DYNAMIQUE FONCIERE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES EN MILIEU PERIURBAIN D'ATAKPAME AU TOGO

W. OLADOKOUN
Faculté des Lettres et Sciences Humaines
Université de Lomé, Togo
E-mail : doladokoun@yahoo.com

RESUME

L'insécurité foncière en milieu périurbain d'Atakpamé au Togo constitue un handicap majeur au développement de l'activité agricole. L'appropriation des parcelles de grande taille par voie d'achat et la conversion des terres arables en des parcelles à bâtir, du fait de l'étalement du périmètre urbain d'Atakpamé, entraînent la dépossession des collectivités lignagères de leur patrimoine foncier. Le morcellement excessif des terres sous la pression démographique induit une réduction de la taille des exploitations et du couvert végétal, une surexploitation des terres et la dégradation des sols. Il en résulte la faiblesse du pouvoir d'achat des ménages et des conflits fonciers inter-collectivités. La mise en place d'une politique de gestion durable des espaces à vocation agricole en vue d'une sécurisation foncière, s'impose.

***Mots-clés** : Dynamique foncière ; Milieu périurbain ; Insécurité foncière ; Pauvreté ; Atakpamé*

ABSTRACT

The insecurity in land ownership in the sub-urban areas of Atakpamé in Togo constitutes a major hurdle to the development of agricultural activities. The acquisition of large scales of plots through purchase and the conversion of arable lands into plots on which to build, and the stretching of the urban perimeter of Atakpamé, leads to the dispossession of local lineage lands owners. The excessive splitting out of plots due to the population increase results in the reduction of the size of farming lands as well as that of the vegetation areas. The over-exploitation of lands provokes the degradation of the soil. This situation weakens the purchasing power of the households and ignites land disputes opposing various communities. The necessity to put in place a sustainable policy of agricultural land management in order to secure land ownership is a must.

***Key words** : Land Dynamic ; Sub-Urbain Areas ; Land Insecurity ; Pauvreté ; Atakpamé*

INTRODUCTION

Les villes d'Afrique subsaharienne sont caractérisées par une croissance démographique et un développement de l'agriculture marchande qui sous-tendent des

mutations foncières. Ces facteurs concourent à une dynamique foncière et induisent une intensification des besoins en terres arables. L'extension de ces villes participe à l'absorption des terres dans les agglomérations rurales périurbaines. Les tensions observées autour des terres traduisent l'inquiétude des acteurs locaux de voir disparaître leur réserve foncière. L'accumulation des terres par des exploitants absentéistes, par le biais de la vente, fait que les paysans n'assurent plus la maîtrise du contrôle de leur domaine d'exploitation. La concurrence au sujet des terres provoque l'insécurité foncière.

Le foncier constitue de nos jours, dans les pays d'Afrique subsaharienne en général et au Togo en particulier, un enjeu majeur dans les milieux ruraux, urbains et périurbains, d'où les défis auxquels ceux-ci sont plus que jamais confrontés. Il s'agit notamment du poids de la pression démographique, de la surcharge des périmètres urbains qui se traduit par le chômage des jeunes, le manque d'eau potable, la faim, la misère et surtout les problèmes fonciers. Les villes dans ces pays connaissent un développement incontrôlé ponctué par un exode rural et un fort taux de natalité. Il en résulte que plus de 50 % de la population de ces pays habiteront les milieux urbains à l'horizon 2010 (FAO, 2003).

L'extension absorbante due à la densification démographique qui caractérise ces villes depuis un demi-siècle, provoque une pression sans cesse croissante sur la terre, ce qui engendre des mutations au niveau des structures foncières (FAO, 1996). Le monde a connu au cours des 50 dernières années, une forte urbanisation. Ce processus a été plus accentué dans les pays en développement, qu'ailleurs. Une étude sur les transformations prévoit qu'entre 1960 et 2020, la population de l'Afrique de l'Ouest passera de 87 à 430 millions d'habitants, soit un accroissement de 490 % sur 60 ans (Snrech S., 1994). La population de la sous-région ouest-africaine, en d'autres termes, pourrait pratiquement quintupler. La proportion de la population urbaine par rapport à celle des campagnes est passée de 14 % en 1960 à 40 % en 1990 et atteindra, plus de 62 % en 2020 (Snrech S., 1994). Cette situation, fait augmenter considérablement les besoins à satisfaire en produits vivriers, ce qui pose le problème de l'insécurité alimentaire. La contrainte majeure à surmonter au Togo, aux fins du développement de l'agriculture, en milieu rural, est la sécurisation foncière. Le conflit entre l'urbanisation envahissante et les terres cultivables constitue dans les espaces périurbains, un défi majeur.

La terre, reste depuis deux décennies, le facteur de production le plus limitant devant la force de travail, les aléas climatiques et même le capital économique. Le foncier, même dans un contexte de crise économique grave et de forte dévaluation, où l'accès au capital est hautement difficile, continue d'apparaître comme la première contrainte dans l'exercice du travail agricole. La pression et la compétition sur les terres périurbaines à vocation agricole, s'exercent avec le plus d'agressivité. Les campagnes, situées aux périphéries des centres urbains subissent profondément les contre coups de la dynamique foncière. Les terres agricoles qui se trouvent dans les espaces ruraux autour des villes, sont progressivement mises en valeur, au fur et à mesure que les pressions urbaines s'intensifient.

Le problème foncier se pose avec acuité aux alentours de la ville d'Atakpamé. L'urbanisation galopante y provoque une extension absorbante qui entraîne la réduction des terres. La conversion des terres arables en des parcelles à bâtir est à l'origine de la pénurie des parcelles de culture. La pression démographique sur le périmètre urbain d'Atakpamé et les villages environnants nécessite d'énormes espaces pour l'habitation et pour la pratique des activités agricoles. La forte demande des terres pour des besoins de logement et de l'agriculture entraîne le morcellement des domaines de culture et la réduction de la taille des parcelles, ce qui engendre une faible production.

Les paysans qui cherchent à démarrer une activité agricole dans les espaces ruraux périurbains d'Atakpamé ont difficilement accès à la terre. La pénurie des terres de culture

observée, entraîne des conflits entre les utilisateurs[1] du même domaine. Cette situation empêche systématiquement tout développement économique dans le milieu de recherche. L'intérêt doit alors porter sur la primauté et la nécessité d'élaborer des plans urbanistiques qui respectent et intègrent dans leur conception et application, les impératifs agricoles. Les pouvoirs publics togolais qui ont très peu d'emprise sur les questions foncières, se contentent à l'inverse de la plupart des pays africains, de la reconnaissance du droit coutumier dans la gestion des terres. Ils ont surtout un rôle de "gendarme" plutôt que d'animateur et encore moins de gestionnaire. Il leur est difficile de contrôler l'urbanisation et la vente abusive des terres en vue de sécuriser les terres agricoles. Des études socio-foncières s'avèrent alors nécessaires pour permettre de mieux cerner les problèmes fonciers au Togo et en particulier à Atakpamé, afin d'y assurer leur meilleure gestion.

Le problème qui ressort de ce constat général de la situation est l'identification des enjeux sociaux, économiques et environnementaux de la pression foncière sur les activités agricoles en milieu périurbain d'Atakpamé. Les préoccupations majeures qui se dégagent de ce problème sont les suivantes :

- comment se manifestent les transformations du foncier dans les espaces ruraux périphériques de la ville d'Atakpamé?
- quelles sont les causes et les conséquences de cette mutation ?
- quelles appréhensions réelles a-t-on des enjeux socio-économiques et environnementaux de cette dynamique foncière?

Le présent article vise à :

- déterminer les enjeux socio-économiques et environnementaux de la dynamique foncière dans l'espace rural autour d'Atakpamé ;
- analyser les implications qui en découlent;
- étudier l'effet du morcellement excessif des terres sur le développement de l'activité agricole.

La dynamique foncière autour de la ville d'Atakpamé se traduit par la disparition de la pratique de l'agriculture de subsistance au profit des jardins et des constructions d'immeubles. La terre dans l'environnement d'étude est l'objet de spéculation.

La réponse à nos différentes préoccupations a donné lieu à une recherche documentaire en rapport avec le thème étudié. Les travaux de terrain réalisés du 20 novembre 2009 au 22 janvier 2010, ont porté sur l'administration d'un questionnaire à 184 personnes, des interviews accordées à 16 personnes et des observations. Ces travaux nous ont permis d'échanger avec des acteurs du système foncier.[2] Les villages périphériques d'Atakpamé ci-après désignés, constituent notre secteur de recherche. Il s'agit de : Olanlo kopé, Maromi[3] , Awoyo[4], Edigbalè, Akpaka, Tadi-kopé, Abotessè, Alakoyo, Talo[5], Arouka kopé, Kpondavé et Adjido (figure 1).

[1] 1 Il s'agit des parents et de leurs enfants, puis des autochtones et des allochtones.

