

## Urbanisation et problèmes fonciers dans l'arrondissement de Kétou au sud-est du Bénin

**ZANNOU Sandé**

Enseignant-Chercheur

Maître de Conférences

Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

Département de Géographie et Aménagement du Territoire

Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et du Développement Durable

(LATEDD)

[sandezannou@yahoo.fr](mailto:sandezannou@yahoo.fr)

**KARIM Wassiou**

Moniteur

Département de Géographie et Aménagement du Territoire

Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et du Développement Durable

(LATEDD)

[karimwassiou1996@gmail.com](mailto:karimwassiou1996@gmail.com)

**Résumé:** L'urbanisation rapide de l'arrondissement de Kétou entraîne divers problèmes fonciers. Cette recherche analyse ces enjeux et les stratégies mises en place pour y remédier, à travers une recherche documentaire, des enquêtes auprès de 153 personnes et des interviews avec 17 personnes ressources. Les résultats montrent une urbanisation galopante, avec une superficie urbaine atteignant 1167,99 ha sur un total de 7615,95 ha (15,33 %). Le nombre de bâtis a considérablement augmenté, passant de 723,16 ha en 2002 à 7615,95 ha en 2022, sous l'effet de la mise en place de certaines infrastructures telles que la route Kétou-Savè, les travaux de pavage et l'université de Kétou. Cette expansion favorise la croissance démographique et économique, mais engendre aussi des problèmes fonciers majeurs : marchandisation, spéculation, insécurité, conflits de propriété, répartition inégale des infrastructures, érosion et pollution. Les populations défavorisées sont les plus affectées, d'où la nécessité des interventions pour un développement urbain durable et équitable.

**Mots clés :** Bénin, Arrondissement de Kétou, urbanisation, problèmes fonciers, stratégies de gestion

### **Urbanization and land issues in Kétou district in the south-east of benin**

**Abstract:** The rapid urbanization of the Kétou district has led to various land issues. This research analyzes these challenges and the strategies implemented to address them through documentary research, surveys of 153 people, and interviews with 17 resource persons. The results reveal a fast-paced urbanization, with an urban area reaching 1,167.99 ha out of a total of 7,615.95 ha (15.33%). The number of buildings has significantly increased, from 723.16 ha in 2002 to 7615.95 ha in 2022, driven by the development of certain infrastructures such as the Kétou-Savè road, paving works, and the University of Kétou. This expansion fosters demographic and economic growth but also generates major land issues, including land commercialization, speculation, insecurity, property disputes, unequal infrastructure distribution, erosion, and pollution. Disadvantaged populations are the most affected, emphasizing the need for interventions to promote sustainable and equitable urban development.

**Keywords:** Benin, Ketou district, urbanization, land issues, management strategies

## Introduction

«L'Afrique abrite 17 des 100 villes ayant le plus fort taux de croissance urbaine au monde» (ONU-HABITAT cité par J. S. Song 2019, p. 449). Selon R. Chaouad et M. Verzeroli (2018, p. 52), « le continent trouverait près de 59 % de sa population en milieu urbain à l'horizon 2050 ». « Les villes des pays en voie de développement sont caractérisées par une urbanisation galopante qui entraîne une demande de plus en plus forte de parcelles à bâtrir et à occuper » (E. Domingo, G. A. Glèlè et al., 2012, p. 328). En effet, avec l'augmentation de la population, la demande de logements croît, entraînant une hausse du prix des parcelles. Dès lors, les habitants s'installent spontanément en périphérie des zones urbaines.

La croissance de la population, l'extension urbaine, l'amenuisement de la fertilité des sols, la dégradation de l'environnement, les changements climatiques et les nouvelles possibilités offertes en matière de commercialisation des produits agricoles sont d'autant de déterminants qui accroissent la demande et aggravent la pression foncière (FIDA, 2008, p. 2).

Au Bénin, « la situation est semblable avec la population qui croît rapidement et le taux d'extension urbaine qui est passé de 35,70 % en 1992 à 38,90 % en 2002 et 47,49 % en 2013 pour les agglomérations de plus de 10 000 habitants » (INSAE, 2013, p. 12). Selon les projections, « cette population atteindra 69,10 % en 2042 » (INSAE, 2013, p. 14). En effet,

le pays dispose d'un réseau urbain relativement équilibré présentant, d'un côté, des métropoles comme Cotonou, Porto-Novo, Abomey-Calavi, Abomey, Bohicon et Parakou (qui ont un taux d'urbanisation supérieure à 50 %), et de l'autre, une succession de villes moyennes et petites judicieusement réparties sur tout le territoire national (D. Houssou, 2016, p. 6).

L'urbanisation rapide des villes béninoises influence leur gestion, leur expansion et l'accès aux services essentiels. Cette pression croissante, particulièrement sur le foncier agricole converti en terres bâties, entraîne divers problèmes fonciers, tandis que la sécurité foncière demeure une préoccupation majeure face à un taux d'accroissement urbain élevé. La situation est la même dans la commune de Kétou où l'arrondissement central autrefois rural s'urbanise assez rapidement et son étalement empiète sur les autres arrondissements à cause de l'installation de différents types d'infrastructures ; ce qui a engendré des problèmes fonciers. Cette recherche vise à étudier les problèmes fonciers induits par l'urbanisation dans l'arrondissement de Kétou. Pour ce faire, une hypothèse globale a été formulée comme suit : la dynamique urbaine induit divers problèmes notamment la marchandisation, la spéculation, l'insécurité et les conflits de propriété.

