

ISSN : 2312-7031

FACULTE DES SCIENCES DE L'HOMME ET DE LA SOCIETE

ANYASĂ



Revue des Lettres et Sciences Humaines

Laboratoire de Recherche sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés

Université de Lomé

Numéro 14
Juin 2021

ADMINISTRATION ET REDACTION DE ANYASÁ

Revue des Lettres et Sciences Humaines
Laboratoire de Recherches sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés
Université de Lomé

Directeur administratif de la rédaction : Pr. Wonou OLADOKOUN

Comité scientifique de lecture

Professeur Wonou OLADOKOUN (Université de Lomé)
Professeur Komla M. NUBUKPO (Université de Lomé)
Professeur Serge GLITHO (Université de Lomé)
Professeur Yaovi AKAKPO (Université de Lomé)
Professeur Amétépé AHADJI (Université de Lomé)
Professeur Komi KOSSI-TITRIKOU (Université de Lomé)
Professeur Dété F. GBIKPI-BENISSAN (Université de Lomé)
Professeur Octave N. BROOHM (Université de Lomé)
Professeur Mahamadé SAVADOGO (Université de Ouagadougou)
Professeur Augustin K. DIBI (Université Félix Houphouët-Boigny)
Professeur Lazare POAME (Université Alassane Ouattara)
Professeur Marc Louis ROPIVIA (Université Omar Bongo)
Professeur Charles Zakarie BOAWO (Université Marien Ngouabi)
Professeur Issa Djarangar DJITA (Université de Moundou)
Professeur Azoumana OUATTARA (Université Alassane Ouattara)
Professeur Paul ANOH (Université Félix Houphouët-Boigny)

Secrétaire de rédaction : Messan VIMENYO

Assistant de rédaction : Koku-Azonko FIAGAN

Contact :

BP. 999, Lomé

Tél. : 00228 90 19 25 89 / 90 83 34 19

E-mail : revue-anyasa@gmail.com

<p>A ces membres du comité scientifique, s'ajoutent d'autres personnes ressources consultées occasionnellement en fonction des articles à évaluer</p>

AVIS AUX AUTEURS

1. Note aux contributeurs

« ANYASA » revue des lettres et sciences humaines, publie des articles originaux, rédigés en français, non publiés auparavant et non soumis pour publication dans une autre revue. Les normes qui suivent sont conformes à celles adoptées par le Comité Technique Spécialisé (CTS) de Lettres et sciences humaines/CAMES (cf. dispositions de la 38^e session des consultations des CCI, tenue à Bamako du 11 au 20 juillet 2016). Les contributeurs doivent s'y conformer.

1.1. Les manuscrits

Un projet de texte soumis à évaluation, doit comporter un titre (Times New Romans, taille 12, Lettres capitales, Gras), la signature (Prénom(s) et NOM (s) de l'auteur ou des auteurs, l'institution d'attache), l'adresse électronique de (des) auteur(s), le résumé en français (250 mots), les mots-clés (cinq), le résumé en anglais (du même volume), les keywords (même nombre que les mots-clés). Le résumé doit synthétiser la problématique, la méthodologie et les principaux résultats.

Le manuscrit doit respecter la structuration habituelle du texte scientifique : Introduction (Problématique, Hypothèse compris) ; Approche méthodologie ; Résultats ; Analyse des Résultats ; Discussion ; Conclusion ; Références bibliographiques (s'il s'agit d'une recherche expérimentale ou empirique).

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

Le volume du projet d'article (texte à rédiger dans le logiciel word, Times New Romans, taille 12, interligne 1.5) doit être de 30 000 à 40 000 caractères (espaces compris).

Les titres des sections du texte doivent être numérotés de la façon suivante :

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

1.1. Deuxième niveau (Times 12 gras italique)

1.2.1. Troisième niveau (Times 11 gras, italique)

1.2. Les illustrations

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

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

2. Notes et références

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

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

- Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'auteur, année de publication, pages citées (B. A. Sy. 2008, p. 18) ;
- Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'Auteur (année de publication, pages citées).

Exemples :

- En effet, le but poursuivi par M. Ascher (1998, p. 223), est « d'élargir l'histoire des mathématiques de telle sorte qu'elle acquière une perspective multiculturelle et globale (...) »
- Pour dire plus amplement ce qu'est cette capacité de la société civile, qui dans son déploiement effectif, atteste qu'elle peut porter le développement et l'histoire, S. B. Diagne (1991, p. 2) écrit :

Qu'on ne s'y trompe pas : de toute manière, les populations ont toujours su opposer à la philosophie de l'encadrement et à son volontarisme leurs propres stratégies de contournements.

Celles-là, par exemple, sont lisibles dans le dynamisme, ou à tout le moins, dans la créativité dont sait preuve ce que l'on désigne sous le nom de secteur informel et à qui il faudra donner l'appellation positive d'économie populaire.

- Le philosophe ivoirien a raison, dans une certaine mesure, de lire, dans ce choc déstabilisateur, le processus du sous-développement. Ainsi qu'il le dit : Le processus du sous-développement résultant de ce choc est vécu concrètement par les populations concernées comme une crise globale : crise socio-économique (exploitation brutale, chômage permanent, exode accéléré et douloureux), mais aussi crise socioculturelle et de civilisation traduisant une impréparation socio-historique et une inadaptation des cultures et des comportements humains aux formes de vie imposées par les technologies étrangères. (S. Diakité, 1985, p. 105).

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

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

Le titre d'un article est présenté entre guillemets, celui d'un ouvrage, d'un mémoire ou d'une thèse, d'un rapport, d'une revue ou d'un journal est présenté en italique. Dans la zone Editeur, on indique la Maison d'édition (pour un ouvrage), le Nom et le numéro/volume de la revue (pour un article). Au cas où un ouvrage est une traduction et/ou une réédition, il faut préciser après le titre le nom du traducteur et/ou l'édition (ex : 2^{de} éd.).

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

Par exemple :

Références bibliographiques

AMIN Samir, 1996, Les défis de la mondialisation, Paris, L'Harmattan, société, Paris, Gallimard.

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

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

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

3. Le Tiré à part : les auteurs d'articles recevront gratuitement 1 (un) tiré à part en version électronique. Pour cela, les adresses électroniques des auteurs sont indispensables. La revue pourra leur être fournie à titre onéreux.