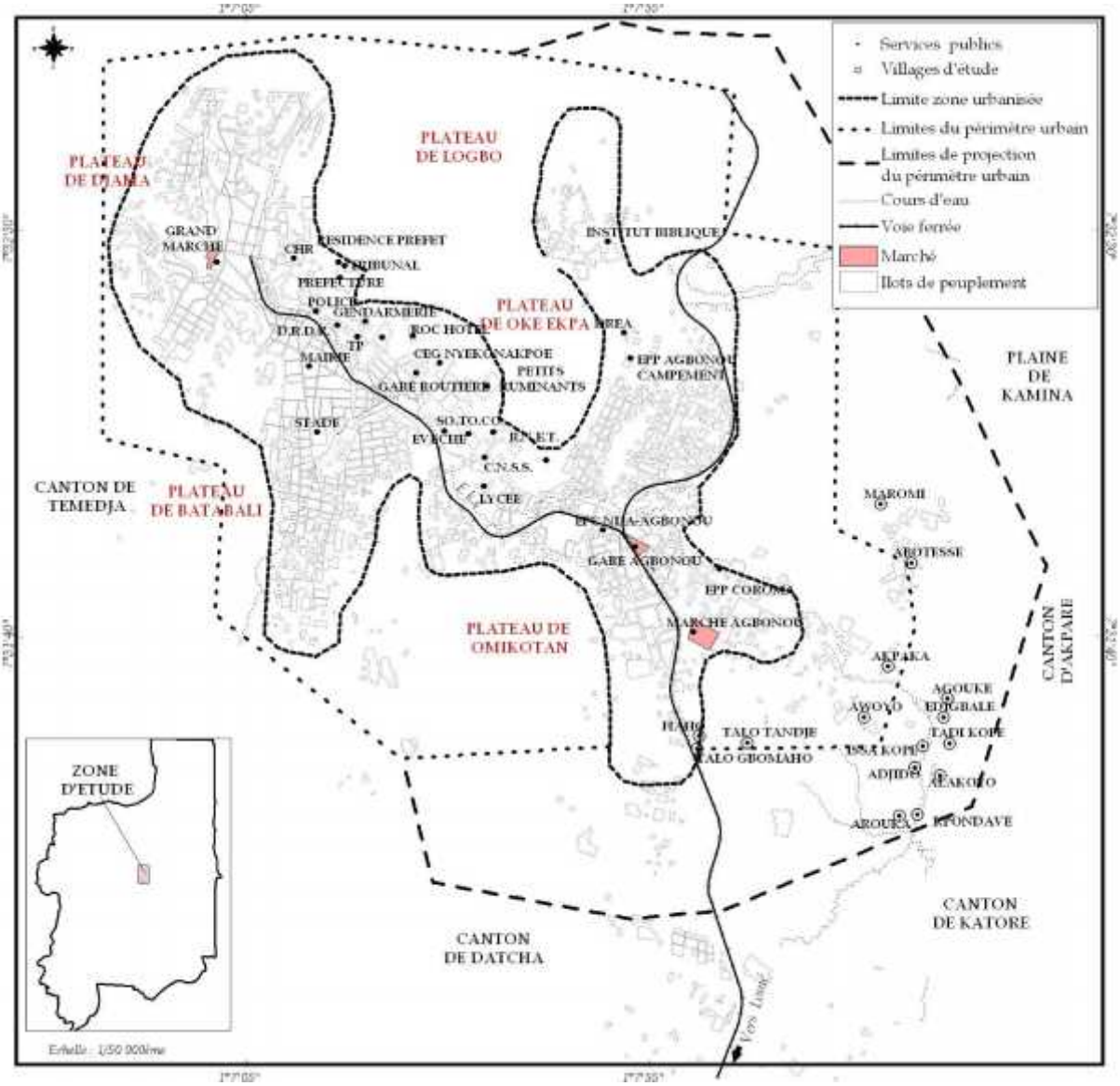
[2] Il s'agit des propriétaires terriens, des acquéreurs des terres par achat, des géomètres, des autorités municipales, judiciaires et administratives, des chefs traditionnels et des chargés de la gestion foncière.

[3] A Maromi, il y a les écarts de N'koèakparo et Tchakpana

[4] A Awoyo, nous retenons les écarts de Issa Kopé et Agoukè

[5] A Atalo, ce sont les écarts de Talo Gbomaho,Talo Afiho, Talo Tandje.

Figure 1 : Localisation de l'espace de recherche et sa dynamique spatiale



Source : Oladokoun W. sur la base des informations cartographiques d'Agence ECAUH 2000.

Ces villages d'étude sont ceux qui subissent à l'Est de la ville d'Atakpamé, la pression de l'urbanisation envahissante. Leurs habitants sont les détenteurs du droit coutumier et les principaux acteurs de la vente de parcelles dans l'espace étudié.

I. - UN ESPACE GEOGRAPHIQUE AUX DIVERSES POTENTIALITES

Le cadre géographique de l'aire d'étude se situe à l'Est de la ville d'Atakpamé. Celui-ci est compris entre 7°30' et 7°35' de Latitude Nord et 1°07'et 1°11' de Longitude Est. Atakpamé se singularise par son site montagneux qui lui confère le statut de ville de résidence climatique par excellence. Elle exerce aussi une fonction administrative qui lui reconnaît le titre de chef lieu de la préfecture l'Ogou et de celui de la Région des Plateaux. L'hinterland de ces entités

administratives[6] économiquement riches, regorge de ressources potentielles variées. Le périmètre urbain d'Atakpamé, d'après le décret du n°79/273 du 9 novembre 1979, couvre une superficie de 4 200 ha.

La ville d'Atakpamé jouit d'une position stratégique privilégiée. Elle est au carrefour de l'axe routier Nord-Sud et des axes désenclavant l'Ouest de la Région des Plateaux[7]. Sa proximité géographique qui la situe à 160 km de Lomé, fait d'elle un important centre d'accueil, de transit et de commerce, un point de rencontre et d'échanges. Elle reste aussi un lieu de convergence pour les produits agricoles venant de toutes les régions et le point de distribution des produits manufacturés vers les milieux ruraux. Sa vocation commerciale conjuguée avec son statut économique et politique sont autant de facteurs qui expliquent le dynamisme de l'installation des commerçants et l'attrait des ruraux. La demande accrue de parcelles à bâtir fait régresser les parcelles cultivables. Le secteur d'étude est un milieu où prédomine l'activité agricole.

1. Un milieu naturel favorable à l'activité agricole

L'aire de recherche est caractérisée par un relief montagneux avec des pentes plus ou moins accidentées, allant de 20 % à 40 %) (Noumonvi S. Y., 2000). Le site de la ville est marqué par un vaste plateau avec au Nord-Ouest le plateau de Djama, au Nord le plateau de Logbo, à l'Ouest le plateau de Batabali, au Sud le plateau de Omikotan et au Nord-Est le plateau de Oké Ekpa (figure n°1). L'Est de la ville d'Atakpamé encore appelée la plaine de Kamina, contrairement à l'Ouest qui présente une contrainte orographique, est caractérisé par une topographie qui la prédispose au développement des activités agricoles et à la construction des logements résidentiels.

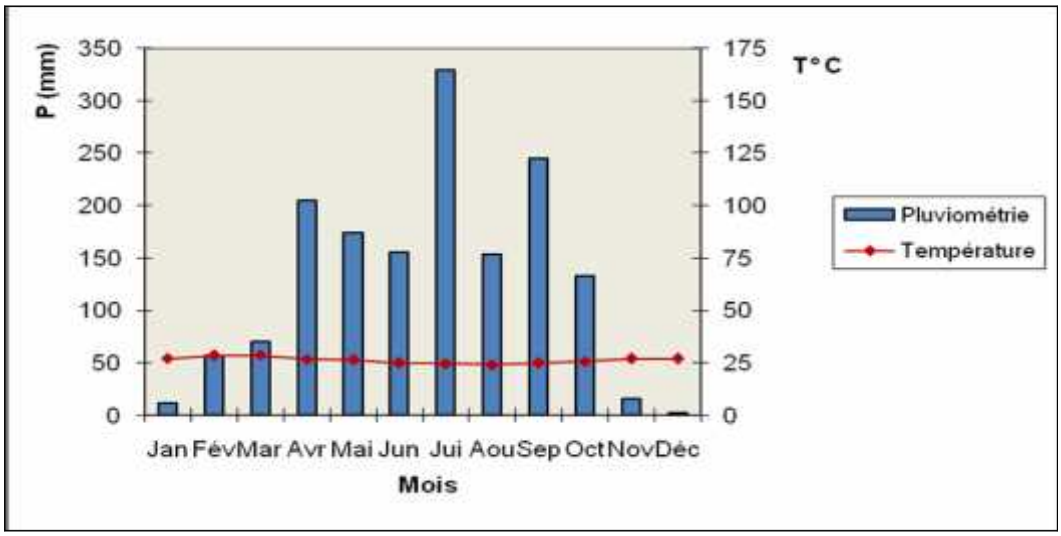
L'environnement de recherche est caractérisé sur le plan climatique, par deux saisons pluvieuses et deux saisons sèches. La grande saison pluvieuse va du mois d'avril jusqu'en juillet et la petite de septembre à octobre. La grande saison sèche s'étale sur 4 mois (décembre à mars), période durant laquelle tout le pays est balayé par l'alizé du Nord appelé couramment l'harmattan. La petite saison sèche dure seulement un mois, celui d'août. Celle-ci est caractérisée par la présence de la brume humide. On assiste depuis plus de deux décennies, à l'évolution du régime pluviométrique. Celui-ci passe d'un régime bimodal à un régime uni-modal[8] (Figure 2).

[6] Elles rappellent la préfecture de l'Ogou et la Région des Plateaux.

[7] Il s'agit de l'axe Atakpamé-Kpalimé et de celui reliant Atakpamé à Badou.

[8] Cette perception est partagée par Yenlere D. F., (1990), Johnson D. B., (1997), Noumonvi S. Y., (2000) et Yebli T., (2004) sur la base des résultats de leurs travaux.

Figure 2: Diagramme ombrothermique de la station d'Atakpamé: moyenne de 1990-2007



Source : centre synoptique météorologique d'Atakpamé (2008)

L'évolution saisonnière vers un régime uni-modal permet d'observer l'inexistence de petite saison sèche. Le régime climatique est marqué par une seule saison pluvieuse allant de février à octobre. On y enregistre 4 à 5 mois écologiquement secs. Le calendrier agricole connaît des perturbations. L'inobservation des dates de semis par rapport aux variations marquées des saisons au cours de l'année, pose de sérieuses difficultés à l'agriculture pluviale[9].

