

Mobilisation Du Foncier Au Profit Des Investissements Immobiliers Publics Dans La Commune D'Abomey-Calavi

Hervé J. S. ADJAGBONI¹, Arlette L. M. HOUNSOU¹, Bola A. MALOMON², Sylvain A. VISSOH².

¹Doctorant, "Ecole Doctorale Pluridisciplinaire - Espaces, Cultures et Développement", Université d'Abomey-Calavi (Bénin), Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR)

senanadjabgoni@gmail.com, 97 60 34 42

²Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), Département de Géographie et Aménagement du Territoire (DGAT) de l'Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

vissohahotondji@gmail.com, 97 81 06 16



Résumé – Pour faire face à l'évolution démographique et à l'augmentation de la demande de logement dans la ville d'Abomey-Calavi, l'Etat Béninois a initié de nombreux projets de construction de logements économiques au profit des ménages. La présente recherche vise à analyser les stratégies de mobilisation du foncier au profit de ces investissements.

La méthodologie de recherche s'est basée sur les recherches documentaires, la collecte de données auprès de 113 personnes par entretien et questionnaire, le traitement de ces données et l'analyse des résultats par le biais du modèle SWOT ou FFOM (Forces, Faiblesses, Opportunités et Menaces).

Les résultats obtenus montrent que deux principales stratégies sont utilisées par les autorités pour mobiliser le foncier pour la construction de logements sociaux. Il s'agit de la constitution de réserves administratives à l'issue des opérations de lotissement et de l'expropriation foncière pour cause d'utilité publique. Au total, 539 réserves administratives ont été constituées dans la Commune d'Abomey-Calavi et environ 3 457 ha de domaines ont été expropriés au profit des programmes immobiliers. Trente-deux (32) logements de type F2, soixante-quinze (75) logements de type F3 et quarante-cinq (45) logements de type F4 ont été construits sur le site de la Zopah à Abomey-Calavi en 2008. De même, il est prévu la construction de 200 logements de type F2, 500 logements de type F3 et 300 logements de type F4 sur un premier site dans l'Arrondissement de Ouèdo. Sur un second site du même arrondissement, 8900 logements sont en cours de construction dont 3035 sont pratiquement achevés. Malgré ces efforts en termes d'investissements, les ménages font évoquer des insuffisances qui ne facilitent pas un accès équitable et juste auxdits logements. Pour 75% des personnes interrogées, ces logements seraient trop chers; 20% trouvent que ces logements sont exigus, et 5% trouvent que leurs plans architecturaux ne conviennent pas aux besoins des ménages.

Il paraît donc important que les autorités publiques travaillent davantage à l'ancrage socio-économique de ces logements pour faciliter leur acquisition et leur occupation par les ménages.

Mots clés – Abomey-Calavi, foncier, lotissement, investissement immobilier.

Abstract – To cope with the remarkable demographic evolution and the increase in the demand for housing in the city of Abomey-Calavi, the Beninese State has initiated numerous projects for the construction of affordable housing for the benefit of the populations. This research aims to analyze land mobilization techniques and the state of public real estate programs in the city of Abomey-Calavi. The research methodology was based on documentary research, the collection of data from 113 people by interview and questionnaire, the processing of this data and the analysis of the results by the SWOT.

The results obtained show that two main techniques are used by the authorities to mobilize land in favor of public social housing. This is the constitution of administrative reserves from administrative reserves and land expropriation for public utility. 539 administrative reserves have been set up in the Municipality of Abomey-Calavi and around 3457 ha of expropriated areas for the benefit of real estate programs. 32 F2 type dwellings, 75 F3 type dwellings and 45 F4 type dwellings were built on the Zopah site in Abomey-Calavi. 200 F2-type dwellings, 500 F3-type dwellings and 300 F4-type dwellings have been planned to be built on site 1 of Ouèdo in the District of Ouèdo. Of the 8,900 housing units planned for site 2, 3,035 are almost complete. Despite the importance of socioeconomic housing in the lives of households, the latter have not failed to point out the shortcomings associated with this housing, which does not facilitate

equitable and fair access. These criticisms essentially boil down to the high cost (75%), the narrowness of the rooms / plots (20%) and the layout of the accommodation (5%). It is therefore important that these real estate programs take into account the new means of the populations.

Keywords – Abomey-Calavi, housing, real estate program, land, subdivision

I. INTRODUCTION

Le continent africain dans son ensemble se caractérise par une croissance urbaine très rapide. Selon M. Djaouga et al. (2012, p.7), l'urbanisation est un fait marquant de l'Afrique contemporaine et se caractérise surtout par la forte croissance démographique des centres urbains.

Les villes du Bénin n'échappent pas à cette réalité et ce dès les premières années de l'indépendance du pays. L'environnement politico-économique et social qui a prévalu au cours des trente dernières années s'est traduit sur le plan démographique par une croissance accélérée des principales villes du pays (Danvide T. B., 2015, p.32). Les défis d'aménagement et de gestion urbaine qu'impose cette croissance démographique sont nombreux et complexes. Elle entraîne surtout d'énormes problèmes en terme de besoins de logements. En adoptant le Programme pour l'habitat à la Deuxième Conférence Mondiale pour l'Habitat (Habitat II) en Juin 1996 à ISTANBUL, le Bénin s'est engagé à atteindre les deux objectifs fondamentaux suivants, "le logement convenable pour tous" et "l'aménagement des zones d'habitation viables (MCVDD, 2016, p.14).

Ces dix dernières années, la population de la Commune d'Abomey-Calavi a doublé en passant de 307 745 habitants en 2002 à 655 965 habitants en 2013 (RGPH4). L'urbanisation de la Commune d'Abomey-Calavi a été très rapide. Cette dynamique est en grande partie influencée par la ville de Cotonou dont le potentiel foncier a fortement diminué (Malomon A. B, 2021, p.43). Face au besoin de plus en plus pressant en logement dans les centres urbains comme Abomey-Calavi, les projets immobiliers sont actuellement en plein essor. Ces projets immobiliers initiés par l'Etat béninois mais aussi par le privé concernent non seulement l'agglomération urbaine (Abomey-Calavi centre) mais aussi les milieux périurbains comme l'arrondissement de Ouedo. L'implantation de ces logements repose sur une logique de création de « villes nouvelles ».

Le présent travail se propose d'analyser les stratégies de mobilisation du foncier pour la construction de ces logements à travers les questions ci-après : comment l'autorité publique parvient-elle à disposer des terres nécessaires à la construction des logements sociaux dans la commune d'Abomey-Calavi ? Quelles sont les difficultés rencontrées dans la mobilisation de ces terres ? Et que faire pour que ces logements une fois construits soient accessibles et occupés durablement par les ménages ?

