



**PROBLEMATIQUE D'AMENAGEMENT DES PARCELLES NON LOTIES DANS LA
COMMUNE D'AKPRO-MISSERETE AU BENIN**

ADELAKOUN Jean Raphael^{1,2}

¹Département de Géographie et Aménagement du Territoire ; Université d'Abomey-Calavi, Bénin.

²Laboratoire d'Etude des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR) Cotonou, Bénin,

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.21959362>

Résumé

La recherche de réponses aux préoccupations de lotissement amène aujourd'hui à s'intéresser aux questions liées aux parcelles non loties. La présente recherche s'intéresse à la problématique d'aménagement des parcelles non loties dans la Commune d'Akpro-Missérété.

L'approche méthodologique utilisée s'articule autour des données utilisées, la collecte et le traitement des données à l'aide de Kobocollect. L'analyse des résultats a été faite grâce au modèle SWOT. Au total, 151 personnes sont enquêtées dans le cadre de cette recherche.

Il ressort de l'analyse des résultats que les habitations traditionnelles (55 %), semi-moderne (40 %) et les habitations modernes (5 %). L'occupation anarchique des terres (50 %), les conflits fonciers (30 %), les contraintes socio-culturelles (10 %) et le poids des partis politiques (5 %) ralentissent les opérations de lotissement dans ladite Commune. Pour faire face à ces problèmes, des mesures ont été proposées pour aménager et viabiliser les villages concernés.

Mots clés : Akpro-Missérété, lotissement, parcelles non loties, aménagement

Abstract

The search for answers to the concerns of subdivision now leads to an interest in issues related to undivided plots. This research focuses on the problem of developing undivided plots in the Municipality of Akpro-Missérété.

The methodological approach used is based on the data used, the collection and processing of data using Kobocollect. The analysis of the results was done using the SWOT model. A total of 151 people were surveyed as part of this research.

The analysis of the results shows that traditional housing (55 %), semi-modern (40 %) and modern housing (5 %). The anarchic occupation of land (50%), land conflicts (30 %), socio-cultural constraints (10%) and the weight of political parties (5 %) slow down the subdivision operations in the said Commune. To deal with these problems, measures have been proposed to develop and make viable the villages concerned.

Key word : Akpro-Missérété, subdivision, parcels not bound, developing undivided

1- Introduction et justification du sujet

Dans les pays du tiers monde, les pays africains sont particulièrement confrontés à de grands problèmes de développements (K. Azon, 2008, p. 11). La démographie et sa gestion constitue une part belle de ses problèmes. Une telle croissance urbaine pose de nombreux problèmes d'aménagement surtout dans les pays du tiers monde (S. Karma, 2008, p. 89). De même, la politique d'aménagement du territoire dans ces fonctions distinctes, conserve sa vocation à réduire les inégalités entre les territoires en améliorant la performance globale des territoires et tout en apportant plus d'équité par des actions et des mesures spécialement différenciées (B. Roger, 2000, p. 198).

Au Bénin, les Communes disposent d'assez de domaines réservés pour l'installation des infrastructures sociocommunautaires qui constituent la base de leur développement (P. Adokou, 2012, p. 21). Ainsi donc, les Communes se sont vues dans l'obligation d'élaborer différentes politiques de gestion de leurs réserves foncières afin de garantir leurs développements (R. Avocevou, 2014, p. 16). De plus, la population est concentrée et mal à l'aise dans les grandes villes du Bénin. Ce qui amène certains à se lancer dans la recherche d'un chez soi sans attendre les opérations de lotissement (I. Tadjia, 2015, p. 8).

Le lotissement apparaît donc comme une opération d'aménagement, de remembrement et de restructuration du foncier en milieu urbain et périurbain (D. E. Akpinfa, 2006, p. 16). Or, en matière d'aménagement, la terre constitue une ressource importante et reconnue par tous. Mais le développement de l'économie du marché a donné à la terre une valeur marchande qui s'est d'abord imposée dans les pays occidentaux. Ainsi, l'attribution de la terre, son utilisation, sa vente, son achat ou sa taxation sont devenus un enjeu important (A. S. Vissoh, 2007, p. 17).

