TABLE DES MATIERES

RESUME 5
SUMMARY 6
REMERCIEMENTS 7
TABLE DES MATIERES 9
LISTE DES CARTES 12
LISTE DES FIGURES 13
LISTE DES GRAPHIQUES 14
LISTES DES PLANCHES 16
LISTE DES TABLEAUX 18
INTRODUCTION GÉNÉRALE 20
Peuplement, urbanisation et agriculture en Afrique Subsaharienne : une question continuellement renouvelée 23
Villes d'Afrique de l'Ouest : entre modernité et maintien des espaces ruraux 25
Etudier les mutations des périphéries des villes africaines 26
La question de la conservation des espaces naturels et agricoles 28
La question foncière et de la marchandisation des terres 29
Nécessité d'une approche multidisciplinaire 30
Problématique et positionnement de la thèse 31
Structuration du manuscrit de thèse 34
PARTIE I : CADRE D'ÉTUDE, CONCEPTS, DONNÉES ET MÉTHODES MOBILISÉS 36
Chapitre 1 : La Région Maritime du Togo 37
1.1 Une région densément peuplée 38
1.2 Organisation administrative et économique 38
1.3 Les conditions physiques du milieu 41
Chapitre 2 : Concepts, données et démarches méthodologiques 45
2.1 Concepts mobilisés 45
2.2 Données et méthodes utilisées 48
PARTIE II : L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA RÉGION MARITIME DU TOGO DEPUIS 40 ANS 72
CHAPITRE 3 : Densification du peuplement et émergence urbaine dans la Région Maritime 74
3.1 Apparition et disparition de localités 74
3.2 Principaux foyers de peuplement 76
3.3 Évolution démographique des localités recensées 80

3.4 Distribution spatiale de la population à l'échelle locale 85
3.5 Émergence de petites villes 87
3.6 La polarisation de l'espace régional 93
CHAPITRE 4 : Emprises urbaines anciennes et formation de nouveaux territoires urbains 98
4.1 Une « frontière de l'urbain » floue et insaisissable 98
4.2 Etalement des périphéries de la métropole « Lomé » et des villes secondaires anciennes 102
4.3 Émergence de nouveaux espaces urbains par coalescence de localités rurales 106
4.5 La région Maritime du Togo à l'épreuve de la course à la terre 109
PARTIE III : MARCHÉ FONCIER, ACTEURS ET FILIÈRES D'APPROVISIONNEMENT EN TERRES POUR LE LOGEMENT 110
Chapitre 5 : Le marché foncier en Région Maritime 113
5.1 Le Régime foncier Togolais 114
5.2 Les modes d'appropriation foncière 116
5.3 La marchandisation des terres 117
5.4 Les déterminants des prix des terres 128
5.5 Marché foncier et peuplement – discussions 142
Chapitre 6 : Filières d'approvisionnement en terre et principaux acteurs du marché foncier 148
6.1 Distribution spatiale des transferts fonciers 150
6.2 Lieu de résidence des accédants à la propriété foncière 151
6.3 Deux filières d'approvisionnement en terres pour le logement 152
6.4 Secteurs d'activité des cédants et des acheteurs de terres 158
6.5 Profil socioprofessionnel des accédants à la propriété foncière 159
6.6 Part des femmes dans le marché foncier 161
6.8 Une hypothétique régulation du marché foncier 163
Discussion 165
PARTIE IV : TRANSFORMATIONS PAYSAGÈRES, PERCEPTIONS DES RISQUES ET STRATÉGIES DES ACTEURS AGRICOLES 166
Chapitre 7 : Transformations paysagères dans les périphéries de Lomé 168
7.1 Diversité des structures paysagères et des changements d'usage 169
7.2 Effet structurant du réseau routier sur le processus d'urbanisation 181
7.3 La fragmentation des paysages 184
Chapitre 8 : Perceptions des risques et stratégies des exploitants agricoles 190
8.1 La croissance urbaine perçue par les hommes comme une menace directe pour l'agriculture 192
8.2 La croissance urbaine perçue par les femmes comme une opportunité pour l'agriculture 193

8.3 Discussion 198
CONCLUSION GENERALE 200
Poser le bon diagnostic : un préalable, dans un contexte aussi complexe et dynamique 200
L'intérêt du géoréférencement des données de recensement pour analyser la structure du peuplement 201
Un processus d'urbanisation *in situ* très actif dans les campagnes 201
L'émergence de la marchandisation des terres dans les espaces périphériques 202
Réguler l'accès à la terre : un préalable à la maitrise des processus de peuplement et d'urbanisation 203
Vers un maintien des terres agricoles dans les périphéries des villes du Sud-Togo 204
ANNEXES 207
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES 215
TABLE DES ACRONYMES 237
Résumé pour tout public 239

LISTE DES CARTES

Carte 1: Présentation de la zone d'étude : la Région Maritime 39
Carte 2: Caractéristiques physiques de la Région Maritime 43
Carte 3: Localisation des parcelles en vente inventoriées dans les agences immobilières de la région 54
Carte 4: Localisation des sites d'analyse des transformations paysagères 55
Carte 5: Les localités où ont été réalisées des enquêtes socio-économiques. 65
Carte 6: Apparition et disparition de localités entre 1970 et 2010 75
Carte 7: Localités recensées entre 1970 et 2010. 77
Carte 8: Distribution des localités apparues et disparues après 1970, milieu physique et réseau routier. 78
Carte 9: Extension des villes dans la zone d'étude entre 1986 et 2014 101
Carte 10: Extension de l'agglomération de Lomé entre 1986 et 2014 102
Carte 11: Distribution spatiale des prix des terres agricoles 123
Carte 12: Distribution spatiale des prix des terres constructibles en 2015 126
Carte 13: Evolution des prix des terres constructibles entre 2000 et 2015 128
Carte 14: Nombre d'années de salaire économisé pour qu'un fonctionnaire (cadre A1) devienne propriétaire d'un lot par canton 144
Carte 15: Distribution spatiale des transferts fonciers autour de la ville de Lomé 151
Carte 16: Transformations paysagères sur le site II entre 2002 et 2012 175
Carte 17: Transformations paysagères sur le site III entre 2002 et 2012.....177
Carte 18: Transformation paysagères sur le site IV entre 2002 et 2012 179
Carte 19: Taches urbaines sur le littoral en 2012, 20 km à l'Est de Lomé 183
Carte 20: Distribution spatiale des enquêtes sur la perception des risques.....191

LISTE DES FIGURES

Figure 1: Approche multidisciplinaire des mutations des périphéries urbaines au Sud du Togo 31
Figure 2: Organisation du manuscrit.....34
Figure 3: Panneau de vente des terres indiquant la surface, la localisation et le prix des parcelles.....120
Figure 4: Erosion côtière à Nimanya (canton d'Agbodrafo) 134
Figure 5: Localisation des sites d'analyse des transformations paysagères 169

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1: Evolution du taux d'urbanisation du Togo depuis son indépendance en 1960 32
Graphique 2 : Illustration du concept de fragmentation en relation avec l'organisation du paysage (Burel & Baudry, 1999) 63
Graphique 3: Proportion de localités par classe de population entre 1970 et 2010. 80
Graphique 4: Evolution (en %) de la population par classe de localités entre 1970 et 2010. 81
Graphique 5: Répartition entre population urbaine et rurale de 1970 à 2010. 89
Graphique 6: Poids démographique de la ville de Lomé et des villes secondaires 90
Graphique 7: Part (%) des parcelles en vente par classe de proximité (Km) 119
Graphique 8: Graphe des variables explicatives du prix des terres 130
Graphique 9: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la topographie 131
Graphique 10: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon l'inondabilité des parcelles 131
Graphique 11: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon le type d'occupation du sol 132
Graphique 12: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon l'usage futur de la parcelle 133
Graphique 13: Distribution du prix moyen de la terre (EUR.m^{-2}) selon la proximité du littoral 133
Graphique 14: Prix moyen des terres (EUR.m^{-2}) selon la population des localités 135
Graphique 15: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la distance à un centre urbain ou un bourg rural (km) 136
Graphique 16: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la distance à une route goudronnée (km) 137
Graphique 17: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la nature de la voie d'accès à la parcelle 138

Graphique 18: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la disponibilité du réseau d'adduction d'eau et d'électricité 138
Graphique 19: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la nature de propriétaire terrien.....139
Graphique 20: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) en fonction du niveau de scolarisation du propriétaire terrien.....140
Graphique 21: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) en fonction du secteur d'activité du cédant de la parcelle.....140
Graphique 22: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon le niveau de certification foncière des parcelles.....141
Graphique 23: Proportion de parcelles selon la tenure foncière (%) et la distance au centre-ville de Lomé 147
Graphique 24: Filière coutumière d'approvisionnement en terres dans la Région Maritime du Togo. 154
Graphique 25: Filière privée d'approvisionnement en terres dans la Région Maritime du Togo. 157
Graphique 26: Système d'approvisionnement en terres dans la Région Maritime du Togo. 158
Graphique 27: Profil socioprofessionnel des acquéreurs non agricoles 160
Graphique 28: Répartition des acheteurs par classes d'âge (ans) 161
Graphique 29: Positionnement souhaité de l'Etat dans l'approvisionnement en terres 164
Graphique 30: Répartition des exploitants 'hommes' par classes d'âge (ans) 192
Graphique 31: Evolution des surfaces cultivées (%) entre 2000 et 2015, et projections à 2030. 195
Graphique 32: Perceptions, stratégies foncières et motivations des exploitants agricoles 199

Rapport-Gratuit.com

LISTES DES PLANCHES

Planche 1: Evolution de la part (en %) de la population dans l'espace périphérique et le centre de quelques villes ouest-africaines. 27
Planche 2: Evolution du découpage des préfectures entre 1960 et 2010 dans la Région Maritime du Togo. 40
Planche 3: Panneaux d'une agence immobilière avec les prix de vente des parcelles.....53
Planche 4: Végétations naturelles de la région Maritime 58
Planche 5: Quelques plantations de la Région Maritime 60
Planche 6: Cultures vivrières et maraîchage dans la Région Maritime 61
Planche 7: Espaces bâtis dans la Région Maritime.....62
Planche 8: Quelques séances d'enquête auprès des producteurs agricoles 68
Planche 9: Séances d'entretiens.....70
Planche 10: Courbes Log décroissant de la population selon le rang des localités entre 1970 et 2010 83
Planche 11: Distribution spatiale de la population à l'échelle des localités recensées entre 1970 et 2010 86
Planche 12: Distribution spatiale de la population par canton entre 1970 et 2010.....94
Planche 13: Distribution spatiale des densités de population (hbts/km^2) entre 1970 et 2010 96
Planche 14: Espace urbain et périurbain de la ville de Lomé au Togo.....99
Planche 15: Extension des villes secondaires de Tsévié et de Tabligbo entre 1986 et 2014. 105
Planche 16: Extension de l'agglomération de Djagblé et d'Adéti Kopé 108
Planche 17: Evolution de l'occupation des terres sur les sites pilotes I et II entre 2002 et 2012 170
Planche 18: Evolution de l'occupation des terres sur les sites pilotes III et IV entre 2002 et 2012 171
Planche 19: Transformations paysagères sur le site I entre 2002 et 2012 173
Planche 20: Evolution des taches de bâtis sur le site IV, à 25 km de Lomé, entre 2002 et 2012. 182

Planche 21: Evolution des taches urbaines sur le site I entre 2002 et 2011.....183
Planche 22: Evolution du nombre de taches des différents types d'occupation des sols sur chacun des sites pilotes 186
Planche 23: Evolution de la superficie moyenne (ha) des différents types d'occupation des sols sur chacun des sites pilotes.....187
Planche 24: Recul des terres agricoles par mitage et fragmentation sur le site IV. 188
Planche 25: Recul des terres agricoles par aire continue 189

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

LISTE DES TABLEAUX

Tableau I: Répartition de la population togolaise selon les régions en 2010.....38
Tableau II: Dates de prises de vue des images satellitales à très haute résolution utilisées 57
Tableau III: indices de structure utilisés dans cette étude.....64
Tableau IV: Genre et nombre de personnes enquêtées par canton 66
Tableau V: Récapitulatif des outils de collecte en fonction de la population cible.....71
Tableau VI: Répartition des localités en fonction de la dynamique de leur population entre 1970 et 2010.....84
Tableau VII: Evolution de la population des principales villes de la Région Maritime du Togo. 92
Tableau VIII: Profil et nombre des personnes des entretiens 114
Tableau IX: caractéristiques des deux types de marché 121
Tableau X : Statut de la tenure foncière des parcelles mises en vente (%) 146
Tableau XI: Caractéristiques des zones urbaines, périurbaines et rurales.....149
Tableau XII: Répartition des enquêtés selon le mode d'appropriation foncière 150
Tableau XIII: Part (%) des accédants à la propriété selon le lieu de résidence.....152
Tableau XIV: Part (%) des différents types d'acquéreur dans la filière coutumière d'approvisionnement en terres. 153
Tableau XV: Part (%) des acheteurs et vendeurs de terres selon leur secteur d'activité. 159
Tableau XVI: Répartition (%) des acheteurs selon le genre et la situation matrimoniale 160
Tableau XVII: Modes de transfert foncier (%) selon le genre.....162
Tableau XVIII: Filière d'approvisionnement (%) selon le genre. 162
Tableau XIX : Changement d'usage des terres et évolution des surfaces entre 2002 et 2012 sur le site I 172
Tableau XX : Changement d'usage des terres et évolution des surfaces entre 2002 et 2012 sur le site II.....174

Tableau XXI : Changement d'usage des terres et évolution des surfaces entre 2002 et 2012 sur le site III 176
Tableau XXII : Changement d'usage des terres et évolution des surfaces entre 2002 et 2012 sur le site IV 178
Tableau XXIII : Perception de la croissance urbaine par les exploitants agricoles.....191
Tableau XXIV : Diversités des stratégies après-vente des hommes.....193
Tableau XXV: Diversité des stratégies pour les exploitants considérant la pression urbaine comme une opportunité.....194

INTRODUCTION GÉNÉRALE

L'urbanisation des pays d'Afrique de l'Ouest fait partie des grands changements de ces dernières décennies. Elle se produit dans les zones de peuplement historiquement denses (Courtin & Guengant, 2011; Losch et al., 2013) et prend parfois la forme de larges aires urbanisées assimilables à des métropoles (Dakar, Lagos, Abidjan, Cotonou, Lomé, Accra) en croissance continue (Davis, 2006; Denis et al., 2008) ; voire de conurbations de dimension régionale, comme celle qui se dessine actuellement entre Abidjan et Lagos (Baro et al., 2014). Partout, les villes s'étalent en absorbant les campagnes, toujours plus vastes, toujours plus éloignées des centres urbains anciens ou récents. Elles recomposent les espaces ruraux périphériques et de fait, elles mettent en question la durabilité de l'agriculture dans ces espaces. L'urbanisation des terres agricoles met donc au-devant de la scène le devenir de l'agriculture dans ces espaces périphériques. Freiner le rythme de consommation des terres agricoles à la périphérie des villes est devenu un défi majeur (Levesque, 2014) et un objectif des réglementations récentes (African Union, 2009). Toutefois, la formulation de politiques efficaces pour s'attaquer à ce problème requiert une compréhension en profondeur du contexte d'urbanisation, notamment des dynamiques de peuplement, les logiques d'accès à la terre et les stratégies des acteurs agricoles.

L'agriculture est très présente dans les espaces périphériques des villes d'Afrique de l'Ouest (Pélissier, 2000). Il suffit de visualiser les images sur Google Earth, ou mieux encore de se promener autour et dans ces villes, pour se rendre compte de la place de l'agriculture dans ces périphéries urbaines. Cultures maraîchères, champs de maïs ou de manioc, ou plantations de tecks, de palmiers à huile ou de cocotiers, forment une mosaïque d'occupations des terres qui révèle des logiques et des stratégies parfois très différentes face à l'urbanisation, et des modalités complexes de coexistence entre les villes et les espaces agricoles. L'agriculture de ces espaces a souvent été niée ou oubliée par les politiques publiques, bien qu'elle contribue au développement économique local (Robineau, 2013). Les productions agricoles périurbaines représentent même un enjeu

important pour la sécurité alimentaire de ces pays, en offrant un approvisionnement des centres urbains en produits frais (Guyomard & Schmitt, 2014).

Pour aborder cette problématique générale, j'ai choisi d'étudier les mutations à la périphérie des villes du Sud Togo, mon pays. Cette orientation vers le développement agricole et rural, et ses réalités environnementales et sociales, a fait basculer ma vie professionnelle qui était au départ axée sur la recherche biologique. J'ai quitté les stations d'expérimentation pour devenir un compagnon de route des géographes ruraux. Mon mémoire de fin d'études de DEA à l'université de Lomé (Togo) m'avait permis de travailler avec le 'Laboratoire de Botanique et Ecologie Végétale' (LBEV) sur les forêts de mangroves[1] où toute activité agricole était bannie. Je n'avais analysé ces espaces que comme des réservoirs de biodiversité. Dans cette première expérience de recherche, l'agriculture et la préservation des ressources naturelles apparaissaient incompatibles et inconciliables au sein d'un même espace. Pourtant, c'est à travers l'analyse des pratiques des acteurs locaux et la compréhension de leurs logiques d'utilisation de l'espace qu'il semble possible de mettre en évidence les mécanismes importants, qui entravent la coexistence entre ville et agriculture, et proposer un éclairage sur ce qui pourrait être fait pour rétablir le lien entre urbanisation et développement de l'agriculture. Cette approche m'a permis de mettre en évidence les conditions complexes de la durabilité de l'agriculture à proximité d'espaces urbains en mutation rapide et les différentes stratégies d'adaptation des agriculteurs face à cette rapide urbanisation. En prenant l'exemple du Sud Togo, l'analyse met aussi en évidence des enjeux de gouvernance foncière qui sont pertinents pour les autres villes du Golfe de Guinée.

Notre recherche se situe dans un contexte scientifique où les recherches sur les agricultures et les mutations des périphéries des villes du Sud sont en plein essor (Ba & Moustier, 2010; Chaléard, 2014; François et al., 2013; Maachou & Otmane, 2016). Elle s'appuie sur ces très nombreuses références bibliographiques, mais aussi sur de longs séjours sur le terrain auprès des acteurs agricoles qui m'ont permis d'appréhender les multiples facettes de mes questionnements et de les confronter à la réalité. Pour aborder

[1] Les mangroves sont des écosystèmes forestiers couvrant près des trois quarts des côtes tropicales, où leur capacité à s'adapter leur permet de prospérer dans des estrans soumis aux variations des courants marins, des flux sédimentaires et de la salinité. Leur surface s'est réduite de 30 % au cours des trois dernières décennies, et elle continue de régresser au rythme inquiétant de 1 à 2 % par an, principalement en raison de l'extension des activités agricoles.

cette réalité du terrain, je n'étais pas, il est vrai, plongé dans un monde tropical qui m'était étranger. Je suis intrinsèquement lié au terroir ouest-africain et mon travail de terrain a été réalisé sur cette terre qui m'a vu naitre et grandir.

De fait, j'espère par cette recherche faire œuvre utile pour mon pays car, comme l'a souligné Teyssier (1994), « *trop nombreux sont les travaux de géographes qui aboutissent, quelle que soit leur qualité, sur les étagères des bibliothèques spécialisées. Ils seront lus par des géographes en herbe qui, à leur tour, produiront des connaissances dont le support nourrira les échanges au sein de la communauté scientifique et viendra s'échouer sur les rayons des mêmes bibliothèques ».* Certes ma recherche ne sera d'aucun secours direct aux producteurs agricoles des périphéries urbaines. Mais elle devrait contribuer à une meilleure connaissance des processus en jeu et des stratégies des acteurs pour élaborer à l'avenir des politiques publiques qui soient mieux adaptées à ces espaces en mutation. Et au-delà du travail de recherche scientifique, le partage avec les experts encadrants de mon projet, les producteurs agricoles et les collectivités territoriales de la région sont des acquis non mesurables mais d'une très grande valeur.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Peuplement, urbanisation et agriculture en Afrique Subsaharienne : une question continuellement renouvelée

A l'**échelle mondiale**, il a fallu selon le Population Reference Bureau (2011) plusieurs siècles pour atteindre le premier milliard d'habitants (en 1800 environ), 130 ans pour atteindre le second milliard (en 1930), près d'un demi-siècle pour passer au troisième milliard (en 1974), et seulement 37 ans pour atteindre le septième milliard (en 2011). Malgré le fait que la croissance annuelle de la population a diminué de 2,04 % par an à la fin des années 1960 à 1,2 % par an, aujourd'hui (Haub et al., 2011; OMS, 2015), la population mondiale augmente d'environ 83 millions par an et on estime qu'elle va franchir le seuil des huit milliards en 2023 (Population Reference Bureau, 2014). Au-delà de ce constat, les effets de la croissance démographique sur les ressources naturelles sont devenus une préoccupation majeure pour l'humanité. Ehrlich (1972) en caractérisant cette croissance de la population parle de « *bombe P* » (P pour Population) et la classe comme deuxième menace pour l'humanité après la bombe nucléaire. Cette préoccupation mérite donc que le géographe lui accorde plus d'attentions (Noine, 2005), et en particulier en Afrique subsaharienne où la croissance démographique reste très forte.

La population totale de l'**Afrique subsaharienne** pourrait passer de 883 millions d'habitants en 2011 à 1 245 millions en 2025, pour atteindre 2069 millions en 2050. Cette croissance démographique forte est la conjonction à la fois d'une croissance urbaine accélérée et d'une densification du peuplement rural (Cambrezy & Sangli, 2011). En effet, la croissance des centres urbains existants se poursuit, mais de nouveaux territoires urbains émergent également dans les campagnes et les périphéries urbaines par l'agglomération de localités rurales. C'est l'une des manifestations les plus spectaculaires qu'ait connues le continent africain depuis près d'un demi-siècle (Losch et al., 2013). L'urbanisation de l'Afrique subsaharienne n'a débuté que tardivement après la seconde guerre mondiale, mais elle s'est depuis effectuée à un rythme très rapide (Mayer & Soumahoro, 2010). Le taux d'urbanisation est désormais proche de 41 % (Population Reference Bureau, 2011) et un habitant sur deux pourrait vivre en ville en 2030 (Dubresson & Raison, 1998). À l'origine de cette évolution est un exode rural fort

et continu, auquel s'ajoute maintenant un excédent naturel démographique, conséquence d'une natalité élevée (40 ‰) et d'une réduction de la mortalité (Tabutin & Schoumaker, 2004).

En **Afrique de l'Ouest**, la croissance annuelle de la population urbaine a été deux à trois fois supérieure à celle qu'a connue l'Angleterre au plus fort de sa révolution industrielle. En deux décennies on a observé, en accéléré, ce que les pays 'développés' ont connu en plus d'un siècle. Ainsi, entre 1960 et 2010, la population urbaine d'Afrique de l'Ouest a été multipliée par 10, pendant que sa population totale était multipliée par 5. Sur la même période, le taux d'urbanisation moyen des pays de l'Afrique de l'Ouest est passé de 12 % à 41 % (Allen et al., 2011), et il est estimé en 2015 à 48 % (Harre et al., 2015). Ces constats sur l'urbanisation rejoignent ceux de Cour (1995) selon lesquels « *…l'image traditionnelle d'une Afrique essentiellement rurale n'est plus conforme à la réalité et s'en écartera de plus en plus* ». Le nombre de villes de plus de cent mille habitants a augmenté de 12 en 1960 à 90 en 1990 en Afrique de l'Ouest, et celui des localités de plus de 5000 habitants est passé de 600 à 3000 (Gboko, 2009; Giraut & Moriconi-Ebrard, 1991).

Mais cette croissance urbaine exceptionnelle occulte souvent la **densification du peuplement rural** qui est un précurseur d'une urbanisation *in-situ* (Zhu, 2000, 2002). De fait, l'enjeu de l'urbanisation ouest-africaine ne se situe pas seulement dans les grandes villes, mais aussi dans cette strate incertaine, difficile à saisir par les statistiques, entre urbanité et ruralité, que sont les petites agglomérations. En Afrique de l'Ouest, la population rurale a augmenté de 60 % entre 1960 et 1990 (Sangli, 2011) et elle continue de croitre ces dernières années (Losch et al., 2013). Cette densification du peuplement rural n'est pas sans incidences considérables sur les territoires, les économies, les agricultures et les sociétés. Elle place de fait la région ouest-africaine au cœur de multiples enjeux de développement, de sécurité alimentaire et de gestion durable des ressources naturelles. La question des effets induits par cette densification du peuplement rural face à des villes en forte croissance est continuellement renouvelée, et elle nécessite sans doute de mieux comprendre les dynamiques des villes africaines et les mutations en cours à la périphérie de ces villes.

Villes d'Afrique de l'Ouest : entre modernité et maintien des espaces ruraux

Une opposition est souvent mise en évidence entre la ville et la campagne en Afrique de l'Ouest. Géographes et urbanistes perçoivent cette opposition surtout en termes de changements spatiaux, démographiques et économiques (Wackermann, 2000). Mais là où la ville africaine s'installe, les pratiques du monde rural perdurent souvent (Mayer & Soumahoro, 2010). Cette complexité constitue en soi une ambiguïté avec laquelle les urbanistes et les planificateurs urbains composent tant bien que mal. Cette particularité de la ville africaine en fait un objet d'étude à part puisque son développement ne suit pas les théories et les modèles classiques de géographie urbaine inspirés des villes du Nord (Bardet, 1974; Dureau et al., 2000; Dureau & Lévy, 2007; Myers, 2011; Simon et al., 2004). Les paysages urbains dans la plupart des villes africains reflètent l'échec des diverses formes de réappropriation africaine du modèle urbain colonial (Goerg & Goeh-Akue, 2004; Goerg & Huetz de Temps, 2002). Ils trahissent l'incapacité des pouvoirs publics à maîtriser une extension urbaine qui est pour l'essentiel le fruit de l'initiative privée, "productrice" de quartiers périphériques sous-équipés où les conditions de vie sont souvent difficiles (Drechsel & Dongus, 2010; Goerg, 2003). Ainsi la ville africaine porte quelquefois une 'marque rurale' caractérisée par certaines activités agricoles (Robineau et al., 2014) et quelques îlots de forêts sacrées traditionnelles (Kokou et al., 1999).

Mais d'Abidjan à Lagos, toutes les grandes villes du Golfe de Guinée suscitent des interrogations quant au maintien des activités agricoles dans les périphéries de ces villes en expansion. Dans les périphéries d'Accra, 2 600 hectares de terres agricoles sont converties annuellement en zones résidentielles (Larbi, 1996). Au fur et à mesure que ces villes africaines s'étendent, la demande accrue pour la terre met la pression sur les accords fonciers, souvent des dispositions coutumières sans aucun lien avec les institutions officielles (Dauvergne, 2011). Les droits fonciers s'individualisent, en rupture avec le mode d'accès traditionnel à la terre, au profit d'une marchandisation de la terre dont le mécanisme fonctionnel et les déterminants du prix ne sont pas maîtrisés (Mbetid-bessane, 2014). Dans ce contexte, le 'moderne' et le 'traditionnel' se combinent souvent en réalité, engendrant des formes d'organisation de l'espace et des rapports

Rapport-Gratuit.com

sociaux qui sortent des cadres d'analyse utilisés pour les villes du Nord. La configuration spatiale de ces villes reflète ces mélanges du rural et du l'urbain, du formel et de l'informel, les résultats de la densification du peuplement et de l'échec des pouvoirs publics dans la planification urbaine, et le rôle du privé dans l'appropriation des terres agricoles au profit de l'urbain. Saisir la dynamique de toutes ces composantes pour mieux comprendre la recomposition des paysages ruraux sous la pression urbaine et les stratégies des acteurs locaux apparait comme une nécessité pour élaborer des politiques publiques adaptées à ce contexte ouest-africain. Dans ce sens, les villes du Sud du Togo et leurs espaces périphériques constituent un véritable laboratoire social, économique et environnemental pour comprendre les processus qui génèrent l'urbain et pour se projeter dans l'avenir des espaces ruraux périphériques.

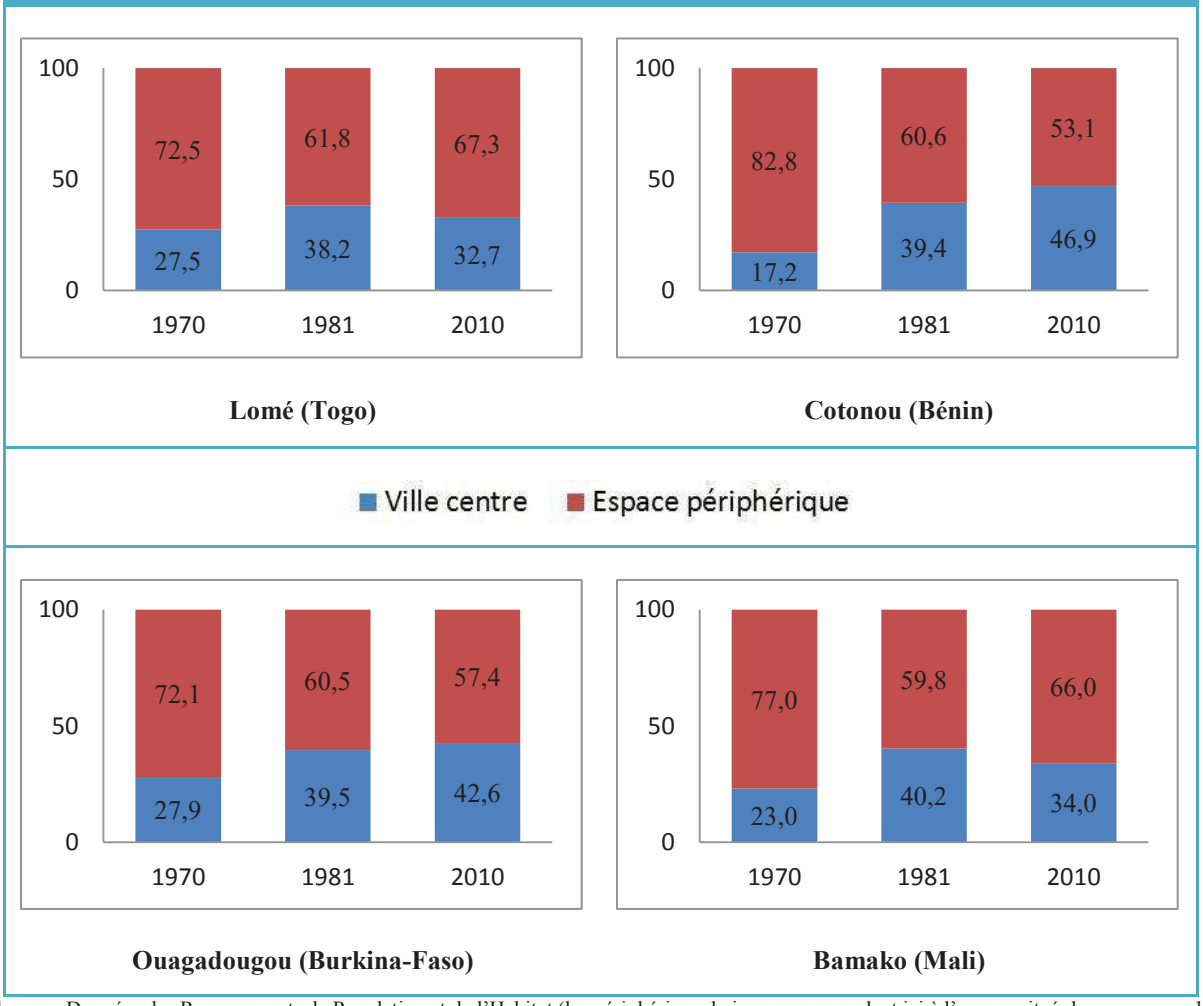
Etudier les mutations des périphéries des villes africaines

Le terme de « périphérie urbaine » est **polysémique**. Du centre urbain aux campagnes environnantes, il présente une multitude de facettes. D'ailleurs, les termes qui lui sont associés sont nombreux: « banlieues », « périurbains », « suburbains », « franges urbaines », « marges », « tiers espaces » ou encore « espace péri-métropolitains ». Ces périphéries urbaines sont aussi présentées comme des « espaces intermédiaires » (Chaléard, 2014), des entre-deux spatiaux et temporels où se recomposent les espaces et les sociétés pour former une ruralité « métissée » qui emprunte autant à la ville qu'à la campagne et dont l'analyse requiert de dépasser la traditionnelle dichotomie entre rural et urbain. C'est « *une troisième clef de lecture de la société dans l'espace, qui viendrait s'insinuer entre les deux précédentes et aider à la compréhension de leurs mutations* » (Vanier, 2005). Cependant, il existe peu de caractérisation formelle et précise de ces espaces intermédiaires en tant que tels, surtout dans les pays du Sud. La définition s'opère le plus souvent par défaut selon des échelles et des approches faisant référence au modèle centre-périphérie (Bonerandi et al., 2003; Vanier, 2007). Par simple commodité, nous considérons comme périphéries urbaines, les espaces englobant la ville, où les espaces rural et agricole tendent à régresser au profit d'un espace ayant des usages divers : usage productif, usage résidentiel, usage de plaisance, usage de nature (Perrier-Cornet, 2001). Dans ces espaces, l'agriculture est concurrencée, elle semble

devoir dorénavant composer avec d'autres formes d'usages du sol, d'autres logiques... liées le plus souvent, directement ou indirectement à l'expansion urbaine.

Entre campagnes agricoles et villes, naissent ces espaces, difficiles à qualifier, à cerner dans leurs caractéristiques et leurs dynamiques. Pour l'essentiel, c'est au sein de ces espaces périphériques aux contours flous que sont accueillis les nouveaux urbains (Mirloup, 2002). Le poids démographique de ces espaces est important, allant jusqu'à égaler ou dépasser parfois celui de la ville autour de laquelle ils gravitent. Dans les quatre villes ouest africaines que sont Lomé, Cotonou, Ouagadougou et Bamako, les périphéries urbaines concentrent plus de la moitié de la population (**Planche 1**).

Planche 1: Evolution de la part (en %) de la population dans l'espace périphérique et le centre de quelques villes ouest-africaines.



Source : Données des Recensements de Population et de l'Habitat (les périphéries urbaines correspondent ici à l'espace situé dans un rayon de 50 km par rapport au centre-ville)

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

L'urbanisation de ces espaces périphériques apparaît comme la forme essentielle de croissance des villes ouest-africaines. Partout elle se manifeste par un étalement du bâti qui repousse à des distances parfois importantes du centre urbain les limites de la ville (Bauer & Roux, 1976; Coutard et al., 1996). La ville de Lagos au Nigéria avec 42 km dans son axe sud-est nord-ouest, Conakry avec près de 40 km dans l'axe de la presqu'île, Douala avec 35 km dans le sens Est-Ouest ou Lomé avec 23 km vers l'est, sont autant d'exemples qui illustrent l'ampleur de l'extension spatiale des villes sur les espaces ruraux périphériques. Ces étalements urbains posent de nombreuses questions et défis sur lesquels il est crucial de se pencher :

La question de la conservation des espaces naturels et agricoles

L'étalement urbain est consommateur de terres (Benoit-Cattin, 2008; Cattan & Berroir, 2005). Il empiète sur les espaces agricoles et naturels, et il constitue des menaces : diminution des productions agricoles, constructions en zones inondables ou appauvrissement des réserves en eau (Geyer et al., 2011). C'est un phénomène qui interpelle depuis longtemps les chercheurs (Felli, 1986; Guyomard & Schmitt, 2014; Potere & Schneider, 2007) et les décideurs. A Cape Town, en Afrique du Sud, les autorités métropolitaines tentent de contrôler l'étalement urbain en fixant des limites à l'urbanisation. Cependant, les pouvoirs publics continuent d'accepter des projets immobiliers sur des terres agricoles au-delà de ces limites. Ce cas n'est pas isolé et il se retrouve dans de nombreuses villes d'Afrique subsaharienne où l'expansion rapide des villes constitue un défi de taille. Elle repose principalement sur un accès informel à la terre (Chauveau et al., 2006). Plus de 60% de la population urbaine dans les villes d'Afrique subsaharienne vit aujourd'hui dans des bidonvilles ou des quartiers informels. Cette expansion informelle des villes crée à son tour des difficultés majeures pour la planification urbaine, la fourniture d'infrastructures et la protection des terres agricoles périurbaines. L'agriculture reste certes l'activité principale dans les espaces périphériques, mais la conversion des terres se fait à un rythme très rapide, et la population augmente vite.

Pourtant, la ville est le principal moteur de développement de l'agriculture dans ces espaces périphériques. Elle a une forte demande alimentaire et elle favorise la mobilité des produits (Moustier et al., 2004). Beaucoup d'urbains contribuent même à la modernisation de l'agriculture par l'introduction de matériels agricoles, de semences améliorées et de nouvelles techniques (Dubresson & Raison, 2002). De plus, une part importante des urbains, particulièrement ceux des villes secondaires, vit essentiellement de l'agriculture (Delamarche, 2007; Kanda et al., 2009; Koc et al., 2000). Certes ces populations sont pauvres et exclues du secteur tertiaire, et l'agriculture reste pour elles un moyen de subsistance (Aubry et al., 2008; Olahan, 2010). Mais l'agriculture peut être aussi un investissement lucratif pour des populations urbaines disposant de moyens financiers importants (Lee-Smith, 2011). Ces espaces agricoles et naturels à proximité des villes africaines doivent de fait être préservés pour leurs multiples fonctions (Aubry et al., 2012). Pour relever ce défi, l'analyse de ces espaces périphériques doit donc prendre en compte la marchandisation des terres fortement marquée par le manque de gouvernance foncière, notamment les défaillances en matière de gestion et d'administration.

La question foncière et de la marchandisation des terres

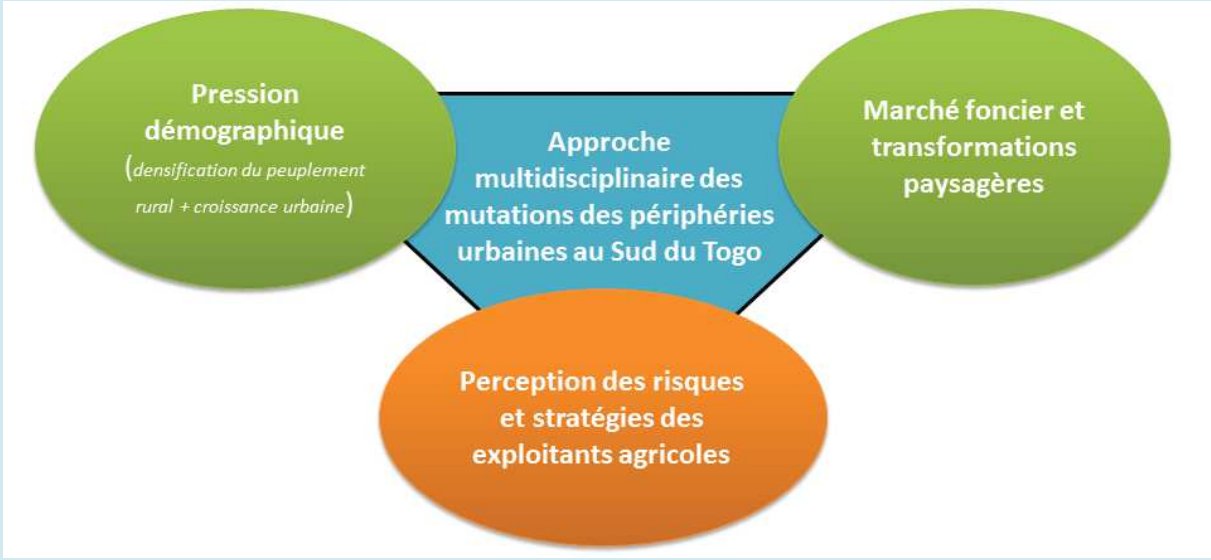
L'urbanisation des espaces périphériques des villes africaines a pour conséquence une augmentation de la rente foncière qui est elle-même un facteur de disparition de l'agriculture (Léonard, 2008). Nombreux sont les travaux qui portent sur l'accès au foncier et sur sa régularisation en Afrique (Dziwonou, 2000; Lecat, 2004; Levesque, 2008; Pescay, 1998a). Mais peu sont les analyses qui traitent des interactions entre le processus d'urbanisation et le marché foncier africain (Cavailhès & Wavresky, 2003; Dumas et al., 2005; Swinnen et al., 2008) alors que le foncier est une contrainte majeure pour l'agriculture des périphéries urbaines et cristallise des stratégies d'acteurs diverses et complexes. Les différentes procédures de mises à disposition de terres pour un usage résidentiel sont complexes, couteuses et souvent opaques. Les marchés fonciers connaissent des distorsions et n'assurent pas une allocation sécurisée de la terre. Pour la majorité de la population, surtout pour les classes pauvres et moyennes, l'accès à la terre

devient de plus en plus difficile et les conflits fonciers omniprésents. Tous ces éléments renforcent les inégalités, menacent la stabilité sociale et politique et génère un environnement peu propice aux investissements. S'attaquer aux problèmes fonciers sera déterminant pour que l'urbanisation de l'Afrique de l'Ouest contribue à une croissance plus inclusive et à une prospérité partagée et ne constitue pas une opportunité manquée. Pour ce faire, il faut une approche pluridisciplinaire.

Nécessité d'une approche multidisciplinaire

Certes les politiques publiques reconnaissent de plus en plus l'importance de l'agriculture urbaine et périurbaine. Elles commencent à prendre en compte les espaces agricoles dans les schémas directeurs de certaines villes ouest africaines, comme Dakar (Niang et al., 2006) et Accra (Obuobie, 2006). Les travaux de recherche menés par le CIRAD, l'IRD, l'IFPRI, le CRDI ou le IAGU ont favorisé la reconnaissance locale et régionale de cette forme de production agricole (Drechsel & Dongus, 2010; Gabas et al., 2014). Mais ces recherches sont souvent sectorielles et il nous parait nécessaire d'aborder ici l'étude des espaces périphériques des villes d'Afrique de l'Ouest, et dans notre cas du Sud du Togo, par une **approche interdisciplinaire.** La **Figure 1** montre que nous l'aborderons ici par des questions sur la démographie, l'occupation des sols et la marchandisation des terres, et la stratégie des acteurs, dont nous tenterons de comprendre les enjeux, les dynamiques et les interactions.

Figure 1: Approche multidisciplinaire des mutations des périphéries urbaines au Sud du Togo



Problématique et positionnement de la thèse

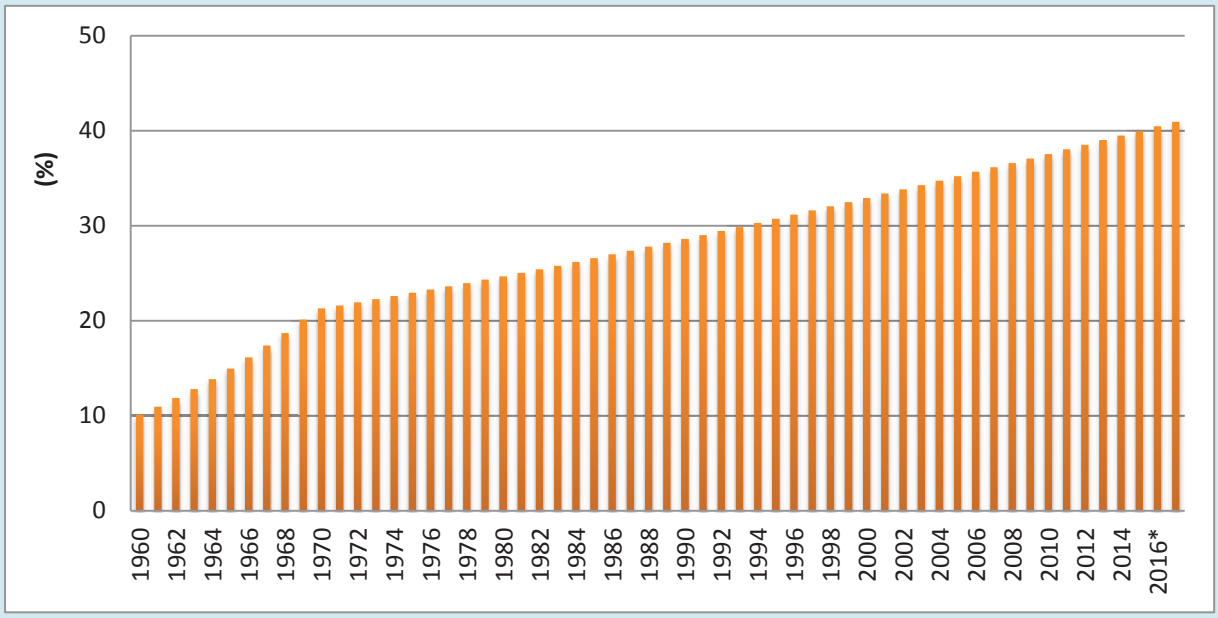
Le recul des terres agricoles et des espaces naturels sous la pression de l'étalement urbain est généralisé. Ce processus, lié à l'augmentation de population urbaine, est le plus souvent présenté négativement en faisant référence à la thèse ancienne de Malthus (1798), largement partagée dans la communauté scientifique (Guyomard et al., 2012; Guyomard & Schmitt, 2014; Levesque, 2014). L'intensité de la pression urbaine sur les terres agricoles varie toutefois d'une région du monde à une autre et d'un pays à un autre.

Dans les pays du Nord, l'urbanisation s'est déroulée sur des dizaines d'années et elle s'est accompagnée de politiques publiques qui ont permis de faire face aux problèmes de gouvernance territoriale, d'occupation des terres et de mutations sociales (Le Jeannic, 1997; Tafani, 2011). L'urbanisation des pays du Sud est plus récente mais elle se déroule à un rythme sans précédent du fait de la dynamique démographique interne aux villes et de la migration des populations rurales vers les centres urbains. Ces pays se trouvent confrontés au dilemme de concilier les impératifs de satisfaction des besoins

vitaux en alimentation et en logement de leurs populations (Bricas & Seck, 2004; Guyomard & Schmitt, 2014).

Le Togo, à l'instar des autres pays du Golfe de Guinée (Nigéria, Bénin, Ghana, Côte d'Ivoire), connaît une croissance urbaine rapide (**Graphique 1**). La part de la population urbaine dans la population totale y est passée de 10,1 % en 1960 à plus de 40 % en 2015. A ce rythme plus de la moitié de la population togolaise sera urbaine à l'horizon 2030. En outre, l'ensemble de la population togolaise est inégalement répartie sur l'ensemble du territoire et la Région Maritime concentre à elle-seule 42 % de la population totale sur un dixième de la superficie du pays. La densité de la population dans cette région atteint 407 habitants au km^2 (République du Togo, 2011) et le processus d'urbanisation y est particulièrement fort, en particulier autour de la capitale Lomé.

Graphique 1: Evolution du taux d'urbanisation du Togo depuis son indépendance en 1960



Source : Banque mondiale, Perspective du monde (http://perspective.usherbrooke.ca/bilan/tend/TGO/fr/SP.URB.TOTL.IN.ZS.html)

Mon étude porte sur cette Région Maritime du Togo qui est représentative des dynamiques d'urbanisation observées par de nombreux auteurs sur le littoral du Golfe

de Guinée, depuis la Côte d'Ivoire jusqu'au Nigéria (Allen et al., 2011; Banque Mondiale, 1989; Beaujeu et al., 2011; Coquery-Vidrovitch, 1990; Delamarche, 2007; Moriconi-Ebrard, 1993). Dans cette région du Togo, les villes anciennes (Lomé, Tsévié et Aného) et nouvelles (Afagna, Djagblé, Adétikopé) s'étalent très rapidement, et elles exercent une pression forte sur leurs espaces périphériques. La population dans l'espace rural situé entre ces villes se densifie, le paysage devient une mosaïque complexe et confuse d'occupations des terres, et des conflits fonciers émergent, où le formel et l'informel se superposent.

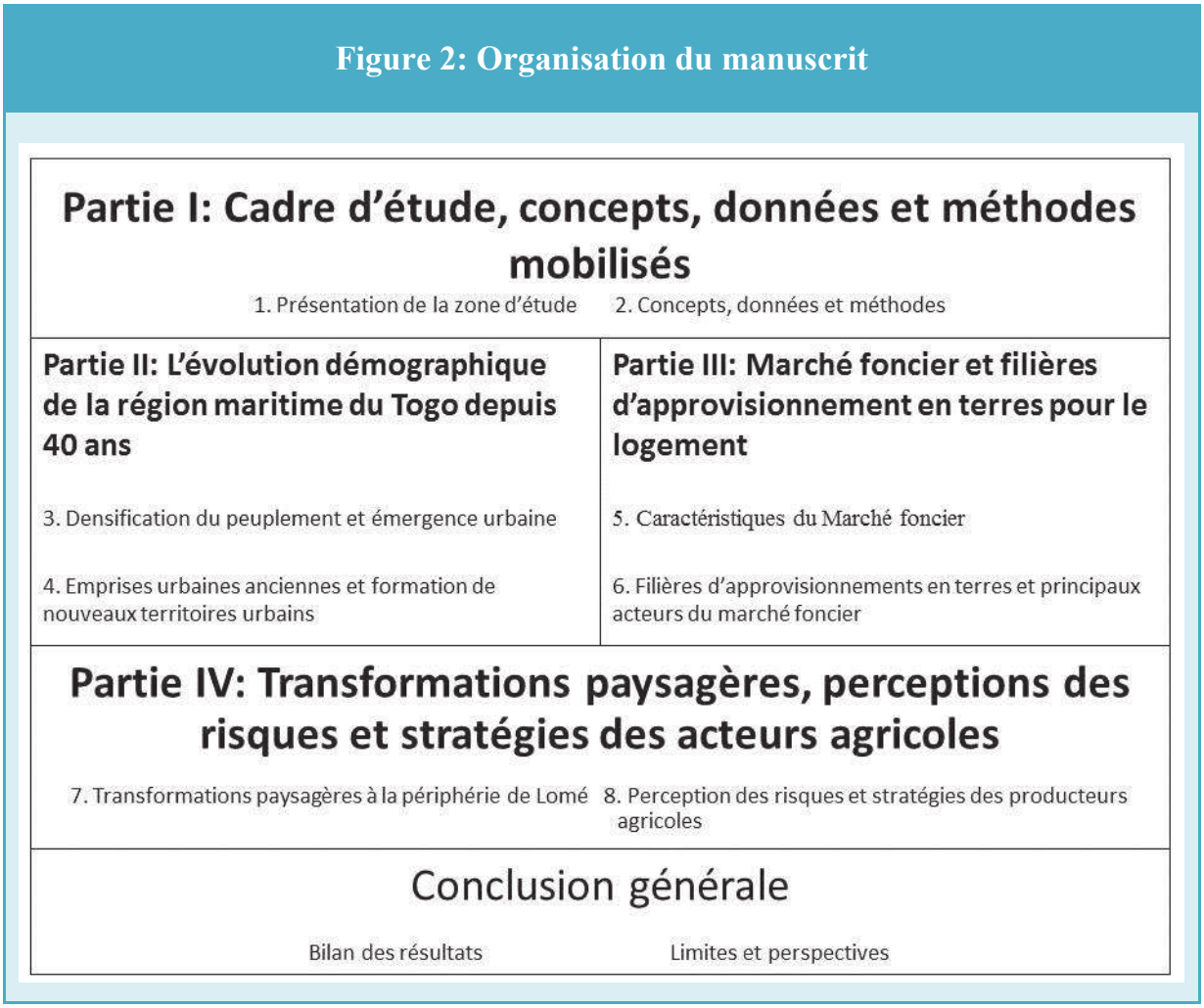
Les terres agricoles des espaces périurbains et ruraux de cette région peuvent être considérées comme des 'espaces de transition', en attente d'être affectées à d'autres usages qu'agricoles. Notre sujet de recherche va s'articuler autour des trois dimensions des dynamiques en cours dans ces espaces : la démographie, l'occupation des sols et la pression foncière. Mais il vise aussi à évaluer la perception des risques et les stratégies des différents acteurs vis-à-vis du processus d'urbanisation. Notre **questionnement** principal est le suivant : « comment, sous l'effet de l'urbanisation de la Région Maritime du Togo, évoluent les espaces et les sociétés agricoles des périphéries urbaines » ? L'**hypothèse** centrale qui nous sert de fil directeur est que les périphéries des villes du Sud Togo sont en mutation sous l'effet de la densification du peuplement mais aussi de la marchandisation des terres, et que les exploitants agricoles adaptent leurs stratégies face à ces pressions. L'**objectif général** est donc de mieux comprendre les mutations en cours de ces espaces périphériques et les stratégies des acteurs locaux en réponse au processus d'urbanisation. Plus spécifiquement, il est question dans cette thèse de :

- situer le contexte démographique régional et montrer combien l'urbanisation est rapide (en termes d'occupation de l'espace) en mettant en exergue les nouveaux territoires urbanisés, souvent invisibles dans les statistiques nationales et dépourvus d'existence administrative ou politique ;
- caractériser le marché foncier et mettre en évidence les interactions entre ce marché et les transformations paysagères des périphéries urbaines ;
- identifier les risques perçus par les exploitants agricoles et leurs stratégies d'adaptation face à ces dynamiques urbaines et à la marchandisation des terres.

Structuration du manuscrit de thèse

Le présent manuscrit est structuré en quatre parties, composées chacune de deux chapitres (**Figure 2**).

Figure 2: Organisation du manuscrit



Dans la première partie, je présente la spécificité de la Région Maritime du Togo (**Chap.1**), puis les concepts, les données et les méthodes sur lesquels s'appuie cette recherche (**Chap.2**). Cette partie pose les bases à la fois de la compréhension de ce qu'est la Région Maritime du Togo et de la manière dont elle s'organise tant du point de vue administratif que socio-politique. Elle met en perspective cette région par rapport à l'ensemble du Golfe de Guinée et justifie le choix de cette zone. Elle décline ensuite la démarche méthodologique depuis la collecte de données géoréférencées sur des lieux

habités dans la région, à l'inventaire des prix des terres et aux enquêtes de terrain que j'ai mené auprès des exploitants agricoles des périphéries urbaines.

La deuxième partie s'intéresse à la caractérisation des dynamiques de peuplement et d'extension urbaine dans cette région. La densification du peuplement rural et la croissance démographique urbaine sont mises en évidence (**Chap. 3**). L'emprise foncière urbaine sur les espaces ruraux, et agricoles en particulier, est analysée à partir d'une série diachronique d'images satellites (**Chap. 4**).

La troisième partie caractérise le marché foncier et ses interactions avec les dynamiques urbaines. Le régime foncier, l'évolution des modes d'appropriation foncière, les déterminants des prix des terres, la distribution spatiale de ces prix et leur évolution dans le temps sont présentés (**Chap. 5**). Cette partie est complétée par l'identification des acteurs impliqués dans la marchandisation des terres, le rôle des pouvoirs publics et la caractérisation des filières d'approvisionnement en terre pour le logement (**Chap.6**).

La quatrième partie caractérise également les mutations paysagères à partir d'images satellites à très haute résolution (**Chap. 7).** Et évalue la perception des risques par les exploitants agricoles, ainsi que les stratégies foncières qu'ils développent (**Chap. 8)**.

Rapport-Gratuit.com

PARTIE I : CADRE D'ÉTUDE, CONCEPTS, DONNÉES ET MÉTHODES MOBILISÉS

Chapitre 1 : La Région Maritime du Togo

La Région Maritime du Togo est une région de taille modeste (6390 km^2, soit un peu plus que le département de l'Hérault en France), bénéficiant d'une ouverture sur l'océan atlantique avec 50 km de côtes. Depuis plus de 20 ans, le laboratoire de Botanique et Ecologie Végétale de l'Université de Lomé (Togo), d'où je suis issu, y conduit des travaux sur les reliques d'îlots forestiers sacrés (Akpagana & Bouehet, 1994; Kokou, 1998; Kokou et al., 1999), les savanes inondables et les mangroves (Afidégnon, 1999), et la résilience des écosystèmes dégradés (Batawila, 1997; Tengué, 1994). Ce laboratoire est historiquement orienté vers l'écologie fonctionnelle et l'étude de la biodiversité des espaces ruraux et naturels. Il est actuellement en pleine réorientation et s'ouvre sur de nouveaux champs d'investigation tels que la foresterie urbaine (Kokou et al., 1999; Polorigni et al., 2014), la valorisation de la biodiversité végétale (Akodéwou et al., 2014; Akpavi, 2007; Batawila et al., 2007) et l'agro-biodiversité des espaces agricoles urbains et périurbains (Batawila, 1997; Kanda et al., 2013, 2009). Cette thèse s'inscrit dans cette dynamique et ma collaboration avec ce laboratoire m'a facilité l'accès à ses travaux sur la zone d'étude et à des bases de données (recensements démographiques, statistiques agricoles…) détenues par des institutions partenaires de l'Université de Lomé (DGSCN, DESA, ITRA, ICAT, Mairies…).

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

1.1 Une région densément peuplée

La Région Maritime reste la plus peuplée et la plus urbanisée des cinq régions administratives que compte le pays (**Tableau I**).

Tableau I: Répartition de la population togolaise selon les régions en 2010

Région	Superficie (km^2)	Population Totale (hbts)	Population urbaine (hbts)	Population rurale (hbts)	Densité ($hbts/km^2$)	Taux d'accroissement annuel 1981-2010
Maritime	**6 390**	**2 599 945**	**1 610 010**	**989 935**	**407**	**3,16 %**
Plateaux	16 975	1 375 265	271 138	1 104 127	81	2,58 %
Centrale	13 317	617 871	152 107	465 764	47	2,81 %
Kara	11 738	769 940	184 693	585 247	66	2,04 %
Savanes	8 470	828 224	116 637	711 587	96	3,18 %
Total Pays	**56 600**	**6 191 245**	**2 334 585**	**3 856 660**	**109**	**2,84 %**

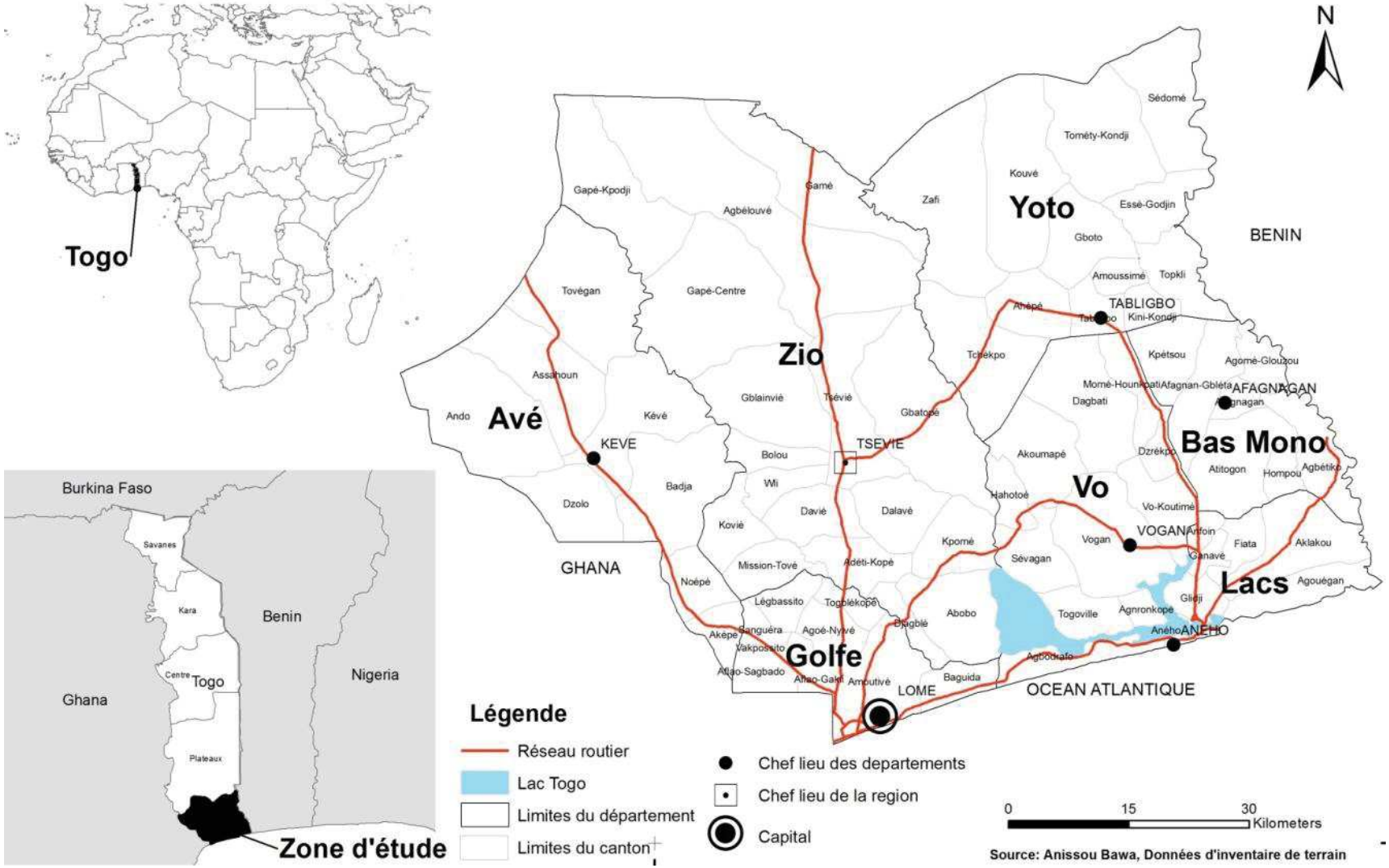
Source : (République du Togo, 2011)

Elle concentre à elle seule 42% de la population totale sur environ un dixième (1/10) de la superficie du pays. Viennent ensuite la Région des Plateaux (22,2 %), la Région des Savanes (13,4 %), la Région de la Kara (12,4 %) et la Région Centrale (10 %). C'est aussi la seule région où le nombre d'urbains devance de loin celui des ruraux et la population urbaine de la Région Maritime représente 69 % de l'ensemble des urbains du Togo. L'armature urbaine de cette région est dominée par la ville de Lomé, capitale économique et politique du Togo.

1.2 Organisation administrative et économique

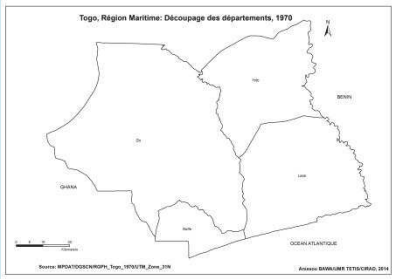
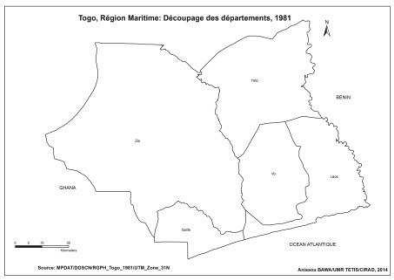
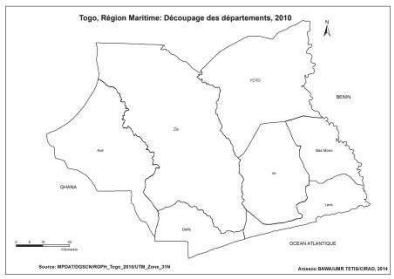
Le Togo est un petit pays d'Afrique de l'Ouest qui est assimilé à un corridor s'étirant sur 600 km entre l'Océan Atlantique au sud et le Burkina Faso au nord. Sa largeur varie de 50 km à 150 km entre le Bénin à l'Est et le Ghana à l'Ouest. Il est grossièrement réparti en deux systèmes de plaines, un au Nord et un au Sud, séparés par un ensemble de plateaux centraux, dont le massif de l'Atakora qui prend en écharpe le pays. Selon une formule de Cornevin (1988), le Togo représente « *toute l'Afrique en 600 kilomètres* ».

Carte 1: Présentation de la zone d'étude : la Région Maritime



Sur le plan **administratif**, la Région Maritime (**Carte 1**) se compose de sept (07) préfectures (Bas Mono, Golfe, Lacs, Vo, Yoto, Avé, Zio), 71 cantons (ou communes), 5025 localités dont 526 villages et 5 villes officiellement reconnues (Lomé, Aného, Vogan, Tsévié, Tabligbo). Comme c'est le cas dans les autres régions du Togo, son organisation administrative a évolué au cours des 50 dernières années (**Planche 2**), passant de 4 préfectures en 1960 à 7 préfectures en 2010. Cette évolution continue puisqu'une huitième préfecture (Agoé) dont les contours sont encore flous, vient d'être créée en mars 2016. Au travers de ces redécoupages administratifs, l'objectif des autorités est de créer des unités administratives territoriales de plus petite taille, tant du point de vue de leur superficie que de leur population, et de les rendre plus facilement 'gouvernables'. Mais cette transformation administrative ne suit pas les changements démographiques et socioéconomiques du territoire, et crée parfois un décalage entre le niveau de peuplement et de concentration de richesses d'un territoire et son statut administratif.

Planche 2: Evolution du découpage des préfectures entre 1960 et 2010 dans la Région Maritime du Togo.

1960	1981	2010
		

La Région Maritime, tout comme l'ensemble du pays, a été soumise jusqu'à une époque très récente à une gestion administrative relativement centralisée. Ce n'est qu'en 2010 qu'un maillage systématique de l'ensemble du territoire en cantons a été réalisé en vue d'une réorganisation du territoire en communes rurales et urbaines. Mais pour le

moment, les chefferies traditionnelles des villages et cantons se maintiennent et coordonnent la vie politique locale des différents territoires.

L'**économie** de la région est faible, avec un PIB de 3,52 milliards de dollars US en 2014. Elle est tirée surtout par le secteur agricole et le développement des infrastructures de transport. Son taux de croissance est estimé à 5,5 % en 2014 et devrait s'établir à 5,7 % en 2015 (Ntagungira & Kazadi, 2015). Le port de Lomé, à vocation régionale, et les mines de phosphates de la région constituent aussi des pôles d'activités importants. De par sa position géographique stratégique, la Région Maritime a des échanges commerciaux avec la sous-région Ouest-Africaine, l'Europe et l'Amérique du Nord. C'est aussi le lieu de croisement du corridor de transport et d'échanges Abidjan-Lomé-Lagos et de celui de Lomé-Ouagadougou-Ndjamena.

Depuis 2010, le Togo met en œuvre un programme national d'investissement agricole et de sécurité alimentaire (PNIASA) qui vise une croissance agricole annuelle de 6,0% à l'échelle nationale. Ces objectifs n'ont pas été atteints en 2013, mais la deuxième génération du PNIASA prévoit de mettre en place des mesures incitatives dès 2015, parmi lesquelles figure la réhabilitation des pistes rurales pour transporter les récoltes vers les petites unités de transformation agricole et le renforcement de la sécurité foncière des terres agricoles.

1.3 Les conditions physiques du milieu

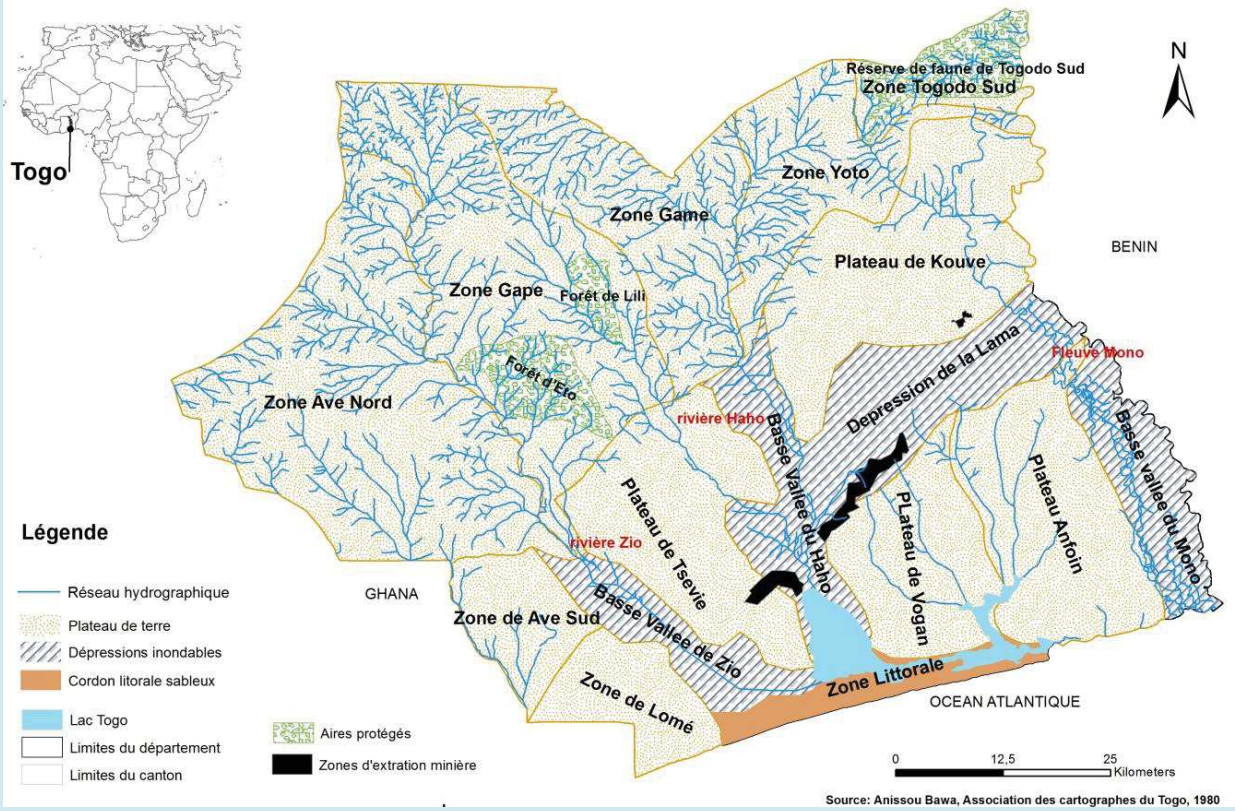
Le **relief** de la Région Maritime se modelé par une série de collines. L'altitude augmente légèrement de la côte vers l'intérieur de la région, mais elle ne dépasse jamais 140 m (Addra, 1981). La région est essentiellement constituée d'un bassin sédimentaire dans sa zone méridionale (Da Costa et al., 2009; Gnandi & Tobschall, 2003). C'est le prolongement terminal du bassin sédimentaire s'étendant au Bénin et au Nigéria (Seddoh, 1981). Il couvre les trois cinquièmes (3/5) de la superficie totale de la Région Maritime.

Les **sols** sont le plus souvent argilo-sableux et de couleur rouge : ils sont appelés localement 'terres de barre'. Les aptitudes culturales des terres de barre sont très bonnes.

