Déterminants à l'Urbanisation dans les zones non aedificandi dans l'Arrondissement d'Agblangandan (Commune de Sèmè-Podji)

QUENUM Comlan Irené Eustache Zokpénou

Université d'Abomey-Calavi, Bénin
Laboratoire de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et du Développement Durable (LATEDD)
quenumirene57@gmail.com

RASS. Pensées Genre. Penser Autrement. VOL 5, No 6 (Novembre 2025)

Résumé

La croissance démographique est un facteur majeur de transformation des territoires. L'objectif de cette recherche est d'évaluer les déterminants de l'urbanisation dans les zones non aedificandi de l'Arrondissement d'Agblangandan. L'approche méthodologique utilisée s'articule autour de la collecte de données, de leur traitement et de l'analyse des résultats. Les enquêtes auprès des ménages d'Agblangandan révèle que l'urbanisation des zones non aedificandi est principalement expliquée par des facteurs tels que la proximité du lieu de travail 36,92% et le prix attractif des terrains 27,69%.

Mots-clés : Agblangandan, urbanisation, Déterminants, zone non aedificandi.

Determinants of urbanization in non-edificandi areas in the district of agblangandan (Municipality of Seme-Podji)

Abstract

Population growth is a major factor in the transformation of territories. The objective of this research is to evaluate the determinants of urbanization in the non-edificandi areas of the District of Agblangandan. The methodological approach used revolves around the collection of data, their processing and the analysis of results. Agblangandan household surveys reveal that the urbanization of non-aedificandi areas is mainly explained by factors such as proximity to workplace 36.92% and attractive land price 27.69%.

Key words: Agblangandan, urbanization, Determinants, non aedificandi area.

Introduction

La croissance démographique constitue de nos jours l'un des défis mondiaux auxquels font face les pays en développement. La population mondiale a augmenté de 2,9 milliards de personnes ces 35 dernières années, passant de 4,4 milliards en 1980 à 7,3 milliards en 2015. Bien que les taux de croissance démographique aient ralenti, la population mondiale continue de s'accroître de 81 millions de personnes chaque année (ONU, 2016, p.5). La croissance démographique prévue en Afrique pour la période 2020-50 devrait être absorbée à hauteur de 80% par les agglomérations urbaines, où vivront deux africains sur trois d'ici 2050 (Banque mondiale, 2025, p. 15).

Sous l'effet de cette croissance démographique, l'urbanisation exerce une forte pression sur les milieux urbains et périurbains, principalement dans les zones non aedificandi où toute construction est interdite par les documents d'urbanismes. La pression sur ces milieux en villes s'accroît à mesure que l'urbanisation s'intensifie. Cette croissance urbaine dans les pays africains notamment au Bénin, est marquée par le non-respect des règles d'urbanismes. Les politiques urbaines en Afrique de l'Ouest sont dominées par un système informel de plus en plus important (T. B. Danvidé., 2015, p.56). Situé dans la Commune de Sèmè-Podji, l'Arrondissement d'Agblangandan constitue un exemple parfait de cette problématique.

L'évolution démographique s'accompagne de l'accroissement des villages en nombre et en superficie, ce qui fait accroître les besoins de la population en infrastructure et en produit vivrières avec l'occupation anarchique du sol marqué par la déforestation et la désertification (G. P. P. Ali *et al*, 2023, p.205). En raison de sa proximité avec Cotonou, l'Arrondissement d'Agblangandan est confronté à une urbanisation rapide et parfois illégale, marqué par une occupation croissante des ménages dans les zones non aedificandi. C'est donc dans ce contexte que cette recherche se focalise sur les déterminants de l'occupation et de l'urbanisation dans ces zones non aedificandi. Quels sont ainsi les déterminants de l'occupation et de l'urbanisation des zones non aedificandi dans l'Arrondissement d'Agblangandan ? L'objectif de cette recherche est d'évaluer les déterminants de l'urbanisation dans les zones non aedificandi de l'Arrondissement d'Agblangandan.

1. Méthodologie

1.1. Zone d'étude

Situé dans le département de l'Ouémé, entre 6°22' et 6°25' de latitude Nord et 2°28' et 2° 31' de longitude Est, l'Arrondissement d'Agblangandan est limité au nord par le Lac Nokoué

au sud par l'Océan Atlantique à l'ouest par la commune de Cotonou et à l'est par l'arrondissement d'Ekpè. L'Arrondissement d'Agblangandan est constitué de 12 villages et quartiers que sont : Agblangandan, Agbalilamè, Akpokpota, Davatin, Gbakpodji, Kadjacomè, Kpakpakanmè, Lokokoukoumè, Mondokomè, Sekandji Ananmandossi, Sekandji Gangnoncomè, Sekandji Houéyogbé (Mairie de Sèmè-Podji, 2024, p.27). La figure 1 présente la situation géographique et administrative de l'arrondissement d'Agblangandan.