Avec la décentralisation, le lotissement est devenu l'une des prérogatives importantes des Communes et un enjeu central de mobilisation de ressource locale. Il est alors un instrument très puissant de conversion d'espace ruraux « coutumiers » en espace urbains « immatriculés », producteur de « morceau de ville » (M. Aboudou, 2003, p. 74) et contribue fortement à la marchandisation du foncier. Ainsi, dans la plus part des Communes du Bénin, les opérations de lotissement constituent une préoccupation majeure pour les autorités locales. Ces opérations ont atteint un niveau avancé dans plusieurs Communes du département du Plateau (G. Adamou, 2007, p. 6).

Dans la Commune d'Akpro-Missérété, la mise en place des infrastructures sociocommunautaires dans ces arrondissements est souvent compromise pour faute de lotissement. En effet, il est important d'étudier la problématique d'aménagement des parcelles non loties dans la Commune d'Akpro-Missérété au Bénin.

Située dans le département de l'Ouémé en République du Bénin entre 6°33'0'' et 6°39'0'' de latitude nord et entre 2°31'12'' et 2°35'24'' de longitude est, la Commune d'Akpro-Missérété s'étend sur une superficie de 79 km². Elle compte 50 villages et quartiers de villes répartis dans cinq (05) arrondissements. Il s'agit des arrondissements de : Akpro-Missérété, Gomè-Sota, Katagon, Vakon et Zoungbomè. La figure 2 présente les situations géographiques et administratives de la Commune d'Akpro-Missérété.