Elles ont une bonne structure et un niveau de fertilité qui les classe parmi les meilleurs d'Afrique de l'Ouest (Lamouroux, 1969). Leur pH varie de 6 en surface à 5 en profondeur, et leur taux de matière organique varie en fonction du couvert végétal de 5 % sous forêt à 0,5 % sous culture. Les bases échangeables de ces sols sont généralement assez faibles (de 2 à 5 meq / 100g), avec des taux de saturation de 25 à 40% et pouvant aller jusqu'à 80%. Dans cet ensemble pédologique, l'évolution morphologique a isolé une série de plateaux de terres de barres séparés par des dépressions correspondant aux vallées des principaux cours d'eau et aux bas-fonds non drainés dont le plus caractéristique est celui de la Lama, orienté SWW-NNE entre la vallée du fleuve Haho et du Mono (**Carte 2**). Cette opposition entre plateaux et vallées serait l'élément majeur qui détermine l'occupation humaine de la région d'après Gu-Konu (1986).

La dépression de Lama offre des sols riches en argiles et en matières organiques, mais ils sont mal drainés et particulièrement difficiles à travailler. Les plaines alluviales, souvent hydromorphes et soumises à des inondations saisonnières, présentent les mêmes inconvénients. Sur le cordon littoral et dans la zone lagunaire, la texture des sols est une contrainte forte avec soit beaucoup trop de sables, soit un excès d'argiles aggravé dans ce cas par une forte hydromorphie dans les zones lagunaires et par la proximité de la nappe phréatique.

Carte 2: Caractéristiques physiques de la Région Maritime



La zone septentrionale de la région Maritime est occupée par une portion de la pénéplaine précambrienne (Agbossoumondé et al., 2007). C'est un plateau cristallin qui frappe surtout par la densité de son réseau hydrographique. L'essentielle des roches granitiques et gneissiques, extrait pour l'aménagement du réseau routier, provient de cette zone. Les aptitudes culturales des sols de cette zone sont généralement médiocres. Seules quelques dépressions où viennent s'accumuler les éléments fins drainés sur les pentes, offrent des possibilités de mise en valeur agricole.

Le **chevelu hydrographique** relativement important de la pénéplaine contraste avec celui du bassin sédimentaire où seulement trois cours d'eau descendent du socle ancien (Addra, 1981). Le réseau hydrographique principal est composé de deux rivières : le Haho, long de 139 km, qui draine un bassin versant de 3 549 km^2, et le Zio, long de 175 km, qui draine un bassin versant de 2 806 km^2 ; et d'un fleuve, le Mono, long de 500 km qui draine un bassin versant de 25 400 km^2 et se jette dans l'Océan Atlantique par

l'embouchure de Ouidah au Bénin. Tous ces cours d'eau ont des débits très variables : le Zio peut passer de 3 m^3/s en période de crue à 0,30 m^3/s en période d'étiage. Les mêmes irrégularités caractérisent le Haho et le Mono dont les étiages sont faibles mais qui peuvent avoir des crues abondantes et parfois dévastatrices.

Du point de vue **climatique**, la Région Maritime est située dans une des zones les plus arrosées du pays, la pluviométrie variant de 850 mm à 1 350 mm par an. Le climat est de type subéquatorial, avec un régime des pluies bimodal. Les températures annuelles moyennes varient peu au cours de l'année, entre 27 °C et 30 °C. Toutefois l'influence maritime est plus ou moins forte selon la localisation. La côte et la limite Nord du plateau de 'terre de barre' sont marquées par une faiblesse des précipitations, due à l'orientation semi-parallèle de la ligne de côte par rapport aux vents de mousson.

D'une manière générale, ces composantes physiques de la Région Maritime sont favorables à la pratique agricole et au processus de peuplement même si l'existence de lagunes et des dépressions inondables constitue des obstacles non négligeables.

Chapitre 2 : Concepts, données et démarches méthodologiques

2.1 Concepts mobilisés

Plusieurs concepts, relevant ou non du champ de la géographie, sont employés. Leurs définitions peuvent varier selon les auteurs, le contexte géographique (Nord ou Sud) et même historique, et nous préciserons ici la définition que nous avons adoptée pour chacun d'eux.

2.1.1 Le peuplement

Le terme de peuplement a une double signification : il désigne la forme prise par la répartition de la population dans un territoire, mais il désigne aussi l'action d'occuper un territoire en le peuplant. La notion de peuplement en géographie interroge les localisations, les concentrations et la plus ou moins grande régularité de l'installation des populations. Elle se différencie d'une approche démographique qui se centre davantage sur les caractères de cette population et les processus de son évolution (George, 1969).

D'après Sangli (2011), la nuance entre peuplement et population réside dans le rapport au milieu physique pour le peuplement alors que le concept de la population est beaucoup plus abstrait. L'analyse de la population et de sa localisation permet de cerner le processus de peuplement. Les variables que nous avons retenues pour l'analyse du peuplement sont l'effectif de la population, le taux de croissance annuelle de la population et la densité de la population. L'effectif de la population est une variable démographique essentielle dans l'analyse du peuplement car il permet de saisir de façon synthétique la répartition de la population dans l'espace régional (Beauchemin et al., 2002; Quesnel, 1999). La croissance démographique permet d'apprécier la dynamique du peuplement. Quant à la densité de la population, elle illustre l'intensité du peuplement (Nations Unis, 1958).

Rapport-Gratuit.com

2.1.2 Approche géographique du paysage

La notion de paysage est elle-même polysémique, et autorise de fait une approche multidisciplinaire. Le paysage correspond à l'expression observable de la nature, une mosaïque organisée d'unités écologiques en interaction (Burel & Baudry, 1999). C'est aussi un support des activités agricoles où les agriculteurs interagissent avec les ressources naturelles à travers la gestion de leurs champs (Benoît et al., 2012). Ces agriculteurs impriment en effet des formes changeantes sur le paysage en agissant sur la parcelle agricole ou sur l'exploitation tout entière (Deffontaines et al., 1995).

Mais s'interroger sur les éléments structurants du paysage revient à analyser des « objets hybrides » qui ne peuvent être abordés par le seul regard des sciences de la nature. Pour notre étude, nous avons retenu l'approche géographique de Jean-Pierre Deffontaines, citée par Hubert et al. (2004), qui intègre les principes de l'écologie du paysage développés en France par François Burel et Jacques Baudry (1999) et l'approche sociotechnique basée sur des questionnaires et entretiens développée par l'Unité Écodéveloppement de l'Inra d'Avignon (Delattre & Napoléone, 2011; Lamine, 2011b).

2.1.3 Exploitation agricole

L'**exploitation agricole** est considérée comme un ensemble structuré de moyens de production (terre, travail, équipement…) combinés entre eux pour assurer des productions agricoles et satisfaire aux besoins du chef d'exploitation (Jouve, 1997). Le concept d'exploitation agricole a pris des connotations particulières dans le contexte africain en raison de ses réalités sociologiques spécifiques. Pour les économistes, l'exploitation agricole est une entreprise et l'exploitant un entrepreneur qui a pour objectif de maximiser le profit. Chombart de Lauwe (1963) précise que « *dans le langage courant, une exploitation agricole est un ensemble de terres, de bâtiments et de cheptels vif et mort* ». Ainsi, ils définissent la gestion de l'exploitation agricole comme étant simplement « *l'art des combinaisons rentables* ». Mais ceci n'est pas le cas en Afrique de l'Ouest où l'agriculture familiale reste la plus répandue (Benoit-Cattin & Faye, 1982). Cependant, on peut définir l'exploitation agricole en Afrique comme étant une unité de production, de consommation et de résidence généralement constituée

autour d'un ménage, placée sous la responsabilité d'un chef (en termes de décision et de gestion) et utilisant la main-d'œuvre familiale et les divers moyens de production (Djondang & Gafsi, 2003). C'est à l'échelle de l'exploitation que peuvent s'identifier de façon pertinente les stratégies paysannes.

2.1.4 Système de production et de culture

Plusieurs définitions ont été données au **système de production**. La moins ambigüe est celle de Sebilotte (2001) qui considère le système de production comme un ensemble structuré des productions végétales ou animales d'un agriculteur dans son unité de production pour réaliser un profit. Dufumier (2004) précise : « *c'est une combinaison – dans l'espace et dans le temps – des ressources disponibles et des productions elles-mêmes* ». La caractérisation des systèmes de production se fait à l'échelle de l'exploitation agricole. Elle consiste à mettre en évidence comment les exploitants agricoles associent plusieurs activités et techniques agricoles, en fonction de la diversité des conditions écologiques : types de sols, pentes, variations plus ou moins visibles du climat, etc. Pour l'analyse des mutations des systèmes de production agricoles à la périphérie des villes du Sud, il faut s'intéresser aux interactions qui s'établissent entre les différents systèmes de production, et analyser la dépendance, la concurrence et la complémentarité entre ces systèmes (Chaléard et al., 2014).

Les **systèmes de culture** se définissent au niveau de la parcelle ou du groupe de parcelles traitées de façon homogène, avec les mêmes itinéraires techniques et successions culturales (Sebilotte, 2001). Chaque système de culture se définit par la nature des cultures et leur ordre de succession, et par les itinéraires techniques appliqués à ces différentes cultures, ce qui inclut le choix des variétés pour les cultures retenues. Sur une même exploitation, on peut trouver plusieurs systèmes de culture.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

2.2 Données et méthodes utilisées

En géographie, il semble qu'une différenciation soit en train de s'instaurer entre « *d'un côté ceux qui s'affrontent aux faits, aux hommes, au terrain, à l'information à l'état brut ; de l'autre, ceux qui réfléchissent et généralisent sur la base du matériel récolté par les premiers et livré à l'état semi-élaboré, ou encore à partir du matériel statistique courant* » (Sauter, 1993). Ma recherche se situe dans le premier groupe puisque j'ai moi-même constitué les jeux de données, à partir de rien ou presque rien, comme la plupart des géographes qui travaillent dans les pays d'Afrique de l'Ouest.

2.2.1 Dynamiques démographiques et d'occupation de l'espace urbain

La pression qu'exercent les villes sur leurs espaces périphériques est liée à leur croissance démographique et à l'extension spatiale du tissu urbain (Barbier et al., n.d.; Boserup, 1970; Elloumi et al., 2002). Pour situer le contexte démographique de la Région Maritime du Togo et montrer combien l'urbanisation est rapide en termes d'occupation de l'espace, nous avons analysé la distribution spatiale et l'évolution du peuplement entre 1970 et 2010 dans l'espace régional, puis évalué l'expansion des villes entre 1986 et 2014.

2.2.1.1 Analyse du peuplement

Le peuplement a été analysé avec les données des recensements démographiques au niveau le plus détaillé qui soit : la **localité** (unité de recensement). Une localité correspond à une ville, un village, un hameau ou même une ferme inscrite dans les registres de recensement (République du Togo, 2011). Les recensements ont été réalisés par la Direction Général des Statistiques et de la Comptabilité Nationale en 1970, 1981 et 2010.

La principale difficulté pour utiliser ces données est le géoréférencement des localités et l'harmonisation de leur toponymie. La localisation géographique de ces localités est récente et elle n'apparait que dans le recensement de 2010, avec une qualité du géoréférencement qui est d'ailleurs douteuse. Nous avons donc procédé à des

vérifications par confrontation de ces données à d'autres informations cartographiques disponibles pour apporter les corrections nécessaires.

Pour vérifier les coordonnées des localités de plus de 1000 habitants, nous avons eu recours à la base de données géoréférencées du programme de recherche e-Geopolis[2]. Pour les localités de moins de 1000 habitants, nous avons projeté ces localités sur un fond de carte topographique réalisé par l'IGN[3] en 1986 pour vérifier leur localisation et effectuer des corrections. Enfin pour les localités ne figurant pas sur la carte IGN (environ 504) et celles ne disposant pas de coordonnées géographiques dans les recensements (environ 451), des missions de terrain ont été effectuées pour lever des points GPS et localiser ces localités. Ce travail long et précis a permis de constituer une base de données géoréférencées complète des recensements de 2010. Cette base de données qui n'était jusqu'à ce jour pas disponible constitue un des apports de cette thèse.

Une fois cette référence réalisée, la toponymie des deux autres recensements disponibles (1970 et 1981) a été corrigée pour la rendre compatible avec celle du recensement de 2010. Les différentes orthographes du nom d'une même localité d'un recensement à l'autre, ou l'utilisation d'un même nom pour désigner plusieurs localités appartenant à différents cantons, ont été des contraintes fortes. Le canton étant la seule entité administrative à ne pas avoir été modifiée entre 1970 et 2010, ce travail d'harmonisation de la toponymie a été fait canton par canton. Par souci de précision, lorsqu'une seule lettre est modifiée (par exemple Djagblé/Dzagblé) ou déplacé (par exemple Amédéhoevé/Amédéheové), ou omise (par exemple Goumoukope/Gumoukope), un contrôle toponymique est réalisé. Pour la standardisation de la toponymie, l'orthographe adoptée est celle du dernier recensement réalisé en 2010. L'ensemble des données de recensement géoréférencées a été enregistré dans un Système d'Information Géographique (SIG) pour permettre la cartographie et l'analyse spatiale à partir de ces données.

[2] e-Geopolis est un programme de recherche géographique du CNRS (France) (e-Geopolis Project)
[3] Institut nationale de l'information géographique et forestière (France)

Au total, nous disposons de 3984 localités sur la Région Maritime du Togo en 1970, 4021 localités en 1981 et 4555 localités en 2010. Le SIG nous a permis de réaliser la carte de distribution des localités dans la zone d'étude, clef d'entrée pour mieux comprendre le peuplement (Brunhes, 1925). Ensuite, les cartes d'évolution du peuplement entre les dates des recensements ont permis de mettre en évidence la création et parfois la disparition de localités, ainsi que l'évolution de la répartition de la population dans cet espace régional. La représentation de la population par symboles proportionnels a été utilisée pour illustrer l'inégale répartition du peuplement et la polarisation du territoire.

Une typologie des localités a été réalisée en utilisant le seuil de 4000 habitants défini par l'administration togolaise pour différencier les localités urbaines et rurales (République du Togo, 2011). Elle a permis d'évaluer le niveau d'urbanisation de la région en intégrant les nouvelles localités urbaines souvent exclus des statistiques nationales. Elle a permis également de caractériser les réseaux et les hiérarchies urbaines.

Enfin, l'analyse spatiale de la population à l'échelle des cantons a complété l'analyse. A cette échelle, nous avons calculé l'évolution des taux de croissance démographique annuelle et les densités surfaciques (nombre d'habitants par km^2) afin de mettre en exergue les espaces de croissance rapide de la population et la polarisation démographique de l'espace régional.

2.2.1.2 Cartographie diachronique de l'emprise spatiale urbaine

L'imagerie satellitaire a été souvent utilisée au cours des 20 dernières années pour évaluer des changements d'occupation des terres induits par l'urbanisation (Alcantara et al., 2012; Aubry et al., 2012; Dabat et al., 2006; Lambin & Geist, 2006; Vianey et al., 2006; Yin, 1984; Zeng et al., 2005). Les séries chronologiques d'images permettent en effet de caractériser des trajectoires de changement (Badjana et al., 2015; Folega et al., 2014; Imbernon, 1999; Lambin et al., 2001). Cette approche est parfois rendue difficile par la faible disponibilité d'images ou par l'hétérogénéité des capteurs satellitaires utilisés (Lillesand & Kiefer, 2000; Petit & Lambin, 2001; Rembold et al., 2002; Singh,

1989). Et, quoi qu'il en soit, elle nécessite une confrontation avec le terrain (une 'vérité terrain').

Pour cette analyse, trois images satellitales du capteur Landsat TM à 30 m de résolution spatiale ont été acquises en date du 30 janvier 1986, du 04 Avril 2001 et du 25 janvier 2014. Ces images ont été téléchargées depuis le site de l'*U.S. Geological Survey (http://www.usgs.gov)*. Pour améliorer la qualité géométrique de ces images, l'image la plus récente (2014) a été géoréférencée avec des points d'amers pris sur un fond de carte topographique réalisé par l'IGN en 1986 et en utilisant un polynôme de déformation d'ordre 1 (Brossard & Joly, 2000; Brossard et al., 1999; Brossard & Wieber, 1984). Les images plus anciennes ont ensuite été rectifiées en prenant pour référence cette image géoréférencée de 2014. Après ces corrections, les trois images, projetées dans le référentiel UTM (Universal Transverse Mercator, Zone 31 N) sont parfaitement superposables les unes aux autres.

L'emprise urbaine a été délimitée pour les villes de la région correspondant au seuil de 4000 habitants (seuil officiel de l'urbain au Togo). La cartographie a été réalisée par photo-interprétation avec le logiciel ArcGis. L'approche statistico-morphologique propre au programme de recherche e-Geopolis a été utilisée. Elle mesure l'étalement urbain à toutes les échelles géographiques et repère de nouveaux espaces agglomérés en croissance spatiale, indépendamment des données officielles. Ainsi, il est possible de cerner l'ampleur spatiale de l'« urbanisation généralisée » en cours dans la Région Maritime. Il est également indispensable de bien comprendre les morphologies et le statut territorial de ces espaces pour rendre compte de l'importance des dynamiques d'urbanisation *in situ* (Zhu, 2002), qui semblent caractériser une grande partie du mouvement d'urbanisation des campagnes.

2.2.2 Caractérisation du marché foncier togolais et identification des déterminants des prix des terres

La commercialisation des terres joue un rôle très important dans le processus d'urbanisation (Capozza & Helsley, 1989; Cheshire & Sheppard, 1995; Colwell & Munneke, 1997; Livadis et al., 2006; Roe et al., 2004). Pour comprendre cette relation entre la vente des terres et l'urbanisation, une partie des travaux de cette thèse a été consacrée à la caractérisation du marché foncier, à l'indentification des systèmes complexes de production foncière, des déterminants des prix et au suivi de l'évolution des prix des terres dans la Région Maritime.

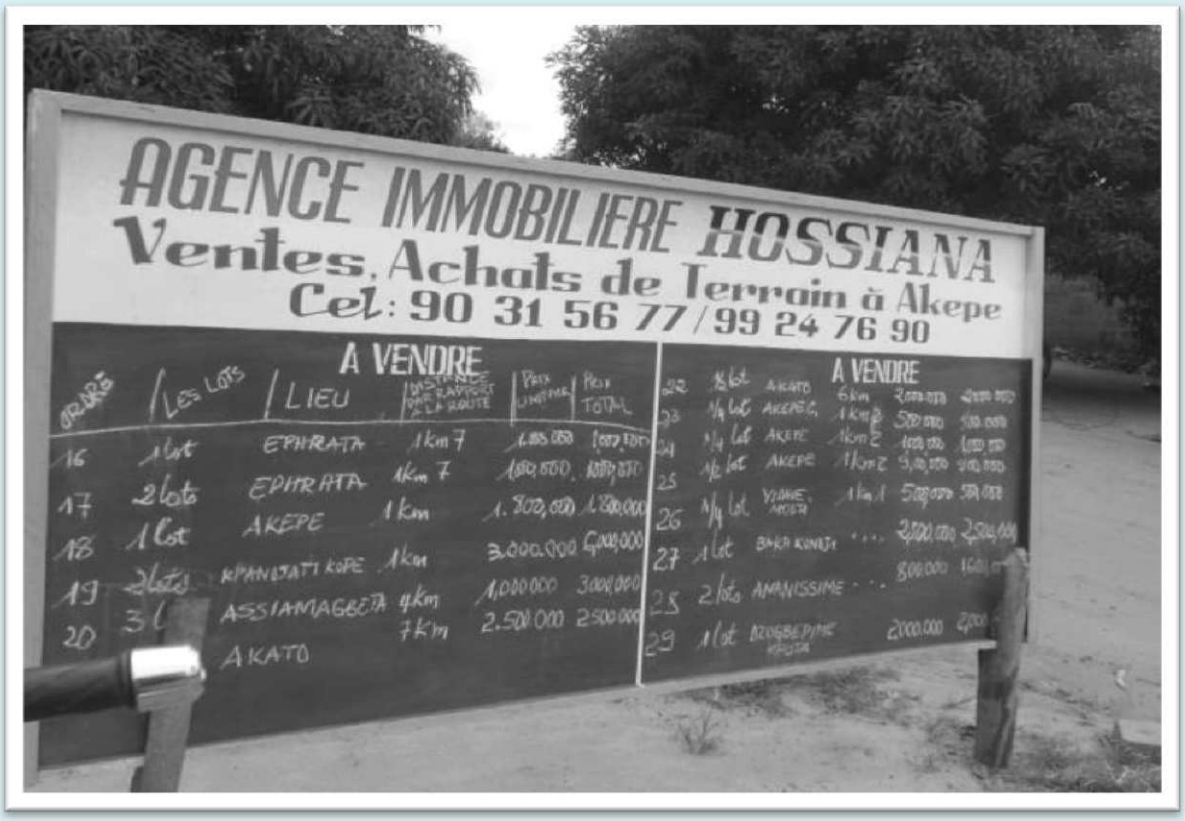
2.2.2.1 Collecte des données sur les prix des terres

La collecte des prix des parcelles en vente et de leurs caractéristiques a été réalisée de décembre 2012 à janvier 2015 auprès des agences immobilières de la région. Le prix et les caractéristiques (localisation, taille, distance par rapport à la ville…) de chacune des parcelles sont affichés sur des tableaux disposés le long du réseau routier de la région (**Planche 3**). Les informations liées à la nature du cédant et son niveau de scolarisation ont été aussi renseignés à partir des entretiens auprès des agences immobilières. Au total, 1345 parcelles ont été inventoriées et géolocalisées sous ArcGis. Elles se distribuent dans 515 localités de la région (**Carte 3**).

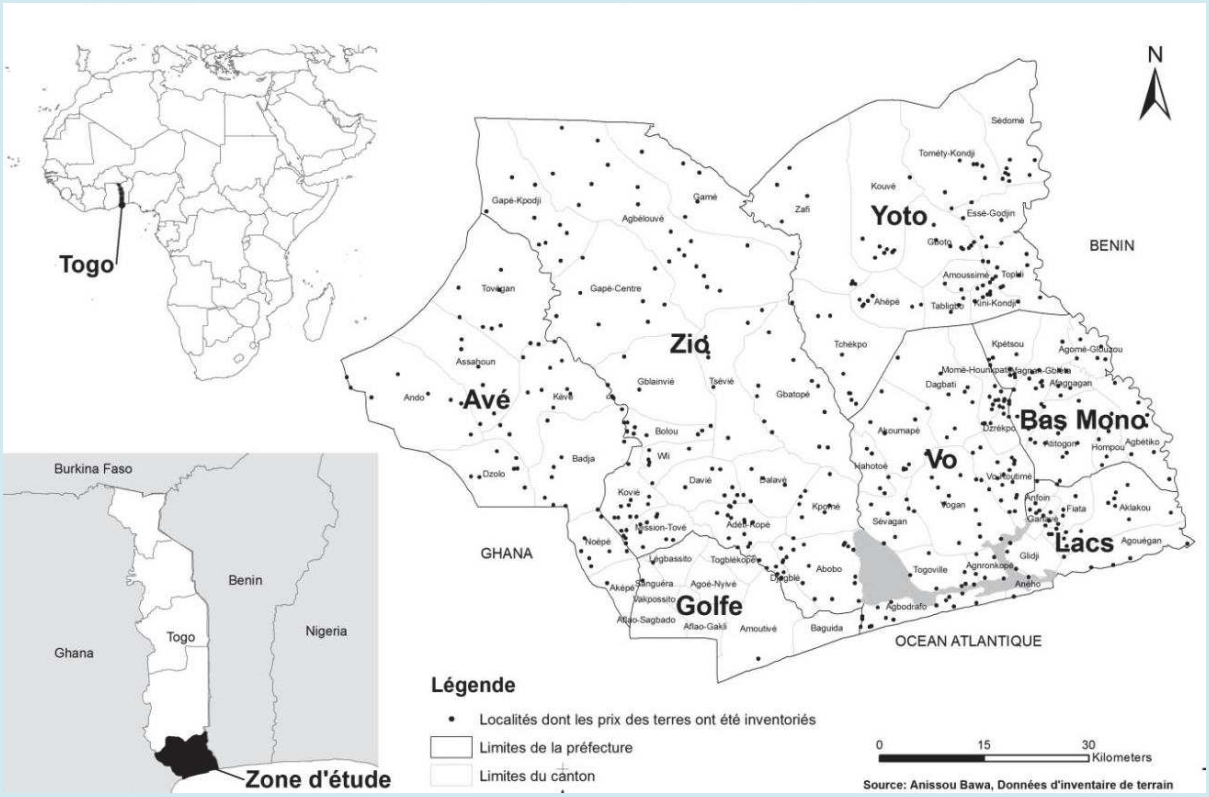
2.2.2.2 Analyse des données sur les prix des terres

Dans un premier temps, le régime foncier Togolais et ses limites a été caractérisé à partir d'une revue bibliographique. Puis, des entretiens réalisés auprès des services techniques du cadastre, des autorités préfectorales et des chefs coutumiers ont permis de comprendre l'évolution des différentes modalités d'appropriation foncière. Ensuite les données de prix collectées auprès des agences immobilières ont été traitées de manière à en identifier les déterminants par des analyses de variances et de corrélation, en éliminant toutefois les valeurs extrêmes par une méthode statistique (écart à la médiane du logarithme népérien du prix au mètre carré supérieur à 1,5 fois l'écart interquartile) (Dagnelie, 2006; Lethielleux, 2013; Saporta, 2006). Enfin le prix moyen du mètre carré de terre a été calculé par localité, puis par canton selon les types, et a été représenté sur des cartes de distribution des prix des terres dans la région.

Planche 3: Panneaux d'une agence immobilière avec les prix de vente des parcelles



Carte 3: Localisation des parcelles en vente inventoriées dans les agences immobilières de la région



2.2.3 Analyse des transformations paysagères sur des sites 'pilotes'

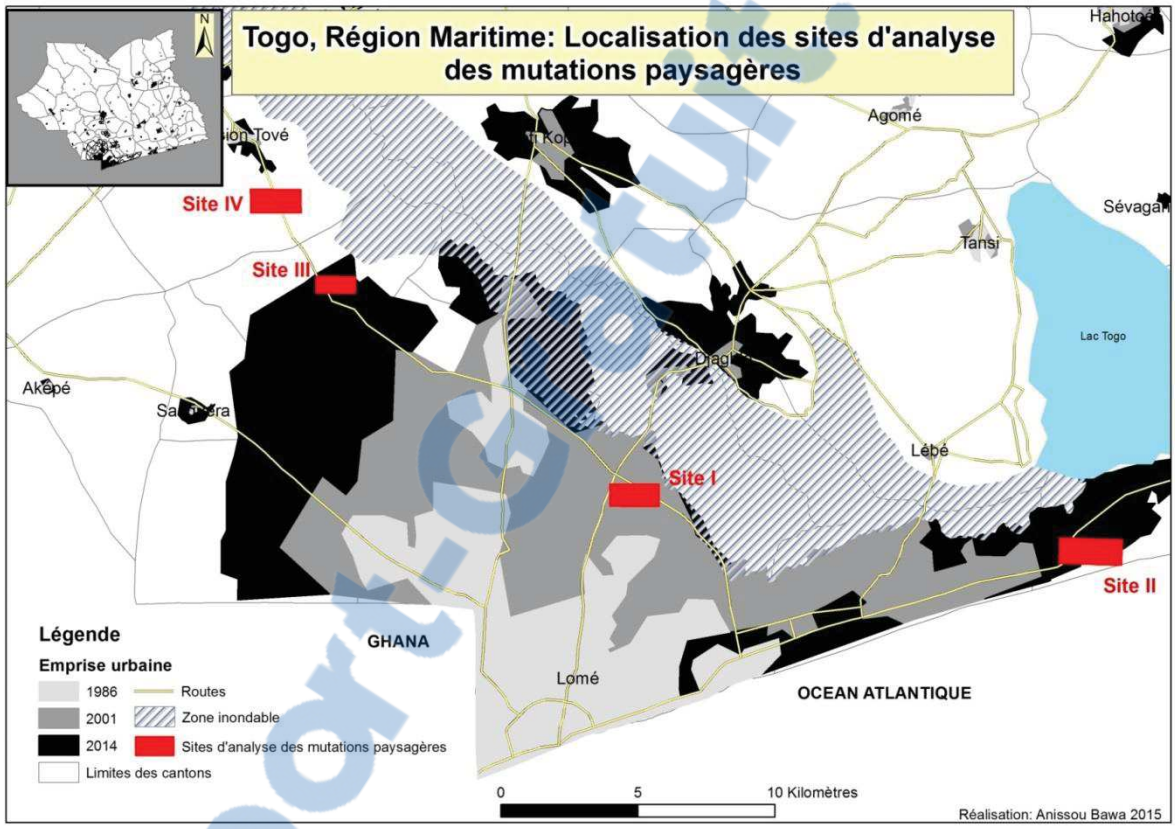
Cette analyse se fonde sur deux approches complémentaires : la cartographie diachronique de l'occupation des terres et la mobilisation des concepts et outils de l'écologie du paysage. Elle a été menée à un niveau de résolution spatiale très détaillée sur quelques sites choisis dans la région pour leur représentativité des processus en jeu, mais aussi pour la disponibilité d'une série temporelle d'images satellitales.

2.2.3.1 Choix des sites d'analyse

Les sites d'analyse des transformations paysagères ont été choisis dans une logique comparative et pour leur représentativité. Les critères ayant précédé au choix de ces sites sont la distance par rapport à la ville de Lomé, mais aussi la disponibilité des images satellitales à très haute résolution spatiale sur une période d'environ 10 ans de manière à

analyser les évolutions. Du fait de la faible disponibilité des images qui est une contrainte majeure pour ce type d'analyse, seuls quatre sites ont été retenus (**Carte 4**).

Carte 4: Localisation des sites d'analyse des transformations paysagères



Le **site I** est localisé dans l'extrême Nord du canton d'Amoutiévé, entre les quartiers Hédzranawoé, Kélégougan et Atiégou, à 10 km du boulevard circulaire qui délimite le vieux centre urbain de Lomé, sur l'axe routier Lomé – Djagblé – Hahotoé. Il correspond à une relique d'espace agricole incrustée dans une zone d'extension urbaine ancienne dont les terres agricoles disparaissent. La particularité de ce site tient au fait que ses terres relèvent du patrimoine domanial de l'Etat. C'est en effet un domaine foncier qui a été établi dans les années 1980, et une grande partie de ce domaine a longtemps été consacrée (jusqu'en 2000) à la production de bois de service pour l'agglomération de

Lomé grâce à des plantations de flamboyants (*Dolenix regia*) gérées par l'Office de Développement et de l'Exploitation des Forets (ODEF).

Le **site II** est situé à l'extrême ouest de la préfecture des lacs, dans le canton d'Agbodrafo, à 20 km du boulevard circulaire qui délimite le vieux centre urbain de Lomé, sur l'axe routier Lomé – Agbodrafo – Aného. Il correspond à un espace de production agricole dans une zone d'extension urbaine récente sur un espace littoral menacé par l'érosion côtière. C'est le régime de propriété foncière privée individuelle qui prévaut dans cette zone et le système agricole est dominé par les productions maraîchères (en progression), les productions vivrières (maïs et manioc) et les plantations de cocotiers (*Cucus nucifera*) (en nette régression). Le **site III** est localisé au cœur du canton de Legbassito (Nord – Ouest de la préfecture du Golfe), à 20 km du vieux centre urbain de la ville de Lomé, sur l'axe routier Lomé – Agoé – Mission Tové. Il correspond à un espace de production agricole dans une zone d'extension urbaine récente, comme le site II. Le système agraire est dominé par les productions vivrières et les plantations de palmiers à huile (*Eulaeus guinensis*) (en nette régression). Au maïs et manioc qui sont les principales cultures vivrières, il faut adjoindre dans cette zone la production du riz et le développement du maraichage dans et en bordure de bas-fonds.

Le **site IV** est situé à 25 Km du vieux centre urbain de la ville de Lomé, au nord du site III. Il est donc relativement éloigné de Lomé. L'agriculture est une agriculture 'traditionnelle' d'autosubsistance, avec une rotation cultures vivrières – jachères. Le maïs et le manioc sont les principales cultures observées sur ce site.

2.2.3.2 Données satellitales utilisées et méthode de cartographie

Sur chaque site, nous avons utilisé des images satellites à très haute résolution disponibles sur Google Earth et prises à différentes dates (**Tableau II**). Les prises de vues correspondent à la fin de saison sèche et au début de la saison pluvieuse, au moment où les surfaces cultivées sont défrichées et se distinguent nettement de la végétation naturelle et du bâti. Nous disposons de 3 dates (2002, 2007/2008 et 2012) pour les sites I et II, et de seulement 2 dates (2002 et 2012) pour les sites III et IV.

Tableau II: Dates de prises de vue des images satellitales à très haute résolution utilisées

Sites	Dates des images satellitales utilisées		
I	25/04/2002	20/05/2008	10/05/2012
II	08/05/2002	28/11/2007	18/05/2012
III	01/02/2002	-	01/05/2012
IV	01/02/2002	-	05/11/2012

(-) : absence d'images

Les images ont été extraites de Google Earth à la même résolution spatiale (altitude par rapport au sol de 1000 mètres) et sauvegardées dans le SIG au format Tif. L'image la plus récente (2012) a été géoréférencée à partir de points d'amers extraits de la carte topographique réalisée par IGN en 1986, et faisant une correction géométrique à l'aide d'un polynôme d'ordre 1. Les images plus anciennes ont ensuite été rectifiées en prenant pour référence cette image géoréférencée de 2012. Toutes ces images sont projetées selon le référentiel UTM (Universal Transverse Mercator, Zone 31 N) et elles sont superposables les unes aux autres.

La cartographie de l'occupation des terres a été réalisée par photo-interprétation sous le logiciel ArcGis. L'évolution de l'occupation des terres entre 2002 et 2012 a été cartographiée par intersection sous ArcGis de chacune des cartes.

2.2.3.3 Nomenclature de la cartographie d'occupation des terres

Nous avons choisi une nomenclature simple, correspond à notre objectif, et facilement réalisable. Les thèmes cartographiés sont la végétation naturelle, les plantations (formations végétales artificielles), les cultures vivrières et les espaces bâtis.

2.2.3.3.1 Végétation naturelle

La plupart des botanistes et phytogéographes qui ont étudié la végétation naturelle du Sud Togo soulignent sa forte anthropisation (Tengué, 1994), car elle a servi et sert encore de bois-énergie et de plantes médicinales (Akpagana & Bouehet, 1994; Tossou & Edjame, 2010). Le terme de **végétation « naturelle »** est donc abusivement utilisé. Nous l'utilisons ici pour désigner des végétations qui n'ont subi que des perturbations

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

mineures : formations n'ayant pas subi de défriches depuis une cinquantaine d'années (limite de mémoire des riverains enquêtés), restes d'îlots de forêts sacrées (Kokou et al., 1999), savanes de dépressions inondables et mangroves du littoral (Afidégnon, 1999). Les exemples les plus typiques de végétation naturelle de cette région sont les savanes inondables de la Vallée de Zio et les îlots de forêts sacrées disséminées un peu partout sur la terre de barre (**Planche 4**).

Planche 4: Végétations naturelles de la région Maritime

Îlot de forêt sacrée d'Amédéhoevé

Forêt sacrée d'Amédéhoevé

Savane inondable de basse vallée du Zio

Savane inondable au Sud de Djagblé

2.2.3.3.2 Plantations

A la différence des formations végétales naturelles qui n'ont pas (ou peu) subi d'influence anthropique, les plantations sont des formations végétales issues d'un système de production mis en place par l'homme et leurs paysages ont le plus souvent des formes régulières (Brunel, 1981; Chollet, 1956). En 1981, l'Office de Développement et de l'Exploitation des Forets (ODEF), organisme public chargé de gérer, d'équiper et d'exploiter le domaine forestier de l'Etat, a réalisé des plantations de flamboyant (*Dolenix regia*), de teck (*Tectona grandis*) et d'eucalyptus (*Eucalyptus tereticornis*). Ces plantations étaient destinées à la fourniture en charbon de bois et bois de service pour l'agglomération de Lomé. Ce projet faisait suite à la grande sécheresse qui affecta l'Afrique sahélienne et soudano-sahélienne dans les années 1980 (Seguis, 1988). Bien que le Togo n'ait guère été concerné par cet épisode climatique, les autorités nationales furent en effet très sensibles aux enjeux de la désertification et de la satisfaction de besoins des populations en bois de feu et charbon de bois (Ganglo, 2001).

A cela se sont ajoutées des plantations de palmiers à huile et de cocotiers réalisées par la SORAD[4] pour produire de l'huile de palme et du copra pour l'exportation (**Planche 5**). Et, plus récemment, des plantations d'hévéa ont été introduites dans la région.

[4] Sociétés Rurales d'Aménagement et de Développement (Togo)

Planche 5: Quelques plantations de la Région Maritime

Cocoteraies (*cocus nucifera*)

Palmeraies (*Elaeis guineensis*)

Plantation de Teck (*Tectona grandis*)

Plantation d'Eucalyptus (*Eucalyptus tereticornis*)

2.2.3.3.3 Cultures vivrières et maraichage

Les cultures vivrières pratiquées dans la Région Maritime sont principalement le maïs, le manioc et le riz (**Planche 6**). Dans les espaces périurbains, le maraichage, pratiqué avec une irrigation d'appoint à partir de puits et forages, est très présent (Kanda et al., 2009; Schilter, 1991a). Par contre l'élevage n'est pas pratiqué au niveau des sites retenus, et les pâtures n'ont donc pas été prises en compte dans la nomenclature pour l'occupation des terres.

Planche 6: Cultures vivrières et maraîchage dans la Région Maritime

Espaces maraîchers à Afidégnigban

Espaces maraîchers à Goumoukope

Champ de maïs au Nord de Lomé

Espaces rizicoles à Kovié

Champ de manioc au Nord de Lomé

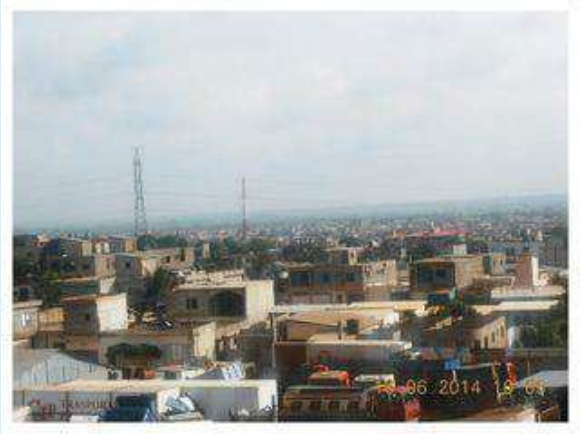
Champ de manioc dans une palmeraie

2.2.3.3.4 Bâtis et espaces artificialisés

L'espace bâti que nous avons cartographié regroupe l'ensemble des immeubles et les infrastructures (**Planche 7**). Les immeubles peuvent prendre des formes différentes, depuis une tour moderne en béton et verre, jusqu'à une 'case' traditionnelle en banco et paille. Pour les infrastructures, nous avons considéré l'ensemble des équipements fixes : ponts, routes et pistes.

Planche 7: Espaces bâtis dans la Région Maritime

Legbassito au Nord-Ouest de Lomé



Kégué et Zogbédji au Nord de Lomé

2.2.3.4 L'écologie du paysage

La mobilisation des concepts et théories de l'écologie du paysage (Burel & Baudry, 1999; Dumas et al., 2005) permet de comprendre et d'évaluer l'organisation du paysage. Développée dans le courant des années 1980, l'écologie des paysages tire sa substance de l'écologie fondamentale qu'elle complète avec une prise en compte de la dimension spatiale des milieux dans leur fonctionnement écologique. Proche de la biogéographie, elle accorde une importance accrue à l'organisation des structures spatiales et à l'évolution de leurs composantes physiques, biologiques et sociales. Pour décrire ces structures paysagères, Forman & Godron (1981) identifient trois éléments spatiaux du paysage : la matrice, les taches et les corridors. La matrice est l'élément dominant qui englobe les taches et les corridors. Les taches peuvent être des plantations, des bosquets

ou des habitations, et les corridors sont les éléments linéaires du paysage (routes, rivières, haies, etc.). L'ensemble des taches constitue une mosaïque et l'ensemble des corridors forme un réseau.

Un des processus les plus couramment analysés en écologie du paysage est la réduction des habitats naturels par la fragmentation des paysages. Pour comprendre ce processus de **fragmentation** dans le cadre de cette thèse, on peut par exemple considérer un seul espace agricole qui se diviserait peu à peu en lambeaux (taches) de terres agricoles de plus en éloignés les uns des autres. De manière générale, plus le paysage est fragmenté et moins il est organisé (**Graphique 2**). Ce concept de fragmentation du paysage est souvent mis en avant pour analyser la dynamique des paysages à la périphérie des villes du Sud (Navez-Bouchanine, 2002). Les indices retenus sont consignées dans le **Tableau III**.

Graphique 2 : Illustration du concept de fragmentation en relation avec l'organisation du paysage (Burel & Baudry, 1999)

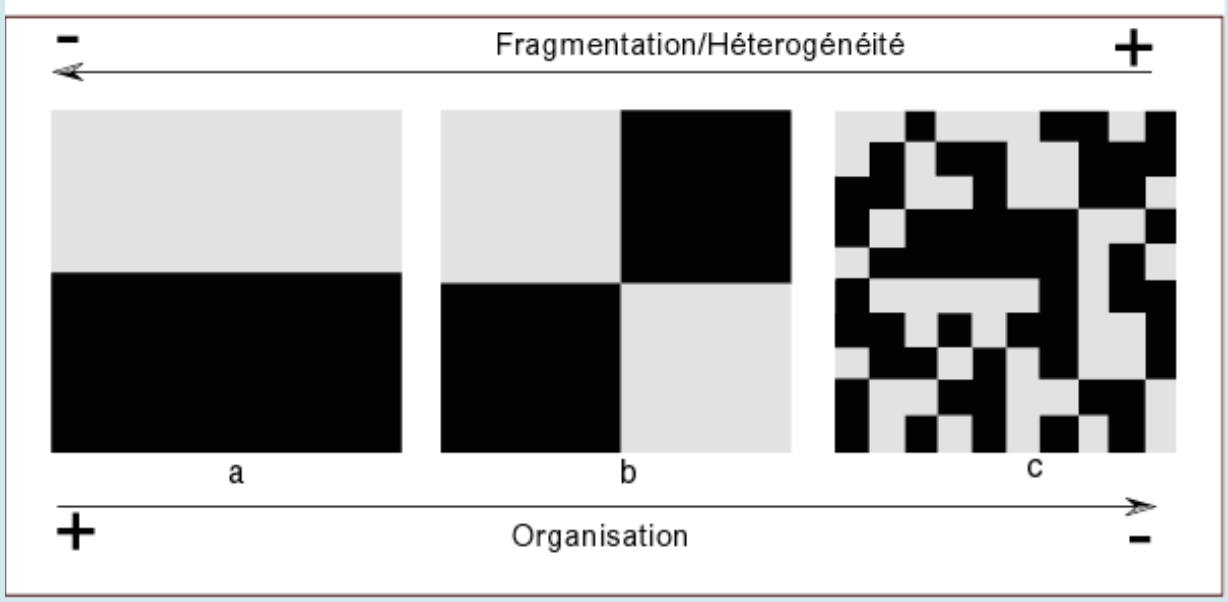


Tableau III: indices de structure utilisés dans cette étude

Indices	Description	Processus
Nombre de taches	Nombre de tache de cultures	Fragmentation
Taille moyenne des taches	Surfaces moyenne des taches de cultures (m^2)	Homogénéité
Forme des taches	Périmètre/surface. Cette mesure est pondérée par la taille de chaque tache	Complexité des formes
Distance moyenne à la tache la plus proche	Moyenne des distances (m) à la tache de culture le plus proche.	Isolement

2.2.4 Enquêtes socioéconomiques

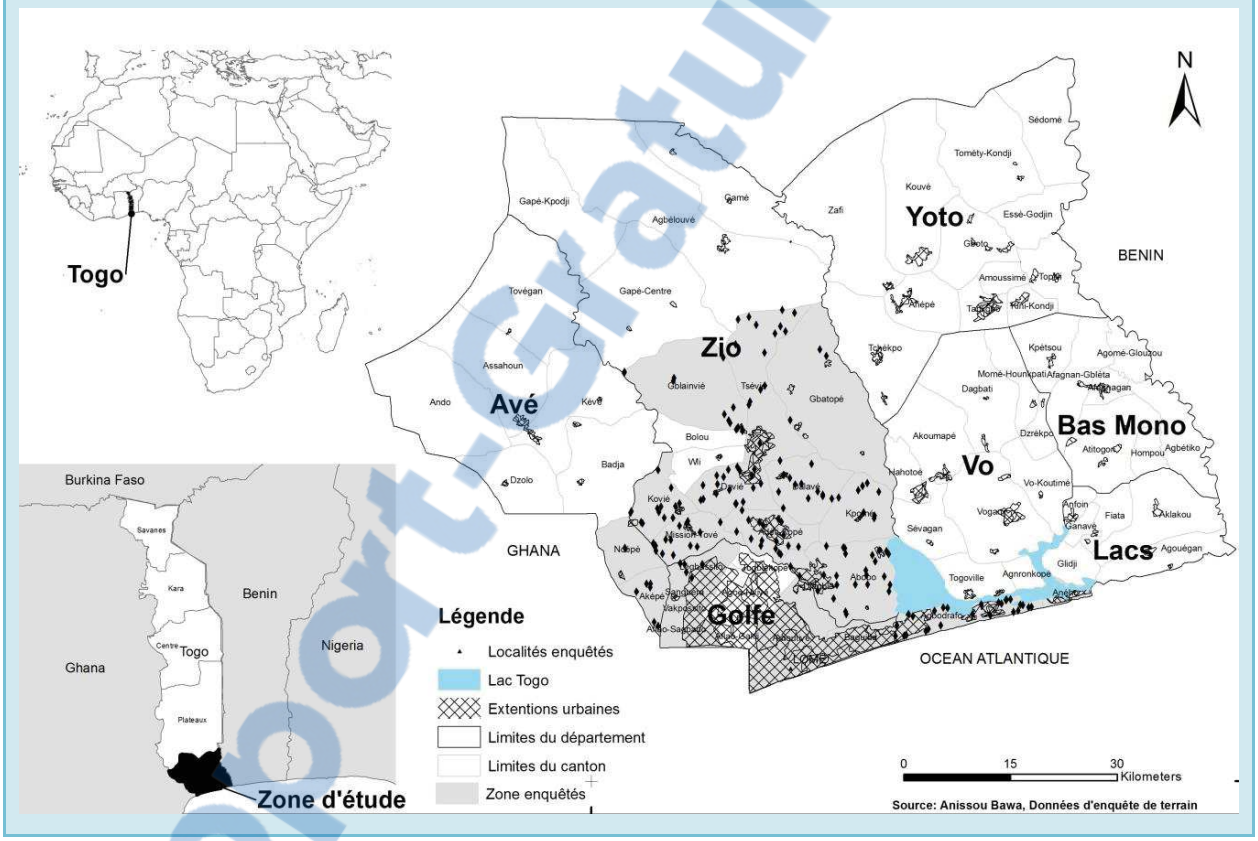
2.2.4.1 Echantillonnage des exploitants agricoles

Les enquêtes préliminaires durant 10 jours ont permis de tester le questionnaire et d'y apporter des améliorations. Elles ont également permis de constater que les locataires contribuaient très peu à l'enquête car ils ne disposaient pas d'informations sur l'histoire de la parcelle et n'avaient aucun pouvoir décisionnel sur son devenir. De fait, cette étude n'a pas pris en compte les parcelles de cultures mises en valeur en mode de faire-valoir indirect (Colin, 2004b), c'est-à-dire les terres cédées en location, métayage ou prêt. L'enquêté dans cette étude est le propriétaire terrien qui opère en mode de faire-valoir direct d'une parcelle foncière.

Par manque de données officielles pour réaliser une stratification de l'échantillonnage, nous avons décidé d'enquêter le plus grand nombre possible de producteurs agricoles de cette région de manière à s'assurer de la représentativité de l'enquête. Notre échantillon est composé de 1210 exploitants agricoles (**Tableau IV**), répartis dans 215 localités et une vingtaine de cantons (**Carte 5**). Certes la répartition des enquêtés par canton n'est pas équilibrée mais la taille importante de cet échantillon permet d'assurer la

représentativité des résultats obtenus. L'échantillonnage est fait de manière à prendre en compte les anciens centres urbains (Amoutiévé, Aného et Tsévié), les cantons ruraux (Noépé, Gbadopé et Gblainvié) et les cantons périurbains caractérisent par une dynamique rapide d'extension urbaine et une forte réduction des espaces agricoles.

Carte 5: Les localités où ont été réalisées des enquêtes socio-économiques.



Le **Tableau IV** récapitulatif des enquêtes montre une disparité entre le nombre de femmes et d'hommes enquêtés. Mais il était difficile de faire autrement, car selon la coutume les femmes sont souvent exclues de la tenure foncière.

Rapport-Gratuit.com

Tableau IV: Genre et nombre de personnes enquêtées par canton

PREFECTURE	CANTON	HOMMES	FEMMES	SOUS-TOTAL	TOTAL
Zio	TSEVIE	10	4	14	**42**
Golfe	AMOUTIEVE	14	0	14	
Lacs	ANEHO	13	1	14	
Zio	DJAGBLE	103	37	140	**1134**
Zio	DALAVE	87	31	118	
Zio	ADETIKOPE	80	32	112	
Zio	DAVIE	69	29	98	
Lacs	AGBODRAFO	71	24	95	
Golfe	BAGUIDA	71	16	87	
Golfe	AFLAO	49	48	97	
Zio	ABOBO	44	18	62	
Golfe	SANGUERA	40	22	62	
Zio	MISSION TOVE	44	15	59	
Zio	KPOME	59	0	59	
Avé	AKEPE	41	12	53	
Zio	KOVIE	31	18	49	
Golfe	LEGBASSITO	41	2	43	
Zio	GBLAINVIE	27	1	28	**34**
Zio	GBATOPE	4	0	4	
Avé	NOEPE	1	1	2	
Total		**899**	**311**	**1210**	

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

2.2.4.2 Questionnaire semi-structuré

L'avantage d'utiliser un questionnaire où les thèmes sont définis au préalable dans un guide est de permettre à la fois la collecte de données quantitatives et qualitatives. Notre questionnaire semi-structuré comporte cinquante-cinq (55) questions, regroupées en cinq thématiques (**voir annexe 1**). La plupart des questions sont 'fermées' (66 %), les autres sont 'ouvertes' de type numérique (19 %) et de type qualitatif (15 %), avec la possibilité de réponses multiples.

Ce questionnaire a permis de collecter des informations relatives au **statut socioprofessionnel** des exploitants agricoles (origine, âge, sexe, situation matrimoniale, niveau d'instruction, professions, lieu de résidence et lien avec la parcelle), aux **caractéristiques intrinsèques** des parcelles exploitées (superficie, prix, position topographique, localisation par rapport à la ville et au réseau routier, durée d'occupation) et aux **modes d'appropriation** (héritage, donation, achat). Le questionnaire n'intègre pas la possession éventuelle de parcelles agricoles dans d'autres régions. Il aborde l'**effet structurant de l'aménagement urbain** (positionnement de la parcelle par rapport à la ville et au réseau routier, accessibilité, disponibilité en eau etc.), le **degré de certification foncière**, la **perception des risques** liés à l'urbanisation des terres agricoles et les **stratégies d'adaptation** mises en œuvre par les producteurs agricoles.

Le questionnaire a été administré en français, en Mina, en Ewé, en Kabiyè ou en Kotokoli selon les enquêtés. Notre connaissance du Mina et de l'Ewé - les langues couramment parlées par les autochtones de la zone d'étude - nous a permis de nous passer des services d'un interprète. La maitrise du kabiyè et du kotokoli, deux langues des migrants du Nord du Togo, a facilité notre acceptation aux seins de ces populations qui, de nature, reste très prudentes lorsqu'il est question de parler du foncier.

Cinq enquêteurs ont été mobilisés pour cette collecte d'information. En moyenne, une heure et demie de temps a été nécessaire par individus enquêté. Le plus souvent le premier contact avec l'enquêté s'est fait sans préavis, directement sur son exploitation agricole (**Planche 8**). Le but de notre étude lui était d'abord exposé, puis son consentement était sollicité (Uprety, 2012). Par la suite, nous avons demandé aux

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

exploitants agricoles que nous avions enquêtés de nous introduire auprès d'autres agriculteurs.

Planche 8: Quelques séances d'enquête auprès des producteurs agricoles

à Amédéhoevé

à Nymagna

à Goumoukope

à Agbodrafo

2.2.4.3 Entretiens

L'entretien en tant qu'outil de collecte de données qualitatives a l'avantage de faciliter le recours au savoir ou au souvenir des acteurs locaux (Bierschenk & Olivier de Sardan, 1994; Dawson et al., 1995; Sardan, 1995; Trommetter & Weber, 2004). Nos entretiens

sur le terrain (**Planche 9**) étaient une sorte de conversation « libre » définie à partir d'un « *canevas »* qui permettait au fil de l'entretien de transformer « *des questions qu'on se pose* » en « *des questions qu'on pose* ». En laissant l'enquêté s'exprimer librement, nous cherchions à tirer parti de ses 'digressions', en s'appuyant sur ce qui était dit pour formuler de nouvelles questions. Les informations collectées dans le cadre de ces entretiens dépendent certes des systèmes de valeurs auxquels les enquêtés se réfèrent. Ce ne sont donc pas des informations à prendre comme des vérités absolues, et leur sens doit être relativisé et contextualisé.

Ces entretiens ont été menés auprès des autorités locales (ex-président de l'Assemblé Nationale, préfets, chefs de cantons et autres notabilités) et des agents immobiliers. Les principales informations extraites de ces entretiens sont le rôle des pouvoirs publics et l'historique du prix des terres sur le marché foncier à l'échelle du canton.

Au cours des entretiens, nous procédions à des prises de notes et nous utilisions quelques fois le dictaphone. Certains enquêtés, malgré la familiarité qui existait entre nous, refusaient que leurs propos soient enregistrés parce que selon eux : « *Tu vas prendre ma voix, mon nom, tout ce que je vais dire et puis aller donner au gouvernement qui va venir m'emprisonner après* ». Dans ce cas, nous nous limitions à la prise de notes.

Nos contacts avec les producteurs agricoles ne se sont pas limités à la collecte d'informations nécessaires pour cette thèse. A plusieurs reprises nous avons assisté, quand l'occasion le permettait, à la réunion hebdomadaire de leur groupement agricole. Que ce soit avec les producteurs maraîchers ou les planteurs de teck et d'hévéa, nous étions les bienvenus et nous participions aux discussions au même titre que les autres membres du groupement. Ces assises nous ont permis à la fois d'établir une relation durable avec ces producteurs, mais aussi de pouvoir collecter d'autres informations en dehors du cadre des enquêtes.

Planche 9: Séances d'entretiens

Séwatsrikopé

Kpomé

Lébé

Mission Tové

2.2.4.4 Saisie et traitement des données d'enquêtes et des entretiens

Les données d'enquêtes ont été saisies et analysés avec le logiciel Sphinx Lexica© (version 4.5). Elles ont également été exportées dans SPSS 20© et dans Microsoft Excel 2010© pour réaliser des analyses complémentaires sur la dynamique des surfaces d'occupation des sols.

Le traitement qualitatif des entretiens a été fait suivant un modèle de transcription et de triangulation des discours recueillis (Letrilliart et al., 2009). Les données qualitatives ont aussi été mobilisées sous forme de « corpus de données », utilisés dans les analyses pour

étayer certains propos d'acteurs ou expliciter certaines pratiques locales. Le **Tableau V** présente la répartition des outils de collecte des données en fonction des groupes cibles.

Tableau V: Récapitulatif des outils de collecte en fonction de la population cible

Outils	Population concernée	Informations recueillies	Traitement
Questionnaire standardisé	Exploitants agricoles en mode de faire valoir direct	Caractéristiques socioprofessionnelles des enquêtés, statut juridique des parcelles, évolution du prix des terres, stratégies d'adaptations face à la pression urbaine	Statistiques (fréquence, moyenne, etc.)
Guide d'entretien	Collectivités territoriales	Evolution de la superficie agricole et facteurs expliquant une telle évolution	Analyse des contenus des discours
	Agents du ministère de l'agriculture	Mesures entreprises ou prévues pour la conservation des terres agricoles	
	Préfets et autorités cantonales	Perception sur la dynamique urbaine et son impact sur l'agriculture, stratégies de contrôle de l'urbanisation et de gestion des terres agricoles.	

PARTIE II : L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA RÉGION MARITIME DU TOGO DEPUIS 40 ANS

« *Vingt habitants au kilomètre carré sur une terre africaine latéritique,*

Conduit au sous-emploie chronique » (Longone, 1975)

En 2010, la Région Maritime du Togo comptait 2,6 millions d'habitants et l'accroissement annuel moyen depuis 1970 était de 3,16%. L'occupation de cette Région est récente puisqu'en 1970, elle ne comptait que 0,65 millions d'habitants. Sa population a quadruplé ou presque et son taux d'urbanisation avoisine 42%, mais une ville seule – Lomé – concentre plus d'un million d'habitants. La croissance démographique est dynamique et s'observe à toutes les échelles : hameaux, fermes, villages, petites agglomérations et métropole de Lomé. De nouvelles localités apparaissent d'un recensement à l'autre et contribuent à densifier le peuplement de la région. Cette densification favorise la formation d'espaces urbanisés à partir des localités qui s'agglomèrent peu à peu dans les campagnes. Sans mesure statistique faisant sens, ces nouveaux territoires urbanisés resteraient inintelligibles et il serait difficile de cerner avec exactitude l'ampleur spatiale de l'urbanisation en cours.

La première partie de cette étude (**Chapitre 3**) caractérise le processus de densification du peuplement dans cet espace régional. Elle identifie les principaux foyers de peuplement et montre que le processus de création de localités est encore très actif dans cet espace. Dans ce contexte, de nouvelles agglomérations urbaines peuvent se former par conurbation ou coalescence des villages en extension. La deuxième partie (**Chapitre 4**) aborde la question des dynamiques spatiales des agglomérations urbaines et caractérise les processus de formation de nouveaux territoires urbanisés dans la Région Maritime du Togo. Elle révèle également la part importante des espaces urbanisés issus de la coalescence des localités rurales occasionnée par la densification sans cesse croissante du peuplement. En outre, elle apporte un regard critique sur la qualité de statistiques démographiques nationales et interpelle sur la nécessité d'améliorer la qualité des données et des indicateurs démographiques dans les pays du Sud, et notamment au Togo.

CHAPITRE 3 : Densification du peuplement et émergence urbaine dans la Région Maritime

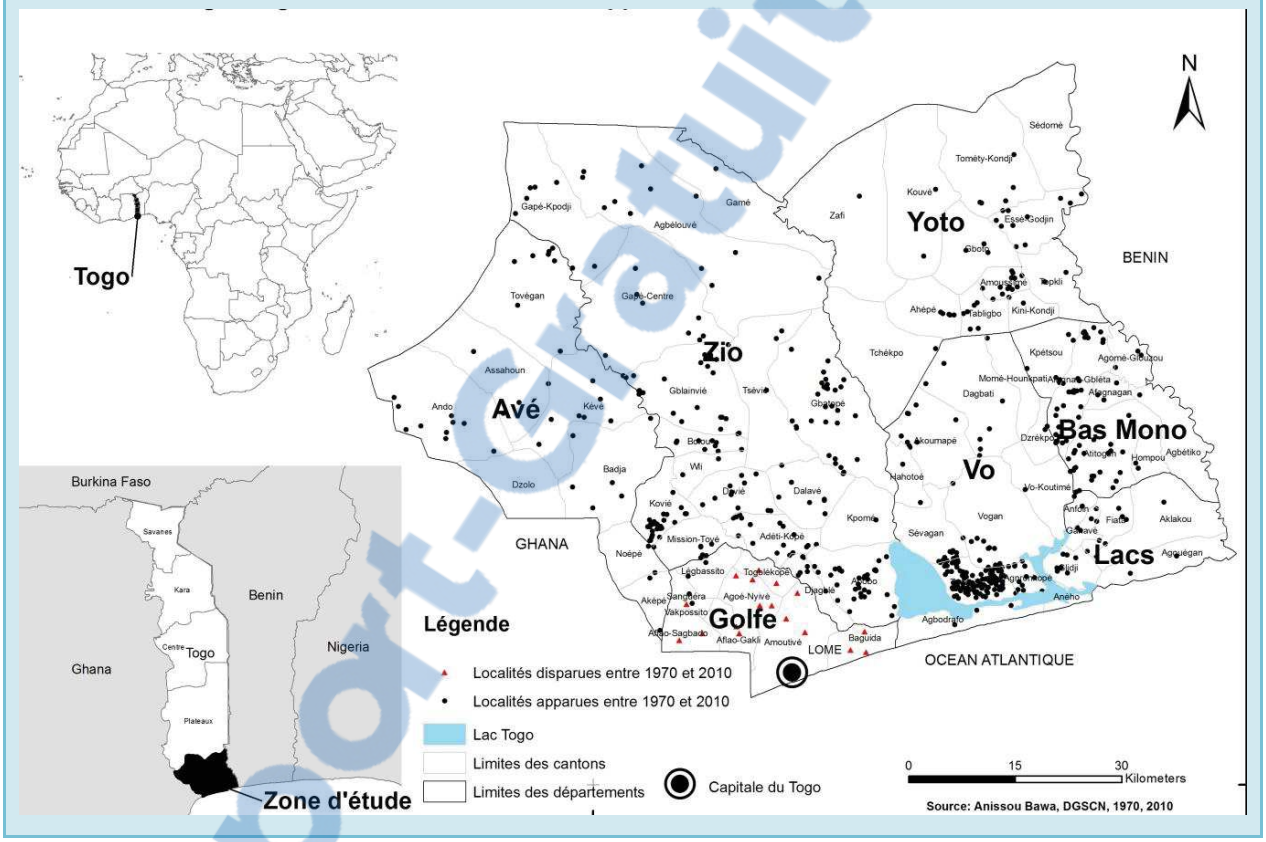
Le fait géographique qui constitue la clef d'entrée pour l'étude du peuplement est celui de la répartition des établissements humains (Héran, 2015; de La Blache, 2015). Son analyse permet de cerner l'environnement particulier dans lequel s'opère le processus d'urbanisation dans la Région Maritime. Il s'agit d'une densification du peuplement qui suit une double logique : **une augmentation rapide du nombre de localités et une forte croissance démographique des localités elles-mêmes**. En 2010, on dénombre au total 4555 localités, sur une superficie de 6390 km^2. La distance moyenne entre les localités est de seulement 1,4 km. Pourtant, dans un espace aussi peuplé, de nouveaux établissements humains sont apparus entre les recensements. Cette dynamique de peuplement s'observe un peu partout dans la Région Maritime.

3.1 Apparition et disparition de localités

La comparaison des données de recensements a permis d'observer la création de nouvelles localités (**Carte 6**). **571 localités** nouvelles sont **apparues** entre 1970 et 2010. Il s'agit le plus souvent de hameaux de moins de 200 habitants qui sont à l'origine, des installations familiales agricoles ou résidentielles et qui se sont peuplés avec le temps. Leur distribution spatiale montre une colonisation de l'espace dont les formes, les facteurs et les effets méritent l'attention. L'établissement de ces nouvelles localités est très important sur la rive nord du lac Togo qui enregistre à elle seule 24,7% de l'ensemble des localités créées. Ces nouvelles localités sont également observées à la périphérie de la ville de Lomé (15,4%), sur le plateau d'Anfoin dans la préfecture du Bas-Mono (12,6%) et celui de Kouvé dans la préfecture de Yoto (9%). Dans ces zones, la distance moyenne entre deux localités est de plus en plus réduite : de 3,1 km en 1970 à 1,2 km en 2010.

Un peu plus au Nord de la région, les nouvelles localités sont très espacées les unes des autres, notamment dans la préfecture de l'Avé, de Zio et de Yoto. Dans cette zone les distances entre les localités varient entre 9,3 km en 1970 et 5,7 km en 2010.

Carte 6: Apparition et disparition de localités entre 1970 et 2010



Alors que de nouvelles localités se créent, d'autres **disparaissent**. On dénombre près d'une vingtaine de localités recensées en 1970 qui ne sont plus identifiées lors du recensement de 2010. Ces localités disparues se situent essentiellement à la périphérie immédiate des principaux centres urbains (Lomé, Aného, Vogan, Tsévié…) car, avec le temps, elles ont été assimilées à la ville et sont devenues de simples quartiers.

Ce rattachement de localités périphériques à la ville a souvent entrainé une refonte des unités administratives et une réorganisation intra-communale. Ainsi, les cantons périphériques de l'ancienne commune de Lomé, notamment Agoènyivé, Vakpossito,

Rapport-Gratuit.com

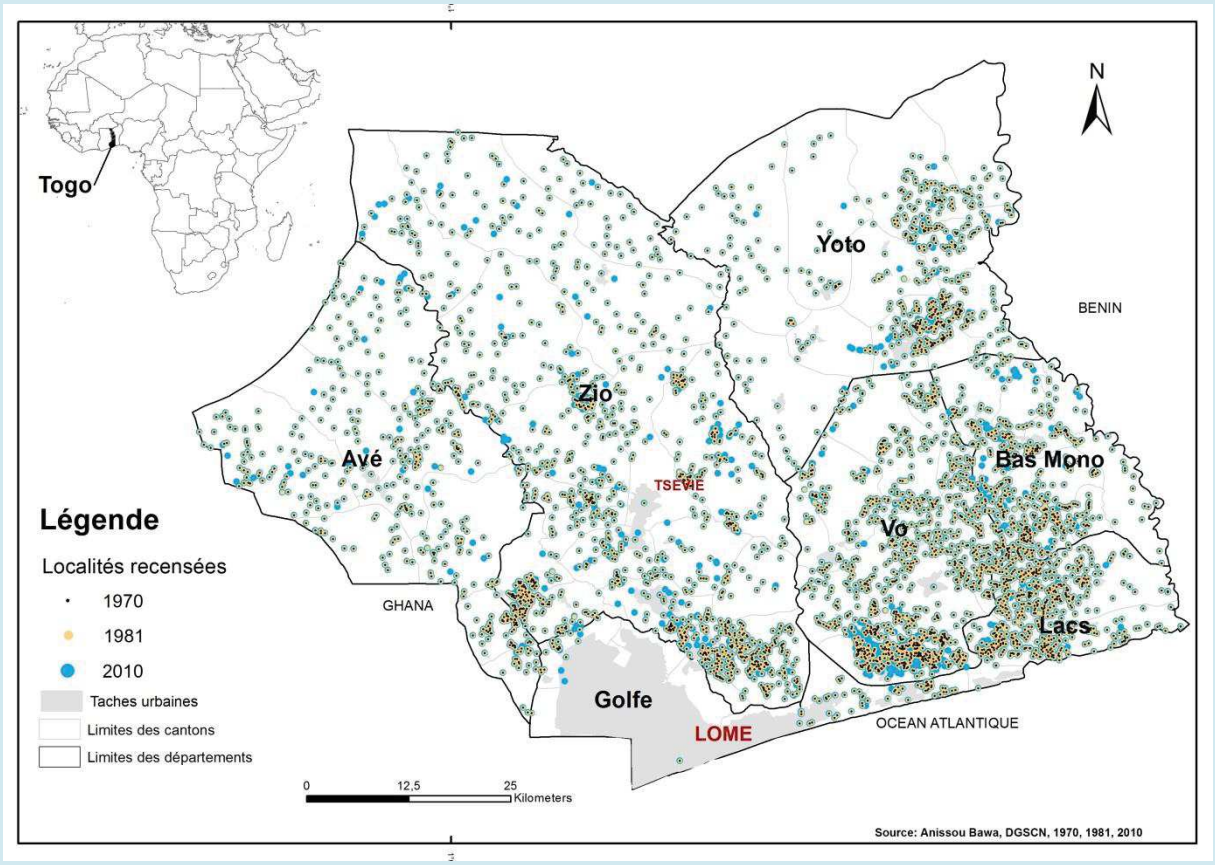
Baguida, Toglé Kopé, Legbassito, Aflao-Gakli et Aflao-Sagbado, composés de villages en 1970, ont été redécoupés en quartiers de Lomé depuis le recensement de 2010. Ces nouvelles entités territoriales, qui témoignent du passage à l'urbain de localités rurales, mettent à mal l'ancienne organisation socio-spatiale structurée historiquement autour de réseaux familiaux et de voisinage (Goerg, 2003). Mais au-delà de Lomé le processus d'urbanisation s'affirme aussi dans les espaces ruraux densément peuplés.

3.2 Principaux foyers de peuplement

Si les créations de localités entre 1970 et 2010 sont nombreuses, elles touchent une faible part de la population. Les localités permanentes dans les trois recensements, au nombre de 3984, représentent à elles-seules respectivement 95,2% et 98,7% de la population recensée. Ce nombre important de localités permanentes confirme que la Région Maritime est un espace historiquement dense, la distribution spatiale de ces localités montre **trois foyers de peuplement** (**Carte 7**).

Le premier à l'Est et à la périphérie de la ville de Lomé, est très dense. Il couvre le département de Vo, Bas Mono, l'Ouest des Lacs, l'Est de Yoto et les cantons de Djagblé, Abobo, Adétikopé, Davié, Mission Tové, Kovié et Sanguéra. Le second, au centre et à l'Ouest autour de la ville de Tsévié et dans le canton de Kévé, est d'une densité moyenne. Il couvre le département de l'Avé et de Zio. Le dernier, correspondant à la zone Ouest du département de Yoto et l'Est du Bas Mono et des Lacs, a une relative faible densité de peuplement. Ces trois foyers contrastent très fortement avec l'espace peu peuplé situé au Nord-Est du département de Yoto et qui correspond à la Réserve de Faune de Togodo-Sud.

Carte 7: Localités recensées entre 1970 et 2010.