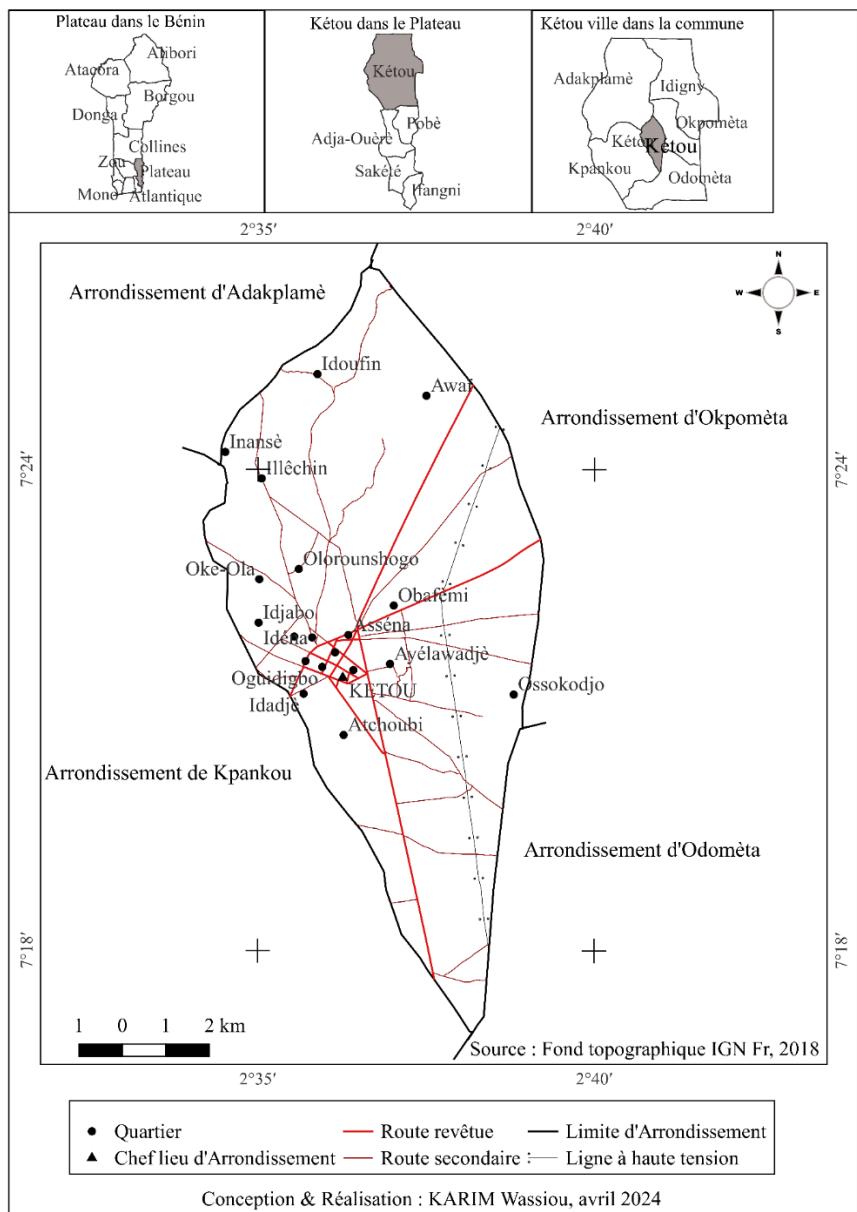
Cet article comprend entre autres, la présentation du milieu d'étude, les méthodes utilisées, les résultats obtenus et la discussion.

## 1. Milieu d'étude et méthodes

### 1.1. Situation géographique et administrative de l'arrondissement de Kétou

L'Arrondissement de Kétou est l'arrondissement central de la commune de Kétou. Il est situé entre 7°16' et 7°27' latitude Nord d'une part et 2°35' et 2°39' longitude Est d'autre part et couvre une superficie 76,15 Km<sup>2</sup>. Il est limité au nord par l'arrondissement d'Adakplamè au sud par l'arrondissement d'Odomèta, à l'ouest par l'arrondissement de Kpankou et à l'est par l'arrondissement d'Okpomèta (figure 1).

Figure 1: Situation géographique de l'arrondissement de Kétou



## 1.2. Méthodes

### 1.2.1. Collecte des données

Deux méthodes de collecte des données ont été utilisées : la recherche documentaire et les enquêtes de terrain. La collecte de données livresques et planimétriques a permis de dresser un état des lieux des documents relatifs à l'urbanisation en Afrique, au Bénin et plus précisément dans l'arrondissement de Kétou. Elle a également permis d'extraire, à partir des données de l'Institut National de la Statistique et de la Démographie (INStAD) pour les années 1992, 2002, 2013 et 2022, des informations sur l'évolution démographique de l'Arrondissement. Les données sur l'occupation du sol ont été extraites des Images Landsat ETM+ de 2002 et des Images Landsat OLI de 2022.

En ce qui concerne les enquêtes de terrain, elles ont débuté par des entretiens individuels avec les autorités politico-administratives et les techniciens responsables de la gestion de l'espace du milieu. Cela a inclus les dix (10) Chefs des quartiers retenus pour les enquêtes, le Chef du service des affaires domaniales et environnementales, le Responsable des Affaires Domaniales, un (01) technicien en urbanisme, deux (02) géomètres, deux (02) membres de la cour de conciliation, ainsi qu'un agent de police chargé des conflits fonciers. Outre ces entretiens, les enquêtes par questionnaire ont été réalisées, visant à discuter avec les chefs de ménages des divers aspects de la recherche, notamment les facteurs favorisant l'urbanisation, la structuration de l'espace, et les problèmes fonciers liés à l'urbanisation dans l'Arrondissement de Kétou.

Pour conduire cette enquête, dix (10) quartiers qui ont connu de l'urbanisation ont été sélectionnés et visités dans l'Arrondissement de Kétou. Un échantillon de personnes a été pris en compte. Ainsi, la formule de Beaud et Marien (2003) a été utilisée :  $n = N \times 400 / N + 400$ , où  $n$  représente l'échantillon et  $N$ , le nombre de ménages des 10 quartiers retenus. Au total, 153 chefs de ménages ont été interrogés ; il s'agit des personnes qui répondent aux critères suivants : être chef de ménage ou son représentant ; avoir résidé au moins 10 ans dans l'Arrondissement et être propriétaire d'au moins, une parcelle.

### 1.2.2. Méthode de traitement des données

#### ✓ Traitement cartographique

Les images Landsat ETM+ de 2002 et Landsat OLI de 2022 ont été utilisées pour détecter les changements dans l'Arrondissement et analyser la structuration de l'espace dans le temps (10 ans). La technique cartographique utilisée est la digitalisation à l'écran du logiciel Arc Gis 10.5. Elle a consisté à délimiter les entités en polygone selon la taille, la structure, la forme et les textures de l'entité. Les calculs des superficies par année ont été faits afin d'examiner l'évolution des unités d'occupation du sol et de quantifier l'urbanisation. Le croisement des superficies a été fait de 2002 et 2022 et exprimé en matrice de transition élaborée pour décrire les changements entre 2002 et 2022. Le nombre X de lignes de la matrice représente les classes d'occupation du sol au temps  $t_0$  (2002), tandis que le nombre Y de colonnes indique les classes d'occupation du sol au temps  $t_1$  (2022). La diagonale de la matrice montre les superficies des formations végétales restées inchangées, et les transformations s'effectuent des lignes vers les colonnes. Les données de base telles que les routes, les cours d'eau, les limites administratives ont été ajoutées aux données de l'occupation des terres pour produire les cartes et exportées en format A4.