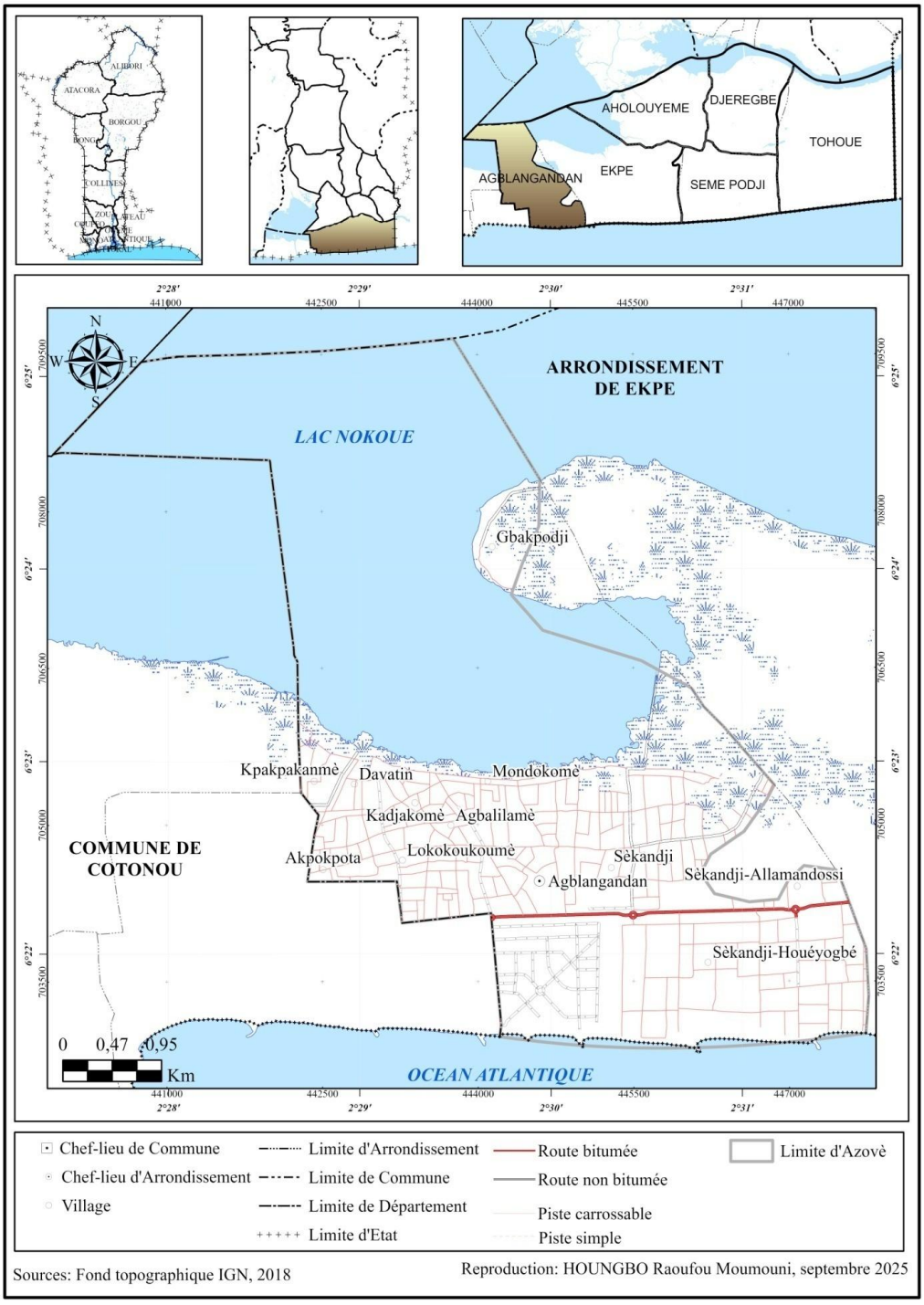

Figure 1 : Localisation géographique de l'arrondissement d'Agblangandan

1.2. Collecte des données et natures des données utilisées

Elle comprend les données à collecter, les méthodes de collecte de données, les recherches documentaires, les travaux de terrain de même que le traitement des données et analyse des résultats.

Plusieurs types de données sont collectés dans le cadre de cette recherche. Il s'agit des :

- Données démographique d'Agblangandan issues des recensements (RGPH 3 et 4) ou des estimations INSAE pour évaluer la croissance démographique.
- Données relatives aux perceptions des populations sur la zone non aedificandi **;**
- Données des enquêtes menées sur le terrain auprès des populations sur les enjeux de l'urbanisation des zones non aedificandi ;

1.3. Travaux de terrain

1.3.1. Groupe cible et échantillonnage

Le groupe cible est constitué de l'ensemble des acteurs qui interviennent dans la planification à Sèmè-Podji, des populations occupants les zones inconstructibles, les populations riveraines et les personnes ressources. Les quartiers ayant les marécages ou zones humides sont au nombre de 06 à savoir : Agbalilamè, Gbakpodji, Kpakpakanmè, Sêkandji, Sêkandji Allanmadossi, Sêkandji Houéyogbé. Au niveau des ménages, l'échantillonnage obéit à un choix raisonné. Comme critère retenus, il s'agit de :

- Être résidant dans la ville depuis 5ans
- Être chef de ménage ou un représentant du chef de ménage ;
- Résider dans l'une des localités du milieu de recherche ;

L'échantillonnage concerne les 12 villages/ quartiers que compte l'arrondissement. Au total 70 ménages ont été enquêtés dans l'Arrondissement d'Agblangandan. Au nombre de ceux-ci, nous avons également cinq (05) chefs quartiers.

