement dans l'espace d'étude la situation foncière est régie par le droit mixte. Le droit coutumier d'usage répandu et le droit moderne qui prend de plus en plus d'ampleur en milieu urbain (D. Kountondja, 2010, p.50). L'héritage foncier étant le droit successoral, il, limite l'accès à la terre à d'autres individus non membres du lignage. Le don permet à l'individu d'avoir un droit d'exploitation permanente sur le terrain. C'est un transfert de propriété qui exclut pour le bénéficiaire le droit d'aliéner la terre allouée. Le critère de don repose sur un geste symbolique (G. K. Tameklo, 2011, p.48).

Figure n°5 : Mode d'accès au foncier suivant les résultats de terrain



Source : Travaux de terrain, mars 2023.

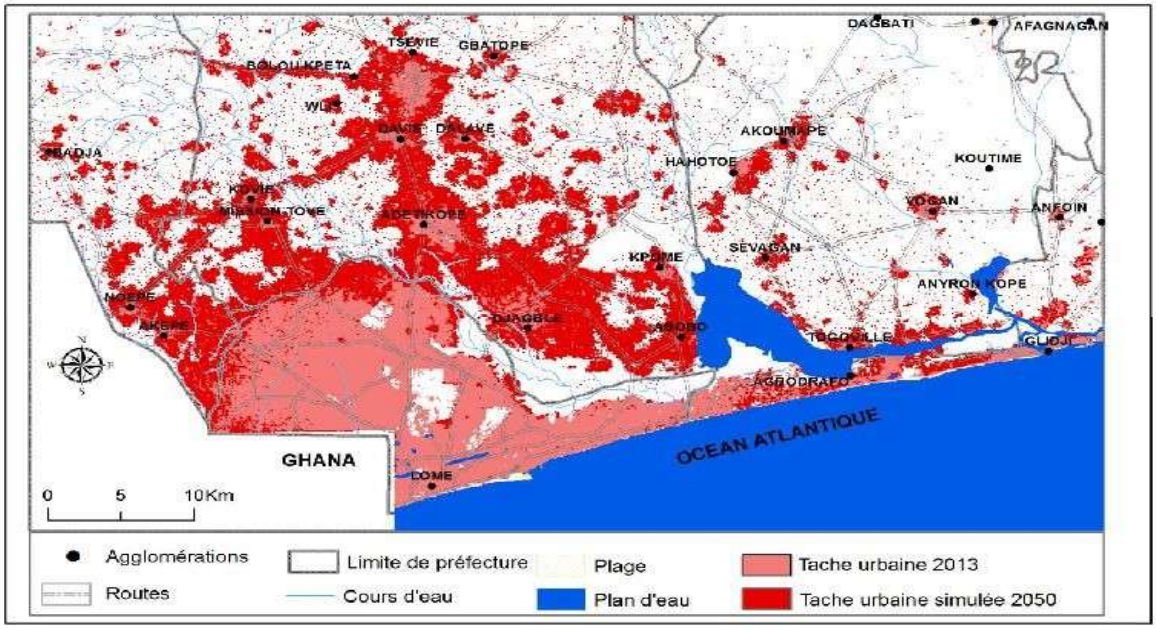
Suivant les données de terrain, il ressort une prédominance du système moderne d'accès à la terre qu'est l'achat. Constate-t-on que 74% des enquêtés sont devenus propriétaire grâce au système d'achat, 23% ont hérité, 2% par don et 1% par location ou emprunt. Plus la dynamique spatiale est continue plus on va vers une disparition du système ancien qu'est l'héritage, le don, l'emprunt ou la location. La plupart des hérités ou autochtones sont concentrés au centre primitif de la ville contrairement aux acquéreurs qui se situent plus en périphérie. ATsévié, avant le fait urbain l'extension de la ville ou l'occupation de l'espace s'est fait par héritage, don ou location. Ce mode d'accès recule rapidement au profit de l'achat. L'achat de terre apparaît comme la meilleure illustration de la mutation des modes d'appropriation intervenue dans l'environnement d'étude depuis qu'il a été rejoint ou dépassé par les fronts d'urbanisation (N. Konlani, 2010, p.198). Alors, la prolifération de la vente des terres constitue un fléau qui concourt à la question de l'insécurité foncière face à une forte demande.