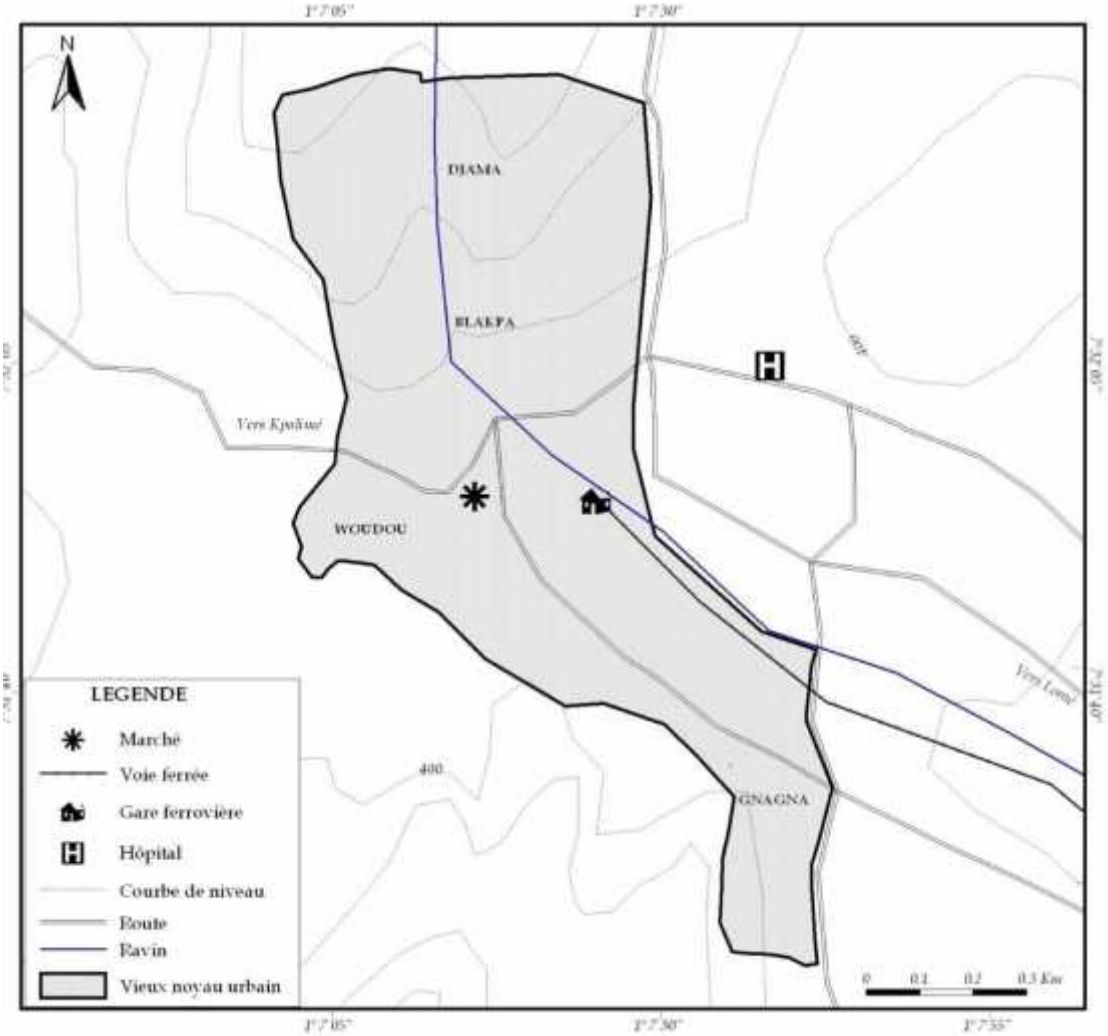
L'aire d'investigation renferme des sols caractéristiques de la pénéplaine précambrienne. On y trouve des sols ferrugineux tropicaux, des vertisols. Sur ces sols, se développe une série de végétation dominée par une savane arborescente. Quelques forêts galeries s'observent le long des rivières (Talo, Kezere, Eke…). La relique de la forêt d'Abotèssè témoigne de la présence des zones forestières. Le tapis herbacé est composé d'espèces pérennes bien adaptées au rythme saisonnier du climat. Les espèces généralement rencontrées rappellent celles qui sont connues sous les noms de : Terminalia, *Acacia, Afzelia, Citrus, Mangifera, Tectona, Elaeis, Eucalyptus.* Cette végétation est étroitement liée aux conditions climato-édaphiques du milieu de recherche. Elle est aussi influencée par une forte activité anthropique. Dans ce paysage, vivent des populations aux origines diverses.

2. Une occupation de l'espace portant l'empreinte des Ifè

L'histoire des Ifè d'Atakpamé remonte au XVIIIe siècle. Ils seraient partis d'Ilè-Ifè (région d'Abè-Okouta) dans le royaume d'Oyo (Nigeria) pour raison de persécution sous la conduite de leurs chefs respectifs Idaye et Atakpah (Gayibor N. L., 1997). Arrivés dans les collines, ils créèrent le premier noyau urbain composé des quartiers de Djama, Gnagna, Houdou et Blakpa (figure 3).

[9] Les paysans qui n'arrivent pas à faire le semis du maïs au début du mois d'avril, font de mauvaises récoltes.

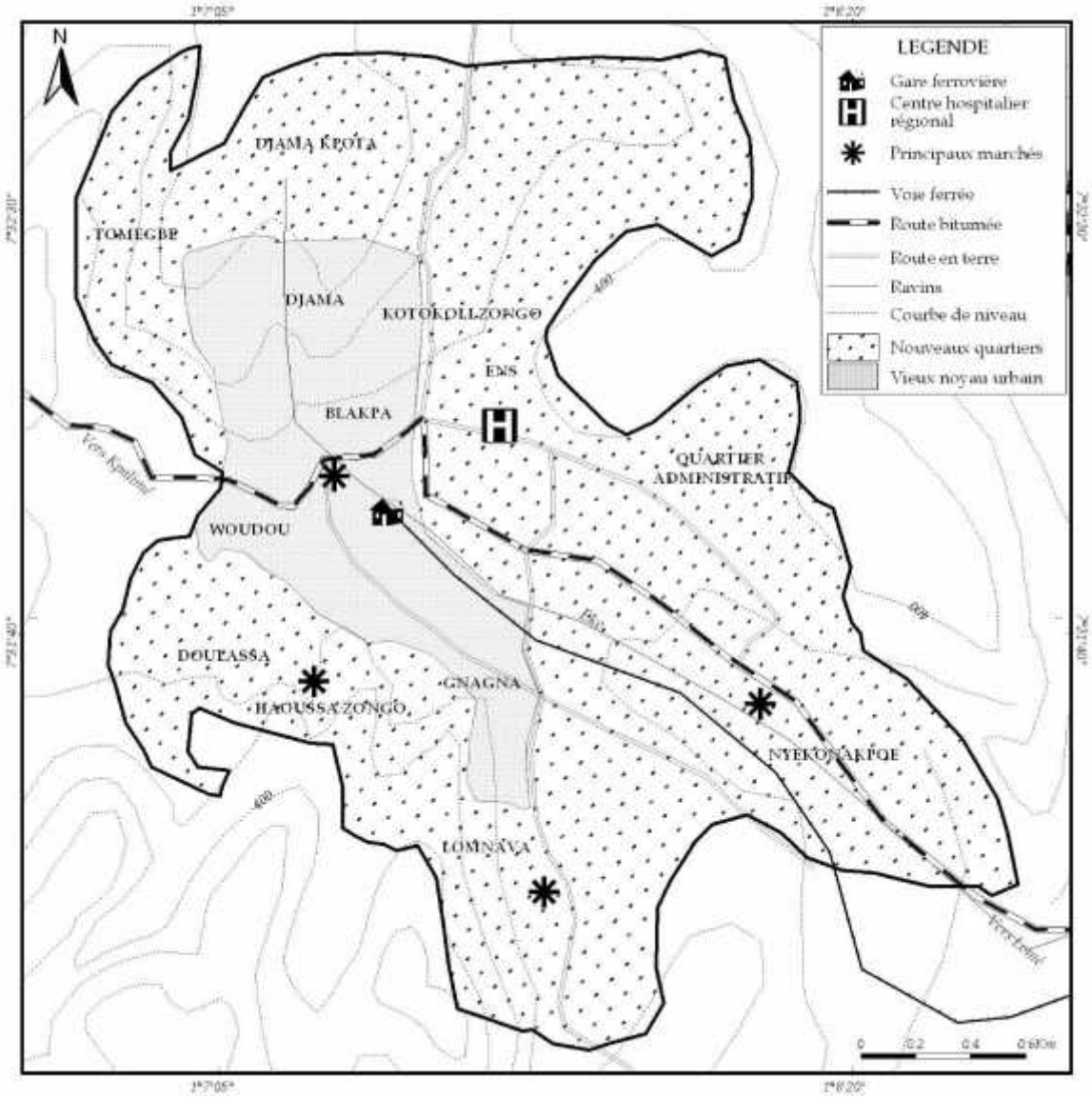
Figure 3: Situation géographique du vieux noyau urbain



Source: Nyassogbo K., 2004, carte réactualisée par Oladokoun W.

L'arrivée des Fons, des Datcha, des Ahlon, des Haoussa, des Tem, etc. a conduit à un brassage ethnique. Celui-ci a été déterminant dans le développement socio-économique du secteur d'étude. Il a conduit à une dynamique spatiale ponctuée par la formation d'un second noyau à partir duquel s'observe le centre-ville d'Atakpamé (figure 4).

Figure 4 : Localisation du centre-ville d'Atakpamé



Source : NYASSOGBO K., 2004, carte réactualisée par OLADOKOUN W.

Les Ifè représentent 77 % des groupes ethno-linguistiques qui peuplent l'espace étudié. Les Tchetti y sont majoritaires, soit 69 % de l'effectif des Ifè. Ils sont suivis des Djama[10], des Houdou et des Fon qui correspondent respectivement à 8 %, 7 % et 6 % de l'effectif des groupes ethno-linguistiques qui composent l'aire de peuplement. Les peuples allochtones venus d'horizons divers y opèrent. Il s'agit des Kabyè (5 %), des Ewé (3 %) et des Tem (2 %) (Figure 5).

Ces différents groupes ethnolinguistiques y ont assuré un melting pot. Celui-ci est rendu possible par l'abondance des terres cultivables et les facilités d'accès aux terres dont bénéficiaient les allochtones. Il résulte de l'interrelation entre ces groupes ethnolinguistiques et de leur cohabitation, des échanges culturels perçus dans leurs modes de vie et dans les systèmes d'exploitation agricoles. Le partage du savoir constitue une richesse culturelle et un atout au développement social et économique. Il n'exclut pas une évolution rapide des pratiques foncières qui influence profondément les exploitations agricoles et menace même leur existence.

II. - UN SYSTEME FONCIER EN PLEINE EVOLUTION

Le milieu périurbain d'Atakpamé est caractérisé par un dynamisme du système foncier. Celui-ci tire son origine de plusieurs facteurs.