II. MATÉRIELS ET MÉTHODES

2.1. Cadre géographique de la recherche

La présente recherche porte sur la Commune d'Abomey Calavi. Celle-ci est située dans le département de l'Atlantique (Sud Bénin), plus précisément entre les parallèles 6°20'et 6°41' de latitude nord et les méridiens 2°12'et 2°26' de longitude est. Elle est limitée au nord par la Commune de Zè, au sud par l'océan Atlantique, à l'est par les communes de Sô-Ava et de Cotonou et à l'ouest par les Communes de Tori-Bossito et de Ouidah. Avec ses 539 Km², la Commune d'Abomey-Calavi est la plus vaste du département de l'Atlantique (20% de la superficie du département). Sur le plan administratif, la commune compte neuf arrondissements à savoir Abomey-Calavi, Glo-Djibgé, Godomey, Hêvié, Kparoun, Ouêdo, Togba, Akassato et Zinvié.

La figure 1 présente la situation géographique et administrative de la Commune d'Abomey – Calavi.

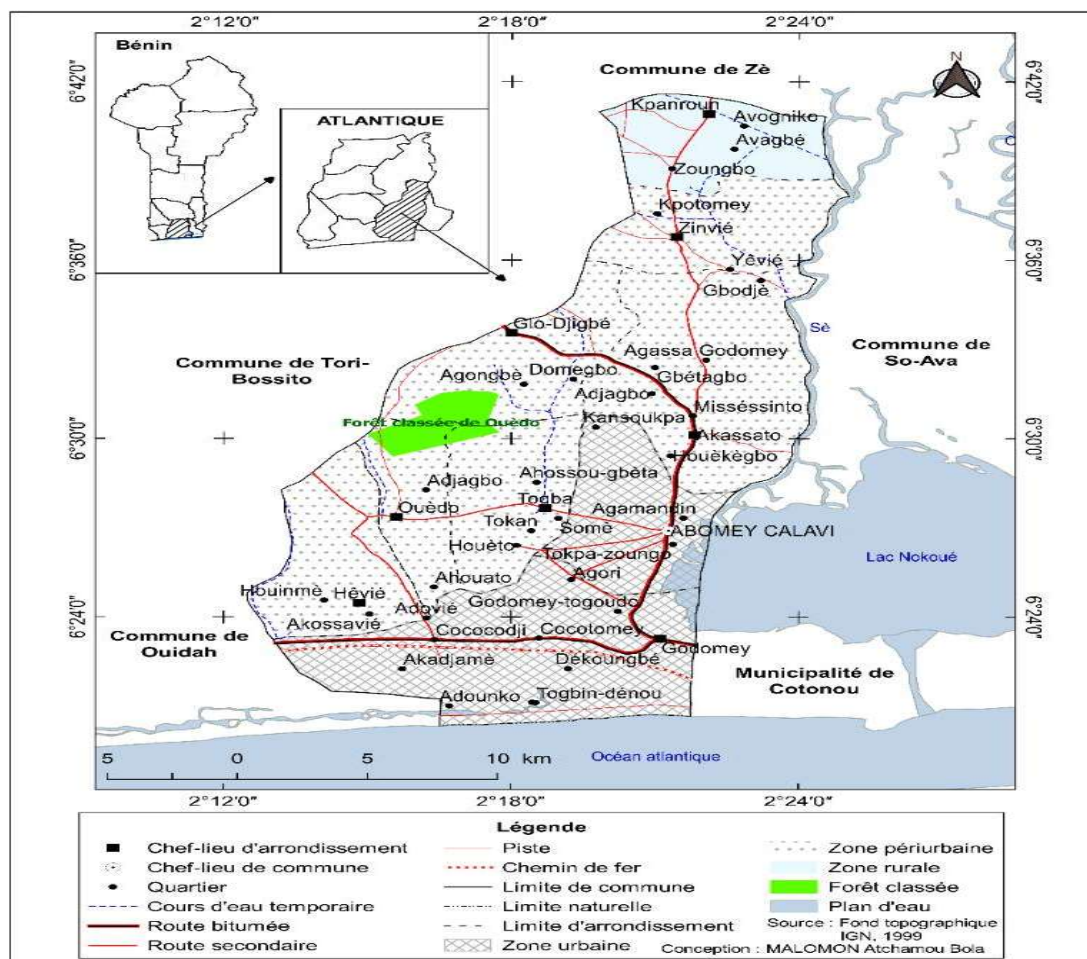


Figure 1: Situation géographique et administrative de la Commune d'Abomey-Calavi

2.2. Données utilisées

Les données utilisées dans le cadre du présent travail sont qualitatives et quantitatives. Il s'agit des :

- données démographiques issues des recensements de 1979, 1992, 2002 et de 2013, réalisés par l'Institut National de la Statistique et d'Analyse Économique (INSAE) ;
- données statistiques sur le nombre de logements sociaux construits sur le site de la Zopah (Arrondissement d'Abomey-Calavi), les sites 1 et 2 de Ouèdo (Arrondissement de Ouèdo) dans la Commune d'Abomey-Calavi ;
- données sur les stratégies de mobilisation du foncier pour la construction des logements sociaux.

2.3. Techniques, outils et matériels de collecte des données

Dans le cadre de cette recherche, le travail s'est déroulé dans les arrondissements de la Commune d'Abomey-Calavi abritant des logements sociaux. A cet effet, les statistiques sur le nombre des logements sociaux publics, les localités bénéficiaires de ces logements et des observations faites lors de l'enquête exploratoire, ont été mises à contribution. L'échantillon a tenu compte de quatre groupes cibles. Il s'agit des ménages riverains et ceux bénéficiaires des logements sociaux, du personnel de la mairie, du personnel du ministère du MCVDD et des élus locaux. Ces différentes catégories de personnes ont été interrogées en raison de leurs fonctions et responsabilités dans la construction des logements sociaux.

Pour l'enquête quantitative, la taille de l'échantillon au niveau de chaque arrondissement a été déterminée suivant la théorie probabiliste de D. Schwartz (1995). Les investigations sur le terrain ont été réalisées en deux étapes : une première étape faite d'observations directes sur le terrain avec pour support une grille d'observations. A l'occasion, des photos ont été prises pour

illustrer le présent document. La deuxième étape a consisté à collecter des données auprès de 100 chefs ménages riverains et les acteurs impliqués dans la question immobilière notamment les chefs d'arrondissement (02), les chefs villages (06), trois (3) cadres de l'administration communale et deux (2) cadres du ministère du MCVDD. Au total 113 personnes ont été questionnées.

Les matériels ayant servi à la collecte des données sur le terrain sont : un appareil photographique et un enregistreur pour la prise de vues et des enregistrements ; un appareil Global Positioning System (GPS) pour prendre les coordonnées géographiques de certains éléments structurants de l'espace afin de les positionner sur les cartes. Ces outils ont permis d'obtenir des informations tant qualitatives que quantitatives auprès des acteurs interrogés.

2.4. Traitement des données et analyse des résultats

Les données recueillies sur le terrain à l'aide des questionnaires et guides d'entretien ont été débarrassées de toute incompatibilité et erreur pour être traitées. Le dépouillement est fait en commençant par les questions les plus simples au plus complexes. Ainsi, en présence des réponses de faits ou autre, il est procédé à leur organisation en respectant les modalités pour chaque question et le système de codage.