1.3.2. Outils, matériels et techniques de collectes

Nombreuses ont été les techniques de recherche utilisées dans le cadre de cette recherche pour obtenir des données nécessaires à l'exploitation des phénomènes observés sur le terrain. Il s'agit :

- des guides d'entretien pour collecter des informations auprès des autorités politico-administratives en rapport avec les objectifs
- un questionnaire élaboré à l'endroit des ménages regroupant les différents groupes socioprofessionnels pour recueillir les informations aussi bien qualitatives que quantitatives.

- d'une grille d'observation conçue pour l'identification des différents éléments morphologique spécifiques pouvant influencer l'installation des hommes.

Les matériels utilisés dans le cadre de la présente recherche sont :

- un appareil photographique numérique qui a permis la prise des photographies instantanées d'élément ou faits jugés importants pour le travail ;
- le magnétophone pour enregistrer les conversations ;
- un Global Positioning System (GPS) pour géo-référencer les coordonnées géographiques des infrastructures sociocommunautaires et bien d'autres éléments dont la spatialisation est jugée utile pour la recherche.

Plusieurs techniques ont permis la collecte des données suivant les catégories d'acteurs interrogés et suivants les objectifs à atteindre. Il s'agit des enquêtes par questionnaires, des entretiens et de l'observation.

- **Guides d'entretiens**

Ils ont permis de collecter des informations auprès des ménages et les autorités politico-administratives pour vérifier les hypothèses afin de recueillir des informations concernant leur compréhension de l'urbanisation dans les zones inconstructibles, les raisons d'installations et les différents changements constatés dans l'évolution de leur localité à travers les formes d'occupations et d'usage du sol.

- **Questionnaires**

Le contenu des questionnaires a porté sur le niveau d'instructions des enquêtés, leurs attitudes et leurs pratiques relatives au mode de gestion des déchets, à l'hygiène et l'assainissement du milieu, leurs connaissances relatives aux conditions socio-sanitaires des populations.

- **Grille d'observation**

Elle a permis d'apprécier les éléments physiques du cadre géographique de la recherche, l'état des infrastructures sociocommunautaires, les différents problèmes environnementaux liés aux questions d'hygiènes et d'assainissement et aux modes de gestion des ressources naturelles, etc ; ce qui a permis de comprendre les modes de l'occupation de l'espace.

1.4 Traitement des données et analyse des résultats

Les données collectées en milieu réel sont traitées de façon manuelle. Les résultats issus des traitements manuels sont codés afin de faciliter le traitement statistique et l'analyse sur ordinateur. Après le dépouillement, les données brutes sont présentées sous formes de tableau et différentes données sont traités à l'aide des logiciels : Microsoft Word pour la saisie des

données collectées. Les graphiques et tableaux ont été réalisés à l'aide du tableur Excel. Les cartes ont été réalisées avec le logiciel QGIS.

2- Résultats

2.1. Croissance démographique et densification de l'occupation

La croissance démographique à Agblangandan est alimentée à la fois par un accroissement naturel élevé et par une migration importante, dû à la proximité avec Cotonou qui est le centre économique du Bénin. L'Arrondissement d'Agblangandan enregistre une augmentation rapide de sa population en raison de l'installation des populations en quête de logement plus abordable.

La répartition de la population dans la zone d'étude est hétérogène. D'une population estimée à 15215 habitants en 1992 (RGPH 2), elle est passée à 30716 habitants en 2002 (RGPH 3), pour atteindre 57762 habitants en 2013 (RGPH 4). Une projection de la population d'Agblangandan a permis de connaitre l'effectif en 2025. Elle est faite à l'aide des données de deux récents recensements (RGPH de 2002 et 2013). Soit x la population augmentée par année. $\mathbf{x} = \frac{\mathbf{P2-P1}}{\mathbf{D}}$. Avec P2 population en 2013, P1 population en 2002 et D la différence d'année entre 2013 et 2002. Ce résultat obtenu est additionné à la population de 2013 pour obtenir celle de 2014 ainsi de suite jusqu'en 2024. La figure 2 présente l'évolution de la population de l'arrondissement d'Agblangandan au cours des trois derniers recensements et les résultats des projections en 2025.