1. Les facteurs de la dynamique foncière

L'environnement étudié est marqué par une dominance des régimes fonciers traditionnels caractérisés par une appropriation collective et une récente évolution vers une appropriation individuelle des terres. Celle-ci est sous-tendue par l'adoption de régimes fonciers modernes. La coexistence de ces deux régimes dans la gestion du patrimoine foncier est source de mutation en milieu périurbain d'Atakpamé. La mutation en question, se conjugue avec des faits historiques et politiques, le poids de la croissance démographique et des facteurs socio-économiques.

1.1. Les facteurs historiques

Le régime foncier dans la plaine de Kamina a connu une évolution. L'introduction du droit moderne par les colonisateurs dans la société traditionnelle contraint indirectement les peuples à se conformer à l'exercice de ce droit. Les Allemands, déjà au temps colonial, en vertu du droit moderne, avaient acquis à Kamina (Atakpamé), par voie d'achat, un domaine dont ils détiennent encore le titre de propriété. Le non respect des règles qui régissaient la terre, a entraîné, de l'avis de 59,24 % des enquêtés, la dislocation des lignages et l'émergence d'une oligarchie foncière. Cette situation provoque une compétition intra-lignagère qui aboutit à un morcellement des domaines fonciers lignagers et surtout à la marginalisation du chef de terre (Zongo M., 2006).

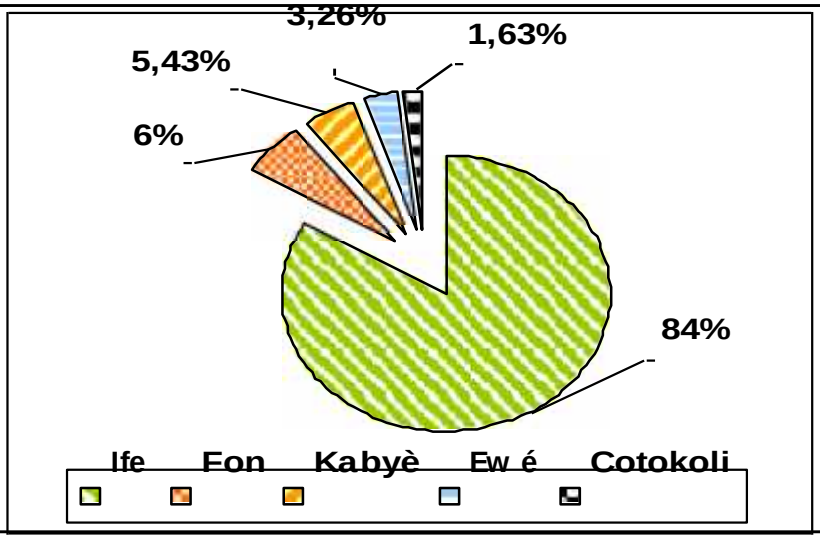
La pure déloyauté voire l'ancrage du banditisme dans la gestion des affaires foncières est notoire dans les localités de l'aire d'étude, faisant ainsi voler en éclats la cohésion sociale. La terre qui ne se vendait pas dans la communauté Ifè est devenue un objet de transaction. De l'appropriation collective, on passe par l'appropriation individuelle.

1.2. Les facteurs politiques

Ils se révèlent à travers l'inadéquation entre les décisions prises par les gouvernants concernant les réformes agro-foncières et la réalité sur le terrain. Des réformes qui visent, sans aucune étude préalable, à recenser des terres non exploitées afin de les redistribuer aux paysans sans terre, sont autoritaires. Les réticences des populations à adhérer à ces réformes ont d'ailleurs été l'une des causes des échecs des actions entreprises par l'Etat en 1974.

[10] Les Djama appartiennent au groupe ethnolinguistique Ifè.

Figure 5 : Répartition des différentes ethnies



Source : D'après les résultats de nos travaux de terrain, (2008).

1.2.1. Les perceptions au sujet de la réforme agro-foncière de 1974

L'insuffisance d'information et de sensibilisation qui a accompagné la réforme de 1974, fait que son contenu est resté incompris des ménages y compris même les allochtones qui s'y réfèrent en cas de besoin. La réforme, au lieu qu'elle soit un atout dans la gestion des affaires foncières, est plutôt considérée par les populations rurales comme une politique menée par l'Etat pour leur retirer les terres afin de les donner aux Kabyè qui sont à la recherche des terres agricoles dans le milieu (Banque Mondiale, 1996). Il en résulte une lutte féroce pour l'appropriation des domaines par les membres d'un même segment de lignage. Ils veulent tous mettre en valeur les meilleures terres de leur segment de lignage en vue de se constituer des domaines dont la pérennité sera incontestable (Zongo M., 2006). La course à l'occupation effective des vastes étendues de terres par les collectivités lignagères et surtout par des individus à titre personnel, va contribuer dans ce contexte, à accélérer l'évolution du régime foncier à travers l'achat des parcelles.

La peur des populations de voir leurs terres, être déclarées d'utilité publique, participe à leur marchandisation. La preuve est que l'administration allemande, déjà bien avant les indépendances, s'est appropriée un vaste domaine de la collectivité de Kamina, d'Afio et Talo Gbomaho dans la perspective de faire de Kamina la future capitale du pays. En 1983, les pouvoirs publics disposent d'un domaine de 10 ha et d'un autre de 200 ha, respectivement au motif d'y construire l'usine d'égrenage de Talo et d'y constituer un périmètre d'expérimentation de la culture cotonnière. Ces domaines qui résultent de l'expropriation de collectivités lignagères, n'ont pas fait l'objet de dédommagement satisfaisant. La crise socio-politique et les soulèvements des années 1990, ont donné à ces communautés, l'opportunité de rentrer en possession de leurs domaines. Ces domaines n'ont plus fait l'objet de partage entre les héritiers. Ils ont fait l'objet d'une production foncière et sont plutôt destinés purement et simplement à la vente. Le schéma directeur de la ville d'Atakpamé réalisé en 2000, fait une projection du périmètre de la commune qui envisage l'agglutination des villages périphériques. La conséquence est qu'en prévision à ces évolutions perceptibles, une recrudescence de

la vente des parcelles s'observe, sans que les pouvoirs publics ne s'y opposent.

1.2.2. Des instances publiques réduites à l'impuissance

L'immatriculation des terres, d'après le décret foncier de 1906, est facultative pour des terres qui sont détenues selon la tradition ou les usages coutumiers. Lorsque la terre pour la première fois, doit faire l'objet de vente ou d'une cession selon les procédures modernes, l'immatriculation n'est plus facultative mais obligatoire. Les terres, dans le secteur de recherche, ne sont pas immatriculées, mais sont vendues par les propriétaires terriens. L'impuissance des pouvoirs publics face à cette situation explique l'empressement qui règne au sujet de la vente des terres. Le cadastre qui a pour vocation de gérer les affaires foncières, n'impose pas le respect juridique des réglementations foncières. L'effet immédiat de ce déficit est l'anarchie constatée dans la vente des terres arables. Cette vente sous l'effet conjugué de la croissance démographique entraîne la pénurie des terres agricoles.

1.3. Des facteurs démographiques, fondement de la pénurie des terres

La poussée démographique participe à la pénurie des terres arables, surtout dans un contexte de technique de production peu évolutive, entraînant la pression d'une population croissante sur des ressources agricoles limitées. Le nombre de personnes par ménage est supérieur à 5 pour un pourcentage cumulé de 75 % des enquêtés et entre 10 et 20 pour 27 % des enquêtés (Tableau I).

Tableau I : La proportion du nombre de personnes par ménage

Taille de ménage	Fréquence	en %	Pourcentage cumulé
15 à 20	5	3	3
10 à 15	45	24	27
5 à 10	89	48	75
0 à 5	45	25	100
Total	184	100	

Source : D'après les résultats de nos travaux de terrain, (2010)

Le secteur d'étude, avec un taux d'accroissement naturel de 2,65 % et un indice synthétique de fécondité (ISF) de 7,4 enfants par femme, connaît une véritable expansion démographique. La taille moyenne des ménages, sur la base des résultats de nos travaux, est d'environ 11 personnes. Cette situation est due à la polygamie, au taux élevé d'ISF, de natalité (39,5 ‰) à la baisse de la mortalité (13 ‰) et au nombre important de personnes à charge.

La croissance de la population augmente le niveau des besoins dépassant ainsi la capacité des ressources naturelles à y faire face. La taille importante des ménages, de l'avis de 97,75 % des enquêtés, ne permet plus d'assurer la distribution des terres aux fins de satisfaire aux besoins exprimés comme c'était le cas. La superficie de terre cultivable héritée par un chef de ménage est en moyenne de 2 ha (soit un rapport de 11 habitants pour 2 ha). La taille moyenne qui revient de façon déductive, à chaque personne est de 0,18 ha. L'évidence est que la situation devient inquiétante[11] eu

[11] Cette inquiétude est partagée par la FAO (2006), pour qui le déclin des ressources agricoles par

égard à la dégradation de la qualité du potentiel de production alimentaire et de ses ressources.

La Banque Mondiale et la FAO (1991), dans la Revue du secteur agricole au Togo, s'inscrivaient dans cette logique. Elles faisaient remarquer que si les tendances démographiques persistent, comme c'est déjà le cas de certaines régions du Togo qui sont de véritables ruches humaines,[12] avec des densités allant de 160 à plus de 300 hab/km², le nombre moyen d'habitants pour 10 ha de terres arables passerait de 10 en 1995 à 26 en 2020. Cette forte concentration rurale qui se traduit par la saturation foncière des espaces agricoles réduira ainsi de plus de moitié la surface arable disponible pour un habitant. Ce problème de réduction des terres cultivables est encore plus accentué en ce qui concerne l'Est du secteur périurbain d'Atakpamé.

La ville d'Atakpamé, avec un taux d'accroissement annuel de l'ordre de 4 % entre 1997 et 2005, présente aussi des traits communs aux autres villes du Togo. La croissance démographique urbaine s'est poursuivie à un rythme à peine ralenti. La population de la ville, avec ce taux de 4 %, doublerait tous les 17 ans. Les projections faites par la Direction Régionale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale (DRSCN) indiquent que la ville, avec un chiffre de population de 62 047 habitants en 2010, aura 131 000 habitants en 2020, soit 2,11 fois celle de 2010 (Figure 6).