N. D. L. R.

Sommaire

Géographie

IMPACTS DU TRANSPORT ROUTIER SUR LA VIE SOCIO-ECONOMIQUE DES POPULATIONS DANS LA PREFECTURE DE YOTO AU SUD-EST TOGO.....	pp. 2-13
<i>Bosso Mawuli SEGBEFIA, Messan VIMENYO</i>	
DE LA NECESSITE DE PATRIMONIALISATION DES HERITAGES GEOMORPHOLOGIQUES MAJEURS DU TOGO. UNE RICHESSE INVISIBLE A VALORISER DU BIRRIMIEN AU BASSIN SEDIMENTAIRE COTIER.....	pp. 14-25
<i>Pessièzoum ADJOUSI</i>	
LA GESTION DES ORDURES MENAGERES ET LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT : CAS DE LA VILLE DE DALOA (CENTRE-OUEST DE LA COTE D'IVOIRE).....	pp. 26-37
<i>Konan Célestin KOUADIO, Nambahigué Mathieu BAKARY, Kouassi Albert ADAYE</i>	
EXPLOITATION AURIFERE ET PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE DANS LA SOUS-PREFECTURE DE KANAKONO EN COTE D'IVOIRE	pp. 38-47
<i>Yeboué Stephane Koissy KOFFI, Adou Francois KOUADIO, Foungotrigué Drissa SORHO</i>	
ACCAPAREMENT DES TERRES POUR L'IMPLANTATION DE L'INDUSTRIE AURIFERE, CAUSE DES CONFLITS FONCIERS DANS LA SOUS-PREFECTURE DE HIRE EN COTE D'IVOIRE	pp. 48-62
<i>Judith YOBO épouse GNAHOUA, Axel Désiré Dabié NASSA</i>	
EMERGENCE DE PROPRIETES PRIVEES ET INSECURITE FONCIERE AU TOGO. QUEL AVENIR POUR LAPAYSANNERIE DE ZIO ?.....	pp. 63-75
<i>Komi FATODJI, Assetina AYARMA</i>	
RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET ECO-HABITAT : L'USAGE DU GEOBETON DANS LES CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES A MOCKEYVILLE (GRAND- BASSAM) ...	pp. 76-88
<i>Deagai Parfaite DIHOUEGBEU</i>	
GESTION DES DECHETS MENAGERS ET SANTE DE LA POPULATION DANS LA COMMUNE D'ABOBO : CAS DU QUARTIER SAGBE (ABIDJAN, COTE D'IVOIRE)	pp. 89-103
<i>Kassimou CISSE, Péga TUO, Kouassi Paul ANOH</i>	
SYSTEMES DE PRODUCTION AGRICOLE DES PAYSANS DE LA REGION DU LAC AU TCHAD.....	pp. 104-113

Yandi MOUNDAKOM

Lettres modernes

CHANSONS POPULAIRES DE RÉJOUISSANCES ET VIE SOCIALE EN PAYS MALINKÉ DU N'GARADOUGOU **pp. 115-128**

Brahima KONÉ

L'ESTHÉTIQUE DU BONHEUR ÉTRIQUÉ DANS LE ROUGE ET LE NOIR DE STENDHAL : UNE POÉTIQUE DE CRITIQUE SOCIALE **pp. 129-139**

Joachim Kouadio KOUADIO

Sociologie

APPROCHES DOMINANTES DU DÉCROCHAGE SCOLAIRE : UN REGARD CRITIQUE DES ÉCRITS RÉCENTS AU QUÉBEC ET AILLEURS..... **pp. 141-158**

Jean Jacques DEMBA, Joëlle MORRISSETTE

**EMERGENCE DE PROPRIETES PIVEES ET INSECURITE FONCIERE
AU TOGO. QUEL AVENIR POUR LA PAYSANNERIE DE ZIO ?**

*Komi FATODJI, Assetina AYARMA
Université de Lomé, Togo*

Résumé : L'espace rural des agglomérations de Zio au Togo, sous l'effet de la spéculation foncière, connaît de plus en plus un dynamisme de privatisation de ses terres agricoles. L'émergence de propriétés privées résultant de la gestion marchande des terres induit une régression des réserves de production agricole rendant la sécurité de la tenure foncière difficile aux ménages ruraux. Cette étude a pour objectif de contribuer à une analyse approfondie des contraintes foncières liées à la spéculation foncière en milieu rural en vue de solutions idoines renforçant la sécurité des terres agricoles. Le regard croisé sur la documentation et les enquêtes menées sur le terrain montrent que des acteurs privés s'accaparent des terres rurales à des fins non agricoles. Cet accaparement des terres fragilise l'équilibre exploitant/terre par la réduction des parcelles utiles et entraîne les rivalités foncières. Cela pose d'énormes problèmes à l'économie des ménages qui repose essentiellement sur l'agriculture. L'accumulation privative des parcelles de culture et les effets induits nécessitent le contrôle systématique du marché foncier rural par les instances étatiques pour une gestion rationnelle et durable des terres agricoles dans le secteur de Zio.

Mots-clés : Propriétés privées, spéculation foncière, insécurité, espace rural, Zio

Abstract: The rural areas of the agglomerations of Zio in Togo, under the effect of land speculation, are increasingly experiencing the privatization of their agricultural land. The emergence of private property resulting from the market management of land induces a decline in agricultural production reserves making land tenure security difficult for rural households. The objective of this study is to contribute to an in-depth analysis of the land constraints linked to land speculation in rural areas with a view to appropriate solutions strengthening the security of agricultural land. A glance at the literature and field surveys show that wise men are grabbing rural land for non-agricultural uses. This land grabbing weakens the farmer / land balance by reducing useful plots and leads to land rivalries. This poses serious problems for the household economy which is mainly based on agriculture. The private accumulation of cultivation plots and the resulting effects require the systematic control of the emerging rural land market by state authorities for a rational and sustainable management of agricultural land in the Zio sector.

Key words: Private property, land speculation, insecurity, rural area, Zio

Introduction

L'ampleur que prend la cession mercantile du patrimoine foncier lignager aux personnes privées physiques ou morales au Togo est un phénomène qui rend de plus en plus difficile, l'accès aux parcelles de culture aux petits exploitants (K. Fatodji, 2010, p. 5 ; INADES-formation, 2011, p. 4). L'aliénation incontrôlée des parcelles de culture apparaît comme un facteur d'expropriation des parcelles de culture et une source d'insécurité foncière à la paysannerie rurale togolaise (K. G. Taméklo, 2011, p. 72 ; W. Oladokoun, 2013, p. 38). La non maîtrise de la tenure foncière dans l'exercice des activités agricoles contraint les ménages ruraux à exploiter des lopins ou à se replier sur des espaces inappropriés¹ ; ce qui les maintient dans la spirale de pauvreté endémique (FAO, 2006, p. 4).