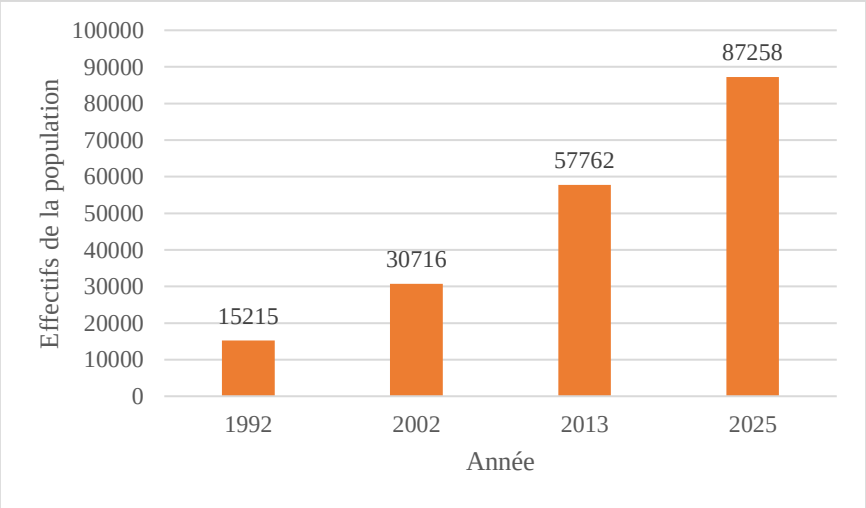

Figure 2 : Evolution de la population de l'arrondissement d'Agblangandan

Source : INSAE, donnée 1992-2013

La figure 2 montre l'évolution de la population de l'arrondissement d'Agblangandan de 1992 à 2025. L'analyse de cette dernière montre que la population depuis 1992 croît

constamment. Cette croissance est due au taux de natalité élevé de la population ainsi que l'accroissement des immigrés à la recherche de terre et d'emploi vue la proximité d'Agblangandan avec Cotonou.

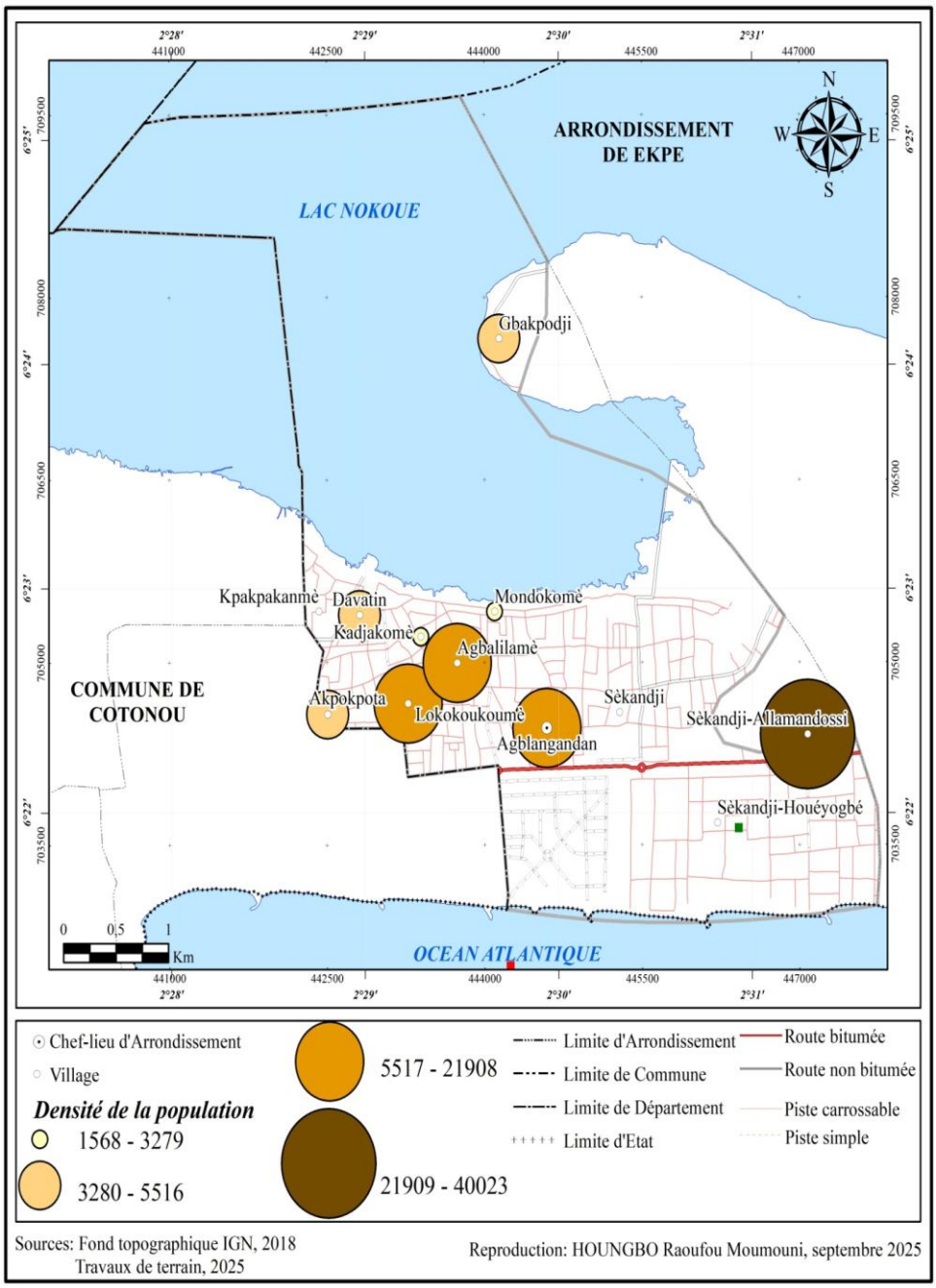

Figure 3 : Densité de l'espace dans l'arrondissement d'Agblangandan

De l'analyse de cette figure, on constate que certaines localités comme Agblangandan, Lokokoukoumè, Agbalilamè et Sêkandji Allanmadossi sont très densément peuplées avec 21909 à 40023 habitants, traduisant une urbanisation dense et parfois anarchique.