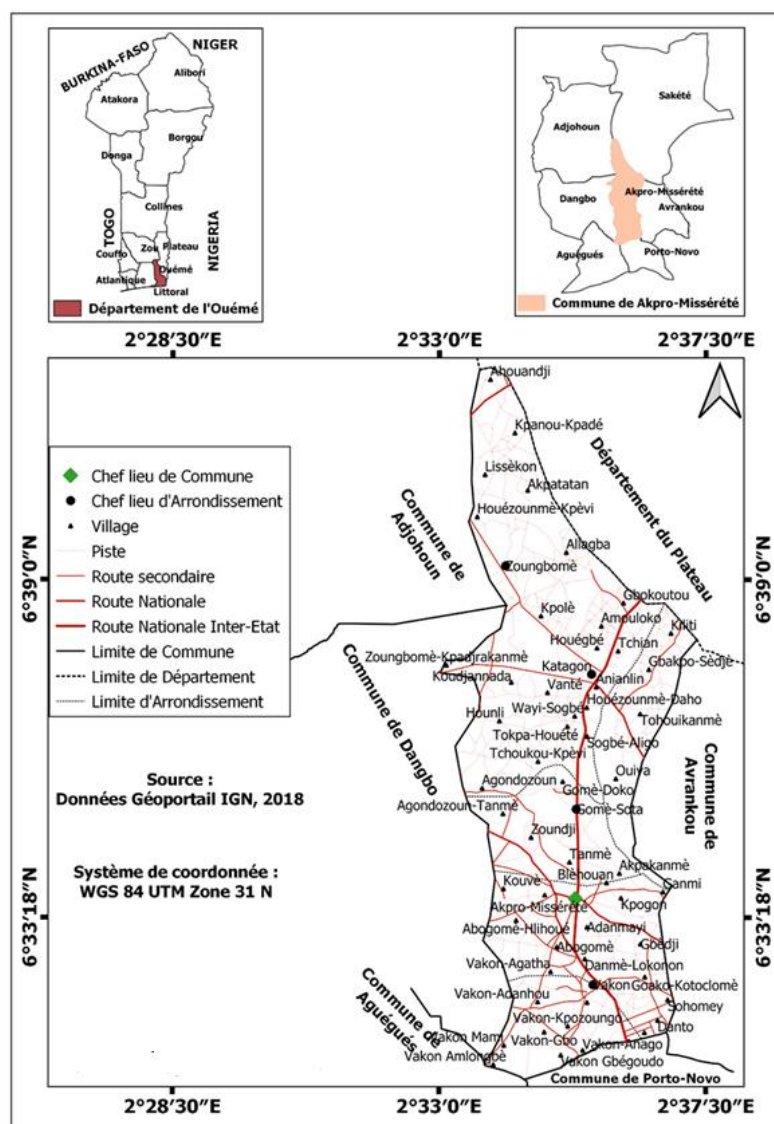


Figure 1 : Situations géographique et administrative d'Akpro-Missérété

2-Approche méthodologique

Les méthodes mises en œuvre pour la collecte des informations ont pris en compte la recherche documentaire et les enquêtes de terrain dans la Commune d'Akpro-Missérété. Ces données ont été complétées par celles recueillies par les investigations sur le terrain. Les enquêtes sont menées dans trois Arrondissements (Gomé-Sota, Katagon et Zoungbomè) de la Commune d'Akpro-Missérété. Ces arrondissements ont été choisis compte tenu de la présence des parcelles non loties. Vingt et un villages ont été parcourus dans lesdits arrondissements. Le choix de ces villages est fondé sur leurs caractères non lotis.

La taille de l'échantillon est déterminée à l'aide de la formule statistique de Beaud et Marien 2003 : $n' = \frac{N \times 400}{N + 400}$. Avec n' = l'échantillon, N = l'effectif total de la population (6913) selon l'INStAD, 2013. Ainsi, $n' = \frac{6913 \times 400}{6913 + 400} = 378,12$ soit 378 personnes enquêtées. Un taux de 40 % a été appliqué à la taille de l'échantillon pour rester dans la période d'enquête. Donc $n = 378 \times 40 / 100 = 151$ personnes enquêtées.

L'enquête de terrain a été réalisée avec des outils de collecte tels que : le questionnaire, le guide d'entretien, une grille d'observation et un appareil photographique.

3- Résultats

3.1 Problèmes d'aménagement des parcelles non loties

La question de l'aménagement des parcelles non loties au Bénin est un enjeu majeur qui impacte directement le développement urbain et rural du pays. Ces parcelles souvent situées en zone rurale, représentent un potentiel considérable pour toute la Commune en termes de zone agricole et de développement économique et social. Cependant, leur aménagement se heurte à de nombreuses contraintes.

3.1.1. Occupation anarchique des terres

L'habitat n'est pas planifié et 85 % des présumés propriétaires opte pour l'installation spontanée et anarchique puis que la mairie n'a pas su anticiper et de la mauvaise mise en œuvre des rares outils de gestion spatiale élaborés. Dans un contexte où le permis de construire étant ignoré par les acquéreurs, de même que les prescriptions élémentaires en matière d'urbanisme et de planification spatiale, des constructions poussent tous les jours sans aucune norme dans ces villages non lotis. La planche 1 présente les différents types d'habitations dans la Commune d'Akpro-Misséré.



Planche 1 : Habitation traditionnelle (1.1), Habitation semi-moderne (1.2) et Habitation de type moderne (1.3)

Prise de vue : S. C. Akonde, septembre 2024

De l'observation de la planche 1, la photo 1.1 montre une habitation traditionnelle construite sur les parcelles non loties à Ouayi-Sogbé. Ces constructions sont faites en terre de barre coiffée de pailles ou des branches de palmiers. Pour 55 % des acquéreurs, c'est après l'opération de remembrement qu'ils procéderont à la construction des habitations modernes, puisque toute construction avec des financements lourds peut toutefois, être détruite lors d'une opération d'aménagement (la voirie). La photo 1.2 montre un type d'habitation semi-moderne à Ouayi-Sogbé clôturée avec portail. Leurs murs sont parfois badigeonnés et leurs sols cimentés. L'utilisation de plus en plus de brique constitue la matière utilisée au niveau de ce type d'habitation.

De l'observation de la photo 1.3, il ressort qu'au niveau des habitations modernes à Vanté, un plan architectural est bien élaboré avant le démarrage des travaux de construction. Les maisons construites sont toutes crépies et parfois peinture à la chaux.

Les principaux acteurs de cet aménagement spontané sont les acquéreurs qui achètent des parcelles et construisent à leur guise, selon leurs moyens et leur goût. L'occupation anarchique des terres se fait donc sans aucun aménagement préalable à cause du fort besoin en terres constructibles, la demande en bâtiment faciles d'accès pour les clients et susceptibles d'abriter les ateliers de coiffure, de couture, de mécanique, de vulcanisation et des boutiques de produits manufacturés divers sont les causes de la transformation rapide dudit espace sans laissé un peu d'espace pour la voirie.

