



Les Cahiers d'Outre-Mer

Revue de géographie de Bordeaux

256 | Octobre-Décembre 2011

Varia

Paradoxes de l'étalement urbain à Porto-Novo: dynamique démographique et économique vs dynamique foncière

Noukpo Agossou



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/com/6370>

DOI : 10.4000/com.6370

ISSN : 1961-8603

Éditeur

Presses universitaires de Bordeaux

Édition imprimée

Date de publication : 1 octobre 2011

Pagination : 467-484

ISBN : 978-2-86781-720-5

ISSN : 0373-5834

Référence électronique

Noukpo Agossou, « Paradoxes de l'étalement urbain à Porto-Novo: dynamique démographique et économique vs dynamique foncière », *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 256 | Octobre-Décembre 2011, mis en ligne le 01 octobre 2013, consulté le 30 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/com/6370> ; DOI : 10.4000/com.6370



Paradoxes de l'étalement urbain à Porto-Novo : Dynamique démographique et économique vs dynamique foncière

Noukpo AGOSSOU¹

Dans une agglomération vivant et se développant sur la base d'activités et services exercés par ses habitants, plus ces activités sont dynamiques, étendues et variées, plus l'agglomération croît, se développe et attire des migrants soucieux d'y trouver emplois et mieux-être. La taille, les fonctions et la nature des activités sont ainsi fonction du dynamisme de la ville. Au contraire une ville qui, pour des raisons données, n'exerce pas ou plus ses fonctions ou n'opère pas une reconversion, perd de sa population et est en proie au déclin. Certains théoriciens font ainsi de l'urbanisation le moteur du développement économique (Bairoch, 1985 entre autres). Notre hypothèse est celle d'une relation étroite entre croissance économique et croissance démographique, complétée par l'aptitude d'une population (urbaine) à s'adapter à sa situation économique.

L'évolution démographique de Porto-Novo, fortement corrélée par son évolution économique, au cours du XX^e siècle a vu cette ville perdre successivement ses fonctions économiques et commerciales (première moitié du siècle), puis politiques et administratives (surtout seconde moitié) au profit de Cotonou. Quelques événements majeurs signent ce déclin : la construction d'un wharf à Cotonou, en 1911, accompagnée du déménagement des maisons de commerce et de leurs sièges sociaux ; la construction d'un port en eau profonde à Cotonou entre 1959 et 1965 qui parachève pour ainsi dire l'œuvre au plan économique ; l'érection du palais présidentiel en 1963 et de nombre de ministères toujours à Cotonou,... phénomène qui va s'accélérer sous le

¹ Ph. D. ; Université d'Abomey-Calavi, Département de géographie et aménagement du territoire ; Université Porto-Novo, Laboratoire d'aménagement régional & développement et École normale supérieure (Porto-Novo). BP 01-1397 Porto-Novo (Bénin) ; mél : anoukpo@yahoo.fr

régime dictatorial entre 1972 et 1988, date du transfert du dernier ministère à Cotonou (Agossou, 1994). Cette réalité a été exprimée avec verve par A. A. Glèlè (1993) en ces termes :

À la sauvette et du seul fait du prince, la capitale fut transférée de Porto-Novo à Cotonou.

Pendant la réaffirmation dans la constitution de 1990 de la fonction de capitale de Porto-Novo et l'adoption en 1996 d'un « Programme spécial de réhabilitation » de cette ville, devraient lui donner un nouveau souffle. À quoi s'ajoutent d'autres facteurs internes comme le niveau de vie relativement élevé de certaines catégories sociales de la population (commerçants yoruba et hommes d'affaires)², la faim du foncier considéré comme un placement sûr, etc. Cet article, en faisant ressortir les liens entre croissance démographique et croissance économique, montre que la forte croissance spatiale de Porto-Novo est en rupture avec ces deux facteurs, contrairement à ce que prétendent certaines études.