2.2 Pression foncière et prix bas du loyer

Dans l'Arrondissement d'Agblangandan, l'urbanisation rapide notamment dans les zones non aedificandi s'accompagne de multiples formes d'accès aux terres, souvent sans respect des normes établies. Les travaux de terrains effectués auprès des habitants installés dans les zones non inconstructibles ont montré divers types de mode d'accès à savoir : achat légal avec titre foncier, achat informel sans document légal, héritage, donation. La figure 4 présente le pourcentage des différents modes d'accès aux terres dans les zones non aedificandi.

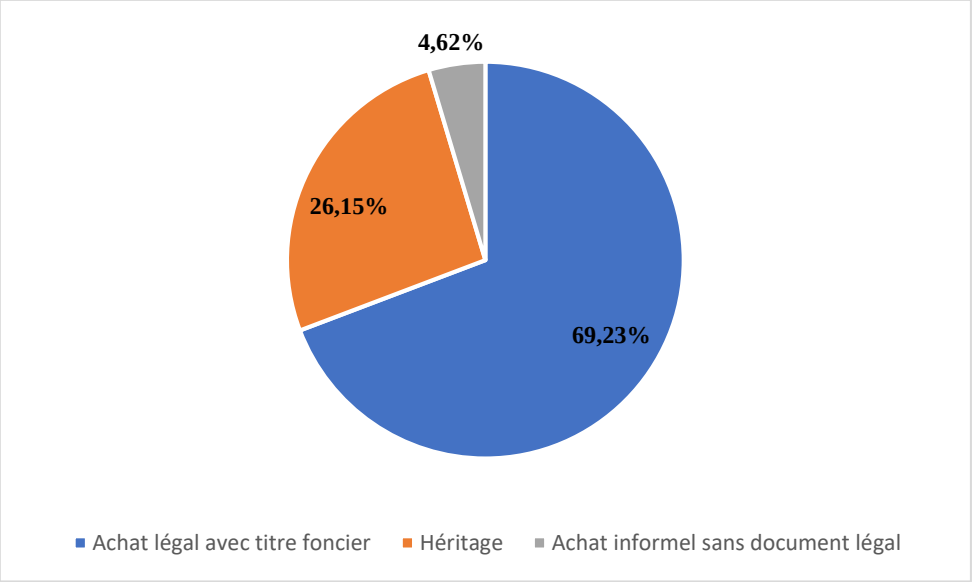

Figure 4 : Pourcentage des différents modes d'accès dans les zones non aedificandi de l'arrondissement d'Agblangandan

Source : Travaux du terrain, juin 2025

De l'analyse de la figure 4, on constate que l'achat légal avec titre foncier occupe 69,23%, l'héritage occupe 26,15% et l'achat informel sans document légal occupe 4,62% des modes d'accès à la terre. L'augmentation de l'achat légal avec titre foncier s'explique par une certaine orientation reçue de la part de différents acteurs du domaine fonciers ou de leurs proches. Les enquêtes effectuées sur le terrain nous ont permis de repérer les sources des orientations reçues avant d'acquérir leurs parcelles. La figure 5 présente les sources des orientations reçues.

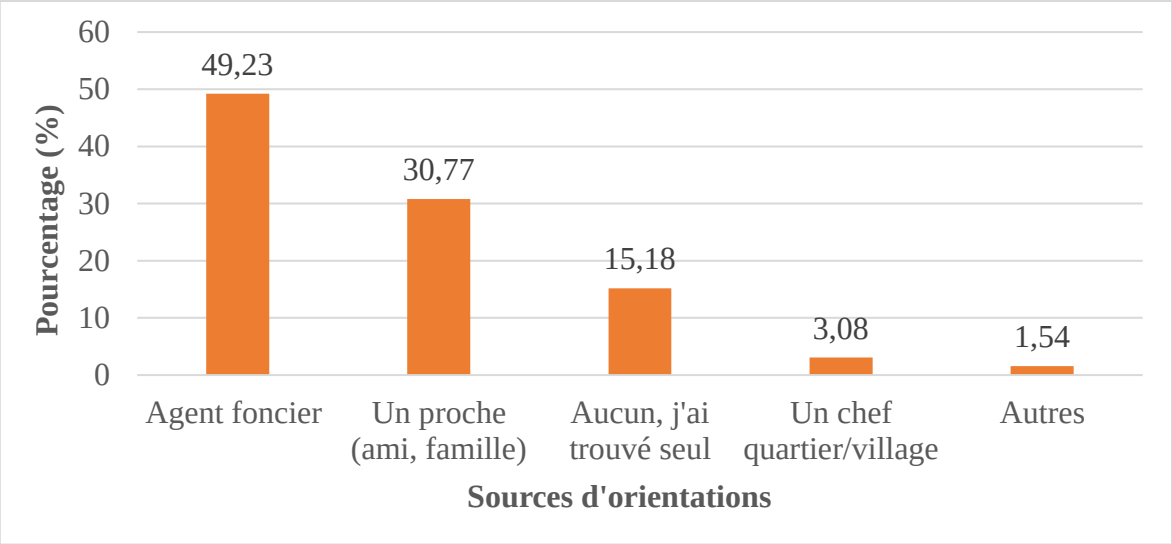

Figure 5 : Sources d'orientation

Source : travaux du terrain, juin 2025

De l'analyse de la figure 12, il révèle que 49,23% des enquêtés ont reçues de la part des agents fonciers, 30,77% de la part des proches (amis, familles), 15,18% qui n'ont rien reçu de la part de quelqu'un et 3,08% ont reçus des chefs quartiers/villages.