Cette augmentation va s'accompagner d'un doublement de l'espace urbain au détriment des terres cultivables. Le rythme effréné de cette extension, plus rapide que l'expansion des services et des emplois, constitue la principale menace qui pèse aujourd'hui sur l'espace agricole périurbain. Atakpamé couvre une superficie de 127 ha entre 1960 et 1970. Celle-ci est passée, d'après le décret n°79/273 du 09 novembre 1979, à 4 200 ha (Figure 7).

Le schéma directeur de cette ville élaboré en 2000, porte cette superficie à 8 800 ha, soit une absorption de 219 ha par an entre 1979 et 2000. Cette extension se fait surtout vers l'Est de la ville, les contraintes orographiques empêchant une extension vers le Nord-Ouest et le Sud-Ouest. La superficie de la ville d'Atakpamé, à ce rythme, dépassera les 30 000 ha dans les 100 ans à venir.

L'accélération de l'extension spatiale de la ville d'Atakpamé est le fruit de la croissance démographique. Une analyse des informations recueillies auprès des autorités de la voirie d'Atakpamé et d'autres responsables de la gestion de la ville, montre que l'ampleur de l'extension, est due au fait que l'Etat intervient moins dans le contrôle du plan urbanistique de la ville. Les propriétaires terriens avec la complicité des géomètres et des topographes sont les seuls maîtres de l'organisation du sol urbain de la ville. De 1992 à 2002, six demandes de permis de construire ont été introduites et accordées à la mairie d'Atakpamé (Yebli T., 2004), ce qui n'exclut pas la construction des maisons. Le non respect du plan de l'urbanisme renforce l'élan d'une production foncière qui accélère le débordement de la ville.

1.4. Les facteurs socio-économiques

Les peuples africains se sont connectés aux marchés mondiaux à travers des processus d'adaptation. Il se développe d'importants mouvements migratoires des populations vers la ville où elles résident dans les taudis et les bidonvilles contribuant ainsi à accroître le périmètre des communes. Le désenclavement induit par la route nationale n°1 à Atakpamé et la mise en place de l'usine textile de Datcha, l'usine d'égrenage de coton de la SOTOCO ont donné lieu à des mouvements pendulaires. L'attrait exercé par ces infrastructures industrielles, justifie les flux migratoires enregistrés et des besoins d'appropriation de parcelles à bâtir exprimés par les populations urbaines d'Atakpamé.

---

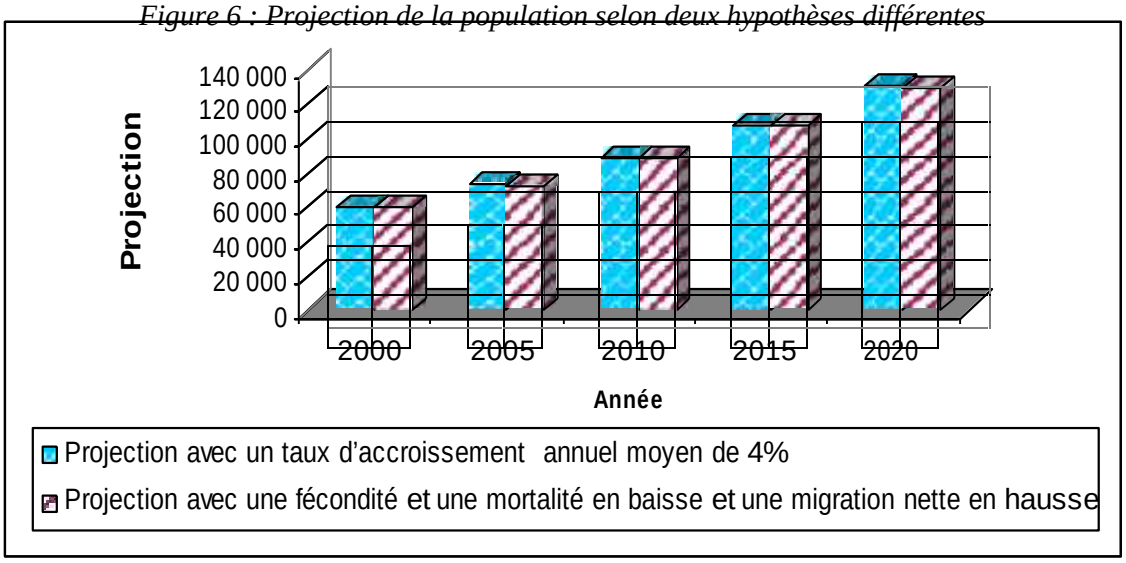
habitant qu'entraîne constamment la croissance démographique, est un des motifs principaux de l'inquiétude exprimée au sujet du rapport population et disponibilité alimentaire.

[12] Il s'agit entre autres des pays Kabyè-Losso, Moba-Gourma, Vo et de certains secteurs des Lacs et de Yoto.

1.4.1. Une thésaurisation des terres à des fins spéculatives

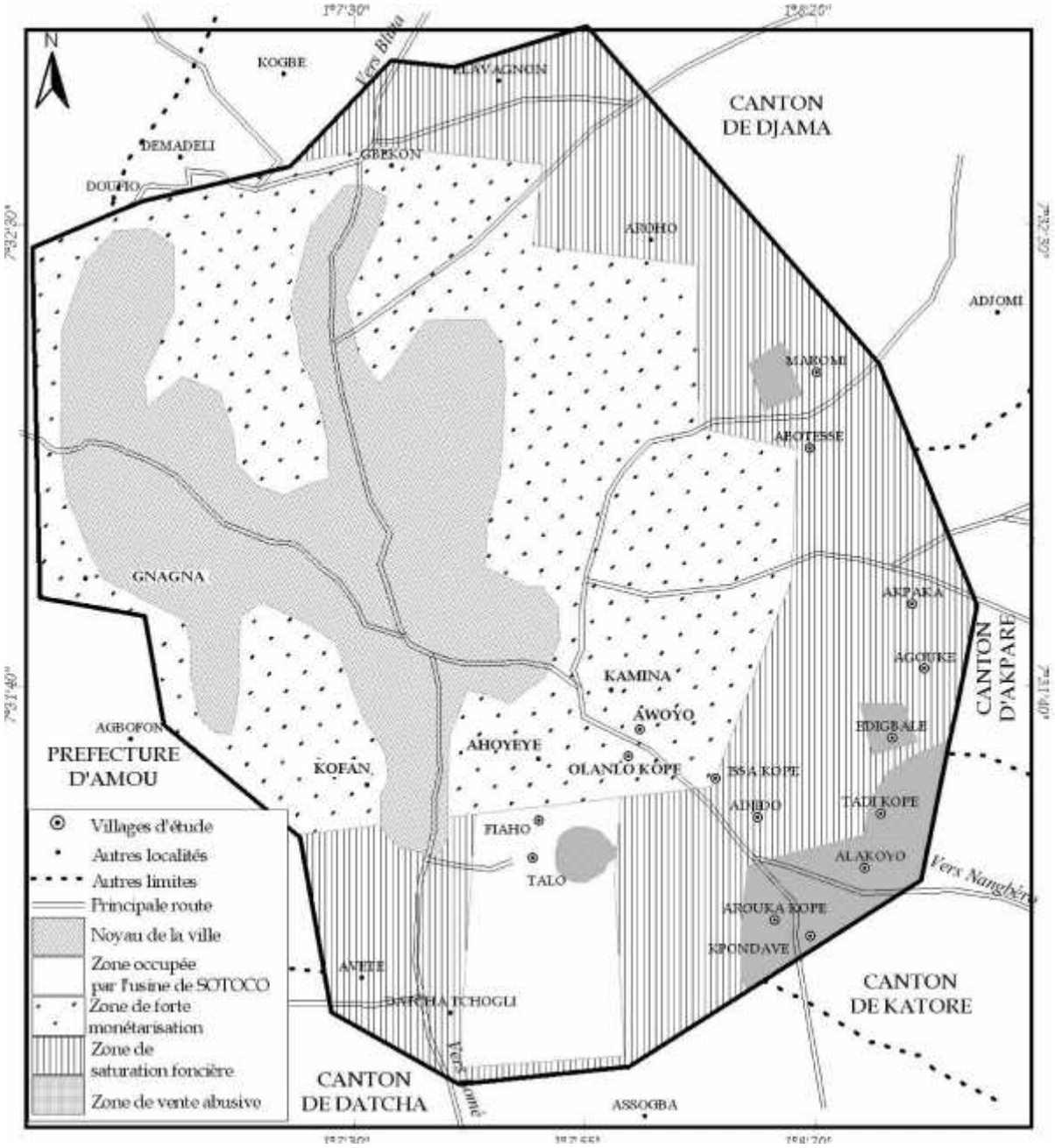
L'accumulation des parcelles de grande étendue par une minorité de personnes participe à la raréfaction des terres agricoles. Des hectares de terres (plus de 2 500 ha) sont achetés dans les villages environnants d'Awoyo, d'Edigbalè et surtout de Kpondavé. Ces transactions sont assurées par des spéculateurs qui les conservent dans l'attente d'une forte poussée des prix. Le tableau II indique l'importance des terres acquises par achat dans l'aire d'investigation.

Figure 6 : Projection de la population selon deux hypothèses différentes



Source : D'après les estimations raisonnées de la DRSCN, (2000).

Figure 7 : Les éléments de la dynamique foncière



Source : OLADOKOUN W. sur la base des informations cartographiques d'Agence ECAUH 2000 et des résultats de nos travaux

.

.

Tableau II: La taille des parcelles achetées par les 11 acquéreurs enquêtés

Taille des parcelles	Fréquence	en %	Pourcentage cumulé
Plus de 50 ha	2	18	18
20 – 50 ha	3	28	46
10– 20 ha	3	27	73
5 -10 ha	1	9	82
Moins de 5 ha	2	18	100
Total	11	100	100

Source : D'après les résultats de nos travaux de terrain, (2010).