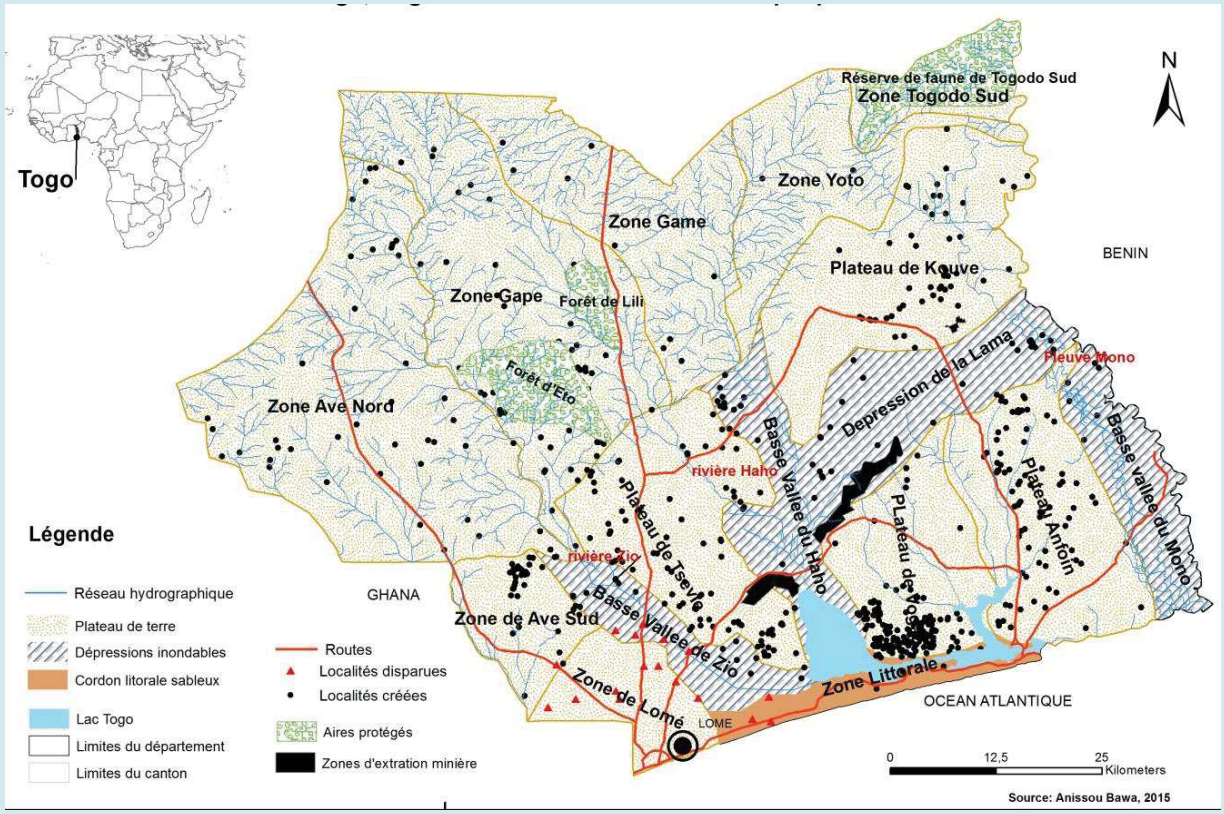


Pour comprendre ces disparités dans la distribution spatiale des localités et la formation de ces foyers de peuplement, nous avons croisé les données démographiques avec les caractéristiques physiques du milieu (topographie, hydrographie, sols…) et les aménagements routiers. La distribution des nouvelles localités et des localités disparues après 1970 est représentée (**Carte 8**). Si jusqu'au début du XXème siècle, les villages s'implantent exclusivement sur les plateaux de terre fertiles et à l'abri des crues (Gayibor, 1997), les nouvelles localités habitées qui apparaissent depuis 1970 se situent aussi bien sur les plateaux que dans les bas-fonds inondables où les terres sont difficilement cultivables. Les exemples sont nombreux : Klobatème (1229 hbts), Dikamè (3413 hbts) et plus récemment Fidokpui (4466 hbts) sont des localités créées sur de petits promontoires dominants à peine la large vallée de Zio sujette aux inondations annuelles.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

Ces nouvelles installations humaines se font indépendamment de l'aménagement du territoire puisqu'elles ne bordent pas les grands axes de communication de la région et sont éloignées des dispensaires, écoles, points d'eau et espaces agricoles aménagées (périmètres rizicoles). Les logiques d'occupation de l'espace aurait donc évolué ces dernières années et si autrefois les raisons de l'occupation étaient essentiellement agricoles (Gu-Konu, 1986), les facteurs actuels qui dictent la création des localités sont à chercher dans la pression démographique et les situations foncières exacerbées par le marché foncier .

Carte 8: Distribution des localités apparues et disparues après 1970, milieu physique et réseau routier.



Souvent, la famille fondatrice d'une nouvelle localité isolée, l'attribue son nom propre ou celui de son clan ou ethnie. L'acte de dénomination apparaît généralement comme motivé, selon une motivation sémantique, métaphorique, ou associative (Kristol, 2002).

Il a pour fonction de faire reconnaitre au reste de la communauté, le propriétaire des terres de cette nouvelle localité. C'est le cas des localités *Akakpovi* Kopé[5] (11 hbts) dans le canton d'Akoumapé, *Taïrou* Kopé (8 hbts) dans le canton de Tsévié et *Martin* Kopé (15 hbts) dans le canton de Noépé. Dans d'autres cas, c'est la fonction du premier occupant qui sert à nommer la localité. C'est l'exemple de *Géomètre* Kopé (4 hbts) dans le canton de Kévé et de *Ministre* Kopé (5 hbts) dans le canton de Bolou. Ces noms sont inscrits comme tels dans les rapports officiels des différentes opérations de recensement de population et de l'habitat.

Au-delà de ces dynamiques de création de localités qui sont à l'origine de la formation des foyers de peuplement dans la Région Maritime du Togo, un autre élément explique la forte proportion de localités créées sur la rive nord du lac Togo : l'accueil de populations du canton littoral d'Agbodrafo qui est sous la menace de l'érosion côtière. Routes, villages, champs sont progressivement envahis par l'océan atlantique qui ronge la côte et avance de 10 à 12 mètres chaque année (Blivi & Adjoussi, 2004; Blivi, 2005). Les épis installés pour stabiliser le littoral sur 3,5 km ne résistent plus à l'Océan Atlantique. Ce grave problème d'environnement, dans le contexte global du réchauffement climatique et de la hausse du niveau de la mer, met en péril la vie des habitants et leurs activités économiques, principalement agricoles. L'alternative qui s'offre à eux, pour le moment, est la migration vers des zones plus sûres, comme celle de la rive Nord de lac Togo.

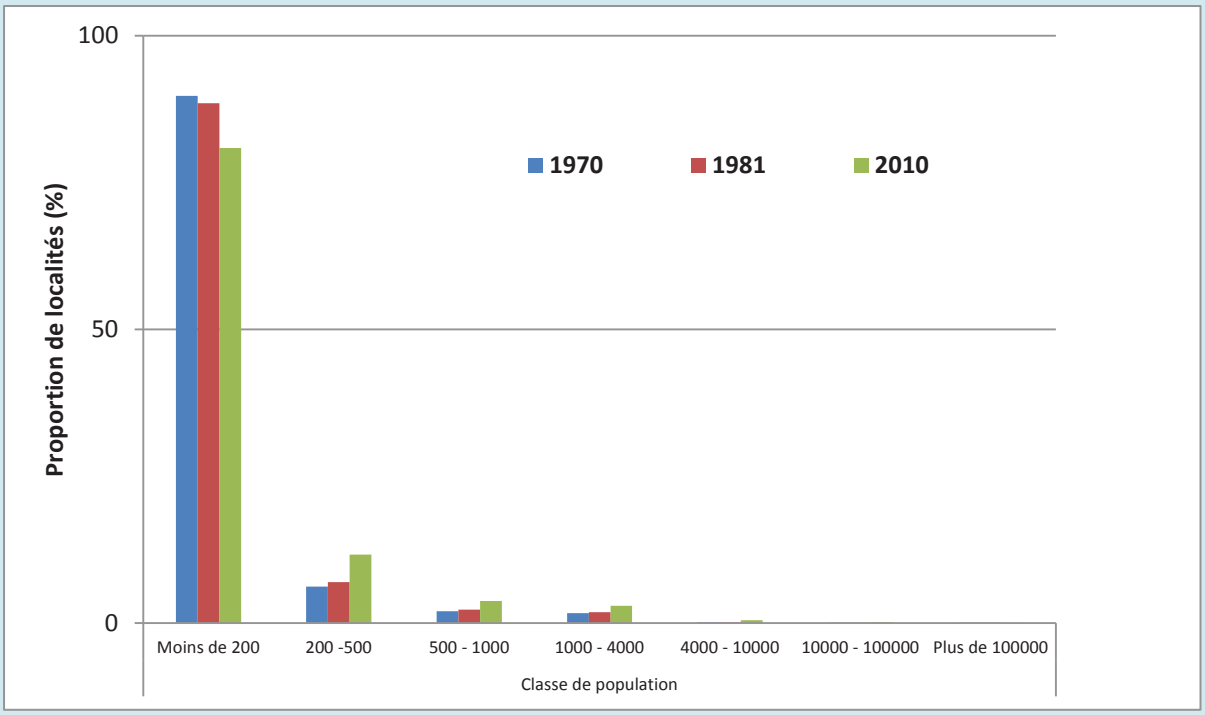
Les foyers denses de peuplement répertoriés à l'Est de la Région Maritime se situent pour leur part dans le prolongement du grand foyer de peuplement nigérian-camerounais ancien (Warnier, 1984), qui représente un fort potentiel d'urbanisation *in-situ*, c'est-à-dire résultant de processus de coalescence des lieux habités qui s'étoffent, avec peu de mouvements migratoires (Fanchette, 2014a; Zhu, 2000). De fait, nous allons analyser plus précisément l'évolution démographique des localités qui peuplent la zone d'étude.

[5] Kopé qui désigne village en Mina (langue locale majoritairement parlé dans la région Maritime)

3.3 Évolution démographique des localités recensées

Pour les trois recensements démographiques, la proportion de localités de moins de 200 habitants est très élevée (**Graphique 3**). Mais la part de ces petites localités (en nombre) tend à diminuer, passant de 90% en 1970 à 81% en 2010. A l'inverse, la part des localités comprises entre 200 et 4000 habitants a augmenté de 3% à 12% sur la même période. Il semble que de petites localités en 1970 soient devenues des localités moyennes (200 à 500, 500 à 1000 ou 1000 à 4000 habitants) en 2010, traduisant un accroissement démographique naturel de ces localités rurales.

Graphique 3: Proportion de localités par classe de population entre 1970 et 2010.



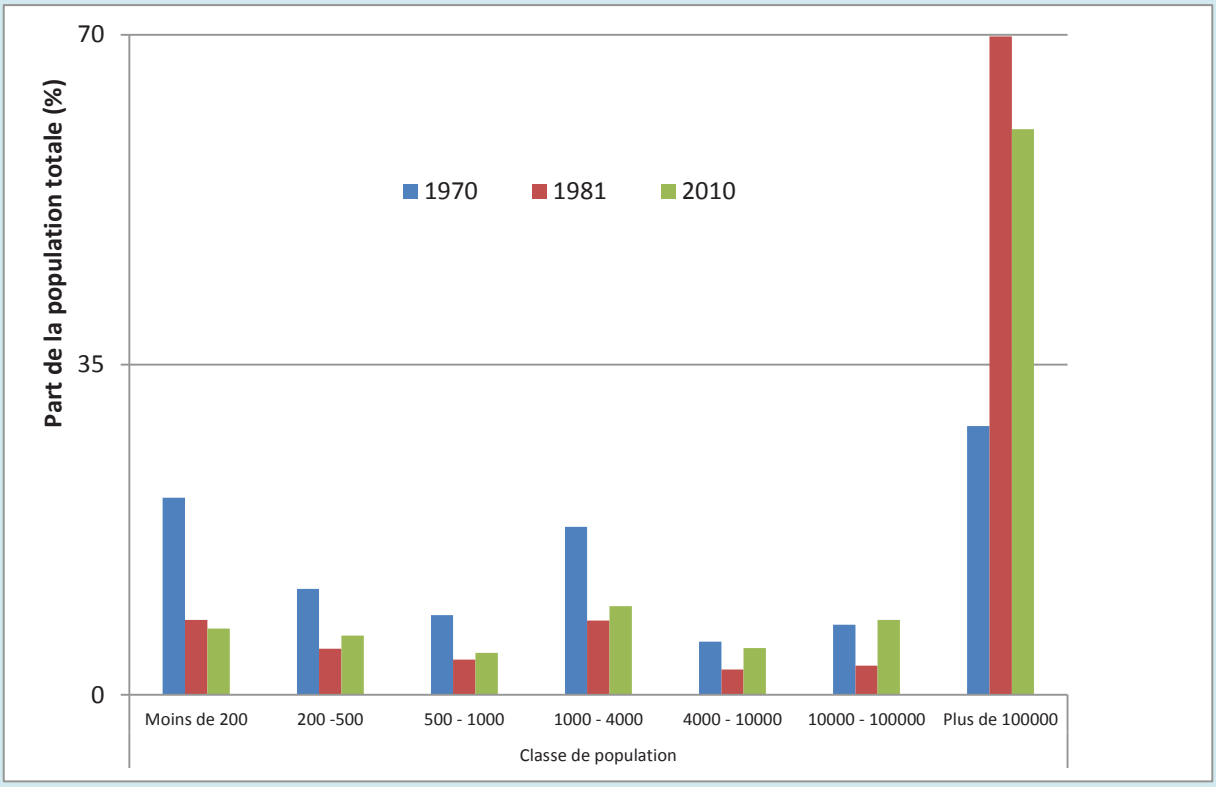
Source : RGPH 1970, 1981, 2010

Le **Graphique 4** montre que les localités de moins de 200 habitants en 1970 et celles dont la taille était comprise entre 1000 et 4000 habitants à la même date, représentaient une part importante de la population totale, avec respectivement 21% et 17%. A la

même période, les localités de plus de 100 000 habitants ne représentaient que 29% de la population totale.

Il semble toutefois que cet « équilibre » démographique entre les différentes classes de localités disparaisse. En 2010, la part de la population des localités de moins de 200 habitants ne représente plus que 7% de la population totale, et ce malgré leur grand nombre. Celle des localités de taille comprise entre 1000 et 4000 habitants n'atteint plus que 9%. A l'inverse, les localités de plus de 100 000 habitants représentent plus de 60 % de la population totale. De fait, la part de la population des localités de petite taille dans la population totale est de plus en plus faible, au profit d'une population urbaine de plus en plus nombreuse.

Graphique 4: Evolution (en %) de la population par classe de localités entre 1970 et 2010.



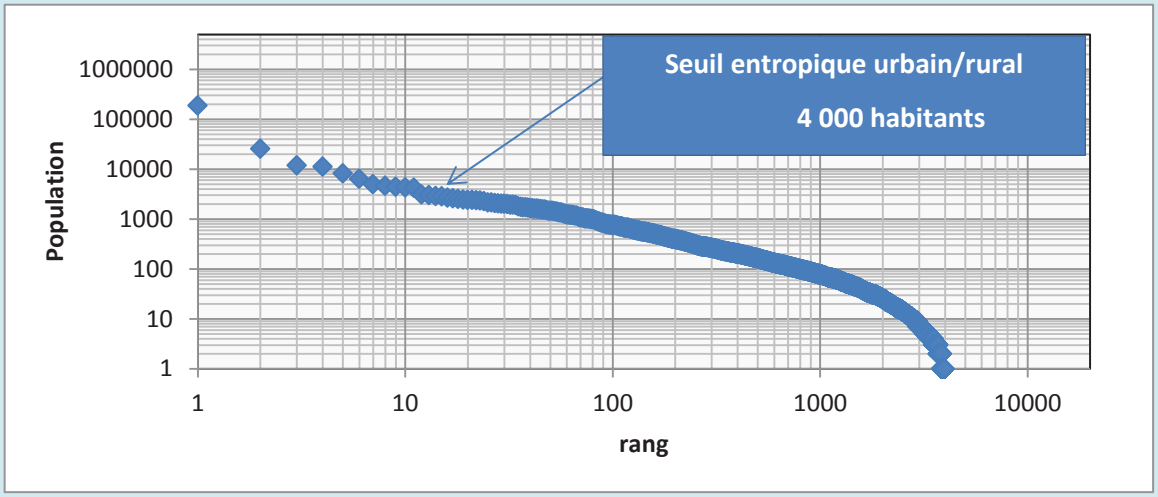
Source : RGPH 1970, 1981, 2010

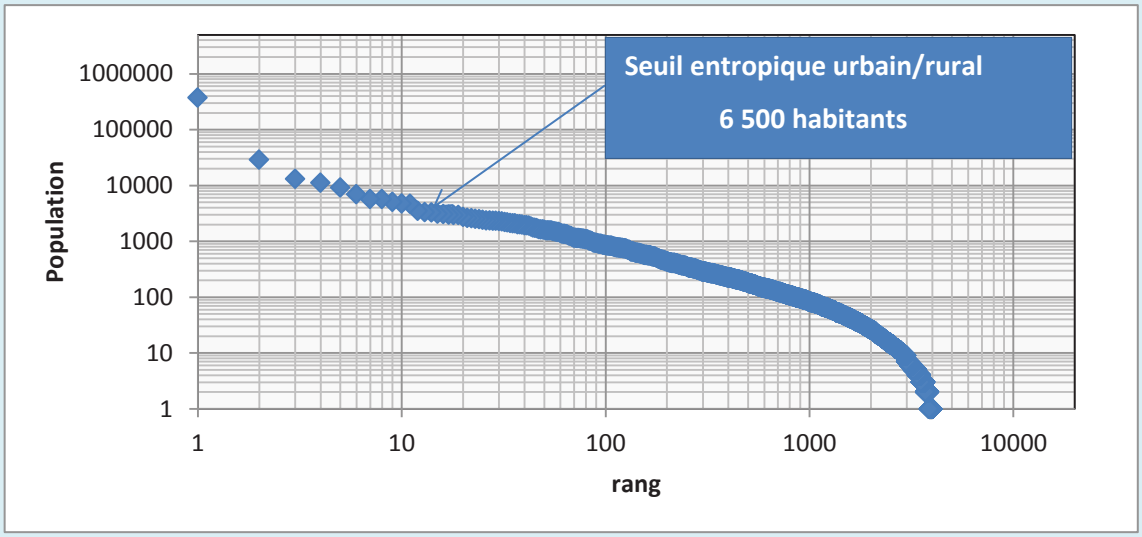
La classification des localités selon un ordre décroissant de la population dans un diagramme logarithmique offre une lecture de la distribution statistique de cette

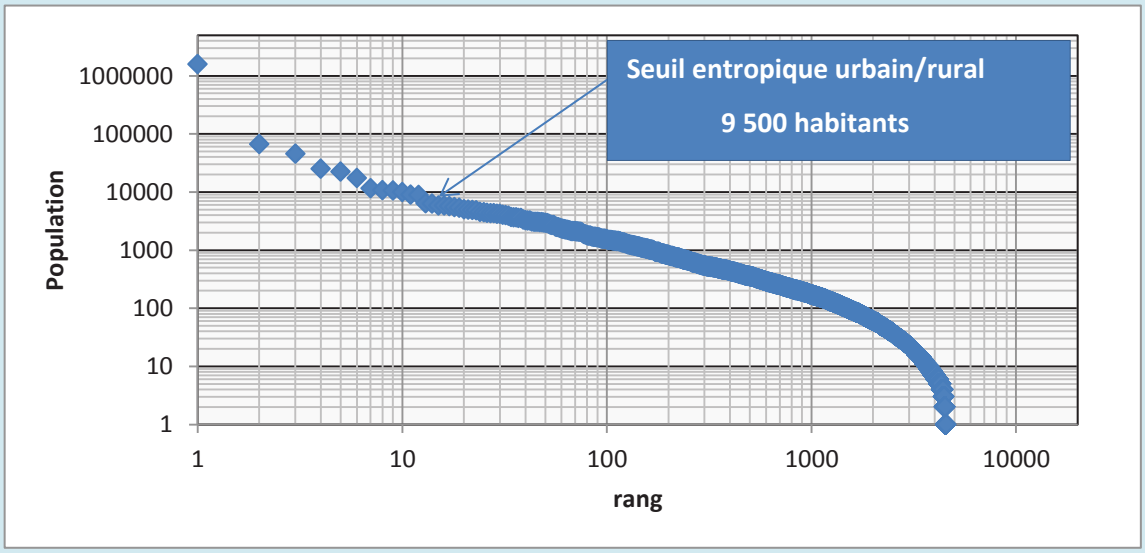
population. Cette approche liant le **rang et la taille** des localités permet de comparer les trois (3) séries des données de recensements (**Planche 10**).

Une seule localité dispose de plus de cent mille habitants depuis 1970, c'est la ville de Lomé. L'espacement important entre cette première localité et la deuxième montre que la population est fortement concentrée dans la capitale politique et économique du pays, la « ville-mère » (Moriconi-Ebrard, 1994). Le reste de la distribution est constitué de villes moyennes et de localités que nous différencierons ultérieurement en localités rurales et urbaines grâce au point d'inflexion de cette courbe logarithmique, que Moriconi-Ebrard (2001) appelle le seuil entropique urbain/rural.

Planche 10: Courbes Log décroissant de la population selon le rang des localités entre 1970 et 2010







L'estimation du taux d'accroissement annuel moyen de la population permet d'appréhender la dynamique de croissance de la population. Ce taux ($\mathbf{T_{am}}$) est calculé selon la formule :

$$\mathbf{T_{am} = [(P_n/P_o)^{1/n} - 1]*100}$$

où T_{am} = Taux d'accroissement annuel moyen en %, P_n = Population au recensement de l'année n, P_o = Population au recensement antérieur de l'année o et n = nombre d'année qui sépare les deux recensements

Le **Tableau VI** montre de façon surprenante que plus de la moitié des localités de la zone d'étude (53,1%) ont connu une décroissance de leur population entre 1970 et 1981.Cette décroissance est probablement due à la grande vague de migrations vers la capitale Lomé après la grande famine qu'a connue le Togo entre 1972 et 1973 (Antheaume & Giraut, 2002; Gayibor, 1997; Seguis, 1988). Cette tendance est inversée entre 1981 et 2010, avec 84,4% des localités en croissance démographique.

Sur l'ensemble de la période 1970 et 2010, les localités dont la population décroit, sont beaucoup moins nombreuses (3,3%) que celles en croissance (96,7%). Cette croissance des localités de la Région Maritime sous-tend l'émergence d'un réseau de petits centres urbains ignoré par les statistiques officielles. L'analyse de la distribution spatiale de la population de ces localités devrait permettre de mieux caractériser ce processus de densification du peuplement.

Tableau VI: Répartition des localités en fonction de la dynamique de leur population entre 1970 et 2010

	Localités en croissance		Localités en décroissance		Total
	Nombre	%	Nombre	%	
1970 - 1981	1870	46,95	2114	**53,05**	3984
1981 - 2010	3363	84,42	621	15,58	3984
1970 - 2010	3852	**96,68**	132	3,32	3984

3.4 Distribution spatiale de la population à l'échelle locale

Pour représenter et analyser cette distribution spatiale, nous avons élaboré des cartes où la population est représentée par des cercles proportionnels. C'est la forme la plus adéquate pour représenter et analyser le peuplement (Sangli, 2011). Une attention particulière a été portée à la comparabilité de ces cartes entre les différents recensements.

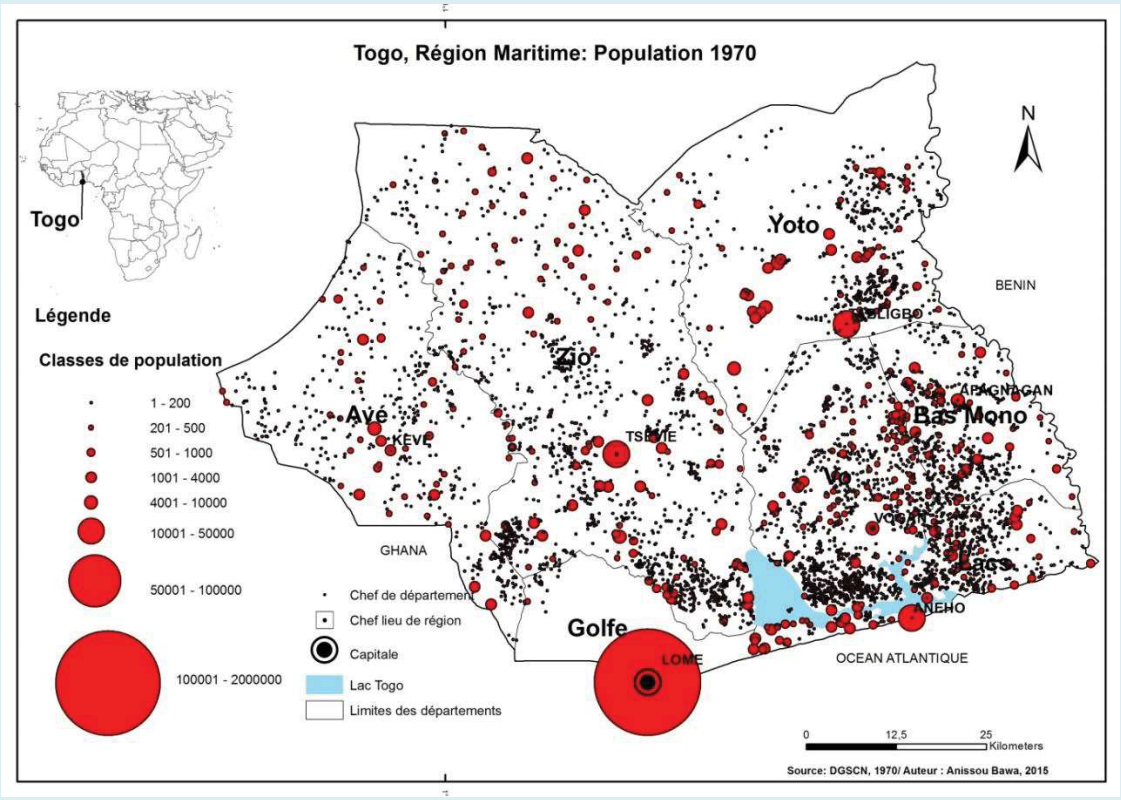
Les cartes correspondant aux trois recensements (**Planche 11**) illustrent d'une part l'inégale répartition de la population dans l'espace régional et d'autre part l'émergence de localités de plus de 1000 habitants, renforçant notre hypothèse selon laquelle la région serait sujette à une urbanisation spontanée (urbanisation « par le bas »).

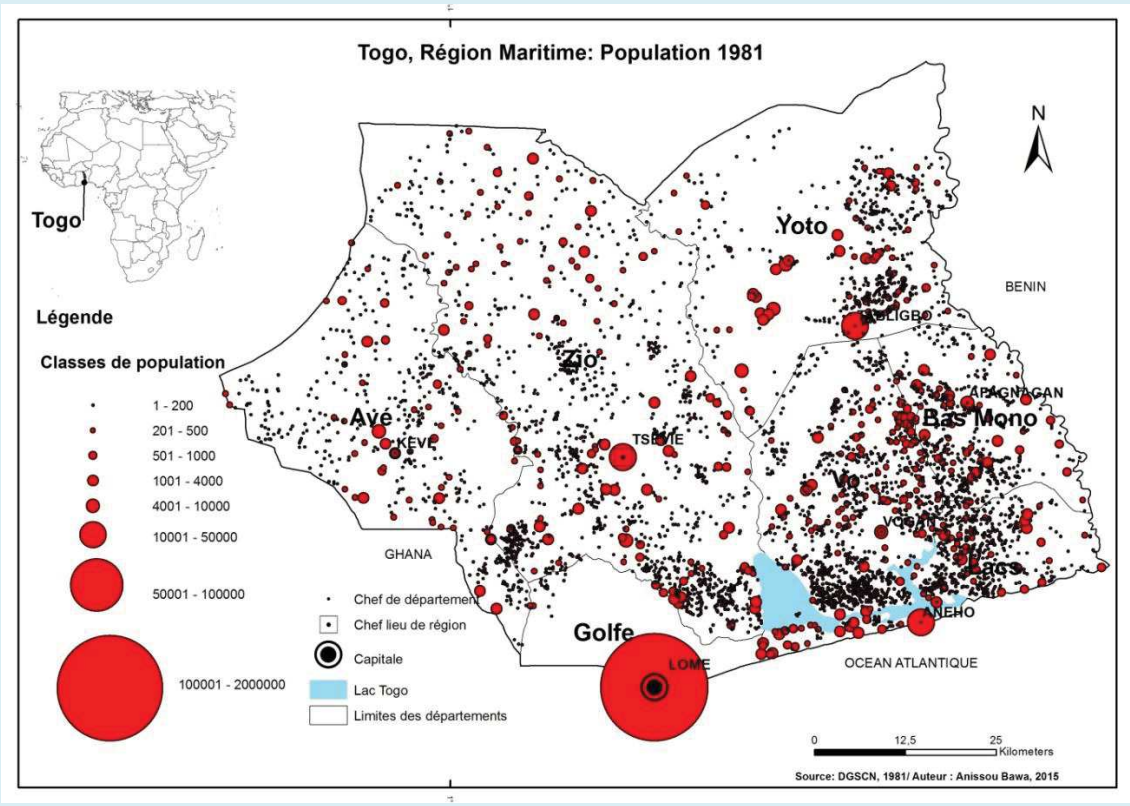
A l'exception de la forte concentration de population autour de la capitale Lomé, trois zones de fort peuplement se distinguent :

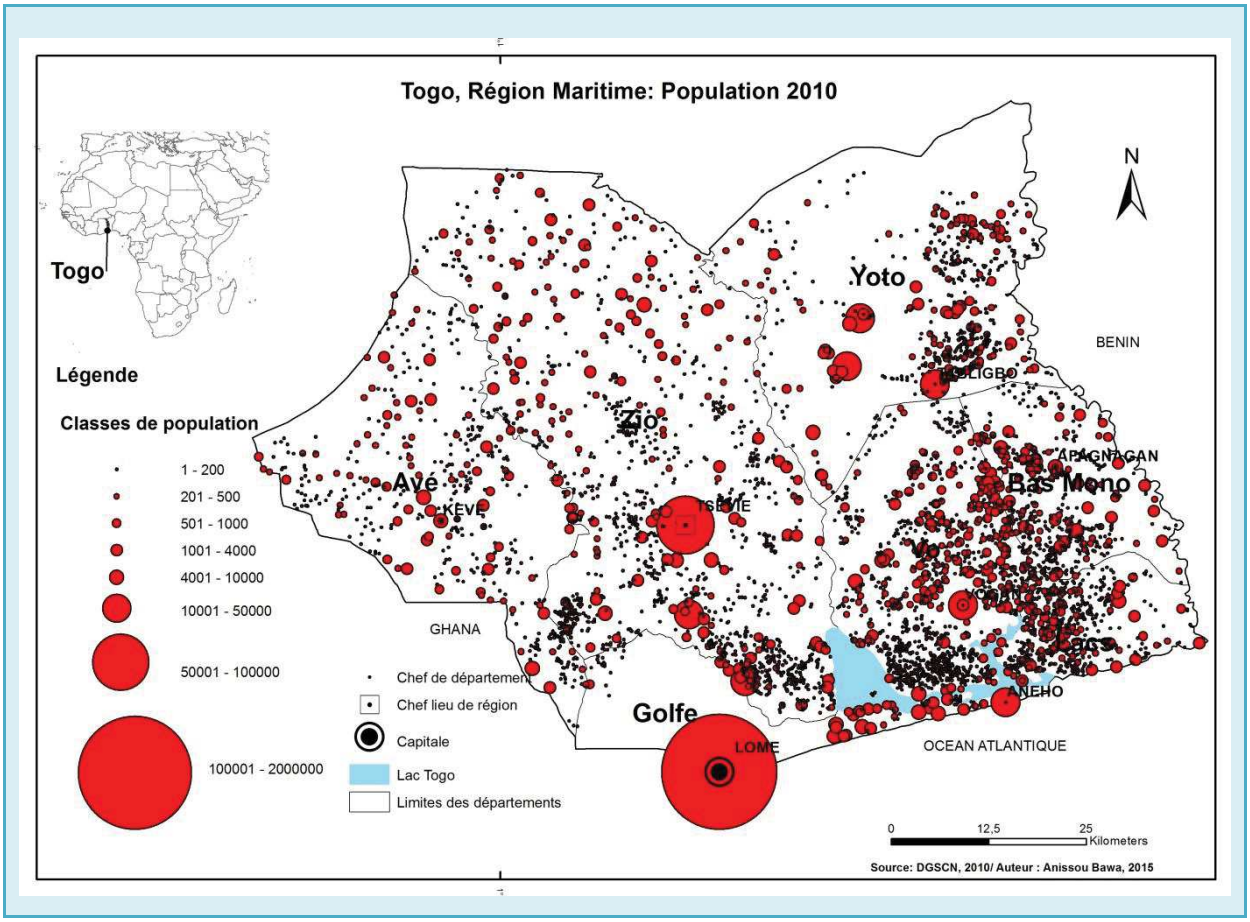
- La première correspond à la zone littorale dont les localités sont peu nombreuses mais de grande taille. C'est un pôle d'attraction de la population qui bénéficie des aménités que procure la proximité de la mer.
- La deuxième zone, située à l'Est, regroupe de nombreuses localités de taille moyenne. Elle couvre les départements des Lacs, du Bas-Mono, de Yoto et de Vo. C'est la zone d'occupation originelle des peuples autochtones de la Région Maritime (Gayibor, 1997).
- La troisième zone est située à l'Ouest, dans les départements de Zio et de l'Avé. Les localités sont moins nombreuses, dispersées et de petite taille. C'est en quelque sorte un "front pionnier" où de nouvelles localités ont été créées au cours des quarante dernières années.

Rapport-Gratuit.com

Planche 11: Distribution spatiale de la population à l'échelle des localités recensées entre 1970 et 2010







3.5 Émergence de petites villes

Les définitions de la ville sont nombreuses, presque aussi variées que les géographes (Paulet, 2006). Le critère démographique qui permet de la définir comporte d'énormes variations mais retient généralement une valeur minimale de population. Comme le dira Lebrun (2002), « *compter les hommes et vous aurez la ville* ».

Les courbes logarithmiques de la **Planche 10** (page 82) permettent de questionner cette valeur minimale de population ou point d'inflexion qui différencie l'urbain et le rural. Ce seuil de différenciation entre les localités urbaines et rurales a été estimé à partir de la courbe rang-taille logarithmique à 4000 habitants en 1970, à 6500 en 1981 et 9500 en 2010.Toutefois, il nous a semblé que cette détermination était trop empirique et que les différences de seuil entre les recensements engendraient de nouvelles difficultés dans

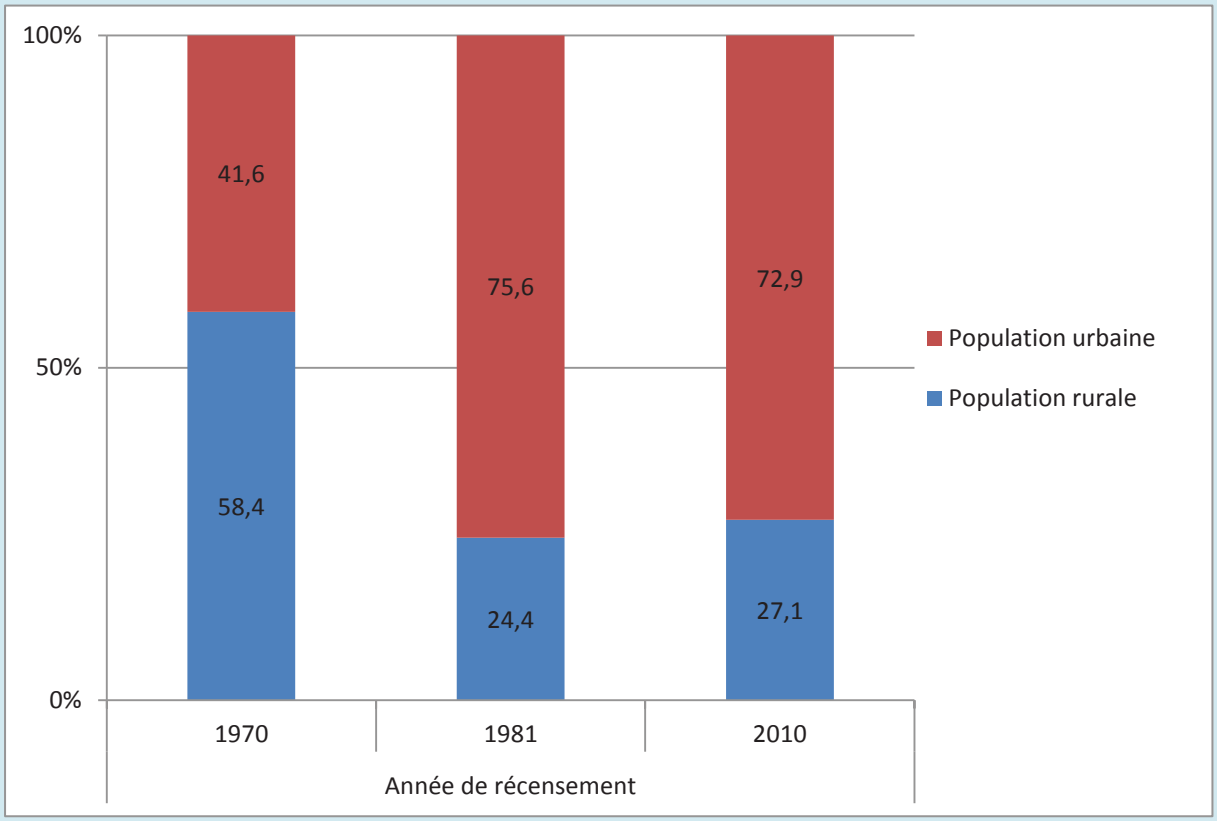
Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

l'analyse comparative. Nous avons donc retenu le critère administratif des autorités togolaises qui définit comme 'villes' les localités de plus de 4 000 habitants.

La population urbaine dans la Région Maritime est très importante (**Graphique 5**) et elle a fortement évoluée, passant de 41,6% de la population totale en 1970 à 72,9% en 2010. En 2010, les urbains représentent 1 909 947 personnes, réparties dans 32 villes. Les ruraux sont au nombre de 710 534 et ils habitent 4523 villages, fermes et hameaux. Pourtant, seules 7 villes sont reconnues officiellement et prises en compte par les statistiques nationales (Guezere, 2010). Il s'agit de la ville de Lomé, Tsévié, Aného, Vogan, Tabligbo, Kévé et Afagnagan. Le critère démographique officiel n'est pas trop déterminant dans l'établissement d'une localité au statut de ville. Il faut d'abord compter sur la décision des pouvoirs publics. Une localité accède au rang de ville parce qu'on a décidé par décret présidentiel de la définir comme tel pour des raisons politiques et administratives, quel que soit le nombre d'habitants et le dynamisme économique du milieu. Cette définition date de la période coloniale allemande et française où toute localité choisie par l'administration coloniale pour abriter les services administratifs était considérée automatiquement comme centre urbain, sans tenir compte de la population et des fonctions. Cette démarche n'est pas objective puisqu'elle conduit à des décisions arbitraires de la part de l'autorité et conduit à la sous-évaluation de la population urbaine qui illustre bien le doute émis par plusieurs chercheurs et organismes internationaux sur la qualité des données démographiques dans les pays du Sud. En ce sens cette thèse, en mettant en place une base de données démographique multitemporelle et géo-référencées à l'échelle locale, est un apport important.

La population urbaine a été multipliée par 7 entre 1970 et 2010 alors que la population rurale a cru à une vitesse beaucoup moins rapide puisqu'elle n'a été multipliée que par 1,9 sur la même période. De fait le rapport entre population urbaine et population rurale augmente, passant de 0,7 en 1970 à 2,3 en 2010. La Région Maritime est de fait un espace en profonde évolution ces quarante dernières années.

Graphique 5: Répartition entre population urbaine et rurale de 1970 à 2010.



Source : RGPH 1970, 1981, 2010

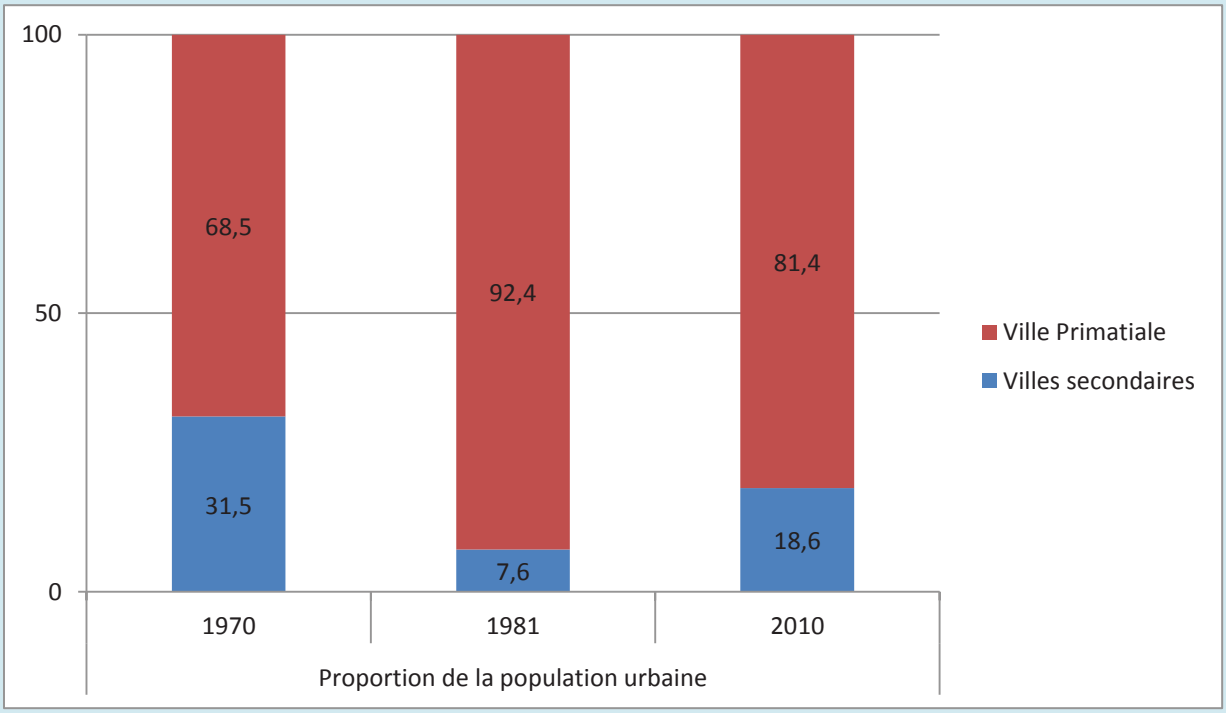
Cette forte croissance urbaine est à mettre à l'actif du dynamisme de la ville-mère Lomé qui avec plus d'un million cinq cents mille habitants domine de façon écrasante toutes les autres localités urbaines de la région. L'indice de primatie – population de l'agglomération la plus peuplée (rang 1) sur population de la deuxième la plus peuplée (rang 2) – (Antoine, 1997) est passé de sept (7) en 1970 à douze (12) en 1981, puis à vingt-quatre (24) en 2010. La ville de Lomé domine sans contrepoids l'ensemble des villes petites et moyennes de la Région Maritime.

Cette concentration démographique génère des problèmes de 'macrocéphalie urbaine' (Guezere, 2010; Nyassogbo, 2009) qui incitent à s'intéresser aux petites villes, à l'interface rural/urbain. Comme le disait Maximy (1987) : « *Il y a dans la réhabilitation des petites villes et des villes moyennes, maintenues au contact des campagnes, un espoir qu'il serait dangereux de décevoir, car elles sont, semble-t-il, le seul moyen d'éviter aujourd'hui le désastre économique et social* ». Ces villes de petite taille

pourraient jouer donc un rôle fondamental dans le développement territorial et dans l'équilibre de l'armature urbaine. L'économie de ces petites villes s'organise autour d'échanges commerciaux souvent informels et de foires de marchés qui génèrent des flux de produits et de personnes. Ces marchés peuvent être comme le dit Maximy (1987) « *un des éléments-clefs de la polarisation de l'espace* ». Elles remettent au-devant de la scène, la problématique des « nouvelles polarités urbaines » émergentes dans les pays du Sud.

Emergeant du monde rural, les petites villes de 4000 à 10000 habitants prolifèrent dans la région Maritime du Togo. Leur nombre augmente de 10 en 1970 à 31 en 2010. Certes, leur poids démographique par rapport à Lomé reste faible et a même considérablement diminué (**Graphique 6**). Il est passé de 31,5% en 1970 à 18,6% en 2010. Pourtant la population de ces petites villes a quadruplé sur la même période, passant de 85 529 habitants à 359 244 habitants. Ces villes secondaires sont dynamiques, mais croissent plus lentement que la ville primatiale de Lomé.

Graphique 6: Poids démographique de la ville de Lomé et des villes secondaires



Source : RGPH 1970, 1981, 2010

Parmi les villes secondaires, certaines se montrent particulièrement dynamiques (**Tableau VII**). Les localités d'Adétikopé (rang 3 en 2010) et de Djagblé (rang 7 en 2010) dans le département de Zio se distinguent nettement à cet effet. On s'aperçoit dans l'analyse des 30 plus importantes localités en termes de population, que le facteur population n'est pas primordial pour ériger une localité au statut de ville officielle ou au rang de chef lieux d'un département (en grisé dans le Tableau VII). Des villes comme Afagnagan et Kévé ont un poids démographique très faible, comparé à des villes n'ayant pas ce statut comme Adétikopé. C'est un exemple qui illustre bien la primauté du critère administratif ou politique précédemment décrit.

Tableau VII: Evolution de la population des principales villes de la Région Maritime du Togo.

Villes	1970		1981		2010	
	Population	Rang	Population	Rang	Population	Rang
Lomé*	186400	1	370000	1	1571508	1
Tsévié*	25637	2	28837	2	66014	2
Adétikopé	6363	6	6906	6	45209	3
Aného*	11799	3	13092	3	24891	4
Tabligbo*	11159	4	11145	4	22304	5
Vogan*	8139	5	9201	5	17340	6
Djagblé	1718	37	1825	43	11516	7
Kouvé	4977	7	5668	8	10645	8
Ahépé centre	4396	9	5722	7	10528	9
Assahoun	4611	8	5038	9	9918	10
Afagnagan*	4245	10	4667	11	8912	11
Tchékpo-dédékpo	4203	11	4701	10	8904	12
Agbelouvé	3106	12	3276	14	6382	13
Agbata-Allaglo	2978	13	3316	13	6294	14
Davié	2863	14	3096	15	5859	15
Aklakou centre	2817	15	2971	17	5788	16
Dalavé	2647	16	3061	16	5708	17
Atitogon	2514	18	2924	19	5438	18
Mission-Tové	2409	21	2941	18	5350	19
Hahotoé	2448	19	2572	22	5020	20
Kpémé	2281	24	2628	21	4909	21
Séwatsrikopé	2381	22	2524	23	4905	22
Kpétsou	2321	23	2481	24	4802	23
Kpogan	2150	25	2355	26	4505	24
Kévé*	2088	27	2351	27	4439	25
Kouvé Gboli	2019	29	2305	29	4324	26
Togoville	2125	26	2191	32	4316	27
Akoumapé	1986	31	2323	28	4309	28
Gbodjomè	722	107	922	91	4207	29
Agbodrafo	2001	30	2184	33	4185	30

*Remarque : en gris sont les villes officielles et chefs-lieux des départements

3.6 La polarisation de l'espace régional

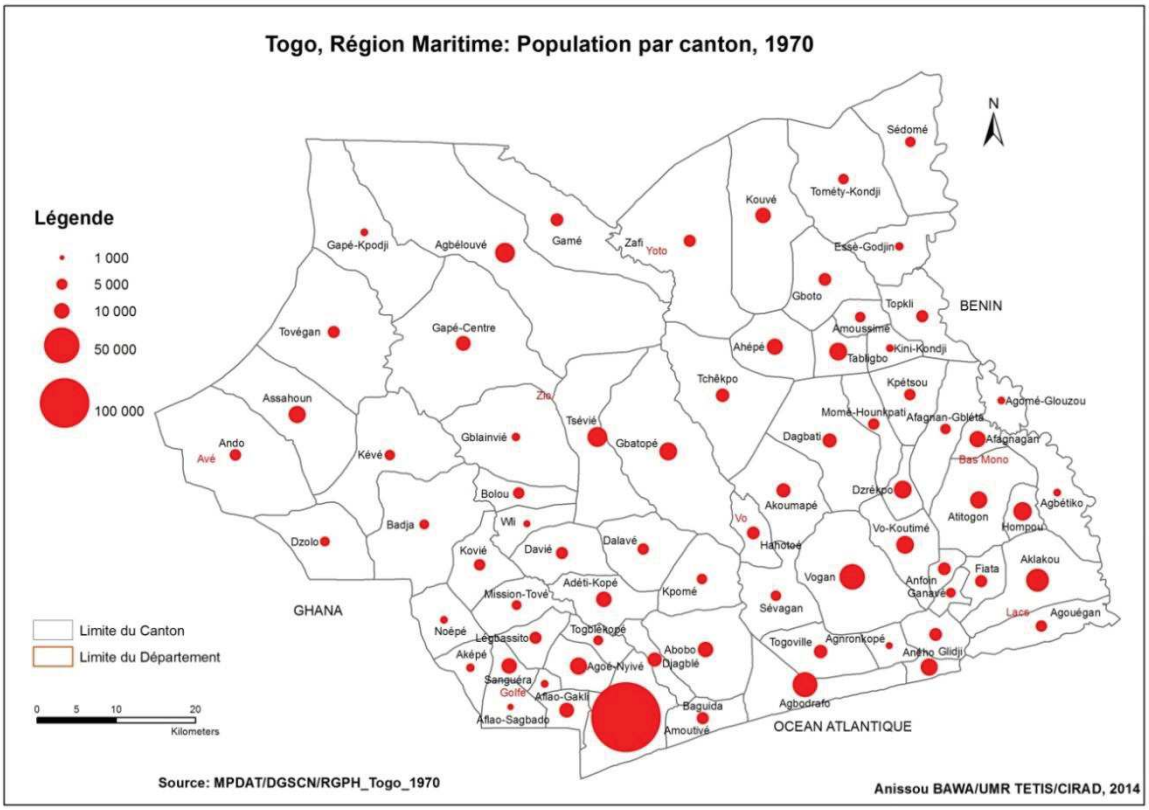
La constitution d'une base de données démographiques à référence spatiale à l'échelle de la localité, offre la possibilité de dépasser la contrainte des maillages administratifs et territoriaux qui se sont succédées dans le temps (Adi & Akibode, 2012). L'utilisation d'un système d'information géographique (SIG) permet de faire des analyses spatiales comparatives, et de représenter au plus proche la réalité de l'espace (Le Tourneau, 2009). Le SIG permet de plus, d'agréger les données démographiques à l'échelle des cantons (futures communes rurales ou urbaines) et d'analyser la polarisation de l'espace à travers la distribution spatiale des densités de population.

3.6.1 Evolution de la population par canton

En analysant les données de population à l'échelle des cantons, un certain degré d'homogénéisation des données est introduit mais il est possible d'identifier de grandes tendances.

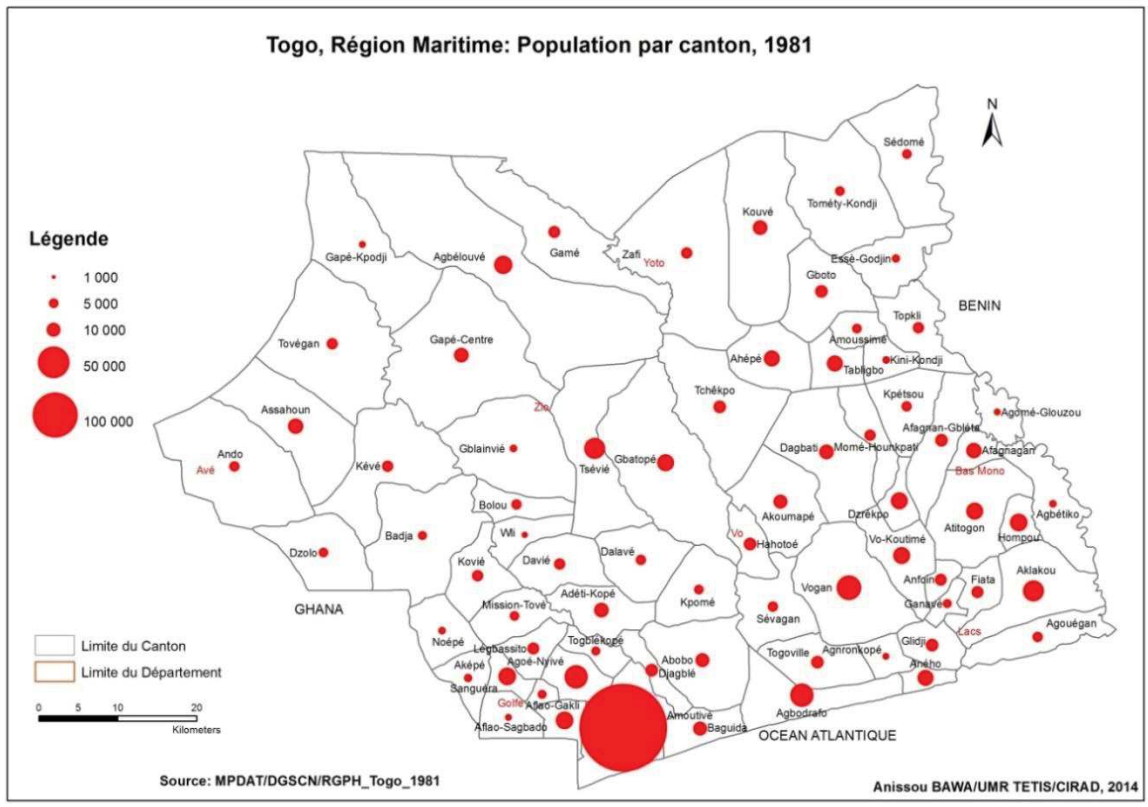
L'analyse montre que 21,1 % des cantons ont moins de 10 000 habitants et 64,8 % moins de 20 000 habitants en 2010. Seuls 4 cantons ont de plus de 100 000 habitants et 9 cantons plus de 50 000 habitants. Le canton d'Amoutiévé (864 179 habitants) est le plus peuplé, devant Agoènyivé (258 389 habitants), Baguida (117 350 habitants). Les cartes de la distribution spatiale de la population par canton entre 1970 et 2010 (**Planche 12**) montrent une augmentation généralisée de la population des cantons et la forte augmentation dans le canton d'Amoutiévé et ses cantons périphériques, notamment Baguida, Aflao sagbado, Aflao Gakli, Agoènyivé, Togblé et Adétikopé, des cantons de la périphérie de Lomé.

Planche 12: Distribution spatiale de la population par canton entre 1970 et 2010



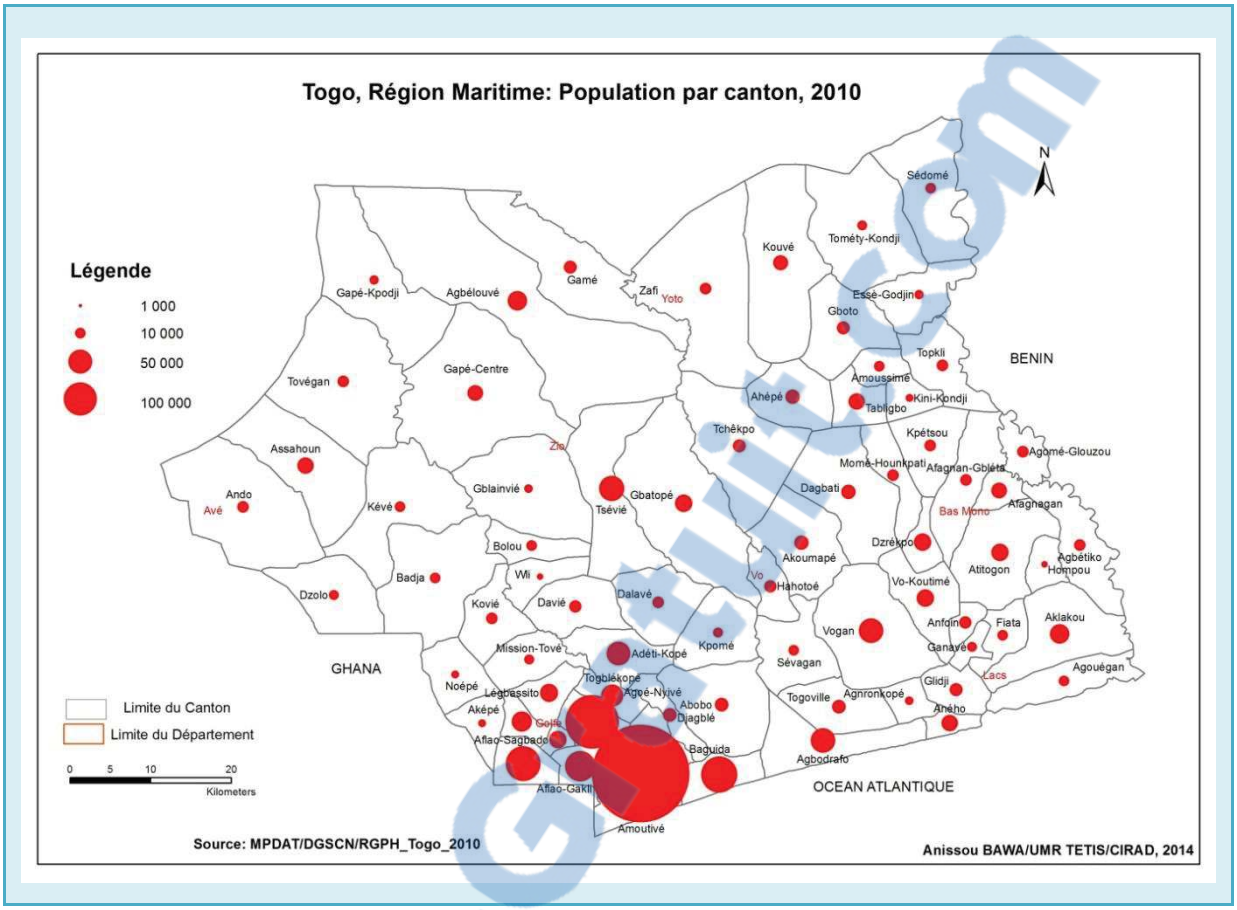
Source: MPDAT/DGSCN/RGPH_Togo_1970

Anissou BAWA/UMR TETIS/CIRAD, 2014



Source: MPDAT/DGSCN/RGPH_Togo_1981

Anissou BAWA/UMR TETIS/CIRAD, 2014



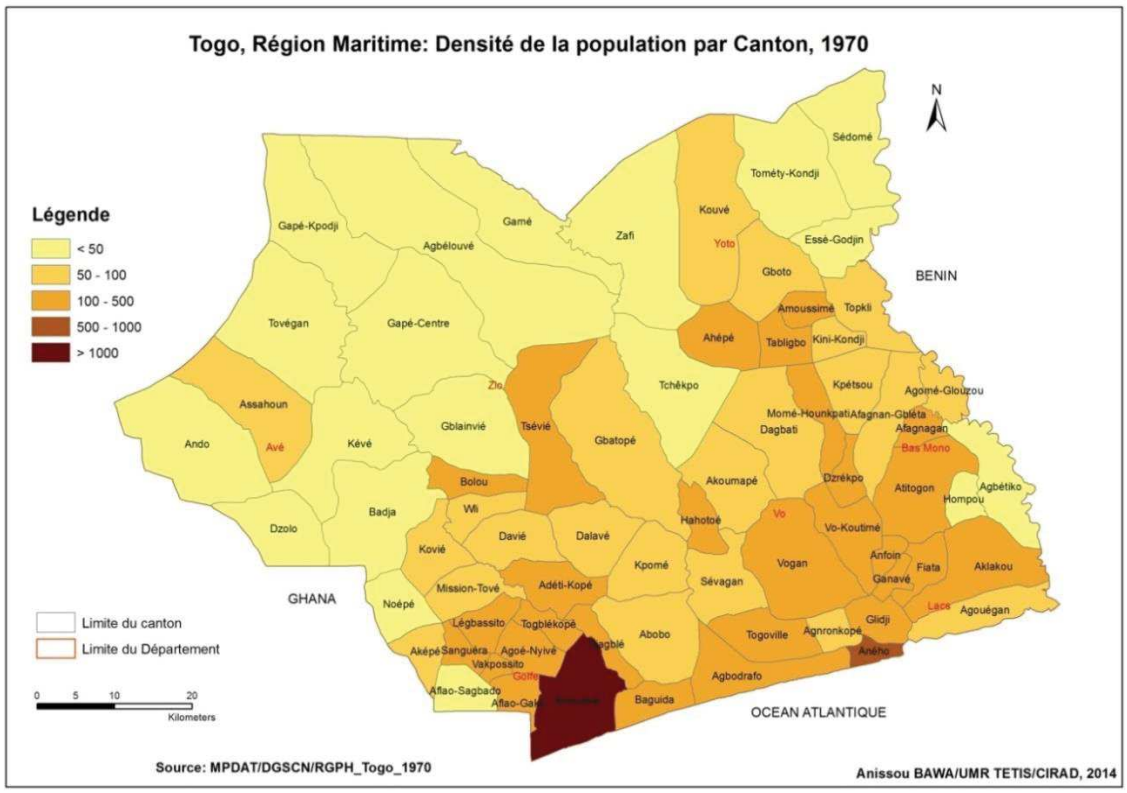
3.6.2 Evolution de la densité de population par canton

Les 71 cantons qui composent la Région Maritime ont une superficie moyenne de 90 Km^2, avec des extrêmes à Vakpossito (9 km^2) dans la préfecture du Golfe et à Agbelouvé (422 km^2) dans la préfecture de Zio. Il faut souligner le grand nombre de petits cantons puisque plus de la moitié (64,7%) ont une superficie inférieure à 100 km^2.

L'évolution de la densité de la population des cantons entre 1970 et 2010 (**Planche 13**) montre une augmentation de la densité de population dans l'ensemble des cantons. Le canton d'Agoènyivé est celui qui a eu l'augmentation de densité la plus forte, passant entre 1970 et 2010 de 264,8 hbts/km^2 à 6131,8 hbts/km^2. A Amoutiévé, la densité a augmenté de 1638 hbts/km^2 à 7344 hbts/km^2. D'autres cantons périphériques tels Aflao Sagbado, Baguida, Vakpossito, Aflao Gakli, Togblé Kopé et Sanguéra ont eux aussi une évolution rapide. Ces évolutions viennent confirmer ce que nous avions observé précédemment sur l'augmentation de la population dans des zones déjà assez peuplées, mais elles mettent aussi en évidence de nouvelles zones de peuplement.

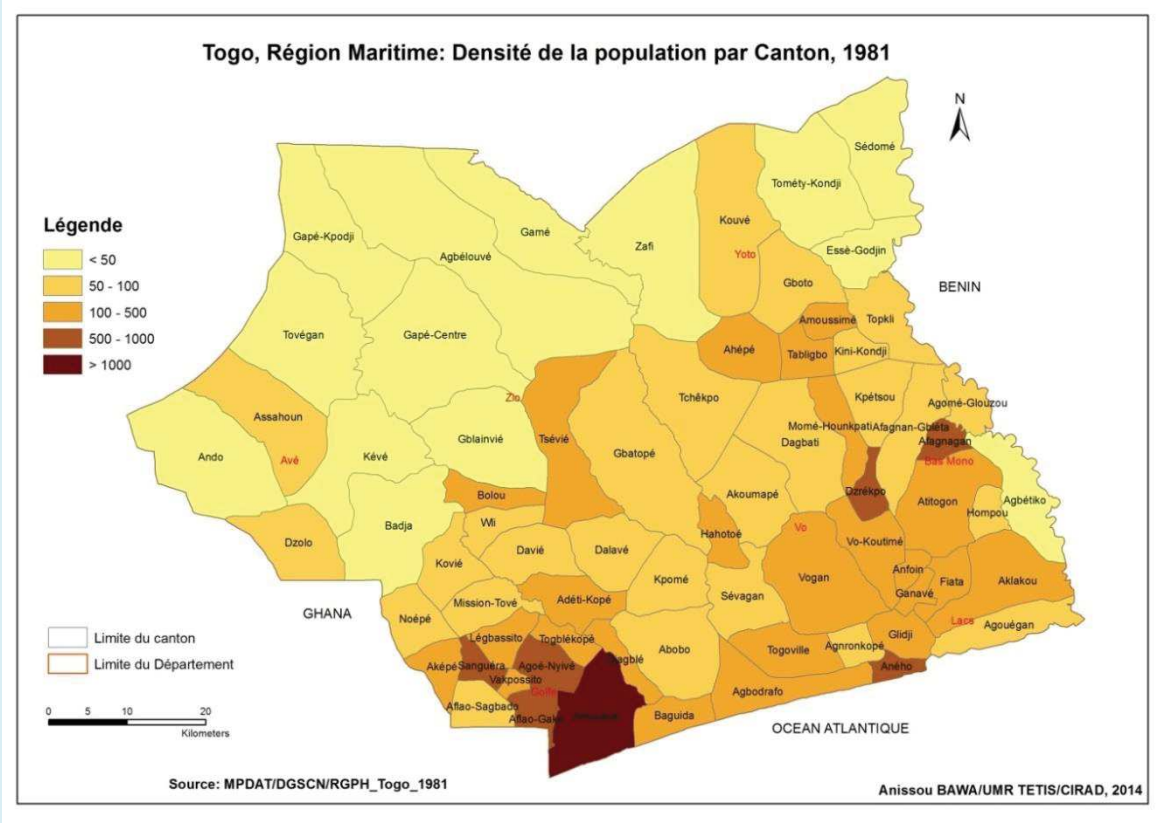
Les densités de population augmentent fortement dans les périphéries urbaines et ces espaces semblent en cours de saturation. De fait, la problématique du maintien des terres agricoles et des paysages naturels dans ces espaces périphériques est de plus en plus prégnante. Le chapitre suivant analyse l'emprise urbaine et les processus de formation des nouveaux territoires urbanisés.

Planche 13: Distribution spatiale des densités de population (hbts/km^2) entre 1970 et 2010

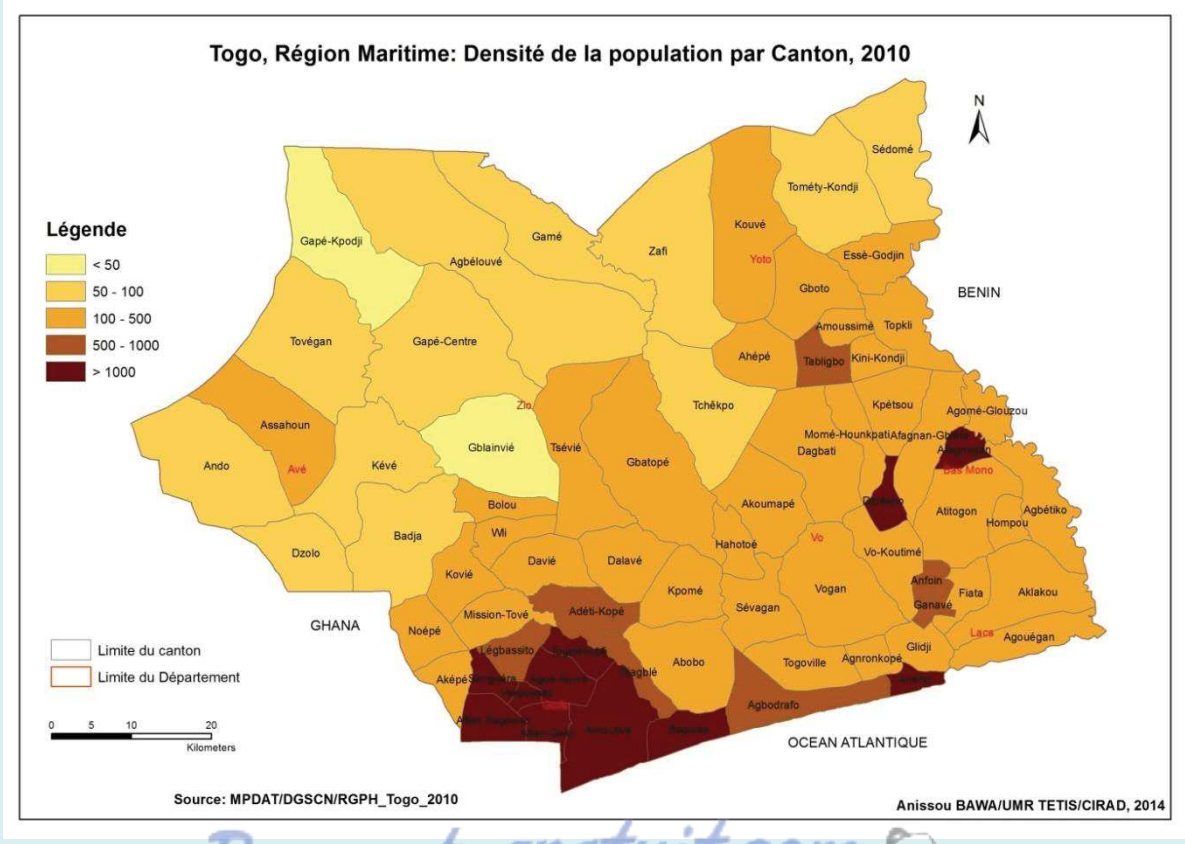


Source: MPDAT/DGSCN/RGPH_Togo_1970

Anissou BAWA/UMR TETIS/CIRAD, 2014



Source: MPDAT/DGSCN/RGPH_Togo_1981
Anissou BAWA/UMR TETIS/CIRAD, 2014



Source: MPDAT/DGSCN/RGPH_Togo_2010
Anissou BAWA/UMR TETIS/CIRAD, 2014

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

CHAPITRE 4 : Emprises urbaines anciennes et formation de nouveaux territoires urbains

Comme décrit précédemment dans le troisième chapitre, la croissance des centres urbains existants se poursuit par la formation d'agglomérations urbaines et de nouveaux centres urbains émergents dans des zones de peuplement historiquement denses où la pression démographique continue d'être très soutenue. L'analyse diachronique d'images satellites va nous permettre d'identifier les dynamiques et processus de formation de ces nouveaux territoires urbanisés.

4.1 Une « frontière de l'urbain » floue et insaisissable

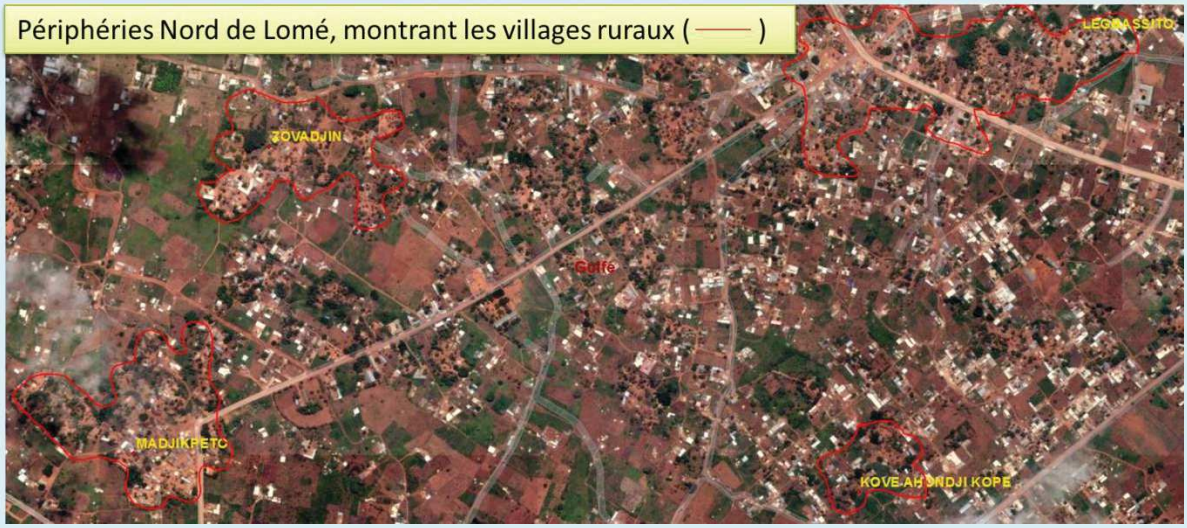
L'étalement urbain implique la périurbanisation, c'est-à-dire l'avancée des espaces urbanisés vers les campagnes (Dupuy & Sajous, 2000; Ferréol & Berretima, 2015; Merlin, 2016). Le périurbain désigne la ville éclatée ou diluée (Coutard et al., 1996), la ville éparpillé (Bauer & Roux, 1976). Dans la plupart des cas, le front urbain est flou et il est difficile d'identifier les contours de l'urbain (**Planche 14**).