2.3Absence des outils de planification urbaine

L'occupation croissante des zones inconstructibles à Agblangandan s'explique en grand partie par l'absence d'outils de planification urbaine efficaces. Les travaux sur le terrain à Agblangandan montrent que l'absence d'un plan directeur actualisé et l'insuffisance des documents cartographiques de zonage limitent la capacité des autorités locales à encadrer l'urbanisation. Cette carence favorise une urbanisation spontanée, où les décisions d'occupation du sol sont souvent dictées par les besoins immédiats de logement et par la spéculation foncière, au lieu d'une vision à long terme du développement des espaces à Agblangandan. De même malgré l'existence des textes législatifs et règlementaire qui encadrent l'occupation du sol, leur application demeure souvent limitée à Agblangandan. Le contrôle des constructions est souvent irrégulier souvent tardif, intervenant seulement après la réalisation des ouvrages. Cette situation favorise la multiplication des constructions sans autorisation dans les zones inconstructibles, en particulier dans les pleines et les espaces marécageux. De plus, la faible application des sanctions prévues en cas de violation des règles d'urbanismes réduit l'effet dissuasif du cadre règlementaire.

2.4 Vivre chez soi et autres déterminants

Le désir de vivre chez soi constitue un facteur socioculturel important dans l'occupation des zones inconstructibles à Agblangandan. Les travaux de terrains effectués à Agblangandan ont montré que la propriété d'un logement est perçue comme signe de réussite sociale, de stabilité familiale et de sécurité économique. Ce besoin de possession foncière pousse certains ménages, même disposant de faibles revenus à acquérir des terrains dans des zones inconstructibles, souvent proposé à des prix plus abordables que ceux situé en zones règlementées. Ce choix est également renforcé par l'insuffisance de logements sociaux et par les coûts élevés du marché immobilier formel. En plus de ces divers facteurs, d'autres facteurs contribuent à l'occupation des zones inconstructibles à Agblangandan. Il s'agit de la spéculation foncière, la pauvreté et les faibles revenus des populations, la faible sensibilisation aux risques et la tolérance sociale et institutionnelle. La perception que les habitants ont des zones non aedificandi est un facteur à prendre en compte pour savoir le niveau de l'information reçue avant l'acquisition des parcelles dans les zones non aedificandi. La figure 6 montre le niveau d'information des habitants sur la zone.

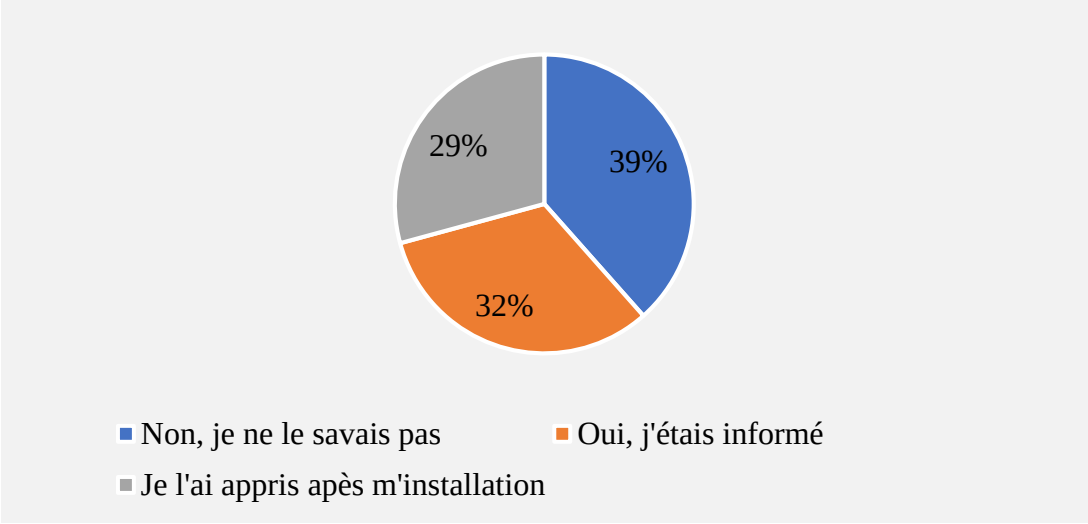

Figure 6 : Niveau d'information des habitants sur la zone

Source : travaux du terrain, juin 2025

L'analyse de la figure 6 montre que 39% des populations enquêtées ne sont pas au courant des zones non aedificandi avant d'acquérir leurs parcelles, 32% étaient au courant et 29% des enquêtés l'ont su après leurs installations. Ces différents chiffres peuvent être expliqués par le type et la transparence des informations reçues auprès des agents du domaine foncier et des chefs locaux des zones non aedificandi de l'arrondissement d'Agblangandan.