2.3.2. Tsévié victime de sa proximité avec le Grand Lomé et sous pression permanente

La capitale du Togo n'échappe pas à la règle d'une croissance urbaine incontrôlée qui caractérise les capitales des pays d'Afrique subsaharienne (L. Y. Laré, 2008, p.1, cité par K.G. Fagbedji *et al.*, 2017, p.63). Situer à 35 kilomètres du Grand Lomé, Tsévié fait partir des villes les plus proches de la capitale. Elle est influencée par la dynamique d'extension de Lomé et surtout la macrocéphalie qu'elle impose de par sa taille. Ville dortoir elle vit aujourd'hui une saturation de son espace face à l'occupation de son espace. Sa proximité avec le Grand Lomé lui confère le statut de ville satellite. Lomé, capitale et première ville du Togoest un point privilégié d'attraction pour les populations de l'intérieur du pays (L. Y. Laré, 2008, p. 23, cité par I. Dandonougbo, 2017, p. 257).

Suite à la saturation du front d'urbanisation au Nord de la ville de Lomé notamment Agoè-Nyivé, Adétikopé, Tsévié fait l'objet de convoitise des populations riveraine du Grand Lomé. Les terres agricoles des espaces périurbaines font objet de spéculation, sont loties et vendues. La carte n°3montre les tâches urbaines et les fronts d'urbanisation du Grand Lomé.

Carte n°3 : Tâche urbaine de la ville de Lomé



Source : W. P. Takou, 2016.

La croissance démographique de la ville de Lomé depuis l'époque coloniale s'est accélérée aux années d'indépendance. En 1960 la ville de Lomé comptait 84800 habitants, en 1970, elle compte 186338 habitants, en 1981 elle évolue et atteint 390 00 habitants. En 2010 elle est de 837 437 habitants. En 2022 elle est de 1305681 habitants. Jumeler avec la préfecture d'Agoé-Nyivé, le grand Lomé fait 2188376 habitants, soit 27% de la population togolaise. Cette croissance exponentielle de la population

urbaine du Grand Lomé est couplée avec celle spatiale qui a entrainé une forte demande foncière et une saturation de l'espace.

En 1950, la ville de Lomé qui se limitait aux quartiers en bordure du littoral a commencé par s'étendre de façon tentaculaire en englobant les banlieues comme Amoutiévé, Ahanoucopé de même que tout le plateau de Tokoin. Les quartiers comme Agoényivé, Ahanoucopé étaient à l'époque des espaces ruraux où se pratiquaient l'agriculture sont plus tard incorporés dans le Grand Lomé. Cette extension spectaculaire a conduit à une absorption totale de la Préfecture d'Agoé-Nyivé et de Golfe. Aujourd'hui, le front d'urbanisation va au-delà du Grand Lomé. Ainsi la demande va s'accentuer dans les espaces périphériques dont Tsévié. Pour A. Ayarma, (2019, p.46),

> « *Si la terre est autant convoitée dans le Zio, c'est parce qu'elle est en partie située à proximité de la capitale Lomé. A ce jour, les possibilités d'acquisition des terres pour la construction des infrastructures urbaines s'amenuisent au niveau de la Préfecture du Golfe. Les regards sont désormais tournés vers le secteur d'étude qui fait office de nouveau réservoir foncier pour la capitale. La préfecture du Zio offre à cet effet de meilleures potentialités pour l'extension urbaine de Lomé que les autres préfectures* ».

Tsévié constitue alors une réserve foncière du Grand Lomé expressément convoitée qui pose les problèmes liés à l'insécurité foncière. Le glissement très sensible de l'urbanisation hors des limites du Grand Lomé est lié au déplacement résidentiel vers le Grand Lomé.

2.3.3. La régression des terres agricoles

Les sols constituent des supports uniques des activités agricoles. La disponibilité des terres est importante pour une production quantitative. Les quartiers centraux et périurbains de la ville de Tsévié s'étalent, absorbent les terres jadis destinées aux activités du secteur primaire. L'urbanisation constitue dans cet espace une menace à l'espace rural. L'accroissement de la population lié surtout à l'arrivée et à l'installation des citadins a fait perdre progressivement au terroir de Tsévié sa vocation agricole. L'urbanisation qui s'effectue dans cet espace avec l'afflux des citadins constitue un facteur de régression des terres agricoles.