3.1.2 Problèmes socio-culturels

L'aspect clés dont il faut faire allusion selon les explications du chef division de l'environnement de la Commune d'Akpro-Misséré est l'existence des forêts sacrés dont parfois on applique le coefficient de

réduction ou on recasse des personnes sur les parcelles. Dans des zones rurales, on observe aussi l'opposition d'un clan aux opérations de lotissement compte tenu des vastes espaces dont ils disposent. Notons aussi la réalité culturelle de la zone liée à leur mode vie. La mode de vie des autochtones impacte celle des étrangers, d'où les disputes. L'exemple palpable selon le CDE de la Commune est le village de Kpanoukpadé où les Nagos et les Gouns disputent d'un vaste domaine de plus de 400 hectares.

3.1.3 Poids des partis politiques

Dans un entretien accordé au Premier Adjoint au Maire (PAM) de la Commune d'Akpro-Missérété, les parties politiques n'interviennent pas dans les opérations de lotissement ni dans sa suspension. Il pense sauf erreur de sa part que les partis politiques ne peuvent ni de près ou de loin être un empêchement pour les plans de développement. Contrairement à lui, le C/DSPEE estime que les parties politiques peuvent parfois mobiliser des couches sociales, les jeunes et les associations de développement à s'opposer aux opérations de lotissement. Ils préfèrent la désinformation pour soulever la population à parfois saisir les autorités compétentes pour demander la suspension des opérations de lotissement.

3.1.4 Taux élevé du coefficient de réduction

L'un des problèmes qui bloque les opérations de lotissement dans plusieurs Communes est le taux élevé du coefficient de réduction. Ce coefficient de réduction qui est la participation en portion de chaque présumé propriétaire au profit des infrastructures sociocommunautaires (ouvrages et domaines publics). Il est déterminé selon la formule suivante : $CR = (SV + SE - (SVE + SEE)) / (ST - (SVE) + SEE) \times 100$ avec $SV = ST - SL$.

Cependant, le coefficient de réduction est souvent un facteur de blocage dans les opérations d'aménagement urbain. En effet, les populations sont toujours réticentes face à un coefficient élevé qui selon elles, entraînerait une diminution drastique de la superficie de leur parcelle au recasement. Pire, elles proposent souvent dans le but de réduire ce coefficient et par ricochet d'agrandir leur parcelle recassée, non seulement de diminuer les emprises des voies projetées, mais aussi de supprimer certaines réserves foncières pour les équipements socioculturel, oubliant ainsi que le lotissement d'aujourd'hui trace la ville de demain.

Le constat est que le niveau de la division parcellaire entraîne pendant le lotissement, l'implantation de parcelles de superficie variable d'une part mais aussi et surtout de parcelles de petite superficie qui sont souvent effilées, ressemblant parfois à des passages. Ce coefficient varie de 35 % à 45 % dans les villages déjà lotis dans la Commune d'Akpro-Missérété.

3.1.5 Conflits fonciers

Les conflits fonciers sont fréquents, notamment dans les zones à forte croissance démographique. Les parcelles non loties sont souvent objet de conflit à cause de l'absence du titre foncier. Les questions de propriété, d'héritage et de droit d'usage compliquent la mise en œuvre des projets d'aménagement. Tous les phénomènes de tensions et compétitions pour les ressources naturelles et les affrontements qui peuvent en résulter : concurrences, désaccord, litiges, différends, oppositions déclarées ou affrontements violents.

3.1.6 Conflits de succession

L'un des problèmes auxquels est confrontée la population dans les zones non loties est le conflit de succession. En effet, la source de ces conflits identifiés est le partage inéquitable des biens successoraux qui se traduit par l'inégalité dans le partage des terres. A l'issue du conseil de familles, les hommes s'accaparent des terres de grandes superficies et les femmes de petites ou elles ne bénéficient presque pas.