Le phénomène n'épargne pas les agglomérations rurales de la préfecture de Zio où la propriété collective et l'inaliénabilité de la terre perdent de plus en plus leur importance sociologique au profit du marché foncier rural généralisé.

¹ Secteurs inondables, les réserves administratives, etc.

En effet, situées dans l'espace de fort déferlement des populations de la ville de Lomé² et de celles de la ville de Tsévié³ sur leurs périphéries urbaines, les terres des agglomérations rurales de la préfecture de Zio connaissent, de plus en plus, un regain d'intérêt aux citadins et aux promoteurs fonciers. Ceux-ci achètent des parcelles jusque-là destinées à la production agricole et attendent souvent la viabilisation à coûts d'investissements publics pour capitaliser le bénéfice de la plus-value. L'émergence de propriétés privées qui en résulte induit une régression des parcelles de production agricole, rendant la sécurité de la tenure foncière difficile aux ménages ruraux.

L'acquisition privative de grandes parcelles agricoles par une minorité d'exploitants absentéistes pose la problématique du développement du milieu rural de Zio. Les terres qui servaient de support à l'agriculture sont frappées du sceau de l'instabilité sous l'effet conjugué de l'expansion absorbante des périmètres urbains et du développement des propriétés privées. Cette dynamique entraîne l'inaccessibilité des parcelles de culture par les exploitants.

La gestion marchande des terres agricoles induisant la spéculation foncière entraîne l'augmentation rapide de leur valeur vénale (W. Oladokoun, 2013, p. 47 ; K. Fatodji, 2017, p. 213). Les propriétaires terriens, du fait de cette augmentation, n'hésitent plus à considérer la terre comme un simple bien aliénable au lieu d'être un bien patrimonial et un moyen de production agricole.

La spoliation des paysans des parcelles de culture par l'entremise des propriétés privées suscite à la fois réflexion et inquiétude, quant au devenir du monde agricole de Zio. Le nombre de plus en plus important de paysans dépourvus de terres agricoles ou expulsés au profit des propriétaires privés, amène à s'interroger sur l'impact réel de l'émergence des grandes propriétés privées sur la vie des ménages ruraux. La présente étude s'intéresse aussi à ce qu'il faut faire pour canaliser le développement anarchique des propriétés privées afin de garantir l'accès à la terre aux ménages souffrant d'une extrême pauvreté dans l'aire de recherche.

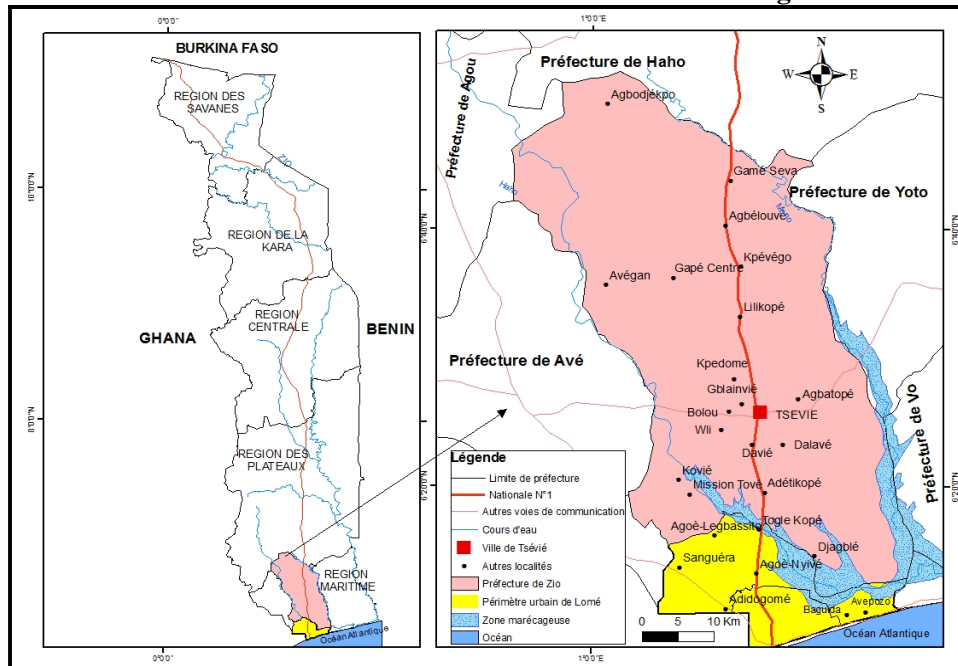
Cette étude a pour objectif de contribuer à une analyse approfondie des contraintes foncières liées à la spéculation foncière en milieu rural de Zio en vue de solutions idoines renforçant la sécurité des terres agricoles. L'hypothèse sur laquelle se fonde notre analyse, indique que l'appropriation privative de parcelles de culture contribue à renforcer l'insécurité de la tenure foncière et la paupérisation des ménages de Zio.

Le secteur concerné par cette étude couvre l'espace rural situé autour de la ville de Tsévié dans la préfecture de Zio au Togo comme l'illustre la carte n°1.

² La ville de Lomé est la capitale du Togo.

³ La ville de Tsévié est le chef-lieu de la région Maritime.

Carte n°1 : Localisation du secteur de Zio au Togo



Source : DGSCN, 2010 actualisée par K. Fatodji en 2021.

Le choix du secteur (carte n°1) est motivé par la situation géographique privilégiée de la ville de Tsévié. En effet, Tsévié est située sur la Nationale N°1 à 35 km de la capitale Lomé. L’extension de ces deux villes (Tsévié et Lomé) de part et d’autre a une grande influence sur les parcelles cultivables de Zio. Les effets inhérents de cette position stratégique de la ville Tsévié sont la ruée des citadins vers son espace rural et la flambée de la valeur vénale des terres cultivables dans ce milieu. Pour cerner tout le contour du débat autour de la spéculation foncière induit par la flambée des prix des parcelles rurales et son influence sur des ménages ruraux de Zio, une approche méthodologique de collecte et d’analyse des données est adoptée.

1. Méthodologie et outils

1.1. Méthodologie

Pour mesurer les enjeux de l’émergence de grandes propriétés privées et de la spéculation foncière, deux approches d’analyse ont été adoptées. Il s’agit de l’analyse par approche typologique et l’analyse par approche socio-économiques et politique.