Pour G. Bauer et M. Roux (1976), l'urbanisation est le gaspillage des terres libres surtout agricoles. L'augmentation de la densité de la population due à l'urbanisation à entrainer l'émiettement des parcelles agricoles, la suppression de la jachère ainsi que l'utilisation non agricole des terres. Les terres autrefois destinées aux activités agricoles sont de plus en plus occupées par les bâtiments et les concessions (K. G. Tameklo, 2011, p.77). La conversion des parcelles de culture en parcelles à bâtir s'accentue par le lotissement et la vente des terres arables situées dans la ceinture urbaine et périurbaine. De cette analyse il ressort une réduction des terres agricoles comme le montre le tableau n°1.

Tableau n°1 : Superficie emblavée par les agriculteurs

	0,5 à 1 hectare	1 à 1,5 hectares	1,5 à 2 hectares	2 à 2,5 hectares	2,5 à 3 hectares	3 hectares et plus
2000	5%	9%	15%	13%	23%	35%
2010	27%	33%	15%	16%	5%	4%
2022	52%	33%	10%	2%	2%	1%

Source : Travaux de terrains, mars 2023.

L'analyse du tableau permet de constater une réduction des superficies emblavées au fil des années. Sur 35% d'enquêtés disposant de plus de 3 hectares en l'an 2000, 1% s'en sort en 2022, soit 22 ansplupart. Au contraire en l'an 2000, 5% disposaient d'une faible superficie contre 52% en 2022. Ceci est dû au phénomène d'atomisation des terres par héritage qui phagocyte la terre entre bénéficiaires, la vente des terres destinées à des activités non agricoles. Ainsi, donc la terre est sujette a un émiettement continu.

2.3.4. Inflation des prix face à une forte demande

La ville de Tsévié, comme tous les espaces urbains du Togo, fait face à une forte demande. Ville à proximité du Grand Lomé, elle bénéficie d'une forte sollicitation foncière face à une saturation du Grand Lomé. Elle est considérée comme ville dortoir qui sans aucun doute connait une inflation foncière. La forte marchandisation des terres serait due à la forte demande en terre. Hier destinée aux activités agricoles, les acquisitions des terres sont utilisées à des fins d'habitation. Selon les données de terrains recueillies, les prix ont flambé (Tableau n°2).

Tableau n°2 : Evolution des prix des terrains

	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020
Prix du lot (600m²) au centre-ville en F CFA	700 000 à 800 000	1 000 000 à 1 500 000	2 000 000 à 3 500 000	5 000 000 à10 000 000
Prix du lot (600m²) au centre-ville en F CFA	300 000 et 400 000	400 000 à 600 000	7000 000 à 1 500 000	1 500 000 à 5 000 000

Source : Données de terrain, mars 2023.

A partir des données recueillies sur le terrain, on note une inflation des prix en milieu urbain comme périurbain. Sur une période de 22 ans, les prix de terrain ont connu une augmentation de façon exponentielle. En milieu urbain, de 700 000 F CFA en l'an 2000, les prix ont atteint 10 000 000 de F CFA en 2022 soit un surplus de 9 300 000 F CFA et une augmentation de plus de 14,28 fois le prix de départ. En milieu périurbain, de 300 000 F CFA en l'an 2000, 22 ans plus tard, on relève une différence de 4 700 000 F CFA, soit 16,66 fois le prix initial. Ces prix des terrains sont également influencés par d'autres facteurs notamment la proximité avec le Grand

Lomé, la proximité des voies, le positionnement stratégique du terrain et également la nature de l'acquéreur qu'il soit nanti ou non.

2.3.5. Les pratiques irrégulières issues de la marchandisation des terres : Les multiples ventes

Depuis que la terre est devenue un objet marchand, les doubles ventes de terrains, les multiples ventes sont devenues monnaies courantes, surtout dans les banlieues de Lomé dont Tsévié. Ces cas étaient autrefois rares ou presqu'inexistants à l'époque où la terre s'acquérait par simple occupation, par héritage, par donation et où les acquéreurs sont réputés pour leur sincérité et leur probité morale. A ce jour, l'achat de terrain est une aventure risquée dans la zone de Tsévié. Chaque année, des milliers de Togolais acquièrent des terrains, avec l'intention de se construire à terme une maison. Malheureusement, plusieurs d'entre eux se retrouvent quelque temps après à disputer le terrain avec d'autres acquéreurs auxquels les mêmes parcelles auraient été vendues. Le phénomène est tellement récurrent qu'il s'est fait appeler en Ewé « *Sa-Gba-Sè* » c'est-à-dire la double vente ou multiple vente.