3.1.7 Conflits de limites

Selon 76 % des personnes enquêtés, les conflits de limites sont fréquents dans ces villages ne possédant pas le PFR. Le PFR est le Plan Foncier Rural disponible exceptionnellement dans six villages dont Ouayi-Sogbé, Houézounmé-Daho, Tohouikanmé, Sédje-Gbagbo, Kpolé et Houézounmé-Kpèvi. Avec cet outil, le conflit de limite n'existe pas dans ces villages dont la population a déjà le certificat foncier

rural ; ceci sécurise les terres puis que le projet avait relevé les parcelles en présence des présumés propriétaires puis l'attribution de numéro aux parcelles pour éviter les conflits de limite. Quant aux autres parcelles, étant une dispute des limites des parcelles qui opposent deux présumés propriétaires ou un acquéreur et un héritier, les concernés essaient de faire recours au chef de village qui à leur tour joue la médiation. Par ailleurs, les villages de Zoundji, Agondozoun, Vanté, Zoungbomè et Koudjananda non lotis sont inclus dans les conflits de limite avec la Commune de Dangbo. De plus, tous les villages limitrophes de la Commune d'Akpro-Missérété ont un conflit de limite avec la Commune de Dangbo.

3.1.8 Conflits liés au contrat de vente

A ce niveau aussi, un véritable problème se pose. En effet, les enfants d'une collectivité se soulèvent et réclament la parcelle appartenant à leurs aïeux. Pour eux, le prix de la parcelle à la première vente ne correspond pas au prix auquel elle devrait être vendue. Pour cela divers arrangements sont possibles entre l'acquéreur et les héritiers. L'acheteur rachète la parcelle et parfois les héritiers lui attribuent une autre qui n'est pas forcément de son goût. De ce fait naissent les problèmes, les conflits. La construction entamée parfois sur la parcelle est bloquée, arrêtée et abandonnée parfois aux herbes, aux reptiles.

3.1.9 Conflits liés au gage

La mise en gage est le fait pour un propriétaire terrien en difficulté financière de céder la terre à son créancier en garantie du paiement d'une dette qu'il avait contractée pour résoudre des problèmes financiers urgents (décès, maladie grave, paiement de frais de scolarité aux enfants). Pour 30% des personnes enquêtées, le créancier-gagiste bénéficie de l'usage et l'usufruit du terrain. De plus, il exerce des pressions sur le débiteur en raison du non-respect de l'échéance. La terre peut lui être vendue par la suite. Ce conflit est souvent géré par la Commissariat de l'arrondissement concerné selon les explications du chef de village de Ouyi-Sogbé.

3.1.10 Faux et usage de faux

Ce phénomène malsain continue toujours de sévir dans les arrondissements où la population met toute leur confiance sur les démarcheurs, les géomètres et parfois certains élus locaux. Ces hommes malhonnêtes font parfois des papiers falsifiés ou la photocopie des conventions de vente, acte de donation ou de succession qui ne sont ni pour eux et disent qu'ils sont les véritables propriétaires des lots à vendre.

Un tel aspect qui existe depuis l'ère de la révolution continue toujours à dicter sa loi selon 25 % des personnes enquêtées. Une telle situation qui se recule progressivement à cause des innovations opérées dans la gestion foncière qui oblige le vendeur à faire recours à un notaire pour l'enregistrement et l'obtention du titre foncier avant toute opération de vente. Mieux après le remplissage des formalités au niveau de l'ANDF, le constat physique est fait par l'un du personnel des affaires domaniales sur le terrain à vendre en présence du vendeur et de l'acheteur avant la signature de la Secrétaire Exécutive pour la finalisation du dossier.

La figure 2 présente la synthèse des problèmes d'aménagement des parcelles non loties dans la Commune d'Akpro-Missérété.