L'analyse des données du tableau II révèle que 18 % des acquéreurs ont des parcelles de moins de 5 ha contre 9 % qui détiennent des parcelles de taille comprise entre 5 et 10 ha, 27 %, des parcelles de 10 à 20 ha, 28 %, des parcelles de 20 à 50 ha et 18 %, des parcelles de plus de 50 ha. De 1982 à 2007, la collectivité détentrice des terres du village d'Edigbalè a vendu, sur les 1 176 ha de terres en sa possession après le levé, plus de 576 ha selon son mandataire. Le bulletin de contrat de vente consulté au niveau du responsable du foncier et du logement de la préfecture de l'Ogou, indique qu'à Kpondavé, une personne a acheté auprès d'une seule collectivité, 48 ha 77 a 54 ca. La société GADSA basée à Lomé en a acheté 428 ha 44 a 99 ca. Des géomètres révèlent l'existence de propriétés foraines dont l'une de plus de 2 000 ha de terres entre Datcha et Amoutchou. L'autre est constituée de parcelles achetées à Datcha Tsogli, Gléi et ses environs, soit un total de plus de 2 500 ha.

Ces résultats attestent l'émergence des propriétés foraines dans le milieu d'étude, ce qui tend à se généraliser dans la préfecture de l'Ogou. Ces propriétés foraines sont acquises, soit avec titre ou sans titre. Une analyse faite sur la base du recensement agricole de 1996, fait état de 60 577 ha des terres achetées dans la Région des plateaux dont 26 % le sont avec titre contre 35 % sans titre dans la préfecture de l'Ogou puis, 74 % avec titre contre 65 % sans titre dans les autres préfectures.[13] Ces grands domaines bien identifiables dans le secteur d'étude, sont complantés d'arbres (manguier, teck, eucalyptus).

1.4.2. Les facteurs qui motivent l'achat des terres

La spéculation foncière est un mobile essentiel de l'investissement dans l'acquisition de propriété foraine. La fluctuation à la hausse de la valeur vénale de la terre détermine les spéculateurs à accumuler de vastes parcelles à des prix dérisoires. Le prix d'un hectare de terres, d'après nos enquêtes, ne dépassait pas 20 000 F CFA/ha dans les années 1990. Ce prix a connu une évolution exponentielle à partir de 1997. Il passe de 20 000 dans les années 1990 à 50 000 F CFA voire 200 000 à 300 000 F CFA/ha à partir de 1997 et 400 000 F CFA et plus en 2010 dans les villages de

[13] 4 % avec titre contre 20 % sans titre dans la préfecture de Haho, 10 % avec titre contre 6 % sans titre dans la préfecture d'Agou, 10,98 % avec titre contre 8,65 % sans titre dans la préfecture de Moyen Mono, 4,83 % avec titre contre 1,1 % sans titre dans la préfecture de Kloto, 5,7 % avec titre contre 1,96 % sans titre dans la préfecture de Kpélé Akata 19,51% avec titre contre 9,15 % sans titre dans la préfecture Amou, 19,8 % avec titre contre 2,2 % sans titre dans la préfecture de Wawa, 2,3 % sans titre dans la préfecture de Danyi 11,52 % sans titre dans la préfecture de l'Est Mono et 2,12 % sans titre dans la préfecture d'Akebou.

Maromi, Olanlo kopé, Edigbalè, Talo et Awoyo. Cette flambée de prix des parcelles suscite le désir d'une appropriation individuelle. Les parcelles acquises dans le milieu périurbain d'Atakpamé font déjà l'objet de location aux paysans en manque de terre et désireux de développer une activité agricole. Plus de 50 % des acquéreurs de parcelles enquêtés, affirment que cet investissement est productif et rentable, du fait qu'il ne connaît aucune fluctuation à la baisse. Dans les villes comme Karachi, Bangalore etc. qui souffrent d'une forte inflation, la terre est généralement considérée comme une excellente réserve de valeur, notamment lorsqu'il n'existe pas d'actifs financiers qui pourraient lui être valablement substitués (Dowall E. D., 1999).

Les acquéreurs de parcelles affirment qu'investir dans l'achat d'une parcelle, vaut mieux qu'investir dans la construction ou d'épargner son argent à la banque. L'augmentation des prix des parcelles aussi bien ailleurs que dans l'aire de recherche serait à l'origine de la course d'hégémonie des hommes avisés dans la constitution de vastes domaines. L'emprise spatiale des propriétés foraines donne lieu à réfléchir quant à l'avenir de l'agriculture et de celui des jeunes ruraux. Ceux-ci sont appelés à louer des terres préalablement à toute initiative de développement de l'activité agricole. Cette situation, les met en porte à faux surtout qu'en leur qualité de descendants des propriétaires terriens, ils sont désormais tenus de louer des parcelles auprès des spéculateurs.

1.4.3 Des causes d'ordre social de la vente des parcelles

38 % de ceux qui vendent des parcelles, considèrent que ce sont les litiges fonciers qui sont à l'origine des toutes premières ventes de terre dans l'espace d'étude (Tableau III).

Tableau III: Les raisons justificatives de la vente de parcelles

Raisons justificatives de la vente des terres	Fréquence	en %
Manque de moyens matériels et financiers	25	46
La peur d'être exproprié par l'Etat	9	16
Régler les conflits fonciers	21	38
Total	55	100

Source : D'après les résultats de nos travaux de terrain, (2010).

Les propriétaires terriens qui accèdent à la terre au moyen de la vente, reconnaissent que les affaires foncières, se règlent à travers des processus très longs et qui demandent assez de moyens. Les ménages, financièrement limités, se voient dans l'obligation de vendre une partie de leurs terres pour résoudre les problèmes fonciers. Cette pratique qui se limitait seulement à quelques lignages, se généralise et prend de l'ampleur dans toute la communauté du milieu de recherche.

Les ménages, pour juguler la persistance de la misère, s'adonnent à l'exploitation optimale des terres, à la violation des interdits et des règles au sujet de leur l'aliénation. La vente pure et simple des parcelles qui s'opère dans le secteur d'étude, est liée au contexte de pauvreté. Le manque de moyens matériels et financiers, sur la base des données du tableau n°3, explique que 46 % des ménages, face à la satisfaction de leurs besoins pressants, font recours, sans plus d'hésitation, à la vente des ressources naturelles dont la terre (Amouzou Y., 1997). Cette pratique constitue une vraie menace pour le foncier

(ONU, 2003). Les personnes ressources[14] font cas des manipulations dont les propriétaires terriens sont l'objet de la part des acquéreurs qui bénéficient de la complicité des géomètres, pour assouvir à leur soif de terre. Les propriétaires terriens, avides d'argent, finissent par céder aux offres d'acquisition des parcelles par voie d'achat.

La ruée vers les terres arables à laquelle on assiste, contribue à une production foncière systématique dans l'espace de recherche. 93 % des villages d'étude ont réalisé une production foncière à travers le bornage des parcelles (photo n°1) et des levés de parcelles (photo n°2).

Le village d'Edigbalè connaît la taille exacte de ses terres arables, soit 1 176 ha. Le problème préoccupant ici, n'est pas celui de lotissement ou de levé, mais plutôt de l'anarchie entretenue par les propriétaires et les géomètres, le tout renforcé par le mutisme suicidaire des pouvoirs publics, dans les façons et les manières avec lesquelles, s'effectuent l'occupation de l'espace (Konlani N., 2005).

Les modes traditionnels d'accès à la terre connaissent, sur la base des pratiques foncières en vigueur, une mutation sous l'influence de la pression démographique, de l'extension absorbante de la ville d'Atakpamé, du non respect des règles et des coutumes qui régissaient la terre et de la spéculation foncière. Le phénomène de cession et d'accumulation des terres, entraîne l'insécurité des domaines d'exploitation des ménages et par conséquent, l'insécurité alimentaire.

III. - LES EFFETS INDUITS PAR LA DYNAMIQUE FONCIERE

Le milieu périurbain d'Atakpamé est en perpétuelle mutation. Il en est de même du système foncier au point que la terre a changé son usage traditionnellement nourricier. Les effets de la dynamique foncière sont multiples.

1. Une régression permanente de la taille des parcelles

Elle se conjugue avec la croissance démographique, l'extension spatiale des périmètres urbains marquée par la démesure et les besoins croissants en produits vivriers dont la satisfaction est liée à une disponibilité de terres de culture et leur accessibilité. Une analyse de la situation inhérente à la taille des parcelles mises en culture avant et après les années 1980, permet de mieux comprendre la réalité des faits (Tableau IV).

La situation d'avant et d'après les années 1980 correspond à la période antérieure et postérieure à l'installation de l'usine d'égrenage de la SOTOCO. Avant les années 1980, 54 % des enquêtés avaient des parcelles de plus de 10 ha contre 17 % qui détenaient des parcelles de taille comprise entre 5 et 10 ha ; 13 %, des parcelles de 3 à 5 ha ; 12 %, des parcelles de 1 à 3 ha et 4 %, des parcelles de moins 1 ha. Après les années 1980, la situation a évolué au détriment des parcelles de plus de 10 ha. Celles-ci ont été morcelées, ce qui contribue à faire passer les parcelles de 5 à 10 ha, de 17 % avant les années 1980 à 9 % après les années 1980. Le morcellement des parcelles de plus de 10 ha a également pour effet, l'accroissement du nombre de parcelles de moins de 1 ha qui sont passées de 4 % avant les années 1980 à 22 % après les années 1980. Les parcelles de 1 à 3 ha sont passées de 12 % avant les années 1980 à 53 % après les années 1980. Ce morcellement induit une atomisation des terres de culture.

L'exiguïté des parcelles caractérise la période postérieure aux années 1980. Celle-ci traduit une incompatibilité dans un système d'exploitation du type extensif. Ces parcelles de petite taille ne se prêtent plus à la satisfaction des besoins incompressibles d'un ménage agricole. La raison est que les produits de première nécessité deviennent de plus en plus chers (Hounkpodote M. et Tossou C., 2001). Il en résulte que les difficultés d'accès à la terre des personnes marginalisées[15] ne font

[14] Il s'agit des chefs des villages d'Issa kopé et ~~d'Abotessè~~

[15] ~~Il s'agit des femmes, des jeunes,~~ des migrants et des paysans sans terre.

que s'accentuer. Les perspectives de modernisation de l'agriculture, en raison de l'étroitesse des parcelles, sont hypothéquées. Un chef d'exploitation qui choisit d'adopter la culture attelée doit disposer d'au moins 5 ha et de 25 ha pour ce qui est de la motorisation agricole (Abotchi T. et *al.*, 1999).