Les travaux du terrain effectués dans l'arrondissement ont montré les raisons principales de l'installation des habitants dans les zones non aedificandi. Il s'agit de : (i) la proximité de leur lieu de travail, (ii) le prix bas des parcelles, (iii) l'absence d'autre option de logement, (iv) la pression foncière et (v) le calme qui règne dans le milieu. La figure 7 montre la variété des raisons de l'urbanisation des zones non aedificandi dans l'arrondissement d'Agblangandan.

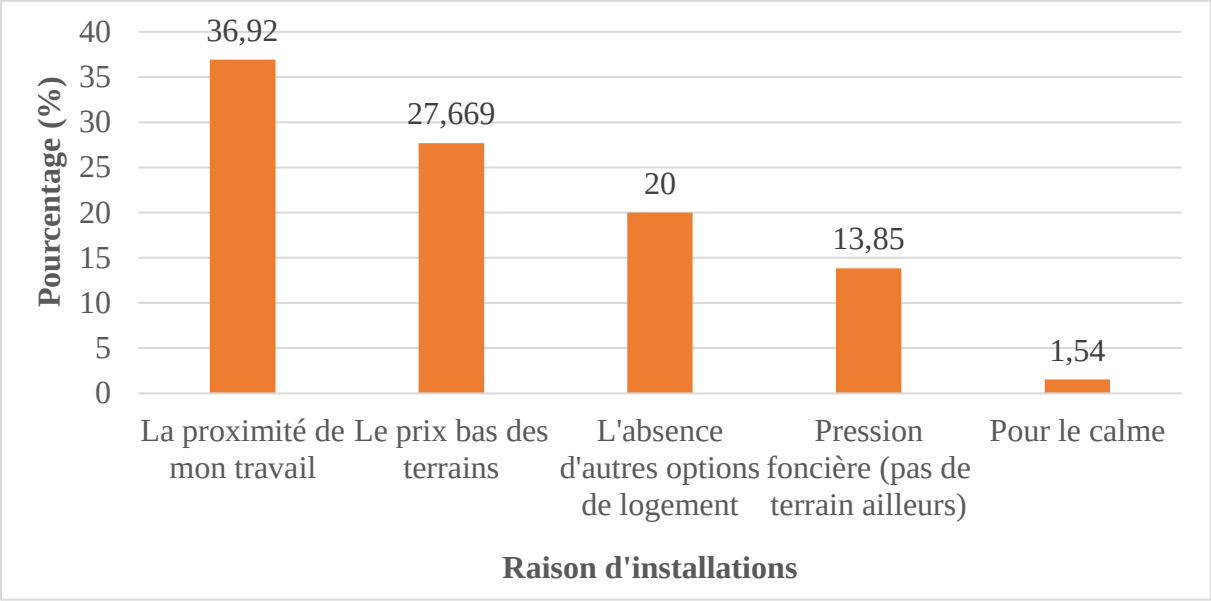

Figure 7 : Pourcentages des raisons d'installation des habitants

Source : travaux du terrain, juin 2025

De l'analyse de la figure 7, on constate que 36,92% des enquêté se sont installés à cause de la proximité de leur lieu de travail, 27,669% pour des raisons du prix bas des terrains, 20% pour l'absence d'autres options de logement, 13,85% la pression foncière et 1,54% pour le calme de ces zones. Par ailleurs, d'autres raisons de l'urbanisation dans les zones non aedificandi de l'arrondissement d'Agblangandan ont été soulevées après les entretiens effectués auprès des différentes autorités locales. Ces raisons sont dues à l'immigration de certains habitants qui s'installent dans ces milieux pour effectuer les activités de pêches. Leurs occupations sont souvent marquées par la pauvreté, le prix bas des parcelles, la proximité des zones lacustres pour faciliter la pêche. Les données collectées auprès des habitants et les autorités locales ont montré que la pêche est l'activité principale de la majorité des habitants des zones non aedificandi d'Agblangandan. Cela explique les opportunités qu'offrent ces zones aux habitants.

3. Discussion

Selon UN –Habitat (2016, p.5) l'urbanisation désigne l'augmentation de la part de la population d'un pays vivant dans les zones urbaines, ainsi que les transformations socioéconomiques, spatiales et environnementales qui accompagne cette évolution. George et verger cité par (G. A. Glèlè, 2015, p.42) ont défini l'urbanisation comme étant le processus de développement des villes, en nombre d'habitat, en extension territoriale, en terme aussi de mode de vie ; la concentration croissante de la population dans les villes elles-mêmes a marqué la principale forme de l'urbanisation autrefois (densification, remplissage du cadre bâti) au sens de l'extension des espaces urbanisés.

En Afrique, la croissance démographique rapide, combinée à l'exode rural, accroît la demande en logements. La faiblesse des politiques de planification urbaine, l'inefficacité des institutions foncières et l'absence de mécanismes de régulation favorisent l'occupation anarchique de l'espace urbain. De nos jours, la planification urbaine de Libreville et ses environs se porte mal, car la mise en œuvre des outils réglementant l'occupation du sol n'est pas toujours appliquée (D.E. Milla, 2023, p.16). Ces résultats confortent les nôtres et justifient l'urbanisation des zones non constructibles par la croissance démographique, les demandes en logement à prix bas. De plus, l'urbanisation informel est encouragée par la spéculation foncière et le contrôle inefficace des politiques ou les populations démunis paient le prix fort d'un développement mal gérer. La pauvreté des populations et le laxisme des autorités en charge de la planification urbaine sont les principales causes de l'occupation des espaces à risque par les citadins (M. Chindji, 2023, p.247).