I – Des croissances démographique et économique faibles

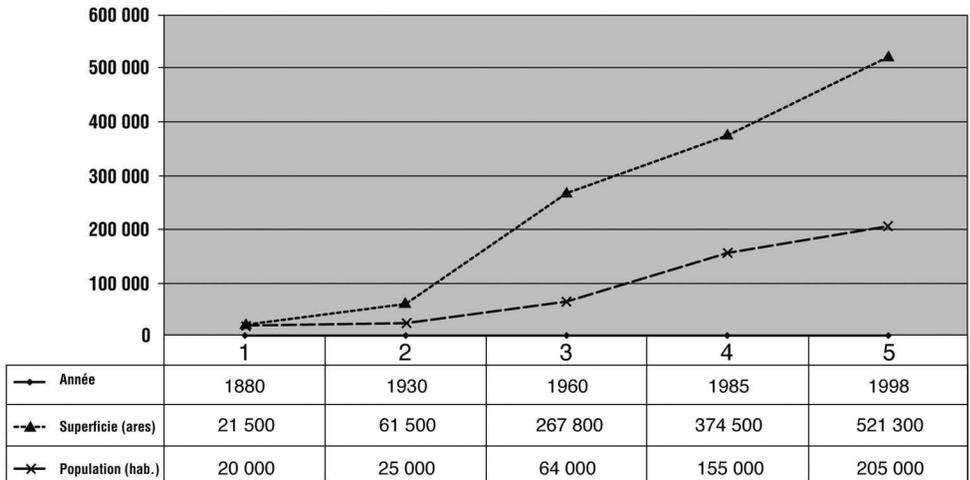
À l'instar de la plupart des villes précoloniales du Bénin (Allada, Abomey, Ouidah, Niki, etc.), Porto-Novo connaît une croissance démographique très faible, corrélée par une croissance économique peu soutenue. Tout se passe comme si ces cités, essouffées par leur passé glorieux qui n'est long qu'en comparaison avec les cités plus récentes de l'espace national, peinent à acquérir un nouveau dynamisme.

1 – Extrême lenteur de la croissance démographique

Occupé par des Yoruba venus du Nigeria (vers le XII^e siècle ?), sous la conduite de trois chasseurs, bien avant les premiers contacts des Européens arrivés dans la région au XVI^e siècle, l'ancien village Ajashe deviendra au début du XVIII^e siècle (Person, 1975) la capitale du royaume de Xogbonu fondé par Te-Agbanlin, un conquérant aja venu d'Alada. Sous le règne de Tofa I, dernier roi de Porto-Novo, la France crée en 1894 la colonie du Dahomey dont Porto-Novo devient la capitale. Dès lors siège du gouvernement, la ville abrite la quasi-totalité des ministères et des services administratifs. À cette époque, sa population est voisine de 20 000 habitants (Cotonou : 1 800 habitants). Elle

² C'est ce que révèlent nombre d'études dont deux du PUB consacrées respectivement à Porto-Novo et Cotonou en 1978, analyses urbaines, selon lesquelles 10 % des plus riches Porto-Noviens concentrent un revenu supérieur à 120 000 Fcfa/mois, contre 98 000 Fcfa pour la même tranche à Cotonou. Ces constatations ont été confirmées d'ailleurs par des études plus récentes, notamment celles du PNUD.

reste supérieure à celle de Cotonou jusque dans la seconde moitié des années 1950, mais son rythme d'accroissement commence à faiblir (fig. 1).



(Sources: INSAE-RGPH-1-2-3 & SERHAU 1999, chiffres arrondis)