Photo n°1 : Bornage d'une parcelle achetée

Photo n°2 : Bornage de parcelle objet de levé

Source : Cliché de l'auteur, 2010

Tableau IV : Taille des parcelles héritées avant et après les années 1980

	Avant 1980			Après 1980		
Taille des parcelles	Fréquence	en %	Pourcentage cumulé (%)	Fréquence	en %	Pourcentage cumulé (%)
Moins d'1 ha	6	4	4	36	22	22
1 à 3 ha	20	12	16	88	53	75
3 à 5 ha	22	13	29	27	16	91
5 à 10 ha	28	17	46	14	9	100
10 ha et plus	89	54	100	00	00	100
Total	165	100	100	165	100	100

Source : D'après les résultats de nos travaux de terrain (2010).

La régression de la taille des parcelles et la crise de l'espace agricole utile qui en résulte, hypothèque l'avenir de l'agriculture dans le secteur d'étude. 79 % des enquêtés éprouvent un besoin croissant de terres agricoles. La pénurie des terres de culture et la régression de la taille des parcelles est imputable à l'implantation de l'usine d'égrenage et à la situation socio-politique des années 1990[16]. Ces deux indicateurs ont conduit à une demande croissante de parcelles à bâtir et à leur rareté avec pour corollaire, une intense spéculation foncière. La micro-parcellisation fragilise tout effort de modernisation de l'agriculture dans le milieu de recherche. Elle ne permet plus aux paysans de pratiquer le système de culture extensive basée sur la jachère. L'intensification du système de culture est entravée par le coût élevé et la rareté des intrants. Le prix officiel d'un sac de 50 kg d'engrais (NPK, urée) est fixé à 12 000 F CFA, durant la campagne agricole 2008-2009. Il est vendu aux paysans au revenu faible à 15 000 voire 18 000 F CFA du fait de la spéculation qui en fait un objet rare et difficile d'accès.

La modicité des parcelles, conjuguée à la pénurie des terres et à la faiblesse de la productivité et des rendements, rend précaire la vie des ménages agricoles**.** Les chefs d'exploitation agricole, sans terre ou insuffisamment dotés de l'aire de recherche, n'ont pas les moyens de louer des parcelles et de s'approvisionner en intrants matériels en vue de produire, d'augmenter ou maintenir le niveau de leurs rendements agricoles. La tendance est à un renforcement de la situation de pauvreté ponctuée par un difficile accès à la terre. L'absence d'équité ou d'égalité d'accès aux ressources naturelles dont la terre n'est pas sans préjudice socio-économique.

2. Les effets socio-économiques de la dynamique foncière

[16] Les années 1990 ont constitué une période de crise socio-politique ponctuée par des troubles, une insécurité, ce qui a entraîné le déplacement des populations vers des espaces plus sécurisés et l'expression des besoins d'appropriation des parcelles à bâtir.

La régression de la taille des parcelles est une entrave au développement des économies liées à la production à grande échelle. L'étroitesse des parcelles détermine les chefs de ménages agricoles à se livrer à une surexploitation du sol et à la mise en œuvre des techniques d'exploitation rudimentaires. La production agricole stagne et connaît un déclin dans les petites exploitations moins intégrées dans le système intensif.

2.1 Une production agricole en baisse

Les cultures vivrières occupent plus de 80 % des espaces cultivés. Elles constituent l'essentiel des productions agricoles. Les quantités de maïs, produites sous l'effet de la pénurie des terres agricoles conjuguée aux aléas climatiques et au manque d'engrais chimique[17], se révèlent souvent insuffisantes (Tableau V).

Sur la base des données du tableau n°5, rappelons que 65 % des enquêtés produisent moins de 750 kg de maïs à l'hectare par an. Ce taux est de 65 % pour le niébé contre 78 % pour le sorgho, 47 % pour le coton et 72 % pour le soja. Les ménages qui assurent une production vivrière supérieure à 1 500 kg à l'hectare représentent respectivement 6 %, 5 %, 6 % et 10 % respectivement pour le maïs, le niébé, le sorgho et le soja. Cette faible production est la conséquence immédiate du manque de terres cultivables. Les ménages enquêtés estiment avoir la capacité d'exploiter plus de terre que ce qu'ils possèdent. La faible production des cultures a pour conséquence la dépendance.

[17] La pénurie des terres oblige des chefs d'exploitation agricoles à mettre en valeur des espaces très fragiles (les bas-fonds) souvent exposés à des inondations et impropres au développement de certaines cultures dont le maïs. Le manque d'engrais chimique fait que les tiges de maïs se rabougrissent et jaunissent bien avant même la floraison, ce qui a des conséquences sur le rendement.

Tableau V : Répartition de la production suivant les spéculations

Culture	Maïs		Niébé		Sorgho		Coton		Soja	
Production (kg)	Eff.[18]	Taux (%)	Eff.	Taux (%)	Eff.	Taux (%)	Eff.	Taux (%)	Eff.	Taux (%)
0 – 750	119	65	120	65	42	78	39	47	132	72
750 – 1500	49	26	53	29	8	15	38	46	24	13
1500 –2250	11	06	10	05	3	06	4	05	18	10
2250- 3000	4	02	1	1	1	1	2	02	10	05
3000- 4000	1	1	0	00	0	00	0	00	0	00
Total	184	100	184	100	54	100	83	100	184	100

Source : D'après les résultats de nos travaux de terrain (2011).

Tableau VI: Les manifestations de la précarité de la vie des ménages

Les difficultés	Fréquence	Taux (%)
Difficulté de paiement des frais scolaires des enfants	105	57
Difficulté d'achat des produits pharmaceutiques	129	70
Automédication	125	68

Source : D'après les résultats de nos travaux de terrain (2011).

[18] Effectif ayant assuré cette production.

L'analyse des données du tableau VI, révèle que 57 % des ménages agricoles enquêtés, éprouvent des difficultés à payer les frais de scolarité de leurs enfants. Pour y parvenir, ils sont obligés d'assurer la vente précoce de leurs maigres récoltes aux fins de d'acheter les fournitures scolaires à leurs enfants. 70 % d'entre eux, se soignent difficilement, faute de ressources financières pour se procurer les produits pharmaceutiques, d'où l'option à l'automédication à laquelle, 68 % des chefs d'exploitation agricole ont recours. La baisse de la production agricole avec pour corollaire l'insécurité alimentaire et la précarité de la vie des ménages, conduit également à une insécurité foncière.

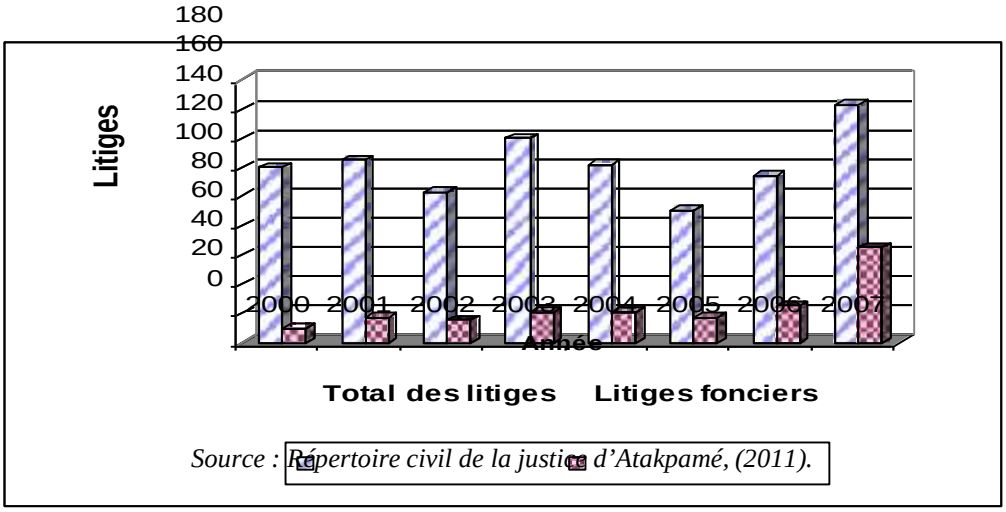
2.2. Une insécurité foncière préjudiciable au développement de l'activité agricole

Le changement d'usage de la terre, au-delà d'une répercussion sur les activités agricoles, a entraîné la paysannerie dans une insécurisation. La fragilisation foncière touche plusieurs catégories d'acteurs à savoir les autochtones et les allochtones. Celle-ci rend inopérante la mise en œuvre des techniques d'amendement des sols. Les occupants des parcelles objet de donation ou de location, sont victimes de déguerpissement. Il en résulte une limitation des opportunités d'investissement qui devraient participer à une amélioration des conditions de travail induisant la rentabilité de l'activité agricole et partant, l'augmentation des revenus. La menace permanente de déguerpissement démotive les chefs d'exploitation du point de vue des efforts à déployer pour assurer la protection à terme des parcelles contre l'effet de la dégradation croissante des sols. La marchandisation des parcelles qui se développe dans l'aire d'étude, ne donne plus aux chefs des ménages agricoles, la possibilité d'y assurer la plantation de vergers, de teckeraie ou de palmeraie pour prévenir leur vieux jour, et exercer leur droit de jouissance. Ils y renoncent, ce qui fait de l'insécurité foncière une entrave au progrès agricole parce qu'elle enlève tout intérêt d'investissement et crée des tensions entre les populations (George P., 1971).

2.3. Une insécurité foncière, source des conflits

Les causes des conflits au sujet de la terre dans le secteur d'étude sont multiples et relèvent d'une certaine complexité. Le répertoire civil de la justice d'Atakpamé consulté en 2007, relève que plus de 40 % des litiges portent sur les affaires foncières dont les causes principales sont des contestations d'usurpation des terres (Figure 8).