Par ailleurs la volonté des populations à vivre chez eux obligent parfois certains citoyens à occuper illégalement ou légalement ces zones qui sont est l'ensemble des espaces ou toute construction est interdite ou fortement restreinte par la règlementation d'urbanisme. Pour S. KA (2023, p.8) les zones non aedificandi, également appelées zones interdit à la construction, sont les territoires ou toute construction est strictement interdite en raison de divers facteurs de risque, de préservation environnementale ou de réglementations urbaine. Pour J. Carbonnier (2000, p.262) la zone non aedificandi ou servitude non aedificandi est une restriction du droit de propriétaire interdisant au propriétaire du fonds d'élever toute construction sur une partie déterminée du terrain afin de préserver un intérêt privé ou général.

Conclusion

La présente recherche qui a porté sur l'urbanisation dans les zones non aedificandi de l'Arrondissement d'Agblangandan a permis d'analyser les déterminants de l'urbanisation dans les zones non aedificandi. L'enquête faite sur les déterminants de l'urbanisation dans les zones non aedificandi a montré que plusieurs raisons ont poussés les habitants à s'installer dans ces zones notamment la proximité avec les lieux de travail, le prix bas des terrains, l'absence d'autres option de logement et la pression foncière.

Références bibliographiques

ALI Guy, Pépin Pathos, OGOUSINYA Luc, BIAOU Chabi, SIO SABI Tassigui et VIGNINOU Toussaint, 2023 : Indicateur des mutations spatiotemporelle et démographique dans la commune de Sèmè-Podji, 38 (1), pp.203-219

CHINDJI Mediebou, 2023 : Saturation foncière et occupation des zones marginales dans la commune de Yaoundé VI (centre-Cameroun), 73 (74), pp.229-248

DANVIDE Taméon Bénoît, 2015 : Gouvernance es politique de planification urbaine et gestion des inondations à Cotonou (Bénin), p.56

ESSONO Milla Dimitri, 2023 : Caractéristique de l'étalement urbain et des inégalités environnementales à Libreville (Gabon), p.16

GLELE Afiavi Gisèle, 2023 : la périurbanisation et les dynamiques foncière sur le plateau d'Allada (Sud-Bénin) : l'espace témoin de la commune d'Abomey-Calavi, p.42

HOUNLOME Mariette, 2024 : Gestion foncière dans l'arrondissement de Zangnanado, UAC ICaV, p.10

INSAE, 2013 : Cahier des quartiers et villages de l'OUEME

KA Souleymane, 2023 : Occupation des zones non aedificandi et récurrence des inondations : cas de la commune de Mbao, p8

KAMBEMBO Kakesa jean paulin, MITI Tseta Paulin et KINSANGALA Muke Modeste, 2024 : impacts environnementaux des inondations et de l'ensablement dans la ville de Kikwit, province de Kwilu en République Démocratique du Congo, 7(4), p.2-16

MAROU Mohamed et HANZAZ Mohamed, 2022 : Milieu physique et territoire urbain : des écosystèmes fragiles saisies par l'indifférence du planificateur de la ville, cas de la ville de Khénifra, Maroc, (66), p.177-204

SECK Matar, REY Tony, DEFOSSEZ Stéphanie et AWA Nniang-Fall, 2024 : Le bâti comme expression de vulnérabilité structurelle en milieu urbain face aux inondations : application d'une méthode d'évaluation dans la banlieue Dakaroise (DJIDDAH Thiaroye KAO, Sénégal), Revue des Sciences Sociales, (1), p.7-24

SIMONNEAU Claire, 2015 : Gérer la ville au Bénin : la mise en œuvre du Registre Foncier Urbain à Cotonou, Porto-Novo et Bohicon, p.2

SOKHNA Diop Moustapha, 2019 **:** les capacités adaptatives des communautés de la périphérie de Dakar face aux inondations, p.20

TCHEKOTE H., DJOFANG N. P., NDONGO B., ATEKOA M. F. B. N. 2019 : Enjeux socio-économiques et environnementaux de l'occupation des zones à risques d'inondation du bassin versant de l'Abirgué (Yaoundé-Cameroun), Revue Scientifique et Technique Foret Environnement du Bassin du Congo, (13), p.69-80

Comlan Irené Eustache Zokpénou QUENUM est Enseignant-chercheur, Maître-Assistant des Universités de l'Aménagement du Territoire. Il est membre du Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et de Développement Durable (LATEDD) et Enseignant-Chercheur à l'Institut de Cadre de Vie (ICaV) de l'Université d'Abomey-Calavi (UAC). Il concentre ses recherches et publications sur l'Environnement, la gestion des risques, l'Aménagement du territoire et la planification spatiale.

Comlan Irené Eustache Zokpénou QUENUM
Institut du Cadre de Vie (ICaV)
Université d'Abomey-Calavi (UAC)
Tel +229 01 97 22 89 54
quenumirene57@gmail.com