Le taux d'urbanisation est calculé à l'aide de la formule suivante : Taux d'urbanisation = (Superficie urbaine ÷ Superficie totale) × 100

#### ✓ Traitement statistique et analyse des résultats

Pour le traitement statistique, les fiches d'enquêtes remplies lors des enquêtes avec la population ont été dépouillées et les informations ont été rendues quantitatives, codifiées puis saisies sur le tableau Excel 2016 pour constituer une base des données. Cette base de données a servi à déterminer les fréquences de réponses des personnes interrogées. Les proportions obtenues ont servi à réaliser des tableaux et des graphiques. Ces derniers ont été interpréter et commentés. Les évolutions de la population, des prix des parcelles et des causes de conflits fonciers ont été analysées dans le temps avec le modèle d'analyse PEIR.

## 2. Résultats

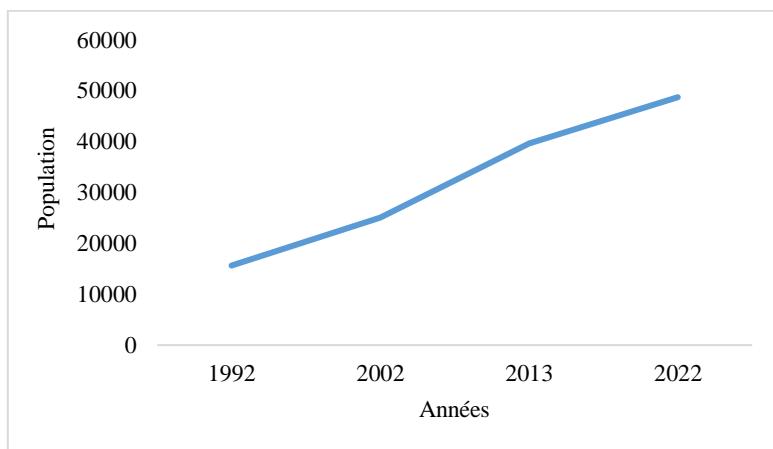
### 2.1. Facteurs de l'urbanisation dans l'arrondissement de Kétou

Plusieurs facteurs ont contribué à l'urbanisation de l'arrondissement central de Kétou. Ces facteurs sont la croissance démographique, le dynamisme des activités économiques et le développement des infrastructures.

#### 2.1.1. Evolution galopante de la population dans l'arrondissement de Kétou

La taille de la population de Kétou centre augmente au fil des années. Celle-ci était de 15 651 habitants en 1992 (RGPH-2) puis 25 102 habitants en 2002 (RGPH-3) et 39 626 habitants en 2013 (RGPH-4). Selon l'estimation faite par l'INStaD, en 2022, cette population s'élève à 48 755 (figure 2).

**Figure 2 : Augmentation de la population de l'arrondissement de Kétou**



**Source :** INStaD, 1992-2022

Cette augmentation de la population a favorisé l'urbanisation en créant une demande accrue des logements, des infrastructures et des services. Elle stimule également la migration rurale-urbaine, les opportunités économiques, et l'extension des infrastructures, entraînant ainsi l'expansion de la ville.

#### 2.1.2. Activités économiques comme facteurs de l'urbanisation dans l'arrondissement de Kétou centre

Différentes activités économiques se mènent dans l'arrondissement de Kétou et constituent des facteurs d'urbanisation. Il s'agit fondamentalement de la transformation agro-alimentaire et le commerce. L'Arrondissement de Kétou s'illustre fort bien dans la transformation du manioc en gari. Au total, environ 25 unités de production de gari sont implantées dans l'Arrondissement. En ce qui concerne le commerce, il est centré sur des produits agricoles comme le manioc (*Manihot esculenta*), le maïs (*Zea mays*), l'igname (*Dioscorea dumetorum*), le sésame (*Sesamum indicum*), l'arachide (*Arachis hypogaea*), la tomate (*Lycopersicon esculentum*) et le piment (*Capsicum annuum*), ainsi que sur des produits manufacturés en provenance du Nigeria. Le marché Assena, en tant que centre névralgique du commerce, joue un rôle crucial dans l'urbanisation de la région en stimulant l'activité économique. En attirant un grand nombre de consommateurs et de commerçants, il favorise la croissance des infrastructures et des services urbains, contribuant ainsi à l'expansion et à l'urbanisation de Kétou. La proximité de Kétou avec le Nigeria fait de lui, un point de transit pour les transactions commerciales pour les commerçants du Togo, des départements

de Couffo et du Zou. Pour la bonne marche de ces unités, des unités de transformation, magasins de stockage et entrepôts sont construits dans l'Arrondissement ; ce qui contribue à l'urbanisation de l'espace.

### 2.1.3. Mise en place des infrastructures comme facteurs favorisant l'urbanisation dans l'arrondissement de Kétou

L'arrondissement de Kétou abrite un certain nombre d'infrastructures dont la présence attire ou rassure les populations. On dénombre dans le domaine éducatif, cinq (05) Ecoles Maternelles (05), 27 Ecoles Primaires Publiques, trois (03) collèges d'enseignement général et le Centre Universitaire de Kétou. En matière d'infrastructures sanitaires, l'arrondissement dispose de deux (02) centres de santé publics et deux (02) cabinets de santé privés reconnus par l'Etat. Pour les activités sportives, l'arrondissement dispose d'un stade omnisport composé de terrain de football, de handball et de basketball. Par ailleurs, en 2013, l'Arrondissement de Kétou a bénéficié d'un projet de pavage ; ce qui a conduit à l'amélioration de l'aspect du cadre de vie. Aussi l'arrondissement bénéficie-t-il des services tels que la disponibilité de l'énergie électrique et l'accès à l'eau potable (SONEB). La mise en place de ces infrastructures et services constitue des facteurs d'acquisition et de valorisation de biens fonciers dans l'arrondissement de Kétou. L'existence de ces infrastructures est un véritable facteur favorisant l'urbanisation dans l'arrondissement de Kétou. A titre illustratif, depuis l'ouverture des collèges d'enseignement général 2 et 3, les populations ont commencé à s'installer à un rythme accéléré. Les populations enquêtées ont estimé que la présence de ces infrastructures favorise la viabilisation du milieu à travers son électrification et autres. Il en est de même pour l'Université Nationale d'Agriculture dont la mise en place a entraîné un accroissement des habitations à visées locatives. En effet, de 634 étudiants en 2014, l'université accueille 2216 étudiants en 2022 dont près de 1500 pour le compte du centre universitaire de Kétou. La planche 1 montre quelques infrastructures.