1.1.1. Approche typologique

Il s’agit d’une étude prospective permettant d’identifier et de recenser les pôles de l’espace rural, où émergent les propriétés privées et où s’entremêlent les acteurs de la promotion foncière et les petits exploitants du monde rural. L’observation des bornages de parcelles rurales de façon récurrente et le marquage des noms des nouveaux acquéreurs sur les panneaux et les bornes implantés a servi de base d’analyse sur l’émergence de propriété privée en milieu rural étudié.

1.1.2. Approche socio-économique et politique

L’analyse par approche socio-économiques et politique met en relief, les enjeux de l’appropriation privée des terres rurales, les logiques qui sous-tendent le dynamisme de cette appropriation et de nouvelles orientations des parcelles agricoles. Pour ce faire, la recherche documentaire a constitué une composante essentielle dans les procédés

d'investigation. Cette analyse documentaire a permis de cerner les enjeux économiques et socio-politiques du foncier. L'enquête par questionnaire a été effectuée auprès d'un échantillon de 200 chefs de ménage et a permis de collecter les données quantitatives et qualitatives. Cette enquête est suivie des interviews auprès des personnes⁴ ressources et des observations sur le terrain. Les données recueillies sont traitées au moyen de logiciels appropriés.

1.2. Outils

Il s'agit d'un questionnaire et d'un guide d'entretien qui ont servi la base de collecte des données. Les logiciels SPSS 20, Excel et ArcGis 10 ont servi respectivement au dépouillement des données, à la réalisation des graphiques et à la production des cartes. Les résultats issus de ces traitements sont regroupés dans deux principaux axes puis discutés.

2. Résultats

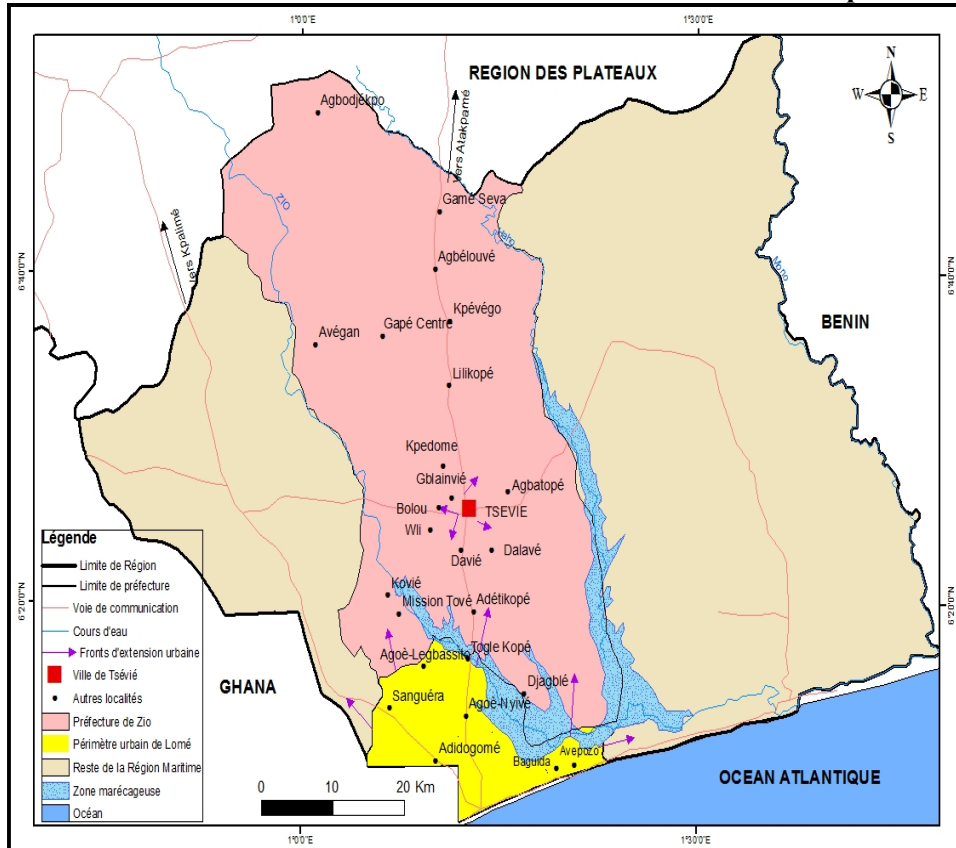
L'insécurité de la tenure foncière est un enjeu majeur qui s'exprime en termes de dépossession de droit de propriété des maîtres de la terre (premiers occupants) au profit des citadins et des spéculateurs. Les rivalités au sujet de la détention de la primauté du droit de propriété, donnant lieu au droit d'abus, ou de transaction foncière, fragilisent la stabilité de la maîtrise foncière et la cohésion sociale. Les petits exploitants, envahissent par les citadins et les spéculateurs fonciers, perdent de plus en plus, le contrôle de leurs parcelles de culture et se trouvent dans une situation d'insécurité foncière.

2.1. Le secteur de Zio, un espace de rivalités entre Lomé la capitale et la ville de Tsévié

L'espace rural de Zio est un secteur sur lequel s'effectue de façon exponentielle et concomitante, l'extension spatiale des périmètres urbains de Lomé et de Tsévié. La carte n°2 montre l'influence de l'extension du périmètre urbain de Lomé et de celui de Tsévié sur le secteur rural de Zio.

⁴ Les géomètres, les chefs traditionnels, les responsables de cadastres, etc.

Carte n°2 : Illustration de l'influence de l'extension urbaine sur l'espace rural



Source : DGSCN, 2010 actualisée par K. Fatodji en 2021.

La carte n°2 indique que le secteur de Zio abrite la ville Tsévié qui est le double chef-lieu de la Préfecture de Zio et de la Région Maritime. Elle se situe au Nord des fronts pionniers d'extension de la ville de Lomé. Le transfert important des populations des péricentres de ces deux villes vers leurs couronnes périurbaines entraîne une extension hors mesure de leurs limites communales officielles et l'annexion de proche en proche des terres rurales environnantes.