Dans les pays du Nord notamment en Europe, et même dans quelques pays du Sud tels que l'Egypte, le Mexique et la Chine, les taches urbaines tranchent nettement avec le paysage rural caractérisé par l'immensité des espaces naturels et des terres agricoles. Au Togo, milieux urbain et rural sont soigneusement intriqués. La frontière est brouillée. L'habitat s'établit un peu partout sur le territoire sur des dizaines de kilomètres. L'espace rural « plein » pourrait basculer en bloc dans la catégorie « métropoles » sans jamais être passé par le « stade » petite ville. « Ville » et « campagne » ne s'opposent pas et seules les statuts et des limites administratives posées arbitrairement dans ce continuum pour les besoins de l'administration moderne permettent de distinguer les centres urbains ou non.

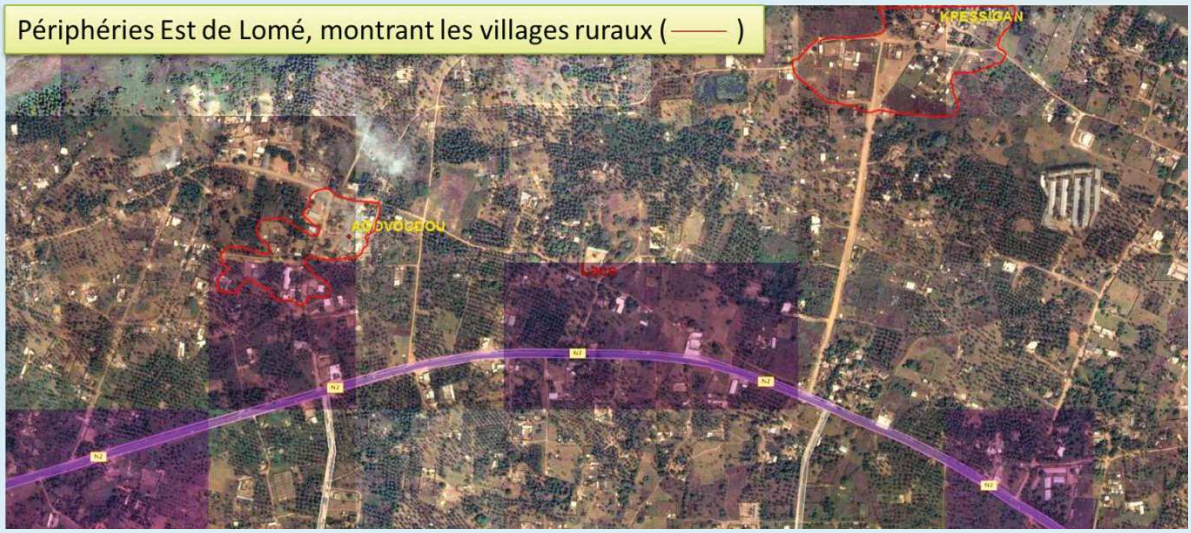
Planche 14: Espace urbain et périurbain de la ville de Lomé au Togo

Centre-ville de Lomé

Périphéries Nord de Lomé, montrant les villages ruraux (——)



Périphéries Est de Lomé, montrant les villages ruraux (——)

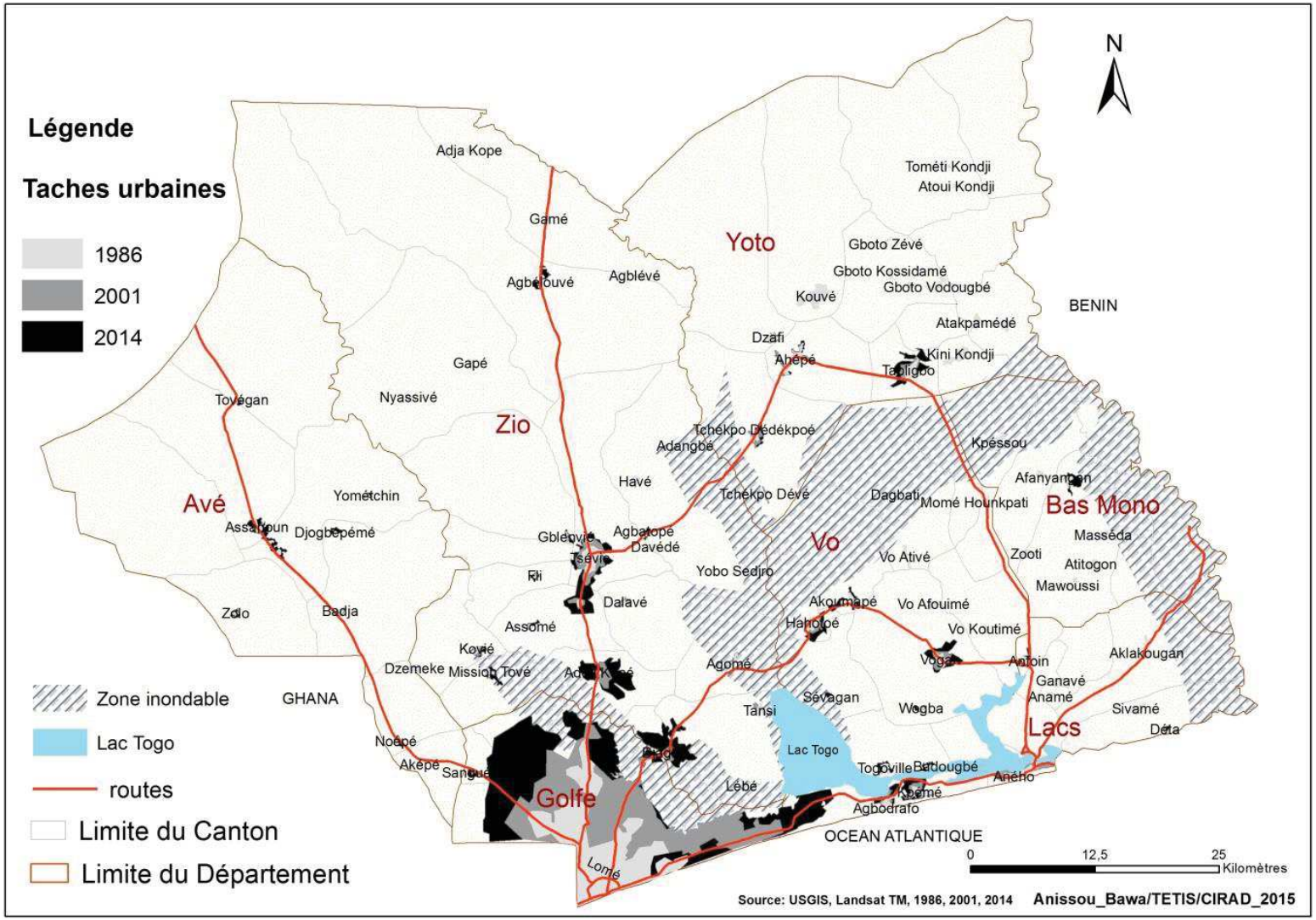


Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

La difficulté à caractériser ce qui est urbain et ce qui ne l'est pas ne concerne donc pas seulement la définition d'un seuil de densité et sa mesure. Affirmer qu'on est en présence d'un milieu « rural » ou « urbain » consiste à ranger ce genre de milieu dans des catégories qui ne correspondent pas nécessairement à une façon de penser locale. De fait, la démarche utilisée lors de la numérisation est celle mise en œuvre par e-Geopolis (Moriconi-Ebrard, 1993), où une agglomération urbaine est définie comme un espace bâti ne présentant pas de discontinuité supérieure à 200 m. Les superficies bâties sont repérées grâce à des images satellites Landsat TM à 30 m de résolution spatiale et, dans la suite du texte, le terme « agglomération » fait référence à la définition ci-dessus. L'emprise spatiale de 32 agglomérations urbaines de la Région Maritime a ainsi été numérisée pour générer une base de données surfaciques géoréférencées.

La **Carte 9** montre qu'il ne s'agit pas uniquement d'étalement urbain par front (conurbation) mais aussi de coalescence entre localités rurales dont le bâti se densifie fortement. **Deux processus** de formation des territoires urbanisés sont donc différenciés dans notre analyse.

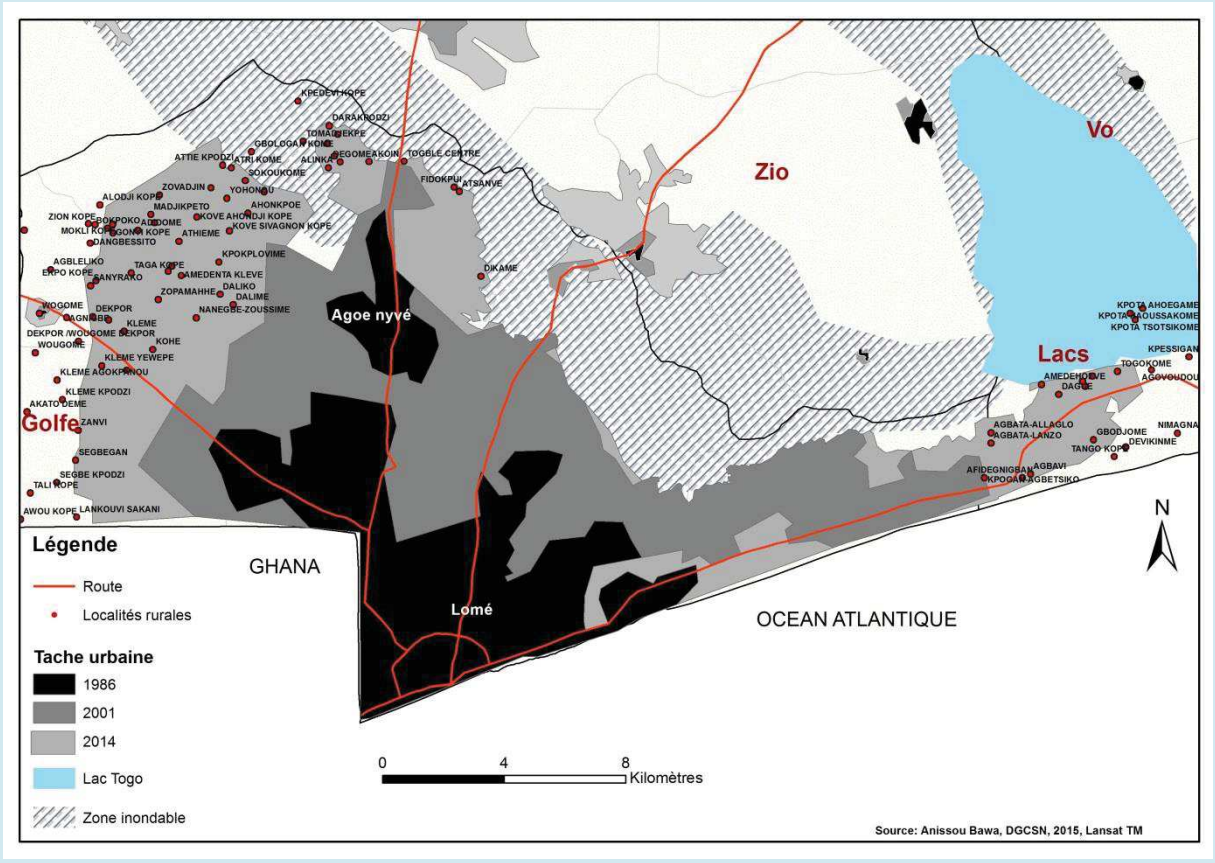
Carte 9: Extension des villes dans la zone d'étude entre 1986 et 2014



4.2 Etalement des périphéries de la métropole « Lomé » et des villes secondaires anciennes

La tache urbaine de **l'agglomération de Lomé** montre que cette ville s'étale sur deux fronts contrastés. La dynamique de la ville est stoppée à l'Ouest par une frontière politique entre le Togo et le Ghana et au Nord-Est par la grande dépression inondable du fleuve Zio. L'extension spatiale de Lomé se fait donc vers l'Est en direction de la ville d'Aného et vers le Nord-Ouest en direction de Mission Tové et Noépé (**Carte 10**). La superficie de l'agglomération a presque quadruplé, passant de 7 185 hectares en 1986 à 29 301 hectares en 2014. Rappelons que sur la même période, sa population est passée de 0,37 millions à 1,57 millions.

Carte 10: Extension de l'agglomération de Lomé entre 1986 et 2014



Cette ville, dont la limite Nord étaient le boulevard circulaire en 1928, a rapidement franchi ce boulevard pour se développer sur les marges rurales et en agglomérant dans les années 1970 les anciens villages, fermes et hameaux les plus proches comme Gbényédji, Ablogamè, Akodéssewa, Bè-Klikamè, Agbalépédo et Hédzranawoé (Le Bris, 1998). Dans les années 1980 et 1990, elle s'est étalée jusqu'à Akodéssewa-Kpota et Adidogomé (Akpakli, 1996), Baguida (Dartey, 2008) et Agoènyivé (Biakouye, 2007). Aujourd'hui, l'espace urbanisé de la ville de Lomé est devenu très vaste.

C'est vers l'Est, en direction de la frontière du Bénin, que l'étalement est plus spectaculaire. Le verrou apparemment infranchissable qu'avait longtemps constitué la zone portuaire et industrielle, a sauté entre 2001 et 2014. De la frontière du Ghana à l'Ouest jusqu'à la limite de la zone urbanisée de Lomé à l'Est, la distance est passée de 12 km en 1986 à 28 km en 2014, intégrant les localités de Dévégo et Avépozo (préfecture du Golfe), Kpogan, Afidégnigban, Agbavi, Agbata, Dagué et une grande partie d'Amédéhoevé (préfecture des Lacs). Seuls 5 km séparent actuellement le front d'urbanisation Est de la ville de Lomé et la limite Ouest de l'agglomération d'Agbodrafo (4185 hbts). C'est également le long de la route Lomé – Sanguéra – Noépé que l'extension de la ville de Lomé est spectaculaire. De l'Océan Atlantique au Sud jusqu'à la limite de la zone urbanisée au Nord-Ouest, la distance est passée de 10 km en 1986 à 20 km en 2014, intégrant les localités d'Avédji, Sagbado, Ségbé, Ekpo et une partie des villages du canton de Sanguéra. L'extension de Lomé s'opère donc par agglomération des localités périphériques pour former une seul et même conurbation. De fait, les statistiques démographiques nationales elles-mêmes intègrent progressivement les populations de ces localités périphériques à la population totale de la ville de Lomé.

Cependant l'étude révèle que certaines localités agglomérées dans la conurbation de la ville de Lomé ne sont pas prises en compte par les statistiques démographiques nationales. Ces localités sont recensées comme des villages indépendants ou des hameaux. Il s'agit de Kpogan (4505 hbts), Afidégnigban (1496 hbts), Agbata (6294 hbts), Agbavi (2903 hbts), Gbodjomè (4207 hbts), Amédéhoevé (608 hbts), Togokome (1245 hbts), Dague (3328 hbts) et Avoudjigbe (514 hbts) pour le front d'urbanisation

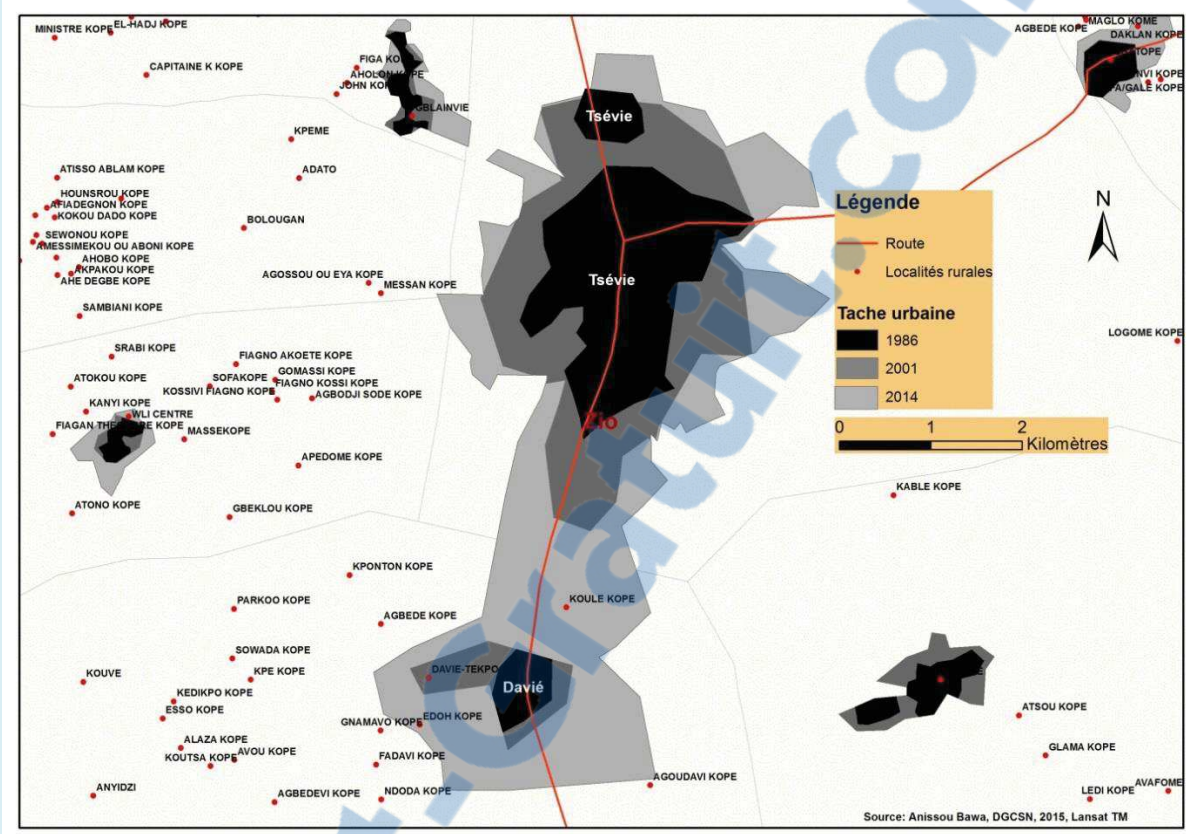
Est ; et de Legbassito (5289 hbts), Kohe (4720 hbts), Fidokpui (4274 hbts), Dikamè (3901 hbts), Togblé centre (3304 hbts) Ségbé (797 hbts) et Dalimé (1659 hbts) pour le front d'urbanisation Nord-Ouest.

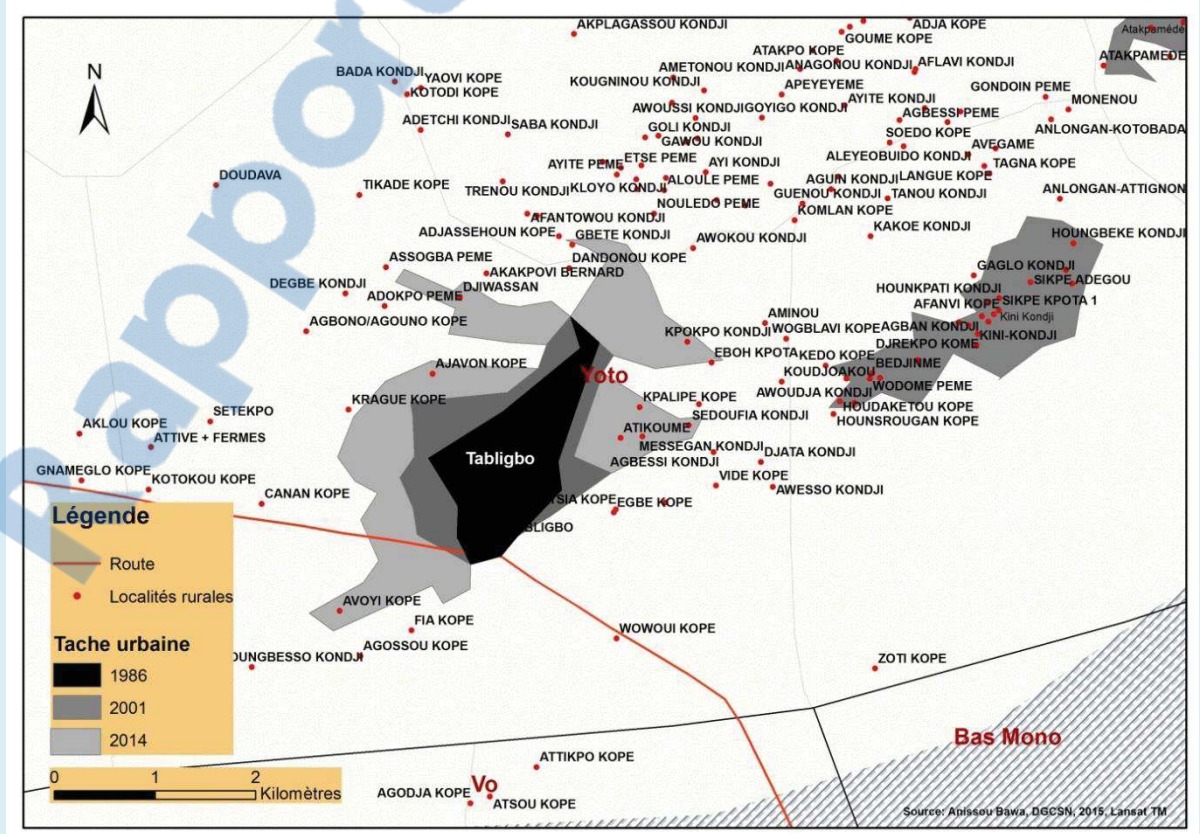
Si à l'Est l'individualisation de ces localités se fonde sur l'organisation administrative, celle des localités du front Nord-Ouest reflète l'imperfection de statistiques nationales. En réalité, la ville de Lomé déborde les limites administratives du département du Golfe auquel elle appartient et des localités situées dans le département des Lacs font désormais partie de l'agglomération de Lomé.

Un phénomène semblable s'observe aux périphéries des **villes secondaires** anciennes, notamment à Tsévié et à Tabligbo (**Planche 15**). La ville de Tsévié s'est étendue dans sa partie Sud sur une distance de près de 7 km en s'agglomérant à Davié (5859 hbts) et Davié Kopé (2842 hbts). Elle continue sa progression vers la métropole de Lomé et devrait fusionner à court terme avec l'agglomération d'Adétikopé qui compte actuellement plus de 45 000 habitants. Sur le front d'urbanisation Nord-ouest, la ville de Tsévié agglomère progressivement le village de Gblainvié (3261 hbts). C'est donc une grande agglomération qui est en cours de formation dans cette zone et les statistiques de la population devront tenir compte de ces évolutions.

De même la ville de Tabligbo a aggloméré entre 1986 et 2014 les villages d'Atikoumé (924 hbts), Kini Kondji (703 hbts), Kpokpo Kondji (608 hbts) et Messegan Kondji (352 hbts). Mais la ville tend à s'étendre dans toutes les directions pour agglomérer ces villages à la conurbation.

Planche 15: Extension des villes secondaires de Tsévié et de Tabligbo entre 1986 et 2014.





A travers ces trois cas – Lomé, Tsévié et Tabligbo – on constate qu'à partir d'un noyau urbain les villes de la Région Maritime étalent leurs périphéries pour agglomérer les localités voisines dans de grandes conurbations et donner naissance à des agglomérations importantes en termes de population.

Toutefois, en dehors de ces centres urbains préexistants, il se forme de nouveaux espaces urbains par un processus de 'coalescence' de petites localités, principalement autour de la ville de Lomé et des villes secondaires. Nous allons voir ce processus de formation de nouveaux espaces urbains.

4.3 Émergence de nouveaux espaces urbains par coalescence de localités rurales

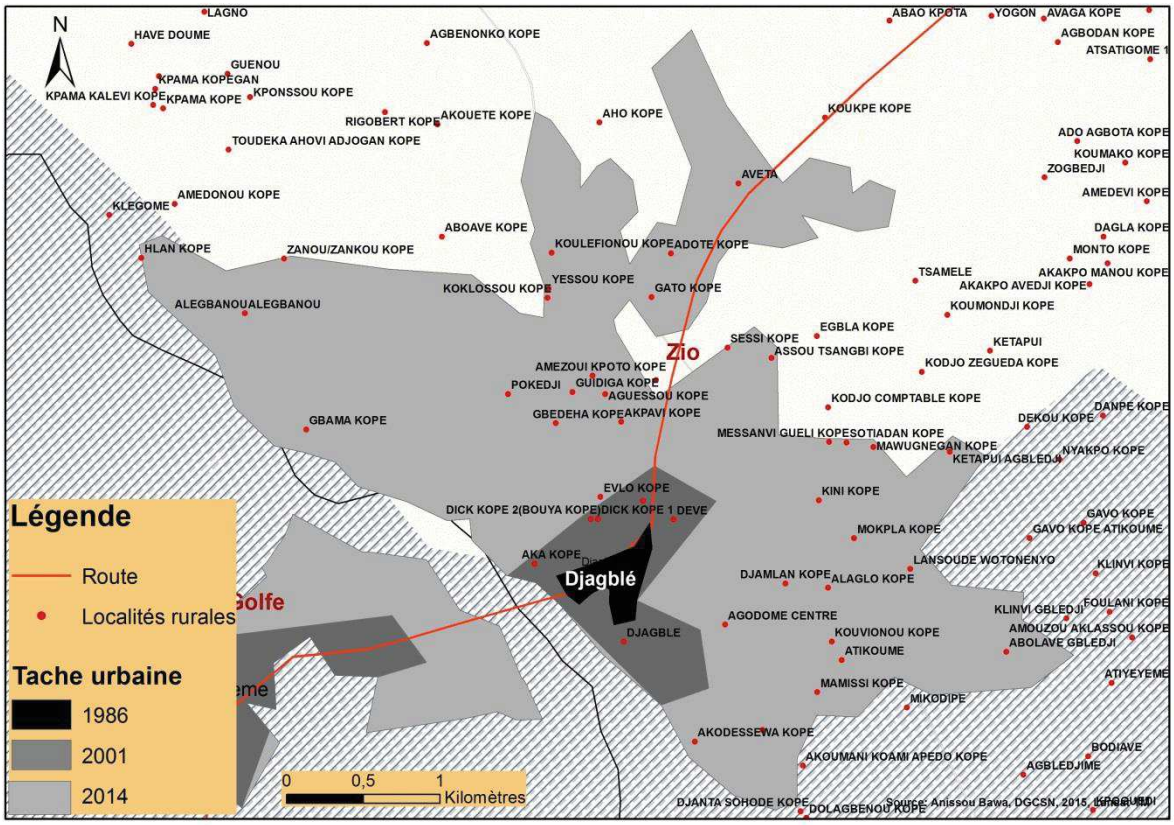
Sous la pression démographique, l'habitat rural des zones de peuplement dense, notamment celles des périphéries urbaines de la ville de Lomé, se densifie pour donner naissance à des espaces urbains. Ces espaces urbains qui émergent des campagnes sont encore marginalisés par les statistiques nationales et les projets d'aménagement urbain. Pourtant, la part de la population urbaine issue de cette densification de l'habitat est en train de s'accroitre rapidement. Les agglomérations de Djagblé et d'Adétikopé illustrent ce processus d'urbanisation en cours dans certaines zones rurales de la Région Maritime (**Planche 16**).

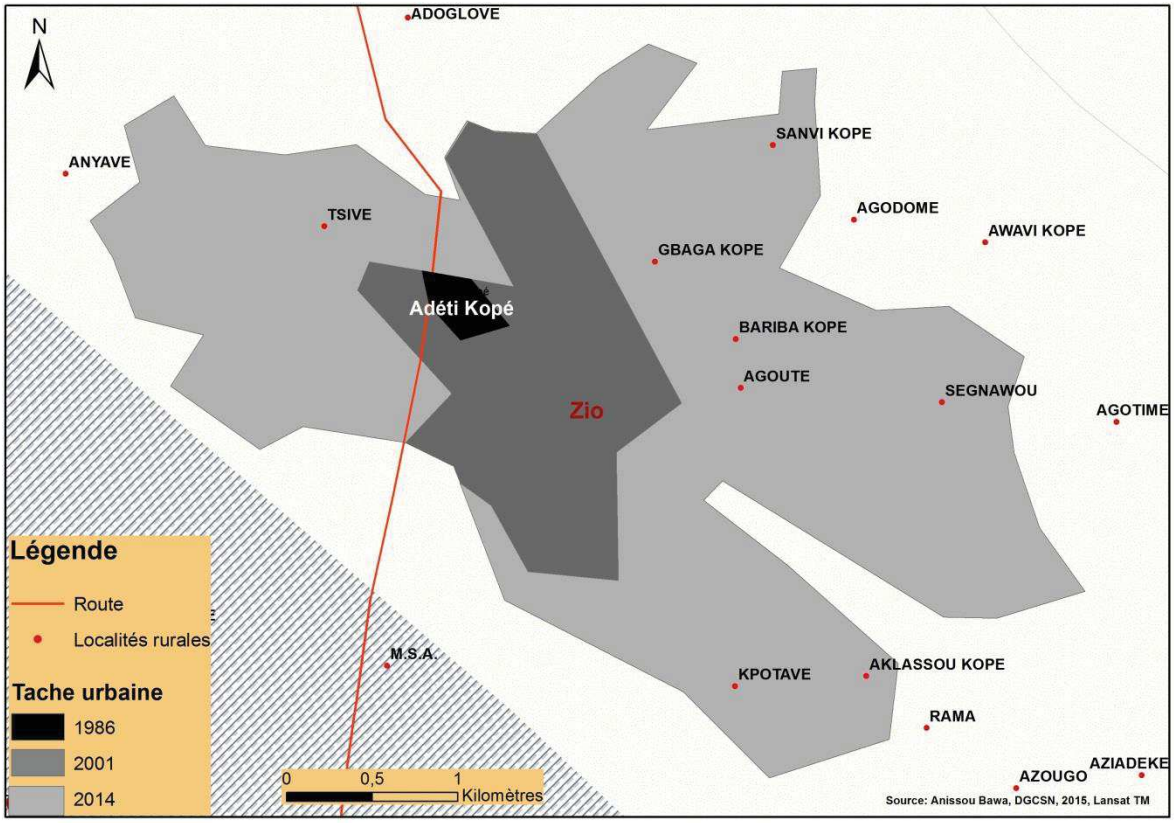
En moins de trente ans, l'agglomération de Djagblé a vu sa superficie initiale multipliée par 69, passant ainsi de 16 hectares en 1986 à 1101 hectares en 2014. Une trentaine de localités ont contribué à l'émergence de cette agglomération. Les plus importantes sont Gbama Kopé (1973 hbts), Dévé (1778 hbts), Pokédji (1667 hbts) et Aka Kopé (1360 hbts). De fait la population de Djagblé a suivi le mouvement et elle a augmenté sur la même période de 1825 hbts à 11 516 hbts. A Adétikopé, la superficie a été multipliée par 110, passant de 11 hectares en 1986 à 1208 hectares en 2014. La population de cette agglomération n'a augmenté que de 7 fois passant de 6906 hbts à 45209 hbts.

Ces territoires urbains émergeants montrent que les dynamiques urbaines sont fortes, non seulement autour des centres urbains, mais aussi dans les espaces ruraux denses. Là aussi, cette recomposition de l'espace rural n'est pas sans conséquence sur le maintien des terres agricoles et des paysages naturels, et elle entraine une véritable 'course à la terre'. Ce qui expliquerait l'étalement urbain rapide au détriment de la croissance démographique de ces nouveaux territoires urbanisés.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Planche 16: Extension de l'agglomération de Djagblé et d'Adéti Kopé



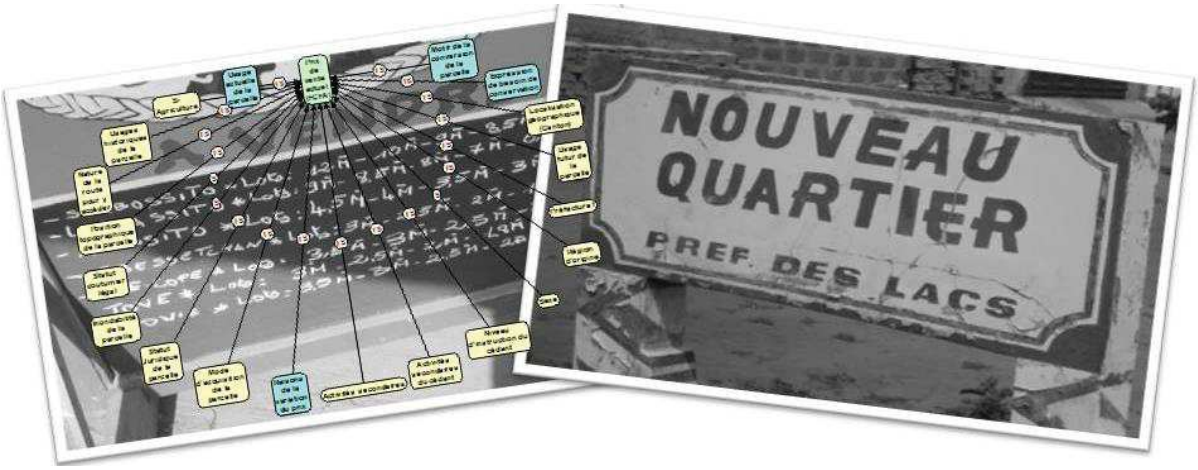


4.5 La région Maritime du Togo à l'épreuve de la course à la terre

Les dynamiques d'agglomération analysées précédemment, combinent étalement urbain par front dans les périphéries des centres urbains existants, et densification du bâti dans des zones rurales et agglomération de localités rurales dépourvues de centre. Les mêmes processus ont été observés dans des zones beaucoup moins dense, notamment dans le Sahara (Bredeloup & Pliez, 2005) et en Afrique de l'Est (Harre et al., 2015). Si, historiquement, les dynamiques d'occupation de l'espace s'expliquaient exclusivement par des mobilités de proximité comme l'ont souligné les travaux de Quesnel (1999) sur la colonisation agraire en Afrique de l'Ouest, aujourd'hui les modes d'occupation des sols ont beaucoup évolué. Une course à la terre est née de l'évolution démographique récente de la Région Maritime selon les témoignages recueillis.

Apétsi, agriculteur d'une soixantaine d'années à Vogan (à 55 km de Lomé), à la tête d'une exploitation maraîchère de 19 hectares, témoigne ainsi : « *nous sommes trois frères à exploiter 38 ha de terre hérités de notre père dans le canton de Baguida (périphérie de la ville de Lomé). Tout se passait bien, jusqu'à ce qu'un jour notre benjamin (le plus jeune de la famille) me ramène une somme d'argent […] comme quoi, il avait vendu notre terre à des gens de la ville pour construire leur maison et qu'il immigrait en Allemagne […]. Je n'étais pas au courant pour cette transaction mais j'ai pris ma part et je suis venu m'installer ici à Vogan où j'ai acheté 20 ha à ma belle-famille. C'est chez moi et tous les villages voisins savent que je suis le premier venu ici […]. Je suis arrivé en 1999 et ma dépouille sera enterrée sur cette terre, c'est mon village, le village de Apétsi (Apétsi Kopé)*». Comme lui ou son jeune frère, ils sont nombreux ces agriculteurs à être confrontés au processus d'urbanisation qui est en cours dans le sud du Togo et l'ensemble du Golfe de Guinée. L'un des enseignements intéressant de ces témoignages est que l'urbanisation des espaces périphériques est subordonnée à l'accession à la propriété foncière. La partie III de cette thèse fournira des éléments de compréhension du marché foncier en plein croissance et des filières d'approvisionnement en terres constructibles et agricoles ainsi que les acteurs impliqués.

PARTIE III : MARCHÉ FONCIER, ACTEURS ET FILIÈRES D'APPROVISIONNEMENT EN TERRES POUR LE LOGEMENT



« *Le pauvre c'est celui qui n'a pas de terre* »

Les nombreux témoignages recueillis de façon informelle sur le terrain ont permis d'appréhender l'importance de la question de l'accession à la propriété foncière dans les dynamiques de peuplement et dans la recomposition des paysages des périphéries urbaines. Pour les populations locales, la réussite sociale d'une personne n'est reconnue que lorsque celle-ci habite sa propre maison (Lare, 2015; Marguerat, 1990). Pas celle dont il a hérité, mais celle qu'il a construite avec ses propres moyens. C'est un véritable culte de l'habitat individuel soutenu par le manque de logements sociaux. Et pour répondre à la demande foncière qui en résulte, il faut de la terre constructible, beaucoup de terre. À entendre les populations locales, il existerait une 'course à la terre', accélérée par la monétarisation des transactions foncières et la croissance démographique.

Bien que la volonté politique de structurer le marché foncier des villes du Togo soit de plus en plus affirmée au plus haut niveau, les décideurs publics ne savent pas par où l'action publique doit commencer tant la question des marchés fonciers est à la fois complexe et épineuse. Le 23 janvier 2013, le Premier ministre togolais Ahoomey-Zunu laissait entendre que "*les transactions foncières sont de plus en plus assimilées à celles d'un réel produit de base qui contribue à la création d'un marché foncier en plein épanouissement […], mais qui a grandement besoin d'être organisé et bien géré*" (Afriquinfos, 2013). Il est donc indispensable d'étudier ce marché foncier togolais et de chercher à en comprendre son fonctionnement afin d'accompagner les décideurs.

Dans la zone d'étude, qui est marquée par un pluralisme des droits fonciers, nous chercherons à caractériser dans le **chapitre 5**, le régime foncier, l'évolution des modes d'appropriation des terres, la nature des parcelles vendues et à identifier les déterminants des prix des terres ainsi que les logiques des différents acteurs de ce marché (cédants, promoteurs fonciers, acquéreurs…). Nous nous attelons également à comprendre comment la ville s'approvisionne en terres constructibles dans ses périphéries (**Chapitre 6**). Cette analyse s'appuie sur une approche systémique des filières d'approvisionnement en terres pour le logement, particulièrement pertinente dans des contextes marqués par la coexistence de régimes fonciers différents et par la complexité des procédures pour obtenir de la terre, comme c'est le cas dans les villes d'Afrique de l'Ouest (Durand-Lasserve et al., 2015). Cette méthode est ici appliquée au cas des zones périphériques de

la ville de Lomé et de son hinterland rural. Elle repose sur la notion de filière d'approvisionnement qui, en partant du statut de la tenure foncière au moment où la terre est mise en vente pour la première fois pour un usage résidentiel, montre à la fois quel est le processus par lequel cette tenure peut être améliorée et quels sont les types de transactions sur les marchés fonciers. Comment une exploitation agricole rurale est mise en vente sur le marché foncier urbain ? Qui sont les principaux acteurs de ce processus ? Qui fournit et qui achète ? Quel est le rôle des pouvoirs publics ?

Chapitre 5 : Le marché foncier en Région Maritime

La marchandisation des terres est une thématique ancienne (Ricardo, 1815, 1817), mais toujours d'actualité (Cavailhès et al., 2007; Levesque, 2014; SAFER, 2011; Tarrouth & Colin, 2016). Nombreux sont les travaux qui ont eu à souligner l'importance de la marchandisation des terres dans le processus d'urbanisation et la dynamique du peuplement (Capozza & Helsley, 1989; Cheshire & Sheppard, 1995; Colwell & Munneke, 1997; Livadis et al., 2006; Roe et al., 2004). Peu de travaux concernent toutefois l'Afrique tropicale (Antwi, 2000a; Chauveau et al., 2006; Kironde, 2004; Lecat, 2004; Napier, 2010; Soro & Colin, 2008) et ces travaux se limitent le plus souvent à l'analyse de la superposition des droits traditionnels et des droits modernes de la tenure foncière et du marché foncier formel (Durand-Lasserve et al., 2015, 2012; Mbetid-bessane, 2014). Or, réduire ainsi l'étude du marché foncier ne permet pas de prendre en compte des enjeux spécifiques aux villes Ouest-africaines : la croissance urbaine incontrôlée, l'insécurité foncière dans la zone périurbaine, l'épuisement des réserves foncières de l'État ou l'aggravation des conflits fonciers.

Au Togo, quelques études conduites dans ce domaine ont mis en évidence la fragilité des pratiques foncières à travers la superposition des droits modernes et traditionnels (Biakouye, 2007; Dziwonou, 2000; Le Bris, 1998; Marguerat, 1990; Sankaredja, 2008). Mais il n'existe pas, à ce jour, d'étude qui caractérise de façon formelle le marché foncier et qui traite de la question des prix des terres en lien avec les processus d'urbanisation et de densification du peuplement rural. Notre recherche est une contribution qui vient combler cette lacune et analyser les interactions entre la pression démographique et le marché foncier.

Nous traitons dans ce chapitre du régime foncier togolais, de ses limites et des différents modes d'appropriation foncière. Nous caractérisons ensuite le marché foncier : réglementations, caractéristiques des parcelles en vente, distribution spatiale et évolution des prix. Nous tenterons enfin d'identifier certains des déterminants des prix des terres. Cette analyse est réalisée à partir de données sur les prix de 1345 parcelles en vente dans la Région Maritime du Togo, et à partir des entretiens que nous avons réalisés sur le régime foncier, les modes d'appropriation foncière et l'évolution des prix des terres

auprès des agents immobiliers, des coxers[6], des géomètres des services techniques du cadastre, des cadres des administrations, des autorités préfectorales et des chefs coutumiers (**Tableau VIII**).

Tableau VIII: Profil et nombre des personnes des entretiens

Profil des personnes	Nombre
Cadres d'administration Président de l'Assemblé Nationale (1), Préfet (2), Adjoint au Maire (3) et Agents Techniques du cadastre (9)	15
Collectivités territoriales Chefs coutumiers de canton (7), Notables secondant le chef (31) et Chef spirituel de village (1)	39
Agents immobiliers, Coxers ou démarcheurs, géomètres	37
Total	**91**

5.1 Le Régime foncier Togolais

Le régime foncier du Togo découle des procédures foncières coloniales qui se sont succédées depuis 1904. Les premiers à avoir colonisé le Togo sont les Allemands (1884-1918) et leur administration mit en place un système de livres fonciers ('*Grundbuch*') sur lesquels chaque terrain était répertorié. La France succède à l'Allemagne en 1919, récupère ce système, et le modifie en 1932 en instaurant un système de transcription dont le but était de « ne reconnaître comme seule appropriation foncière authentique que celle fondée sur le titre foncier correspondant à un immeuble ou un terrain immatriculé » (Péchoux, 1939). Après une vive réaction des populations autochtones, la Société des

[6]Les **coxers** ou « **démarcheurs** » sont des intermédiaires présents sur les marchés informels auxquels font appel beaucoup d'acheteurs et de vendeurs de terres. Ils ont des informateurs dans les villages périurbains qui leur indiquent quels sont les terrains à vendre et ils négocient avec les collectivités propriétaires terriennes. Ils jouent ainsi un rôle essentiel dans la conversion de la terre de rurale à urbaine. Ils connaissent les astuces pour contourner les procédures légales et savent comment traiter avec l'administration pour faciliter les ventes. On les voit souvent dans des endroits publics, notamment sur le bas-côté des routes, non loin des parcelles à vendre.

Nations[7] intervient et demande à la France de reconnaitre la propriété écrite sans pour autant faire disparaitre le droit coutumier et en respectant les tenures foncières autochtones. Depuis cette période, la propriété des terres au Togo est marquée par ce « dualisme » (Marguerat, 1991) : d'une part le droit coutumier accepté par les populations, appliqué et transmis de génération en génération ; et d'autre part le droit moderne issu de la colonisation, très peu connu, difficilement compris et accepté des populations. Conformément à cette législation en vigueur « est propriétaire foncier toute personne physique ou morale reconnue formellement ou qui a un droit coutumier acquis[8] ».

La loi fondamentale de la IVème République en son article 27 et son ordonnance n° 12 du 6 février 1974 fixant le régime domanial et foncier confirme le droit coutumier comme base d'enregistrement des terres coutumières et met l'accent sur la nécessité d'acquérir un titre foncier par la procédure d'immatriculation (voir Annexe 1) ou du moins un titre précaire[9]. L'immatriculation peut être obtenue par la conversion de divers titres existants (terres inscrites au *Grundbuch* ou acquises selon les règles de la transcription) ou par une procédure centralisée.

Conformément à cette procédure de reconnaissance des droits de propriété, trois domaines fonciers sont définis : le **domaine public** (routes, marécages, réseaux de téléphone, d'électricité, d'eau, etc.), le **domaine privé** qui peut appartenir à des collectivités, à des particuliers ou à l'État, et le **domaine national** qui devrait regrouper toutes les terres inoccupées dont personne ne revendique le droit de propriété. L'État, en vertu de son droit de souveraineté, est chargé de gérer le domaine public, le domaine national et le domaine privé étatique.

Le reste des terres est possédé par des tiers, conformément à la loi sur le régime de la propriété ou en vertu des titres réguliers de concession. Le droit d'usage, à titre

[7] La **Société des Nations** (SDN) était une organisation internationale introduite par le traité de Versailles en 1919, élaboré au cours de la Conférence de paix de Paris, afin de préserver la paix en Europe à la fin de la Première Guerre mondiale (https://fr.wikipedia.org/wiki/Soci%C3%A9t%C3%A9_des_Nations)

[8] **Droit coutumier acquis** est un consensus non écrit mais fondé sur le témoignage des autres membres de la communauté du village et qui attestent que le bien foncier dont un individu ou une collectivité réclame le droit de propriété l'appartient effectivement.

[9] Un **titre précaire** est un document administratif signé par l'autorité local (Préfet ou Maire ou chefs coutumiers) qui reconnait le droit d'occuper une parcelle à une collectivité ou à un individu pour un usage quelconque. Il est localement désigné sous l'appellation de « **un Tampon** » en référence à la première reconnaissance administrative. Il ne fait pas office de titre de propriété mais reste indispensable à l'établissement du Titre Foncier.

Rapport-Gratuit.com

temporaire ou permanent, relève exclusivement de ces personnes physiques ou morales reconnues comme propriétaires.

Ces dispositions du régime foncier togolais ne donnent donc pas à l'État le contrôle absolu du foncier sur l'ensemble du pays. Néanmoins l'État en tant que puissance publique a la prérogative d'exproprier au nom de l'intérêt général.

5.2 Les modes d'appropriation foncière

Selon les coutumes togolaises[10], la terre est un bien qui appartient au premier occupant et à sa collectivité. L'**occupation** est donc le mode traditionnel d'acquisition des droits sur la terre. Elle trouve sa légitimité dans le consensus non écrit des populations. La terre est un bien inaliénable, placé sous le contrôle du chef de la collectivité (souvent le premier occupant). Avec l'accord de ce dernier, les autres membres de la collectivité occupent des terres pour leurs activités agricoles. Le chef de la collectivité peut également « donner » (transmission par **donation**). Lui seul peut procéder à la donation d'une terre, mais avec le consentement du conseil de la collectivité. Le bénéficiaire de la donation ne peut être un membre de la collectivité. En général, c'est un migrant qui a l'intention de s'installer durablement.

Au fur et à mesure que la population augmente, des tensions internes peuvent apparaitre dans la collectivité et conduire au morcellement de la réserve foncière collective en propriétés foncières familiales. Le chef de la collectivité perd ainsi le contrôle d'attribution des terres au profit des chefs de famille, et ces derniers peuvent transmettre leurs terres à leur descendance.

La transmission **successorale** est le second mode traditionnel d'acquisition des droits sur la terre. C'est une pratique coutumière imprécise, mais homogène dans l'ensemble de la Région Maritime. Cette imprécision, bien connue de tous ceux qui ont essayé de comprendre les règles foncières africaines, est la rançon de la souplesse de la coutume : pas de systématisation et peu de rites cérémoniaux. Selon Hochet (1985), les 'juristes'

[10] Entretien avec Togbui Adonssou (Chef coutumier du canton de Djagblé), S. Tsolényanou (Notable dans le village de Nimanya), T. Kpotivi (notable Tokpli) et le chef coutumier du village de zoti

villageois, ces 'ignorants' efficaces, soucieux d'équité, s'adaptent aux conditions du milieu naturel, à l'évolution économique et aux mouvements des idées. La complexité du régime successoral s'accroît encore si l'on tient compte de la transmission de pouvoirs 'surnaturels' (Schwartz & Mignot, 1987).

Parfois, le besoin pressant d'argent pour faire face à des dépenses imprévues liées aux maladies, aux cérémonies traditionnelles diverses, à la scolarisation des enfants dans une école supérieure… amène le chef de famille à vendre une partie de la propriété foncière familiale. Comme le confirme Gbemou, notable du chef de canton de Kovié, « *ma fille vient d'avoir son bac (baccalauréat) et doit partir s'installer à Lomé pour poursuivre ses études à l'institut national des sages-femmes […], il faut lui louer une chambre en ville, payer une caution de location de 12 mois, préparer ses fournitures scolaires, trouver un moyen de déplacement (motobécane ou vélo), lui donner un peu d'argent de poche […], je n'ai rien à part ma terre, j'ai donc vendu 20 hectares pour réunir l'argent nécessaire […] si je ne le fais pas, elle risque de s'adonner à la vie facile comme la plupart des filles de son âge […] or c'est la seule parmi mes 12 enfants à avoir obtenu son bac* ». Ce témoignage montre la facilité avec laquelle une terre héritée peut basculer sur le marché foncier. Cette transmission des droits de propriété par la **vente** conduit à la monétarisation des transferts de terre. Cette pratique est très ancienne pour les parcelles urbaines de la ville de Lomé puisqu'elle remonte à l'époque précoloniale (Le Bris, 1993; Le Bris et al., 1985), mais elle l'est beaucoup moins pour les zones rurales.

5.3 La marchandisation des terres

La marchandisation affecte actuellement, toutes les terres de la Région Maritime du Togo relevant du domaine privé (pas celui de l'Etat[11]), qu'elles soient en milieu urbain ou rural, agricoles ou forestières. Elle mobilise une diversité d'acteurs directs (fournisseurs ou cédants, promoteurs fonciers, acquéreurs) ou indirects (coxers, intermédiaires, témoins…) dont nous présenterons le profil socioprofessionnel

[11] Les entretiens avec les autorités du Togo ont révélé que l'Etat vend également des terres, généralement à des institutions (ambassades, banques…). Cependant les détails des transactions ne sont pas accessibles pour l'instant. De plus les particuliers (individus et collectivités) n'ont pas encore accès à ce marché.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

ultérieurement. La terre étant un bien collectif ou individuel, c'est la collectivité (ou l'individu) qui est qualifiée pour transférer la propriété à des tiers par la vente. Les transactions foncières s'opèrent de gré à gré, sans intervention de l'Etat[12]. Elles correspondent selon les coutumes à un contrat non écrit ou, dans le meilleur des cas, à un contrat ou reçu de vente non authentifié. L'acquéreur se charge ensuite d'obtenir un titre foncier ou un titre précaire auprès des services compétents.

5.3.1 Un marché dominé par les règles coutumières

D'une manière générale, il n'existe aucun cadre réglementaire spécifique au marché foncier togolais. Seul le décret n° 71-141 du 24 juin 1971 limite les prix des terrains à bâtir situés dans le périmètre urbain de la ville de Lomé (capitale du Togo). Ce texte, vieux de plus de quarante ans, est discutable aux vues des changements socioéconomiques actuels. Dans les autres villes du pays et en milieu rural, la marchandisation et le mode d'utilisation des terres sont réglementés par les droits coutumiers à l'exception des titres fonciers délivrés par le service cadastral pour des terres exploitées à des fins agricoles aux environs des centres urbains et pour des plantations privées de cocotiers et de palmiers à huile.

Dans ces conditions, nous considérons que le marché formel concerne les transactions sur des parcelles dotées d'un titre foncier ou d'un titre précaire authentifié par un acte notarié. Le marché informel reste celui du transfert de terres coutumières, sans document administratif, avec une simple attestation de vente non authentifiée.

Nous considérons toutefois que ce marché foncier informel n'est pas anarchique puisque des règles coutumières existent (Syagga, 2010).

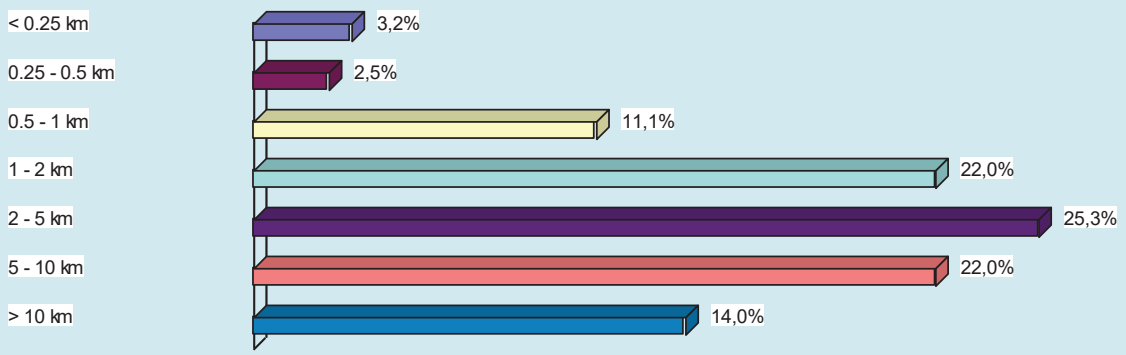
5.3.2 Caractéristiques des parcelles mises à la vente

D'après la base de données constituée à partir des informations collectées sur les panneaux des agences immobilières et des entretiens conduits auprès des agents immobiliers et des géomètres, les terres vendues sur le marché foncier togolais ont une

[12] Entretien avec un agent technique de la direction général du service de la Cartographie et du Cadastre du Togo) et de M. Kossi (Topographe et géomètre agréé à la marie de Tsévié)

taille comprise entre 150 m^2 et quelques centaines d'hectares. Elles sont, pour la plupart, occupées par des cultures vivrières (63,6 %), notamment des champs de maïs, de manioc et de riz ; des parcelles de maraichage (30,4 %) ; des plantations de tecks, d'eucalyptus, de palmiers à huile et de cocotiers (4,4 %). Le reste (1,4 %) est occupé par la brousse ou la végétation naturelle. Les terrains sont le plus souvent plats et situés dans des zones non inondables (84 %), plus rarement sur des pentes (10,6 %) ou dans des bas-fonds (5,4 %). Seules 21,4 % de ces parcelles en vente sont situées dans des localités desservies par le réseau électrique et 8,9 % ont la possibilité d'un accès à l'adduction d'eau potable, obligeant ainsi les nouveaux acquéreurs à faire recours aux forages individuelle pour s'approvisionner en eau. Elles sont pour l'essentiel situées à plus d'un kilomètre d'un réseau routier goudronné (**Graphique 7**) et il faut traverser la brousse et les champs par des sentiers sinueux pour avoir accès à la plupart de ces parcelles.

Graphique 7: Part (%) des parcelles en vente par classe de proximité (Km)



5.3.3 Typologie du marché foncier

Deux types de marché foncier ont été identifiés dans la Région Maritime du Togo. Ils se caractérisent par l'usage futur le plus probable de la parcelle qui influe sur le prix et la superficie des parcelles (**Figure 3 et Tableau IX**).

Le **marché foncier agricole et forestier :** les principaux clients visés sont des exploitants agricoles. Les terrains en vente sur ce type de marché sont destinés à l'agrandissement des exploitations agricoles. Le nombre de transferts concerne 39 % de

l'ensemble des parcelles (soit 524 parcelles mises en vente), pour une surface totale de 1676,8 ha. La caractéristique principale de ce type de marché est la grande taille des parcelles.

Le **marché foncier résidentiel ou marché de l'urbanisation,** c'est-à-dire le marché des terres constructibles. Ce sont les terres sur lesquelles s'opèrent l'extension urbaine, celles des infrastructures, des espaces de loisirs et des constructions de maisons. La clientèle visée est non agricole. Le nombre de transferts sur ce marché est très important. Il concerne 61 % des parcelles (soit 821 parcelles). Mais les parcelles échangées sont de très petite taille et la surface totale des terres concernées par ce type marché est seulement de 98,52 hectares.

Figure 3: Panneau de vente des terres indiquant la surface, la localisation et le prix des parcelles.

Tableau IX: caractéristiques des deux types de marché

	Variables discriminantes		
	Unité de surface	**Surface médiane**	**Prix médian (FCFA/m^2)**
Marché foncier agricole	hectare	3,2 ha (32 000 m^2)	65 (0,10 EUR)
Marché foncier résidentiel	lot	2 lots (1200 m^2)	1855 (2,83 EUR)

L'unité de surface est l'hectare (10 000 m^2) sur le marché foncier agricole et le lot[13] (600 m^2) sur le marché foncier résidentiel. La grande taille des parcelles sur le marché foncier agricole contraste avec les prix bas des terres. La terre destinée à l'agriculture se négocie à 65 FCFA.m^{-2} (0,10 EUR.m^{-2}) contre 1855 FCFA.m^{-2} (2,87 EUR.m^{-2}) pour les terres destinées à l'urbanisation, soit un facteur multiplicatif de 29.

L'usage des terres n'étant pas prédéfini par l'autorité en charge de la gestion des terres (inexistence d'un Plan Local d'Urbanisation), seuls les mécanismes du marché dictent cet usage. Or les vendeurs de terre anticipent sur l'usage futur des parcelles (agricoles ou à bâtir) et ajustent ainsi les prix de vente. La représentation de la distribution spatiale des prix des terres dans la Région maritime permet d'illustrer ce marché.

5.3.4 Distribution spatiale des prix des terres

Pour analyser la distribution spatiale des prix des terres collectés auprès des agences immobilières, nous avons élaboré des cartes où le prix est représenté par des cercles proportionnels. Ensuite, les données de prix ont été moyennées à l'échelle des cantons afin d'étudier l'évolution du marché entre 2000 et 2015. L'analyse est conduite séparément sur les deux segments du marché que nous venons de voir, le marché agricole et forestier d'une part et le marché de la construction d'autre part.

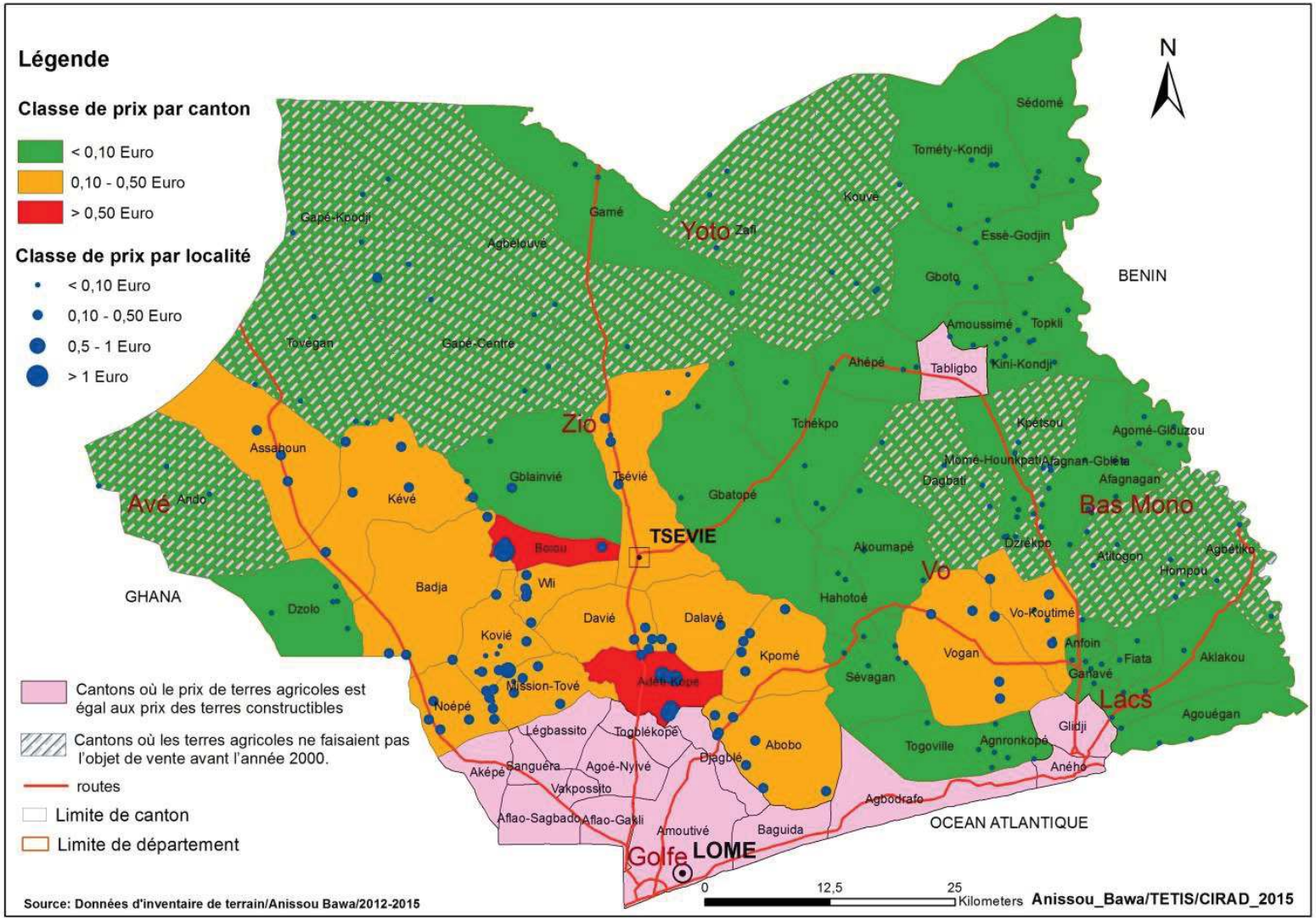
[13] Le « lot » correspond à 600 m^2 ; c'est une appellation locale des parcelles après l'opération de lotissement qui correspond à la subdivision d'un terrain vierge d'un seul tenant en parcelles avec aménagements appropriés d'infrastructures et équipements collectifs pour accueillir les constructions à réaliser par les occupants futurs". Les travaux de terrains ont permis de constater qu'au Togo, le lotissement est réalisé par des géomètres privées sans autorisation préalable de l'Etat.

5.3.4.1 Un marché foncier agricole et forestier en mutation

La vente des terres sur le marché foncier agricole et forestier s'est généralisée dans toute la Région Maritime depuis les années 2000. Les entretiens réalisés auprès des collectivités territoriales révèlent qu'avant cette période les terres agricoles ne faisaient pas l'objet de vente dans les cantons d'Ando et Tovégan (département d'Avé), Gapé-Kpodji, Gapé-centre et Agbelouvé (département du Zio), Zafi et Kouvé (département de Yoto), Dagbati et Dzrépko (département du Vo), Atitogon, Kpétsou, Houmpou et Agbétiko (département du Bas-Mono) (zones hachurées sur la **Carte 11). A l'heure actuelle**, ces treize cantons sont à dominante agricole et la transmission successorale et la donation y sont le plus souvent pratiquées. Le nombre de transferts fonciers monétarisées y est encore faible : il représente 68 parcelles (12,9 % des parcelles mises en vente sur le marché agricole). La surface des parcelles en vente est très importante et varie entre 24 et 120 hectares. La plupart des acquéreurs sont des agriculteurs qui quittent des zones de forte pression urbaine, mais aussi des élites nationales ou « cadres » dont l'importance dans la dynamique des acquisitions foncières interpelle de plus en plus les chercheurs (Cotula, 2012; Faye et al., 2011; Tarrouth & Colin, 2016).

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Carte 11: Distribution spatiale des prix des terres agricoles



Pour le reste des cantons, la vente des terres destinées à l'usage agricole est une pratique antérieure aux années 2000. Le prix de vente ne dépasse pas 65,5 FCFA.m^{-2} (0,10 EUR.m^{-2}) dans plus de la moitié des cantons (56,3 %). Il varie entre 65,5 et 327,5 FCFA.m^{-2} (0,10 et 0,50 EUR.m^{-2}) dans 19,7 % des cantons, principalement ceux localisés le long des principales routes de la région et autour de la ville de Lomé. Seuls deux cantons présentent des prix supérieurs à 327,5 FCFA.m^{-2} (> 0,50 EUR.m^{-2}). Il s'agit du canton de Bolou, situé à 15 km à l'ouest de la ville de Tsévié, et du canton d'Adétikopé, à 20 km au Nord de Lomé, où le développement des activités d'extraction de sables pour la construction a occasionné l'augmentation des prix. Cette activité a été soutenue par arrêté interministériel lorsque le gouvernement togolais a interdit l'exploitation du sable marin à partir du 31 décembre 2011, pour protéger et sauvegarder l'environnement marin et éviter l'érosion côtière dont le pays est victime.

L'analyse spatiale des prix des terres sur le marché agricole et forestier met aussi en évidence la zone littorale et la périphérie de la ville de Lomé où le prix des terres agricoles est égal au prix des terrains à bâtir. C'est un espace qui couvre 23,9 % des 71 cantons étudiées. Pour l'essentiel, les acquéreurs sont des actifs non agricoles qui mettent en location ces parcelles pour la production agricole ou pour se lancer eux-mêmes dans le maraîchage dans un premier temps, avec l'objectif à terme de bâtir une maison.

De manière générale, plus on s'éloigne du littoral, du réseau routier et de la ville de Lomé, plus les prix de la terre baissent sur le marché foncier agricole et forestier.

5.3.4.2 Des prix des terres en augmentation sur le marché foncier résidentiel

De la même manière, le prix du mètre carré de terre constructible diminue lorsque l'on s'éloigne du littoral, d'un centre urbain et du réseau routier (**Carte 12**). Il est très élevé dans l'extrême Sud-Ouest de la Région Maritime qui correspond à la ville de Lomé et à sa périphérie. Le prix dépasse en moyenne les 20 millions FCFA.lot^{-1} (50 EUR.m^{-2}) dans le canton d'Amoutiévé, et il varie entre 4 et 20 millions FCFA.lot^{-1} (10 et 50

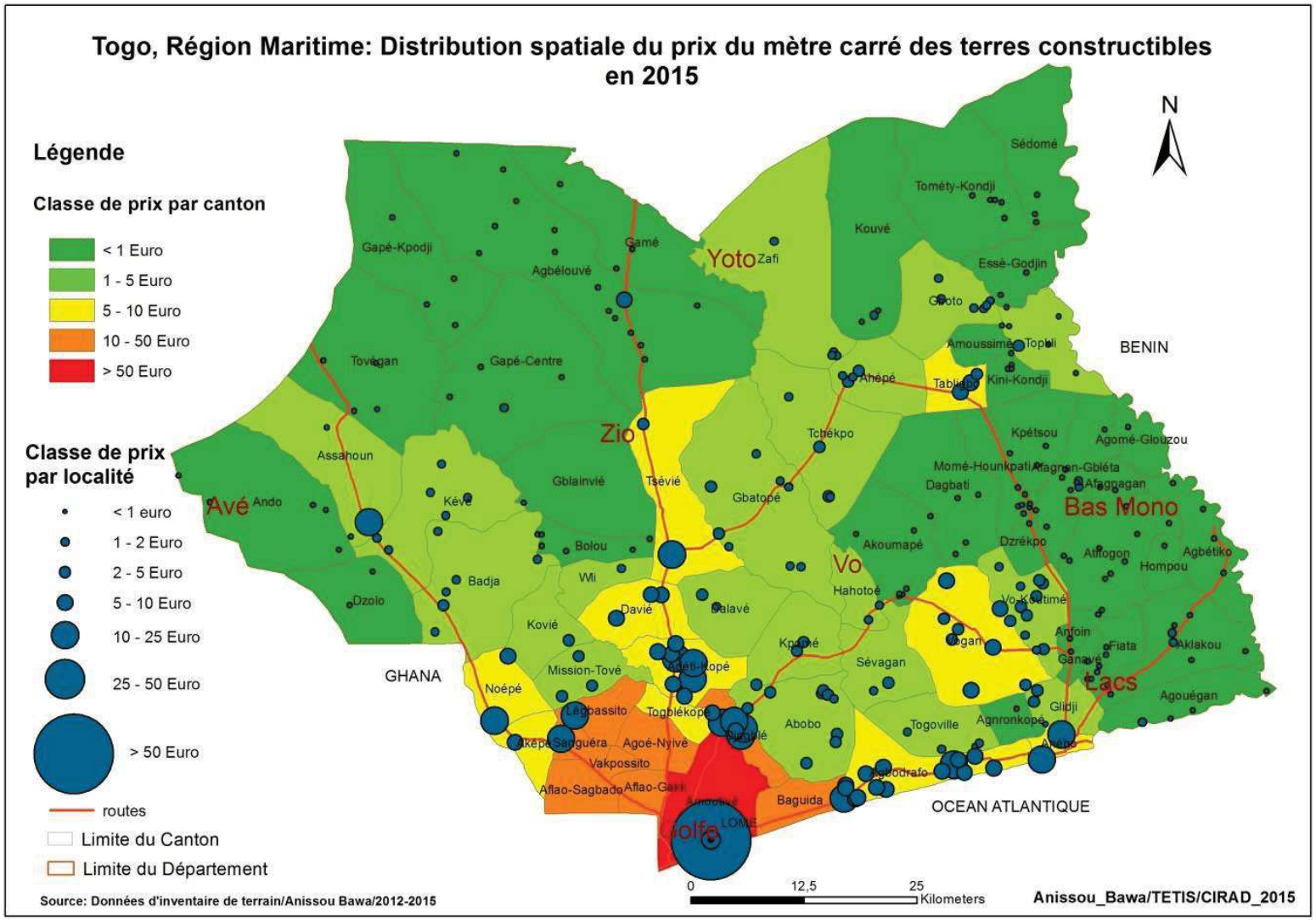
EUR.m^{-2}) dans les cantons périphériques de Baguida, Djagblé, Agoènyivé, Vakpossito, Aflao Gakli, Aflao Sagbado, Sanguéra et Legbassito.

Dans les villes secondaires (Aného, Vogan, Tsévié, Tabligbo) et les cantons situés sur le réseau routier (Togblé Kopé, Adétikopé, Davié, Agbodrafo et Aképé), le prix des terres constructibles est beaucoup plus abordable et varie entre 2 et 4 millions FCFA.lot^{-1} (5 à 10 EUR.m^{-2}).