**Planche 1 :** Vue partielle du centre de santé de Kétou 1 (1.1) et du stade omnisport (1.2)



**Prise de vues :** Karim, octobre 2023

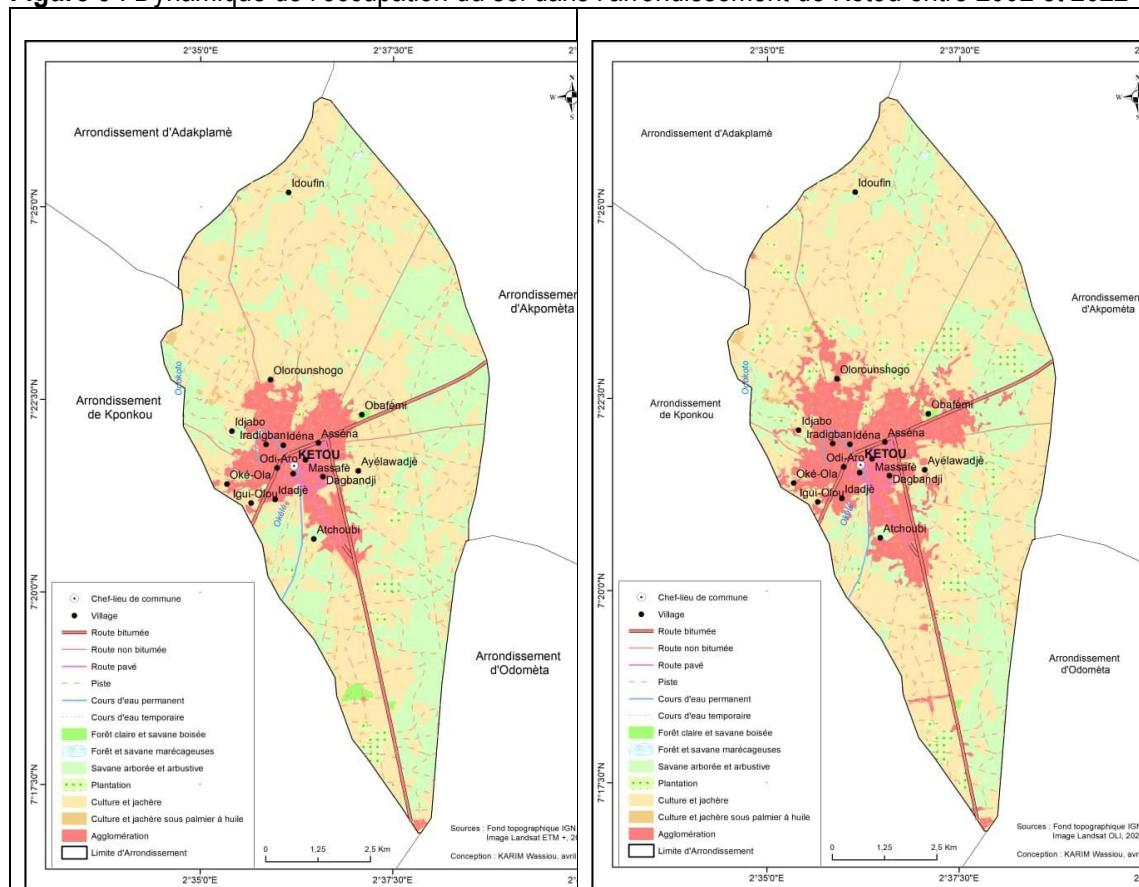
Par ailleurs, la réhabilitation de la route Kétou-Savè est aussi considérée comme un facteur d'urbanisation. En effet, cette route a permis l'augmentation du trafic du nord vers Kétou en passant

par Savè au lieu de contourner Savè, Bohicon pour Cotonou ou vers Porto-Novo. Elle a également favorisé le trafic Nigeria-Kétou passant par Savè, et l'achat des parcelles pour la construction. Ainsi, s'observent le long de cette voie, des activités commerciales qui se mettent en place et des habitations isolées qui se construisent.

## 2.2. Extension urbaine, un problème pour les formations naturelles dans l'arrondissement de Kétou

L'urbanisation dans l'arrondissement de Kétou se manifeste par l'augmentation continue de la population, par l'extension urbaine et des installations spontanées dans certaines localités (Nord et Est d'Obafèmi, Sud et Ouest d'Atchoubi et Nord-Ouest d'Olorun-Shogo). Chaque année, l'arrondissement de Kétou évolue spatialement, ce qui réduit la superficie des terres autrefois cultivables (figure 3).

**Figure 3 : Dynamique de l'occupation du sol dans l'arrondissement de Kétou entre 2002 et 2022**



Entre 2002 et 2022, les unités d'occupation du sol connaissent des modifications. En effet, les superficies occupées par les agglomérations, les cultures et jachères sous palmier à huile ont connu une progression au détriment de la savane arborée et arbustive et la culture et jachère (tableau I).

**Tableau I : Matrice de transition des classes d'occupation du sol de 2002-2022.**

Occupation des terres en 2022	Occupation des terres en 2002							Sup (ha) 2002
	SAA	FCSB	CJ	Plat	Agg	FSM	CJP	
SAA	1688,71	0	794,09	75,06	59,87	0	4,7	2622,43
FCSB	0	11,89	20,96	0	0	0	0	32,85
CJ	0	0	3533,24	176,37	384	0	1,24	4094,85
Plat	0	0	9,68	105,04	0,96	0	0	115,68
Agg	0	0	0	0	723,16	0	0	723,16
FSM	0	0	0	0	0	3,23	0	3,23
CJP	0	0	0	0	0	0	23,75	23,75
Sup (ha) 2022	1688,71	11,89	4357,97	356,47	1167,99	3,23	29,69	7615,95