Les données sont saisies et traitées grâce au logiciel SPSS statistique en vue d'obtenir des fréquences par la formule $f = \frac{n}{N}$ avec n la proportion des enquêtés ayant un même avis sur une question donnée et N l'effectif total des enquêtés. Le logiciel Excel 2007 et Arc View 3.2 ont été utilisés respectivement dans la réalisation des tableaux et des figures. Le modèle SWOT ou FFOM a permis d'analyser les résultats obtenus.

III. RÉSULTATS

3.1. Opérations de lotissement et mobilisation du foncier pour la construction des logements sociaux dans la commune d'Abomey-Calavi

3.1.1. Point des opérations de lotissement dans la Commune d'Abomey-Calavi

La commune d'Abomey-Calavi a connu plusieurs opérations de lotissement dont la première date de 1987. La figure 2 présente l'évolution des opérations de lotissement dans la commune

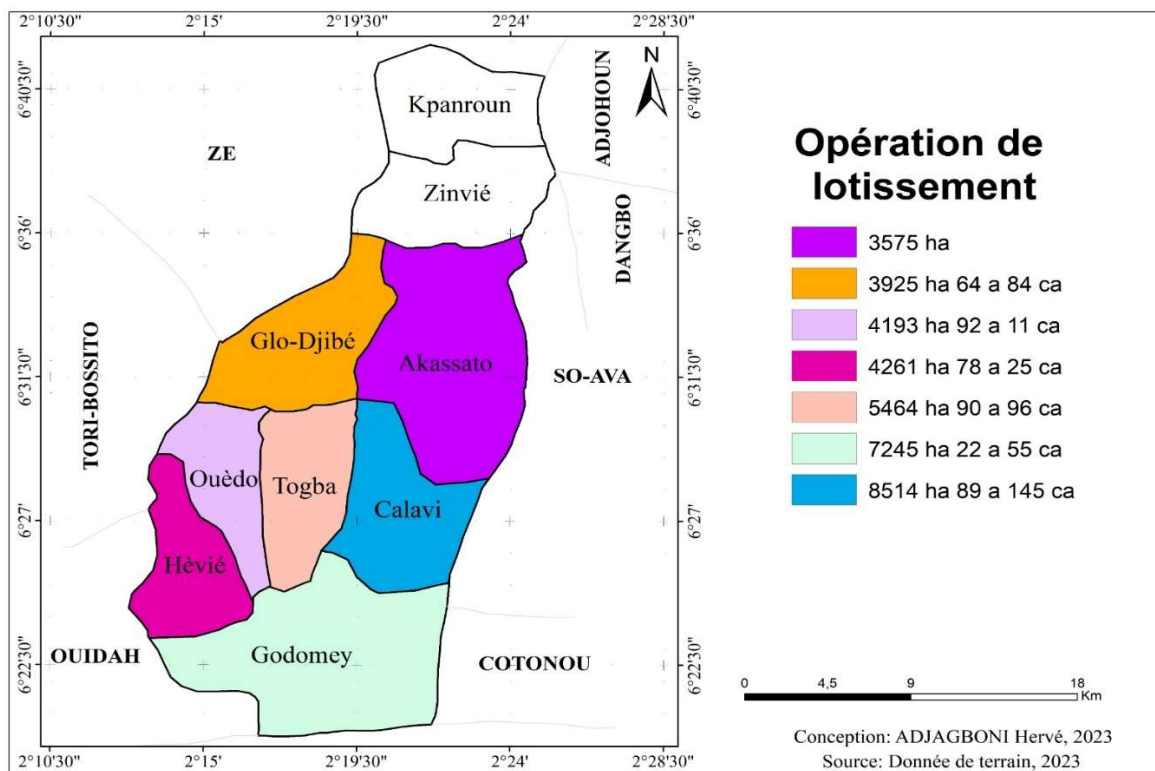


Figure 2: Opérations de lotissement dans la Commune de Abomey- Calavi

La figure 2 présente la situation des opérations de lotissement dans la Commune d'Abomey-Calavi. Les arrondissements d'Abomey-Calavi et de Godomey viennent en tête avec respectivement 8514 ha 89 a 145 ca et 7245 ha 22 a 55 ca de superficies loties. A l'exception de Kpanroun et de Zinvié, tous les autres arrondissements périphériques de la ville d'Abomey-Calavi connaissent des opérations de lotissement. Au total, 21418 ha 324 a 216 ca de superficies pour l'ensemble de la périphérie dont 3575 ha pour Akassato, 5464 ha 90 a 96 ca pour Togba et 4261 ha 78a 25 ca pour l'arrondissement de Hèvié. Dans les arrondissements de Ouèdo et Glo-Djigé par contre, les opérations de lotissement concernent respectivement 4193 ha 92 a 11ca et 3925 ha 64 a 84ca.

3.1.2. Mobilisation du foncier pour la construction de logements sociaux dans la commune d'Abomey-Calavi

Dans la Commune d'Abomey-Calavi, deux principales techniques sont utilisées par les autorités pour mobiliser le foncier en faveur des logements sociaux. Il s'agit de la constitution des réserves administratives issues des réserves administratives et de l'expropriation foncière pour cause d'utilité publique.

3.1.2.1. Constitution de réserves administratives lors des opérations de lotissement

Dans toutes les opérations de lotissement, il est prévu des espaces à viabiliser et destinés à accueillir des infrastructures sociocommunautaires. Ces espaces communément appelés « réserves administratives », sont constitués à partir de l'application du coefficient de réduction aux différentes parcelles du domaine en lotissement.

La figure 3 présente la répartition spatiale des réserves administratives constituées par arrondissement dans la commune d'Abomey-Calavi.