Le phénomène est fréquent de nos jours et devient source de préoccupation. Il n'est pas faux de soutenir que les litiges fonciers constituent une bonne part des affaires traitées aussi bien par les autorités coutumières qu'à la justice, et que les dossiers particuliers de doubles et multiples ventes de terrains en constituent le gros lot qu'il faille protéger (Planche n°2).

Planche n°2 : Terrains avec des indications

Source : BOUDOU M., Vues prises en mars 2023.

La planche n°2 illustre les réalités sur les questions d'insécurités foncières dans l'espace d'étude. Les risques de revente constituent une menace permanente pour les acquéreurs. Face à ce défi les acquéreurs à défaut de moyen de faire un titre foncier mettent des pancartes ou encore des linteaux de sécurisation. Même le titre foncier ne rassure pas les propriétaires et dont sont obligés de l'exhiber pour une certaine sécurité.

Dans ce contexte pour les acquéreurs, la meilleure sécurité est une présence humaine. Suivant les données recueillies sur le terrain, 62% des conflits fonciers sont liés à des multiples ventes. Ce phénomène dénommé « *Sa-Gba-Sè* » trouve son origine dans plusieurs facteurs dont le plus important est la quête du gain facile. Pour le chef Togbui Dossè Hounkpetor IV, Chef Canton de Zanguéra, « *Des gens ne veulent rien faire, mais veulent gagner de l'argent, rouler dans de belles voitures, avoir tout. Sans effort ! …Et ce sont souvent les jeunes qui excellent là-dedans* » tellement que d'autres en ont fait un métier. Selon des déclarations recueillies sur le terrain, très souvent, on se propose de revendre (clandestinement) le terrain, à une valeur beaucoup plus élevée (parfois le double du prix précédent), on peut donc se permettre le surplus et restituer au premier acquéreur son argent.

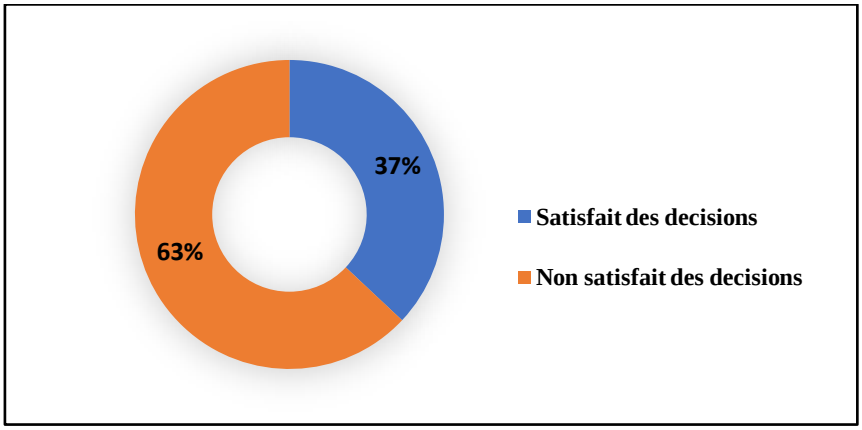
Mais une fois les fonds encaissés, et sous le coup de la jouissance, on fait vite d'oublier l'intention de rembourser le premier acquéreur. En outre, la négligence, la précipitation, l'ignorance des acquéreurs constitue des facteurs de multiple vente qui ne prennent pas le temps d'approfondir les enquêtes autour.

Ainsi, ces problèmes constituent une part importante des dossiers traités par les premiers responsables notamment la chefferie et ensuite les autorités judiciaires. Au cours des investigations sur le terrain, il ressort que les litiges fonciers constituent une bonne part des affaires traitées aussi bien par les autorités coutumières qu'à la Justice, et que les dossiers particuliers de doubles et multiples ventes de terrains constituent le gros lot.