2.1.1. Une rapide intégration des parcelles rurales dans la sphère urbaine de Lomé et de Tsévié

La ville de Lomé comme l'illustre la carte n°2 a fini par absorber les agglomérations rurales de Adidogome, Baguida et Avépozo, Zanguéra ; d'Agoènyivé, de Togblé, d'Adétikopé, etc. Après ces agglomérations relevant respectivement des préfectures de Golfe et d'Agoè-Nyivé, elle a commencé par s'étendre sur l'espace rural de la préfecture de Zio en influençant les localités de Mission-Tové, Kovié, Davié, etc. La vitesse de l'extension de la ville de Lomé est de 1 565,8 ha/an, faisant passer sa superficie de 11 513 ha en 1995 à 35 000 ha en 2010 (K. A. Biakouye, 2014, p. 128). L'analyse de la carte d'occupation du sol du Grand Lomé englobant la préfecture du Golfe et de celle d'Agoè-Nyivé, montre que sa superficie est passée à 43 097,7 ha en 2020, soit une augmentation de 8097,7 ha en 10 ans.

La ville de Tsévié, quant à elle, absorbe chaque année, 106 ha et sa superficie est passée de 697 ha en 1993 à 2 500 ha en 2010 (K. G. Taméklo, 2011, p. 29). Cette superficie avoisine 10 000 ha en 2020. Elle a fini également par intégrer dans sa sphère urbaine, les terres rurales de Davié, Dalavé, Bolou, etc. L'extension conjointe des deux villes (Lomé-

Tsévié) sur l'espace rural de Zio entraîne un dynamisme dans l'occupation des terres arables provoquant une saturation foncière et un amenuisement des parcelles agricoles.

Le déferlement urbain soutenu et continu sur les terres rurales induit des rivalités entre les utilisateurs du sol, à savoir les exploitants agricoles, les urbanistes et les acheteurs-vendeurs connus sous le vocable les promoteurs fonciers. L'acquisition de la propriété foncière pour des besoins de construction de logements individuels, d'exploitations agricoles et minières et surtout à des fins de spéculation par plusieurs acteurs entraîne une valorisation hors mesure de la valeur vénale de la terre. Cette vénalité de la terre, source d'enjeux socio-économiques traduisant la « loi de l'offre et de la demande⁵ » suscite de plus en plus un intérêt spéculatif aux investisseurs. La terre est désormais perçue par les promoteurs fonciers comme une des denrées rares qui prennent de façon extraordinaire une valeur marchande hautement spéculative.

2.1.2. Un dynamisme d'occupation et un regain d'intérêt des terres rurales de Zio

Depuis plus de deux décennies, l'espace rural de l'aire d'étude présente un intérêt cumulatif en matière des parcelles agricoles et des terrains à bâtir à la population de Lomé et de celle de Tsévié qui augmente sans cesse. Comme le montre le tableau n°1, cette population croît à un rythme fulgurant nécessitant des parcelles pour la construction des habitations.

Tableau n°1 : Evolution de la population de Lomé et de celle de Tsévié de 1970 à 2020

Villes	Années			
	1970	1981	2010	2020
Grand Lomé	186 000	390 000	1 571 508	2 000 000
Tsévié	13 000	20 247	54 989	70 000

Source : Recensement : 1970, 1981, 2010 ; Estimations de INSEED 2020.

Les données du tableau n°1 traduisent la rapide croissance de la population de Lomé et Tsévié. De 186 000 habitants en 1970, la population de Lomé est passée respectivement à 390 000 habitants en 1981, à 1 571 508 habitants en 2010 et avoisine les 2 000 000 habitants en 2020, soit une augmentation de 204 000 habitants entre 1970 et 1981 et de 1 181 508 habitants entre 1981 et 2010. Celle de Tsévié est passée, suivant les mêmes périodes, de 13 000 habitants, à 20 247 habitants, 54 989 habitants et avoisine également 70 000 habitants. Cette croissance de la population urbaine induit la hausse de la demande des parcelles à construire dans les périmètres urbains ou périurbains que ceux-ci n'arrivent pas souvent à satisfaire. La rareté de l'offre en parcelles à bâtir dans les centres urbains induit l'augmentation excessive de leurs prix et empêche souvent les citadins aux revenus faibles de s'en octroyer (K. A. Biakouye, 2014, p. 128). La non-satisfaction de ces derniers en termes de terrains à bâtir dans les périmètres urbains les oblige à s'orienter vers l'espace rural où les terres sont encore disponibles et accessibles. La demande de plus en plus accrue des terres rurales par les citadins dans le milieu d'étude détermine l'enjeu de divers intérêts et suscite chez les hommes avisés les envies de tous genres. Ceux-ci ne vont pas tarder à s'approprier le plus tôt que possible, à coût d'investissement de vastes domaines en attendant les beaux jours pour les revendre.

2.1.3. Une véritable course à la quête des terres dans l'espace rural de Zio

La course à l'accumulation des parcelles rurales par les personnes morales ou physiques induisant l'évolution de la valeur marchande de la terre, entraîne la généralisation du

⁵ Quand la demande dépasse l'offre le prix de la marchandise augmente de façon extraordinaire.

marché foncier en milieu rural de Zio. De 2008⁶ à 2015 par exemple, les services du cadastre ont enregistré 1 604 promoteurs fonciers qui ont acquis des parcelles agricoles à titre privé dans la préfecture du Zio. Le tableau n°2 illustre la taille de la population et les proportions des parcelles acquises durant cette période.

Tableau n°2 : Evolution du nombre des acquéreurs des parcelles dans l'espace rural de Zio

Taille des parcelles (ha)	Années							Total
	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	
1-10	35	45	78	85	81	76	63	463
10-20	78	62	87	38	56	32	57	410
20-30	36	24	32	58	34	55	25	264
30-50	13	25	32	34	28	17	19	168
50-100	9	13	35	20	13	34	22	146
100-150	8	4	8	11	13	15	8	67
150-300	6	4	14	11	8	17	14	74
300-600	1	0	3	1	0	2	5	12
Total	186	177	289	258	233	248	213	1604

Source : Division du Cadastre, 2016.

Selon le tableau n°2, la taille moyenne des parcelles acquises à titre individuel varie entre 1 et 600 ha. Il arrive souvent qu'un seul acquéreur enregistre à son actif plusieurs parcelles dans différentes localités. L'analyse des données recueillies montre qu'environ 17% des promoteurs fonciers disposent de plus d'une parcelle. Si plusieurs raisons peuvent motiver ces acquisitions, leur finalité n'est autre que celle de la revente et de leur conversion en parcelles à construire.