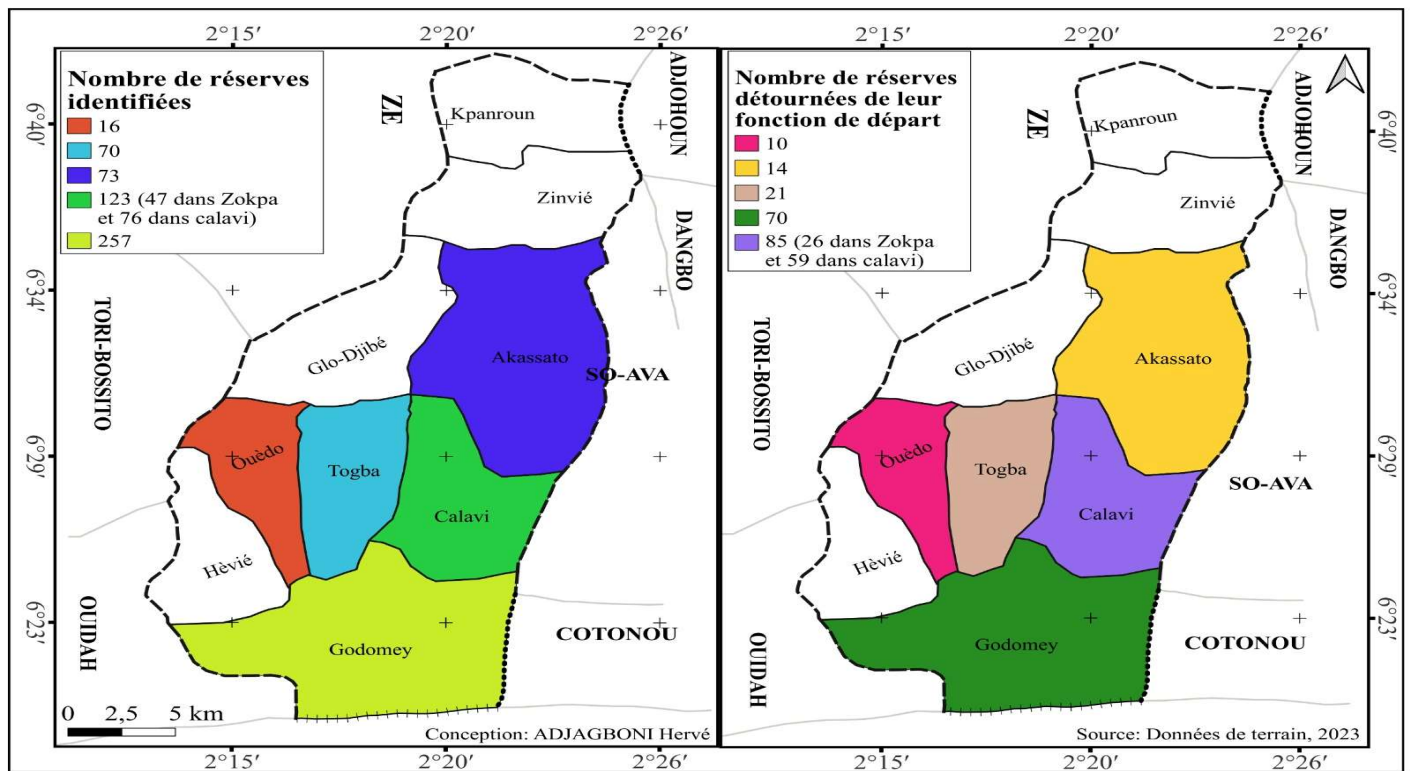


Figure 3: Réserves administratives constituées à Abomey-Calavi

De l'analyse de la figure 40, il ressort que 539 réserves administratives ont été constituées dans la Commune d'Abomey-Calavi dont 47 constituées dans la Zopah ; ces réserves de la Zopah chevauchent entre les arrondissements d'Akassato et d'Abomey-Calavi.

3.1.2.2. Expropriation foncière pour cause d'utilité publique

L'expropriation est la procédure permettant à une personne morale de droit public (État, collectivité territoriale) d'obliger une personne privée, particulier ou société, à lui céder ses droits immobiliers en contrepartie d'un « juste et préalable » dédommagement. La Loi 2013-01 portant Code foncier et domanial offre le cadre juridique des expropriations notamment en ses articles 211 et suivants. Elle est complétée par le décret, 2015-013 du 29 janvier 2015 portant composition et fonctionnement type des commissions d'enquête de commodo et incommodo et d'indemnisation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Sur la base de ces dispositions, la mairie d'Abomey-Calavi a exproprié des domaines au profit de l'Etat pour la construction des infrastructures sociocommunitaires. Le tableau I suivant présente la répartition spatiale des domaines expropriés pour la réalisation des projets immobiliers par l'Etat dans la Commune d'Abomey-Calavi.

Tableau I : Situation des réserves foncières constituées par l'Etat pour les grands projets dans la Commune d'Abomey-Calavi

Noms	Zone	Superficie (ha)
Projet de construction de l'aéroport Internationale de Glo-Djigbé	Glo-Djigbé	3028 ha 44a 19 ca
Marché de gros d'Akassato	ZOPAH	168ha 18a 16 ca
Logements sociaux à Ouèdo (2008)	Ouèdo	71 ha
Logements sociaux à Ouèdo (2020)	Ouèdo	175 ha
Construction de l'hôpital de référence à Abomey-Calavi	Abomey-Calavi	15 hectares

Source : Enquêtes de terrain, juin 2022

L'analyse du tableau montre que plus de 3457 ha de réserves administratives ont été constitués au profit des grands projets dans la Commune d'Abomey-Calavi. La mauvaise gestion de ces réserves fait que la commune est confrontée a d'énormes problèmes de mobilisation du foncier pour la réalisation des logements sociaux.

3.1.3. Difficultés de mobilisation du foncier

Les enquêtes de terrain ont permis de constater que les réserves administratives constituées font l'objet de mauvaise gestion. Au total, 37,10 % des réserves administratives constituées dans toute la commune ont été détournées de leur fonction de départ (Planche 1).



Planche 1: Exemples de réserves administratives anarchiquement occupées à Abomey-Calavi

Prise de vues : ADJAGBONI, juin 2022

La planche 1 montre quelques exemples de mauvaise gestion des réserves administratives dans la Commune d'Abomey-Calavi. Cette mauvaise gestion des réserves administratives est un obstacle pour la réalisation des infrastructures sociocommunitaires dont les programmes immobiliers.

De plus, les difficultés liées à l'expropriation des domaines constituent aussi un frein à la mobilisation du foncier destiné à la construction des logements à Abomey-Calavi. Le prix de cession exigé peut jouer un rôle bloquant. D'ailleurs, les enquêtes de

terrain ont permis de constater que les personnes affectées par les domaines expropriés ont dans l'ensemble mal apprécié les prix retenus par le gouvernement.

En effet, dans le cadre de la mise en œuvre des projets du Programme d'actions du gouvernement (PAG), des terres ont été identifiées pour abriter un certain nombre d'infrastructures. La procédure d'expropriation enclenchée a abouti, à la présentation aux personnes affectées par les projets, des prix de dédommagement. Seulement, les populations sont remontées par les prix dérisoires que le gouvernement entend payer aux personnes affectées par les divers projets en cours. Par exemple, à Ouèdo, site de la construction des logements sociaux, le gouvernement a fixé le prix du mètre carré à 2450 F, soit 1 225 000 FCFA. Dans le cadre de la construction de la cité administrative à Ahossougbéta, 3000 FCFA le mètre carré a été retenu soit 1 500 000 FCFA la parcelle. Pour le compte de la construction du marché de Gros, le prix du mètre carré varie de 3500 à 8000 FCFA et une parcelle varie de 1 750 000 à 4000000 FCFA.

Pour les personnes affectées enquêtées (85 %), aucune parcelle n'est aujourd'hui à ces prix dans les zones citées, encore moins dans la zone du marché de Gros. Selon 85 % des personnes affectées, la commission mise en place n'aurait jamais siégé pour débattre de ces prix, avant qu'ils ne soient rendus publics. Cette situation dénoncée par les populations pose la problématique du respect des textes qui réglementent l'expropriation en République du Bénin. Pour les autorités locales enquêtées (90 %), les populations ont compris l'enjeu et ont fini par adhérer à ces grands projets de développement de la Commune d'Abomey-Calavi.