Dans le reste des villes de la région, les prix des terres sont relativement faibles, et inférieurs à 2 millions FCFA.lot^{-1} (5 EUR.m^{-2}).

Rapport-Gratuit.com

Carte 12: Distribution spatiale des prix des terres constructibles en 2015



Source: Données d'inventaire de terrain/Anissou Bawa/2012-2015

0 12,5 25 Kilometers

Anissou_Bawa/TETIS/CIRAD_2015

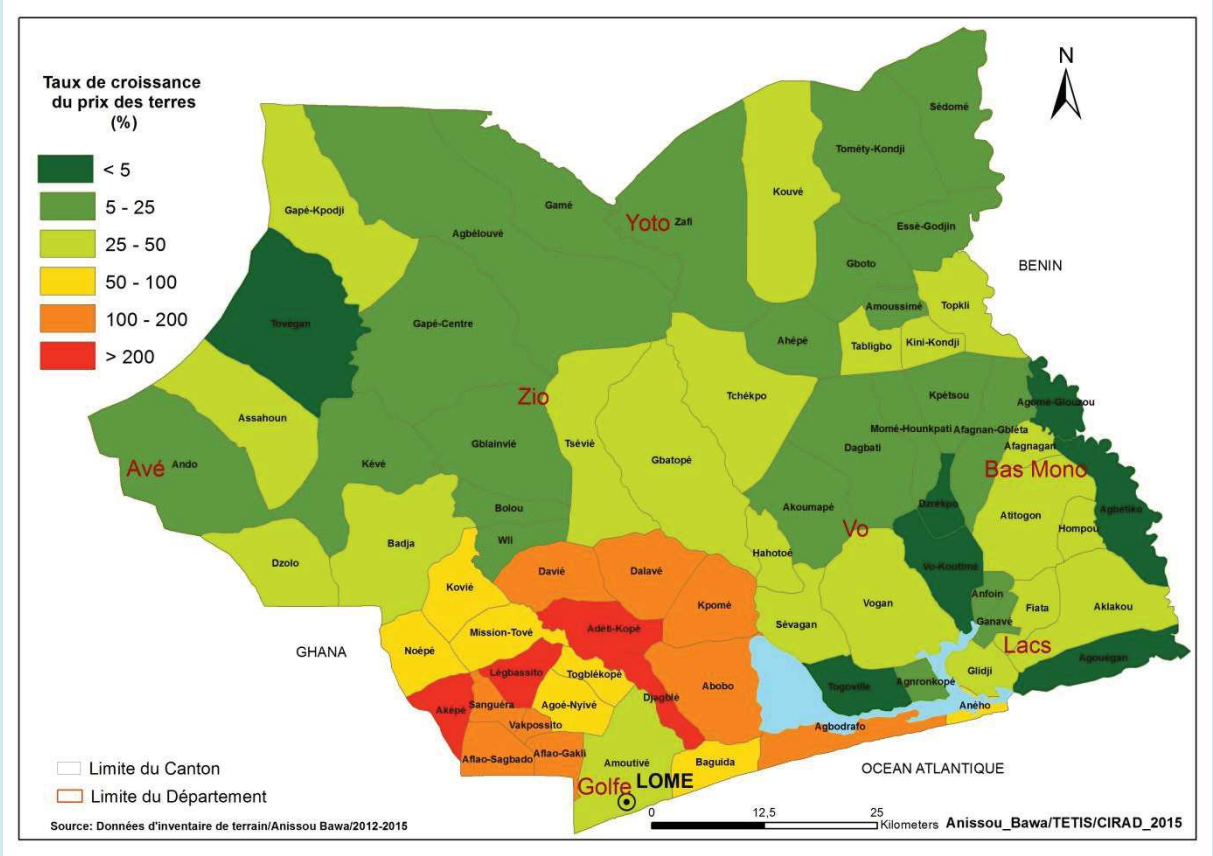
La **Carte 13** montre que les prix des terres constructibles ont considérablement augmenté dans les cantons périphériques de Lomé, dans les villes secondaires et sur le littoral entre 2000 et 2015. L'augmentation a été spectaculaire dans quatre cantons où le prix des terres a plus que triplé (> 200%) : en moyenne il est passé de de 2,11 EUR.m^{-2} à 9,79 EUR.m^{-2}. Il s'agit des cantons d'Adétikopé, Djagblé, Legbassito et Aképé situés sur le front d'urbanisation de la ville de Lomé.

Au voisinage de ces cantons, le prix n'a augmenté que de moitié (50 %) à Mission Tové, Kovié et Noépé ; et il a plus que doublé (> 100%) dans les cantons d'Abobo, Agbodrafo, Aflao-sagbado, Aflao-Gakli, Legbassito, Kpomé, Davié et Dalavé. Cette augmentation des prix des terres constructibles à la périphérie de la ville de Lomé entre 2000 et 2015 est de moins en moins forte lorsque l'on s'éloigne du centre de la ville et des routes goudronnées. L'augmentation a été très faible (< 5%) dans les cantons ruraux de Togoville, Badja, Tovégan, Vo-Koutimè et Dzrépko, certainement à cause de l'enclavement de ces cantons.

Au centre de Lomé (canton d'Amoutiévé) et dans ses périphéries immédiates (Agoènyivé, Togblé Kopé et Baguida) l'augmentation du prix des terres est restée plus modérée que dans les cantons périurbains.. Entre 2000 et 2015, le prix des terres n'a augmenté que de 25 %. Mais il est vrai que les prix y étaient déjà très élevés.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Carte 13: Evolution des prix des terres constructibles entre 2000 et 2015



5.4 Les déterminants des prix des terres

Les données collectées sur les prix (à la fois sur les panneaux de vente et lors des entretiens avec les agents immobiliers) des **1345 parcelles mises en vente** sur le marché foncier permettent d'étudier les déterminants du prix. L'objectif principal est d'identifier à partir d'une analyse statistique les variables les plus explicatives des prix des terres dans cette région.

Quinze (15) variables explicatives sont retenues pour l'analyse statistique : onze (11) variables directes liées aux caractéristiques physiques de la parcelle (localisation, topographie, accessibilité…), disponibilité des services d'eau et d'électricité, niveau de sécurisation foncière et usage actuel et futur ; et quatre (4) variables indirectes : pression

démographique, nature, niveau de scolarisation et activité du cédant de la parcelle (individus ou collectivités).

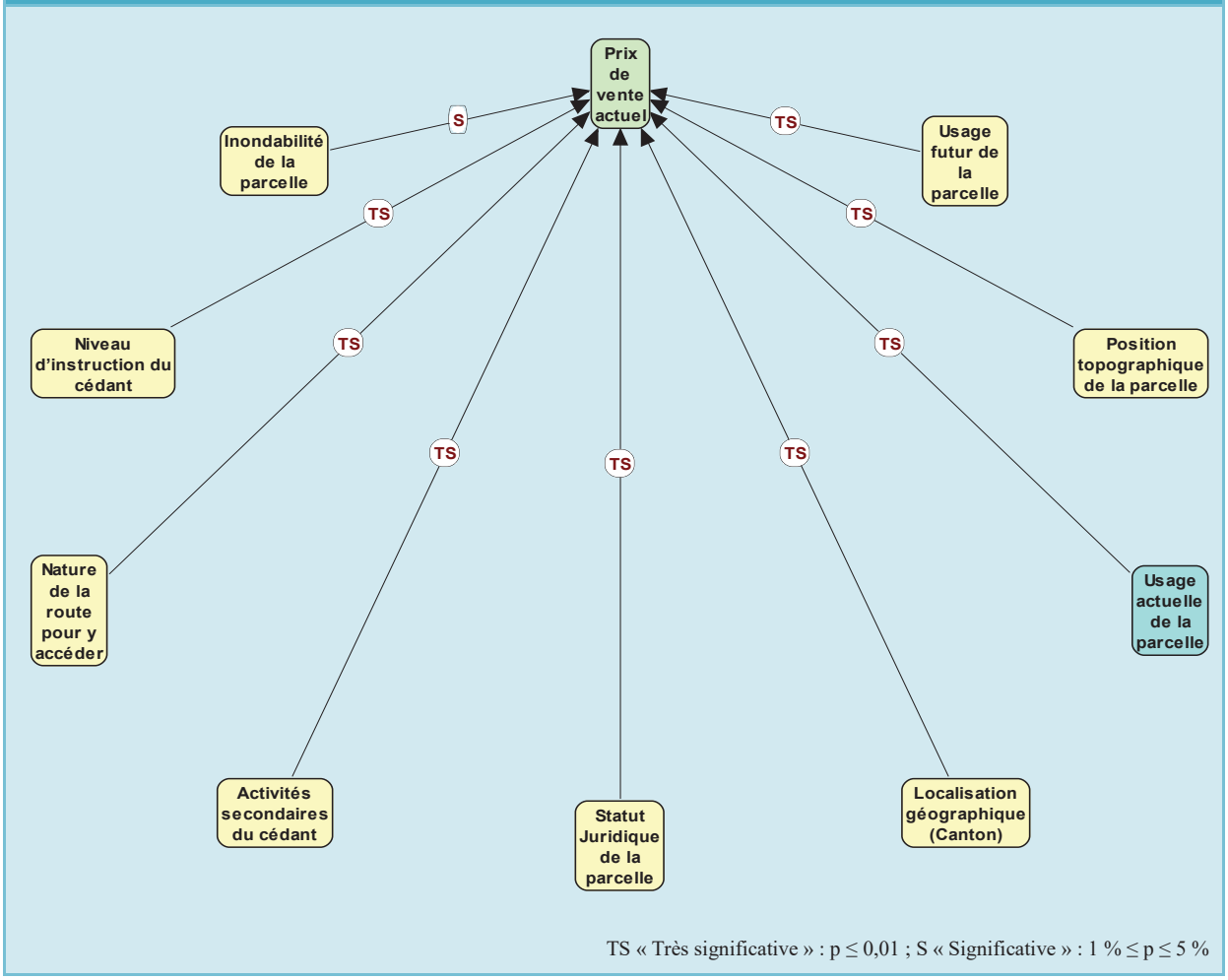
La position de la localité à laquelle est rattachée la parcelle est mesurée en kilomètres par rapport au centre de la ville la plus proche. C'est à la fois un indicateur de la pression urbaine et un indicateur d'accès au marché. De fait, plus la localité est proche du centre urbain, plus le système de culture est orienté vers des productions à cycle court qui permettent d'espérer un revenu élevé. La topographie donne une idée sur l'inondabilité de la parcelle qui peut limiter l'exploitation agricole de la parcelle ou empêcher toute construction. C'est le cas des espaces rizicoles qui se développent sur des bas-fonds inconstructibles. S'agissant des variables indirectes, la pression démographique est mesurée par le nombre d'habitants (en 2010) dans les localités où se situent les parcelles mises en vente. La sécurisation foncière est estimée par le niveau de certification des terres. La nature du cédant de la parcelle permet d'évaluer l'effet de l'individualisation des droits fonciers sur les prix ; son niveau de scolarisation et son activité reflètent son niveau de vie.

Une analyse de variance (ANOVA) et des régressions linéaires ont été utilisées pour analyser ces déterminants du prix. Chaque variable utilisée a un taux de réponse supérieur à 85 % (Meur, 2002) et celles qui ne répondent pas à ce critère ne sont pas prises en compte.

Pour les relations entre variable nominale (ex : statut juridique) et variable numérique (ex : prix de vente actuel), chacune des modalités de la variable nominale a un effectif minimum de 150. Les moyennes calculées sont considérées différentes au seuil de 95% (**test t selon une loi de Student**). La variance **F** indique de quelle manière la variable se disperse autour de sa moyenne. Une variance de zéro signale que toutes les valeurs sont identiques. Une faible variance est signe que les valeurs sont proches les unes des autres alors qu'une variance élevée indique que celles-ci sont très dispersées. La relation entre les variables est qualifiée de Très Significative « **TS** » lorsque la probabilité (p-value en anglais) est $p \leq 1$ % ; Significative « **S** » lorsque 1 % $\leq p \leq$ 5 % ; Peu Significative « **PS** » lorsque 5 % $\leq p \leq$ 15 % ; et Non Significative « **NS** » lorsque $p \geq$ 15 %.

En considérant que la corrélation est significative lorsque la valeur de p est inférieure à 5 %, neuf (9) variables explicatives sur quinze (15) sont significatives (**Graphique 8**). Il s'agit de la **localisation géographique de la parcelle**, la **position topographique**, l'**inondabilité**, le **niveau de certification foncière**, la **nature de la route donnant accès**, l'**usage actuel et futur** de la parcelle, le **niveau de scolarisation** du cédant et **son activité**.

Graphique 8: Graphe des variables explicatives du prix des terres

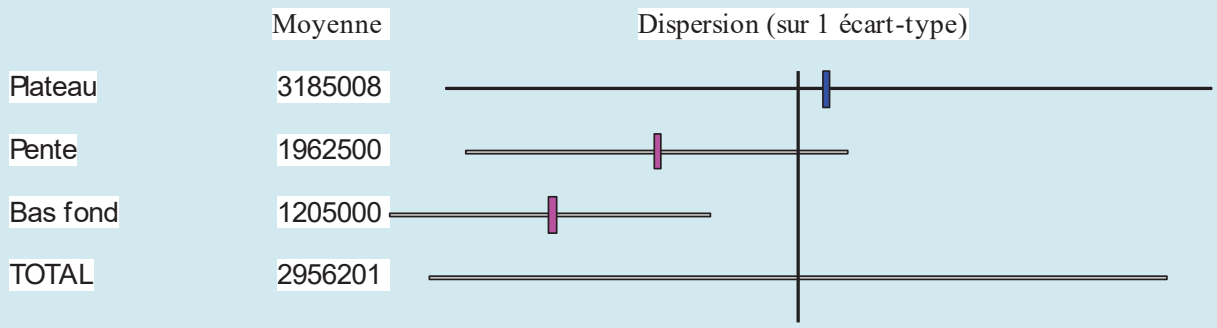


Position topographique

Le prix de la terre diminue selon que le terrain soit situé sur un plateau, une pente ou un bas-fond. Il est de 3,18 millions FCFA.lot^{-1} (8,1 EUR.m^{-2}) sur les plateaux, contre 1,20 millions FCFA.lot^{-1} (3,1 EUR.m^{-2}) dans les bas-fonds. Une relation significative (**p ≤ 0,1%, F = 26,46**) existe entre le prix moyen des terres et la position topographique

(**Graphique 9**). La position topographique est donc prise en compte dans la formation des prix.

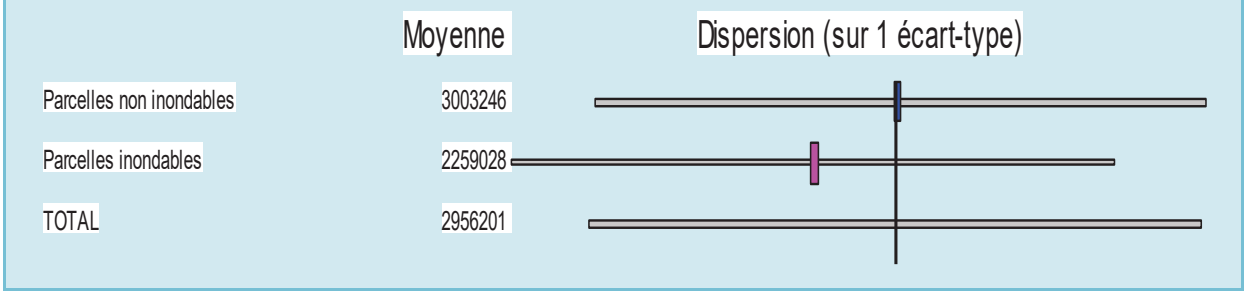
Graphique 9: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la topographie



Inondabilité de la parcelle

On constate également que les terres non inondables ont plus de valeur que celles qui sont sujettes à des inondations (**Graphique 10**). Elles coûtent en moyenne 3 millions FCFA.lot^{-1} (7,64 EUR.m^{-2}) contre 2,3 millions FCFA.lot^{-1} (5,75 EUR.m^{-2}). Les résultats statistiques indiquent que l'inondabilité influence de façon significative (**p = 1,9 %, F = 5,44**) le prix de la terre.

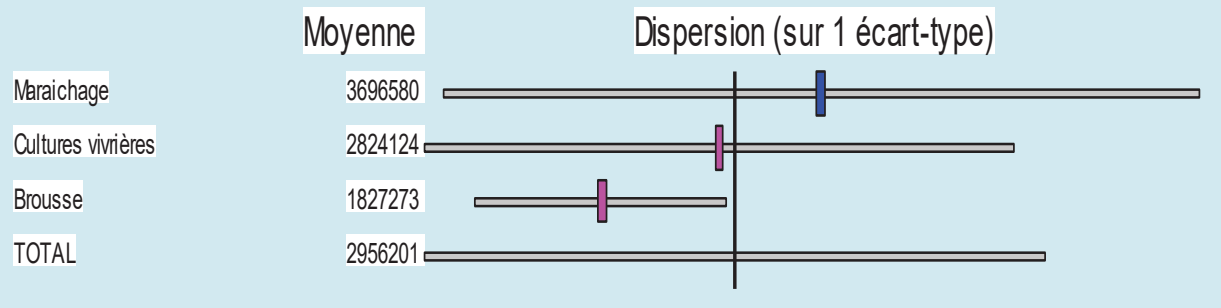
Graphique 10: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon l'inondabilité des parcelles



Type d'occupation de la parcelle au moment de la mise en vente

L'analyse des données révèle une dépendance significative (**p ≤ 0,1%, F = 11,55**) entre le type d'occupation de la parcelle au moment de sa mise en vente et le prix. Les terres occupées par le maraichage se révèlent nettement plus chères que celles occupées par des cultures vivrières ou la brousse. (**Graphique 11**). Elles se négocient en moyenne à près de 3,70 millions FCFA.lot^{-1} (9,41 EUR.m^{-2}) contre 1,82 millions FCFA.lot^{-1} (4.65 EUR.m^{-2}) pour la brousse ou la végétation naturelle. Le coût de la mise en valeur agricole semble être pris en compte dans le prix.

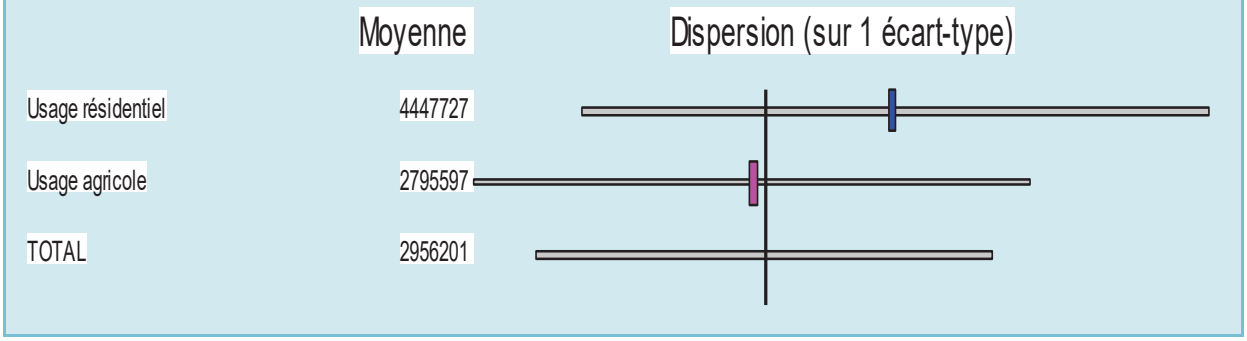
Graphique 11: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon le type d'occupation du sol



Usage futur de la parcelle

L'anticipation sur l'usage futur de la parcelle influence de façon significative (**p = 0,9% ; F = 4,7**) le prix des terres. Les parcelles destinées à l'usage résidentiel sont les plus coûteuses (**Graphique 12**). Elles se négocient en moyenne à 4,4 millions FCFA.lot^{-1} (11,31 EUR.m^{-2}) contre 2,7 millions FCFA.lot^{-1} (7,11 EUR.m^{-2}) pour les terres destinées à la production agricole. C'est donc une variable qui est prise en compte dans la formation des prix.

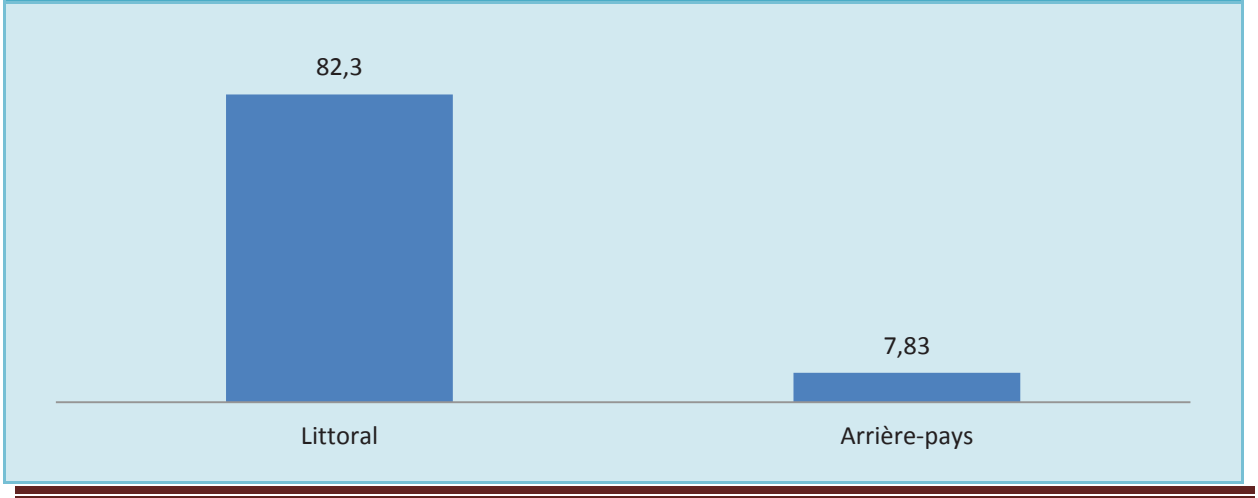
Graphique 12: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon l'usage futur de la parcelle



Proximité du littoral

Le prix des terres diminue significativement lorsque l'on s'éloigne du littoral marin (**Graphique 13**). Le prix diminue de 32,3 millions.lot^{-1} (82,3 EUR.m^{-2}) sur le littoral à 3,97 millions.lot^{-1} (7,83 EUR.m^{-2}) dans l'arrière-pays. Le littoral, par le biais des aménités qu'il procure, influence positivement les prix. C'est un lieu où la concurrence est très forte entre promoteurs hôteliers (souvent étrangers) et acquéreurs locaux ou producteurs maraîchers. Les promoteurs fonciers jouent sur la proximité de la mer et cette concurrence pour générer des plus-values importantes.

Graphique 13: Distribution du prix moyen de la terre (EUR.m^{-2}) selon la proximité du littoral



Les effets de l'érosion côtière

En s'intéressant aux villages d'Afidégnigban, Agbavi, Gbodjomè, Nimanya, Séwatsrikopé et Goumoukope qui bordent l'Océan Atlantique dans le canton d'Agbodrafo, l'analyse des prix des terres révèle un fait nouveau. Les prix des terres y sont bas à proximité de la côte. Un lot de terrain se négocie en moyenne à 1,28 millions (3,26 EUR.m^{-2}) à moins de 2 km de la ligne de côte contre 2,13 millions (5,42 EUR.m^{-2}) pour un terrain plus éloigné de la ligne de côte. Ces prix bas à proximité de l'Océan sont sans doute dus à la forte érosion côtière (**Figure 4**) qui a lieu dans cette région depuis plusieurs années. La ligne de côte recule en effet de 10 à 12 m chaque année (Blivi, 2005) et emporte les terres agricoles (plantations de cocotiers et périmètres maraichers) qui bordent l'Océan.

Figure 4: Erosion côtière à Nimanya (canton d'Agbodrafo)

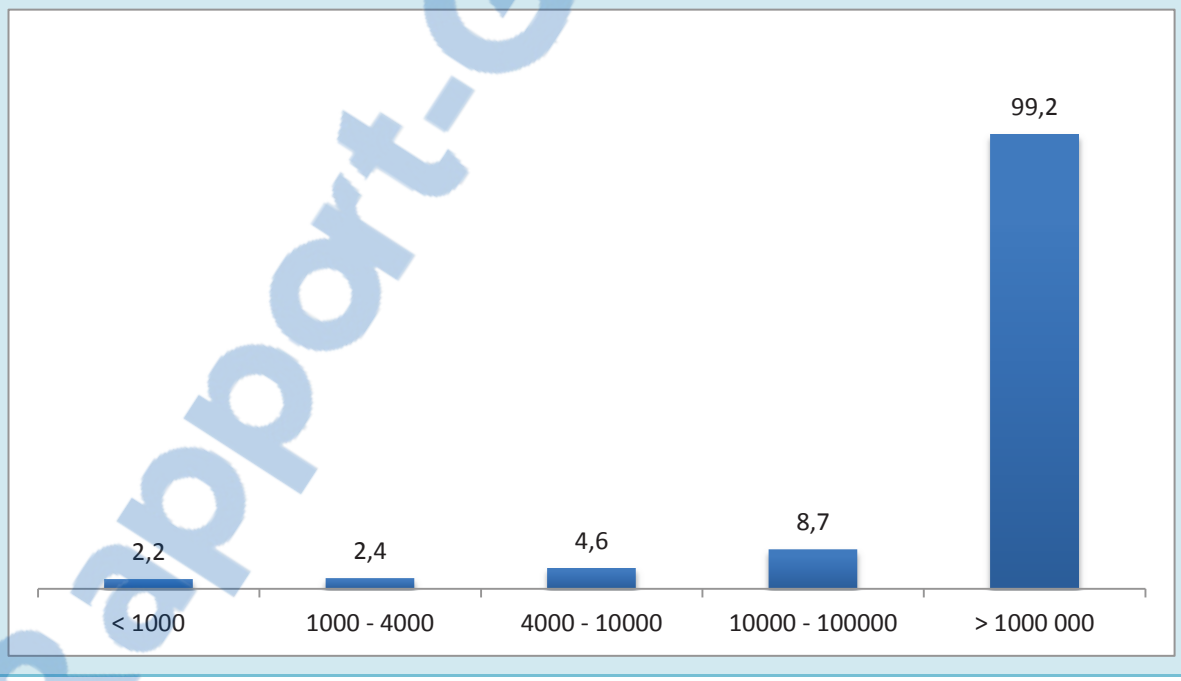
Cette avancée de la mer est une menace environnementale perçue et prise en compte par les propriétaires terriens et par les promoteurs fonciers dans la fixation du prix des terres. La plupart d'entre eux bradent les terres les plus exposées à cette menace.

Le poids de la population des localités

La distribution des prix de vente moyens en fonction des classes de population des localités où se situent les parcelles (**Graphique 14**) montre que le prix augmente lorsque

le nombre d'habitants d'une localité augmente. Il est très élevé dans l'agglomération urbaine de Lomé (plus d'un million et demi d'habitants) où il se négocie à 38,99 millions FCFA.lot^{-1} (99,2 EUR.m^{-2}) ; Dans les villes secondaires de plus de 10 000 habitants, le prix moyen est de 3,41 millions FCFA.lot^{-1} (soit 8,7 EUR.m^{-2}) ; Dans les petites villes dont la population est comprise entre 4 000 et 10 000 habitants, ce prix est de 1,80 millions FCFA.lot^{-1} (soit 4,6 EUR.m^{-2}) ; Dans les bourgs ruraux dont le nombre d'habitants se situe entre 1 000 et 4 000, il est de 0,94 millions FCFA.lot^{-1} (soit 2,4 EUR.m^{-2}) et dans les villages de moins de 1 000 habitants il est de 0,86 millions FCFA.lot^{-1} (soit 2,2 EUR.m^{-2}). La dépendance est donc significative entre la taille de la population des localités et le prix de la terre.

Graphique 14: Prix moyen des terres (EUR.m^{-2}) selon la population des localités



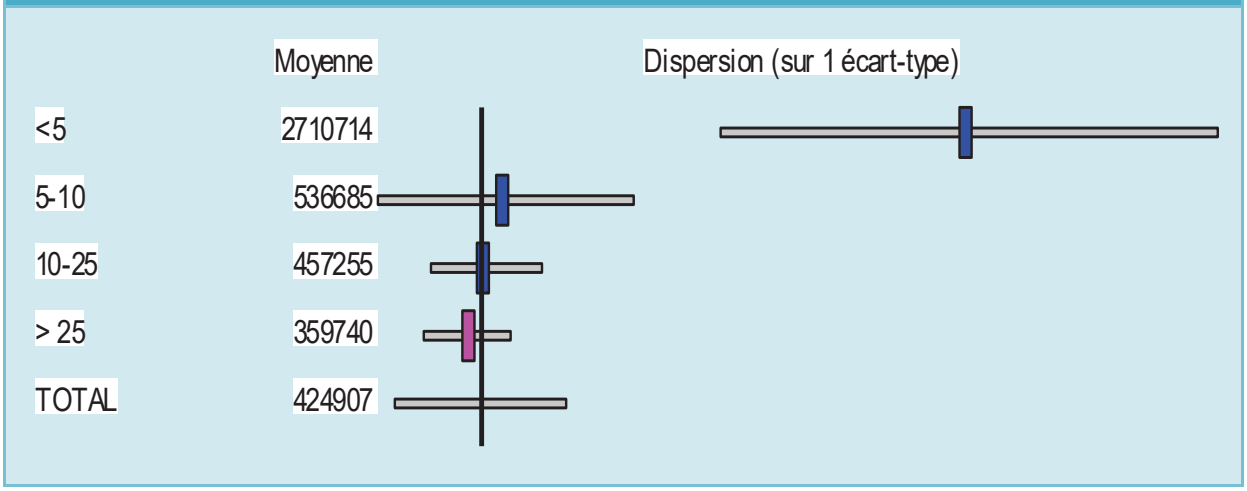
Rapport-Gratuit.com

Proximité des centres urbains ou des bourgs ruraux

Le prix de vente des terres diminue à mesure que l'on s'éloigne des centres urbains et des bourgs ruraux (**Graphique 15**). En moyenne, la terre se négocie à 2,71 millions FCFA.lot^{-1} (6,90 EUR.m^{-2}) pour un terrain situé à 5 km d'un centre urbain contre 0,35 millions FCFA.lot^{-1} (0,91 EUR.m^{-2}) pour un terrain localisé à plus de 25 km de ce même centre. De fait, le prix de la terre est inversement proportionnel à la distance qui la sépare d'un centre urbain ou d'un bourg rural.

Malheureusement cette variable n'a qu'un effectif est de 120 et 52 pour deux modalités (d < 5 km et d > 25 km), au lieu des 150 requis. Et cette variable ne peut être conservée dans l'analyse.

Graphique 15: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la distance à un centre urbain ou un bourg rural (km)

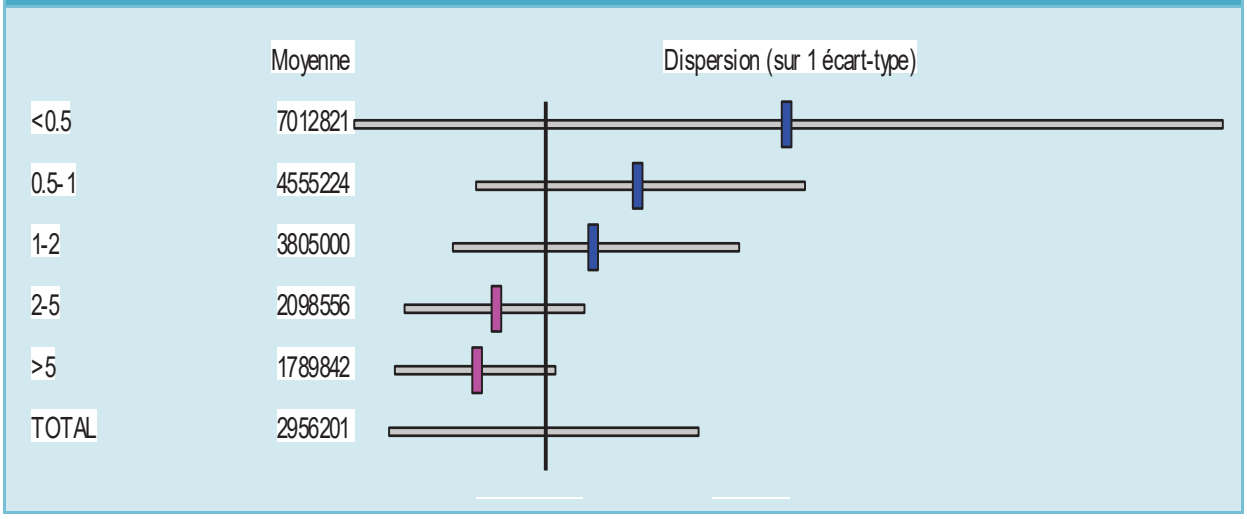


Effet de la proximité de voies de communications bitumées

En analysant la distribution du prix de la terre suivant la proximité avec le réseau routier goudronné, on constate une diminution du prix lorsque l'on s'éloigne de ces voies de communication (**Graphique 16**). Les moyennes affichées par catégorie de distance sont significativement différentes (test t = 3,95). Le prix du lot de terre est de 7,01 millions FCFA (17,8 EUR.m^{-2}) pour un terrain situé à 500 m d'une route goudronnée contre 1,78

millions FCFA (4,6 EUR.m^{-2}) pour un terrain localisé à plus de 5 km d'une route goudronnée. Le prix est donc inversement proportionnel à la distance qui sépare le terrain mis en vente d'une route goudronnée. Cette variable n'a pas été révélée dans le graphe des variables descriptives précédent du fait qu'une des modalités (d < 0,5 Km) n'a réuni que 134 réponses au lieu de 150.

Graphique 16: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la distance à une route goudronnée (km)

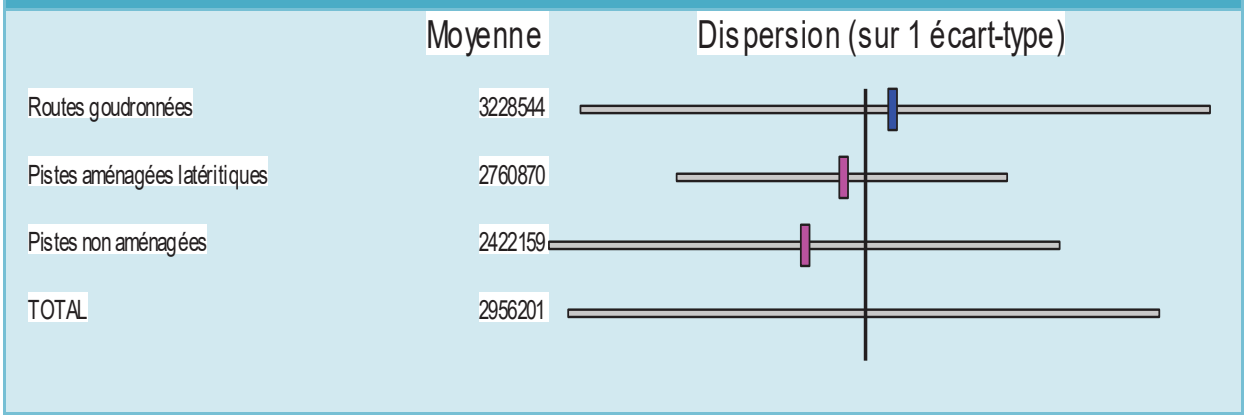


Effet de la qualité des voies donnant accès à la parcelle

La nature du réseau routier qui donne accès à la parcelle mise en vente influence de façon significative (**p ≤ 0,1 % ; F = 7,91**) le prix de la terre. Les parcelles qui ont un accès direct à la route goudronnée ont plus de valeur que celles qui sont desservies par des pistes non aménagées (**Graphique 17**). Les premières se négocient à hauteur de 3,22 millions FCFA.lot^{-1} (8,21 EUR.m^{-2}) alors que la moyenne des secondes est de 2,42 millions FCFA.lot^{-1} (6,15 EUR.m^{-2}).

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

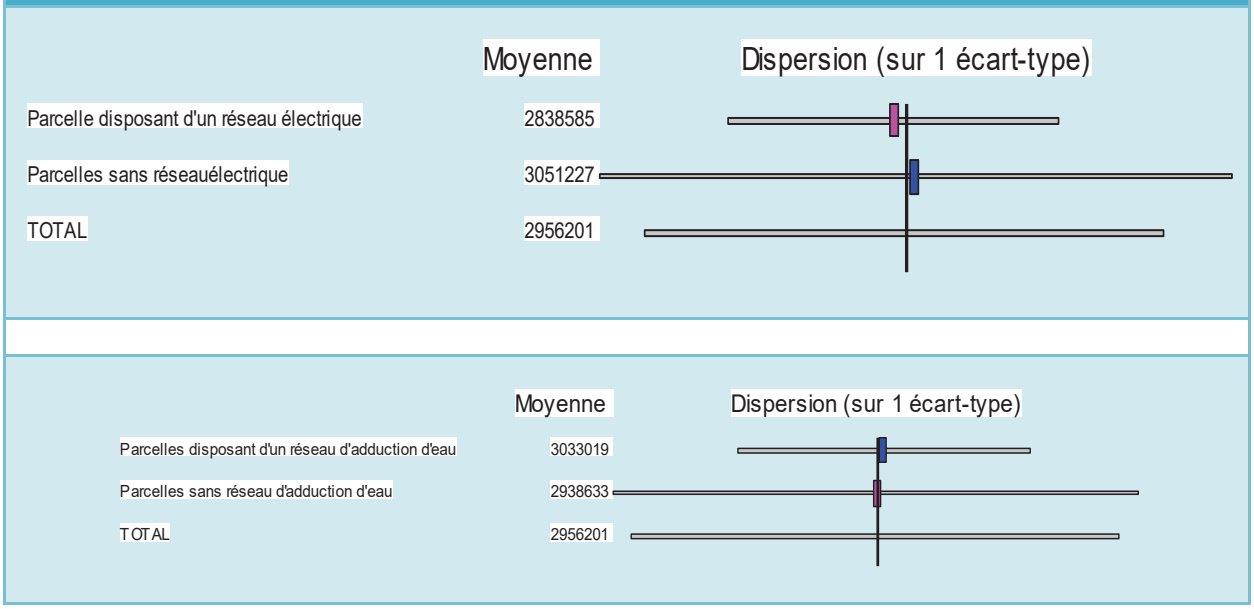
Graphique 17: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la nature de la voie d'accès à la parcelle



Influence de la présence d'un réseau d'adduction d'eau ou d'électricité

La **Graphique 18** et l'analyse statistique indique qu'il n'existe pas de différence significative entre le prix des parcelles desservies par un réseau d'adduction d'eau (**p = 36%, F = 0**) ou d'électricité (**p = 83%, F = 2**), et celles qui ne le sont pas. Dans les deux cas, le prix des terres varie très peu et se situe entre 2,83 et 3,05 millions FCFA.lot^{-1} (7,22 et 7,76 EUR.m^{-2}). Ces deux variables ne sont donc pas prises en compte dans la formation des prix des terres dans la Région Maritime.

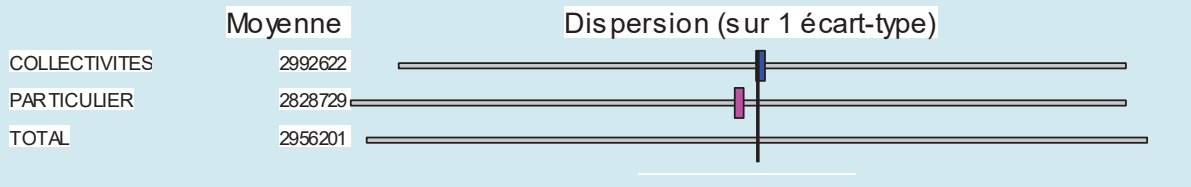
Graphique 18: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la disponibilité du réseau d'adduction d'eau et d'électricité



Influence de la nature du cédant de la parcelle

La **Graphique 19** présente les moyennes calculées par catégories de fournisseurs de parcelles ou cédants, sans tenir compte des non-réponses (197 parcelles n'ont pas été renseignées sur un total de 1345). Les terrains mis en vente par une collectivité se négocient à 2,99 millions FCFA.lot^{-1} (7,61 EUR.m^{-2}) alors que ceux proposés par des individus coûtent 2,83 millions FCFA.lot^{-1} (7,19 EUR.m^{-2}). La différence de prix entre ces deux catégories de cédants n'est pas significative (**p = 67%, F = 1**) et la nature du cédant de la parcelle n'influence pas le prix des terres.

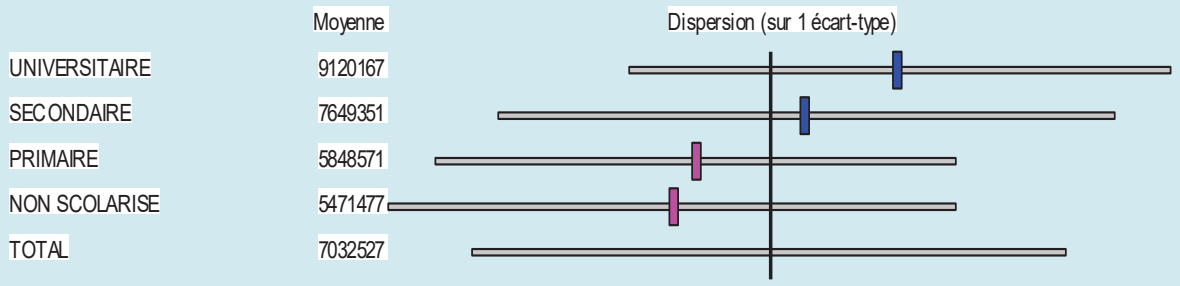
Graphique 19: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon la nature de propriétaire terrien



Influence du niveau de scolarisation du cédant de la parcelle

Les moyennes sont calculées par catégorie de niveau de scolarisation sans tenir compte des non-réponses (301 enquêtes n'ont pas été renseignées sur un total de 1345). Plus le propriétaire a un niveau de scolarisation élevé, plus la valeur de la terre est importante (**Graphique 20**). Les terrains mis en ventes sont négociés en moyenne à 9,12 millions FCFA.lot^{-1} (23,2 EUR.m^{-2}) par un cédant du niveau universitaire, et à 5,47 millions FCFA.lot^{-1} (11,6 EUR.m^{-2}) par les cédants non-scolarisés. Le niveau de scolarisation influence significativement (**p ≤ 0,1%, F = 31,54**) les prix de vente des terres.

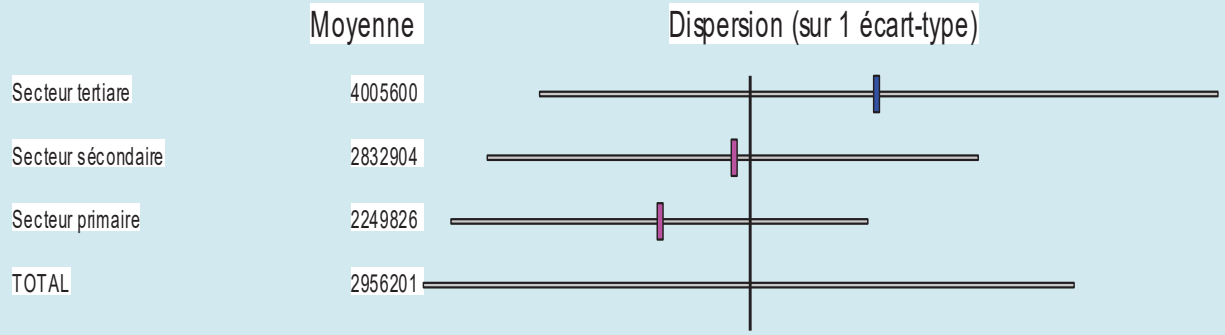
Graphique 20: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) en fonction du niveau de scolarisation du propriétaire terrien



Influence du secteur d'activité du cédant de la parcelle

Le prix de la terre mise en vente varie en fonction du secteur d'activité du cédant (**Graphique 21**). Il est plus élevé pour les actifs du secteur tertiaire (4 millions FCFA.lot^{-1}), que pour les actifs du secteur secondaire (2,83 millions FCFA.lot^{-1}) et pour les actifs du secteur primaire (2,24 millions FCFA.lot^{-1}). Le secteur d'activité du cédant influence fortement (**$p \leq 0{,}1\%$, $F = 21{,}34$**) le prix proposé pour la parcelle mise en vente.

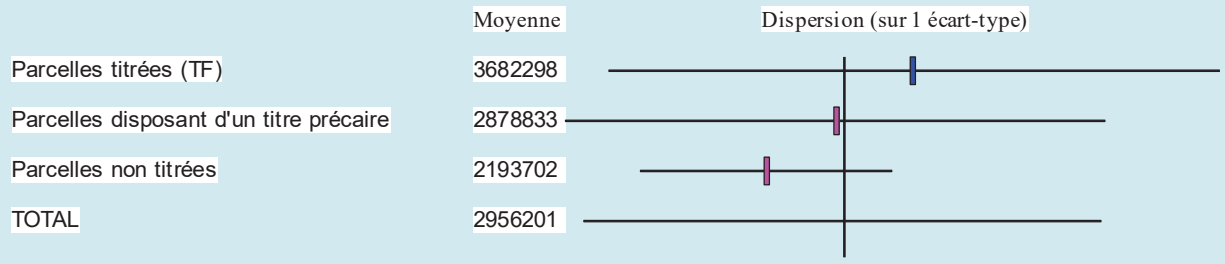
Graphique 21: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) en fonction du secteur d'activité du cédant de la parcelle



Effet de la sécurisation foncière

En prenant en compte le degré de certification foncière qui traduit le niveau de sécurisation de la tenure foncière, on constate que plus la parcelle est certifiée, plus le prix est élevé (**Graphique 22**). Les moyennes par catégorie de niveau de certification sont calculées en excluant les non-réponses (186 parcelles ne sont pas renseignées sur 1345). Les parcelles titrées, notamment celles qui disposent d'un Titre Foncier, se négocient à 3,68 millions FCFA.lot^{-1} (9,36 EUR.m^{-2}), contre 2,87 millions FCFA.lot^{-1} (7,33 EUR.m^{-2}) pour les parcelles disposant d'un titre précaire et 2,19 millions FCFA^{-1} (5,58 EUR.m^{-2}) pour les parcelles non titrées et ne disposant d'aucun document administratif (sous le seul contrôle du régime foncier coutumier). La certification foncière influence le prix des parcelles de façon significative (**$p \leq 0,1$ % ; F = 19,64**).

Graphique 22: Distribution du prix moyen de la terre (FCFA.lot^{-1}) selon le niveau de certification foncière des parcelles



5.5 Marché foncier et peuplement – discussions

L'analyse suivante vise à apporter des éclairages sur le fonctionnement et les règles du marché foncier dans la Région Maritime du Togo, et sur son lien avec les dynamiques de peuplement observées.

5.5.1 Un marché foncier libéral et otage d'une réglementation désuète

Au Togo, nous l'avons dit précédemment, il n'existe **pas de cadre réglementaire moderne** régulant la marchandisation des terres en dehors de la ville de Lomé. La vente des terres en zones périurbaines et rurales est déterminée par les droits coutumiers.

La majorité des parcelles agricoles relève de fait de ce régime foncier coutumier dont le principe de base est 'la terre appartient au premier occupant'. Ces règles coutumières et consensuelles d'appropriation des droits de propriétés, identifiées dans la Région Maritime du Togo (occupation, donation, succession), s'observent un peu partout en Afrique de l'Ouest (Akobi, 2003; Biarnes & Colin, 1987; Chauveau et al., 2006; Colin, 2004a; Soro & Colin, 2008) et du Centre (Mbetid-bessane, 2014; Socpa, 2006). La particularité du Togo réside dans la reconnaissance formelle de ce régime foncier traditionnel et sa prise en compte dans la constitution du pays qui accorde une large autonomie aux propriétaires terriens autochtones dans l'usage de leurs biens et dans le transfert des droits de propriété par la vente.

La monétarisation des transferts fonciers, de plus en plus nombreux, n'a pas suscité la mise en place d'un cadre réglementaire moderne qui prenne en compte les différents enjeux de la croissance démographique, de protection des écosystèmes forestiers et de la sécurité alimentaire. C'est un **marché foncier libéral** qui se développe et qui permet à tout individu (homme ou femme, migrant ou autochtone, producteur agricole ou non…) d'accéder à la propriété foncière, pourvu qu'il dispose de moyens financiers suffisants.

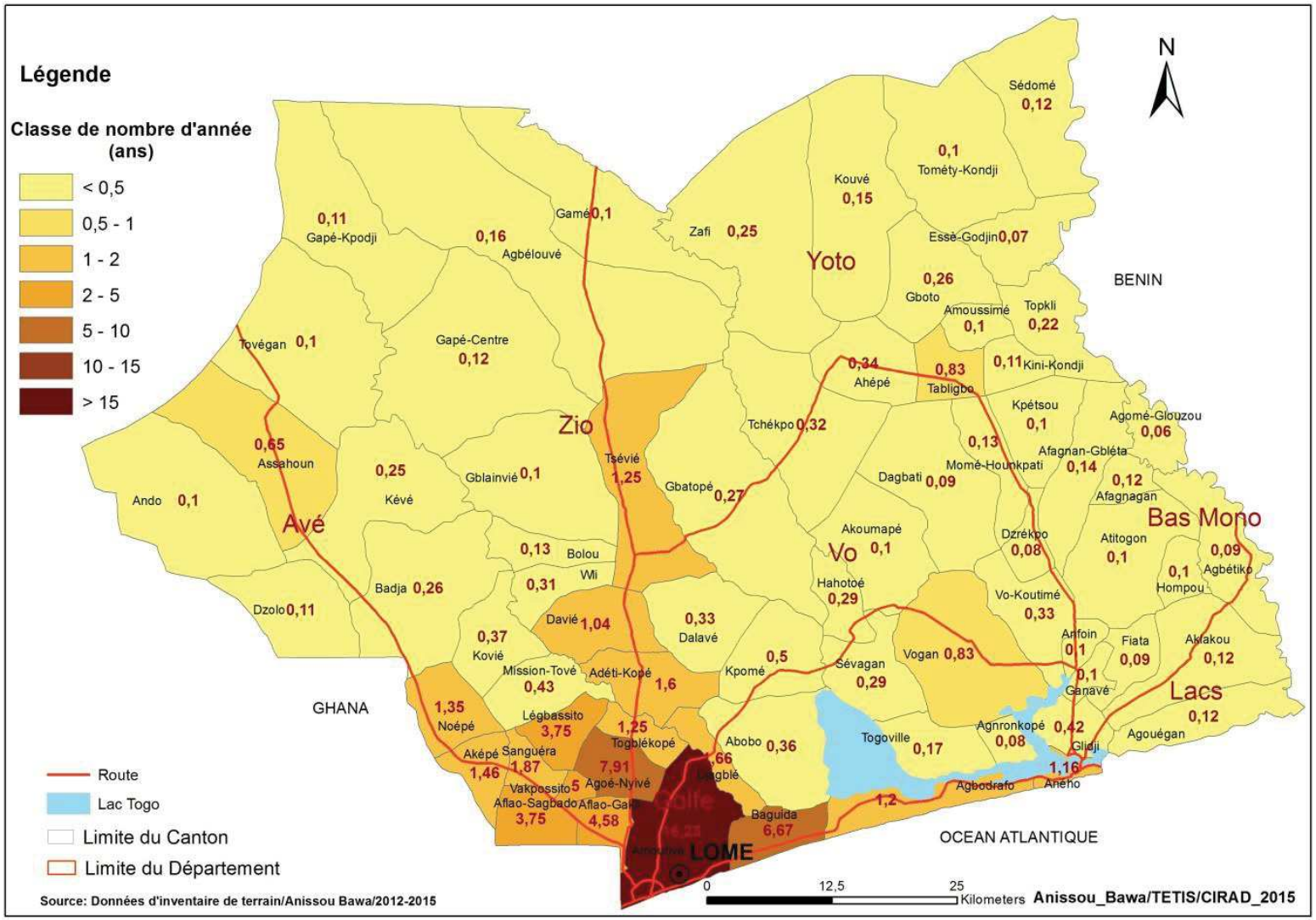
Quand on analyse le décret n° 71-141 du 24 juin 1971 portant sur la limitation des prix des terres constructibles dans la ville de Lomé, le prix maximal d'un mètre carré de terre à bâtir est de : « *600 FCFA (0,92 EUR) dans la première zone (< 5 km par rapport au centre-ville) ; 300 FCFA (0,46 EUR) dans la deuxième zone (5 – 10 km par rapport au*

centre-ville) et 150 FCFA (0,23 EUR) dans la troisième zone (> 15 km par rapport au centre-ville) ». Ce texte datant de plus de quatre décennies est aujourd'hui dépassé et il ne correspond plus à la réalité du terrain. Les prix pratiqués sur le marché varient entre 6 550 FCFA.m^{-2} (10 EUR.m^{-2}) et 65 500 FCFA.m^{-2} (100 EUR.m^{-2}) pour les parcelles constructibles de la ville de Lomé et de ses périphéries.

Certes, le pouvoir d'achat des ménages s'est nettement amélioré par rapport aux années 1970. Mais les prix en vigueur sur le marché foncier résidentiel sont hors de portée pour la plupart des actifs togolais. Un agent de la fonction publique de rang A_1 (correspondant au fonctionnaire le mieux payé), dont le salaire équivaut à environ 2,40 millions FCFA (soit 3 665 EUR) par an, devrait économiser la totalité de son salaire pendant 16 ans pour s'offrir une parcelle constructible de 600 m^2 dans le canton d'Amoutiévé (au centre de la ville de Lomé). La **Carte 14** indique le nombre d'années de salaire à économiser pour devenir propriétaire d'une parcelle de ce type dans les autres cantons de la Région Maritime. Plus ce fonctionnaire s'éloigne de la ville de Lomé, plus la période d'économies nécessaires est courte. De fait, la plupart des acquéreurs (toutes catégories professionnelles confondues) préfèrent se déplacer relativement loin des centres urbains, dans les cantons où ils mettront moins de temps pour devenir propriétaire d'une parcelle à bâtir. Cette pratique résidentielle, observée initialement dans la périphérie immédiate de Lomé, s'est propagée sur une grande partie de la Région Maritime du Togo. Elle est en partie à l'origine de la création des nouvelles localités que nous avons observée.

Pour tenir compte des réalités actuelles du marché foncier et des pratiques des nouveaux acquéreurs, il est indispensable de créer de nouvelles mesures juridiques et administratives, comme c'est le cas dans la plupart des pays développés (Cavailhès & Wavresky, 2006; Guyomard & Schmitt, 2014).

Carte 14: Nombre d'années de salaire économisé pour qu'un fonctionnaire (cadre A1) devienne propriétaire d'un lot par canton



5.5.2 Des déterminants du prix des terres conformes à l'économie du marché

Les résultats de l'analyse des déterminants du prix des terres sont cohérents avec les règles de l'économie de marché. Les décisions de mise en vente des terres, considérées ici comme des biens rares, sont déterminées majoritairement à l'aide d'informations résultant de la confrontation de l'offre et de la demande telle qu'établie par le libre jeu du marché (Bryant, 1997; Laurier, 2004; Nubukpo, 2011). Ces résultats permettent de constater que le marché foncier au sud du Togo présente toutes les caractéristiques que l'on peut attendre d'un marché foncier (Lefebvre & Rouquette, 2011; Mbetid-bessane, 2014) : les prix baissent avec la distance aux centres-villes, aux bourgs ruraux, au littoral marin ou aux infrastructures routières ; ils augmentent quand les parcelles sont équipées d'un réseau routier de qualité ou occupées par des cultures commerciales productives (maraîchage). Les parcelles dotées de titres de propriété sont plus chères que celles qui ont une tenure offrant moins de sécurité, témoignant de la valeur accordée au document administratif dans un marché largement dominé par les règles coutumières.

Au-delà de ces caractéristiques physiques ou administratives de la parcelle, le prix des terres dépend aussi de leur futur, de leur probable conversion en espaces bâtis. Ceci n'est certes pas nouveau puisque ces observations ont été faites autour de Bamako au Mali (Durand-Lasserve et al., 2015), d'Accra au Ghana (Antwi & Adams, 2003a, 2003b; Larbi et al., 2004) de Parakou au Bénin (Akobi, 2003), en France (Cavailhès & Wavresky, 2003; Geniaux & Napoléone, 2005) et aux Etats Unis (Capozza & Helsley, 1989; Livadis et al., 2006). Mais cette anticipation sur l'usage futur des terres a pris au Togo une importance prépondérante dans la formation du prix de la terre. Et plus le cédant est instruit, mieux il anticipe cette conversion pour tirer un maximum de profit.

Il y a une exception dans ce tableau, c'est le littoral Est de la Région Maritime du Togo où l'érosion côtière influence négativement les prix des terres. Cette érosion marine, liée au contexte général du réchauffement climatique (Schlenker et al., 2006), est un élément nouveau dans la fixation des prix des terres. Plus généralement, à l'échelle globale, cette situation est envisagée par Mendelsohn et al. (2010) : il suggère que le prix des terres pourrait diminuer de moitié à l'horizon 2100 dans les zones fortement impactées par le changement climatique.

Rapport-Gratuit.com

5.5.3 L'insécurité foncière à l'origine de logiques d'occupation et de peuplement

Les populations pauvres et la plupart des exploitants agricoles évincés des périphéries urbaines par l'augmentation de la rente foncière s'éloignent des centres urbains et recherchent les localités où le prix de la terre correspond à leurs moyens financiers. Ces mouvements de population contribuent à renforcer les inquiétudes sur le maintien des terres agricoles et des paysages naturels dans les périphéries urbaines. Outre le coût de la terre qui pousse ces populations à migrer vers des espaces de plus en plus éloignés des centres-villes, l'analyse de la sécurisation foncière apporte un autre éclairage.

On peut constater dans le **Tableau X** (colonne « Toutes parcelles ») que la majorité (56,5 %) des parcelles mises en vente n'ont aucun document administratif ; 35,2 % ont un titre précaire (attestation du chef canton, du préfet ou du maire) et seulement 8,3 % ont un titre de propriété. C'est un marché foncier très peu sécurisé, comparé aux marchés fonciers des autres pays ouest-africains notamment au Mali et en Côte d'Ivoire (Djiré & Traoré, 2008).

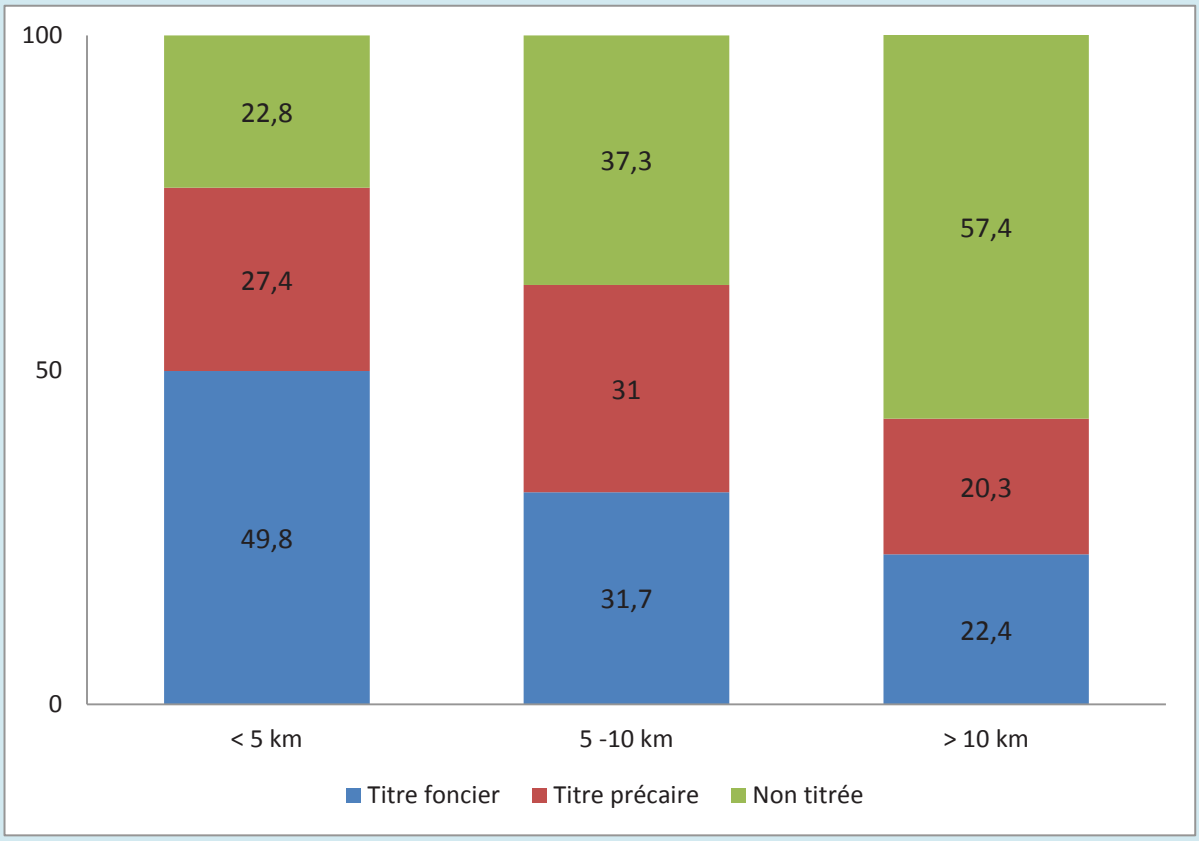
Tableau X : Statut de la tenure foncière des parcelles mises en vente (%)

Statut de la tenure	**Toutes parcelles (1345 obs.)**	**Marché foncier résidentiel (821 obs.)**	**Marché foncier agricole (524 obs.)**
Titre Foncier	8,33	11,45	3,43
Titre précaire	35,16	50,67	10,88
Sans document administratif	**56,51**	37,88	85,69
Total	**100**	**100**	**100**

Plus l'on s'éloigne de la ville de Lomé, plus l'insécurité foncière est grande (**Graphique 23**). Les tenures les plus sûres et les plus formalisées sont localisées près de Lomé. Ceci peut s'expliquer par le fait que ce sont les populations les plus riches et les classes moyennes qui résident dans les périphéries proches du centre-ville et qui ont des moyens financiers importants et les réseaux sociaux nécessaires pour s'assurer de la sécurité foncière.

Il est également intéressant de noter que la majorité des parcelles à usage résidentiel sont dotées d'un titre : 50,67 % d'un titre précaire et 11,45 % d'un titre foncier, alors que dans le marché foncier agricole 85,69 % des parcelles n'ont aucune ne forme de document administratif.

Graphique 23: Proportion de parcelles selon la tenure foncière (%) et la distance au centre-ville de Lomé



Dans ce contexte, la meilleure façon d'éviter la spoliation foncière très présente dans la Région Maritime, c'est de s'installer en construisant une maison. Dans le chapitre suivant, nous allons présenter les principaux acteurs, les filières d'approvisionnement en en terre pour le logement et une hypothétique procédure de régulation du marché foncier.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

Chapitre 6 : Filières d'approvisionnement en terre et principaux acteurs du marché foncier

La question foncière en Afrique occidentale est dominée ces dernières années, en termes médiatiques, politiques et de publications scientifiques ; par le thème des acquisitions de terres à grande échelle (Merlet, 2009). L'attention est le plus souvent portée vers les investisseurs étrangers et très récemment vers les élites locales (Tarrouth & Colin, 2016). Mais la place des petits acquéreurs nationaux, fortement impliqués dans le processus d'urbanisation des campagnes rurales africaines, est de plus en plus reconnue. Elle est beaucoup plus visible à la périphérie des villes du Sud (Yapi-Diahou et al., 2014).

Ces acquissions ont pris une proportion importante au Togo où y règne un véritable culte de l'habitat individuel soutenu par le manque de logements sociaux et une gouvernance foncière défaillante en matière de gestion et d'administration. L'accès à la terre est devenu très difficile, l'usage et la possession de terrains sont peu sûrs et les conflits fonciers omniprésents. Autant de facteurs qui renforcent les inégalités, menacent la stabilité sociale et politique. La formulation de politiques efficaces pour s'attaquer à ces problèmes requiert une compréhension en profondeur des filières d'approvisionnements en terre pour le logement des villes.

Ce chapitre présente et analyse le processus d'enroulement des terres ruraux par le marché foncier urbain, à la périphérie de la ville de Lomé au Togo. Il met en évidence un mécanisme important auquel se heurte la mise en œuvre des projets urbains. Il montre également l'importance des petits accédants à la propriété foncière, dans la recomposition des paysages ruraux périphériques. Il repose sur l'enquête menée entre décembre 2012 et janvier 2015 dans la Région Maritime du Togo et qui a permis de préciser l'évolution des modalités de cession de parcelles agricoles (succession, donation ou vente de terres) dans les zones urbaines, périurbaines de la ville de Lomé et son hinterland rurale, au cours des deux dernières décennies (**Tableau XI**).

Tableau XI: Caractéristiques des zones urbaines, périurbaines et rurales

Zone	Densité de population et Bâti	Infrastructures	Transmission de droits de propriété et prix
Urbaine	Densité forte et continuité du bâti	Réseau dense de routes	Transmission par vente avec des prix élevés
Périurbaine	Morcellement en cours du parcellaire agricole et bâti discontinu	Réseau de routes en construction	Transmission par vente avec des prix moyens
Rurale	Faible densité urbaine sauf dans les bourgs ruraux	Faible accessibilité par le réseau routier	Coexistence de la transmission successorale, de la donation et de marchandisation, avec des prix bas

L'enquête a permis d'obtenir des informations sur 1210 transferts de parcelles entre 1990 et 2009. Ces parcelles sont à une distance du centre de la ville de Lomé variant entre 3,2 km et 52 km. Les données relatives à chacune des parcelles ont été recueillies par une équipe d'enquêteurs auprès des exploitants agricoles qui sont propriétaires de ces terres.

Les informations recueillies portent sur le statut socio-professionnel des enquêtés, sur les caractéristiques de chaque parcelle : usage, surface, proximité des infrastructures, localisation, type de tenure, sur son prix à l'achat et son prix de vente actuel. Le questionnaire est présenté en A**nnexe 2**. La zone enquêtée a été couverte de manière uniforme. Sur les 1210 parcelles caractérisées par cette enquête, l'échantillon est composé de la manière suivante: 23,6 % de parcelles obtenues par transfert non monétaire (héritage et donation) et 76,4 % de parcelles achetées sur le marché foncier (**Tableau XII**). Bien que l'échantillon ne puisse être considéré comme parfaitement représentatif de l'ensemble des parcelles ayant fait l'objet d'un transfert dans cette région entre 1990 et 2009, des enseignements peuvent être tirés sur les filières d'approvisionnement en terres, les acteurs impliqués et les caractéristiques socioprofessionnelles des principaux acquéreurs.

Tableau XII: Répartition des enquêtés selon le mode d'appropriation foncière

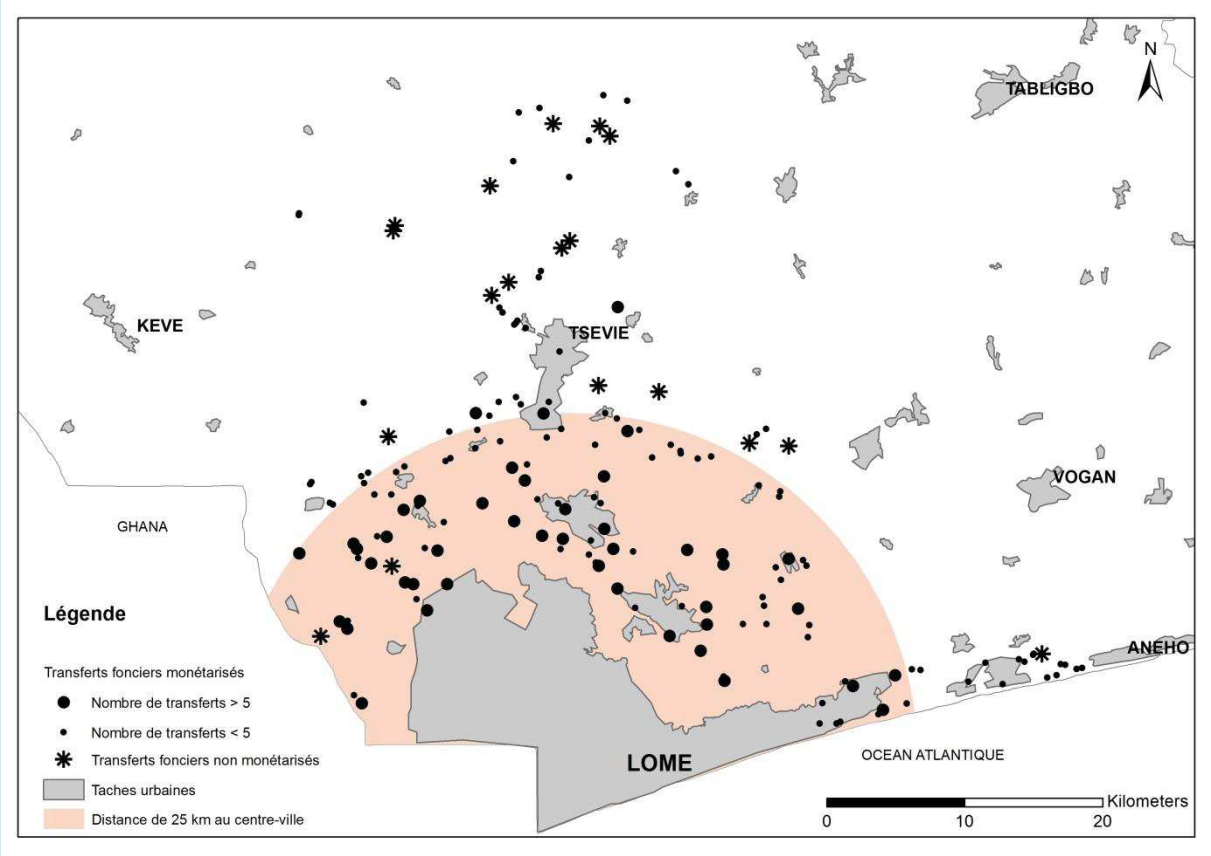
Mode d'acquisition	Nombre d'observations	Proportion (%)
Donation	37	3,1
Héritage	248	20,5
Transfert monétarisé (achat)	925	**76,4**
Total	1210	100

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

6.1 Distribution spatiale des transferts fonciers

Les modalités de transferts fonciers sont fortement différenciées dans l'espace régional. Même si les transferts monétarisés sont observés sur toute la zone étudiée, ils sont beaucoup plus importants en zones urbaines et dans les espaces périphériques proches de Lomé que dans les zones rurales (**Carte 15**). À l'opposé, les transferts non monétarisés (héritage et donation) sont majoritairement localisés dans les zones périurbaines les plus éloignées du centre de Lomé et dans les zones rurales. La médiane des distances au centre-ville pour les parcelles soumises à des transferts monétarisés est de 21 km. Elle atteint 39 km pour les transferts non monétarisés. Cette différenciation selon la distance au centre-ville confirme les observations faites en général à la périphérie des villes d'Afrique tropicale (Colin et al., 2007; Durand-Lasserve, 2004; Larbi et al., 2004; Wehrmann, 2008). L'émergence de marchés fonciers serait donc favorisée par l'expansion urbaine.