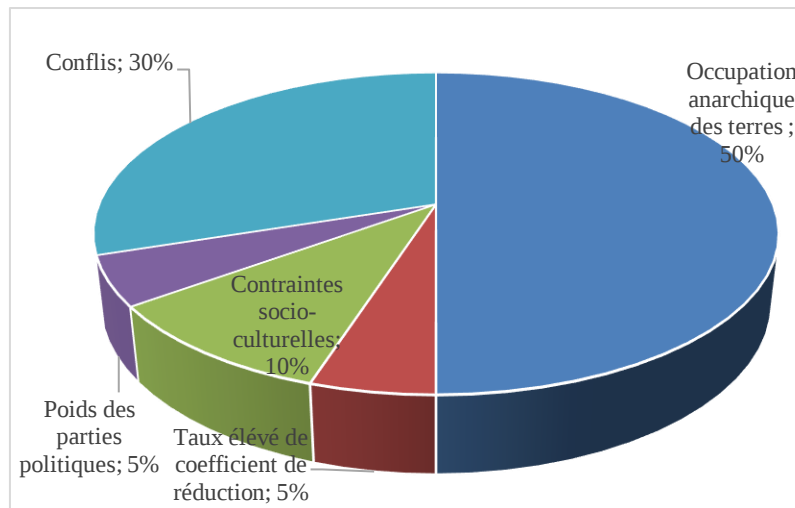


Figure 2 : Proportion des contraintes de l'aménagement des parcelles non loties

Source : Enquêtes de terrain, septembre 2024

De l'analyse de la figure 2, il ressort que l'occupation anarchique des terres (50 %) représente la contrainte majeure dans la Commune de Akpro-Misséré. Après cette contrainte, vient les conflits fonciers (30 %), contraintes socio-culturels (10 %), et le poids des parties politiques (5 %). Ces contraintes ralentissent les travaux et ne favorise pas l'évolution des opérations de lotissement dans ladite Commune.

✓ **Avis des chefs de ménage sur les problèmes**

Plus de 86 % des personnes enquêtées ont exprimé leurs mécontentements face aux opérations de lotissement dans la Commune d'Akpro-Misséré. Que ce soit les autorités de la Commune et les populations, malgré les bienfaits du lotissement, plusieurs problèmes fonciers sont relevés au cours de cette opération pour diverse causes. Ils déplorent amèrement les modes d'accès à la terre et bien d'autres au nombre desquelles : l'insécurité des mutations et de la propriété, l'empiètement du domaine.

Une autre cause des problèmes citée par les enquêtés est la mauvaise identification du terrain sur lequel porte la mutation. Le terrain que l'on croit avoir acheté n'est pas toujours celui qui est désigné sur le document que l'on a reçu. A cela s'ajoute aussi les fraudes foncières organisées par les géomètres en charge des lotissements dans la Commune. 80 % des enquêtés déclarent que des géomètres profitent de ces occasions pour avoir des parcelles eux-mêmes qu'ils revendent ensuite. D'autres parmi eux négocient avec certains acquéreurs qu'ils recassent sur un terrain qui ne leur appartenait pas ce qui est à la base des problèmes fonciers dans la Commune.

3.2 Mesures de renforcement

Pour remédier à ces problèmes, plusieurs mesures peuvent être envisagées.

3.2.1 A l'endroit des acquéreurs

Il s'agit entre autres pour les acquéreurs de :

- mener des enquêtes personnelles pour s'assurer que la parcelle ou le domaine à acheter n'est pas litigieux. Les propriétaires terriens doivent mettre en valeur les parcelles acquises ;
- remplir toujours les formalités administratives après tout achat de parcelle ;
- titrer toujours sa parcelle ou domaine afin d'assurer sa propriété ;
- faire toujours des levés topographiques pour connaître sa réelle superficie et ses limites avant d'y mentionner sur la convention de vente ; ceci limitera les conflits en matière de superficie.

3.2.2 A l'endroit de l'Etat

L'élaboration de plans d'aménagement urbains précis permet de définir les utilisations futures de ces terrains. Des règles strictes doivent être mises en place pour prévenir les occupations illégales et les constructions anarchiques. Il est essentiel de mettre en place des mécanismes de médiation et de conciliation pour résoudre les conflits fonciers et sécuriser les droits de propriété. Ce qui permet de régler les différends qui opposent des populations de ses parcelles non loties souvent faute de papier pour certains et doute de superficie pour d'autres. De même, il faut que les autorités redoublent d'effort pour que la population comprenne le bien fondé du nouveau code. La gestion des parcelles non loties peut être confiée à des entreprises spécialisées ou à des associations notamment le recours à des partenariats publics-privés, à des financements participatifs peut contribuer à mobiliser les ressources nécessaires. Par ailleurs, les collectivités locales peuvent accorder des subventions pour financer les travaux d'aménagement avec le soutien de l'Etat.