Malgré toutes les contestations, les prix retenus par l'Etat ont été imposés et les personnes affectées par le projet de construction des logements à Ouèdo ont été payés. Au total, 1170 personnes ont été expropriées pour cause d'utilité publique dans le cadre du projet de construction de logements sociaux à Ouèdo.

3.2. Etat des lieux des investissements immobiliers publics dans la Commune d'Abomey-Calavi

Dans la Commune d'Abomey-Calavi, les investissements immobiliers publics concernent les logements sociaux de la ZoPaH et du site 1 de Ouèdo construits dans le cadre du programme des 10 000 logements économiques et le projet de construction des 8900 logements en cours de construction sur le site 2 de Ouèdo.

3.2.1. Logements sociaux de la ZoPaH et du site 1 de Ouèdo

Dans le cadre du programme de 10 000 logements sociaux lancé en 2008, le site de la ZOPAH dans la Commune d'Abomey-Calavi a bénéficié de 150 logements comptant pour la première tranche du programme. Ainsi, sur une superficie totale de six hectares située dans la zone résidentielle de la Zopah, ont été exécutés en trois mois, 150 logements sociaux par trois promoteurs immobiliers (Figure 4).

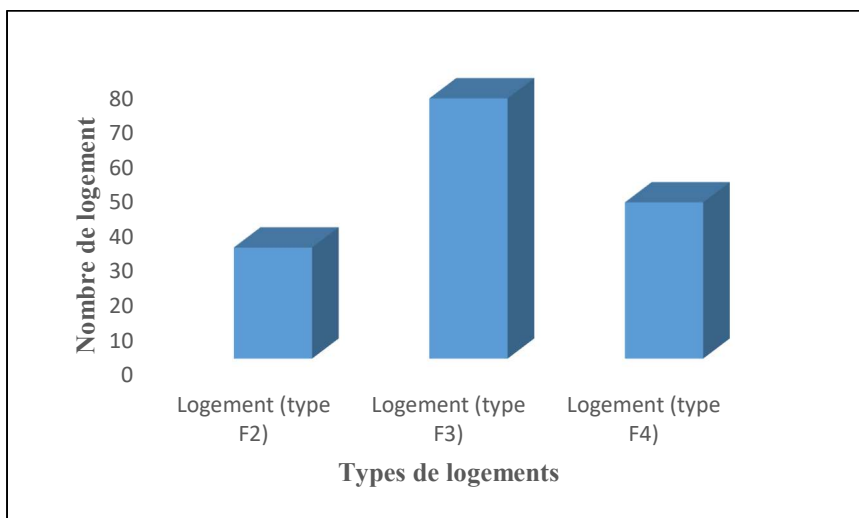


Figure 4 : Types de logements réalisés à Zopah (Calavi)

Légende : F 2 : F3 : F4 :

Source : Enquêtes de terrain, juin 2022

La figure 4 montre que 32 logements de type F2, 75 logements de type F3 et 45 logements de type F4 ont été construits sur le site de la Zopah à Abomey-Calavi. Ces différents logements ont été ensuite cédés aux travailleurs par l'intermédiaire des banques à des conditions étudiées. Après cette phase pilote de la Zopah, les mêmes travaux ont été réalisés sur le site 1 de Ouèdo sur une superficie totale de 71 ha. En somme, 1000 logements sont prévus pour être construits sur le site 1 de Ouèdo (Figure 5).

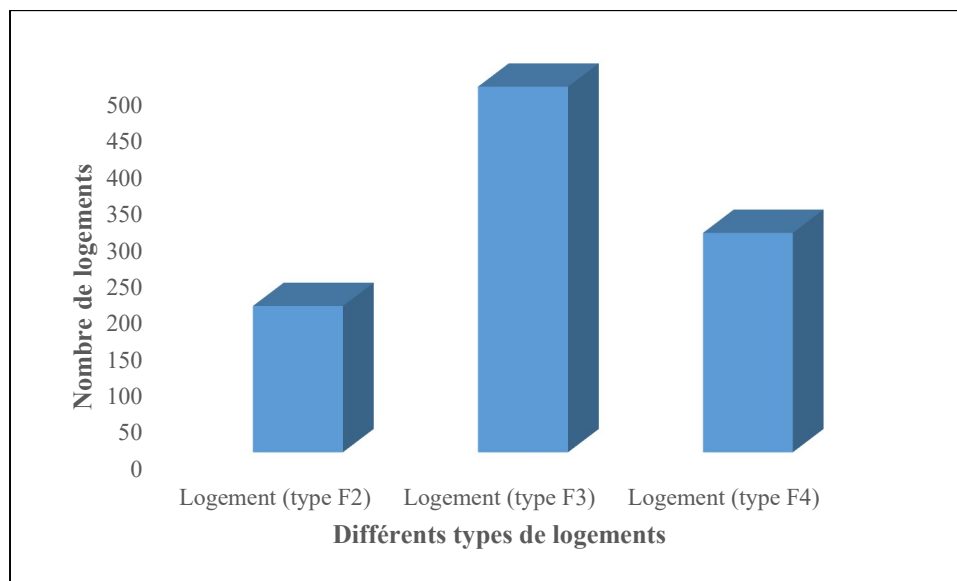


Figure 5 : Types de logements réalisés sur le site 1 de Ouèdo (Calavi)

Source : Enquêtes de terrain, juin 2022

Légende : F2 F3 F4

Il ressort de la figure 5 que 200 logements de type F2, 500 logements de type F3 et 300 logements de type F4 ont été réalisés sur le site 1 de Ouèdo dans l'Arrondissement de Ouèdo.

Tableau II : Prix de cession des logements pour la phase pilote. à Ouèdo et Zopah

Caractéristiques	F2 (1chambre+salon)	F3 (2 chambres+ salon)	F4 (3 chambres+salon)	Total
Nombre de logement	420	1.050	630	2.100
Coût unitaire de cession (francs CFA)	8.900.000	11.000.000	12.800.000	32700000
Coût total de cession (million francs CFA)	3738	11.550	8064	23352
Superficie unitaire habitable (en m ²)	44	64	82	190
Taille des parcelles (en m ²)	250	300	350	900

Source : MCVDD, juin 2022

Le tableau II montre que les prix affichés pour chaque type de logement comprennent d'importantes subventions directes du gouvernement de l'ordre de 2 millions de francs CFA pour les logements de type F2 et 1, 5 millions de francs CFA pour les types F3 et F4. Outre cela, les coûts de viabilisation et le prix du marché des parcelles sur les différents sites ne sont pas comptabilisés dans le prix des différents types de logements ; ajoutant ainsi d'importantes subventions gouvernementales aux prix affichés des différents types de logement. Il est prévu que les acquéreurs de maison empruntent de l'argent auprès des banques

commerciales partenaires et de la Banque de l'Habitat du Bénin (BHB) sur une période maximale de 20 ans à un taux subventionné de 8,5 % plus TAF par an (tableau III).