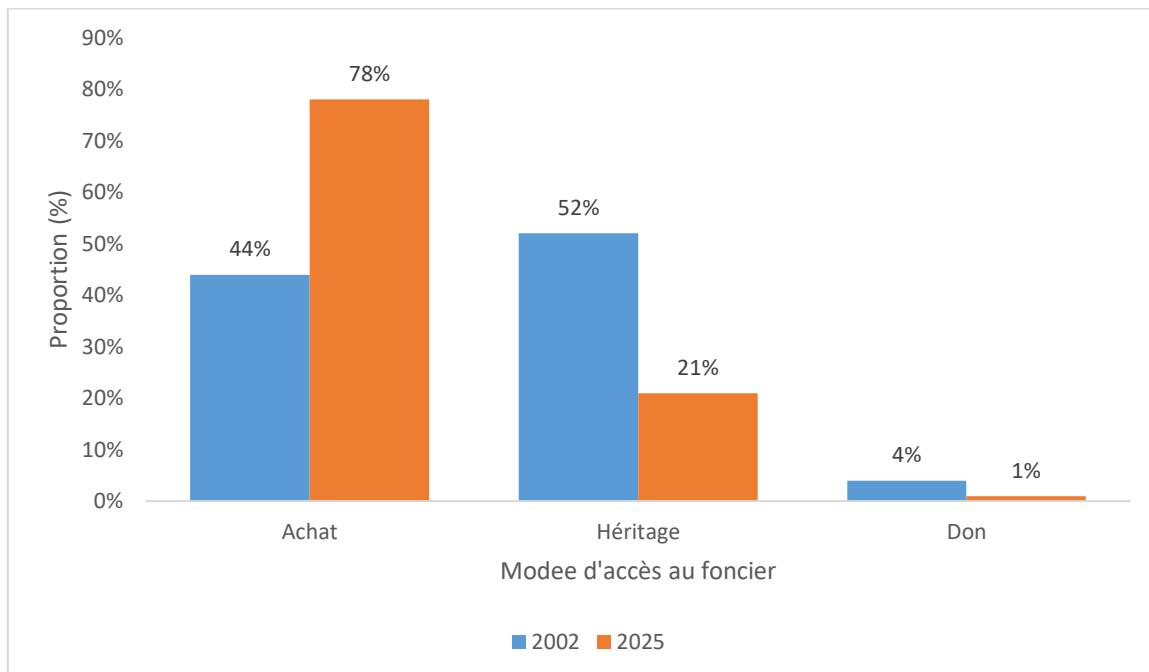
**Legendre :** SAA : Savane Arborée et Arbustive ; FCSB : Forêt Claire et Savane Boisée ; CJ : Culture et Jachère ; Plat : Plantation ; Agg : Agglomération ; FSM : Forêt et Savane Marécageuse ; CJP : Culture et Jachère sous Palmier à huile.

L'analyse du tableau I révèle qu'au cours des 20 dernières années, la superficie des agglomérations a considérablement augmenté, passant de 723,16 ha à 1167,99 ha en 2022 au détriment des formations naturelles et des champs et jachères. Ces données indiquent que l'urbanisation a influencé l'occupation de l'espace. A cet effet, la superficie urbaine est de 1167,99 ha sur une superficie totale de 7615,95 ha, ce qui correspond à un taux d'urbanisation d'environ 15,33 %. Cette expansion urbaine entraîne des défis significatifs, notamment en ce qui concerne la gestion des terres.

### 2.3. Problèmes fonciers découlant de l'urbanisation

#### 2.3.1. Marchandisation foncière, une course effrénée aux parcelles

Le mode d'acquisition de terres est en pleine mutation dans l'arrondissement de Kétou avec une forte propension de l'achat-vente. En effet, en 2002, la majorité des propriétaires fonciers de l'arrondissement de Kétou étaient des héritiers (52 %). Mais 20 ans plus tard, la tendance a changé avec l'augmentation du morcellement des parcelles et leur marchandisation par les anciens héritiers ; conséquence, l'achat est le mode d'acquisition dominant désormais avec 78 % contre 44 % en 2002 (figure 4).

**Figure 4 : Évolution du mode d'accès au foncier dans l'arrondissement de Kétou de 2002 à 2025**

Source des données : Enquêtes de terrain, janvier 2025

### 2.3.2. Spéculation foncière, quand la parcelle devient de plus en plus coûteuse dans l'arrondissement de Kétou

L'augmentation de la valeur des terrains urbains incite à la spéculation foncière, rendant les terrains plus chers et inaccessibles pour beaucoup. Cet état de chose est plus fréquent dans les localités où il y a des infrastructures et dans d'autres qui ont connu l'opération de lotissement telles que Ayélawadjé, Obafèmi, Atchoubi etc. Dans ces localités, les gens achètent des parcelles et les revendent après et plus chères. C'est ce qui a été affirmé par 20% des personnes interrogées qui ont l'intention de revendre plus chère les parcelles payées à un prix forfaitaire. Le tableau II montre l'évolution des parcelles dans l'arrondissement de Kétou.

**Tableau II : Evolution de prix de parcelles dans l'arrondissement de Kétou de 2000 à 2025**

Superficies	Coût en FCFA entre 2000 et 2015	Coût en FCFA entre 2015 et 2025
500 m <sup>2</sup> (zone non lotie)	100 000 – 200 000	200 000 – 600 000
500 m <sup>2</sup> (zone lotie)	100 000 – 250 000	250 000 – 1 500 000
1 hectare (zone reculée)	300 000 – 600 000	600 000 – 2 000 000

Source : Enquêtes du terrain, janvier 2025

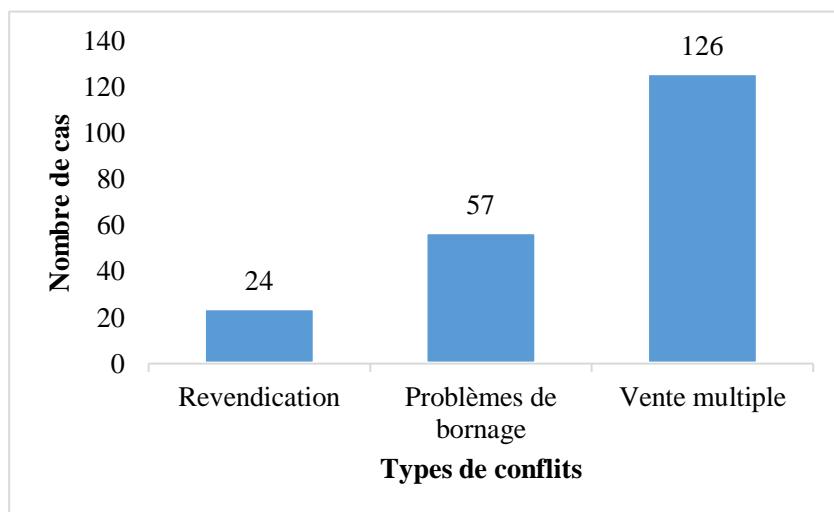
Selon les données recueillies sur le terrain, entre 2000 et 2015, les prix des parcelles, qu'elles soient loties ou non, variaient approximativement entre 100 000 et 250 000 FCFA. Cependant, à partir de 2015, les parcelles des zones loties ont connu une augmentation significative de leurs prix

par rapport aux zones non loties. Il convient de souligner que le quartier Ayélawadjè affiche les prix de parcelles les plus élevés dans les zones loties.

#### 2.3.4. Conflits fonciers, l'épineuse préoccupation de tous les acteurs du foncier

Les problèmes fonciers sont des différends entre individus, groupes ou institutions concernant l'utilisation, la propriété ou l'accès à des terres dont la valeur marchande a commencé par augmenter. Ce conflit se manifeste par le problème de bornage, la vente multiple et le fait de réclamer un terrain qui a été donné par ces arrières grands-pères (figure 5).