Figure 1 – Croissances démographique et spatiale à Porto-Novo de 1880 à 1998

Ainsi, bien qu'étant la toute première ville entre le XIX^e siècle et la veille de l'Indépendance du Dahomey, Porto-Novo a toujours enregistré un accroissement démographique fort modéré : 1,1 % après la Deuxième Guerre mondiale, 4,15 % entre 1961 et 1979, 2,22 % entre 1979 et 1992, 2,24 % entre 1992 et 2002. La nette reprise de la croissance démographique durant les années 1960 doit être liée à l'exercice des fonctions politiques et administratives de l'État nouvellement indépendant (migrations internes, exode rural) et à l'accueil des ex-Dahoméens rapatriés de Côte-d'Ivoire en 1958 ou du Niger en 1963. La baisse du taux d'accroissement démographique enregistrée depuis le recensement de 1979 est due au recul de l'exode rural lié à la promotion agricole dans la vallée de l'Ouémé (SERHAU, 1996 ; N'Bessa, 1997). Mais contrairement à ce qu'écrit cet auteur,

la croissance spatiale de Porto-Novo [n'] est évidemment [pas] le reflet de sa croissance démographique. (N'Bessa, 1997, p. 152),

laquelle est très modérée et en tout cas beaucoup plus faible que sa croissance spatiale. En revanche l'évolution de la population de Porto-Novo suit intimement les fluctuations de son économie.

2 – Une économie molle et de débrouillardise

L'économie urbaine de Porto-Novo, comme de la plupart des villes du Tiers Monde, n'est pas aisée à définir, car il s'agit essentiellement d'activités non maîtrisables, souvent fluctuantes, presque toujours non comptabilisables selon les critères généralement admis. Conscient de ces difficultés, il importe de considérer et manipuler les chiffres disponibles, quelles qu'en soient les sources avec délicatesse. Faible croissance économique ne signifie d'ailleurs pas absence de dynamisme et de créativité de la part des acteurs, bien au contraire. Toutefois, l'histoire économique étant le reflet des événements historiques, politiques et sociaux qui ont jalonné la vie de la cité, il faut constater que Porto-Novo a enregistré sur le long terme une croissance économique molle et irrégulière. Si les XVII^e et XIX^e siècles peuvent être considérés comme ayant été prospères (esclavagisme, traite commerciale), le XX^e siècle par contre a vu Porto-Novo décliner lentement, mais irréversiblement, au profit de Cotonou avantagé par sa situation littorale. Avec la perte de toutes ses fonctions administratives, Porto-Novo se présente désormais comme une cité dortoir : une partie non négligeable de sa population travaille à Cotonou et une autre fait du commerce avec cette dernière et Lagos. La plus grande partie de la population résidente est essentiellement réduite aux activités économiques informelles, soit environ 93 % de la main-d'œuvre active (BIT, 1992). Si cette situation est le lot de la plupart des villes du Tiers Monde, elle prend un relief particulier à Porto-Novo où les emplois publics et surtout industriels restent totalement marginaux. Les activités dites tertiaires (Bailly et Maillat, 1988), prépondérantes, elles-mêmes dominées par les commerces (de contrebande ou non) jouent un rôle de tout premier plan dans la dynamique de cette ville charnière³ entre Cotonou et Lagos. En effet, le Nigeria demeure le principal partenaire économique du Bénin : la proximité de Porto-Novo du Nigeria et la présence dans cette ville d'une forte communauté de commerçants yoruba très "branchés" sur ce pays limitrophe, en font une véritable plaque tournante des flux d'importation de toutes provenances et de réexportation vers le Nigeria (Igué et Soulé, 1985).

C'est ainsi que, selon les résultats de l'enquête du BIT (1992), sur les 24 810 unités recensées en 1992, 10 955 (44,8 %) sont des activités ambulantes dominées par le transport à moto, communément appelé *zemijan*, et la vente des produits pétroliers *kpayo* en provenance du Nigeria. Ajoutons que de nos jours les activités reliées au festif arrivent loin derrière (Agossou, 1999) : 9 249 (37,8 %) sont des activités semi sédentaires, tandis que les activités

³ Selon N'Bessa, 1997, p. 276 : « la plupart des grands commerçants de cette ville ont une résidence au Nigeria tout en installant le siège de leurs activités à Cotonou, partageant ainsi leur vie entre ces trois lieux ».