3.3 Suggestions pour aménager les zones non loties

Le présent document est un guide pouvant permettre aux autorités de la Commune d'Akpro-Miserrété de mener un aménagement des parcelles non loties. Pour ce faire, voici quelques suggestions :

- sensibiliser la population sur la modernisation des zones à lotir puis que, sans lotissement, pas de développement ni de fourniture en eau courante, d'électricité, de voie de communication à savoir la construction des routes, des ponts dont l'ouverture de leur village sur les localités voisines ;
- faire comprendre également à la population les infrastructures, leurs importances afin qu'elle cesse de réclamer les parcelles réservées ou à empiéter en se référant au coefficient de réduction afin d'éviter les conflits entre acquéreurs et les autorités communal ;
- vérifier l'authenticité des documents détenus par le vendeur ;
- accélérer les formalités relatives au règlement de conflit ;
- organiser des journées de dialogue sur le foncier ;
- organiser des campagnes de sensibilisation des populations sur le lotissement dans les différentes langues locales parlées dans la Commune ;
- étudier les conflits fonciers et déterminer leur mode de règlement ;
- concilier le droit coutumier avec le moderne pour le règlement des conflits ;
- associer les élus locaux à la gestion de ses parcelles non loties ;
- l'initiation de l'opération de remembrement : il s'agit tout d'abord d'un outil de planification urbaine qui permet la revente de lots destiné à être bâtir. C'est la division d'un terrain en plusieurs propriétés destinées à bâtir. Celle-ci apparait comme une opération de régulation de l'occupation anarchique par les populations des périphéries urbaines, du fait que l'installation des populations précède les travaux de lotissement, dans la zone d'étude.

4-Discussion

Les parcelles non loties sont des terrains, non regroupées, souvent situées dans les zones rurales disposant de plus d'espace comme les villages des zones non loties dans la Commune d'Akpro-Misserrété. Ces parcelles non loties présentent une pluralité de facteurs déterminant. En s'appuyant sur les résultats obtenus auprès des enquêtés dans les différents villages non lotis, il ressort que les parcelles non loties sont caractérisées par les habitations traditionnelles (55 %), semi-moderne (40 %) et les habitations modernes (5 %). Ces résultats sont conformes aux travaux de recherche de D. M. Baloudi (2013, p.12). Selon l'auteur, les populations s'installent souvent sans lotissement et sans aménagement. C'est après que les pouvoirs publics réalisent une viabilité ou une restructuration à l'issue de laquelle les voies sont ouvertes et des espaces dégagés pour la réalisation des équipements socio-collectifs. Ce système crée beaucoup de désagrément aux populations qui voient parfois leurs habitations qu'elles ont mis toute une carrière à construire être démolies pour les opérations de lotissement. Il s'ensuit souvent des résistances, des litiges et des blocages à ces opérations.

Etant déjà des parcelles isolées souvent proposé à un prix au m² moins élevé que celui des parcelles loties et déjà viabilisés, l'occupation anarchique des terres (50 %), les conflits fonciers (30 %), les contraintes socio-culturels (10 %) et le poids des parties politiques (5 %) sont autant de problèmes

d'aménagement des parcelles non loties. Les problèmes d'aménagement des parcelles non loties identifiés dans le secteur de recherche sont semblables à ceux de C.Y. Aihou (2019, p.7). Selon lui, le lotissement, au lieu d'être la solution aux conflits entre acteurs et populations, est devenue la source de nombreux problèmes à Vakon. Il cite l'absence de prévoyance d'une superficie agricole, la spéculation foncière, la fixation arbitraire du coefficient de réduction et les bradages des réserves administratives.

Des mesures et suggestions sont proposées à l'endroit des différents acteurs pour une meilleure viabilisation des parcelles non loties de la Commune de Apkro-Misséréte. C'est dans le sens que W. Namouni Walid (2018, p. 17) notifie que le lotissement permet la viabilisation et l'équipement grâce à l'investissement public. Il permet le développement économique parce qu'il favorise les investissements et donc la création la richesse. Selon l'auteur, les plans de lotissement ne prévoient pas la protection des terres cultivables. Les principaux éléments du plan de lotissement et de l'urbanisation de la Commune sont les terrains (bâti ou non), le plan de voirie, les réseaux d'eaux, les réseaux d'électricité, le plan d'assainissement, les équipements, les espaces verts et les réserves administratives sont ici considérés comme éléments vulnérables en ce sens que la probabilité de leur affectation à des fins auxquelles ils sont originellement destinés est très faible. Ils disparaissent dans la phase d'application, ou bien dans le meilleur des cas subissent des réductions de superficie.