2.4. Implication des autorités traditionnelles et des autorités judiciaires dans les litiges fonciers

La gestion des conflits fonciers démarre au niveau des autorités traditionnelles. La gestion foncière se caractérise par une pluralité de normes à l'échelle locale. Les différents modes d'accès à la terre (droit d'appropriation et droit d'exploitation) étant régis de manière coutumière, la plus grande partie des litiges fonciers trouvent souvent un début de règlement par la conciliation devant les autorités traditionnelles (chef de village, de canton ou de lignage). Garantes des us et coutumes du pays, le code foncier et domanial leur a fait une place. En effet, elles sont proches des collectivités locales et territoriales et savent qui sont les véritables propriétaires terriens. Cependant, ce mode de règlement des conflits fonciers ne permet pas toujours de résoudre les conflits fonciers et les décisions prises en conciliation peuvent être remises en cause si la sanction sociale n'est pas suffisante. Ensuite les décisions des autorités peuvent être complétées ou réexaminées par les autorités judiciaires. Mais d'après les résultats de terrain, les enquêtés trouvent moins impartial la participation de ces autorités dans le règlement des conflits comme le montre la figure.

Figure n°6 : Perception des enquêtés sur les règlements des conflits fonciers



Source : Travaux de terrain, mars 2023.

D'après les résultats de terrain, 63% des enquêtés ne sont pas satisfaits des résultats des jugements sur le foncier contre 37% qui sont satisfaits. Ils trouvent une forte influence, complicité dans le jugement sur la question foncière, ils trouvent que les responsables traditionnels sont plus impliqués dans les litiges fonciers du faite des commissions perçues. Néanmoins, il ressort une forte implication des autorités judiciaires qui selon certains enquêtés aident à provoquer les problèmes fonciers. Ainsi, les marquages sur les terrains constituent e point de départ d'une longue procédure (Photo n°1).

Photo n°1 : Marquage sur le terrain par un auxiliaire de justice

Source : BOUDOU M., photo prise en avril 2023.

La photo n°1 est une illustration d'un marquage par un huissier de justice. Pour les enquêtés, les problèmes fonciers sont plus compliqués lorsqu'il est dans le domaine du droit. Plusieurs acteurs s'impliquent et le problème devient davantage complexe et prend assez de temps.

2.5. Une remise en cause du système ancien de propriété foncière

Les systèmes anciens d'accès à la terre furent l'héritage, le don, les emprunts qui faisaient preuve d'une authenticité et de sécurisation foncière. Face à la valeur que requiert le foncier, les conflits naissent entre les collectivités ayant droits. Le régime

foncier traditionnel évolue vers la propriété privée. Ces problèmes, la plupart du temps, sont dus à une inégalité dans la répartition des terres ou vente illicite des terres, dans les incompréhensions entre collectivités ; ce qui donne lieu à des litiges fonciers (Planche n°3).

Planche n°3 : Litiges fonciers entre collectivités

Source : BOUDOU M., vues prises en mars 2023.

La planche n°3 illustre les conflits entre collectivités et les conflits intrafamiliaux. Ainsi,la première image spécifie la propriété a la collectivité EWOU qui aurait remporté le procès comme le stipulent les arrêtés de décisions. La deuxième image ressort la décision de justice encours sur le partage du bien foncier. Ainsi, le droit collectif primitif n'est plus une garantie dans l'espace d'étude, mais source permanente de conflits entre les collectivités, les familles qui remettent en cause soit le partage, l'appartenance a une collectivité. La ville de Tsévié est ainsi inondée de problèmes fonciers multiformes où la question de la sécurité foncière se pose dans un contexte de forte demande et de forte croissance démographique.

3. Discussions

La question foncière constitue dans plusieurs Etats africains une source intarissable de crise multiforme dont les solutions peinent à être trouvées. Ainsi dans ce contexte, B. Blaodekissi, (2019, p.26) trouve que le droit foncier et la gestion des terres constituent de véritables enjeux pour l'État togolais. Derrière ces enjeux, il y a le conflit entre le droit national et les droits coutumiers, la problématique de l'accaparement des terres et de leur gestion. Comme le montre les résultats des travaux 63% des enquêtés ne sont pas satisfaits des décisions sur la question et trouvent une forte complicité des acteurs. Dans ce même contexte sur la problématique où les résultats des travaux analysent une croissance démographique accélérée à forte demande foncière où de 9167 habitants en 1960, elle est selon le cinquième Recensement de la population à 8568 habitants, alimentée par les migrations résidentielles et le croît naturel. P. HoundjiT. *et al.*, (2022, p.152), trouvent qu'en dépit des facteurs physiques qui contribuent à une forte demande foncière à