**Figure 5 : Problèmes fonciers récurrents dans l'arrondissement de Kétou**



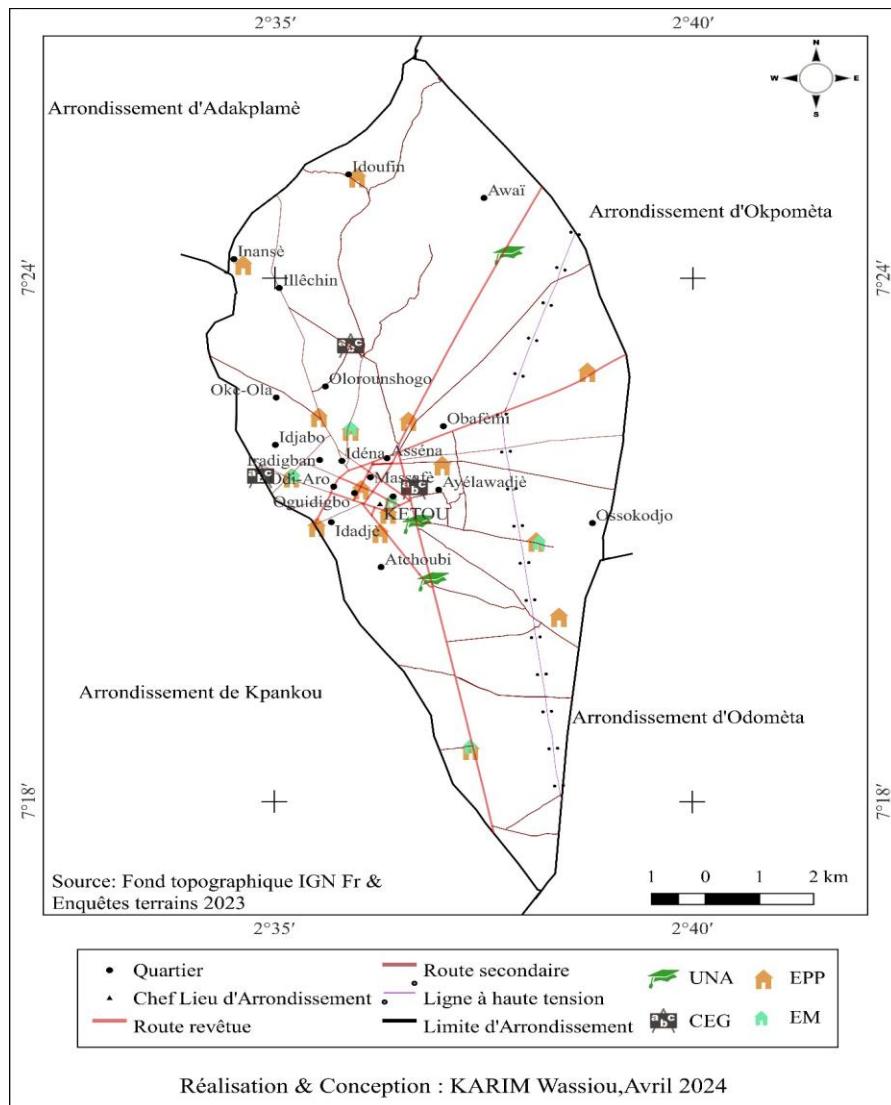
**Source :** Enquêtes du terrain, janvier 2025

Dans l'Arrondissement de Kétou, au cours des trois dernières, 57 cas de problèmes de bornage ont été enregistrés ; 126 cas de ventes multiples et 24 cas de revendications des parcelles des aïeux. Les conséquences qui découlent de ces problèmes sont les tensions et la bagarre. Outre ces cas, il y a des problèmes fonciers qui ont été réglés à l'amiable sans que les autorités ne soient même informées.

#### 2.3.5. Mauvaise répartition des infrastructures socio-communautaires : inégal accès des populations aux services de base

Dans l'arrondissement de Kétou, on note la concentration des infrastructures socio-communautaires dans l'ancien noyau urbain. Les zones d'extension n'accueillent pas d'infrastructures de base (hormis les écoles), ce qui fait qu'il faut parcourir de longues distances pour avoir accès aux centres de santé, poste, mairie, SBEE, etc. La figure 6 montre la répartition spatiale de quelques infrastructures de base dans l'arrondissement de Kétou.

**Figure 6 : Répartition des infrastructures scolaires et universitaires dans l'arrondissement de Kétou**



### 2.3.6. Difficultés d'aménagement du cadre de vie dans l'arrondissement de Kétou

L'augmentation des bâtis dans l'arrondissement de Kétou a entraîné des problèmes d'assainissement avec la prolifération des dépotoirs sauvages et l'absence d'infrastructures de drainage des eaux de pluie dans les nouveaux quartiers, les zones d'extension. Ce qui affecte les conditions de vie des populations. Les enquêtes de terrain ont permis de dénombrer 23 dépotoirs sauvages répartis dans la plupart des quartiers. La photo 1 illustre le fait.

**Photo 1** (7.364971N, 2.597936E) : Dépotoir de déchets à Iradigban



**Prise de vue :** Zannou, janvier 2025

Par ailleurs, les populations transforment les quelques ouvrages d'assainissement disponibles en réceptacle de déchets ménagers. Ainsi, la plupart des caniveaux de drainage des eaux de pluie sont bouchés par les ordures dans l'arrondissement de Kétou (photo 2).

**Photo 2** (7.379219N, 2.598772E) : caniveau jonché de déchets ménagers à Olorun-Shogo



**Prise de vue :** Zannou, janvier 2025

### 2.3.7. Problèmes de logement dans l'arrondissement de Kétou

Avec l'urbanisation, les demandes en habitation ne cessent d'augmenter dans l'arrondissement. Ainsi, les plans de construction des maisons sont de plus en plus orientés sous forme locative. Dans les enquêtes de terrain, 72 % des habitations nouvellement construites et celles des nouveaux quartiers ont la forme locative c'est-à-dire des habitations faites d'une cour commune avec des ménages composés d'une entrée-coucher ou d'une chambre-salon ou encore de deux chambres-salon avec des dépendances en arrière-cour. Mais ces types d'habitation ne sont

encore en nombre suffisant pour couvrir les demandes exprimées chaque année par les élèves et étudiants venus d'ailleurs, les fonctionnaires mutés dans l'arrondissement ou même la commune, les opérateurs économiques et autres. Dès lors, il s'observe une spéculation autour des prix des loyers qui connaissent depuis quelques années, une forte augmentation (tableau II).