Conclusion

La présente recherche a permis d'aborder la problématique des parcelles non loties dans la Commune d'Akpro-Misséréte.

Une approche méthodologique a été utilisée afin d'atteindre les objectifs fixés. Cette méthodologie s'articule autour des données utilisées, la collecte des données, le traitement des données et l'analyse des résultats.

Au terme de cette étude, il est à retenir que les parcelles non loties sont caractérisées par les habitations traditionnelles (55 %), semi-moderne (40 %) et les habitations modernes (5 %). Vu ses caractéristiques, des problèmes d'aménagement de ses parcelles non loties s'imposent. Au nombre de ceux-ci figure l'occupation anarchique des terres, les problèmes socio-culturels, le poids des partis politiques, le taux élevé du coefficient de réduction, les conflits fonciers, le conflit de succession, le conflit de limites, le conflit lié au gage, conflit lié au contrat de vente et le faux et usage de faux. L'aménagement des parcelles non loties est un défi complexe qui nécessite une approche multidisciplinaire et une mobilisation de tous les acteurs concernés. En mettant en œuvre des politiques publiques cohérentes et en favorisant la participation des populations, il est possible de transformer ces parcelles en de véritables espaces de vie, tout en préservant l'environnement et en favorisant le développement durable du pays.

Références bibliographiques

ABOUDOU Moumouni (2003) : La gestion des espaces agricoles à la périphérie des urbains Ouest Africains. Le cas de Parakou au Bénin. Programme INCO ECOCITE, document de travail n°21 de l'Institut d'anthropologie et d'études africains, Mayence : université Johannes, 177 p.

ADAMOU Gutenberg (2007) : Contraintes liées au lotissement de la Commune d'Abomey, Article, 8 p.

ADOKOU Paul (2012) : Evaluation des stratégies de gestion des ordures ménagères dans la ville de Bohicon : l'exemple des projets de gestion des déchets initiés par la SBEE/IGIP et CBDIBA. Abomey-calavi, UAC, mémoire de maîtrise de géographie, 75 p.

AIHOU C. Y. (2019) : Gestion des réserves administratives au Bénin. Rapport d'étude, MAEP, 23 p.

AKPINFA Dossou Edouard (2006) : Problématique de la gestion foncière dans les centres urbains secondaires du Bénin. Mémoire de maîtrise, département de géographie et Aménagement du Territoire, UAC, 50 p.

AVOCEVOU Roméo (2014) : La dégradation du site urbain de DANGBO, causes et impacts, Abomey-Calavi, FLASH, mémoire de géographie, 96 p.

AZON Kossou (2008) : La question foncière et le développement local : cas de la Commune d'Abomey. Mémoire de maîtrise de géographie, FLASH, 59 p.

BALOUDI Makodjami David (2000) : Aménagement des villes secondaires au Bénin cas du double urbain Abomey-Bohicon. Travail de DESS inter facultaire en population et dynamique urbaine, UNB, 34 p

INStAD (2003) : Cahier de charge et quartier de ville, 34 p.

INStAD (2013) : Analyse des résultats de recensement général de la population et de l'habitation (RGPH4), 43 p.

KARMA Sayon (2008) : Croissance urbaine et gestion des infrastructures et équipements à Dakar. Article scientifique, 100 p.

NAMOUNI Walid (2018) : La parcelle comme une unité d'intervention urbaine et architecturale. Master 02 en architecturale. 60 p.

BRUNET Roger (2000) : Les mots de géographie, Reclus, Livre, 288 p.

TADJA Idrissou (2015) : Mécanisme de lotissement et conflit domaniaux dans la ville de Tanguéta. Mémoire de Géographie FLASH, UAC, 86 p.

VISSOH Ahotondji Sylvain (2007) : Accès et utilisation du sol dans la ville de Savalou. In Bengéon n°XX, UAC. Pp. 17-34.

VISSOH Sylvain (2013) : Concept de développement local. Note synthèse de cours.15 p.