sédentaires sont peu représentées, avec seulement 4 236 unités (17,4 %) de l'ensemble des activités urbaines. Le commerce moderne, celui des multitudes de boutiques, est lui-même alimenté en partie par des circuits informels. L'administration publique n'est pas grande pourvoyeuse d'emplois, ce qui aiguise l'esprit de débrouillardise des Porto-Noviens. Le secteur industriel local – dont les ingrédients resteraient à définir – occupe, toujours selon la même source, moins de 5 % des activités économiques (Bénin : 13 %) ; s'y ajoutent aujourd'hui, selon nos propres enquêtes de terrain, une douzaine d'unités de tailles moyenne (IBCG⁴, etc.) et surtout petite, que complètent plus d'une trentaine de boulangeries « industrielles », autant de scieries, etc. En résumé, le tableau 1 donne une image de la répartition des activités prépondérantes dans cette ville.

Désignation	Nombre d'unités	%	Désignation	Nombre d'unités	%
Production artisanale	2 443	9,8	Commerce (carburants, produits alimentaires, manufacturés, cosmétiques)	14 111	56,9
Services (restauration et transport essentiellement)	7 946	32,0	Construction (tâcheronnage)	310	1,3

(Source : SERHAU, 1996, p. 9)

Tableau 1 – Répartition des activités économiques à Porto-Novo

S'il est généralement admis que la tertiarisation est fille de l'urbanisation⁵, encore faut-il en appréhender le contenu. Que pèse en effet une économie urbaine dépourvue de base manufacturière ou industrielle mais aux « tertiaires superflus », dont le dynamisme est fondé sur des activités informelles très précaires, foncièrement dépendantes de l'extérieur, non point des tertiaires de commandement, de développement, ou industriels tels qu'ils se développent dans les économies post-industrielles ? En 2005, rien ne permet de noter un changement qualitatif dans cette situation. Bien au contraire d'après nos travaux (Agossou, 2004 a & b, 2003, ...), une aggravation des tendances est observée depuis plusieurs décennies, caractérisée par une forte croissance des activités précédemment décrites, elles-mêmes accompagnées du sous-secteur des métiers de la rénovation des « véhicules venus de France ». En effet, en l'absence de création d'emplois dans le secteur public comme dans le secteur privé structuré, la quasi-totalité des citoyens doit se contenter d'emplois

⁴ Industrie béninoise des corps gras.

⁵ Sur cette question voir bibliographie par exemple dans : Bailly et Maillat, 1988 ; Dalmasso, 1976 ; etc.

précaires, d'expédients et vivre de débrouillardise. Dans de telles conditions d'activités purement refuges, parler de croissance économique paraît aléatoire.

Dépendant de celle-ci (sans en déduire aucun lien de cause à effet) la croissance démographique elle-même est restée très modérée. « La perte de capitalité » a fait de Porto-Novo en partie une simple ville de transit pour les émigrants en route vers Cotonou ou les pays d'accueil étrangers que sont le Nigeria, la Côte-d'Ivoire, le Gabon, les Républiques du Congo et démocratique du Congo, et depuis peu la Guinée Équatoriale, nouvel eldorado pétrolier de la région. Force donc est de reconnaître que la forte croissance spatiale de Porto-Novo n'est pas en corrélation avec ses dynamismes démographique et économique plutôt faibles, mais résulte de phénomènes culturels et spéculatifs souvent imbriqués, de son histoire politique et de sa position géographique.

II – Vitalité d'une expansion spatiale exceptionnelle

On postule généralement l'existence d'un lien de cause à effet entre la croissance démographique et celle de l'espace bâti, du moins sur une longue période (un ou plusieurs siècles) (Armand-Fargues, 1997, p. 140). Une très grande partie de l'extension spatiale de Porto-Novo laisse encore subsister beaucoup de vides interstitiels, qui prédominent sur les parcelles bâties (tabl. 3 et 5). L'étalement, relativement démesuré, de cette ville n'est nullement relié à sa croissance démographique ou économique.