**Tableau II : Évolution des prix de loyer dans l'arrondissement de Kétou**

Type de logement	Prix de loyer avant 2013 (FCFA)	Prix de loyer de 2013 à 2020 (FCFA)	Prix de loyer de 2020 à nos jours (FCFA)
Une pièce (Entrer-coucher)	1 500	2 000 à 3 000	3 500 à 5000
Deux pièces (une chambre et un salon) ordinaires sans électricité	2 000 à 3000	3 500 à 5000	5 000 à 7 000
Deux pièces (une chambre et un salon) ordinaires avec électricité	3 500 à 5000	5 000 à 7 000	8 000 à 10 000
Deux pièces (une chambre et un salon) de type sanitaire	5 000 à 7 000	8 000 à 15 000	12 000 à 20 000
Deux chambres un salon	7 000 à 8 000	12 000 à 20 000	17 000 à 30 000

**Source :** Enquête du terrain, janvier 2025

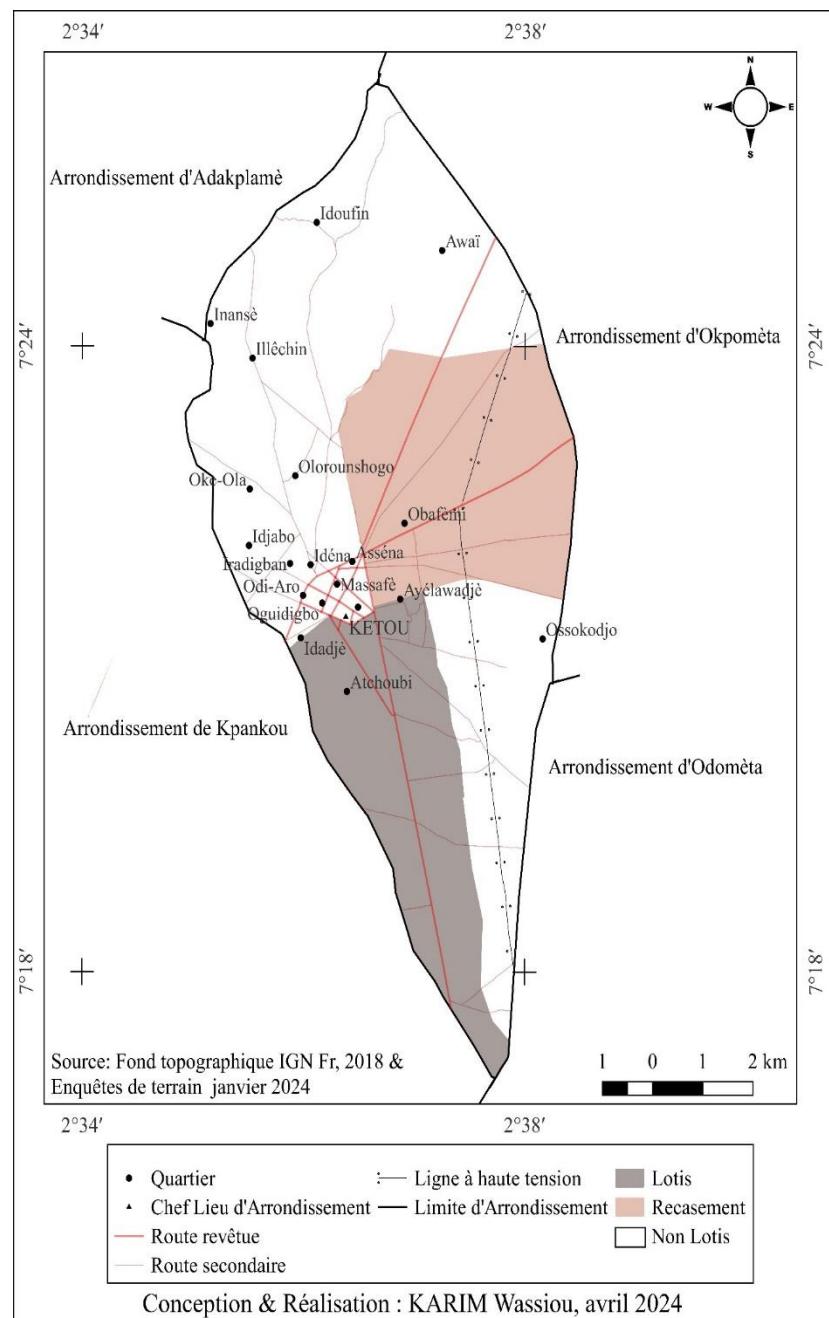
## 2.4. Stratégies mises en place pour faire face aux problèmes fonciers dans l'arrondissement de Kétou

Pour résoudre les problèmes et conflits domaniaux enregistrés dans l'arrondissement, les autorités communales développent différentes stratégies notamment le lotissement et le règlement des conflits à la cour de conciliation.

### 2.4.1. Lotissement comme stratégie de régulation de l'occupation foncière dans l'arrondissement de Kétou

Dans le but de réguler l'urbanisation spontanée avec ses corollaires notamment les problèmes fonciers, les autorités communales ont prévu des travaux de lotissement mais en réalité, il s'agit des opérations de remembrement. Le but de cette initiative est de sécuriser le foncier tout en veillant à l'amélioration des conditions de vie des populations grâce à la viabilisation des milieux concernés. Selon les enquêtes de terrain, il ressort que dans l'Arrondissement de Kétou, seulement deux quartiers ont connu l'opération de de lotissement et un troisième quartier est en cours de lotissement ; Il s'agit respectivement d'Ayélawadjè, Atchoubi et Obafèmi (figure 7).

Figure 7 : Zones loties dans l'Arrondissement de Kétou



Cette mesure est loin de régler les problèmes fonciers qui se posent dans l'arrondissement. En effet, la majeure partie du territoire n'a pas connu de telles opérations ; seulement 15,78 % du territoire a fait l'objet de lotissement. Dès lors, les problèmes persistent, d'où la mise en place de la cour de conciliation pour traiter les différends fonciers dans la commune.

#### 2.4.2. Mise en place de la Cour de conciliation à Kétou pour régler les conflits fonciers

L'Etat a mis en place une cour de conciliation au sein de l'arrondissement de Kétou qui intervient dans différents cas de problèmes fonciers dont elle a connaissance. Cette cour est composée d'un

Président, un Vice-Président, deux autres membres et un greffier. Généralement, elle est saisie lorsque les parties prenantes n'arrivent pas à trouver une attente entre elles. Pour trancher les différends, elle analyse les documents présentés par les plaignants et essaie de comparer la datation et l'authenticité. Ensuite, elle tente un règlement à l'amiable en proposant une compensation financière à la partie perdante. Mais il est fréquent que la conciliation échoue et que les cas soient transmis au Tribunal de première instance de Pobè.