Carte 15: Distribution spatiale des transferts fonciers autour de la ville de Lomé



Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

6.2 Lieu de résidence des accédants à la propriété foncière

L'enquête met en évidence le **lieu de résidence des accédants** à la propriété foncière. Plus de 84,6% des achats des parcelles situées à la périphérie de la ville de Lomé sont faits par des individus qui résident à l'intérieur même de l'agglomération de Lomé et 8,5% par des résidents de villes secondaires, notamment Tsévié, Aného, Vogan et Tabligbo (**Tableau XIII**). Le reste se partage entre des habitants des bourgs ruraux (2 %) et des acheteurs extérieurs à la Région Maritime (4,9 %).

Très peu d'accédant à la propriété foncière par héritage (4,1%) et donation (2,4%) résident dans la ville de Lomé. Plus de 80 % de cette catégorie d'accédant à la propriété

foncière résident dans la commune où est située la parcelle dont ils héritent ou bénéficient du don.

Cette analyse des lieux de résidence des accédants montre que les acheteurs sont très majoritairement des citadins et que les ruraux n'accèdent à la propriété foncière que par héritage et donation dans leur propre commune.

Tableau XIII: Part (%) des accédants à la propriété selon le lieu de résidence

	Lieux de résidence des accédants à la propriété foncière					**Total**
	Lomé	**Villes secondaires**	**Bourgs ruraux**	**Commune où se situe la parcelle**	**Hors de la zone d'étude**	
Donation	2,4	0	15,3	**81,1**	1,2	100
Héritage	4,1	3,7	8,5	**82,9**	0,8	100
Achat	**84,6**	8,5	2	0	4,9	100

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

6.3 Deux filières d'approvisionnement en terres pour le logement

Par filière d'approvisionnement, il faut comprendre l'ensemble des étapes du processus par lequel une terre est mise en vente sur le marché foncier avant ou après la certification ou l'obtention d'un titre précaire (Durand-Lasserve et al., 2015). Pour comprendre le processus de transformation des terres coutumières agricoles en parcelles urbaines, il est important de les situer dans le processus qui a conduit à leur mise en vente et d'identifier les filières d'approvisionnement en terre de la ville de Lomé. Chaque type de filière se caractérise par le statut de la tenure de la terre au moment où elle est mise en vente et par les acteurs engagés. Deux filières d'approvisionnement ont ainsi été identifiées: **la filière coutumière et la filière privée formelle.**

6.3.1 Une filière coutumière très importante

Elle concerne les ventes de terres par des populations autochtones ne disposant d'aucun document administratif. Plus de sept transferts monétarisés sur dix (77,51%) sont concernés.

Lors de la vente, l'acheteur et le vendeur se font accompagner respectivement de deux témoins[14]. Ensembles, ils signent le reçu (ou contrat) de vente qui est indispensable à l'établissement d'un titre précaire (communément appelé 'plan à un tampon', 'deux tampons' ou 'trois tampons' – voir **Annexe 1**) et au reste du processus de certification foncière. Pour éviter des surprises désagréables comme la double, triple ou quadruple vente de terrain, ou la vente de terrain appartenant à autrui, pratiques fréquentes dans la zone d'étude, l'acquéreur s'assure que le vendeur est réellement le propriétaire du terrain. La vérification se fait chez les voisins, le chef du quartier, du village ou du canton, et surtout au cadastre pour savoir si le terrain mis en vente n'est pas déjà enregistré au nom d'une autre personne. Si le vendeur agit en vertu d'un mandat ou d'une procuration, il doit prouver sa qualité en présentant ledit mandat qui lui a été confié.

Trois types d'acquéreurs ont été répertoriés dans cette filière (**Tableau XIV**) :

Tableau XIV: Part (%) des différents types d'acquéreur dans la filière coutumière d'approvisionnement en terres.

Type d'acquéreur	Nombre d'observations	Proportion (%)	Surface moyenne (ha)
Exploitants agricoles	303	42,26	1,2
Promoteurs immobiliers	86	11,99	3,01
Populations non agricoles	328	**45,75**	0,06
Total	717	100	

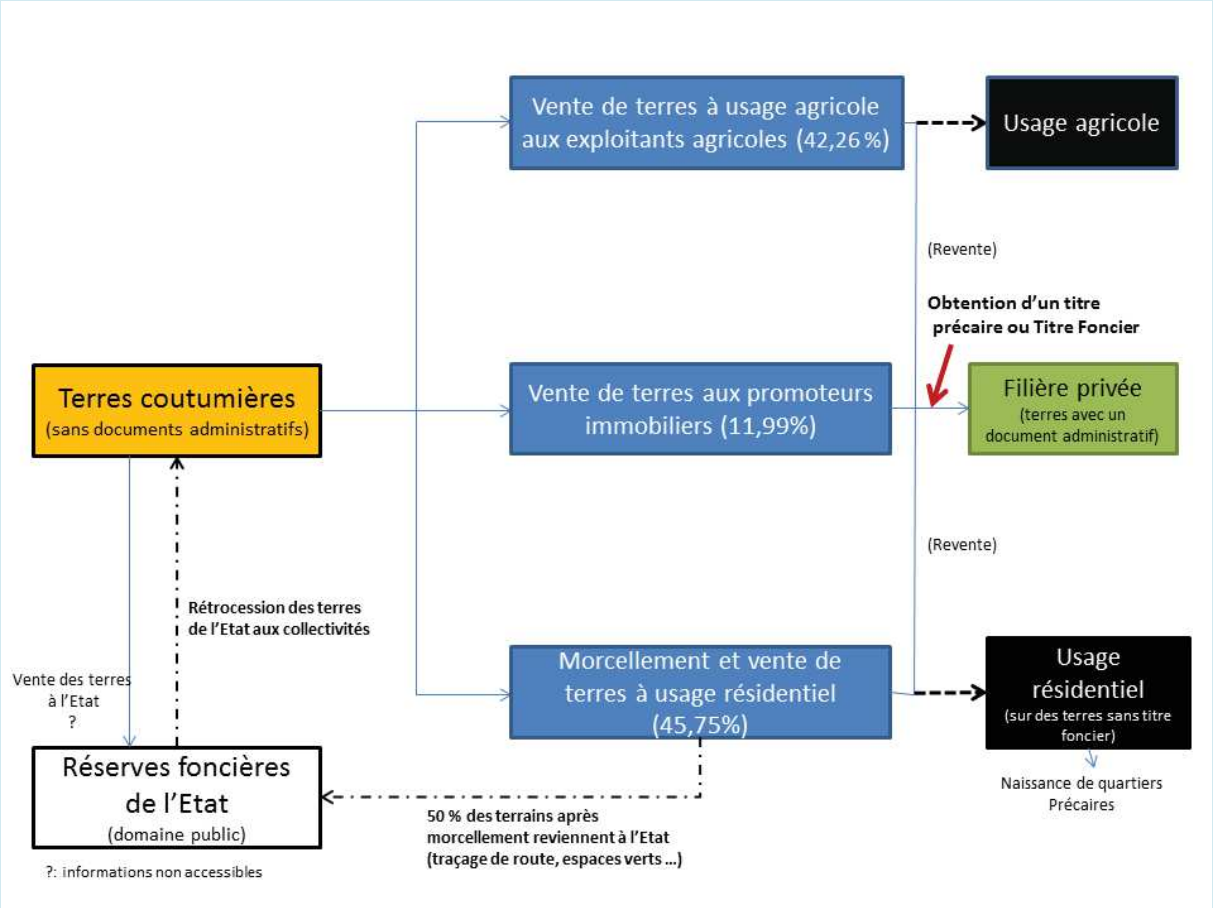
Pris par rapport aux acquéreurs non agricoles, les exploitants agricoles (42,26%) achètent de grandes surfaces de terres (mesurées en hectare) pour étendre leurs champs

[14] Observation faite lors des missions de terrains dans le canton de Djagblé, Adétikopé, Agbodrafo, Aflao Gakli, Tabligbo, Gapé-centre, Vogan et Tsévié

de cultures, mais les promoteurs immobiliers, beaucoup moins nombreux (11,99%), achètent également de grandes surfaces pour des opérations immobilières, avant de les morceler et revendre par lots. Les populations non agricoles (45,75%) achètent des terres morcelées chez les propriétaires coutumiers eux-mêmes, sous forme de parcelles de 600 m^2 (lot) destinées à un usage résidentiel.

La filière coutumière est schématisée par le **Graphique 24** dans lequel les différentes étapes du processus de certification foncière sont présentées. Très souvent, la certification d'une terre peut être interrompue par une vente (revente). Le nouvel acquéreur se charge alors de continuer jusqu'à obtention de titre foncier.

Graphique 24: Filière coutumière d'approvisionnement en terres dans la Région Maritime du Togo.



Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

Les entretiens avec des autorités préfectorales révèlent que l'Etat est aussi un acquéreur de terres dans cette filière. Il achète dans le but de constituer des réserves foncières. Mais les informations relatives à ce type de transfert des droits de propriété entre les communautés coutumières autochtones et l'Etat ne sont pas accessibles.

Lors des opérations de lotissement (subdivision d'un terrain d'un seul tenant en parcelles avec des aménagements appropriés d'infrastructures et équipements collectifs pour accueillir les constructions à réaliser par les occupants futurs) chaque collectivité propriétaire coutumière ou tout individu qui morcelle ses terres pour un usage résidentiel, reverse 50 % des parcelles (en surface) à l'État pour une utilité d'intérêt général (ouverture de routes, construction d'école…). Parfois, pour pallier à la forte demande en terres constructibles dans la ville de Lomé, l'État rétrocède une partie de ses réserves foncières aux groupes familiaux qui étaient propriétaires initialement. Ceux-ci se chargent alors du morcellement de la terre en lots et de la commercialisation. Par exemple, dans la commune de Lomé, la délégation spéciale de la préfecture du Golfe a procédé en fin 2013 à la rétrocession de 200 hectares de terres appartenant à l'Université de Lomé (domaine public) vers la collectivité « *Bè* » de Klikamè. Le lotissement de ces terres était en cours au moment de notre enquête.

Par ce mécanisme de rétrocession, les pouvoirs publics régulent l'approvisionnement en terres du marché foncier sans pour autant s'impliquer directement dans la commercialisation, contrairement à ce que l'on observe dans plusieurs pays francophones de l'Afrique de l'Ouest où l'État attribut des terres à des individus ou commercialise à travers une filière publique (Bertrand, 2002; Djiré & Traoré, 2008).

Les relations politiques et sociales influencent fortement ces **processus de rétrocession** de terres de l'Etat vers des collectivités. L'appartenance d'un membre du clan familial au parti politique majoritaire du pays, à un syndicat ou à une association influente, peut être déterminante. Aussi, la question de la corruption est évoquée par tous les acteurs consultés au cours de nos différents entretiens sur le terrain. Propriétaires coutumiers, fonctionnaires des services préfectoraux, responsables du cadastre, hauts fonctionnaires de l'administration du secteur public et privé sont susceptibles d'en bénéficier d'après ces entretiens.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

6.3.2 L'émergence et l'opportunisme des promoteurs fonciers

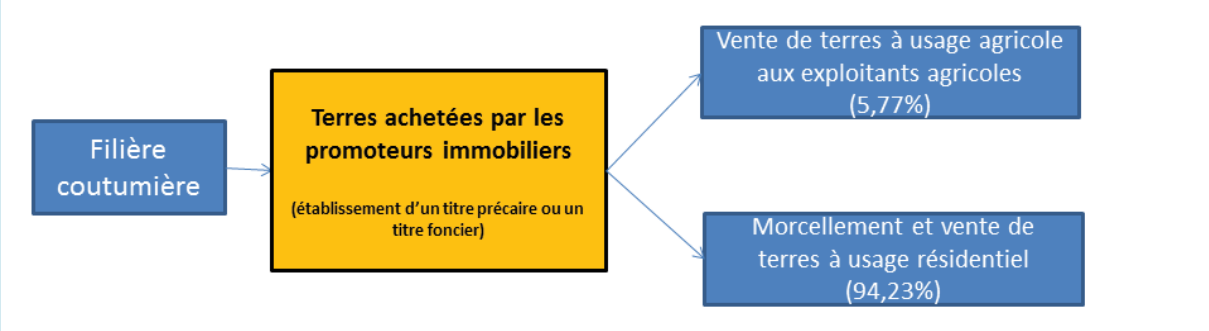
Cette filière correspond à des ventes monétarisées opérées par des promoteurs fonciers sur des terres qui disposent d'un document administratif (titre précaire ou titre foncier établi au nom du vendeur). Elle représente 22,49 % des transferts monétarisés que nous avons identifiés.

L'activité de ces promoteurs fonciers, que nous qualifions d'« *opportunistes* », est liée à la faible implication de l'État dans la promotion foncière et dans l'attribution des terres en général. Ces promoteurs n'ont aucun bureau, aucune agence, et ils opèrent de façon informelle. En achetant des terres auprès d'agriculteurs, héritiers des premiers occupants, et en lotissant ces terres avec des géomètres privés, ils transforment la terre en un produit marchand. Ils connaissent bien les voies et moyens pour faire valider les plans de lotissement par les services administratifs du cadastre et de l'urbanisme. En général, ils ne fournissent pas d'aménagement de base, comme le tracé des trottoirs ou le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité, et ils n'assurent que les fonctions de promotion et de commercialisation. Ce sont de vrais opportunistes qui profitent d'une conjoncture favorable au marché foncier.

Ces promoteurs démarchent pour trouver des acquéreurs solvables. Souvent ils sollicitent l'aide d'intermédiaires, connus sous l'appellation de « démarcheurs » ou « coxers ». Ces derniers dressent la liste des parcelles à vendre et l'affichent sur des panneaux qu'ils exposent le long du réseau routier. La rémunération du coxer est constituée pour l'essentiel de commissions. Elle se monte à 3 ou 5 euros pour le droit de visite et à 10 % du prix de vente de la parcelle.

Le **Graphique 25** montre que la clientèle ciblée par ces promoteurs pour la vente est essentiellement constituée de populations non agricoles (94,23 %) et plus rarement d'exploitants agricoles (5,77 %).

Graphique 25: Filière privée d'approvisionnement en terres dans la Région Maritime du Togo.



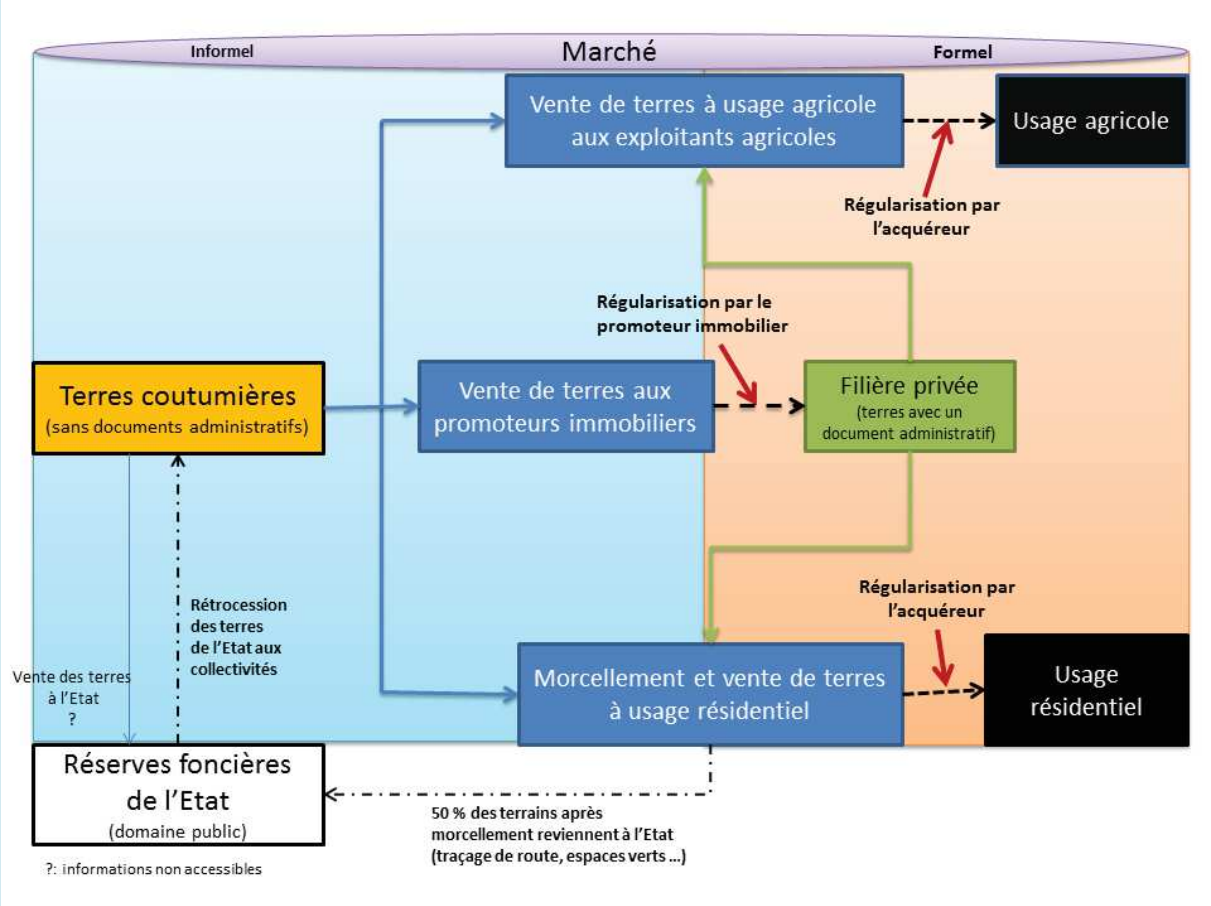
Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

Il existe des liens entre les deux filières d'approvisionnement précédemment décrites. La filière coutumière informelle fournit des terrains à la filière privée formelle. Le **Graphique 26** représente le système d'approvisionnement en terres dans son ensemble.

Dans ce **système d'approvisionnement**, l'usage agricole des parcelles (34,1%) n'est pas majoritaire. L'essentiel des transferts est destiné à l'usage résidentiel (65,9%). Et ce déséquilibre traduit les transformations progressives des terres agricoles en parcelles urbaines et la monétarisation de plus en plus forte du marché foncier.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

Graphique 26: Système d'approvisionnement en terres dans la Région Maritime du Togo.



Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

6.4 Secteurs d'activité des cédants et des acheteurs de terres

Le **Tableau XV** présente le secteur d'activité des cédants et des acheteurs. Les données utilisées sont celles issues des enquêtes mais aussi celles collectées auprès des démarcheurs. Ce tableau indique que la plupart des cédants de parcelles sont dans le secteur primaire, notamment l'agriculture (93,8 %), mais leur part est nettement plus importante (99,5 %) dans la filière d'approvisionnement coutumière que dans la filière privée (7,1 %). A l'inverse, il apparait que les agriculteurs sont minoritaires parmi les acheteurs de parcelles (34,1 %), et qu'ils passent principalement dans ce cas par la filière coutumière (42,3 %) contre 5,8 % seulement par la filière privée.

Tableau XV: Part (%) des acheteurs et vendeurs de terres selon leur secteur d'activité.

	Ensemble du marché foncier		Filière coutumière		Filière privée	
	Cédants (901 obs.)	Acheteurs (925 obs.)	Cédants (845 obs.)	Acheteurs (717 obs.)	Cédants (56 obs.)	Acheteurs (208 obs.)
Secteur primaire	**93,8**	34,1	**99,5**	42,3	7,1	5,8
Secteur secondaire	2,7	5,0	0,4	2,9	37,5	12,0
Secteur tertiaire	3,6	**61,0**	0,1	**54,8**	**55,4**	**82,2**
Total	100	100	100	100	100	100

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

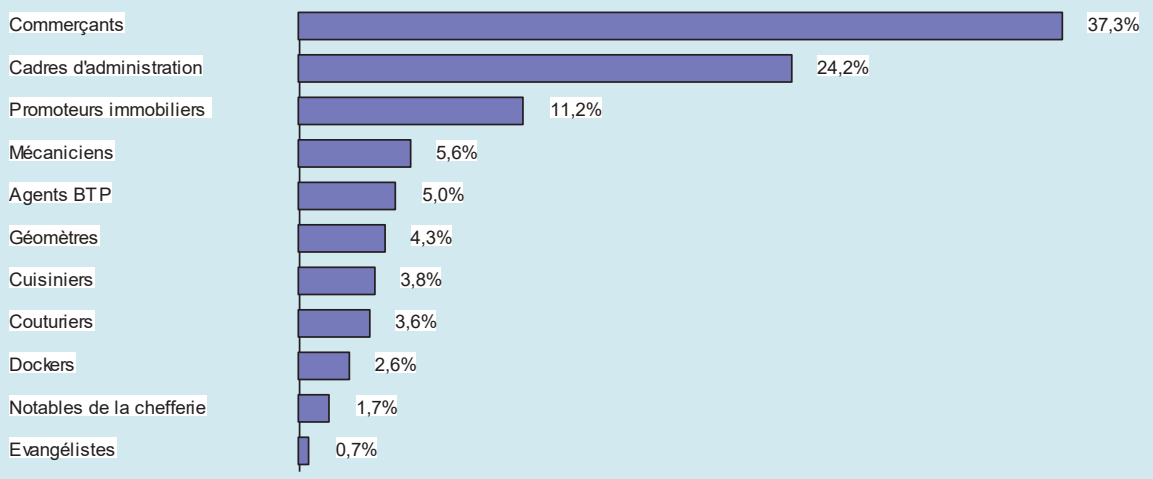
La faible part des agriculteurs (secteur primaire) parmi les acheteurs reflète le recul de l'agriculture dans cette région et l'importance du marché foncier résidentiel. La forte proportion d'acquéreurs issus du secteur secondaire et tertiaire est due en partie au soutien que leur apporte leur employeur en cautionnant leurs demandes de prêt auprès des institutions bancaires. Les exploitants agricoles ne bénéficient pas de ce soutien et sont souvent astreints à utiliser leurs épargnes ou à avoir recours au service des coopératives d'épargne et de crédit dont les taux d'intérêt sont très élevés et peuvent atteindre 17%.

6.5 Profil socioprofessionnel des accédants à la propriété foncière

Le marché foncier a une clientèle dont le pouvoir d'achat permet les acquisitions et que nous désignons ici comme les "classes moyennes" (Jacquemot, 2012a, 2012b), bien que ce terme regroupe des réalités très différentes d'un pays à un autre (Chen, 2008; Darbon, 2012; Darbon & Toulabor, 2011). Notre étude montre d'ailleurs qu'au sein même de la Région Maritime du Togo, ce groupe est un ensemble hétérogène (**Graphique 27**) qui réunit des commerçants (37,3%), des fonctionnaires dont les 'cadres' ou 'élites locaux', et tous ceux qui, dans les grandes entreprises d'État ou du secteur privé (24,2%), y compris internationales, bénéficient de revenus réguliers et importants. On y retrouve

également quelques fonctions libérales : cuisiniers (3,8%), couturiers (3,6%), dockers (2,6%) et même évangélisateurs (0,7%).

Graphique 27: Profil socioprofessionnel des acquéreurs non agricoles



Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

Pour ce groupe, comme pour tous les Togolais d'ailleurs, la construction d'une maison bâtie est l'expression de la réussite sociale (Lare, 2015; Le Bris, 1993; Nyassogbo, 2009).

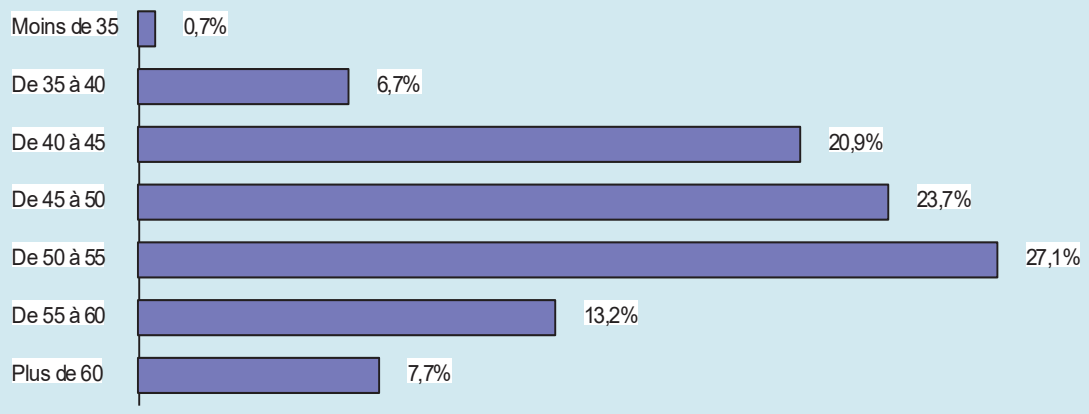
Ces accédants à la propriété foncière sont majoritairement des hommes (74,3%) **(Tableau XVI)**. La plupart des accédant, qu'ils soient hommes ou femmes, sont mariés (89,8%). La moyenne d'âge est de 49 ans ; le plus jeune a 31 ans et 7,7% des accédants ont 60 ans révolus (**Graphique 28**).

Tableau XVI: Répartition (%) des acheteurs selon le genre et la situation matrimoniale

	Célibataires	Divorcés	Veufs	Mariés	Total
Hommes	5,3	0,3	0,7	68,0	**74,3**
Femmes	1,6	0,7	1,6	21,8	25,7
Total	6,9	1,1	2,2	**89,8**	

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

Graphique 28: Répartition des acheteurs par classes d'âge (ans)



Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

6.6 Part des femmes dans le marché foncier

L'enquête met en évidence combien les femmes sont peu engagées dans le marché foncier. **Aucune femme n'a été répertoriée comme revendeuse de terre**. La vente est exclusivement réservée aux hommes. Cette disparité entre les hommes et les femmes s'explique par la difficulté d'accès à la terre pour le genre féminin en Afrique noire (Adeoti et al., 2012; Diarra & Monimart, 2006; Diop, 2003). Les femmes ont longtemps été tenues à l'écart des questions foncières du fait des coutumes (Goerg & Goeh-Akue, 2004). Seuls les hommes héritent et disposent des droits de propriété foncière, et donc du droit de vente.

Du côté des acquéreurs les choses changent semble-t-il d'après cette étude. Le **Tableau XVII** indique que les femmes représentent 22,5 % des acheteurs de parcelles, 38,3 % des héritiers et 21,6 % des bénéficiaires des dons. Cette part importante des femmes dans l'achat, l'héritage et le don des terres est conforme aux résultats des travaux antérieurs qui démontrent l'abandon progressif des règles coutumières qui marginalisent le genre féminin en Afrique noire (Pescay, 1998b; Rey, 2011; Socpa, 2006). Le

développement du marché foncier constitue semble-t-il une chance nouvelle pour les femmes, tout au moins lorsqu'elles disposent de moyens financiers suffisants.

Tableau XVII: Modes de transfert foncier (%) selon le genre

	Donation	Héritage	Achat	**Total**
Masculin	78,4	61,7	77,5	**74,3**
Féminin	21,6	38,3	**22,5**	25,7
Total	100	100	100	100

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

L'âge médian des acquéreurs de terres du genre féminin est plus bas que celui des hommes : 39 ans contre 51 ans. Ces femmes vivent majoritairement en couple (84,9 %). Mais 15,1 % vivent seul qu'elles soient célibataires (6,1 %), divorcées (2,9%) ou veuves (6,1 %). On compte parmi elles une part importante de femmes alphabétisées (67,5 %) ; 24,4% ont atteint le niveau secondaire et 22,8% ont fait des études supérieures. Ces femmes sont en majorité actives et travaillent pour la plupart dans le secteur tertiaire (54,8%). Elles sont commerçantes (37,3%), institutrices (6,1 %), agents de l'administration (4,2 %) ou couturières (3,2 %).

Le **Tableau XVIII** montre que ces femmes achètent les terres plus souvent dans la filière privée formelle (57,19 %) que coutumière, contrairement aux hommes. Ce choix se justifie par la sécurité foncière que garantit la filière privée, puisque les parcelles mises en vente disposent d'un document administratif (titre foncier ou titre précaire).

Tableau XVIII: Filière d'approvisionnement (%) selon le genre.

	Filière coutumière	Filière privée	Total
Masculin	83,52	16,48	100
Féminin	42,81	**57.19**	100
Total	77,51	22,49	100

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

6.8 Une hypothétique régulation du marché foncier

L'analyse précédente souligne la faible présence des pouvoirs publics dans le marché foncier en Région Maritime du Togo. Les promoteurs privés et les propriétaires coutumiers des terres se révèlent être les principaux acteurs des dynamiques en cours, et en particulier de la transformation des espaces agricoles en espaces résidentiels. Ces acteurs morcellent les terres et bornent les parcelles qu'ils mettent en vente sur le marché foncier.

La périphérie des villes est le lieu privilégié de l'intervention de ces acteurs (Allen et al., 2011). Autour de Lomé, plusieurs hectares de terres agricoles et d'espaces naturels sont le théâtre de multiples opérations de lotissement et de construction. Les périphéries de la ville de Lomé sont particulièrement visées, à tel point que la séparation avec les agglomérations voisines d'Agbodrafo à l'Est et Noépé au Nord-Ouest devient invisible.

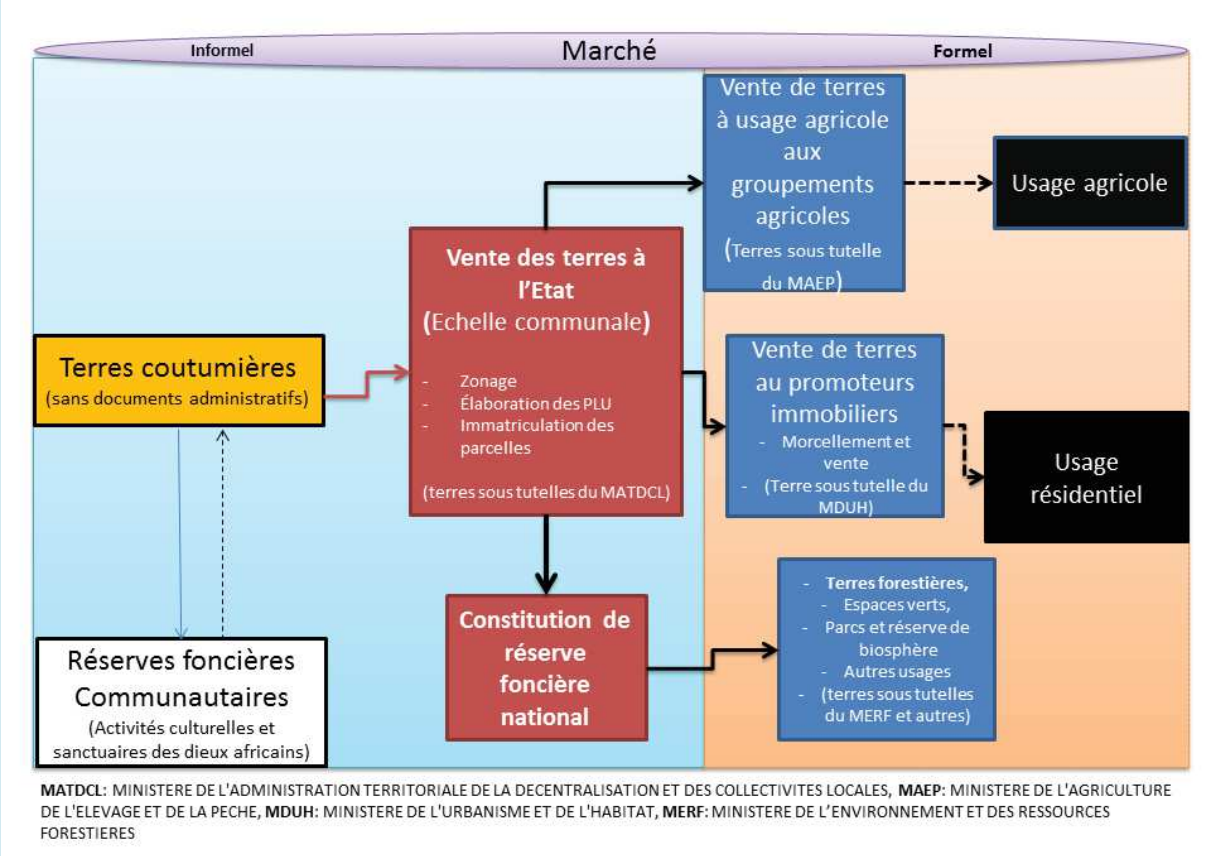
Dès que le prix des terres d'un quartier en cours de construction commence à grimper, il suffit de s'en aller un peu plus loin pour retrouver des prix du marché foncier plus attractifs. De fait, l'expansion spatiale de l'agglomération de Lomé est très rapide et elle se fait au détriment des espaces agricoles. Cette course à la terre est exacerbée par le fait qu'au Togo l'acquisition d'une terre agricole ou forestière ne supprime pas le droit de construire (Foli, 1982).

L'avenir de l'agriculture à la périphérie de Lomé est donc soumis à cette pression du marché foncier urbain. Des incitations financières ou des crédits accordés aux exploitants agricoles pourraient ralentir ce processus de vente (Frenkel, 2004), mais pour l'instant la paupérisation des ménages agricoles autour de Lomé encourage au contraire la mise en vente de ces terres agricoles.

L'avenir de l'agriculture des espaces périphériques dépend donc de son intégration dans les projets urbains (Aubry et al., 2012; Dabat et al., 2006). Certes les plans d'aménagement ne garantissent pas toujours un usage agricole des terres à long terme. Ces plans, assortis d'une réglementation, ont montré les limites de leur efficacité dans d'autres régions (Perrin, 2013). La planification, même bien conduite, n'apparaît pas

suffisante pour maintenir l'agriculture dans les espaces périphériques de Lomé où le foncier est aux mains de clans familiaux et d'individus. L'acquisition de terres par l'Etat pourrait réguler le marché foncier et préserver l'agriculture dans ces espaces sous pression. Ceci passe par une participation active de l'Etat au système d'approvisionnement du marché en terre (**Graphique 29**)

Graphique 29: Positionnement souhaité de l'Etat dans l'approvisionnement en terres



Source : Bawa, 2015

Selon Durand-Lasserve (2009), le service public qui est en charge de ces acquisitions est souvent influencé par les réseaux sociopolitiques et la corruption. Les attributions de terre à des exploitants agricoles ou à des promoteurs fonciers pour l'usage résidentiel devraient s'appuyer sur une concertation entre acteurs locaux. En ce sens, les opérations 'terrains en mains' et 'clef en mains' à Lomé et dans ses périphéries doit s'adapter à la demande des populations à travers les organisations syndicales et les groupements de paysans.

Discussion

La commercialisation des terres à la périphérie de la ville de Lomé est un phénomène important et dynamique. L'approvisionnement du marché foncier se fait encore majoritairement à partir des terres coutumières agricoles détenues par des clans familiaux. Ces derniers vendent leurs biens fonciers à des populations non agricoles, issues des classes moyennes résidant en général dans la ville de Lomé. Grâce à cette marchandisation des terres, les femmes, longtemps marginalisées par la tenure foncière coutumière, ont désormais accès à la terre. Mais la gouvernance fait défaut dans ce marché foncier et la concertation entre les différents acteurs se relève faible ou inexistante. Les terres agricoles sont progressivement transformées en terres résidentielles dans un pays où les enjeux de préserver l'activité et la production agricole sont importants. La multifonctionnalité des espaces agricoles urbains et périurbains mise en avant en Europe (Doyon, 2009; Soulard et al., 2011) et dans d'autres pays du Sud (Dauvergne, 2011; Robineau, 2013) pour inciter à leur maintien, n'est pas prise en compte dans la Région Maritime du Togo. Les terres agricoles constituent le plus souvent dans ces périphéries de Lomé des réserves foncières pour la croissance urbaine. L'intervention des pouvoirs publics à travers l'acquisition et la redistribution des terres selon les besoins pourrait constituer un début de solution à ce problème. Mais pour l'heure le processus de conversion des terres agricoles en lieux de résidence est encore très actif.

Les exploitants agricoles sont pris en tenaille entre la promesse d'une rente foncière élevée et des revenus agricoles relativement faibles dans la réalité. De fait, la pression exercée par le marché foncier urbain contribue aujourd'hui au mitage de ces espaces agricoles des périphéries urbaines. Cette pression est perçue par les exploitants agricoles tantôt comme un risque réel pour la poursuite de leur activité, tantôt comme une opportunité pour l'agriculture périurbaine ou une opportunité pour réaliser des plus-values foncières. Ces transformations paysagères et les stratégies mises en place par les exploitants agricoles sont présentées dans la partie suivante.

Rapport-Gratuit.com

PARTIE IV : TRANSFORMATIONS PAYSAGÈRES, PERCEPTIONS DES RISQUES ET STRATÉGIES DES ACTEURS AGRICOLES

Dans la partie introductive de cette thèse, la revue de littérature nous a amené à formuler l'hypothèse que les exploitants agricoles des périphéries urbaines de la Région Maritime du Togo développent une diversité de stratégies leur permettant de résister et de se maintenir à la périphérie des villes pour tirer un maximum de profits de la croissance urbaine. Les parties II et III centrées respectivement sur les dynamiques de peuplement et la marchandisation des terres, ont permis de montrer les contraintes spatiales, démographiques et foncières dans lesquelles évoluent ces agriculteurs.

Dans cette quatrième partie, nous caractériserons les transformations paysagères à partir des images très haute résolution (**Chapitre 7**) et ensuite nous décryptons la perception qu'ont les exploitants agricoles de la croissance urbaine et les stratégies qu'ils mettent en place (**Chapitre 8**). Une attention particulière est portée sur le genre féminin qui a été longtemps écarté des questions foncières dans les pays africains (Gray & Kevane, 1999).

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

Chapitre 7 : Transformations paysagères dans les périphéries de Lomé

Les transformations paysagères des périphéries urbaines constituent un champ de recherche indissociable des dynamiques d'urbanisation et de métropolisation dans les pays d'Afrique, et en particulier d'Afrique de l'Ouest. Longtemps en marge du champ de vision des acteurs impliqués dans les politiques urbaines, ces dynamiques sont aujourd'hui l'objet d'attentions particulières (Alexandre & Génin, 2016; Blanc et al., 2015; Veschambre, 2005). Dans ce chapitre, nous cherchons à identifier et analyser les mutations paysagères qui s'opèrent dans les périphéries de Lomé afin de montrer le « chaos » qu'ajoute le processus d'urbanisation et de densification du bâti à l'organisation des paysages ruraux.

Pour ces analyses détaillées, nous changeons d'échelle spatiale avec des images satellites à très haute résolution (résolution sub-métrique). Les quatre sites pilotes (**Figure 5**) retenus pour cette analyse ont une surface comprise entre 110 et 229 hectares seulement. Le but de l'analyse ici n'est pas de quantifier les transformations sur l'ensemble de la Région Maritime, mais d'illustrer ces dynamiques et de quantifier les processus en jeu sur ces quelques sites pilotes. La cartographie de l'occupation des terres a été faite par photo-interprétation puis validé par un contrôle sur le terrain. Dans une première partie, il sera présenté la diversité des structures paysagères et les changements d'usage entre 2002 et 2012. Ensuite, l'analyse se focalisera sur la fragmentation des paysages agricoles et son impact sur l'organisation des paysages agricoles.

Figure 5: Localisation des sites d'analyse des transformations paysagères

7.1 Diversité des structures paysagères et des changements d'usage

Dans l'ensemble, l'évolution de l'occupation des sols entre 2002 et 2012 montre, malgré de profondes transformations, une certaine persistance des types d'occupations des sols entre 2002 et 2012 qui laissent une empreinte plus ou moins forte (**Planche 17 et 18**). Les plus grands changements concernent l'évolution des surfaces, l'agrégation ou la fragmentation des unités d'occupation des sols notamment l'agriculture, le bâti, les plantations et la végétation naturelle.

Planche 17: Evolution de l'occupation des terres sur les sites pilotes I et II entre 2002 et 2012

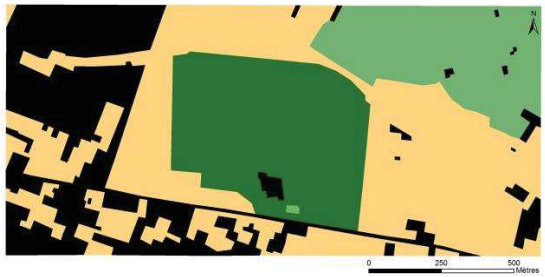
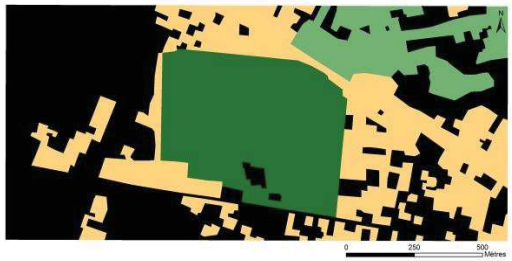
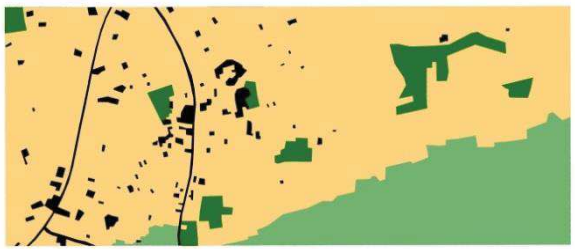
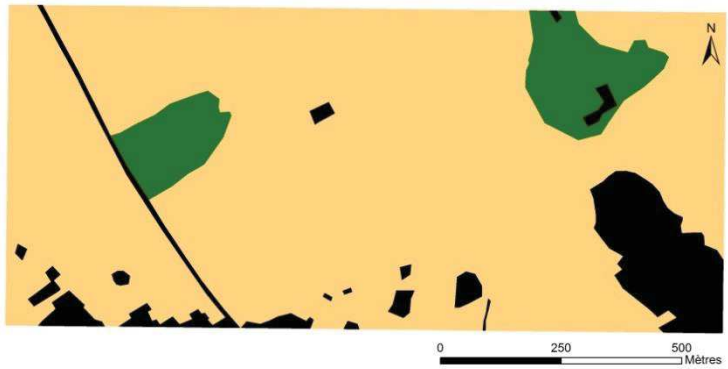
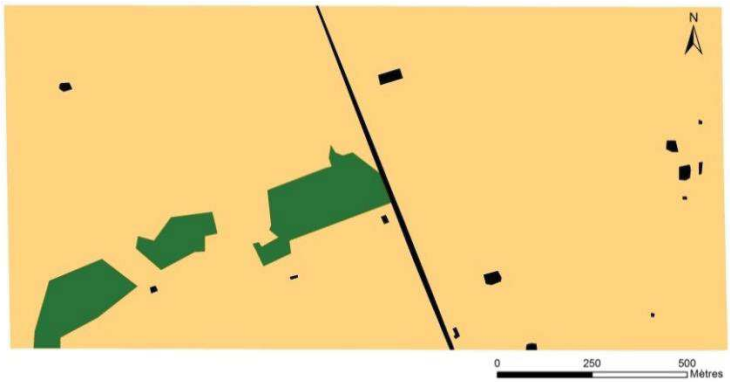
Sites	2002	2007	2012
I			
	Agricultures	Bâtis et réseau routier	Plantations	Végétations naturelles
II			

Planche 18: Evolution de l'occupation des terres sur les sites pilotes III et IV entre 2002 et 2012

Sites	2002	2012
III		
	Agricultures / Bâtis et réseau routier / Plantations	
IV		

L'analyse des changements, à partir des cartes d'occupation des terres est présentée en termes de surfaces par classe d'usage des sols dans des tableaux sous forme de matrice de transition entre 2002 et 2012. Dans l'ensemble, les paysages agricoles semblent être les plus urbanisées.

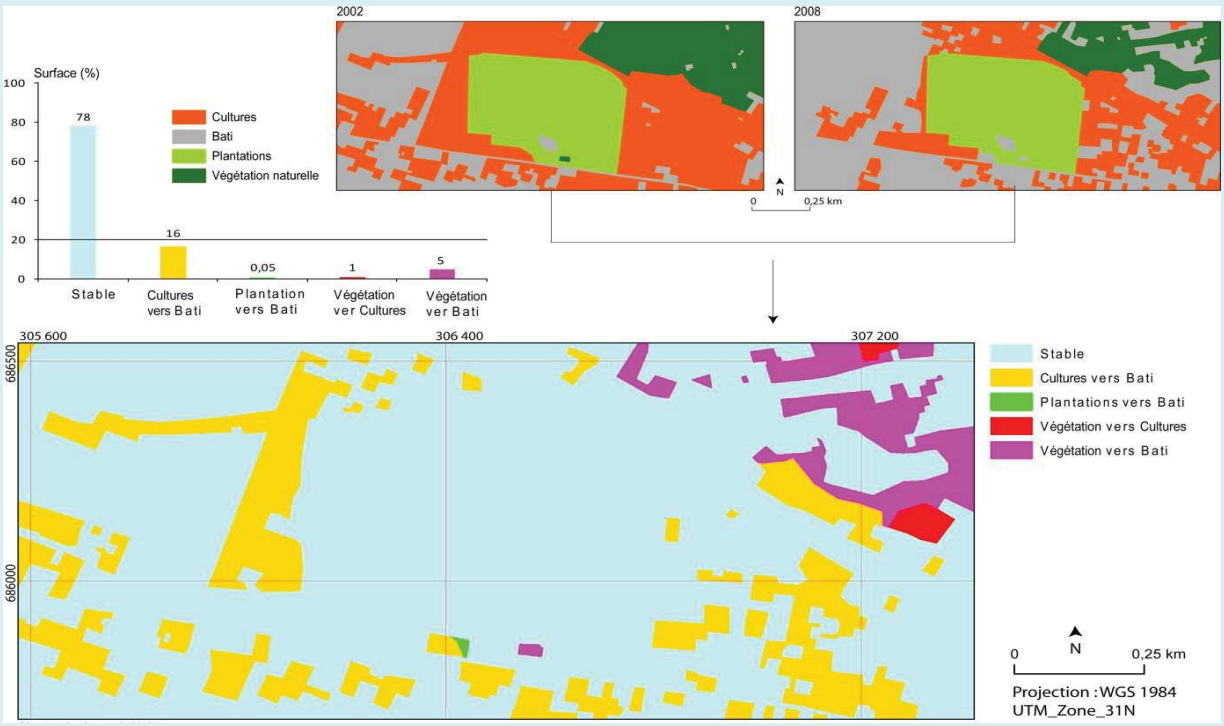
Sur le **site I**, intra-urbain, (**Tableau XIX**), 52,7% des terres agricoles caractérisées en 2002, se sont urbanisées en 2012. En une décennie, l'espace urbanisé a plus que doublé, passant de 36,5 ha à 95,5 ha, soit un taux annuel moyen de variation de +16,2%. L'urbanisation s'est fait également à partir des zones de plantations (14,8%) et des espaces occupés par la végétation naturelle (59,5%). Une part importante de ces plantations (68,9%) et de la végétation naturelle (14,9%) a été mise en culture. L'espace agricole peut être considéré comme une étape intermédiaire dans le processus d'urbanisation observé au Sud du Togo.

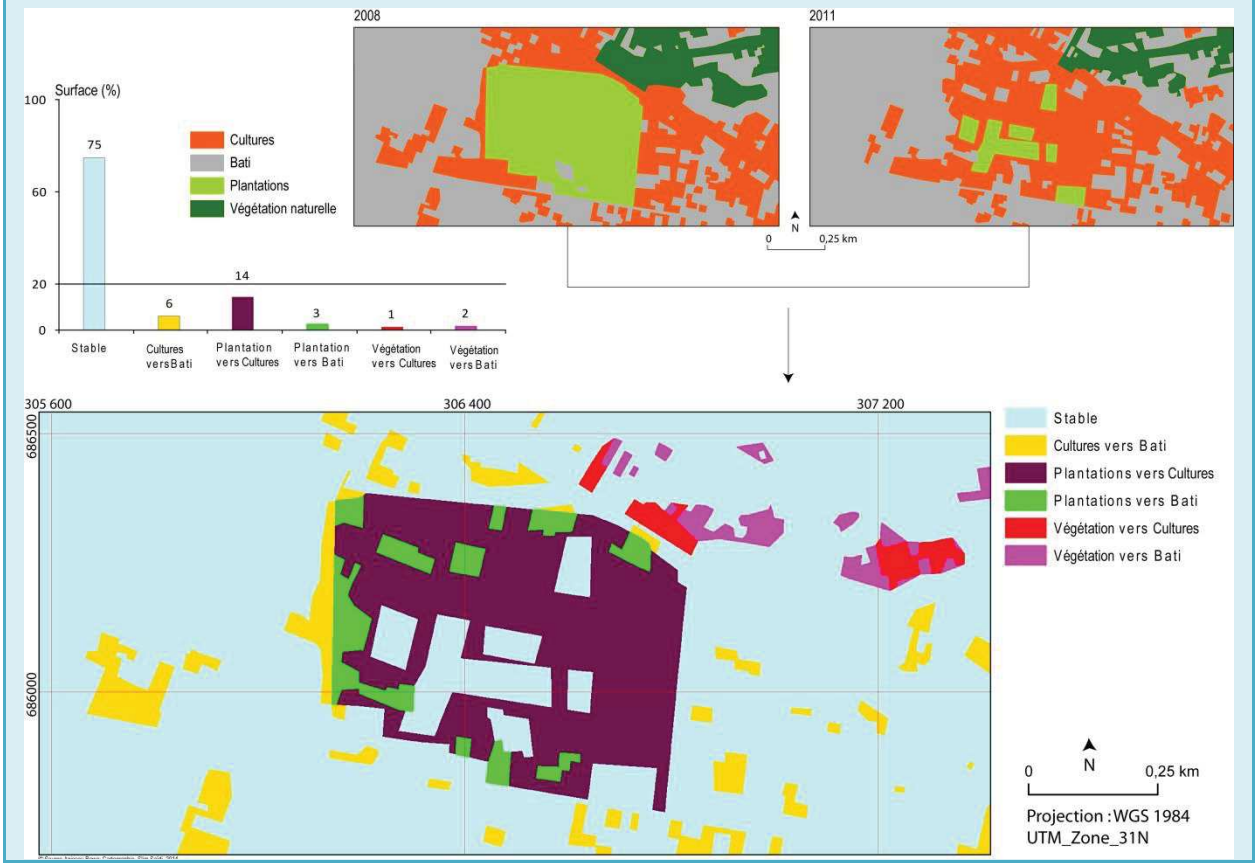
Tableau XIX : Changement d'usage des terres et évolution des surfaces entre 2002 et 2012 sur le site I

Usage des terres en 2002	**Usage des terres en 2011 (ha)**				
	Surfaces agricoles	Espaces urbanisés	Plantations	Végétation naturelle	Total
Surfaces agricoles	38,3	42,6	0	0	80,9
Espaces urbanisés	0	36,5	0	0	36,5
Plantations	16,8	3,6	4	0	24,4
Végétation naturelle	3,2	12,8	0	5,5	21,5
Total	58,3	95,5	4	5,5	**163,3**

Parmi toutes les zones de changement, celle montrant le passage de l'agricole vers l'urbain sont localisées vers l'Ouest et le Sud du Site I, dans le prolongement de la ville de Lomé (**Planche 19)**.

Planche 19: Transformations paysagères sur le site I entre 2002 et 2012





Sur le **site II** (**Tableau XX**), périphérique, seules 10,6% des terres agricoles caractérisées en 2002, se sont urbanisées en 2012. L'urbanisation est rapide sur ce site puisque l'espace urbanisé s'est triplé, passant de 10,5 ha à 32 ha, soit un taux annuel moyen de variation de +20,5%. Ce site correspond au front d'urbanisation Est de la ville de Lomé. Outre les terres agricoles, l'urbanisation sur ce front, s'est fait également à partir des zones de plantations. Plus de la moitié (51,7%) des plantations de cocotier, très développé sur le littoral, ont été urbanisé en 2012. Une autre part, non négligeable (40,2%) est reconvertie en espace de culture vivrière. Ce qui renforce l'hypothèse selon laquelle, la mise en culture des plantations (pérennes) serait une étape intermédiaire dans le processus d'urbanisation en cours dans la Région Maritime du Togo.

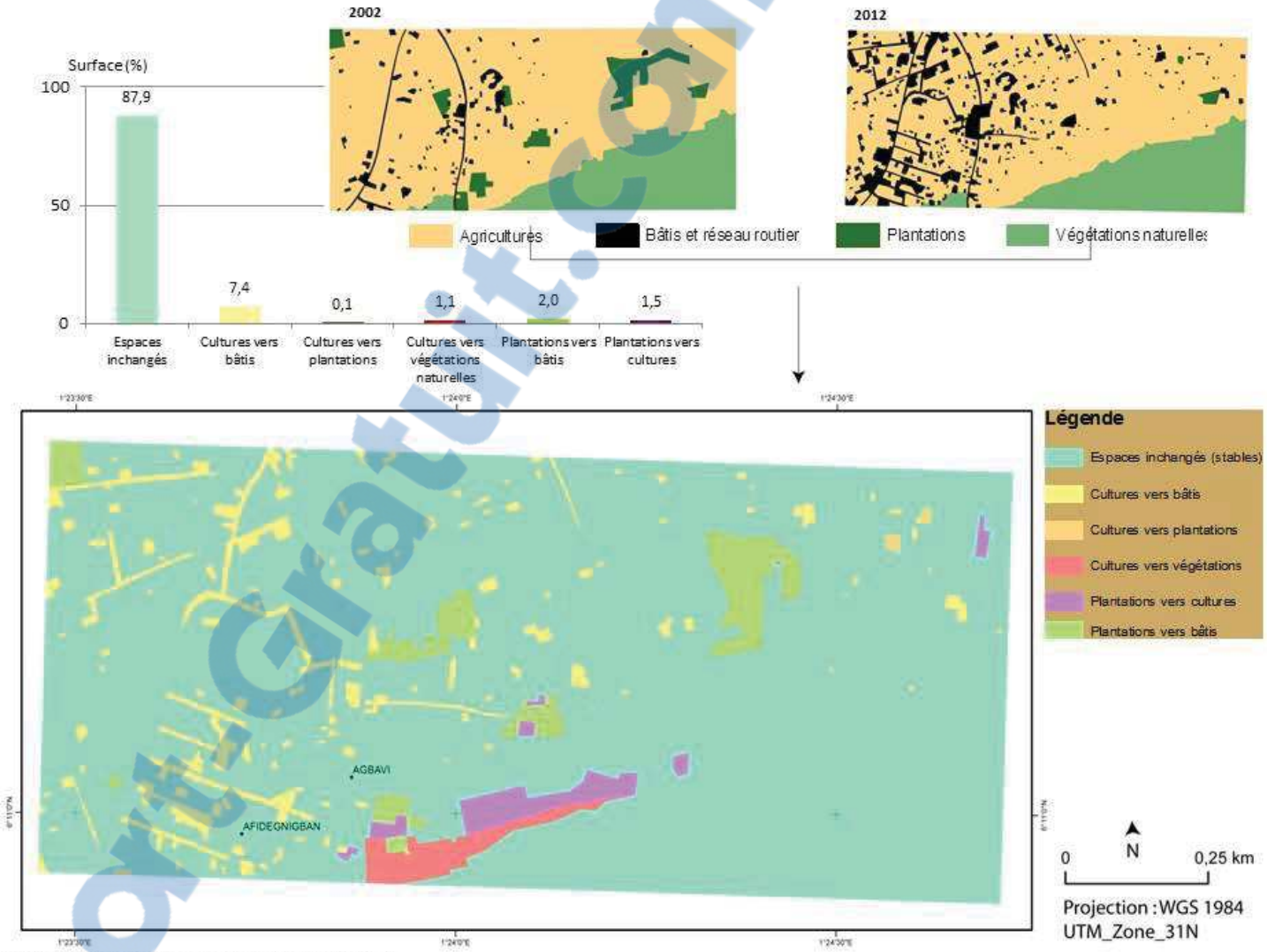
Par ailleurs, de nouvelles zones de plantation sont créées en 2012 sur des terres autrefois agricoles. Leur part est faible (0,1%) mais elle révèle le développement de stratégie d'investissement agricole dans cette région et témoigne du double effet de la proximité urbaine, à la fois intégrateur et déstructurant (Soulard et al., 2011). L'autre fait marquant est l'abandon d'une partie de ces terres agricoles (1,6%) qui sont recolonisées par la végétation naturelle. Ce déguerpissement des paysans de la zone littorale, est occasionné par l'érosion côtière très forte dans cette zone et qui est perçu comme une menace.

Tableau XX : Changement d'usage des terres et évolution des surfaces entre 2002 et 2012 sur le site II

Usage des terres en 2002	**Usage des terres en 2012 (ha)**				
	Surfaces agricoles	Espaces urbanisés	Plantations	Végétation naturelle	Total
Surfaces agricoles	141	17	0,2	2,6	160,8
Espaces urbanisés	0	10,5	0	0	10,5
Plantations	3,5	4,5	0,7	0	8,7
Végétation naturelle	0	0	0	49	49
Total	144,5	32	0,9	51,6	**229**

Les zones de changement montrant le passage de l'agricole vers l'urbain sont localisé un peu partout, avec une prédominance dans la partie Ouest, autour des localités d'Afidégnigban et d'Agbavi (**Carte 16**). Elles bordent également le réseau routier notamment la route Lomé-Cotonou et le réseau routier secondaire lorsque celui-ci existe.

Carte 16: Transformations paysagères sur le site II entre 2002 et 2012



Source: Google Earth, cartographie: Anissou Bawa

ppart.gratuit.com

Sur le **site III** (**Tableau XXI**), périphérique, 13,1% des terres agricoles caractérisées en 2002, se sont urbanisées en 2012. L'urbanisation est aussi rapide sur ce site puisque la zone urbanisée a aussi triplé entre 2002 et 2012, passant de 8,1 ha à 29,1 ha, soit un taux annuel moyen de variation de +25,9 %. Ce site correspond au front d'urbanisation Nord-Ouest de la ville de Lomé. L'urbanisation sur ce front affecte également les zones de plantations. 10 % de ces plantations ont été urbanisé entre 2002 et 2012 et plus de la moitié (58%) sont mises en culture.

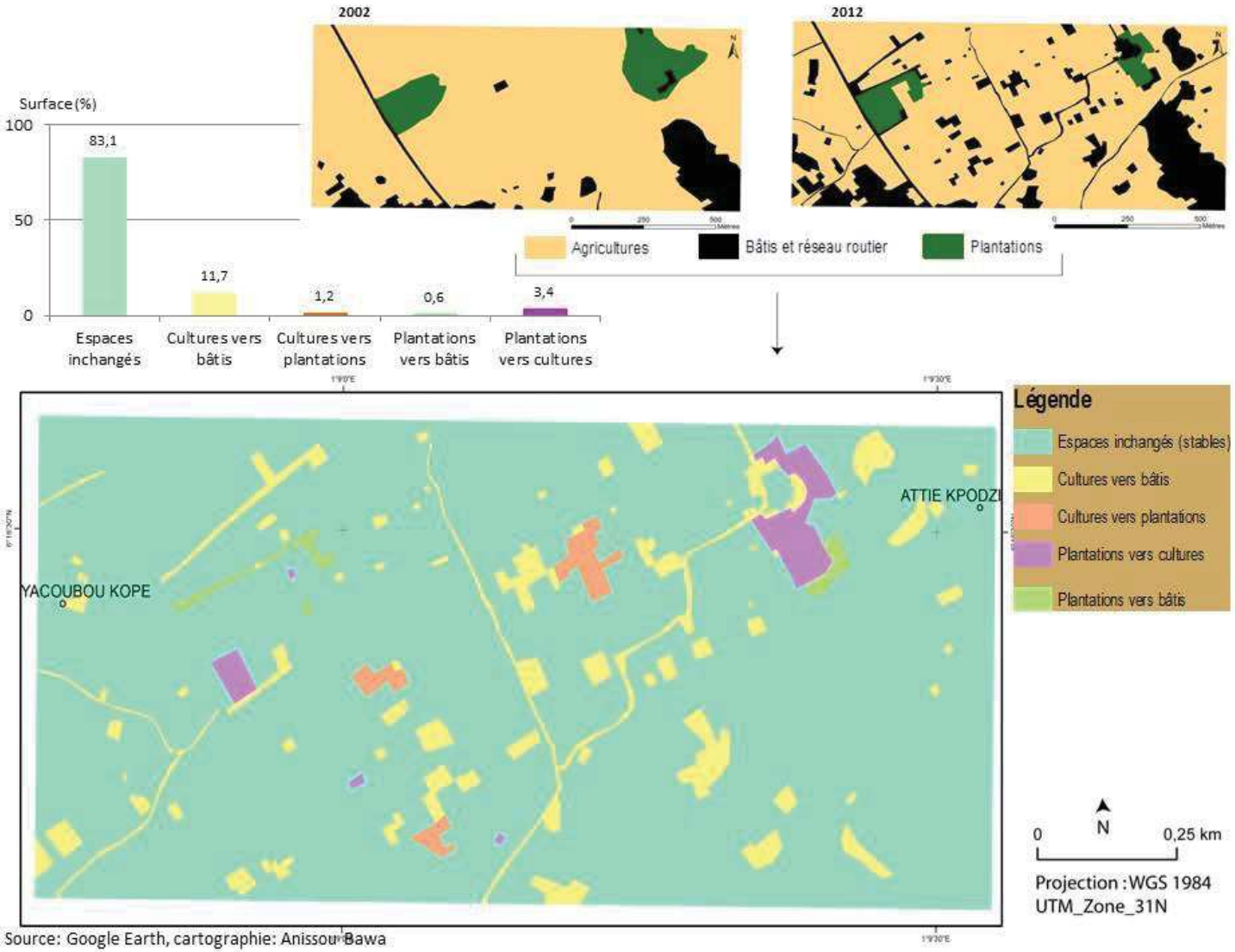
On note également la création de nouvelles zones de plantation en 2012 sur des terres autrefois agricoles (1,4%) confirmant l'effet intégrateur de la proximité de la ville de Lomé. Sur ce front d'urbanisation, c'est plutôt le palmier à huile qui est développé contrairement au site II.

Tableau XXI : Changement d'usage des terres et évolution des surfaces entre 2002 et 2012 sur le site III

Usage des terres en 2002	**Usage des terres en 2012 (ha)**			
	Surfaces agricoles	Espaces urbanisés	Plantations	**Total**
Surfaces agricoles	130,9	20	2,1	153
Espaces urbanisés	0	8,1	0	8,1
Plantations	5,8	1	3,2	10
Total	136,7	29,1	5,3	**171,1**

Les zones de transformation des terres agricoles en zones urbaines s'observent un peu partout sur le site (**Carte 17**). Le réseau routier est absent et l'établissement du bâti se fait de façon aléatoire sans coordination. C'est un mitage de l'espace singulier à cette région de l'Afrique de l'Ouest et qui est contraire aux observations existantes (Perrin et al., 2013; Valette et al., 2013).

Carte 17: Transformations paysagères sur le site III entre 2002 et 2012



Source: Google Earth, cartographie: Anissou Bawa

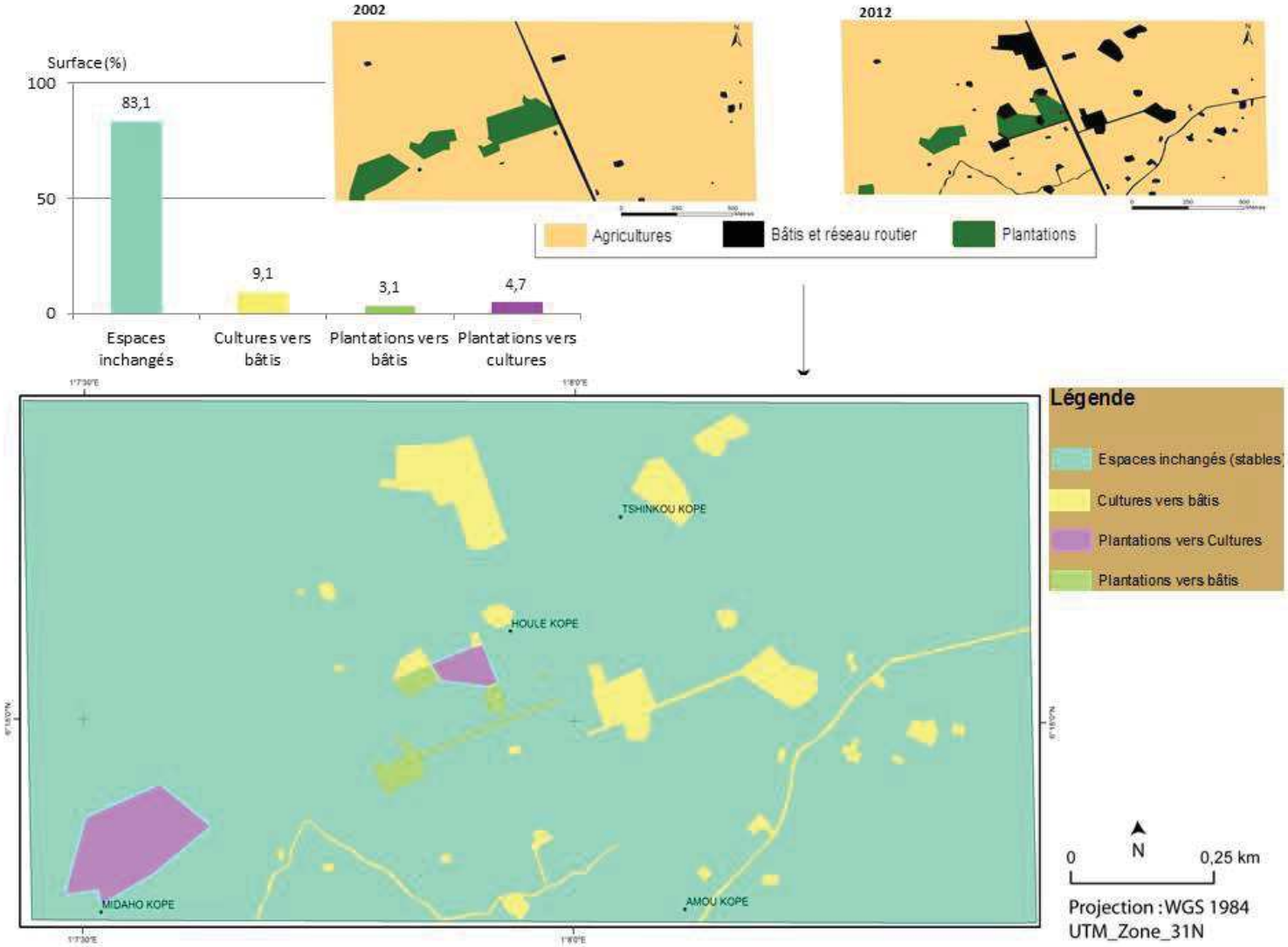
Enfin, sur le site le plus éloigné de la ville de Lomé, (**site IV**) et qui représente la zone périphérique très proche du rural, 11,5% des terres agricoles cartographiées en 2002, se sont urbanisées en 2012 (**Tableau XXII**). La zone urbanisée a presque quadruplé en dix ans, en passant de 3,5 ha à 17,4 ha ; soit un taux annuel moyen de variation de +39,7%. C'est la preuve que le bâti se densifie dans les campagnes proche des villes du Sud. Ce processus d'urbanisation se réalise aussi par conversion des zones de plantations en bâtis (17,2%) et par la mise en culture d'une part importante (26,5%) de ces plantations.

Tableau XXII : Changement d'usage des terres et évolution des surfaces entre 2002 et 2012 sur le site IV

Usage des terres en 2002	**Usage des terres en 2012 (ha)**			
	Surfaces agricoles	Espaces urbanisés	Plantations	Total
Surfaces agricoles	80	10,4	0	90,4
Espaces urbanisés	0	3,5	0	3,5
Plantations	5,4	3,5	11,5	20,4
Total	85,4	17,4	11,5	**114,3**

La **carte 18**, montre que les zones de conversion des terres agricoles en zones urbaines se localisent autour des villages anciens notamment le village de Houlé Kopé et de Tshinkou Kopé et le long du réseau routier Lomé-Mission-Tové.

Carte 18: Transformation paysagères sur le site IV entre 2002 et 2012



Source: Google Earth, cartographie: Anissou Bawa

Parmi toutes les zones de changement caractérisées précédemment sur les quatre sites, celles montrant le passage **des zones de cultures en zones urbaines** se révèlent être les plus importantes à la périphérie des villes du Sud Togo. Elle affecte entre 7,4% et 26,1% des terres analysées (**Voir graphique sur les planches et cartes**). L'ampleur de cette transformation témoigne de la pression qu'exerce l'urbanisation sur les espaces agricoles périurbaines et qui peut être perçu de diverses manières par les exploitants agricoles. La plupart des surfaces agricoles urbanisées dans les espaces périphériques étudiés, correspond à l'établissement des logements individuels, fruit des initiatives privées. Ce qui explique leur distribution aléatoire sans aucun lien avec l'aménagement du réseau routier.

La deuxième plus importante transformation correspond au **passage de la végétation naturelle et des zones de plantation vers l'urbain (3,1% - 7,8%) et vers les cultures vivrières (2% à 10,3%).** Elles expliqueraient l'absence totale ou presque, de la végétation naturelle dans cette région et la pression qu'exerce les populations locales sur les reliques de forêts sacrées, sanctuaires du culte 'vaudou' très répandue en Afrique de l'Ouest (Kokou et al., 1999) et sur les savanes inondables (Afidégnon, 1999). Les constructions qui s'établissent actuellement dans les savanes inondables notamment dans la dépression de Zio (au Nord de la ville de Lomé), est l'œuvre de populations pauvres, incapables de s'offrir un logement décent en milieu urbain ou sur des terres exondées. Ce fait est à l'origine de la création des quartiers précaires de Klobatème (1229 hbts), Dikamè (3413 hbts) et plus récemment Fidokpui (4466 hbts) qui sont sujette à des inondations annuelles. En outre, la mise en culture des espaces occupés autrefois par la végétation naturelle et les plantations peut être considérée comme une étape du processus d'urbanisation des plantations et de la végétation naturelle.

Les autres transformations observées, et de moindre importance, sont **la conversion de quelques parcelles de cultures en plantations pérennes et en végétation naturelle**. Elles affectent respectivement entre 1,2% et 1,1% des terres analysées. C'est le fait le plus souvent d'acquéreurs non agricoles qui choisissent de planter des tecks sur leur parcelle, en attendant de la revendre plus tard.