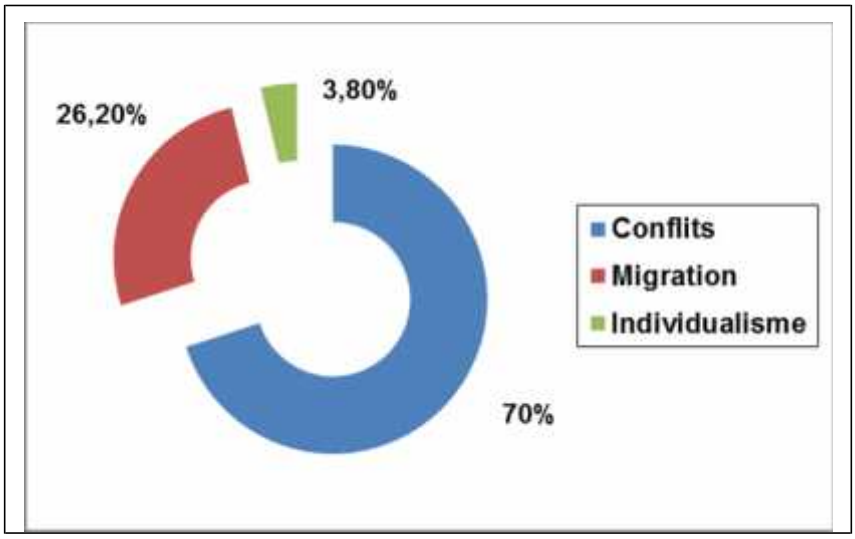
Figure 8 : Importance des litiges fonciers dans le répertoire civil



Source : Répertoire civil de la justice d'Atakpamé, (2011).

L'analyse des données du graphique n°4 indique qu'en 2000, sur 120 litiges tranchés, 9 % concernaient les affaires foncières. L'importance des litiges fonciers s'est accrue, passant de 13,6 % du total des litiges en 2001 à 14,56 % en 2002, 15 % en 2003, 17,21 % en 2004, 19 % en 2005, 22 % en 2006 et 40 % en 2007. Ce taux a donc presque triplé en l'espace de 6 ans. L'évidence est que les problèmes fonciers s'amplifient avec des conséquences diverses (Figure 9).

Figure 9 : Quelques aspects des problèmes fonciers



Source : D'après les résultats de nos travaux de terrain, (2011)

La principale crise induite par ces mutations foncières sur la base du graphique n° 5 est l'émergence des conflits entre les populations.70 % des enquêtés en ont fait cas. On y enregistre dans 26,20 % des cas, des flux migratoires qui sont le fait des jeunes. Ces migrations sont conséquemment dues aux tensions qui naissent entre les personnes âgées et ces jeunes à cause des difficultés que ces derniers éprouvent pour accéder à la terre. Lomé, le Bénin et surtout le Nigéria constituent les milieux d'accueil de ces jeunes.

CONCLUSION

La croissance urbaine et l'absorption des terres cultivables qui en résulte, sont devenues une question préoccupante. La ville d'Atakpamé s'étend à perte de vue en dévorant les espaces cultivables des campagnes environnantes. L'existence des habitations précaires, la prolifération des bâtis inachevés sur plusieurs parcelles à bâtir et des occupations spontanées sont les signes caractéristiques de la périphérie Est de la ville. Ce phénomène engendre une concurrence entre le fait urbain et l'activité agricole. La preuve est que 219 ha de terres arables sont absorbés annuellement. Ce rythme d'absorption fait présager de près de 30 000 ha à urbaniser dans les prochaines décennies. Cette extension résulte essentiellement du poids de la pression démographique[19] dans une ville confrontée à des contraintes orographiques.

L'accumulation à titre individuel des terres est sujette à leur aliénation. Celle-ci est

[19] La pression démographique est due essentiellement à l'exode rural et à l'apport d'accroissement naturel très élevé.

imputable aux spéculateurs[20], aux géomètres ou topographes[21] et à l'impuissance des pouvoirs publics à s'impliquer dans la gestion des questions foncières. Les collectivités lignagères du secteur d'étude donnent suite aux offres de production foncière de leur patrimoine foncier qui leur sont faites par les géomètres ou topographes. Elles ne se soucient pas des enjeux socio-économiques de la vente des parcelles issues du morcellement de leur domaine.

Les contestations, les litiges et les conflits fonciers perceptibles entre les collectivités, résultent de l'inégale répartition des terres et de l'usurpation des parcelles d'une collectivité par une autre. L'insécurité foncière est la principale cause du dénuement et de la vulnérabilité des ménages. Elle contribue à freiner le développement des ménages ruraux des périphéries d'Atakpamé.

La sécurisation foncière exige au préalable, la mise en place d'une politique réaliste de gestion de l'espace agricole périurbain axée sur une législation. Celle-ci permettrait de sécuriser les terres arables non encore vendues et réglementer l'émergence des propriétés foraines. La législation en question, doit constituer une levée de bouclier à la vente ou l'achat des parcelles relevant du domaine agricole. Elle doit permettre d'assurer un recensement des parcelles objet de vente en vue de l'identification de leurs acquéreurs aux fins de l'immatriculation avérée de celles-ci. Le recensement des parcelles offre aux pouvoirs publics et aux collectivités locales des opportunités de recettes à travers la perception des taxes sur les propriétés bâties ou non bâties. Cette imposition aura le mérite de faire perdre aux acquéreurs l'élan d'accumulation de grandes parcelles et celui de la constitution de grandes réserves à des fins marchandes et pécuniaires.

Une autre perspective qui participe à la constitution des zones d'aménagement agricole planifié (Z.A.A.P), est celle qui vise le rachat par les pouvoirs publics, des grands domaines acquis par voie d'achat dans le milieu d'étude et leur enregistrement au titre du domaine foncier national. L'objectif visé est de sécuriser les terres arables et d'assurer le morcellement des grands domaines relevant du domaine foncier national ainsi constitué, en parcelles de taille réduite, pour ensuite les redistribuer aux groupes marginalisés dont les paysans sans terre. Cette approche consiste à donner à ces groupes l'opportunité d'accéder à une parcelle. Elle contribuerait à relancer la production agricole périurbaine et lutter contre la faim et la pauvreté qui constituent le lot des problèmes quotidiens auxquels les populations des agglomérations rurales périphériques d'Atakpamé doivent faire face.

[20] Les spéculateurs s'identifient à des commerçants fortunés, des hauts cadres, aux potentats qui conscients des effets induits par la monétarisation des terres, se lancent dans la conquête des grands domaines dans le but non avoué de les vendre pour réaliser une importante plus-value.

[21] Les géomètres ou topographes servent d'intermédiaire entre les propriétaires terriens et les spéculateurs sans le moindre contrôle des instances publiques. Ils recherchent dans bien des cas des bailleurs de fonds pour permettre aux collectivités lignagères dépourvues de moyens financiers, de pouvoir assurer une production foncière. Les honoraires payés en nature font des géomètres ou topographes des propriétaires de grandes parcelles.

BIBLIOGRAPHIE

1. Abotchi T., Aflou D., Akibode A. K., 1999. Crise de l'espace agricole et développement rural au Togo : cas du canton de Kpékplèmé. In Bulletin de la société Neuchâteloise de Géographie, nº 42-43, Suisse, 23 p.
2. Amouzou Y., 1997. Contribution du centre de formation et de promotion rurale (CFPR) à l'amélioration des conditions socio-économiques des paysans de Wli (Préfecture de Zio). Mémoire de Maîtrise de Géographie option rurale, UB, Lomé, 106 p.
3. Banque Mondiale, 1996. Togo sortir de la crise, sortir de la pauvreté: une évaluation de la pauvreté. Rapport nº 15526-10, Lomé, 133 p.
4. FAO, 1991. Participation populaire au développement rural le plan d'action de la FAO. Rome ,16 p.
5. FAO, 1996. Alimentation, Agriculture et Sécurité alimentaire : évolution depuis la conférence mondiale de l'Alimentation et Perspectives. Document 1, vol.1, FAO, Rome, 54 p.

6. FAO, 2002. Agriculture, Alimentation et Nutrition en Afrique. Collection FAO, Rome, 411 p.
7. FAO, 2003. Agriculture et Développement rural revue d'information sur la coopération internationale développement. Volume 11 n° 2/2004, Rome, 67 p.
8. FENU, 2004. Terres des pauvres, analyse sur la pauvreté et l'environnement, Tunis, 162 p.
9. Gayibor N. L., 1997. Histoire des togolais. Volumes 1, Des origines à 1884, Presse de l'UB Edition définitive, Lomé, pp. 274-280.
10. George S. P., 1971. Précis de géographie rurale. PUF, Saint Germain, Paris, 346 p.
11. Hounkpodote M., Tossou C., 2001. Profil des interactions entre la problématique foncière et le développement de l'agriculture urbaine dans la ville de Cotonou et environ. Cotonou Bénin Institut Africain de la gestion urbaine lagu/chambre nationale d'agriculture du Bénin. Rapport final d'étude, Cotonou, 68 p.
12. Konlani N., 2005. Les mutations foncières et les effets socio-économiques et environnementaux induit par la rurbanisation de Sanguéra. Mémoire de Maîtrise de Géographie option rurale, UL, Lomé, 137 p.
13. Noumonvi S. Y., 2000. Contribution à l'étude de géomorphologie urbaine : cas de la ville d'Atakpamé (Togo). Mémoire de Maîtrise de Géographie option géomorphologie physique, UL, Lomé, 96 p.
14. Nyassogbo K. G., 2004. Processus d'urbanisation, dynamique urbaine et difficultés d'émergence des villes secondaires du Togo. Thèse de Doctorat d'Etat sur les travaux, 2 tomes, Université de Lomé, Lomé, 551 p.
15. Oladokoun W., 2008. Les utilisations non agricoles des terres et leurs impacts sur le développement socio-économique des agglomérations rurales périurbaines de Lomé. In Ahoho, Revue de Géographie du LARDYMES, Lomé, pp.269-299.
16. ONU, 2006. Sécurité humaine en Afrique. Rapport de Bureau du Conseil pour l'Afrique, New York, 57 p.
17. Yebli T., 2004. Les problèmes fonciers et la topographie de l'habitat dans une ville secondaire du Togo : Atakpame. Mémoire de Maîtrise de Géographie option urbaine, UL, Lomé, 132 p.
18. Yenlere D. F., 1990. Approvisionnement en eau de la ville d'Atakpamé. Mémoire de Maîtrise de Géographie option urbaine, UB, Lomé, 147 p.
19. Zongo M., 2006. Transactions foncières marchande dans l'ouest du Burkina Faso : vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurisation. In : *Le bulletin de l'APAD*, n° 19, les interactions rural-urbain : circulation et mobilisation des ressources, 13 p.