Les investigations ont montré qu'entre 2008 et 2018, 41 675 ha en moyenne ont fait l'objet de cession par voie d'achat dans le secteur d'étude. Dans les localités de Gamé et d'Agbélouvé par exemple, 17 440 ha de parcelles ont été achetées entre 2008 et 2018, soit 8 300 ha à Gamé et 9 140 ha à Agbélouvé. Ces parcelles ont systématiquement connu une mutation de leurs propriétaires.

L'émergence des grandes propriétés privées qui s'apparentent à des propriétés foraines, s'observe également dans les localités de Lilikopé, Gapé, Gapé-Centre, Kovié, Wli, Bolou Kpéta, etc. Les achats de 50 à 150 ha et les baux emphytéotiques de 7 000 à 30 000 ha ont été enregistrés dans ces localités. Les parcelles ainsi acquises ne sont pas forcément mises en valeur pour capitaliser de façon rationnelle la gestion des terres agricoles et permettre d'amorcer un développement économique durable des localités concernées.

2.2. L'espace rural de Zio face à l'émergence des propriétés privées

La croissance et la forte demande, la tentation ou mieux, la pression de l'argent qui résulte de l'émergence de propriétés privées, et de la spéculation foncière, ont très tôt bouleversé les pratiques foncières endogènes et obligé les collectivités lignagères ou les propriétaires terriens à libérer leur patrimoine foncier jusque-là destiné aux activités agricoles. L'acquisition privative des parcelles de grandes tailles porte en milieu rural de Zio, un coup fatal sur la stabilité des terres d'exploitations agricoles. Celle-ci provoque l'expulsion ou la spoliation de façon abusive des exploitants agricoles ne jouissant que de droit d'usufruit et la dépossession des premiers maîtres de la terre de la primauté du droit

⁶ Avant 2008 le service du cadastre n'était pas informatisé ce qui rend la compilation un peu difficile pour les données de cette période.

de propriété. La paysannerie de Zio assiste incontestablement à une mutation profonde de ses droits sur la tenure foncière.

2.2.1. La perte des parcelles de culture communautaires au profit des privés

Les petits exploitants agricoles de Zio regardent impuissamment la privatisation de leurs parcelles de culture. Les informations recueillies montrent que 60% des parcelles acquises par voie d'achat, dont la taille varie entre 50 et 600 ha, sont toujours en friche. Les plantations d'arbres fructueux (manguiers), ou des tecks ou des eucalyptus sont observables sur le terrain au niveau des dits domaines mis en exploitation. Dans tous les cas, les acquéreurs ou nouveaux propriétaires des domaines objets de cession prennent soin de les identifier par l'implantation des plaques ou par la pose des bornages comme l'indique la planche n°1.

Planche n°1 : Les grands domaines privés identifiés par une plaque ou un bornage



Source : K. FATODJI, photos prise en février 2019.

La planche n°1 illustre à travers la plaque implantée (photo 1A) et le bornage érigé (photo 1B), une acquisition des parcelles agricoles par des sociétés privées. Il s'agit des sociétés comme GER (Grande Entreprise Routière), Lorenovich International, PISA IMPEX TOGO et SERT (Société d'Energie Renouvelable Togolaise) installées dans le secteur de Zio. Ces sociétés qui n'ont aucune accointance avec l'activité agricole se limitent à l'achat des parcelles de culture sans un réel investissement dans le développement du secteur agricole. Elles orientent plutôt ces parcelles vers la promotion de la production des cultures de biocarburant (canne à sucre, *Jatropha cactus*) et privent les exploitants des parcelles de culture. La culture de *Jatropha cactus* développée par les sociétés comme Lorenovich Internationale et celle de canne à sucre envisagée par SERT par exemple, n'ont rien à avoir avec la promotion et le développement de la petite agriculture visant à améliorer des conditions de vie des ménages en milieu rural. L'exécution du projet de la culture de *Jatropha cactus*, commencée en 2011 sur plus de 7 000 ha a entraîné au contraire l'expulsion de plus de 289 exploitants agricoles selon les enquêtes et les travaux d'INADES-Togo. Ceux-ci occupaient et exploitaient les sites pour les cultures vivrières destinées à la consommation familiale et à la vente sur le marché locale.

Les parcelles aliénées et qui sont déjà phagocytées par les fronts pionniers d'extension des périmètres urbains de Lomé et de Tsévié, soit 40% des acquis, font aussi l'objet de conversion en parcelles à bâtir. Les nouveaux propriétaires de ces parcelles les morcellent en lot de 600 m² et les revendent à des prix exorbitants.

Les parcelles achetées à 400 000 ou à 600 000 F CFA par hectares entre 2008 et 2010, sont désormais morcelées puis vendues en lots. De 2017 à aujourd'hui, les lots⁷ issus de ces morcellements valent entre 2 000 000 et 5 000 000 F CFA et plus. Dans les localités

⁷ Un hectare fait 16 lots. Selon le code foncier togolais, 50% des domaines lotis reviennent à l'Etat pour la mise en place des infrastructures collectives (voies de communications, marchés, centres de santé, écoles, etc.).

d'Adétikopé, Mission-Tové, Djagblé, Kovié par exemple, un lot de terrain est vendu entre 5 000 000 et 10 000 000 F CFA en 2021. Ces reventes déterminent l'engouement de la spéculation foncière qui anime les promoteurs fonciers, puisque l'essentiel des parcelles à céder par voie d'achat se retrouve entre leurs mains. Selon les témoignages, les autochtones ont déjà bradé l'essentiel de leur patrimoine foncier avant que les prix ne flambent. L'effet inhérent de cette spéculation est l'instabilité des pratiques traditionnelles régissant la tenure foncière.

2.2.2. L'insécurité foncière de plus en plus généralisée dans l'espace rural de Zio

L'émergence de grandes propriétés privées constitue une menace à la production agricole (K. Fatodji, 2017, p. 209). Celle-ci a fait basculer le statut social des ménages de Zio de la primauté du droit des premiers occupants dans une situation de précarité foncière ou de la non maîtrise de la tenure foncière. Les enquêtes de terrains ont révélé que 39,23% des anciens propriétaires terriens sont devenus locataires, c'est-à-dire que ceux-ci louent des parcelles avant de pouvoir développer les activités agricoles. Ce résultat est de 74,29% pour ceux qui ne disposent que de droit d'usufruit sur leurs parcelles de culture.