### 3. Discussion

Au terme de cette recherche, il ressort que l'urbanisation est un fait remarquable dans l'arrondissement de Kétou. Elle s'explique par plusieurs faits notamment la croissance démographique, le développement des activités économiques et la mise en place de certaines infrastructures notamment la construction des collèges et université ainsi que la réalisation de la route Kétou-Savè sans oublier le pavage des axes dans l'arrondissement. Ces résultats rejoignent en partie ceux de S. Zannou (2020, p. 100) qui a souligné l'augmentation naturelle de la population comme étant le principal facteur de l'urbanisation. Ils corroborent également ceux de ONU-HABITAT III (2015, p.4) qui a estimé que l'exode rural, l'augmentation naturelle de la population et la reclassification de zones rurales en zones urbanisables sont les facteurs principaux de l'urbanisation.

Cette urbanisation se manifeste par l'augmentation sensible du nombre des bâtis, la réduction progressive des espaces naturels et ne répond pas à la norme d'urbanisme car, le milieu ne dispose pas d'un plan d'urbanisme. Ceci est contraire aux résultats de K. Ouédraogo (2015, p.23), pour qui, l'urbanisation nécessite une planification qui tienne compte de la croissance démographique. L'expansion urbaine de l'arrondissement de Kétou entraîne des défis significatifs notamment les problèmes fonciers (conflits, marchandisation, spéculation), les difficultés d'aménagement et les problèmes de logement. Ces résultats confirment ceux obtenus par S. Zannou (2022, p.1) dans la commune d'Adjara dont le taux d'urbanisation a varié de 13,05 % en 2005 à 35,27 % en 2020. Pour lui, cette urbanisation a engendré des problèmes complexes et variés sur la spéculation foncière, affectant la disponibilité des terres, l'environnement, les infrastructures, les dynamiques sociales et économiques, la dégradation de l'environnement et les conflits fonciers. Les résultats obtenus sont aussi similaires à ceux obtenus par ONU-HABITAH 2010 (2010, p. 5) qui disait que les terres agricoles ont été converties pour un usage urbain. Par ailleurs, cette recherche révèle que l'urbanisation a engendré des difficultés de gestion des déchets ménagers avec la prolifération des dépotoirs sauvages et la transformatrion des caniveaux en réceptacle de déchets. Toute chose que C. Okou (1989, p. 435) a mentionné dans son travail en termes de problèmes d'environnement et d'assainissement liés à l'urbanisation. Enfin, cette recherche s'est intéressée aux mesures de gestion des problèmes fonciers découlant de l'urbanisation. Il ressort que les conflits fonciers sont réglés à l'amiable par la cour de conciliation ou traités par le tribunal de première instance de Pobé. Ces résultats sont en corrélation avec d'autres résultats antérieurs dont ceux de S. B. Tchaou et al. (2022, p. 259) et MCA-BENIN (2009, p. 15) qui ont parlé de règlement à l'amiable comme stratégie dominante de gestion des conflits fonciers dans leur travail.

### Conclusion

La présente étude menée dans l'Arrondissement de Kétou sur l'urbanisation et les problèmes fonciers révèle que la croissance démographique, le développement des activités économiques et la mise en place de certaines infrastructures sociocommunautaires et routières sont des facteurs

qui favorisent l'urbanisation dans l'arrondissement. Cette urbanisation a des impacts complexes et variés sur le foncier notamment la spéculation foncière, la marchandisation, les conflits fonciers, les problèmes de logement, les difficultés d'aménagement dont la gestion des déchets ménagers. Pour faire face à ces problèmes, plusieurs stratégies ont été mises en place. Il s'agit essentiellement des opérations de lotissement pour tenter de réguler l'occupation foncière et la mise en place de cour conciliation pour connaître les différends fonciers. Toutefois, ces mesures sont insuffisantes ; en effet, à peine 15 % du territoire a connu le lotissement et l'arrondissement ne bénéficie pas d'un plan d'urbanisme ni d'un schéma directeur d'aménagement. La réalisation de certains outils de planification et de gestion urbaine demeure un défi majeur.

## Bibliographie

CHOUADE Robert et VERZEROLI Marc, 2018, « Réalité et enjeux de l'urbanisation du monde », *REVUE INTERNATIONALE ET STRATEGIQUE*, N° 112-2018/4, p. 47-65.

DOMINGO Étienne et al., 2012, « La périurbanisation et la spéculation foncière dans la commune d'Abomey-Calavi, sud du Bénin », *Revue de géographie du Laboratoire Laïd*, N° 10, p. 427-444.

HOUSOU David, 2016, *Rapport National du Bénin pour HABITAT III à QUITO (équateur)*, Octobre-2016, p. 1-53.

INSAE 2013, *Cahier des villages du Bénin*, Cotonou.

MCA-BENIN 2009, *Projet accès au foncier, cas étude 3 : Analyse des conflits fonciers et leurs modes de règlement*, Cotonou.

OKOU Christophe, 1989, *Urbanisation face au système naturel : cas de Cotonou*, p. 425-437.

ONIOSSOU Ernest et al., 2022, « Mode de gestion des conflits fonciers dans l'Arrondissement d'Adja-Ouèrè au Sud-Est du Bénin », p. 250-266.

ONU- HABITAT, 2015, *Foncier urbain*, HABITAT III, Quito- Octobre 2016, p..1-9.

ONU- HABITAT, 2010, *L'Etat des villes africaines en 2010 : Gouvernance, Inégalité et Marchés Fonciers Urbaine*, Nairobi, Novembre 2010.

OUÉDRAOGO Koudaogo, 2015, *Dynamique de population et développement durable*, présentation UNFPA, Atelier du 20 juillet 2015.

PIÉCHAUD Jean-Pierre, 2013, *La ville, l'habitat, l'aménagement du territoire*, ENCYCLOPÉDIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, N°202, p. 1-15.

SONG Jacque Simon et NKOA Bruno Emmanuel Ondo, 2019, « Urbanisation et inégalité en Afrique », *Economie Régionale et Urbaine*, Edition Armand Colin, p. 447-484.

ZANNOU Sandé, 2022, « Urbanisation et structuration de l'espace dans la commune d'Adjarra (sud-est du Bénin) », DaloGéo, N° 006, p. 95-113.

### Processus d'évaluation de cet article:

- **Date de soumission: 26 mai 2025**
- ✓ **Date d'acceptation: 15 juin 2025**
- ✓ **Date de validation: 10 juillet 2025**