1 – L'expansion spatiale de Porto-Novo

Cette croissance géographique de Porto-Novo, celle de l'étalement avec constitution d'enclaves (Agossou, 2008) de nos jours, s'est traduite inégalement dans l'espace et le temps (tabl. 2) en trois grandes périodes d'inégale ampleur (fig. 2).

a – La période coloniale 1894-1960

Après avoir fait de Porto-Novo la capitale de son territoire en 1894, l'administration coloniale française érige à la limite occidentale de la « cité africaine » son quartier de commandement ou zone administrative coloniale qui est venue au début du XX^e siècle se greffer sur le tissu autochtone préexistant. Mais jusqu'au tournant des années 1950, Porto-Novo enregistre une extension modérée, essentiellement vers le nord et le nord-ouest : le camp des gardes, le cimetière chrétien et le domaine du lycée Béhanzin, etc. Les tergiversations de l'administration coloniale relatives au maintien ou non de

la capitale à Porto-Novo ou au contraire son transfert à Cotonou (Agossou, 1994) ont freiné le développement de Porto-Novo et bloqué pour un temps la croissance de la ville notamment vers le nord-ouest.

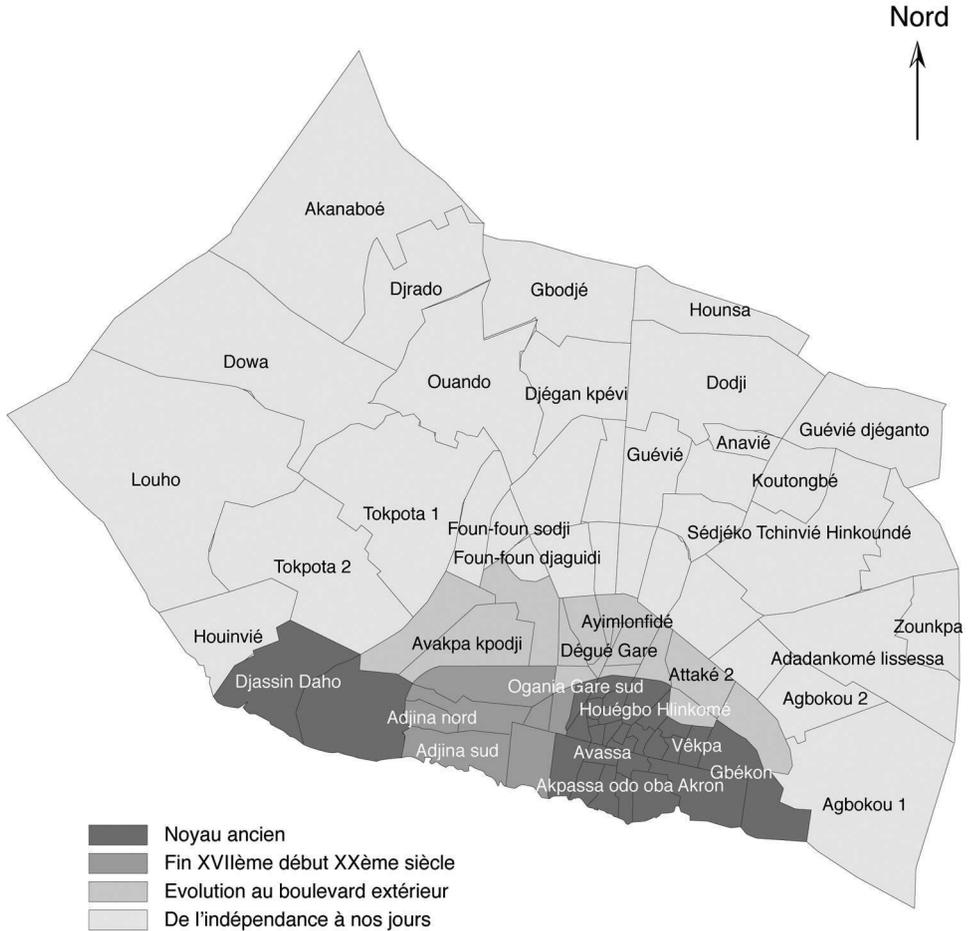


Figure 2 – Carte de l'évolution spatiale de Porto-Novo

b – L'explosion urbaine (fig. 2)