Ces résultats traduisent l'instabilité de droit de jouissance sur les parcelles agricoles dans le secteur d'étude. Les exploitants les plus affectés par ce phénomène sont ceux des localités de Agbélouvé, de Gamé, de Gapé-Centre, etc. où on a plus enregistré de grandes propriétés privées. Il s'agit aussi des exploitants de Bolou, Mission-Tové, Kovié, Bolou, Davié, Dalavé, etc. qui représentent les sites d'extension des fronts pionniers de la ville de Lomé et de celle de Tsévié.

Les enjeux constants de la marchandisation des parcelles rurales qui échappe au contrôle de l'Etat, sont les multiples ventes, les usurpations de propriétés, l'apparition des faux propriétaires, etc. Il s'agit des pratiques illégales qui mettent aux prises plus acteurs :

- les faux propriétaires qui s'appuient sur la naïveté ou l'ignorance des vrais propriétaires pour aliéner leur patrimoine foncier. L'aliénation de ces parcelles s'opère souvent avec l'accompagnement ou la complicité des agents véreux du cadastre. Elles sont immatriculées aux noms des acquéreurs avant que les véritables propriétaires ne se rendent compte des malversations.
- les usurpateurs qui, connaissant bien les insuffisances du circuit du marché foncier au Togo, s'entourent de faux témoins, de faux limitrophes et de faux papiers justificatifs. Ces faux papiers justifient l'accompagnement et la complicité des agents perfides ou déloyaux de la justice qui trouvent leur « gagne-pain » dans les problèmes fonciers. C'est ce qui justifie en partie la persistance des litiges fonciers devant les tribunaux de Lomé et de Tsévié.
- les multiples ventes s'organisent souvent par les intermédiaires qui ne sont autres que les géomètres-démarcheurs. Ces acteurs se présentent comme les géomètres des collectivités lignagères et jouent sur la naïveté de celles-ci pour vendre et revendre leurs parcelles à leur insu aux acquéreurs non avisés. Entre 2016-2017 par exemple, plus de 119 cas de double vente ont été enregistrés au tribunal de Tsévié.

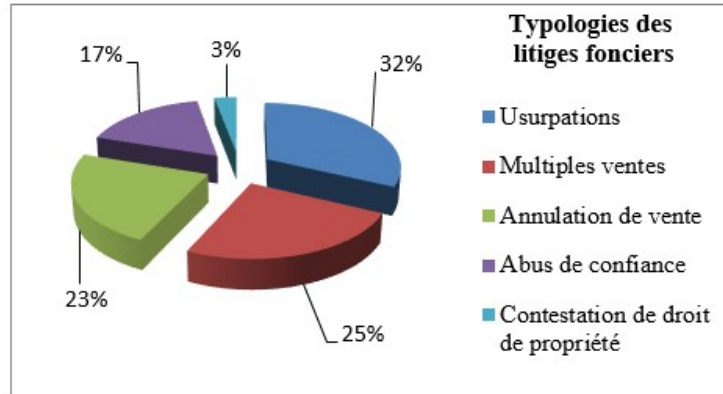
Cette situation conduit aux litiges fonciers interminables qui hypothèquent la sécurité foncière et la cohésion sociale des collectivités lignagères concernées. Les rivalités d'accès à la propriété foncière entre les présumés ayants-droit alimentent ces litiges.

2.2.3. Les litiges fonciers, un frein à la gestion rationnelle des terres agricoles

L'absence d'un cadastre rural permettant d'établir les contours des parcelles des collectivités lignagères et d'identifier les vrais propriétaires terriens engendre un flou et

des irrégularités dans les transactions foncières. Les usages de faux pour accéder à une propriété foncière, objet de convoitise que présente le graphique n°1, sont quasi permanents. Ils sont sources des litiges fonciers qui rendent difficiles le vivre-ensemble et l'accès aux parcelles de culture.

Graphique n°1 : Les pratiques irrégulières et les litiges fonciers



Source : Enquête de terrain, 2018.

D'après les données du graphique n°1, les tensions et les conflits résultant des usurpations, des multiples ventes, des annulations de ventes, des abus de confiance et des contestations de droit de propriétés couvrent respectivement 32%, 25%, 23%, 17% et 3% des litiges fonciers. Les revendications du droit de propriété et les ventes faites sans le consentement d'une tierce personne de la collectivité, les ventes illicites résultant des abus de confiance entraîne les annulations de ces ventes. Il en résulte souvent des conflits violents et sanglants que la justice coutumière n'arrive pas à trancher.

Entre 2008-2020, le tribunal de première instance de Tsévié a enregistré plus de 5 798 litiges relatifs aux problèmes fonciers. Ces litiges résultent de faux et usage de faux dans les transactions foncières. Les domaines concernés sont identifiables sur le terrain. La planche n°2, illustre bien quelques exemples des domaines litigieux.

Planche n°2 : Plaques indiquant les domaines objets de litiges fonciers



Source : K. FATODJI., photos prise en février 2019.

Les plaques de la planche n°2, montrent la part belle des litiges fonciers qui cristallisent la vie quotidienne des populations du secteur d'étude. L'ordonnance de la cessation de tous travaux de la cour d'appel et la consigne « voir Me KLOUVI » (photo 2B) montrent une forte dimension des problèmes fonciers qui opposent les différentes collectivités lignagères entre-elles dans la préfecture de Zio. Ces litiges traduisent l'insécurité foncière qui menace la vie sociale et agricole des ménages concernés.

3. Discussion

Les prix élevés des parcelles, donc prohibitifs (puisqu'ils atteignent parfois 25 000 à 30 000 F CFA par mètre carré, soit 15 à 18 millions le lot de 600 m², voire plus au centre-ville), projettent les demandeurs de parcelles à construire à revenu faible dans l'espace rural, où ils peuvent se donner le plaisir de construire et d'habiter dans leur propre maison (K. A. Biakouye 2014, p. 142). Il va sans dire que la dynamique de la concentration humaine et de l'occupation de l'espace rural par les citadins déclique chez les spéculateurs, un regain d'intérêt et un engouement d'investir dans l'accumulation des parcelles à des fins non agricoles. Il en résulte de ces investissements, l'émergence des propriétés privées qui ne cesse de poser de sérieux problèmes à la production agricole et à la stabilité sociale dans le secteur Zio. L'émergence de propriétés privées est en général renforcée par les actions des sociétés étrangères dans l'acquisition des parcelles rurales dans l'espace rural de Zio. Ce phénomène est perçu par K. G. Taméklo (2011, p. 72) comme l'une des racines de la paupérisation du monde rural à Tsévié.