Comé au Bénin, la ville constitue depuis plusieurs années un véritable pôle d'attraction. Elle connait une croissance démographique et spatiale. Cette croissance démographique urbaine aux multiples causes favorise une force en termes d'occupation de l'espace. Pour K. Amouzoukpo (2021, p.149), l'un des problèmes que pose le foncier dans l'espace périurbain de Lomé est le non-respect des procédures d'acquisition de terrains qui entraine des ventes multiples comme le démontre l'étude « sa-gbè-sè ». Ainsi, d'après les résultats de ses travaux, seuls 35% des propriétaires méconnaissent la procédure officielle d'achat de la terre contre 65% qui la connaissent sur l'ensemble de la zone enquêtée

Conclusion

Au terme des résultats de cette recherche, il ressort que la ville de Tsévié constitue aujourd'hui un espace fortement enclin à la crise foncière face à plusieurs pesanteurs. La topographie a faible dénivellation, le sol sans inconvénient majeur et faiblement drainés par les cours d'eau, la proximité avec la capitale constitue des éléments clés dans le choix de l'occupation de l'espace. Cette occupation continue de l'espace provoque des crises foncières majeures et multiformes dont les résolutions sont lentes ou sans issues. Face a cela il est important de mettre en place un système de gestion foncière adaptée aux réalités des localités. Sinon quel avenir pour une ville en production foncière continue dans un contexte d'insécurité grandissante ?

Bibliographie

AMOUZOUKPO Komivi, 2021, *Dynamique résidentielle, mutation socio-spatiale et environnementales à Agoényivé (périphérie Nord de Lomé au Togo)*, Thèse de doctorat unique de géographie urbaine, Université de Lomé, Lomé, 318p.

AYARMA Assétina, 2019, *l'insécurité foncière comme obstacle a l'équilibre de l'écosystème et au développement socio-économique de la préfecture du Zio au sud du Togo,* Thèse de doctorat uniquede géographie humaine, Université de Lomé, Lomé, 305p.

BLAODÉKISSI Bobolaté,2019, Conflits fonciers chez les éwés du Togo : « *stratégies des acteurs et effets sur le développement social dans la Ppréfecture de Zio* », Thèse de doctorat unique de Sociologie, Université de Lomé, Lomé, 447p.

DANDONOUGBO Iléri, 2017, « Les pousse-pousse dans le transport des marchandises dans la ville de Tsévié (Togo) », in : *Journal de la recherche scientifique de l'Université de Lomé*, Volume 9, Numéro 4, Université de Lomé, Lomé, Togo, p. 253-266.

FAGBEDJI Kodjo Gnimavor, 2017, « Electrification de Lomé et de ses périphéries : disparités et adaptation des populations », in : RIGES, Revue de *Géographie des Savanes*, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côté d'Ivoire, p. 62-76.

HETCHELI Follygan, DANDONOUGBO Iléri, DJERGOU Goumpouguini, 2018, « La rente foncière et ses implications socioéconomiques àAgoé-Nyivé, périphérie nord de Lomé (Togo) », in *RIGES*, Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes, Numéro 4, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côté d'Ivoire, p.6-23.

KONLANI Nayondjoa,2010*, Les mutations de l'espace rural au nord du périmètre urbain de Lomé,* Thèse de doctorat unique en géographie humaine, Université de Lomé, Lomé, Togo, 402p.

PATASSE Maanih, 2022, *Le sous équipement des périphéries des villes secondaires en Afrique Subsaharienne* : *Cas d'Atakpamé (TOGO)*, Thèse de doctorat unique de géographie urbaine, Université de Lomé, Lomé, Togo, 330p.

SOMADJAGO MAwussé, 2019, *Dynamique urbaine et problématique des espaces verts dans la ville de Lomé : enjeux et perspectives,* Thèse de doctorat unique de Géographie urbaine, Université de Lomé, Lomé, Togo, 297p.