Tableau III : Modalités de paiement pour chaque type d'unité de logement

Caractéristiques	F2 (1 chambre+salon)	F3 (2 chambres+salon)	F4 (3 chambres+salon)
Coût unitaire (francs CFA)	8.900.000	11 000 000	12 800 000
Apport personnel minimum (francs CFA)	2 225 000	2 750 000	3 200 000
Montant à emprunter auprès des banques (francs CFA)	6 675 000	8 250 000	9 600 000
Superficie unitaire habitable (en m ²)	44	64	82
Taille des parcelles (en m ²)	250	300	350

Source : MEHU, juin 2022

Le tableau III montre qu'il faut déboursier 8 900 000FCFA pour avoir un logement de type F2, 11 000 000FCFA pour un logement de type F3 et 12 800 000 FCFA pour un logement de type F4. La taille des parcelles varie de 250 m² à 350 m². Par contre, la superficie unitaire habitable est de 44 m² pour les logements de type F2, 64 m² pour les logements F3 et 82 m² pour les logements F4.

3.2.2. Projet de construction des 8900 logements sociaux sur le site 2 de Ouèdo

Le deuxième site des logements sociaux à Ouèdo est cours de construction. En effet, au titre de la période 2016-2021, le Gouvernement a retenu, la réalisation d'un nouveau programme immobilier d'habitat social portant sur la construction de 8 900 logements dans l'arrondissement de Ouèdo. Ce projet est prévu se réaliser sur un périmètre de 175 hectares où seront aménagés des logements de type F4.

Il est conçu sur un modèle novateur qui allège substantiellement les conditions d'accès au logement. Démarrés en juillet 2020, les travaux de construction ont connu une avancée notable. La planche 1 suivante montre quelques images des premiers logements déjà achevés.



Planche 2: Exemples de logements sociaux achevés sur le site 2 Ouèdo

Prises de vues : ADJAGBONI, juin 2022

Selon les enquêtes de terrain, 3 035 logements sont pratiquement achevés et pourraient être intégrés dans les prochains jours. Au total, 8 900 logements sont à construire en dix-huit (18) mois sur ce site.

D'après les acteurs interrogés sur le terrain, les conditions d'acquisition de ces logements sont bien souples. En effet, une fois sélectionnés, les ménages ont la possibilité de payer mensuellement un montant défini sous forme de loyer étalé sur au moins 25 années.

3.3. Appréciations des logements sociaux par les ménages dans la Commune d'Abomey-Calavi

Les ménages interrogés apprécient différemment les logements sociaux. La figure 6 suivante montre leurs avis sur ces logements

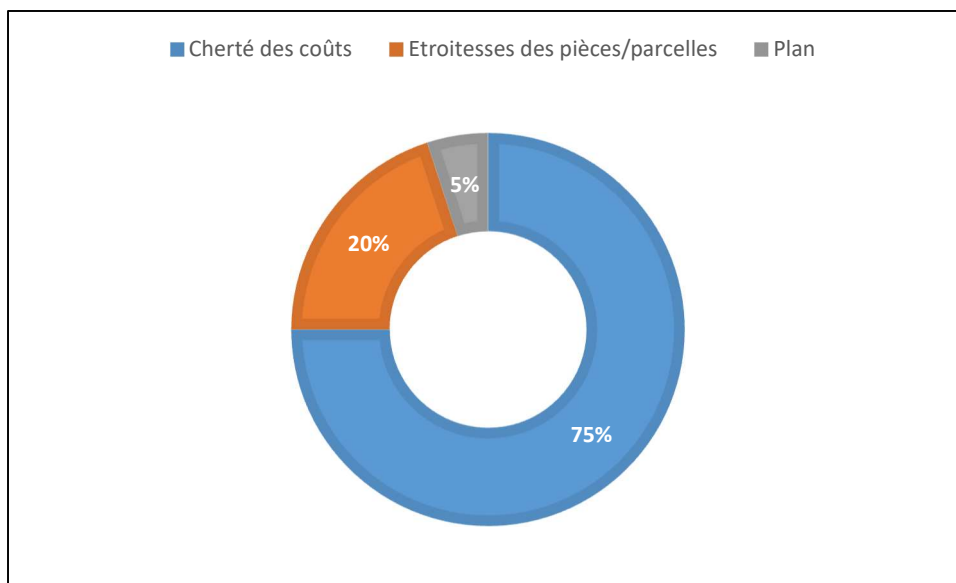


Figure 6: Appréciations des logements sociaux par les ménages à Abomey-Calavi

Source : Enquêtes de terrain, juin 2022

La figure 6 montre que 75% des personnes interrogées trouvent que les logements sociaux sont chers ; 20% les trouvent trop étroits et 5% affirment que les plans des logements sociaux ne conviennent pas aux besoins des ménages. Selon les enquêtes du terrain, les exigences relatives au revenu pour être en mesure de contracter un prêt pour l'un des différents types de logements excluent au moins 90 % des ménages qui gagnent moins de 90 000F CFA par mois.

3.4. Profil socio-économique des ménages dans la Commune d'Abomey-Calavi

Les caractéristiques socio-économiques des ménages déterminent les types de logements sociaux auxquels ils peuvent accéder. Ces caractéristiques étudiées sont le lieu de résidence du ménage, le niveau d'instruction du chef de ménage, son activité principale, son âge et son sexe, le quintile de revenus du ménage.

Par rapport au niveau d'instruction du chef de ménage, plus de 90 % des chefs de ménages enquêtés savent lire et écrire comme le montre la figure 7.

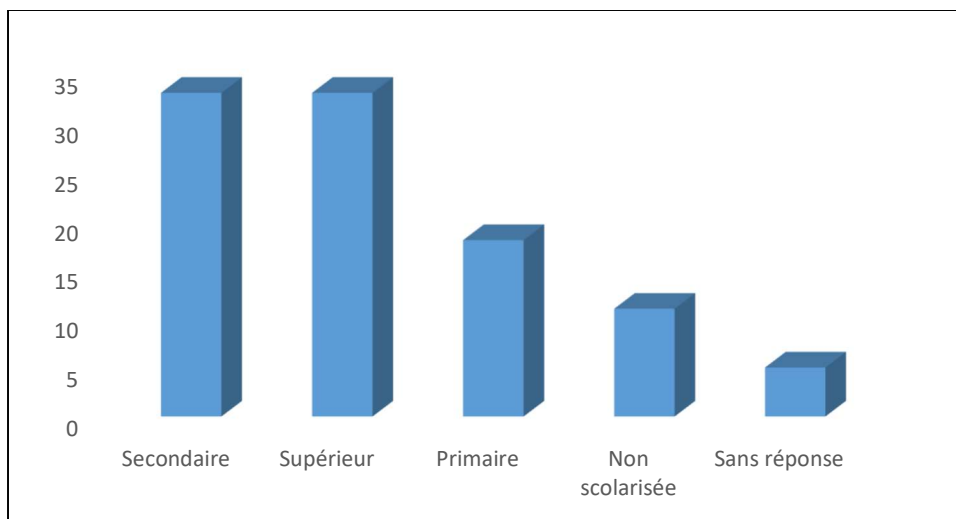


Figure 7 : Niveau d'instruction des chefs de ménages enquêtés à Abomey-Calavi

Source : Enquêtes de terrain, novembre 2020

D'après les données de la figure 7, seuls 11% des chefs de ménages interrogés ne sont pas scolarisés ; 18 % ont le niveau primaire ; 33% ont le niveau secondaire, et 33% ont le niveau supérieur.