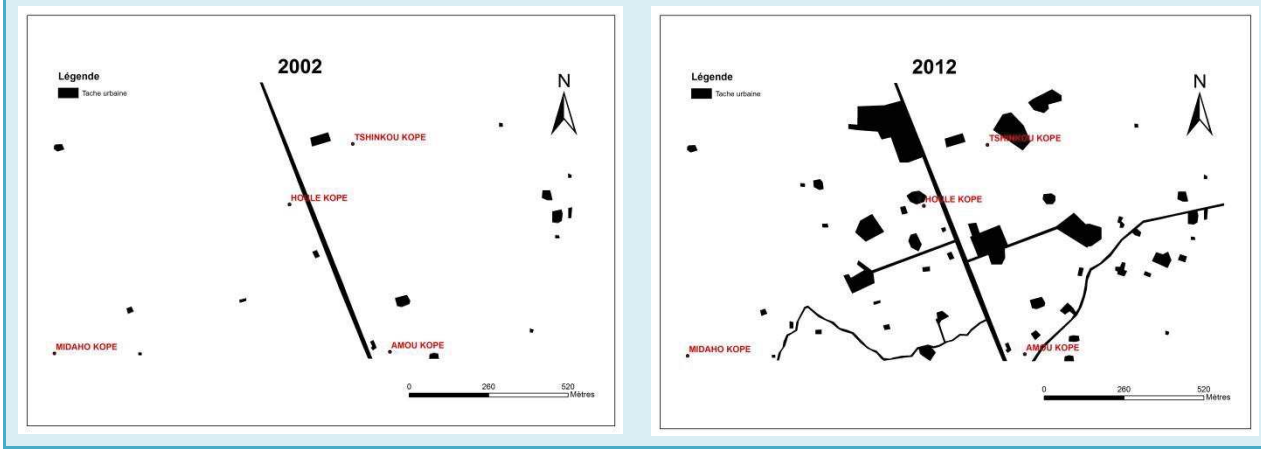
En prenant en compte la variation des taux annuelle moyens de l'établissement du bâti, on constate que le processus d'urbanisation est beaucoup plus rapide sur les sites II et III, correspondant au front d'urbanisation Est et Nord-Ouest de la ville de Lomé. C'est le lieu où la nouvelle trame urbaine s'installe et la concurrence est bien rude entre les multiples usages des terres. L'insécurité foncière est très élevée à cause de la rente foncière forte induite par le marché foncier urbain. Les nouveaux acquéreurs des terres s'empressent de bâtir leur maison de peur de se faire spolier leur parcelle. Ce processus est quelques fois structuré par la présence ou non de réseau routier.

7.2 Effet structurant du réseau routier sur le processus d'urbanisation

Dans les pays où la gestion urbaine est maitrisée, les espaces périphériques constructibles sont viabilisés à l'avance : voies de communication, adduction d'eau, électricité et téléphone. Ces infrastructures orientent les choix résidentiels des candidats au logement et contribuent aux modelages de ces espaces périphériques (Compaoré, 2003; Dissart, 2006; Hecker, 2007). C'est l'inverse que l'on observe dans les périphéries de la ville de Lomé où l'organisation de l'habitat par les acteurs privés individuels ou collectifs précède la mise en place de la voirie et des divers réseaux.

La **Planche 20** illustre bien ce constat. Elle montre un peuplement en 2002 constitué de bâtis isolés et dispersés. Aucun logement n'est au contact direct de la route qui traverse le site et qui relie la ville de Lomé au Village de Mission Tové. Ce sont des populations autochtones rurales dont les habitats isolés sont le plus souvent situés au voisinage des champs et reliés entre eux par des sentiers qui sont rapidement recolonisés par la végétation pendant la saison des pluies.

Planche 20: Evolution des taches de bâtis sur le site IV, à 25 km de Lomé, entre 2002 et 2012.

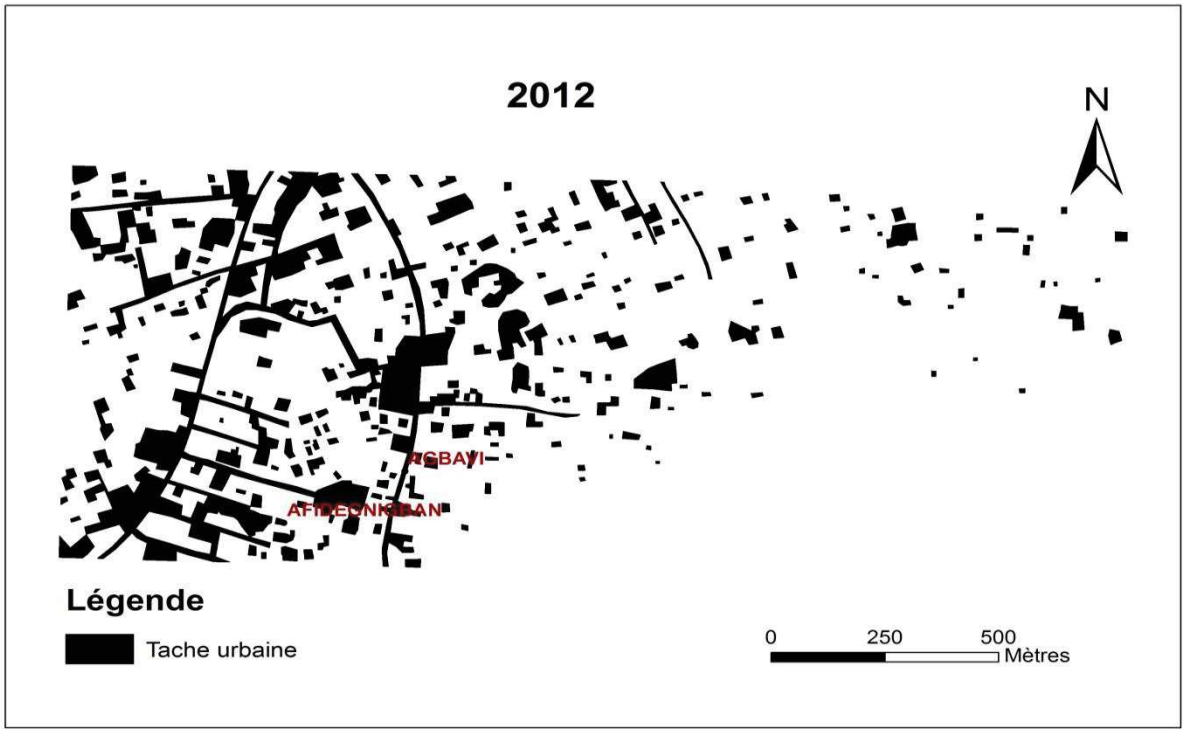


Ce type de bâtis dispersé peut être observé au Nord de la Région Maritime, dans les cantons de Legbassito, Mission-Tové, Kovié, Adétikopé et sur le littoral dans le canton d'Agbodrafo.

Dans un deuxième temps, en 2012, le réseau routier rudimentaire va connaitre de profondes mutations et de nouveaux acquéreurs de parcelles, notamment des Loméens travaillant au centre-ville et en quête de logement individuel, vont arriver. Ces nouveaux arrivants, généralement issus de la classe moyenne (enseignants, militaires, agent BTP…), choisissent le plus souvent de s'établir sur des terres qui s'ouvrent directement sur la principale route qui relie la ville à la campagne. Ils n'ont aucun rapport direct avec les exploitations agricoles en place.

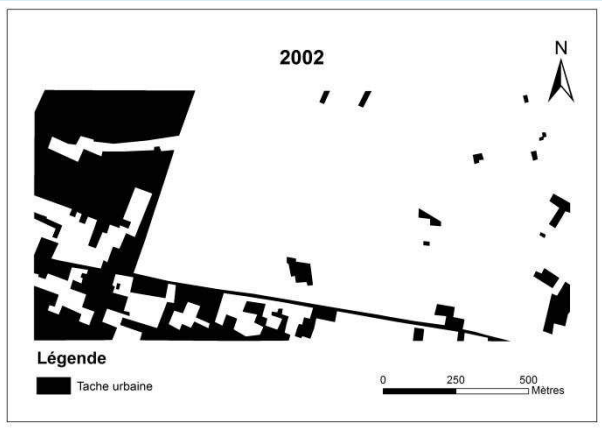
En 2012, 64% des espaces bâtis sont situés en bordure des routes, sur des terres qui étaient agricoles dix années auparavant. Et la plupart des autres espaces bâtis sont localisés sur des voies de circulation rudimentaires généralement conçues par les riverains eux-mêmes avant l'intervention des services d'aménagement urbain. Cette stratégie pour faciliter l'accessibilité occupe souvent une place importante dans la structuration des nouvelles extensions urbaines, et elle s'observe particulièrement sur le littoral où les ruelles forment un réseau en peigne autour de l'axe principal qui relie Lomé à Aného (**Carte 19**).

Carte 19: Taches urbaines sur le littoral en 2012, 20 km à l'Est de Lomé



Lorsque ces espaces périphériques se peuplent, les bâtis isolés s'agrègent pour former un *« semis urbain mosaïque »* puis une *« aire urbaine continue »*. Ce processus est bien visible sur le site intra-urbain (site I) de la ville de Lomé (**Planche 21**).

Planche 21: Evolution des taches urbaines sur le site I entre 2002 et 2011



Dans l'ensemble, l'accès relativement facile au foncier et la possibilité d'établir un habitat sans aviser les planificateurs de la ville sont autant de facteurs qui favorisent le développement du bâti. Ce qui occasionne aussi une fragmentation des paysages ruraux et hypothèque le développement des activités agricoles dans ces espaces périphériques.

7.3 La fragmentation des paysages

La fragmentation s'exprime par le nombre de tache des différents types d'occupation des sols et l'évolution de leur superficie moyenne. Elle a été analysée entre 2002 et 2012. Sur les quatre sites pilotes, le nombre de taches agricoles augmente et s'accompagne d'une forte baisse de leur superficie moyenne (**Planche 22 et 23**).

Les **taches agricoles** du site I, qui étaient déjà de petites tailles en 2002 (8,98 ha), diminuent de plus de la moitié de leur superficie moyenne en dix ans pour atteindre 3,64 ha (soit une perte de 59,47%) en 2012. Elles sont de plus en plus éloignées les unes des autres. La distance moyenne qui les sépare est passée de 57 m en 2002 à 160 m en 2012. La fragmentation des entités agricoles s'observe sur tous les sites. Elle est plus importante sur les sites II, III et IV où l'établissement du bâti et du réseau routier concours à isoler de petites entités agricoles dont la surface moyenne a diminué respectivement de 81,1%, 86,2% et 62,2%. Cette diminution rapide des surfaces cultivées constitue un frein au développement de l'agriculture périurbaine dans cette région.

Sur la même période, le nombre de **tache du bâti** augmente sur tous les sites. On note une hausse considérable de leur nombre notamment sur les sites II et III correspondant respectivement au front d'urbanisation Est et Nord-Ouest de la ville de Lomé. Les nouvelles constructions en 2012, peuvent être considérées comme relevant d'une densification du tissu urbain existant sur les sites I, II puisque le nombre de tache était élevé en 2002. Ces nouvelles constructions s'insèrent dans les interstices disponibles. Sur le site III et IV, ces nouvelles constructions correspondent, à la densification du bâti en milieu rural et qui est à l'origine de la formation de nouvelles agglomérations

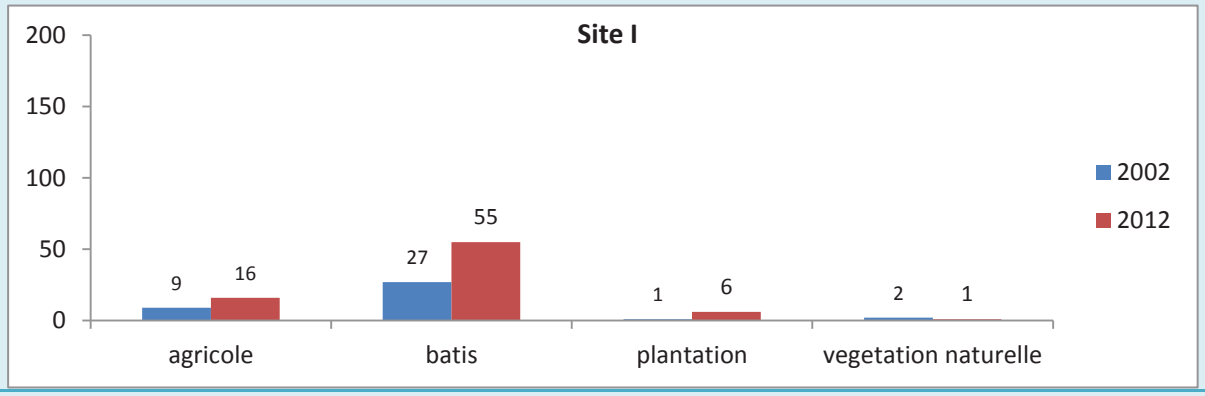
comme décrit dans le chapitre 4. La distance entre les taches urbaines est passée de 420 m en 2002 à 149 m en 2012 sur le site II. La superficie moyenne des parcelles bâtis augmente de 17,65% (site I), de 50% (Site IV) et de 100 % (Site II) et reste stable sur le site III. Cette augmentation en nombre de tache et en surface moyenne montre que le bâti prend de l'importance au détriment des autres structures paysagères.

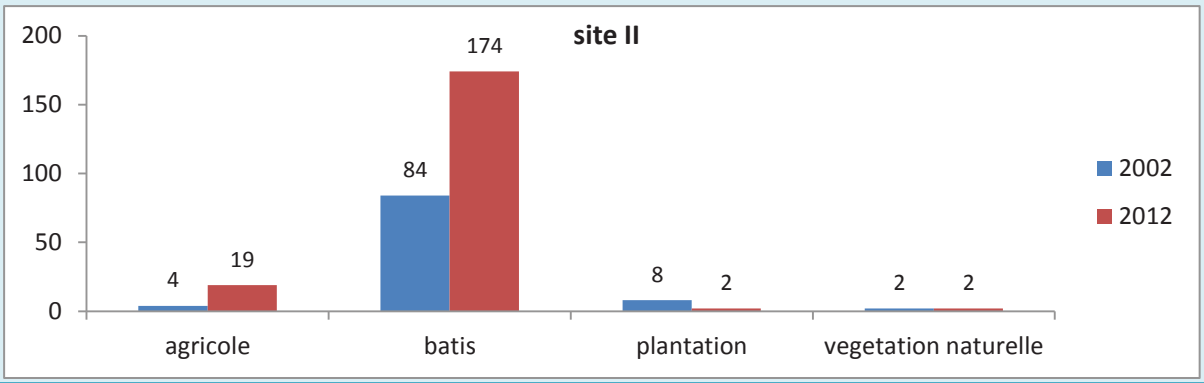
Le nombre des **taches des plantations** augmente sur le site I suite à leur morcellement. Il diminue sur le site II à cause de leur disparition complète. Il reste stable sur le site III et IV. Le plus important dans leur évolution est la diminution de leur surface moyenne qui est de 97,13 % (site I), 54,54 % (site II), 46 % (site III) et 43,14 % (site IV). Il s'agit en effet d'une part des palmerais et de cocoterais qui sont substitués par les cultures vivrières ou le bâti.

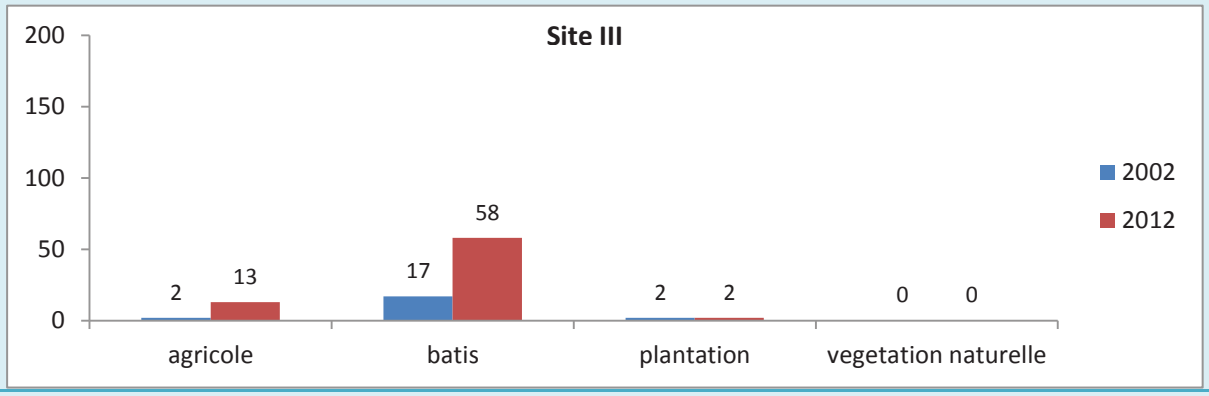
Seules les **végétations naturelles**, lorsqu'elles existent comme au Nord-Est du site I et au Sud-Est du site II, opposent une résistance à leur fragmentation en des entités de petites tailles. On enregistre une diminution de 40,07 % de leur surface moyenne sur le site I contre une augmentation de 5,3 % sur le site II. Cette augmentation fait suite à l'abandon des espaces agricoles du littorale (soumis à l'érosion côtière) qui est recolonisé par la végétation naturelle.

Rapport-Gratuit.com

Planche 22: Evolution du nombre de taches des différents types d'occupation des sols sur chacun des sites pilotes







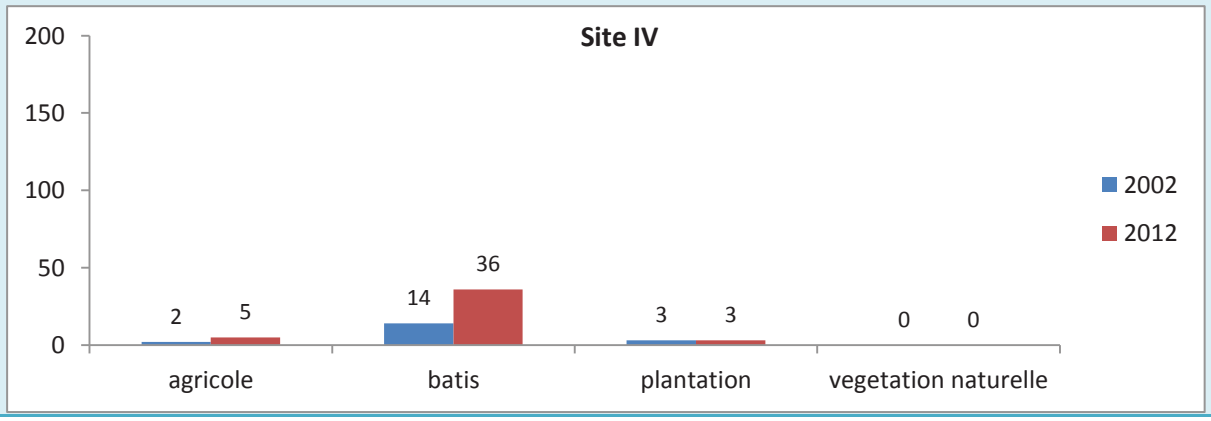
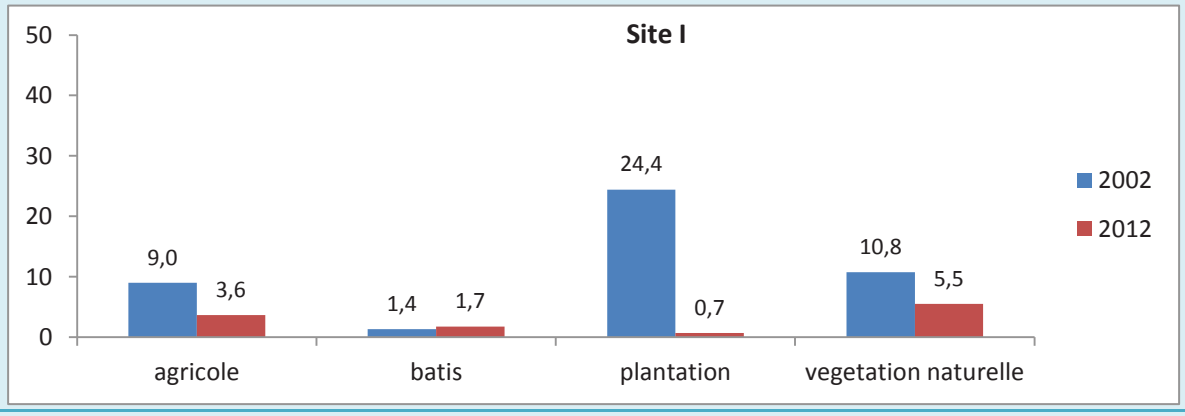
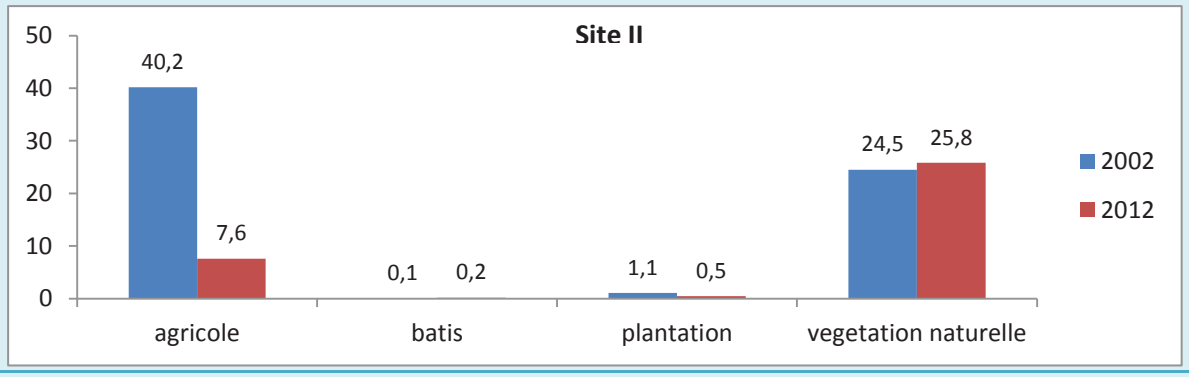
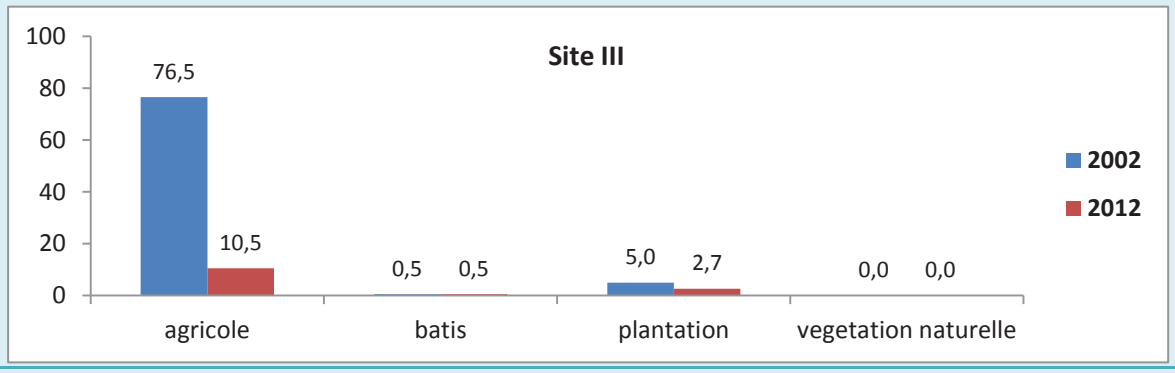
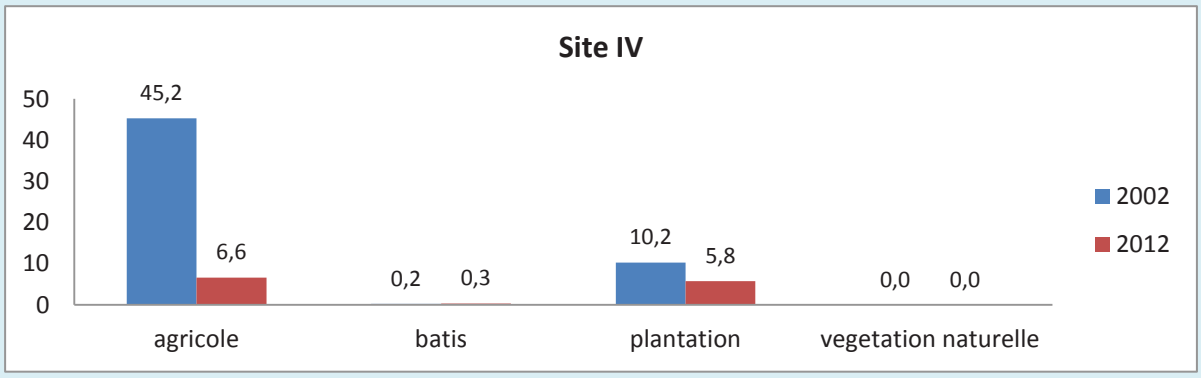


Planche 23: Evolution de la superficie moyenne (ha) des différents types d'occupation des sols sur chacun des sites pilotes









Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

En tenant compte du contexte général du processus de fragmentation et des formes de la tache urbaine, on distingue **deux formes de recul des terres agricoles** selon les modèles socio-spatiaux élaborés par Mesclier et al. (2014).

La forme la plus rependue est une ***mosaïque*** que l'on observe dans toutes les espaces périphériques, mais à des stades divers. Elle débute par un semis de taches urbaines de faible taille à l'intérieur même de l'espace agricole. Ces taches correspondent à l'apparition des bâtis. Au fur et à mesure qu'il évolue, le nombre et la taille de ces taches augmentent, fragmentant le tissu continu (la matrice au sens de l'écologie du paysage) que formaient les espaces agricoles. Ensuite, l'espace agricole se fragmente, pour ne former que des taches de faible superficie. La cartographie de l'évolution de l'occupation des sols sur le site III illustre bien ce processus (**Planche 24**).

Planche 24: Recul des terres agricoles par mitage et fragmentation sur le site IV.

Terres agricoles

L'autre forme de recul des terres agricoles est le ***recul par aire continue (par front)*** comme c'est le cas dans la partie Sud-Ouest du Site I entre 2002 et 2012 (Planche 25). La conversion des terres agricoles en bâtis se fait par contiguïté avec les espaces les plus proches.

Planche 25: Recul des terres agricoles par aire continue

2002 **2008** **2012**

Terres agricoles → Axes principaux d'urbanisation

Cette forme de recul s'observe dans des espaces intra-urbains de la ville de Lomé et dans les espaces périphériques les plus proches du centre-ville. Face à ces dynamiques d'urbanisation, les agriculteurs ont du mal à se maintenir dans ces espaces. Ils perçoivent les risques pour leur activité et tentent d'adopter des stratégies pour s'adapter aux transformations en cours et à l'évolution du marché foncier. Nous allons étudier plus en détails ces perceptions et stratégies dans la partie suivante.

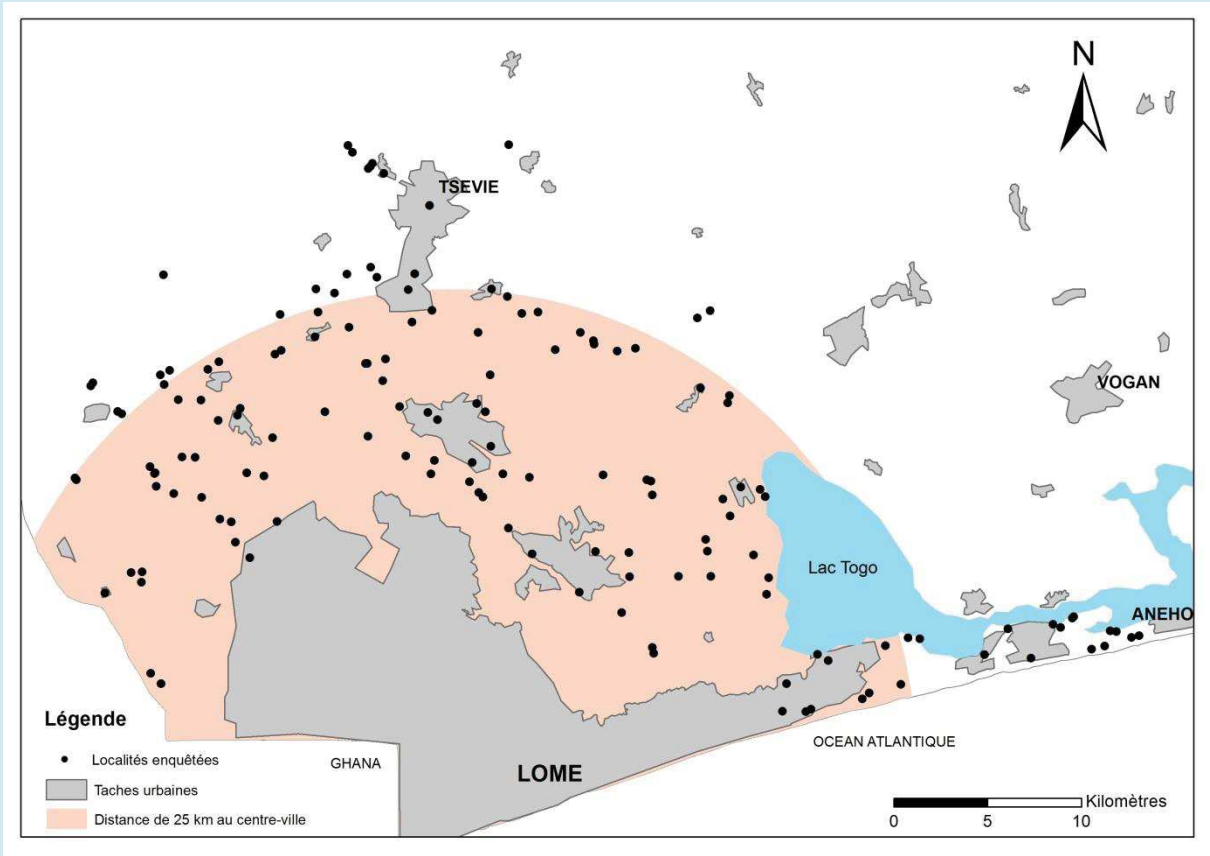
Chapitre 8 : Perceptions des risques et stratégies des exploitants agricoles

Pour rendre compte de la diversité des stratégies foncières que développent les exploitants agricoles face à la croissance urbaine, nous nous sommes intéressés dans un premier temps à la perception qu'ils ont du processus d'urbanisation car la perception des risques et le développement des stratégies sont étroitement liées (Dauphiné & Provitolo, 2007; Weiss et al., 2006). Mais l'analyse de la perception des risques et des stratégies en géographie soulève des questions épistémologiques majeures dans la mesure où elle est abstraite et correspond à un état d'attente (Le Breton, 2012) ou une anticipation diffuse (Lamine, 2011a). Néanmoins les enquêtes par questionnaires restent le meilleur moyen pour les géographes d'évaluer les perceptions et les stratégies des acteurs (Goeldner-Gianella & Humain-Lamoure, 2010). Pour cette analyse, l'enquête menée auprès de 1210 exploitants à la périphérie de la ville de Lomé, a été utilisé.

Le taux de réponse pour la perception des risques liés à l'urbanisation est de 86,45%. Pour les stratégies envisagées, le taux de réponse est de 25,95% seulement. Une des raisons apparente à ce faible taux est que la plupart des enquêtés (70%) n'exercent l'agriculture que comme une activité annexe. Pour mieux rendre compte à la fois des perceptions et des stratégies qui y sont étroitement liées, nous n'avons retenu dans l'analyse que les exploitants agricoles qui exercent l'agriculture comme seule activité. Ils sont au nombre de 314, dont 247 hommes et 67 femmes, répartis dans 152 localités (**Carte 20**).

D'une manière générale, la majorité des exploitants agricoles enquêtés (57,96%) considère la croissance urbaine comme une menace directe. Mais une forte proportion (42,04%) considère toutefois cette pression comme une opportunité (**Tableau XXIII**). Si les perceptions sont le plus souvent négatives, une partie non négligeable des agriculteurs de la périphérie de Lomé considère que le processus d'urbanisation est aussi une chance pour l'agriculture et nous verrons plus en détails de quelle manière. Cette perception des opportunités est toutefois le fait uniquement des femmes : les hommes n'y voient aucune opportunité, alors que les femmes ne mettent pas en avant la menace. Nous allons analyser plus en détail ces perceptions.

Carte 20: Distribution spatiale des enquêtes sur la perception des risques.



Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

Tableau XXIII : Perception de la croissance urbaine par les exploitants agricoles.

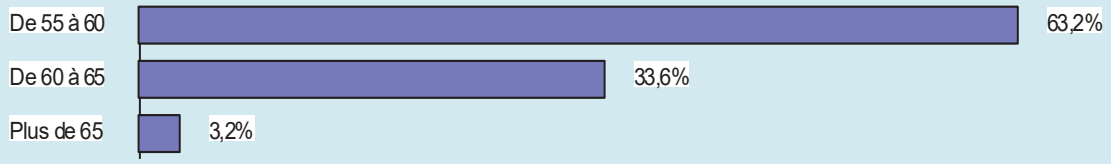
Perception de la croissance urbaine	Hommes	femmes	**Total**	
			Nombre	Proportion (%)
Menace direct pour l'agriculture	182	**00**	182	**57,96**
Opportunité pour l'agriculture	65	**67**	132	42,04
Total	247	67	**314**	100

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

8.1 La croissance urbaine perçue par les hommes comme une menace directe pour l'agriculture

Les hommes perçoivent la croissance urbaine comme une menace directe pour l'activité agricole. Pour eux, l'urbanisation est un étalement continu et homogène où l'agriculture n'a plus sa place. Ce sont, pour l'essentiel, des hommes d'un âge avancé (**Graphique 30**), acquéreurs ou héritiers de vieilles plantations de palmiers à huiles et de cocoterais peu rentables.

Graphique 30: Répartition des exploitants 'hommes' par classes d'âge (ans)



Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

Les stratégies de ce groupe (**Tableau XXIV**) sont pour une fraction importante (54,4%) la vente, c'est-à-dire une **sortie définitive de l'agriculture**. Ils projettent alors d'investir dans un autre secteur d'activité qu'agricole. Ainsi trente-sept (37) agriculteurs prévoient de construire des logements pour la location, neuf agriculteurs (09) projettent de monter une boutique de vente de produits alimentaires ou de quincaillerie, et cinquante-trois agriculteurs (53) comptent chercher un travail non agricole en ville.

Tableau XXIV : Diversités des stratégies après-vente des hommes.

Type de stratégie après-vente	Nombre	Proportion (%)
Sortir définitivement de l'agriculture	99	**54,40**
Racheter des terres plus vastes et plus éloignées de la ville	57	31,32
Non défini	26	14,28
Total	182	100

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

Pour une autre fraction d'agriculteurs moins importante (31,32%), la vente s'inscrit dans une logique de besoin d'extension de leur exploitation (Jarrige et al., 2006). Or le contexte contraignant de la pression foncière dans laquelle ils évoluent ne le permet pas dans leur environnement immédiat. De fait ces agriculteurs vendent leurs parcelles pour **racheter des terres de plus grande superficie, plus loin**, en milieu rural, et continuer leurs activités agricoles en investissant si possible dans du matériel agricole et d'irrigation. Cette stratégie foncière a été observée à la périphérie d'autres villes d'Afrique tropicale (Bouquet & Kassi-Djodjo, 2014; Guèye et al., 2009; Kêdowidé et al., 2010). Elle explique dans le cas du Togo Maritime la création de nouvelles localités, phénomène que nous avons décrit précédemment (Chapitre 3).

Le reste des agriculteurs (14,28%) de ce groupe n'a pas de projet pour l'après-vente, mais le marché foncier urbain est perçu quoiqu'il en soit comme une aubaine et une opportunité à ne pas manquer.

8.2 La croissance urbaine perçue par les femmes comme une opportunité pour l'agriculture

Toutes les femmes et une partie des hommes (1 sur 5) perçoivent la croissance urbaine comme une opportunité pour l'agriculture périurbaine. Ces exploitants agricoles (hommes et femmes) sont beaucoup plus jeunes que précédemment, puisque l'âge médian est de 47 ans. Leur stratégie se décline de trois manières (**Tableau XXV**) : i) la conservation de l'activité agricole mais en adaptant les systèmes de culture pour

répondre à la demande du marché urbain; ii) la spéculation foncière, l'exploitant attendant alors aussi longtemps que possible pour maximiser son profit lors de la vente ; et iii) la conservation partielle de ses terres, l'exploitant vendant une partie de ses terres et continuant à cultiver sur l'autre partie.

Tableau XXV: Diversité des stratégies pour les exploitants considérant la pression urbaine comme une opportunité

	Hommes	Femmes	**Total**	
			Nombre	Part
Volonté de conserver son activité	39	48	87	**65,91**
Stratégie spéculative	21	00	21	15,91
Conservation partielle	5	19	24	18,18
Total	65	67	132	100

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

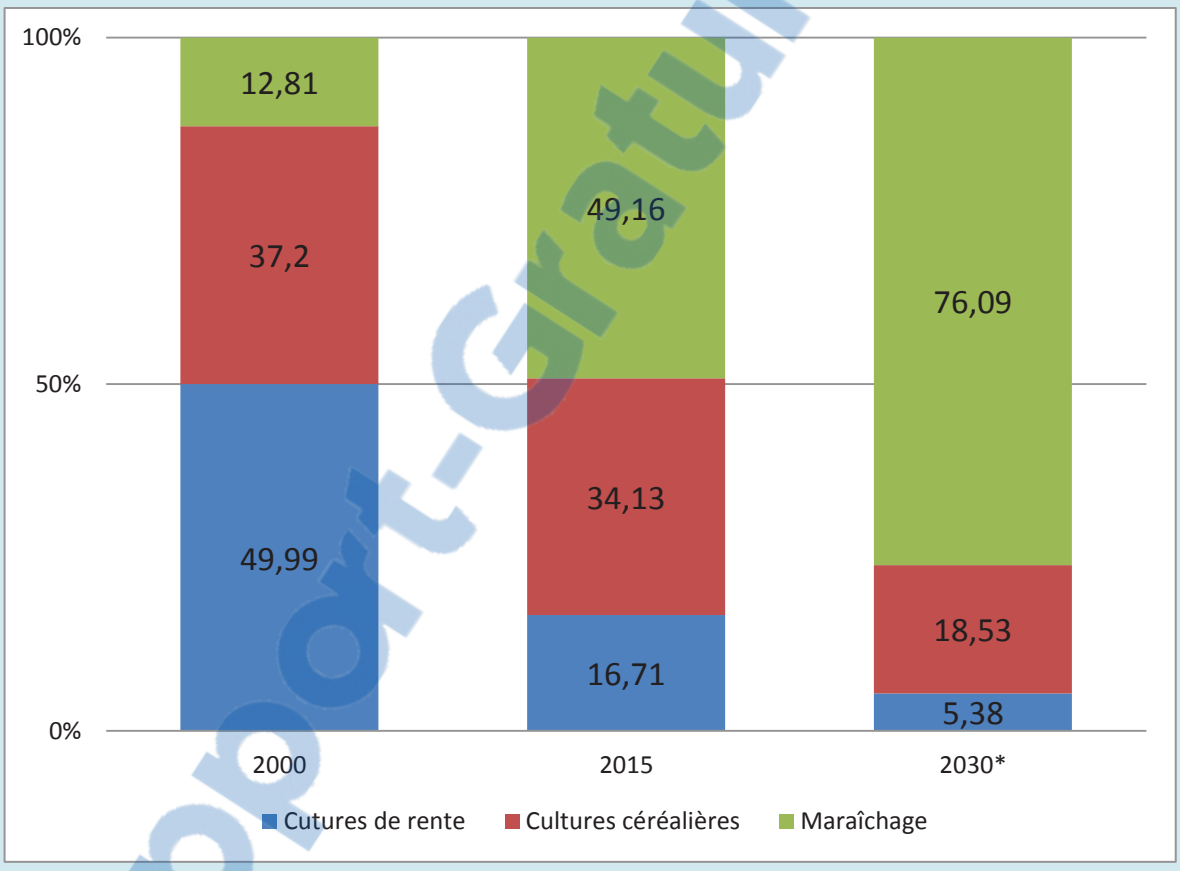
8.2.1 La conservation totale de l'exploitation agricole

Plus de 65,91% des exploitants considérant la pression urbaine comme une opportunité optent pour le **maintien de leur exploitation et de leur activité agricole**. Pour eux, il n'est pas question de se reconvertir dans une autre activité.

Ce sont pour la plupart des agriculteurs dont les systèmes de cultures ont évolué pour correspondre au mieux à la demande de la ville. Pour comprendre ces adaptations à la pression urbaine, une analyse de l'occupation des terres passée (2000 et 2015) et envisagée (2030) a été réalisée à partir des résultats du questionnaire auprès de ces 87 agriculteurs concernés (**Graphique 31**). Les résultats montrent un fort déclin des cultures de rente notamment du palmier à huile et des cocotiers, entre 2000 et 2015 (de 49,99% à 16,71% des surfaces cultivées), au profit des cultures maraichères (de 12,81% à 49,16%). Ces exploitants agricoles considèrent d'ailleurs que ce processus va se poursuivre puisque les cultures de rente et maraichères devraient représenter selon eux respectivement 5,38% et 76,09% des surfaces cultivées en 2030. Mais ce développement du maraichage devrait se faire aussi au détriment des cultures vivrières

qui ne représenteraient plus que 18,53% des cultures en 2030. Nous sommes bien en présence d'une profonde mutation des systèmes de cultures dans les périphéries urbaines de cette région.

Graphique 31: Evolution des surfaces cultivées (%) entre 2000 et 2015, et projections à 2030.



* projection de l'exploitant pour 2030 — Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

Le déclin des cultures de rente coloniales

À la périphérie de Lomé, les colons Allemands (1884 – 1918) puis Français (1923 – 1960) et l'État togolais (depuis 1960) ont soutenu le développement de deux cultures d'exportation adaptées au climat subéquatorial humide : le palmier à huile et le cocotier. Ces cultures, communément appelées « cultures de rente », sont en diminution rapide. Partout, de vastes plantations de palmiers à huiles et de cocotiers, vétustes, ne sont plus renouvelées. Elles sont substituées par des cultures vivrières

Rapport-Gratuit.com

(maïs et manioc) et par des cultures maraichères. La baisse des cours du coprah (produit du cocotier) entre 1990 et 2000 (Kullaya & Sangare, 1996; Rouziere, 2000) et la concurrence des produits finis (huiles végétales, savons, crèmes…) importés d'Asie (Rival & Levang, 2013; Weil, 2010) a rendu ces plantations peu attractives pour les exploitants agricoles.

La fermeture de l'huilerie d'Alokoègbé (unique usine nationale de transformation de noix de palme), après la succession de violentes crises sociopolitiques dans les années 1990, semble avoir porté un coup fatal à la filière d'huile de palme. Pour la culture de cocotiers, de rares plantations se maintiennent le long du littoral du canton de Baguida et d'Agbodrafo (à l'Est de la ville de Lomé). Cette culture profite de la croissance de la demande urbaine en lait de noix de coco, demande qui semble traduire la transition alimentaire en cours dans plupart des villes africaines (Bricas & Seck, 2004; Delpeuch, 2004).

Le recul des systèmes de culture vivriers

Dans la zone d'étude, les systèmes de culture vivriers sont basés sur des cultures pluviales (maïs, manioc) et des cultures de bas-fonds (riz). Ils utilisent des techniques de culture manuelles, avec une main-d'œuvre essentiellement familiale. Les productions sont, pour la plupart, orientées vers l'autoconsommation et le marché local. Mais ces systèmes de culture vivriers en zone périurbaine subissent la concurrence des zones de production plus éloignées de la ville et pour lesquelles les coûts de production sont moindres (Dury et al., 2004). Néanmoins, ils se maintiennent et perdurent dans les espaces périphériques de Lomé, mieux que les cultures de rente.

L'essor des systèmes de cultures intensifs : le maraîchage

Les systèmes de culture s'adaptent à l'avancée du front urbain dans les périphéries de Lomé. L'augmentation du coût du foncier conduit les agriculteurs à intensifier leur système de production. Mais l'augmentation de la population urbaine crée aussi une demande de plus en plus forte pour des aliments frais. De fait, une grande partie des

systèmes de production basés sur les cultures de rente et les cultures vivrières est remplacée par le maraîchage. En 2015, les espaces maraîchers occupent 76,09 % des terres agricoles enquêtés, contre 12,81 % en 2000.

La production maraîchère a été introduite en 1880 au Togo avec la colonisation (Kanda et al., 2009). Son développement est spectaculaire sur tous les fronts d'urbanisation, où l'exploitant agricole cherche à valoriser au maximum la terre. Des cultures dont le cycle varie de 1 à 3 mois se succèdent au cours de l'année sur une même parcelle. Cette intensification est rendue possible grâce à l'utilisation de grandes quantités d'engrais et de produits phytosanitaires (Kanda et al., 2014, 2013). Elle repose également sur des systèmes d'irrigation de plus en plus performants. L'arrosage manuel est remplacé progressivement par une irrigation motorisée par aspersion ou au goutte à goutte. Pour faire face à la concurrence des zones de production maraichères plus lointaines, notamment celle des pays sahéliens (Niger, Mali, Burkina Faso), les maraichers des périphéries de Lomé privilégient des produits qui se conservent peu, notamment les légumes feuilles comme les salades et les épinards, les légumes racines tubercules comme les carottes et les navets, et les légumes fruits comme la tomate, au détriment de produits qui se conservent longtemps comme les piments et les oignons.

Mais au-delà de ces mutations des systèmes de cultures qui permettent aux agriculteurs de résister à la pression urbaine, deux autres stratégies existent : la spéculation foncière sur tout ou partie des terres.

8.2.2 La spéculation

Une vingtaine d'exploitants agricoles (15,91% de l'échantillon) ont une stratégie qui consiste à continuer l'exploitation agricole jusqu'à ce que la parcelle soit urbanisable, leur but étant de vendre la terre et de maximiser le profit. Ce sont pour l'essentiel des hommes, disposant souvent d'une autre exploitation agricole ailleurs.

8.2.3 la conservation partielle

Vingt-quatre exploitants agricoles, notamment des femmes (79,16 %), non mariées pour la plupart, vendent une partie de leurs terres agricoles. Cette vente leur permet

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

d'investir sur la parcelle restante dans l'achat de matériels agricoles, d'intrants et de produits phytosanitaires. Ce réinvestissement des revenus de la vente dans la production agricole leur permet d'améliorer les rendements agricoles et les revenus. Ces deux stratégies (spéculation et conservation partielle) correspondent à une forme de 'capitalisme cognitif' selon (Besson, 2014).

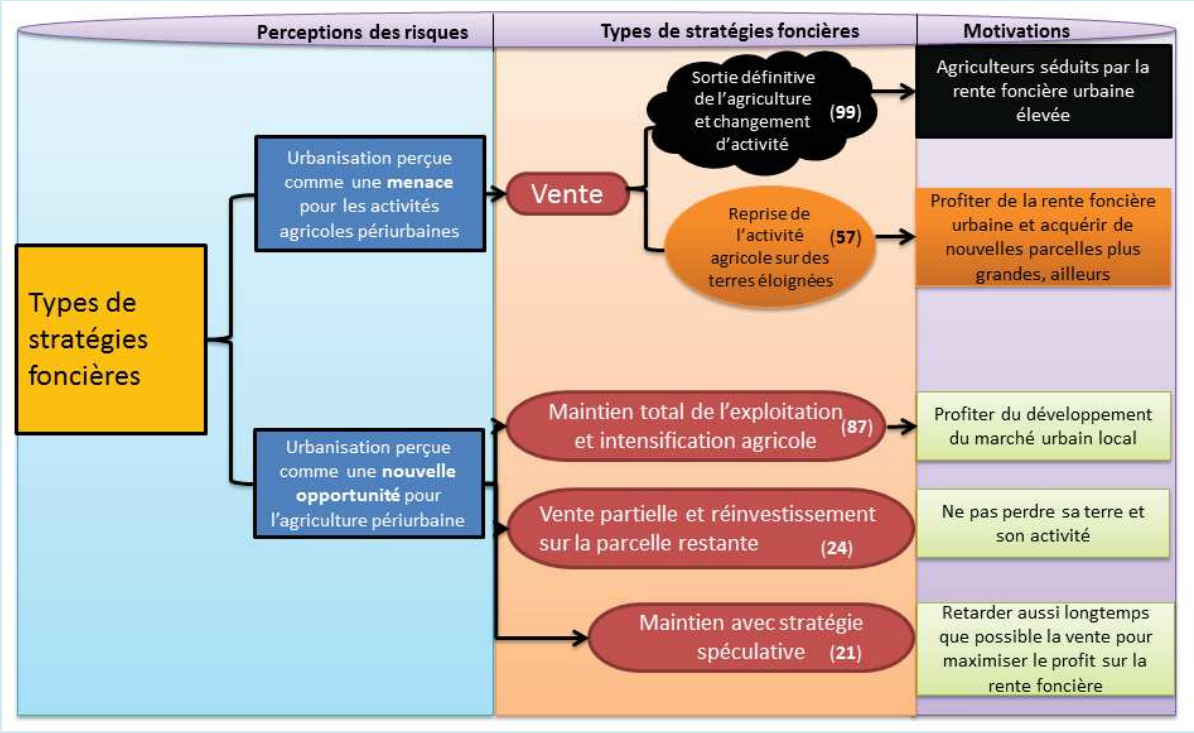
8.3 Discussion

La pression de l'urbanisation sur les terres agricoles des périphéries de Lomé entraine une diversité de stratégies des exploitants agricoles (**Graphique 32**), entre vente, maintien total de l'exploitation agricole et intensification agricole, vente partielle des terres et investissement sur les parcelles restantes et stratégie spéculative.

Très souvent, les systèmes de cultures sont intensifiés, le maraichage remplaçant les systèmes de cultures vivriers et les plantations de cultures de rente. Des stratégies similaires ont été identifiées dans d'autres régions d'Afrique (Gabas, 2011), notamment en Afrique du Sud (Ducastel & Anseeuw, 2011), en Afrique occidentale (Bélières et al., 2013; Toulmin & Guèye, 2003), et même dans certains pays du Nord (Abrantes et al., 2010; Duvernoy & Paradis, 2016).

Mais une des stratégies les plus remarquables est le refus des femmes de vendre totalement leurs terres et leur volonté de maintenir une activité agricole, au contraire des hommes. Les femmes sont de fait les principaux acteurs de la conservation des terres agricoles dans les périphéries urbaines (Granie, 2013; Guillemot et al., 2014) et elles doivent être considérées comme des acteurs importants dans les programmes de développement agricole urbains et périurbains des pouvoirs publics.

Graphique 32: Perceptions, stratégies foncières et motivations des exploitants agricoles



*les valeurs correspondent aux nombres d'exploitants agricoles concernés

Source : Enquêtes de terrain, Bawa, 2012-2015

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

CONCLUSION GENERALE

Tout au long de cette thèse, nous avons montré que les périphéries des villes du Sud Togo sont en mutation sous l'effet de la densification du peuplement mais aussi de la marchandisation des terres, et que les exploitants agricoles adaptent leurs stratégies face à ces transformations. Pour conclure ce travail, nous allons revenir sur l'intérêt de l'approche utilisée, les principaux apports scientifiques et pratiques de cette étude, et sur les limites et les perspectives de cette recherche.

Poser le bon diagnostic : un préalable, dans un contexte aussi complexe et dynamique

Cette étude présente une méthode et un cadre qui permettent une analyse systémique des mutations spatiales et socio-économiques des espaces périphériques des villes du Golfe de Guinée. L'approche multidisciplinaire utilisée intègre les questions sur la démographie, les dynamiques d'occupation des sols et la marchandisation des terres. Elle utilise des méthodes à la fois qualitatives et quantitatives comprenant : la mesure de l'étalement urbain par agglomération – méthode propre au projet de recherche e-Geopolis – pour caractériser le processus d'urbanisation *in situ*; les concepts de l'écologie du paysage pour identifier la nature des processus de transformation en cours et leur rapidité ; ou l'analyse systémique des filières d'approvisionnement en terres et du fonctionnement du marché foncier. Peu de recherches sur les périphéries des villes du Sud prennent en compte l'ensemble de ces éléments qui concourent à la transformation des périphéries périurbains. Or cette approche intégrative permet de cerner les difficultés auxquelles font face les dispositifs politiques et techniques de gestion des ressouces naturelles. Elle n'est pas seulement valable que pour Lomé et ses périphéries ; elle peut être utilisée dans les villes d'Afrique de l'Ouest francophone notamment celles de la zone UEMOA, qui ont une histoire commune et qui partagent des cadres juridiques et des systèmes d'administration foncière semblables. L'extension de ce diagnostic à l'échelle régionale, et en particulier autour des villes du golfe de Guinée pourrait faire l'objet d'une autre étude. Aussi, elle n'est pas seulement

applicable aux espaces agricoles périphériques des villes. Elle doit pénétrer la brousse et questionner les tensions qui pèsent, depuis quelques années, sur les aires protégés des pays d'Afrique de l'Ouest, et qui trouveraient leur origine dans le litige foncier. C'est un diagnostic qui débouche sur l'élaboration des plans de gestion concertée et durable des ressources naturelles et foncières, tel que recommander par le 11ème Objectif du Développement Durable (ODD) et la COP 21.

L'intérêt du géoréférencement des données de recensement pour analyser la structure du peuplement

L'analyse du peuplement réalisée dans cette thèse a permis de questionner la qualité des données démographiques à travers la localisation et la toponymie des lieux habités, mais aussi la cohérence de l'évolution de la population depuis une quarantaine d'année. Cette analyse des données démographique à référence spatiale va s'imposer progressivement dans les pays du Sud, notamment en Afrique de l'Ouest, en raison de la forte croissance démographique et de la diversité spatiale des évolutions en cours. Dans la Région Maritime du Togo, 4555 localités recensées en 2010 ont été géoréférencées contre 5082 inscrites dans les documents officiels. Cet écart est dû au fait que des hameaux saisonniers non habités, mais utilisés pendant les périodes de culture, sont pris en compte. Cette thèse a donc permis de corriger cette erreur et de mettre en place un fichier 'localités' géoréférencée précis, documenté avec des métadonnées. Cette avancée offre désormais la possibilité d'analyser la structure du peuplement et de s'affranchir des contraintes de limites administratives très instables au Togo.

Un processus d'urbanisation *in situ* très actif dans les campagnes

L'urbanisation *in-situ* résulte de processus endogènes, de dynamiques locales, notamment d'une densification de la population avec peu de mouvements migratoires (Zhu et al., 2013). Elle est notamment à l'origine de l'émergence de nombreux centres urbains. L'agglomération de localités selon les critères de densité du bâti du projet de recherche e-Geopolis (Harre et al., 2015) a permis de repérer 23 nouveaux centres

urbains de plus de 4000 habitants dans la région. Ces villes n'étaient pas considérées comme telles par les statistiques officielles du pays. Ces nouvelles villes émergent de campagnes densément peuplées et se forment par coalescence des localités rurales dont le bâti se densifie. De plus, de nouvelles localités (15 en moyenne) apparaissent chaque année dans la Région Maritime, réduisant ainsi les distances entre les localités. Ces processus d'agglomération et de densification du peuplement sous-tendent le processus d'urbanisation *in situ*. La prise en compte de ces nouveaux territoires urbanisés rend possible l'estimation de l'ampleur de l'urbanisation au plus proche du réel.

L'émergence de la marchandisation des terres dans les espaces périphériques

L'analyse du système d'approvisionnement en terres a permis de mieux comprendre le fonctionnement des marchés fonciers dans les zones urbaines et périurbaines de Lomé et son hinterland rural. Ce système est le résultat des interactions entre deux filières d'approvisionnement en terres : une filière coutumière encore dominante (77%) où les terres appartiennent aux descendants des premiers occupants et une filière privée formelle dont les parcelles sont dotées d'un titre de propriété ou d'un titre précaire. La mise en évidence de ce système d'approvisionnement en terres a nécessité une étude longue et détaillée à la fois des procédures légales et des pratiques informelles, au travers des transactions foncières et des changements de statut de la tenure. Les résultats montrent que l'opposition souvent faite entre marché formel et marché informel est dépassée. Ils incitent à tenir compte de la diversité et de la complexité des situations foncières et des pratiques. La prise en compte des interactions entre les filières permet aussi de mieux comprendre la nature des conflits fonciers.

L'analyse statistique des prix de vente des terrains dans la Région Maritime permet de préciser les caractéristiques importantes du marché foncier. Le gradient des prix avec la distance au centre-ville montre que ce marché foncier est centré sur Lomé et s'étend jusque dans l'hinterland rural, à la frontière de la zone dans laquelle l'usage des terrains passe de rural à urbain et où, ont encore lieu des transferts coutumiers non-monétarisés. La coexistence des diverses tenures sur un même marché se traduit par

une valorisation beaucoup plus forte des terrains avec titre foncier, jusqu'à deux fois plus chers que des terrains sans titre aux caractéristiques équivalentes. Les titres précaires donnent également lieu à une prime de tenure importante. Ceci montre que la sécurisation foncière par obtention d'un titre foncier ou d'un titre précaire est importante.

L'absence de réglementation du marché foncier, occasionne une variation très rapide des prix des parcelles mises en vente. Cette thèse confirme également cette forte inflation du prix des terrains sur les dix dernières années. Elle est très largement supérieure à la croissance des revenus des populations locales, ce qui entraîne indéniablement un accroissement des difficultés des ménages pour accéder à la terre et pousse les nouveaux acquéreurs à s'éloigner du centre-ville pour acquérir un terrain. La sécurité foncière précaire de ces parcelles éloignées des centres urbains, motive les acquéreurs à bâtir rapidement sur leur parcelle afin d'éviter la spoliation foncière. Les terres coutumières à usage principalement agricole sont ainsi transformées progressivement en parcelles résidentielles. Toutes ces logiques d'acteurs accélèrent le processus d'urbanisation en cours et laisse plané le risque d'une urbanisation spontanée de l'ensemble de la Région Maritime. La structuration des filières d'approvisionnement en terre pour le logement par les pouvoirs publics semble indispensable et urgent, si l'on veut préserver les terres agricoles périurbaines et les reliques d'îlot forestier.

Réguler l'accès à la terre : un préalable à la maitrise des processus de peuplement et d'urbanisation

La régulation de l'accès à la terre dans les zones urbaines et périurbaines et dans l'hinterland rural de la ville de Lomé est une question sensible. Or, nous venons de le voir, le dysfonctionnement du secteur foncier est à l'origine de la rapidité des processus de conversation des paysages ruraux notamment des terres agricoles en espaces bâtis. Tous les ans, la conversion des terres agricoles en bâti atteint 26% dans les espaces périphériques. Cette conversion a des conséquences très lourdes sur les modes de vie, la paix sociale et la stabilité politique des gouvernants.

Les acteurs engagés dans les transactions foncières savent que les dispositifs de gestion mises en place au cours des vingt dernières années ont été défaillants. De fait, ils spéculent, et l'écart entre les revenus des ménages et le coût d'accès à la terre n'ont cessé d'augmenter. Les élus et les fonctionnaires semblent impuissants face à cette situation. Cela vient principalement d'intérêts divergents, du manque d'outils appropriés ou d'une absence de volonté. Les entretiens révèlent que la majorité des personnes qui ont intérêt à améliorer les dispositifs de gestion foncières, ne sont pas en mesure de l'imposer alors que la majorité de ceux qui sont en mesure de faire des changements n'ont pas intérêt à les faire. Cette thèse a donc proposé un hypothétique schéma de repositionnement des pouvoirs publics dans le système d'approvisionnement en terre afin de surmonter les obstacles et faciliter un accès plus inclusif entre les différents acteurs locaux.

Vers un maintien des terres agricoles dans les périphéries des villes du Sud-Togo

La densification du peuplement et le processus d'urbanisation en cours dans le Sud du Togo, a suscité le besoin de comprendre et d'expliquer la perception des risques par les exploitants agricoles périurbains et les stratégies qu'ils mettent en place et en mettant un accent sur l'implication du genre féminin. Toutes les femmes perçoivent la croissance urbaine, comme une opportunité pour l'exploitation agricole. Contrairement aux hommes, ces femmes ont opté pour le maintien total (71,64%) ou partiel (28,36%) de leurs exploitations. Leur choix de conserver les terres agricoles est motivé par le besoin de protéger leur activité principale d'exploitant agricole et de profiter du marché urbain en croissance. Pour mieux résister à la pression urbaine, elles transforment leurs systèmes de cultures afin de correspondre au mieux à la demande de la ville. En ce sens, l'accès à la terre, mais aussi au crédit agricole et au soutien des pouvoirs publics doivent donc être réserver en priorité aux femmes qui peuvent servir de levier d'action pour des programmes durables de développements agricoles urbains et périurbains dans les pays d'Afrique de l'Ouest.

Cette étude nous a donc permis de répondre aux questions de recherche que nous nous posions et de vérifier les hypothèses de recherche fixés. L'approche multidisciplinaire mobilisée dans cette thèse correspond au mieux au portefeuille de compétences professionnelles auquel nous nous attendions en s'engageant dans cette thèse. Nous pouvons dorénavant poser un diagnostic complet d'un territoire *via* l'analyse multicritère, identifier les acteurs multiples en conflit autour d'une ressource, expliquer les dynamiques écologiques et les interactions entre divers éléments, et accompagner les décideurs impliqués dans la gestion de ces ressouces.

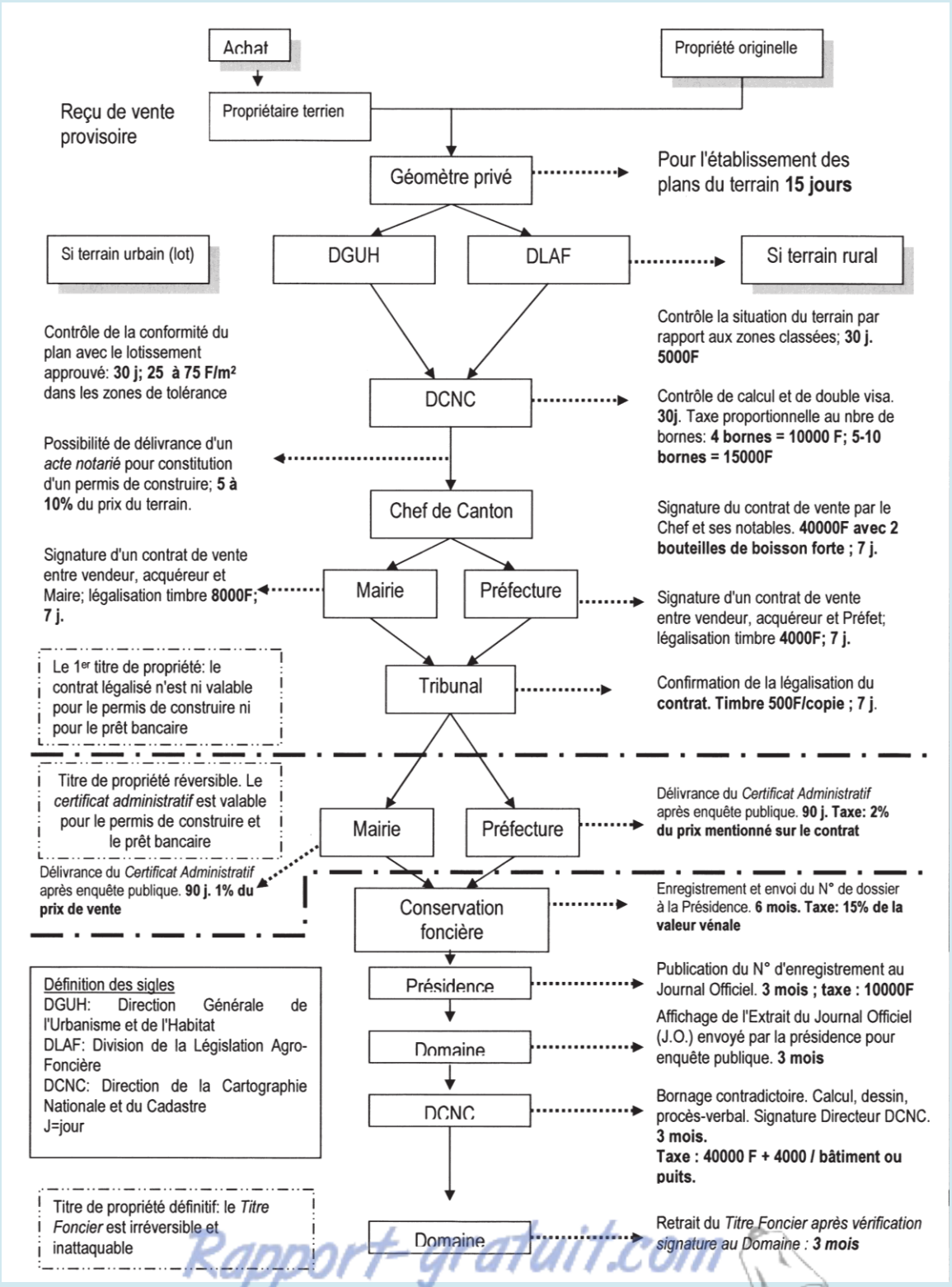
Cependant, il faut souligner que l'approche utilisé dans cette thèse a été très chronophage et limitée par la non disponibilité d'images satellites hautes résolution couvrant l'ensemble de la Région Maritime et qui aurait permis de quantifier la part des terres artificialisées. L'absence d'une base de données sur les prix des terres constituent également une autre limite pour cette thèse, puisque ces données historiques de référence utilisées pour cerner les dynamiques temporelles des prix se bornent à la mémoire collective des populations enquêtées. Afin de proposer des techniques et politiques de gestion du marché foncier togolais, il faudrait étendre l'analyse du marché foncier à l'ensemble du pays, tout en tenant compte des particularités de chaque terroir. Les espaces agricoles méritent d'être protégés partout sur l'ensemble du territoire et non seulement autour de Lomé. De fait nous envisageons, d'étendre la mise en place d'une base de donnée sur les prix des terres et

Rapport-Gratuit.com

d'un fichier 'localités' géoréférencées pour l'ensemble du Togo et pour la zone UEMOA. Ce qui permettra de suivre à l'échelle la plus fine, les dynamiques de peuplement, de cerner le processus d'urbanisation *in situ* en cours dans le Golfe de Guinée et de réaliser des comparaisons avec les autres pays de la sous-région qui partagent les mêmes réalités politiques, économiques et sociales.

ANNEXES

Annexe 1: Démarche pour l'obtention d'un titre foncier (tiré du PDU et actualisé)



Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

Annexe 2: Guide d'enquête auprès des exploitants agricoles

Enquête Foncier Agricole dans la Région Maritime du Togo

12 Décembre 2012 au 30 Septembre 2015 - CIRAD/ES/UMR TETIS/BAWA

Echelle de l'exploitation agricole

FICHE D'ENQUETE PARCELLE AGRICOLE

1. Fiche Numéro [ ]

2. Code de l'enqueteur: [ ]

3. Date [ ]

4. Cadre Numero [ ]

5. Lattitude [ ]

6. Longitude [ ]

7. Dans quelle localité se situe votre parcelle? [ ]

8. Dans quel canton se situe la parcelle?
- O 1. AFLAO
- O 2. SANGUERA
- O 3. LEGBASSITO
- O 4. DALAVE
- O 5. DAVIE
- O 6. ABOBO
- O 7. DJAGBLE
- O 8. ADETI KOPE
- O 9. LAINVIE
- O 10. AGBODRAFO
- O 11. KOVIE
- O 12. AKEPE
- O 13. MISSION TOVE
- O 14. GBLAINVIE
- O 15. GBATOPE
- O 16. BAGUIDA
- O 17. KPOME
- O 18. TSEVIE
- O 19. AMOUTIEVE
- O 20. ANEHO
- O 21. TOGBLEKOPE
- O 22. NOEPE

9. Préfecture1
- O 1. GOLFE
- O 2. ZIO
- O 3. YOTO
- O 4. LACS
- O 5. AVE
- O 6. BAS MONO

IDENTIFICATION DE L'ENQUETE

10. De quel région venez vous?
- O 1. MARITIME
- O 2. PLATEAU
- O 3. CENTRALE
- O 4. KARA
- O 5. SAVANE

11. De quelle préfecture venez vous? [ ]

12. Quel Age avez-vous? [ ]

13. Sexe
- O 1. MASCULIN
- O 2. FEMININ

14. Quelle est votre Situation Matrimoniale actuelle?
- O 1. CELIBATAIRE
- O 2. MARIE
- O 3. DIVORCE
- O 4. VEUF

15. Quel est votre niveau d'instruction?
- O 1. NON SCOLARISE
- O 2. PRIMAIRE
- O 3. SECONDAIRE
- O 4. UNIVERSITAIRE
- O 5. AUTRES

16. Quelle activité exercez-vous?
- O 1. AGRICOLE
- O 2. NON AGRICOLE

17. Exercez-vous une autre activité?
- O 1. OUI
- O 2. NON

18. laquelle?
- O 1. CUISINIER
- O 2. MECANICIEN AUTO
- O 3. OUVRIER
- O 4. COMMERCANT
- O 5. COUTURIER
- O 6. AGENT IMMOBILIER
- O 7. AGENT BTP
- O 8. GEOMETRE
- O 9. INSTITUTEUR
- O 10. ENSEIGNANT-CHERCHEUR
- O 11. MILITAIRE
- O 12. EVANGELISATION
- O 13. NOTABLE DU CHEF
- O 14. ENSEIGNANT-SECONDAIRE
- O 15. CADRE ADMINISTRATION
- O 16. FONCTIONNAIRE

La question n'est pertinente que si Activités secondaires du cédant = "OUI"

19. Etes vous?
- O 1. PROPRIETAIRE
- O 2. LOCATAIRE

STATUT FONCIER DE LA PARCELLE

20. Comment avez vous obtenu cette parcelle?
- O 1. DON
- O 2. HERITAGE
- O 3. ACHAT
- O 4. LOCATION

21. De qui avez-vous obtenu cette parcelle?
- O 1. COLLECTIVITES
- O 2. PARTICULIER
- O 3. ETAT
- O 4. AUTRE

22. Quelle est la statut juridique de la parcelle?
- O 1. TITRE FONCIER
- O 2. TROIS TAMPONS
- O 3. DEUX TAMPONS
- O 4. UN TAMPON
- O 5. NON TITREE

23. Y a t-il des règles coutumières ou locales qui vous garantissent le droit de propriété?
- O 1. Oui
- O 2. Non

24. Si Oui, lesquelles?

La question n'est pertinente que si Statut coutumier légal = "Oui"

CARACTERISTIQUES ET USAGES DE LA PARCELLE

25. Combien de lots compte votre parcelle?

1 lot correspond à 600 metres carrés

26. Quelle distance sépare votre parcelle à la route goudronné la plus proche(Km)
- O 1. <0.25
- O 2. 0.25-0.5
- O 3. 0.5-1
- O 4. 1-2
- O 5. 2-5
- O 6. 5-10
- O 7. >10

27. Quelle est la nature de la voie pour accéder à votre parcelle?
- O 1. Goudronnée
- O 2. Piste aménagée
- O 3. Piste non aménagée
- O 4. Sentier

28. Quelle distance sépare votre parcelle de la ville la plus proche (km)?
- O 1. <1
- O 2. 1-5
- O 3. 5-10
- O 4. 10-20
- O 5. 20-30
- O 6. >30

29. Quelle est le nom de cette ville?
- O 1. LOME
- O 2. TSEVIE
- O 3. ANEHO
- O 4. NOEPE

30. Y a-t-il un réseau électrique?
- O 1. Oui
- O 2. Non

La réponse est obligatoire.