Pour W. Oladokoun (2013, p. 47), la ruée des personnes physiques et morales (notamment des sociétés étrangères) vers l'acquisition des terres, s'apparente à une forme d'agro-colonisation de l'espace rural avec des effets multiples. Ceci impacte la gouvernance de la tenure des terres et des ressources naturelles dans le monde rural, puisque l'intérêt que portent les sociétés multinationales à l'acquisition des grands domaines en Afrique est de substituer les énergies fossiles aux biocarburants. Le biocarburant est une production industrielle qui ne saurait compenser la perte de l'agriculture familiale.

Le phénomène s'étend autour de plusieurs localités aux portes de la ville de Lomé et de celle de Tsévié et menace le devenir de la paysannerie au regard des conflits et des rivalités que cela engendre. Le phénomène n'est pas particulier à l'espace rural de Zio. Selon N. Konlani (2010, p. 283), les problèmes fonciers au Togo, sont devenus une véritable poudrière qui n'a pas fini de livrer ses dernières déflagrations, bref une bombe à retardement. Les mécontentements enregistrés çà et là suite aux expulsions, aux usurpations, aux annulations de vente, aux verdicts des juges corrompus privant les vrais propriétaires et les acquéreurs de bonne foi de leurs droits entraînent une accentuation des crises foncières qui ne connaissent plus de limites.

Les travaux de K. Fatodji, (2010, p. 71), montrent que si rien n'est fait, ces problèmes risquent d'embraser tout le pays et de l'entraîner dans un chaos total et déconcertant. Pour INADES-formation (2011, p. 4), la pauvreté ou la misère à laquelle les personnes victimes de l'insécurité foncière sont soumises, est un fait réel et inquiétant qui nécessite une attention particulière des autorités togolaise en charge du foncier. Les exclusions ou les expulsions liées à l'émergence de grandes propriétés privées et la spéculation des parcelles de culture par le biais du marché foncier généralisé et animé à l'intérêt d'une minorité nantie sont, selon K. Fatodji (2017, p. 213), un phénomène récurrent qui s'accroît dans les secteurs ruraux proches des centres urbains au Togo. Les exploitants victimes de ces expulsions n'ont cependant de véritables compétences que dans l'exercice des activités agricoles et leur reconversion en d'autres activités génératrices de revenus est souvent difficile à envisager. La non maîtrise de la tenure foncière par les exploitants est un frein qui risque d'occulter toute politique et stratégie visant à promouvoir le développement de l'agriculture et à lutter contre la pauvreté extrême qui sévit encore dans le milieu rural en Afrique (FAO, 2006, p. 4).

La Commission Vérité-Justice et Réconciliation (CVJR) a relevé et confirmé dans ses rapports que le foncier constitue la première source de rivalités entre les togolais. Le contrôle de la terre et de l'accès aux ressources naturelles suscite des formes de concurrences, de tensions exacerbant et des violences inouïes. Ces conflits peuvent

concerner des individus, des familles, ou des communautés différentes. Lorsqu'on sait que les querelles tribales et familiales, l'instabilité politique, etc. qui coûtent et continuent par coûter des vies humaines au Togo, tirent en partie leurs racines de l'insécurité foncière, il urge de prendre les mesures idoines dans le sens de leur résolution pour une paix durable dans le milieu de Zio en particulier et au Togo en général.

Conclusion

Il ressort de cette étude que les transactions foncières et leurs évolutions dans l'aire d'investigation participent à l'émergence des propriétés foraines qui sont, faut-il le reconnaître, sources de conflits et d'insécurité foncières. Cela risque d'hypothéquer le devenir de l'activité agricole et d'empêcher le développement économique et social durable des agglomérations rurales de Zio. La tendance vers une gestion marchande généralisée des parcelles agricoles en cours, donne plus la voie aux nantis à s'approprier de vastes domaines à des fins spéculatives qu'aux pauvres paysans à maîtriser leurs parcelles de culture.

L'émergence des propriétés privées par le biais de la spéculation foncière participe à l'expulsion des ménages ruraux des parcelles d'exploitation et les oblige à devenir locataires des dites parcelles. Cette situation touche 39,23% de propriétaires qui jouissaient cependant du droit d'abus sur leurs domaines et 74,29% des bénéficiaires du droit d'usage. Si les exploitants agricoles en milieu rural doivent louer les parcelles de culture avant de pouvoir développer toutes activités agricoles, on doit alors s'interroger sur le devenir des ménages ruraux concernés.

Bibliographie

BIAKOUYE Kodjo Awussu, 2014, *Lomé au-delà de Lomé : étalement urbain et territoires dans une métropole d'Afrique sud-saharienne*. Thèse de Doctorat unique de Géographie des Universités de Lomé Togo) et de Paris Ouest Nanterre La Défense (France), Lomé.

CVJR, 2012, *Rapport final*, activité, rapport d'investigations et recommandations. Volume 1 Lomé.

DGSCN, 2010, *4^{ème} RGPH : Caractéristiques démographiques*. Volume II, Lomé.

FAO, 2006, *Sécurité alimentaire et développement agricole en Afrique subsaharienne*. Document de travail, n° 01 / F, FAO, Rome.

FATODJI Komi, 2010, *Les enjeux socio-économiques de la dynamique foncière dans les agglomérations rurales périphériques d'Atakpamé*. Mémoire de Maîtrise de Géographie rurale, UL, Lomé.

FATODJI Komi, 2017, *dynamique foncière et impacts socio-économiques dans les espaces ruraux autour de la ville d'Atakpamé au Togo*. Thèse de Doctorat Unique de Géographie, UL, Lomé.

INADES-formation Togo, 2011, *L'agriculture familiale face à l'accaparement des terres. Etat des lieux au Togo*. Document de Réflexion de 11^e AGO INADES-formation Togo, Lomé.

KONLANI Nandjoua, 2010, *Les mutations de l'espace rural au Nord du périmètre urbain de Lomé*. Thèse de Doctorat Unique de Géographie, UL, Lomé.

OLADOKOUN Wonou, 2013 : « La vente des terres de culture et ses effets sur le développement agricole dans l'agglomération rurale de Badja au Togo ». *Revue de géographie du laboratoire Leidi*, N°11, UGB, Saint Louis, pp. 36-57.

TAMEKLO Koami Gahlan, 2011, *Dynamique spatiale de la ville de Tsévié et son impact sur les activités agricoles*. Mémoire de Maîtrise de Géographie rurale, UL, Lomé.