Ces chefs de ménages estiment que les logements sociaux sont chers vu que leurs niveaux de vie ne sont pas élevés. La figure 8 ci-après montre les revenus mensuels des chefs de ménages interrogés. .

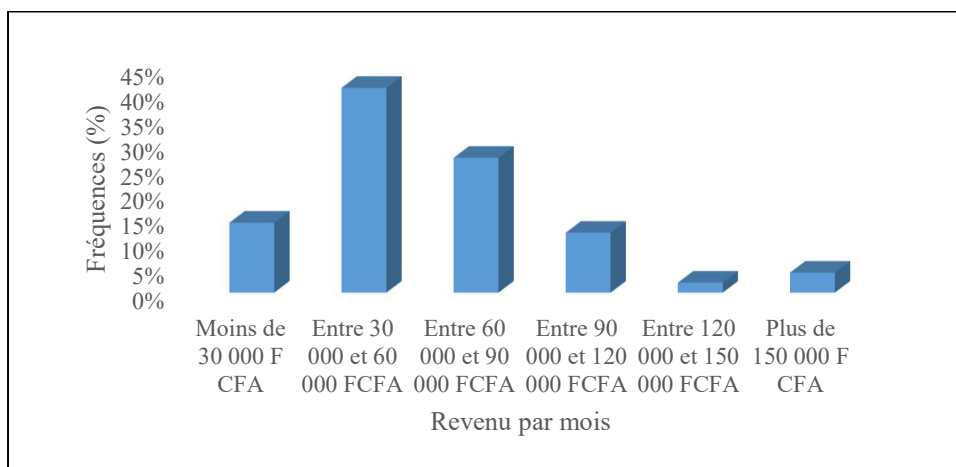


Figure 8: Revenus mensuels des chefs de ménages interrogés dans la commune d'Abomey-Calavi

Source : Enquêtes de terrain, juin 2022

La figure 8 montre que 82 % des chefs de ménages interrogés gagnent un revenu inférieur à 90 000 F CFA ; 2 % gagnent entre 120 000 F CFA et 150 000 CFA et 4 % gagnent plus de 150 000f CFA par mois. . Dans ces conditions, l'accès à un logement décent paraît difficile pour la majorité des ménages de la Commune d'Abomey-Calavi.

Par ailleurs, les enquêtes de terrain ont permis de constater que près de 90 % des chefs de ménages interrogés sont mariés et 9 % seulement sont célibataires (figure 9).

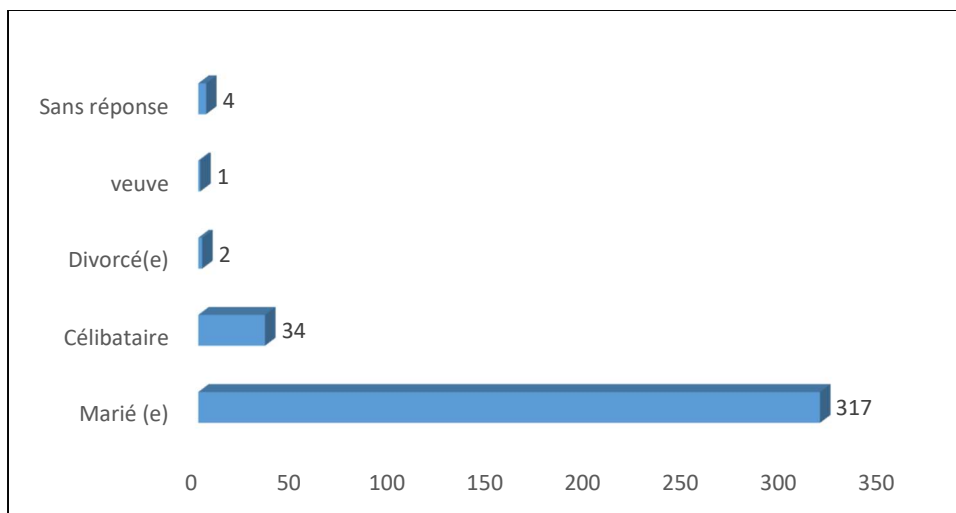


Figure : Situation matrimoniale des chefs de ménages enquêtés

Source : Enquêtes de terrain, juin 2022

L'analyse de la figure 47 montre que 90 % des chefs de ménages sont mariés, 9 % sont célibataires. Ce qui suppose qu'en dehors des frais de loyer, ces ménages ont d'autres charges. De plus, 92 % des mariés ont plus de trois (3) enfants ; plus de la moitié des ménages enquêtés (57%) ont au moins cinq (5) enfants. La figure 10 présente la taille des ménages enquêtés dans le secteur de recherche.

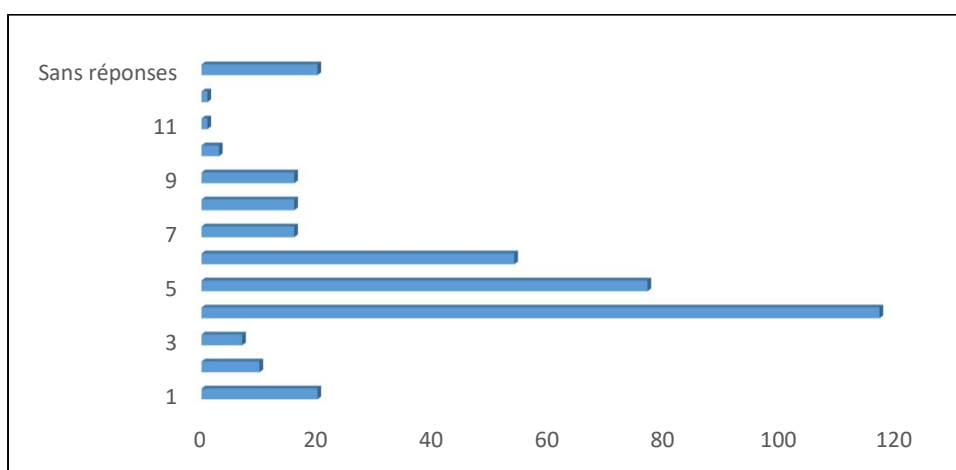


Figure 10 : Taille des ménages enquêtés

Source : Enquêtes de terrain, juin 2022

Il ressort de la figure 10, que 33 % des chefs de ménages enquêtés ont 4 enfants, 22 % ont 5 enfants, 30 % ont au moins 6 enfants.