31. Y a-t-il un réseau d'aduction d'eau potable?
- O 1. Oui
- O 2. Non

La réponse est obligatoire.

32. Quelle usage faites vous de votre parcelle?
- ☐ 1. Maraichage
- ☐ 2. Cultures vivrières
- ☐ 3. culture de rentes
- ☐ 4. autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases (2 au maximum).

33. Quels autres usages faite vous de votre parcelle?

La question n'est pertinente que si Usage actuelle de la parcelle = "autres"

34. Quelles activités étaient exercées sur votre parcelle?
- O 1. Agriculture
- O 2. Végétation naturelle
- O 3. Jachère
- O 4. Autres

35. Quelle type de culture y a t-il sur la parcelle?
- O 1. Maraichage
- O 2. Vivrière
- O 3. Rente
- O 4. Sylviculture

La question n'est pertinente que si Usages historiques de la parcelle = "Agriculture"

36. Préciser si autre

La question n'est pertinente que si Usages historiques de la parcelle = "Autres"

37. Quelle est la topographie de votre parcelle?
- O 1. Terrain plat
- O 2. Bas fond
- O 3. Crète
- O 4. Pente

38. La parcelle est-elle dans une zone inondable?
- O 1. Oui
- O 2. Non

LA VARIATION DU PRIX DANS LE TEMPS

39. En quelle Année avez-vous obtenu cette parcelle?

La question n'est pertinente que si Mode d'acquisition de la parcelle = "ACHAT"

40. Quel fut le prix d'achat à l'acquisition?

La question n'est pertinente que si Mode d'acquisition de la parcelle = "ACHAT"

41. A combien estimez-vous le prix actuel de votre parcelle?

42. Y at-il eu une variation du prix?
- O 1. oui
- O 2. non

43. Pourquoi cette variation du prix?
- ☐ 1. Achat des terres par les étrangers
- ☐ 2. Achat des terres par les locaux
- ☐ 3. Besoin d'avoir sa propre maison
- ☐ 4. Demande plus élevé que l'offre
- ☐ 5. Avoir un parcelle est signe de réussite sociale
- ☐ 6. Urbanisation
- ☐ 7. Spéculation
- ☐ 8. Absence de réglémentation

Vous pouvez cocher plusieurs cases (5 au maximum).
La question n'est pertinente que si Variation du prix = "oui"

44. Quel est le prix de la parcelle si vous obtenez un titre foncier?

45. Le titre foncier influence t-il le prix du terrain?

○ 1. oui ○ 2. Non

46. Quel fut le montant de la location à l'acquisition?

La question n'est pertinente que si Mode d'acquisition de la parcelle = "LOCATION"

47. Quel est le montant de location actuel?

La question n'est pertinente que si Mode d'acquisition de la parcelle = "LOCATION"

48. Donnez les raisons de cette variation

- ☐ 1. Engoument pour le maraichage
- ☐ 2. Engoument pour la sylviculture du teck
- ☐ 3. Forte demande contre une offre limité
- ☐ 4. Spéculation foncière
- ☐ 5. Autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum).
La question n'est pertinente que si Mode d'acquisition de la parcelle = "LOCATION"

DEVENIR DE LA PARCELLE

49. Avez-vous connaissance des dispositions particulières pour conserver les terres agricoles?

○ 1. Oui ○ 2. Non

50. Si oui, quelles est la nature de la disposition?

- ○ 1. Juridique (loi existante ou projet de loi)
- ○ 2. Technique (prise en compte dans le schéma directeur des villes)
- ○ 3. Autres

La question n'est pertinente que si Dispositions juridiques particulieres = "Oui"

51. Préciser si Autre

La question n'est pertinente que si Usage futur de la parcelle = "Autres"

52. Si non, quel sont les risques?

1. Conflit d'usage
2. Déclin de l'agriculture de proximité
3. Dimunition rapide des superficies agricoles
4. Etalement de la ville
5. Menace sur la sécurité alimentaire
6. Autres

☐ ☐ ☐

Ordonnez 3 réponses.

53. Quelle projet avez vous pour cette parcelle?

- ○ 1. Projet agricole
- ○ 2. Projet de construction d'une maison
- ○ 3. Autres

54. Que faire pour vous assistez?

- ☐ 1. Répartir les terres selon les différents usages
- ☐ 2. Consertation des divers acteurs qui utilise la terre
- ☐ 3. Prendre en compte les terres agricoles dans les schémas directeurs des villes
- ☐ 4. Renforcer les dispositions institutionelles existantes
- ☐ 5. Créer une instance de régulation de vente des terres
- ☐ 6. Créer des espaces de productions agricoles comunautaires
- ☐ 7. Créer des espaces de production agricole intercommunale
- ☐ 8. Protéger des terres agricoles hautement productifs et rares (bassin inondable...)
- ☐ 9. Ne rien faire
- ☐ 10. Autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum).

55. Qu'est ce qui vous motive à réaliser ce projet?

- ☐ 1. Rapprochement de la ville de mon espaces agricoles
- ☐ 2. Le batis est plus rentable que l'agriculture
- ☐ 3. Besoin de logement des citadins
- ☐ 4. Manque de Logement sociaux
- ☐ 5. Terre est un bien commun limité
- ☐ 6. Maintient de la production agricole
- ☐ 7. Conserver mon travail d'agriculteur
- ☐ 8. Contribuer la sécurité alimentaire
- ☐ 9. continuer mon activité
- ☐ 10. Autres

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum).

Annexe 3: Classes de population dans la Région Maritime du Togo

Classe de localités	Cod Classe	Année de recensement					
		1970		1981		2010	
		Localités	Population	Localités	Population	Localités	Population
		Effectifs					
Moins de 200	classe 1	3575	136706	3559	136520	3683	183913
200 -500	classe 2	247	73549	282	84055	531	164246
500 - 1000	classe 3	82	55277	93	64461	173	116408
1000 - 4000	classe 4	69	116559	75	135541	136	245967
4000 - 10000	classe 5	7	36934	8	45932	23	129992
10000 - 100000	classe 6	3	48595	3	53074	8	208447
Plus de 100000	classe 7	1	186400	1	1201508	1	1571508
Total réel		3984	654020	4021	1721091	4555	2620481
Manquante		571		534		0	
Localités apparues		0		38		534	
Total Global		4555		4555		4555	
		Proportions (%)					
Moins de 200	classe 1	89,73	20,90	88,51	7,93	80,86	7,02
200 -500	classe 2	6,20	11,25	7,01	4,88	11,66	6,27
500 - 1000	classe 3	2,06	8,45	2,31	3,75	3,80	4,44
1000 - 4000	classe 4	1,73	17,82	1,87	7,88	2,99	9,39
4000 - 10000	classe 5	0,18	5,65	0,20	2,67	0,50	4,96
10000 - 100000	classe 6	0,08	7,43	0,07	3,08	0,18	7,95
Plus de 100000	classe 7	0,03	28,50	0,02	69,81	0,02	59,97
Total		100	100	100	100	100	100

*en gris, ce sont les classes de population urbaine

Annexe 4: Tableaux récapitulatifs des différents types de questions

Questions textes :

	Non-réponses	Nombre de mots	Nombre moyen de mots	Nombre de mots différents	Nombre de mots uniques	Fréquence maximum	Mot le plus fréquent
Localité1	0	1625	1,34	230	41	300	KOPE
Préfecture	352	905	1,05	23	1	190	ZIO
Statut coutumier	1172	150	3,95	8	0	25	Concertation
Usage actuelle de la parcelle1	1148	160	2,58	3	0	49	SYLVICULTURE
Si autre	1171	39	1,00	2	0	33	COCOTERAIS

Mots les plus fréquents pour chaque question :

Localité: BAGUIDA (86) ; LEGBASSITO (43) ; SAGBADO (41) ; MISSION TOVE (32) ; EKPO (32) ; AGOME (32) ;

Préfecture : ZIO (190) ; Lacs (148) ; Golfe (94) ; Vo (79) ; KOZAH (69) ; BASSAR (45) ; Yoto (39) ; Bas (38) ; Mono (38) ;

Règles coutumières : Concertation sans parapher un document (35) ; Approbation du chef de la collectivité (25), Signature du reçu (6)

Usage actuelle de la parcelle : Sylviculture de teck (49) ; Elevage Associé (13) ;

Si autre : Cocoterais (33) ; Palmerais (26) ;

Questions fermées :

	Non-réponses	Modalité citée en n° 1	Modalité citée en n° 2	Modalité la moins citée
Localisation géographique(Canton)	0	DJAGBLE : 140	DALAVE : 118	LAINVIE : 0
Préfecture1	1	ZIO : 740	GOLFE : 236	YOTO : 0
Région d'origine	46	MARITIME : 757	KARA : 237	SAVANE : 18
Sexe	0	MASCULIN : 899		FEMININ : 311
Situation Matrimoniale	0	MARIE : 1087	CELIBATAIRE : 83	DIVORCE : 13
Niveau d'instruction du cédant	0	NON SCOLARISE : 430	SECONDAIRE : 300	AUTRES : 0
Secteur d'activité	0	AGRICOLE : 1210		NON AGRICOLE : 0
Activités secondaires du cédant	0	OUI : 896		NON : 314
Activités secondaires	403	COMMERCANT : 301	AGENT BTP : 90	EVANGELISATION : 6
Lien avec la parcelle	0	PROPRIETAIRE : 1210		LOCATAIRE : 0
Mode d'acquisition de la parcelle	0	ACHAT : 925	HERITAGE : 248	LOCATION : 0
Propriétaires terriens originels	98	COLLECTIVITES : 578	PARTICULIER : 524	ETAT : 0
Statut Juridique de la parcelle	6	NON TITREE : 467	UN TAMPON : 298	DEUX TAMPONS : 14
Statut coutumier légal	0	Non : 1177		Oui : 33
Distance par rapport à la route goudron	435	2-5 : 306	1-2 : 266	0.25-0.5 : 30
Nature de la route pour y accéder	0	Piste aménagée : 707	Piste non aménagée : 412	Sentier : 42
Distance parcelle_ville la plus proche	0	20-30 : 796	10-20 : 209	<1 : 1
Nom de la Ville	18	LOME : 1192		TSEVIE : 0
Présence de réseau électrique et d'aduct	0	Non : 692		Oui : 518
Présence de réseau d'eau	0	Non : 995		Oui : 215
Usage actuelle de la parcelle	0	Cultures vivrières : 1006	Maraichage : 480	autres : 22
Usages historiques de la parcelle	3	Agriculture : 735	Végétation naturelle : 461	Autres : 0
Si Agriculture	508	Vivrière : 357	Rente : 330	Sylviculture : 0
Position topographique de la parcelle	0	Terrain plat : 1017	Pente : 128	Crète : 0
Inondabilité de la parcelle	5	Non : 1133		Oui : 72
Variation du prix	28	oui : 1179		non : 3
Raisons de la variation du prix	67	Urbanisation : 942	Spéculation : 789	Achat des terres par les étrangers : 102
Influence du titre foncier	194	oui : 831		Non : 185
Raisons de la variation prix location	1132	Forte demande contre une offre limité : 58	Engoument pour le maraichage : 43	Autres : 0
Dispositions juridiques particulieres	20	Non : 1073		Oui : 117
Nature de la disposition	1090	Juridique (loi existante ou projet de lo... : 120		Technique (prise en compte dans le schém... : 0
Perception des risques	164	Diminution rapide des superficies agrico... : 726	Menace sur la sécurité alimentaire : 594	Autres : 0
Usage futur de la parcelle	7	Projet de construction d'une maison : 682	Projet agricole : 499	Autres : 22
Expression de besoin de conservation	89	Protéger des terres agricoles hautement... : 579	Répartir les terres selon les différents... : 393	Autres : 25
Motif de la conversion de la parcelle	74	continuer mon activité : 409	Besoin de logement des citadins : 399	Autres : 25

Questions numériques :

	Valeur moyenne	Valeur minimum	Valeur maximum	Non réponses
Numero de la fiche	605	1	1210	0
Identité de l'enqueteur	2	1	4	221
Date de déroulement de l'enquete	1	1	1	1205
Age	49	31	95	0
Superficie de la parcelle (lot)	8	1	170	0
Distance par rapport à la route goudro	4	1	5	435
Distance parcelle_ville la plus proche	5	1	6	0
Année d'acquisition	2001	1990	2009	72
Prix à l'achat	424907	5000	4000000	164
Prix de vente actuel (FCFA)	2956201	13000	20000000	71
Prix de vente de la parcelle titrée	7032527	30000	15000000	1024
Montant au debut de la location	11778	6000	15000	1165
Montant de location actuel	40222	10000	58000	1165
Ensemble	**502061**	**1**	**20000000**	

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Abrantes P, Soulard C, Jarrige F, Laurens L, 2010. Dynamiques urbaines et mutations des espaces agricoles en Languedoc-Roussillon (France). *Cybergeo: European Journal of Geography [En ligne]* doi: 10.4000/cybergeo.22869

Addra KM, 1981. *Les atlas du relief, du climat et de l'hydrographie du Togo*. Jeune Afrique.

Adeoti AI, Cofie O, Oladele OI, 2012. Gender Analysis of the Contribution of Urban Agriculture to Sustainable Livelihoods in Accra, Ghana. *Journal of Sustainable Agriculture* 36 (2): 236–248. doi: 10.1080/10440046.2011.620229

Adi T, Akibode KA, 2012. Analyse géographique de la croissance de la population togolaise entre 1970 et 2010. *Revue Ahoho* : 102–113.

Afidégnon D, 1999. *Les mangroves et les formations associées du Sud-est du Togo : analyse éco-floristique et cartographie par télédétection spatiale*, Thèse Doct., Togo : Univ. Bénin (act. Univ. de Lomé)

African Union, 2009. Declaration on Land Issues and Challenges in Africa. Assembly/ AU/Decl.I (XIII). Addis Ababa.

Afriquinfos, 2013. Togo : Une nouvelle perspective du foncier après 39 ans de pratiques figées - Afriquinfos [online] Available from: http://www.afriquinfos.com/articles/2013/1/23/togo-nouvelle-perspective-foncier-apres-pratiques-figees-216618.asp (Accessed 21 January 2014)

Agbossoumondé Y, Ménot R-P, Paquette JL, Guillot S, Yéssoufou S, Perrache C, 2007. Petrological and geochronological constraints on the origin of the Palimé–Amlamé granitoids (South Togo, West Africa): A segment of the West African Craton Paleoproterozoic margin reactivated during the Pan-African collision. *Gondwana Research* 12 (4): 476–488. doi: 10.1016/j.gr.2007.01.004

Akobi IC, 2003. Marchandisation dans le processus de la transformation des terres agricoles en parcelles d'habitation : le cas de Komi Guéa à la périphérie de Parakou Rapport d'étude,. Parakou Bénin.

Akodéwou A, Akpavi S, Dourma M, Batawila K, Amégnaglo KB, Atakpama W et al., 2014. Sorindeia warneckei Engl.(Anacardiaceae), une espèce multi-usagère de la dépression de la Lama au Togo. *Numéros* 10 (2)

Akpagana K, Bouehet P, 1994. Etat actuel des connaissances sur la flore et la végétation du Togo. *Acta botanica gallica* 141 (3): 367–372.

Rapport-Gratuit.com

Akpakli K, 1996. *Etude géographique d'un front pionnier de la zone Nord-ouest de Lomé : le cas d'Adidogomè*, Mémoire de maitrise de géographie, Togo : Univ. de Lomé

Akpavi S, 2007. *Plantes alimentaires mineures ou menacées de disparition au Togo : Diversité, ethnobotanique et valeurs*, Thèse Doct., Togo : Univ. de Lomé

Alcantara C, Kuemmerle T, Prishchepov AV, Radeloff VC, 2012. Mapping abandoned agriculture with multi-temporal MODIS satellite data. *Remote Sensing of Environment* 124: 334–347. doi: 10.1016/j.rse.2012.05.019

Alexandre F, Génin A, 2016. Chapitre 11/Biogéographie. *Académique* : 279–304.

Allen T, Heinrigs P, Hitimana L, Trémolières M, 2011. Perspectives Ouest-Africaines n° 3 : Peuplement, Marché et Sécurité Alimentaire. Paris, France : CSAO/OCDE.

Antheaume B, Giraut F, 2002. Les marges au cø eur de l'innovation territoriales. *Regards croisés sur les confins administratifs (Afrique du Sud, France, Maroc, Niger, Togo…), Historiens et Géographes* (379): 39–58.

Antoine P, 1997. L'urbanisation en Afrique et ses perspectives. *revue aliments*

Antwi A, Adams J, 2003a. Economic rationality and informal urban land transactions in Accra, Ghana. *Journal of Property Research* 20 (1): 67–90.

Antwi AY, 2000a. Urban Land Markets in Sub-Saharan Africa: A Quantitative Study of Accra Ghana.

Antwi AY, 2000b. *Urban land markets in sub-Saharan Africa : a quantitative study of Accra, Ghana*, Thèse soumise pour l' obtention du doctorat, Accra, Ghana : Napier University

Antwi AY, Adams J, 2003b. Rent-seeking behaviour and its economic costs in urban land transactions in Accra, Ghana. *Urban Studies* 40 (10): 2083–2098.

Aubry C, Ramamonjisoa J, Dabat M-H, Rakotoarisoa J, Rakotondraibe J, Rabeharisoa L, 2008. L'agriculture à Antananarivo (Madagascar) : une approche interdisciplinaire. *Natures Sciences Sociétés* 16 (1): 23–35. doi: 10.1051/nss:2008019

Aubry C, Ramamonjisoa J, Dabat M-H, Rakotoarisoa J, Rakotondraibe J, Rabeharisoa L, 2012. Urban agriculture and land use in cities: An approach with the multi-functionality and sustainability concepts in the case of Antananarivo (Madagascar). *Land Use Policy* 29 (2): 429–439. doi: 10.1016/j.landusepol.2011.08.009

Ba A, Moustier P, 2010. La perception de l'agriculture de proximité par les résidents de Dakar. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* (5): 913–936. doi: 10.3917/reru.105.0913

Badjana HM, Helmschrot J, Selsam P, Wala K, Flügel W-A, Afouda A et al., 2015. Land cover changes assessment using object-based image analysis in the Binah River watershed (Togo and Benin): Land cover changes assessment. *Earth and Space Science* 2 (10): 403–416. doi: 10.1002/2014EA000083

Banque Mondiale, 1989. *L'Afrique subsaharienne, de la crise à la croissance durable*. Washington.

Barbier B, Benoit-Cattin M, Leclerc G, Ruas JF, n.d.. Pour une agriculture plus durable des pays sahéliens: simulations dynamiques de l'impact de la pression démographique sur l'agriculture du Sénégal et du Burkina Faso

Bardet J-P, 1974. La démographie des villes de la modernité (XVIe-XVIIIe siècles): mythes et réalités. presented at the Annales de démographie historique. 101–126 pp.

Baro J, Mering C, Vachier C, 2014. Peut-on cartographier des taches urbaines à partir d'images Google Earth?. Une expérience réalisée à partir d'images de villes d'Afrique de l'Ouest. *Cybergeo: European Journal of Geography [En ligne]* doi: 10.4000/cybergeo.26401

Batawila K, 1997. *Recherches sur les formations dégradées et jachères de la plaine côtière du sud Togo*, Mém. DEA. Biol. Dév., Univ. de Lomé

Batawila K, S. Akpavi, K. Wala, M. Kanda, K. Akpagana, 2007. Diversité et gestion des plantes légumières de cueillette au Togo. Afr. ,. *Journ. Food Agric. Nutr. Dev.* 3 (7): 21.

Bauer L, Roux H, 1976. *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Paris, France.

Beauchemin C, Beauchemin E, Le Jeune G, 2002. Tabvilles BF : Rapport de présentation. Document technique d'analyse. Burkina-Faso : EMIUB.

Beaujeu R, Kolie M, Sempere J-F, Uhder C, 2011. Transition démographique et emploi en Afrique subsaharienne

Bélières J-F, Jamin J-Y, Seck SM, Tonneau J-P, Adamczewski A, Le Gal P-Y, 2013. Dynamiques foncières, investissements et modèles de production pour l'irrigation en Afrique de l'Ouest: logiques financières contre cohérences sociales? *Cahiers Agricultures* 22 (1): 61–66. doi: 10.1684/agr.2012.0574

Benoît M, Rizzo D, Marraccini E, Moonen AC, Galli M, Lardon S et al., 2012. Landscape agronomy: a new field for addressing agricultural landscape dynamics. *Landscape Ecology* 27 (10): 1385–1394. doi: 10.1007/s10980-012-9802-8

Benoit-Cattin M, 2008. Les institutions du développement agricole durable des pays du Sud. *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires* (303-304–305): 5–7.

Benoit-Cattin M, Faye J, 1982. L'exploitation agricole familiale en Afrique soudano-sahélienne. *Presse Universitaire de France* : 98.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Bertrand M, 2002. Gestion foncière et logique de projet urbain : expériences comparées en Afrique occidentale, francophone et anglophone. *Historiens et géographes* (379): 77–90.

Besson R, 2014. Capitalisme cognitif et modèles urbains en mutation. L'hypothèse des Systèmes Urbains Cognitifs. *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning* (23–24)

Biakouye HK, 2007. Dynamique urbaine et mutations économiques et spatiales dans la périphérie nord de Lomé. *Karthala* : 151–167.

Biarnes A, Colin J-P, 1987. Production vivrière et accès à la terre dans un village de Basse Côte d'Ivoire. *Cahier des Sciences Humaines* (23): 455–470.

Bierschenk T, Olivier de Sardan J-P, 1994. ECRIS: Enquête Collective Rapide d'Identification des conflits et des groupes Stratégiques... *Bulletin de l'APAD* (7)

Blanc J, Lizet B, Dubost F, 2015. Vivables, vivantes et vivrières: de nouveaux espoirs pour la ville? *Revue d'ethnoécologie [En ligne]* (8)

Blivi A, Adjoussi P, 2004. La cinématique du trait de côte au Togo vue par télédétection (Moving of the Togo shoreline detected by remote sensing.

Blivi AB, 2005. Applications des méthodes physiques dans l'étude d'impact environnemental du gazoduc dans le golfe du bénin (Afrique de l'Ouest) : cas d'étude du Togo. *Annales de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines* (35): 163–169.

Bonerandi E, Landel P-A, Roux E, 2003. Les espaces intermédiaires, forme hybride: ville en campagne, campagne en ville? *Revue de géographie alpine* 91 (4): 65–77.

Boserup E, 1970. *Evolution agraire et pression démographique*. Flammarion. Paris.

Bouquet C, Kassi-Djodjo I, 2014. «Déguerpir» pour reconquérir l'espace public à Abidjan. *L'Espace Politique. Revue en ligne de géographie politique et de géopolitique* (22) doi: 10.4000/espacepolitique.2963

Bredeloup S, Pliez O, 2005. Migrations entre les deux rives du Sahara. *Autrepart* (4): 3–20. doi: 10.3917/autr.036.0003

Bricas N, Seck PA, 2004. L'alimentation des villes du Sud: les raisons de craindre et d'espérer. *Cahiers Agricultures* 1 (13): 10–14.

Brossard T, Joly D, 2000. Enjeux paysagers et systèmes d'information géographique, présentation d'un itinéraire méthodologique et technique. presented at the Paysage et Information géographique. Clermont-Ferrand. 11-21-76 pp.

Brossard T, Joly D, Strasfogel S, Venzac L, 1999. Évaluation et suivi des paysages par système d'information géographique, Exemple appliqué à l'arrière pays de Bourbonne-les Bains, Haute-Marne. *Nature et Paysage* : 45–62.

Brossard T, Wieber J-C, 1984. Le paysage, trois définitions ; un mode d'analyse et de cartographie. *L'espace Géographique* : 5–12.

Brunel JF, 1981. Végétation. *Atlas du Togo* : 16–17.

Brunhes J, 1925. La géographie urbaine, Tome I: Les faits essentiels groupés et classés principes et exemples. *Librairie Félix Alcan* : 574p.

Bryant CR, 1997. L'agriculture péri-urbaine: l'économie politique d'un espace innovateur. *Cahier Agricultures* (6): 125–130.

Burel F, Baudry J, 1999. Ecologie du paysage. Concepts, méthodes et applications. *Tec& Doc* : 359.

Cambrezy L, Sangli G, 2011. Les effets géographiques de l'accroissement de la population en milieu rural africain: l'exemple du Sud-Ouest du Burkina Faso. *Revue du Comité français de cartographie* 207: 75–93.

Capozza DR, Helsley RW, 1989. The fundamentals of land prices and urban growth. *Journal of Urban Economics* 26: 295–306.

Cattan N, Berroir S, 2005. Les représentations de l'étalement urbain en Europe: essai d'interprétation. *La ville insoutenable* : 87–96.

Cavailhès J, Brossard T, Hilal M, Joly D, Tourneux P-F, Tritz C et al., 2007. Le prix des paysages périurbains. *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires* (297–298): 71–84.

Cavailhès J, Wavresky P, 2003. Urban influences on periurban farmland prices. *European Review of Agricultural Economics* 30: 333–357.

Cavailhès J, Wavresky P, 2006. Les effets de la proximité de la ville sur les systèmes de production agricoles. *Agreste Cahiers* (4): 3–9.

Chaléard J-L, 2014. Introduction générale: Six périphéries métropolitaines en regard. In *Métropoles aux Suds, le défi des périphéries?* Paris, France : Karthala; 7–31.

Chaléard J-L, D. The Anh, Huamantinco A., Koffi-Didia M., Mesclier E., P. M et al., 2014. Spécificités des systèmes de production agricole et d'élevage à la périphérie des métropoles du Sud: Réflexion à partir de cinq cas. *Karthala*

Chauveau J-P, Jacob J-P, Colin J-P, Delville PL, Meur P-YL, 2006. *Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest*. Russell Press. Nottingham, Royaume-Uni : IIED.

Chen YF, 2008. Chaînes d'intérêts et absorption des migrants en ville et les mouvements de protestation des classes moyennes. *Les presses de Sciences Po* : 75-92-219.

Cheshire P, Sheppard S, 1995. On the price of land and the value of amenities. *Economica* 62: 247–267.

Chollet A, 1956. Le teck au Togo. *Bois et Forêts des Tropiques* 49: 9–18.

Chombart de Lauwe J, 1963. Nouvelle gestion des exploitations agricoles. *Dunod* : 509.

Coffi Aholou C, 2010. Construction identitaire et urbaine autour du cabaret à Lomé (Togo). *Hommes et migrations. Revue française de référence sur les dynamiques migratoires* (1283): 32–41.

Colin J-P, 2003. Emergence, forme et dynamiques des marchés fonciers dans un contexte africain: une perspective locale. UR 095.

Colin J-P, 2004a. Droits fonciers, pratiques foncières et relations intra-familiales: les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive. *Land Reform* : 55–67.

Colin J-P, 2004b. Le marché du faire-valoir indirect dans un contexte africain. Éléments d'analyse. *Economie rurale* 282 (1): 19–39. doi: 10.3406/ecoru.2004.5492

Colin J-P, Kouamé G, Soro DM, 2007. Outside the autochthon-migrant configuration. Access to land, land conflicts and inter-ethnic relationships in a former pioneer area (Lower Côte d'Ivoire). *Journal of Modern African Studies* 1 (45): 33–59.

Colwell PF, Munneke HL, 1997. The Structure of Urban Land Prices. *Journal of Urban Economics* 41: 321–336.

Compaoré G, 2003. L'évolution des espaces périurbains à Ouagadougou. *Etudes urbaines à Ouagadougou, Burkina Faso* (11): 29.

Coquery-Vidrovitch C, 1990. *Processus d'urbanisation en Afrique*. Paris, France : L'Harmattan.

Cornevin R, 1988. Le Togo : des origines à nos jours. *Journal des africanistes* 58 (1): 149–150.

Cotula L, 2012. The international political economy of the global land rush: A critical appraisal of trends, scale, geography and drivers. *Journal of Peasant Studies* 39 (3–4): 649–680. doi: 10.1080/03066150.2012.674940

Cour J-M, 1995. Les enjeux de l'urbanisation dans les pays en voie de peuplement : éléments de réflexion extraits de l'étude des perspectives à long terme en Afrique de l'Ouest. Paris, France : OCDE.

Courtin F, Guengant J-P, 2011. Un siècle de peuplement en Afrique de l'Ouest. *Natures Sciences Sociétés* 19 (3): 256–265.

Coutard O, May N, Veltz P, 1996. La ville éclatée : enjeux, logistiques et modalités d'une régularisation économique, sociale et territoriale. Paris, France

Da Costa PYD, Johnson AKC, Affaton P, 2009. Biostratigraphy and geodynamic impact in the uppermost part of the northeastern coastal basin of Togo. *Comptes Rendus Palevol* 8 (6): 511–526. doi: 10.1016/j.crpv.2009.05.003

Dabat M-H, Aubry C, Ramamonjisoa J, 2006. Agriculture urbaine et gestion durable de l'espace à Antananarivo (Madagascar). *Economie rurale* (294–295): 57–73.

Dagnelie P, 2006. *Statistique théorique et appliquée: 2. Inférence statistique à 1 et 2 dimensions*. De Boeck Supérieur.

Darbon D, 2012. Classe(s) moyennes(s): une revue de la littérature. 4 (144): 33–51.

Darbon D, Toulabor C, 2011. Quelle(s) classe(s) moyenne(s) en Afrique? Paris, France : AFD.

Dartey TM, 2008. *Etude Géographique de Baguida, un espace périphérique de Lomé*, Mémoire de maitrise de géographie, Togo : Univ. de Lomé

Dauphiné A, Provitolo D, 2007. La résilience: un concept pour la gestion des risques. presented at the Annales de géographie. 115–125 pp. doi: 10.3917/ag.654.0115

Dauvergne S, 2011. *Les espaces urbains et péri-urbains à usage agricole dans les villes d'Afrique sub-saharienne (Yaoundé et Accra): une approche de l'intermédiarité en géographie*, Thèse Doct. de Géographie, Lyon-France : Ecole normale supérieure de lyon-ENS LYON

Davis M, 2006. Le pire des mondes possibles: De l'explosion urbaine au bidonville global. *La découverte* : 249.

Dawson S, Manderson L, Tallo VL, 1995. Le Manuel des Groupes Focaux : Méthodes de Recherche en Sciences Sociales sur les Maladies Tropicales. International Nutrition Foundation for Developing.

Deffontaines JP, Thenail C, Baudry J, 1995. Agricultural systems and landscape patterns: how can we build a relationship? *Landscape and Urban Planning* 31 (1–3): 3–10. doi: 10.1016/0169-2046(94)01031-3

Delamarche M, 2007. Agriculture urbaine, les villes qui se ruralisent. *Marchés tropicaux et méditerranéens* : 5–6.

Delattre L, Napoléone C, 2011. Écologiser les documents d'urbanisme pour protéger les terres agricoles et les espaces naturels. *Courrier de l'environnement de l'INRA* (60): 63–71.

Delpeuch BMF, 2004. La transition nutritionnelle, l 'alimentation et les villes dans les pays en développement. *Cahiers Agricultures* 13 (1): 23–30.

Denis E, Moriconi-Ebrard F, Harre-Roger D, Thiam O, Séjourné M, Chatel C, 2008. Africapolis doi: hal-00357271

Diarra M, Monimart M, 2006. *Femmes sans terre, femmes sans repères?: genre, foncier et décentralisation au Niger*. IIED.

Diop CA, 2003. *Nations nègres et culture: de l'Antiquité nègre égyptienne aux problèmes culturels de l'Afrique noire d'aujourd'hui*. 4e éd. Paris : Présence africaine.

Dissart J-C, 2006. Protection des espaces agricoles et naturels: une analyse des outils américains et français. *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires* (291): 06–25.

Djiré M, Traoré K, 2008. Assurer la sécurisation légale des transactions foncières : quel rôle pour les intermédiaires et facilitateurs ? Études de cas en zones péri-urbaine et dans le Mali-Sud. Working Paper. Bamako, Mali : FAO.

Djondang K, Gafsi M, 2003. Caractérisation des exploitations agricoles en zone soudanienne du Tchad: contribution pour la recherche-action-développement. 9–p pp. doi: <hal-00130793>

Doyon M, 2009. La dynamique actorielle dans la construction des espaces périurbains: les cas de Montpellier (France) et de Montréal (Québec)

Drechsel P, Dongus S, 2010. Dynamics and sustainability of urban agriculture: examples from sub-Saharan Africa. *Sustain Sci.* 5 (1): 69–78.

Dubresson A, Raison J-P, 1998. *L'Afrique Subsaharienne : Géographie du changement*. Paris, France : Arman Colin.

Dubresson A, Raison J-P, 2002. Dislocations et recompositions spatiales en Afrique subsaharienne. *Revue internationale et stratégique* (46): 119–127.

Ducastel A, Anseeuw W, 2011. La libéralisation agricole post-apartheid en Afrique du Sud. *Afrique contemporaine* (1): 57–70. doi: 10.3917/afco.237.0057

Dufumier M, 2004. Agricultures et paysanneries des Tiers Mondes. *Karthala* : 597.

Dumas E, Geniaux G, Napoleone C, 2005. Les indices de l'écologie du paysage à l'épreuve du marché foncier. *Revue d'Économie Régionale et Urbaine* (1): 83–106.

Dupuy G, Sajous P, 2000. L'étalement périurbain: perspectives internationales. *Anthropos* : 140–145.

Durand-Lasserve A, 2004. La question foncière dans les villes du Tiers Monde : un bilan. *Economies et sociétés* 42 (7): 1183–1211.

Durand-Lasserve A, 2009. Harmonisation des systèmes fonciers au Mali par une intégration du droit coutumier au droit formel. Programme d'appui aux collectivités territoriales (Division Gestion du foncier communal). Mali : GTZ.

Durand-Lasserve A, Durand-Lasserve M, Selod H, 2015. *Le système d'approvisionnement en terres dans les villes d'Afrique de l'Ouest*. Washington DC : Banque mondiale.

Durand-Lasserve A, Le Roy É, PAPAZIAN V, THIRION M-C, UKU R, 2012. *La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050*. AFD, Agence fran\ccaise de développement.

Dureau F, Dupont V, Lelievre E, Lévy J-P, 2000. Métropoles en mouvement, une comparaison internationale. *Anthropos-IRD* : 656.

Dureau F, Lévy J-P, 2007. Villes et mobilités au Nord et au Sud: la construction d'une problématique commune. *Autrepart* (41): 135–148.

Dury S, Medou J, Tita DF, Nolte C, 2004. Limites du système local d 'approvisionnement alimentaire urbain en Afrique subsaharienne: le cas des féculents au Sud-Cameroun. *Cahiers Agricultures* 13 (1): 116–124.

Duvernoy I, Paradis S, 2016. Les producteurs de grandes cultures dans le périurbain toulousain. Quelle insertion dans les territoires de la demande urbaine? *Cybergeo: European Journal of Geography [En ligne]* doi: 10.4000/cybergeo.27478

Dziwonou Y, 2000. *Croissance urbaine et mécanismes fonciers, contribution à l'établissement d'une géomantique cadastrale : le cas de la ville de Lomé*, Thèse Doct., Togo : Univ. de Lomé

Ehrlich P, 1972. *La bombe P*. Fayard. Paris, France.

Elloumi M, Selmi S, Hammami M, 2002. Agriculture péri-urbaine dans le Grand Tunis : pression urbaine et stratégie des agriculteurs. Document de travail,. Montpellier.

Fanchette S, 2014a. Les deltas du fleuve Rouge et du Nil: conditions pour une densification élevée du peuplement

Fanchette S, 2014b. Les deltas du fleuve Rouge et du Nil: conditions pour une densification élevée du peuplement

Faye I, Benkahla A, Touré O, Seck S, Ba C, 2011. Les acquisitions de terres à grande échelle au Sénégal: description d'un nouveau phénomène. *Initiative Prospective Agricole et Rurale (IPAR)*

Felli D, 1986. Les pratiques foncières face à l'urbanisation dans la région maritime du Togo. *Bernard CROUSSE, Emile LE BRIS et Etienne LE ROY. Espaces disputés en Afrique noire: Pratiques foncières. Paris: Karthala* : 41–49.

Ferréol G, Berretima A-H, 2015. *La Ville méditerranéenne: Défis et mutations: Actes de colloque international (28-29/11/13, Béjaïa)*. EME éditions.

Folega F, Zhang C, Zhao X, Wala K, Batawila K, Huang H et al., 2014. Satellite monitoring of land-use and land-cover changes in northern Togo protected areas. *Journal of Forestry Research* 25 (2): 385–392. doi: 10.1007/s11676-014-0466-x

Foli M, 1982. La mise en place des réformes agrofoncières : 4-La réforme agro-foncière et le droit coutumier au Togo. *Karthala* : 253–263.

Forman RTT, Godron M, 1981. Patches and structural components for a landscape ecology. *Bioscience* (31): 733–740.

François M, Valette E., El Hassane A., Debolini M., 2013. Urbanisation des terres agricoles: ressorts, dynamiques et impacts sur l'agriculture à la périphérie de Meknès. *Maghreb-Machrek* 1 (215): 123–140. doi: 10.3917/machr.215.0123

Frenkel A, 2004. The potential effect of national growth-management policy on urban sprawl and the depletion of open spaces and farmland. *Land use policy* 21 (4): 357–369.

Gabas J-J, 2011. Les investissements agricoles en Afrique. *Afrique contemporaine* 1 (237): 45–55. doi: 10.3917/afco.237.0045

Gabas J-J, Pesche D, Ribier V, Campbell B, 2014. Nouveaux regards sur la coopération pour le développement et ses transformations. *Mondes en développement* 165 (1): 7. doi: 10.3917/med.165.0007

Ganglo JC, 2001. Phytosociologie de la végétation naturelle de sous-bois; écologie et productivité des plantations de Teck (Tectona grandis L.f.) du sud et du centre Bénin. *Acta Botanica Gallica* 148 (3): 277–281. doi: 10.1080/12538078.2001.10515913

Gayibor NL, 1997. Histoire des togolais, des origines à 1884. *Presses de l'Université du Bénin (act. UL)* : 13–68.

Gboko KC, 2009. *Urbanisation en Afrique de l'ouest et ses implications pour l'agriculture et l'alimentation: une analyse rétrospective de 1960 à 2010*, Mémoire de master 2, Montpellier, France : Université de Montpellier I

Geniaux G, Napoléone C, 2005. Rente foncière et anticipations dans le périurbain. *Economie & prévision* (2): 77–95.

George P, 1969. *Population et peuplement*. Presse universitaire de France. Paris, France : PUF.

Geyer H, Schloms B, Du Plessis D, Van Eeden A, 2011. Land quality, urban development and urban agriculture within the Cape Town urban edge. *Town and Regional Planning* 59: 41–52.

Giraut F, Moriconi-Ebrard F, 1991. La Densification du semis de petites villes en Afrique de l'Ouest. *Mappemonde* 4: 12–16.

Gnandi K, Tobschall HJ, 2003. Distribution patterns of rare-earth elements and uranium in tertiary sedimentary phosphorites of Hahotoé–Kpogamé, Togo. *Journal of African Earth Sciences* 37 (1–2): 1–10. doi: 10.1016/j.jafrearsci.2003.08.002

Goeldner-Gianella L, Humain-Lamoure A-L, 2010. Les enquêtes par questionnaire en géographie de l'environnement. *L'Espace géographique* 39 (4): 325–344.

Goerg O, 2003. Construction de sociétés urbaines en Afrique. *Le Mouvement Social* (204): 3–16.

Goerg O, Goeh-Akue M, 2004. Les acteurs à Ras de terre : gestion foncière et légitimation, entre "coutumiers", Etat et administrations locales (Afriques de l'Ouest),. presented at the Gouverner les villes du Sud : défis pour la recherche et pour l'action. 71–75 pp.

Goerg O, Huetz de Temps X, 2002. *La Ville coloniale. XVe-XXe siècle*. Seuil. Paris, France.

Granie M-A, 2013. Genre et rapport au risque: de la compréhension au levier pour l'action. *Questions Vives. Recherches en éducation* 9 (19): 65–87.

Gray L, Kevane M, 1999. Diminished access, diverted exclusion: Women and land tenure in sub-Saharan Africa. *African Studies Review* 42 (2): 15–39.

Guèye NFD, Wone SS, Sy M, 2009. *Agriculteurs dans les villes ouest-africaines: enjeux fonciers et accès à l'eau*. KARTHALA Editions.

Guezere A, 2010. Petites et moyennes villes et développement local au Togo: quelle nouvelle armature urbaine au service de l'espace rural. *The production, use and dissemination of urban knowledge in cities of the south* : 191–204.

Guillemot J, Mayrand E, Gillet J, Aubé M, 2014. La perception du risque et l'engagement dans des stratégies d'adaptation aux changements climatiques dans deux communautés côtières de la péninsule acadienne. *VertigO-la revue électronique en sciences de l'environnement* 14 (2) doi: 10.4000/vertigo.15164

Gu-Konu YE, 1986. Une pratique foncière dans le Sud-Ouest du Togo: le dibi-ma-dibi. *Karthala* : 243.

Guyomard H, Darcy-Vrillon B., Esnouf C., Martin C., Russel M., Guillou M., 2012. Aating patterns and Food systems: Critical knowledge Requirements for Policy Design and Implementation. : 1–13.

Guyomard H, Schmitt B, 2014. Les terres agricoles, un enjeu pour la sécurité alimentaire de la planète à l'acuité variable selon les régions du Monde. *Cahier Demeter* : p.101-118.

Harre D, Gazel H, Moriconi-Ebrard F, 2015. Les nouveaux territoires urbains d'Afrique de l'Est. *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning* (27–28)

Haub C, Gribble J, Jacobsen L, 2011. World Population Data Sheet 2011. *Population Reference Bureau, Washington*

Hecker A, 2007. Urbanisme, société et mobilité durable en Allemagne. *Revue géographique de l'Est* 47 (1)

Héran F, 2015. Les mots de la démographie des origines à nos jours: une exploration numérique. *Population* 70 (3): 525–566.

Hochet A-M, 1985. *Afrique de l'Ouest: les paysans, ces" ignorants" efficaces*. Paris, France : l'Harmattan.

Hubert B, Moulin C-H, Roche B, Pluvinage J, Deffontaines J-P, 2004. Quels dispositifs pour conduire des recherches en partenariat ? L'intervention d'une équipe de recherche au Pays basque intérieur. *Économie rurale* 279 (1): 33–52. doi: 10.3406/ecoru.2004.5458

Imbernon J, 1999. Pattern and development of land-use changes in the Kenyan highlands since the 1950s. *Agriculture, Ecosystems and Environment* (76): 67–73.

Jacquemot, 2012a. Les classes moyennes en Afrique. *Afrique contemporaine* 4 (144): 13–140.

Jacquemot P, 2012b. Les classes moyennes changent-elles la donne en Afrique ?: Réalités, enjeux et perspectives. *Afrique contemporaine* 244 (4): 17–31. doi: 10.3917/afco.244.0017

Jarrige F, Thinon P, Nougaredes B, 2006. La prise en compte de l'agriculture dans les nouveaux projets de territoires urbains. Exemple d'une recherche en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Montpellier. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* (3): 393–414. doi: 10.3917/reru.063.0393

Jouve P, 1997. *Approche systémique des modes d'exploitation agricole du milieu rural*, Dossier D'Habilitation à Diriger des Recherches, Paris X

Kanda M, Akpavi S, Wala K, Djaneye-Boundjou G, Akpagana K, 2014. Diversité des espèces cultivées et contraintes à la production en agriculture maraîchère au Togo. *International Journal of Biological and Chemical Sciences* 8 (1): 115–127. doi: http://dx.doi.org/10.4314/ijbcs.v8i1.11

Kanda M, Djaneye-Boundjou G, Wala K, Gnandi K, Batawila K, Sanni A et al., 2013. Application des pesticides en agriculture maraichère au Togo. *VertigO-la revue électronique en sciences de l'environnement* 13 (1)

Kanda M, Wala K., Batawila K., Djaneye-boundjou G., Ahanchédé A., Akpagana K., 2009. Le maraîchage périurbain à Lomé: pratique culturales, risques sanitaires et dynamiques spatiales. *Cahier Agricultures* (18): 356–363.

Karady V, 1979. Stratégies de réussite et modes de faire-valoir de la sociologie chez les durkheimiens. *Revue française de sociologie* : 49–82.

Kêdowidé CM, Sedogo MP, Cissé G, 2010. Dynamique spatio temporelle de l'agriculture urbaine à Ouagadougou: Cas du Maraîchage comme une activité montante de stratégie de survie. *VertigO-la revue électronique en sciences de l'environnement* 10 (2) doi: 10.4000/vertigo.10312

Kironde JM, 2004. Current Changes in Customary/Traditional Land Delivery Systems in Sub-Saharan African Cities: The Case of Dar Es Salaam

Koc M, R. Macrae, J.A. Mougeot, J. Welsh, 2000. *Armer les villes contre la faim: systèmes alimentaires urbains durables*. CRDI.

Kokou K, 1998. *Les mosaiques forestières au Sud-Togo: Biodiversité, Dynamique et activités humaines*, Thèse de Doctorat, France : Université de Montpellier II

Kokou K, Caballé G, Akpagana K, Batawila K, 1999. Les îlots forestiers au sud du Togo: Dynamique et relations avec les végétations périphériques. *Rev. Ecol. (Terre Vie)* 54: 301–314.

Kristol AM, 2002. Motivation et remotivation des noms de lieux: réflexions sur la nature linguistique du nom propre. *Rives méditerranéennes [En ligne]* (11): 105–120.

Kullaya AK, Sangare A, 1996. La filière cocotier en Afrique: situation actuelle et perspectives: Afrique, oléagineux et développement. *OCL. Oléagineux, corps gras, lipides* 3 (2): 130–135.

de La Blache PV, 2015. *Principes de géographie humaine: Publiés d'après les manuscrits de l'auteur par Emmanuel de Martonne*. ENS Éditions.

Lambin EF, Geist HJ, 2006. Land-use and land-cover change: Local processes and global impacts: Berlin Heidelberg New York. *Springer* : 222.

Lambin EF, Turner BL, Geist HJ, Agbola SB, Angelsen A, Bruce JW et al., 2001. The causes of land-use and land-cover change: moving beyond the myths. *Global Environmental Change* (11): 261–269.

Lamine C, 2011a. Anticiper ou temporiser: injonctions environnementales et recompositions des identités professionnelles en céréaliculture. *Sociologie du travail* 53 (1): 75–92. doi: 10.1016/j.soctra.2010.12.002

Lamine C, 2011b. Transition pathways towards a robust ecologization of agriculture and the need for system redesign. Cases from organic farming and IPM. *Journal of Rural Studies* 27 (2): 209–219. doi: 10.1016/j.jrurstud.2011.02.001

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Lamouroux M, 1969. Notice explicative de la carte pédologique du Togo. Paris, France : ORSTOM.

Larbi WO, 1996. Spatial planning and urban fragmentation in Accra. *Third World Planning Review* 18 (2): 193–215.

Larbi WO, Antwi A, Olomolaiye P, 2004. Compulsory land acquisition in Ghana—policy and praxis. *Land Use Policy* 21 (2): 115–127.

Lare LY, 2015. Géographie–Démographie Mobilités spatiales et dynamique des milieux péri urbains: l'exemple du canton d'Agoenyive, banlieue nord de Lomé. *Recherches Africaines* (8)

Laurier B, 2004. L'économie informelle dans le Tiers Monde. *La découverte* : 128.

Le Breton D, 2012. *Sociologie du risque: «Que sais-je?» n° 3016*. Presses universitaires de France.

Le Bris E, 1993. Lomé, mémoire d'une ville. *Histoire de développement* : 35–39.

Le Bris E, 1998. Les mécanismes de la périurbanisation à Lomé dans les années 1970. *Karthala* : 329–340.

Le Bris E, A. Marie, A. Osmont, A. Sinou, 1985. Résidence, stratégies, parenté dans les villes africaines. *Les annales de la recherche urbaine* (25): 13–30.

Le Jeannic T, 1997. Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes. *Économie et statistique,* (307): 21–41.

Le Tourneau F-M, 2009. La distribution du peuplement en amazonie brésilienne: L'apport des données par secteur de recensement. *Espace géographique* 38 (4): 359–375.

Lebrun N, 2002. *Centralité urbaines et concentration de commerces*, Thèse de doctorat de Géographie et aménagement, France : Université de Reims

Lecat G, 2004. En quoi le cadre de vie rural contribue-t-il à expliquer les prix fonciers dans les espaces périurbains ? *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* février (1): 29. doi: 10.3917/reru.041.0029

Lee-Smith D, 2011. Urban and peri-urban agriculture in 21st century African cities-citizen action and policy responses. 465–468 pp.

Lefebvre L, Rouquette C, 2011. Les prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation. *Economie et statistique* 444 (1): 155–180.

Léonard E, 2008. Marché foncier, asymétries de pouvoir et exclusion. Incidences régionales des réformes libérales mexicaines à la fin du xixe siècle. *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires* (303-304–305): 136–153.

Lethielleux M, 2013. *Statistique descriptive-7ème édition: En 27 fiches*. Dunod.

Letrilliart L, Bourgeois I, Vega A, Cittée J, Lutsman M, 2009. Un glossaire d'initiation à la recherche qualitative. *Deuxième partie: de «Maladie» à «Verbatim». exercer* 88 (20): 106–12.

Levesque R, 2008. Usage des sols et marchés fonciers ruraux en France. *Cahier Demeter* : 103–170.

Levesque R, 2014. La question foncière renouvelée: pour une alimentation durable de l'humanité et une souveraineté alimentaire européenne. *Cahier Demeter* 196: 7–50.

Lillesand TM, Kiefer RW, 2000. Remote Sensing and Image Interpretation. : 225–229.

Livadis G, Moss CB, Breneman VE, Nehring R, 2006. Urban sprawl and farmland prices. *American Journal of Agricultural Economics* 88: 911–929.

Longone P, 1975. Espace, population, production. *Population & Sociétés* (78): 4.

Losch B, Magrin G, Imbernon J, 2013. *Une nouvelle ruralité émergente, Regards croisés sur les transformations rurales africaines.* Montpellier, France : CIRAD.

Maachou HM, Otmane T, 2016. L'agriculture périurbaine à Oran (Algérie) : diversification et stratégies d'adaptation. *Cahiers Agricultures* 25 (2): 25002. doi: 10.1051/cagri/2016011

Malthus TR, 1798. *Essai sur le principe de population I*. Marechal Jean-Paul (Editeur).

Marguerat Y, 1990. Dynamique sociale et dynamique spatiale d'une capitale africaine : Lomé. *Tropiques, Lieux et Liens* : 341–349.

Marguerat Y, 1991. Le livre foncier: l'exemple du Togo. In . Paris, France;

Maximy de R, 1987. Un développement fondé sur les petites villes. *Annales de géographie* (535): 368–371.

Mayer RÉ, Soumahoro M, 2010. Espaces urbains tropicaux africains et leur appropriation dans la construction de la ville tropicale: enjeux de deux systèmes d'organisation, le formel et l'informel dans l'utilisation de l'espace. *Canadian Journal of Regional Science* 33 (1)

Mbetid-bessane E, 2014. Modélisation et estimation de la valeur de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui en Centrafrique. *Afrique Science: Revue Internationale des Sciences et Technologie* 10 (3)

Mendelsohn R, Arellano-Gonzales J, Christensen P, 2010. A ricardian analysis of Mexican farms. *Environment and Development Economics* 15 (2): 153–171.

Merlet M, 2009. Les phénomènes d'appropriation à grande échelle des terres agricoles dans les pays du Sud et de l'Est. *Etudes foncières* 142: 6–9.

Merlin P, 2016. *L'urbanisme:«Que sais-je?» n° 187*. Presses Universitaires de France.

Mesclier E, Chaléard J.-L., The Anh D., Fachette S., Henriot C., Hurtado J. R. et al., 2014. Les formes actuelles du recul des terres agricoles: quels modèles pour quels enjeux? Comparaison à partir de quatre métropoles. *Karthala* : 321–341.

Meur P-YL, 2002. Approche qualitative de la question foncière. Note méthodologique. Note méthodologique. Unité de Recherche 095.

Mirloup J, 2002. *Régions périmétropolitaines et métropolisation*. Orléans : Presses universitaires d'Orléans.

Moriconi-Ebrard F, 1993. L'urbanisation du Monde depuis 1950. *Economica, Anthropos, Collection Villes* : 372.

Moriconi-Ebrard F, 1994. Unité Administrative et Unité Locale: Eléments de Réflexion pour une Utilisation Rationnelle de la Statistique Locale Egyptienne (Observatoire Urbain du Caire Contemporain). *Lettre d'Information* (37): 17–23.

Moriconi-Ebrard F, 2001. *De Babylone à Tokyo*. Paris, France.

Moustier P, Mbaye A, Bon HD, Guerin H, 2004. Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne. Montpellier, France. 279 pp.

Myers GA, 2011. *African Cities : Alternative Visions of Urban Theory and Practice*. Zed Books. UK.

Napier M, 2010. Urban Land Markets: Economic Concepts and Tools for Engaging in Africa, Handbook for Practitioners. Nairobi, Kenya : UN-Habitat.

Nations Unis, 1958. *Dictionnaire démographique multilingue, volume français*. Etudes démographiques.

Navez-Bouchanine F, 2002. La fragmentation en question: des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale? *l'Harmattan* : 412.

Niang S, Balde D, Dieng Y, Traore OK, Fall A, Thiam A et al., 2006. Providing the city with fresh vegetables from urban and peri-urban spaces: social and economical benefits and constraints; impacts on public health: the case of Patte d'Oie (Commune of Dakar, Senegal). Project Report. Dakar, Sénégal : IRDC.

Noine D, 2005. *Géographie de la population*. 7th ed. Paris, France : Arman Colin.

Ntagungira C, Kazadi N, 2015. Togo - Perspectives économiques en Afrique [online] Available from: http://www.africaneconomicoutlook.org/fr/notes-pays/afrique-de-louest/togo/ (Accessed 29 February 2016)

Nubukpo K, 2011. L'économie politique de la réforme des filières cotonnières d'Afrique de l'Ouest et du centre : vers la convergence des modes d'organisation ? *Mondes en développement* 155 (3): 93. doi: 10.3917/med.155.0093

Nyassogbo GK, 2010. Maîtrise de l'espace et formation d'une nouvelle collectivité territoriale. *Systèmes spatiaux et structures régionales en Afrique* 9: 85.

Nyassogbo K, 2009. Les embarras de Lomé. *l'Harmattan* : 78–95.

Obuobie E, 2006. *Irrigated urban vegetable production in Ghana: characteristics, benefits, and risks*. Accra, Ghana : International Water Management Institute/RUAF Foundation.

Olahan A, 2010. Agriculture urbaine et stratégies de survie des ménages pauvres dans le complexe spatial du district d'Abidjan. *VertigO* 10 (2) doi: 10.4000/vertigo.10005

OMS, 2015. Tendances de la mortalité maternelle: 1991-2015: estimations de l'OMS, l'UNICEF, l'UNFPA, le Groupe de la Banque mondiale et la Division de la population des Nations Unies: résumé d'orientation

Paulet J-P, 2006. *Géographie urbaine*. Paris, France.

Péchoux L, 1939. *Le mandat fiançais sur le Togo*, Thèse Doct. de Droit, Paris, France : Paris Pédorie

Pélissier P, 2000. Les interactions rurales-urbaines en Afrique de l'Ouest et Centrale. *Bulletin de l'APAD* (19)

Perrier-Cornet P, 2001. La dynamique des espaces ruraux dans la société française: un cadre d'analyse. *Territoires* 2020 (3): 61–74.

Perrin C, 2013. Regulation of farmland conversion on the urban fringe: from land-use planning to food strategies. Insight into two case studies in Provence and Tuscany. *International planning studies* 18 (1): 21–36.

Perrin C, Jarrige F, Soulard C-T, 2013. L'espace et le temps des liens ville-agriculture: une présentation systémique du cas de Montpellier et sa région. *Cahiers Agricultures* 22 (6): 552–558.

Pescay M, 1998a. Transformation des systèmes fonciers et « transition foncière au sud Bénin. *Karthala* : 131–156.

Pescay M, 1998b. Transformation des systèmes fonciers et'transition'foncière au Sud-Bénin. *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale* : 131–156.

Petit CC, Lambin EF, 2001. Integration of multi-source remote sensing data for land cover change detection. *International Journal of Geographical Information Science* (15): 785–803.

Polorigni B, Radji R, Kokou K, 2014. Perceptions, tendances et préférences en foresterie urbaine: Cas de la ville de Lomé au Togo. *European Scientific Journal* 10 (5)

Population Reference Bureau, 2011. Fiche des données sur la population mondiale en 2011. Washington, USA : PRB (www.prb.org).

Population Reference Bureau, 2014. Fiche de données sur la population mondiale en 2014. Washington, USA : PRB (www.prb.org).

Potere D, Schneider A, 2007. A critical look at representations of urban areas in global maps. *Geojournal Special issue on Population Distribution* (69): 55–80.

Quesnel A, 1999. Dynamique de peuplement des zones rurales libérées de l'onchocercose en Afrique de l'Ouest : Synthèse des monographies nationales. Ministère des affaires étrangères-coopération et Francophonie.

Rembold F, Carnicellib S, Nori M, Ferrari G, 2002. Use of aerial photographs, Landsat TM imagery and multidisciplinary field survey for land-cover change analysis in the lakes region (Ethiopia). *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation* 2: 181–189.

République du Togo, 2011. 4ème Recensement générale de la population et de l'habitat (du 06 au 21 novembre 2010), résultats définitifs. Togo : Direction Générale des Statistiques et de la Comptabilité Nationale.

Rey P, 2011. Droit foncier, quelles perspectives pour la Guinée ? Réflexion sur la réforme foncière à partir de l'exemple de la Guinée Maritime. *Annales de géographie* 679 (3): 298. doi: 10.3917/ag.679.0298

Ricardo D, 1815. Essai sur l'influence d'un bas prix du blé sur les profits. *Economica*

Ricardo D, 1817. Des principes de l'économie politique et de l'impôt. *the collected works of David Ricardo* 1

Rival A, Levang P, 2013. *La palme des controverses: Palmier à huile et enjeux de développement*. Editions Quae.

Robineau O, 2013. *Vivre de l'agriculture dans la ville africaine: Une geographie des arrangements entre acteurs à Bobo-Dioulasso, Burkina Faso*, Thèse Doct. de Géographie, Montpellier, France : Univ. de Montpellier Paul Valéry, Montpellier III

Robineau O, Tichit J, Maillard T, 2014. S'intégrer pour se pérenniser : pratiques d'agriculteurs urbains dans trois villes du Sud. *Espaces et sociétés* 158 (3): 83. doi: 10.3917/esp.158.0083

Roe B, Irwin E-G, Morrow-Jones H-A, 2004. The Effects of Farmland, Farmland Preservation, and other Neighborhood Amenities on Housing Values and Residential Growth. *Land Economics,* 80 (1): 55–75.

Rouziere A, 2000. Evolution récente de la filière cocotier en Afrique: conséquences sur la recherche agronomique tropicale. *Oléagineux, Corps gras, Lipides* 7 (2): 136–137. doi: u http://dx.doi.org/10.1051/ocl.2000.0136

SAFER, 2011. Le marché de l'espace rural - le marché des terres agricoles - le prix des terres agricoles. *Espace rural* 67: 6–22.

Sangli G, 2011. *La dynamique du peuplement dans le Sud-Ouest du Burkina-Faso de 1975 à 2006 : Essai à partir des données de recensement des localités*, Thèse Doct., Paris, France : Université Panthéon-Sorbonne-Paris I

Sankaredja M, 2008. *La question foncière et l'évolution de l'habitat dans la périphérie de Lomé : Agoè-Nyivé*, Mémoire de maitrise de géographie, Togo : Univ. de Lomé

Saporta G, 2006. *Probabilités, analyse des données et statistique*. Editions Technip.

Sardan JPO de, 1995. La politique du terrain: Sur la production des données en anthropologie. *Les terrains de l'enquête* : 71–109.

Sauter G, 1993. Contribution au débat sur "Géographie tropicale et géographie du Tiers Monde. *Arguments* : 45–48.

Schilter C, 1991a. L'agriculture urbaine à Lomé. Approches agronomiques et socioéconomiques. *Karthala* : 334.

Schlenker W, Hanemann WM, Fisher AC, 2006. The impact of global warming on U.S. agriculture : an econometric analysis of optimal growing conditions. *Review of Economics and Statistics* 88 (1): 113–125.

Schwartz A, Mignot A, 1987. La terre et le pouvoir chez les Guin du Sud-Est Togo. *Anthropos* : 716–718.

Sebilotte M, 2001. Des recherches en partenariat "pour" et "sur" le développement régional à l'Inra. *Economie rurale* (261): 50–53.

Seddoh KF, 1981. Géologie. In Atlas du Togo. *Jeune Afrique* : 6–7.

Seguis L, 1988. La pluviométrie au Togo: Caractéristique agronomique. *ORSTOM*

Simon D, McGregor D, Nsiah-Gyabaah K, 2004. The changing urban-ural interface of African cities: definitional issues and an application to Kumasi, Ghana. *Environment and urbanization* 16 (2): 235–247.

Singh A, 1989. Digital change detection techniques using remotely sensed data. *International Journal of Remote Sensing* (10): 989–1003.

Socpa A, 2006. Bailleurs Autochtones et Locataires Allogènes: Enjeu Foncier et Participation Politique au Cameroun. *African Studies Review* 49 (2): 45–67. doi: 10.1353/arw.2006.0116

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Soro DM, Colin J-P, 2008. Marchandisation, individualisation et gestion intra-familiale des droits sur la terre en basse Côte-d'Ivoire. *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires* (303-304–305): 154–168.

Soulard C-T, Margetic C, Valette É, 2011. Introduction : Innovations et agricultures urbaines durables. *Norois* (221): 7–10. doi: 10.4000/norois.3816

Swinnen JF., Ciaian P, Kancs D, 2008. Study on the functionning of land markets in the EU member states under the influence of measures applied under the common agriculture policy. Center for european policy studies.

Syagga P, 2010. *A study of the East African urban land market, Nairobi*. Nairobi, Kenya : FinMark Trust and UN-Habitat.

Tabutin D, Schoumaker B, 2004. La démographie de l'Afrique au sud du Sahara des années 1950 aux années 2000. *Population* 59 (3): 521–622.

Tafani C, 2011. Littoral corse: entre préservation de la nature et urbanisation, quelle place pour les terres agricoles? *Méditerranée* (2): 79–91.

Tarrouth HG, Colin J-P, 2016. Les acquisitions de terres rurales par les « cadres » en Côte d'Ivoire : premiers enseignements. *Cahiers Agricultures* 25 (1): 15005. doi: 10.1051/cagri/2016003

Tengué KM, 1994. Programme d'action forestier national. Togo : MERF.

Teyssier A, 1994. *Contrôle de l'espace et développement rural dans l'Ouest Alaotra. De l'analyse d'un système agraire à un projet de gestion de l'espace rural (Bassins-versants de l'Imamba et de l'Ivakaka, lac Alaotra, Madagascar)*, Thèse de doctorat -- Géographie et Pratique du Développement., Paris, France : Université de Paris 1

Tossou K, Edjame K, 2010. Contrainte spatiales dans les mégalopoles africaines et risques naturels. *Karthala* 4: 159–167.

Toulmin C, Guèye B, 2003. *Transformations de l'agriculture ouest-africaine et rôle des exploitations familiales*. London, UK : International institute for environment and development (IIED). Programme zones arides.

Trommetter M, Weber J, 2004. Développement durable et changements globaux: le développement durable l'est-il encore pour longtemps. *Biodiversité et changements globaux: enjeux de société et défis pour la recherche, Ministère des Affaires Etrangères–ADPF, Paris* : 136–152.

Uprety Y, 2012. Diversity of use and local knowleage of wild edible plant ressources in nepal. *Journal of Ethnobiology* (8): 16.

Valette É, Chéry J-P, Debolini M, Azodjilande J, François M, El Amrani M, 2013. Urbanisation en périphérie de Meknès (Maroc) et devenir des terres agricoles:

l'exemple de la coopérative agraire Naïji. *Cahiers Agricultures* 22 (6): 535–543. doi: 10.1684/agr.2013.0656

Vanier M, 2005. Rural/urbain: qu'est-ce qu'on sait pas? *Rural-Urbain: nouveaux liens, nouvelles frontières.* : 25–32.

Vanier M, 2007. Métropolisation et tiers espaces: quelle innovation territoriale? Grenoble. 4 pp.

Veschambre V, 2005. Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation: enjeux d'appropriation symbolique de l'espace. Réflexions à partir de quatre villes de l'Ouest. *Norois. Environnement, aménagement, société* (195): 79–92. doi: 10.4000/norois.548

Vianey G, Bacconnier-Baylet S, Duvernoy I, 2006. L'aménagement communal périurbain : maintenir l'agriculture pour préserver quelle ruralité ? *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* août (3): 355. doi: 10.3917/reru.063.0355

Wackermann G, 2000. *Géographie urbaine*. Paris, France : Ellipses.

Warnier J-P, 1984. Histoire du peuplement et genèse des paysages dans l'ouest camerounais. *The Journal of African History* 25 (4): 395–410.

Wehrmann B, 2008. Th e dynamics of peri-urban land markets in sub-Saharan Africa: Adherence to the virtue of common property vs Quest for individual gain. *Erkunde* 62 (1): 75–88.

Weil A, 2010. Palmier à huile et développement durable. *Oléagineux, Corps gras, Lipides* 17 (6): 360–361. doi: http://dx.doi.org/10.1051/ocl.2010.0347

Weiss K, Moser G, Germann C, 2006. Perception de l'environnement, conceptions du métier et pratiques culturales des agriculteurs face au développement durable. *Revue Européenne de Psychologie Appliquée* 56 (2): 73–81. doi: 10.1016/j.erap.2005.04.003

Yapi-Diahou A, Yassi GA, Tchan ADB, 2014. Les classes moyennes dans les périphéries d'Abidjan: la clientèle des promoteurs dans des espaces en recomposition. *Métropoles aux Suds: le défi des périphéries?* : 115–132.

Yin RK, 1984. Case study research: Design and methods. *Beverly Hills* : 33.

Zeng H, Sui DZ, Li S, 2005. Linking urban field theory with GIS and remote sensing to detect signatures of rapid urbanization on the landscape: towards a new approach for characterizing urban sprawl. *Urban Geography* (26): 416–434.

Zhu Y, 2000. In situ urbanization in rural China: Case studies from Fujian Province. *Development and Change* 31 (2): 413–434.

Zhu Y, 2002. Beyond large-city-centred urbanisation: in situ transformationof rural areas in Fujian Province. *Asia Pacific Viewpoint* 43 (1): 9–22.

Rapport-Gratuit.com

Zhu Y, Lin M, Lin L, Chen J, 2013. Le phénomène de l'urbanisation in situ dans les districts ruraux en Chine. Le cas de la province du Fujian. *Perspectives chinoises* (2013/3): 45–55.

TABLE DES ACRONYMES

CIRAD : Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement

CNRS : Centre National de la Recherche Scientifique

CRDI : Centre de Recherche pour le Développement International

DEA : Diplôme d'Etude Approfondie

DESA : Direction des Statistiques Agricoles

DGSCN : Direction Générale des Statistiques et de la Comptabilité Générale

EUR : Euro

FCFA: Franc de Colonies Françaises d'Afrique

GPS : Global Positioning System

IAGU: Institut Africain de Gestion Urbaine

ICAT: Institut de conseil et d'appui Technique

IFPRI: International Food Policy Research Institute

IGN: Institut National de l'Information Géographique et Forestière

IRD: Institut de la Recherche pour le Développement

ITRA: Institut Togolais de la Recherche Agronomique

LBEV: Laboratoire de Botanique et Ecologie Végétale

MAEP: Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche

MATDCL: Ministère de l'Administration Territorial, de la Décentralisation et des Collectivités territoriales

MDUH: Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MEMOIRES

MERF : Ministère de l'Environnement et des Ressources Forestières

ODEF : Office de Développement et de l'Exploitation des Forets

OMS : Organisation Mondiale de la Santé

PIB : Produit Intérieur Brute

PNIASA : Programme National d'Investissement Agricole et de Sécurité Alimentaire

SDN : Société des Nations

SIG : Systèmes d'Information Géographique

UTM: Universal Transverse Mercator

WGS: World Geodetic System

RESUME POUR TOUT PUBLIC

Dans le Golfe de Guinée, l'expansion rapide des villes – d'Abidjan à Lagos – et la densification du peuplement rurale posent des défis majeurs de planification urbaine, de fourniture des infrastructures, de sécurité alimentaire et de protection de l'environnement ; dans la mesure où ces processus reposent principalement sur un accès informel à la terre. La formulation de politiques efficaces pour s'attaquer aux problèmes d'urbanisation galopante et anarchique, requiert une compréhension en profondeur du secteur foncier. Cette thèse propose une approche multidisciplinaire, qui intègre des questions sur la démographie, l'occupation des sols et la marchandisation des terres et un cadre d'analyse afin de cerner la complexité des dynamiques paysagères à la périphérie des villes du Golfe de Guinée et d'identifier les interventions nécessaires dans le secteur foncier. En prenant l'exemple de Lomé au Togo, l'étude met en évidence des enjeux de gouvernances foncières qui sont pertinente pour l'ensemble du Golfe de Guinée. Nous espérons qu'en s'appuyant sur la méthode proposée dans cette étude, d'autres analyses similaires réalisées dans d'autres villes pourront aider à la formulation de politiques foncières appropriées. S'attaquer aux problèmes fonciers va progressivement s'imposer en Afrique de l'Ouest et sera déterminant pour que l'urbanisation ainsi que le processus de peuplement contribuent à une croissance plus inclusive, à une prospérité partagée et ne constitue pas une opportunité manquée.

In the area of Gulf of Guinea, the rapid expansion of cities – from Abidjan to Lagos - and the densification of the rural population lead to major challenges of urban planning, food security and environmental protection; since they rely mainly on informal access to land. The formulation of effective policies requires a deep understanding of the land sector. This study proposes a multidisciplinary approach, incorporating questions on demography, land use, land market and an analytical framework to identify the complexity of dynamic landscapes on the outskirts of African cities and to identify the necessary interventions in the land sector. Taking the example of the city of Lomé in Togo, the study highlights issues on land policies that is relevant to the entire Gulf of Guinea. We hope that based on the method proposed in this study, similar analyzes in other cities will help in the formulation of appropriate land policies. Solving land problems will gradually become important in West Africa and will help to determine that urbanization contribute to more inclusive growth, shared prosperity and not a missed opportunity.