IV. DISCUSSION

Au terme de cette recherche, il ressort que, le pouvoir public a initié plusieurs projets de construction de logements sociaux pour soutenir les ménages en quête de logement. Selon S. S. Gansou (2021, p.15), la question du logement se trouve au centre des problématiques urbaines des pays du Sud. C'est la première infrastructure indispensable à l'accueil des habitants. Après avoir effectué une revue de la situation du logement dans les pays africains, l'auteur constate un ralentissement dans la construction des logements pour les capitales africaines francophones. Cela a entraîné une rapide « taudification » des villes de telle sorte que ces pays présentent un certain nombre de caractéristiques similaires en termes de logement : l'accès au foncier y est mal régulé, les logements sont précaires et sur-occupés et, parfois, sont construits dans des zones à risque.

Pour C. S. M Dahande. (2017, p. 33), culturellement au Bénin, posséder sa propre maison est une question d'honneur. Malgré l'importante proportion de la population béninoise vivant en dessous du seuil de pauvreté, déployer l'effort nécessaire pour posséder ne serait-ce qu'une parcelle de terrain avant de mourir est d'une nécessité vitale pour le Béninois. Ceci justifie en partie les efforts déployés par le gouvernement depuis les indépendances pour offrir au plus grand nombre de ménages un logement décent et accessible. Cependant, malgré les nombreuses initiatives prises, que ce soit seul ou en partenariat avec des opérateurs privés, cette ambition est encore loin d'être réalisée.

Selon MCVDD (2016, p.12), le secteur du logement et de son financement au Bénin fait face à nombre de défis. Au nombre de ceux-ci, les plus importants et urgents sont : l'insuffisance de données et d'information du marché sur la nature et la taille de la demande de logement ; l'insuffisance de terrains viabilisés pour le logement et les capacités limitées en infrastructures au niveau local, la prépondérance de l'informel dans le secteur du financement du logement, notamment, la construction de logement par auto-promotion ou auto-construction, les coopératives informelles d'épargnes et crédits, les tontines, etc.

Tirant leçon des divers problèmes d'aménagement liés à la demande de logements dans les pays en développement, A. V. Mendouga. (2013, p.45), propose deux façons d'aborder la notion de logement. Il s'agit de l'amélioration des logements existants et les lotissements viabilisés ; ces deux approches visent à soutenir les pauvres des villes et mettent l'accent sur la terre et les services plutôt que sur l'abri. Elles se fondent essentiellement sur les ressources et les capacités des ménages eux-mêmes en réservant à l'Etat un rôle de soutien. L'amélioration des logements et la viabilisation des lotissements fournissent donc les services de base tels que l'eau potable, les toilettes, le drainage des eaux de surface, l'enlèvement et l'élimination des déchets, l'électricité, les écoles, les rues et autres infrastructures socio-communautaires. Un élément important de cette amélioration est la sécurité de l'occupation des logements (sécurité foncière) à cause, non seulement de son statut juridique, mais aussi de la définition officielle des limites des parcelles. Ceci va favoriser l'aménagement du territoire urbain et permettre une meilleure compréhension de la vie dans les secteurs d'habitat défectueux et de camps de squatters.

V. CONCLUSION

Les projets de construction de logements sociaux conçus et exécutés dans la commune d'Abomey-Calavi constituent une solution concrète aux difficultés des ménages en quête de logement.

Ces projets immobiliers concernent non seulement l'agglomération urbaine (Abomey-Calavi centre) mais aussi les milieux périurbains comme Ouedo. Les enquêtes de terrain ont permis de constater que ces logements sont chers et ne sont pas à la portée des ménages aux revenus moyens. De plus, face à la mauvaise gestion des réserves administratives constituées, les autorités ont du mal à mobiliser aujourd'hui du foncier pour la construction des logements sociaux. Il est nécessaire d'adopter une politique de logement et une nouvelle approche du problème foncier en incitant le secteur privé à investir dans la réalisation des logements sociaux.

RÉFÉRENCES

- [1]. ASSEMBLEE NATIONALE DU BENIN (2013) : Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, 112 p
- [2]. DAHANDE Claude Senawoudji Magloire (2017) : Foncier et installation humaine dans le doublet urbain Abomey-Bohicon, Thèse doctorat de géographie et gestion de l'environnement, Université d'Abomey-Calavi, 288 p.
- [3]. DANVIDE Taméon Benoît (2015) : Gouvernance des politiques de planification urbaine et gestion des inondations à Cotonou (Bénin), Thèse unique de doctorat en Géographie, Université d'Abomey-Calavi et Université de Paris 8 (France), 262 p.
- [4]. DJAUGA Mama, GNELE E. José et TOSSA Ignace (2012) : L'urbanisation dans le Borgou au nord du Bénin : bilan et perspectives. In Mélanges MAC, pp 263-283.
- [5]. FRAPRU (2020) : Accès au logement : faire davantage pour lutter contre la discrimination et les conséquences du racisme systémique, Mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain présenté dans le cadre des consultations du Groupe d'action contre le racisme, 11 p.

- [6]. GANSOU Sandrine Sèna (2021) : Enjeux socio-environnementaux liés à l'exploitation du port sec d'Allada. Mémoire de master, Master Professionnel en Evaluation Environnementale et Sociale, Option : Etude d'Impact Environnemental et Social, Institut de Géographie, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, UAC, 117 p
- [7]. MAHAMAT HEMCHI Hassane (2015) : Mobilités urbaines et planification Le cas de N'Djamena. Thèse de Doctorat en Aménagement de l'espace et Urbanisme. Université de Bordeaux Montaigne, 476 p.
- [8]. MALOMON Atchamou Bola (2021) : Gouvernance du foncier agricole dans un contexte d'étalement urbain : observations et analyse à partir de la ville d'Abomey-Calavi, Thèse unique de doctorat en géographie, Université d'Abomey- Calavi, p. 323
- [9]. MAIRIE D'ABOMEY-Calavi (2019) : Séance publique de reddition de compte du conseil communal 3 eme mandature, 20 p
- [10]. MCVDD (2016) : Rapport National du Bénin pour Habitat III à Ouito (Equateur), 53 p.
- [11]. MENDOUGA Abanda Victorine (2013) : analyse des impacts environnementaux et sociaux du Projet de construction de 1300 Logements Sociaux à OLEMBE dans sa phase d'Exploitation, Mémoire du master professionnel en science de l'Environnement, option : Assainissement et Restauration de l'Environnement, 68 p.
- [12]. NGANA Félix, SOUGNABE Pabamé, GONNE Bernard, ABABA Alexis Maïna (2010) : Transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne, 10 p.
- [13]. OCDE (2019) : perspectives du développement mondial 2019 « quelles stratégies de développement pour le xxième siècle ? ». Éditions OCDE, Paris , 21 p
- [14]. ONU-Habitat (2010) Etat des villes Africaine, Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains ; Rapport final, Novembre 2010, 279 p
- [15]. PORTEFAIX Pauline (2020) : rapport inter-associatif sur les difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources, 171 p.