Avec l'accession du pays à l'Indépendance en 1960 et le nouveau statut ainsi acquis, d'énormes pressions des populations sur les pouvoirs publics apparaissent pour mettre en œuvre des opérations foncières urbaines. Les quartiers au nord du boulevard extérieur, jusqu'alors considéré comme la limite de la ville – Funfun, Hwenme, et Kandeve – sont occupés. L'extension se poursuit, toujours vers le nord, englobant les anciens villages de Hwenme,

Gevie, Hunsuko, Wlogu et Anavie. À partir des années 1985 de grands lotissements vont se mettre en place, absorbant progressivement des zones à habitat dispersé constituant les hameaux villageois de la palmeraie au nord de la ville et de nouvelles constructions éparses. Ainsi en est-il du lotissement « Les Palmiers » sur une zone initialement prévue pour abriter le site de l'université de Porto-Novo, de Tokpota-1 et Tokpota-2, de Hunsuko-Nord (correspondant aux quartiers Doji et Hunsu), de Jegan-Daxo, et d'Agboku-Est. Après 1988 seront construits les lotissements Luwo, Dowa, Gboje, etc. Les derniers lotissements concernent les périphéries nord-ouest et nord-est. L'essentiel de ces nouvelles extensions s'effectue par phagocytose des anciens villages de Sètonu et de Tolinu dans la palmeraie. Au total, la ville croît d'une manière extensive vers les périphéries, au détriment du vieux centre urbain qui se dépeuple à des rythmes plus ou moins rapides selon les quartiers.

Années	1880	1930	1960	1985	1998
Superficie (ha)	215	615	2 678	3 745	5 213
Accroissement (ha)		400	2 060	1 070	1 468
Rythme moyen annuel de croissance (%)		2,1	3,7	1,4	2,6

(Source : SERHAU, 1999, p. 36)

Tableau 2 – Croissance spatiale de Porto-Novo

c – Une dynamique d'urbanisation liée à l'histoire, à la géographie et au peuplement de la ville

Plusieurs facteurs interviennent inégalement pour expliquer la dynamique d'urbanisation à Porto-Novo.

- Les tout premiers sont d'ordres sociologique et culturel. Porto-Novo est une ville charnière entre, d'une part, Cotonou située à 30 km à l'Ouest, la métropole du Bénin qui lui a ravi la toute première place au plan national y compris dans les domaines politique et administratif (Mondjannagni, 1976 ; Ahoyo, 1976 ; Agossou, 1994 et 1991 ; N'Bessa, 1997) et, d'autre part, Lagos, la métropole économique du Nigeria et ancienne capitale fédérale, située à 120 km plus à l'Est. Aujourd'hui nombreux sont les commerçants en liaison avec ces deux villes qui ont élu domicile à Porto-Novo. Qu'ils soient Yoruba (musulmans) ou bien Gunnu (chrétiens ou animistes), ils entretiennent des relations d'affaires très fructueuses avec Cotonou et Lagos⁶ ou encore

⁶ Les transactions en provenance du Nigeria portent essentiellement sur les produits pétroliers et les biens de consommation courante (boissons, poudre à laver, articles en matières plastiques, matériels électroménagers, pièces détachées, etc.) ; les produits de réexportation de Cotonou vers le Nigeria sont le riz, les alcools, la friperie, les voitures d'occasion, etc.

d'autres villes et même hors du continent, mais gardent toutes leurs attaches à Porto-Novo. Pour tous ces gens et d'autres, le foncier représente une valeur sûre dans laquelle il n'est point risqué de placer ses épargnes. Ainsi les grands commerçants ont-ils un engouement pour l'investissement dans le foncier comme dans l'immobilier. Cela explique ce pseudo dynamisme de Porto-Novo qui s'exprime moins en termes de croissances économique et démographique réelles que d'expansion spatiale, d'engouement pour le sol, de mainmise sur le foncier : voilà pourquoi une bonne partie des parcelles acquises est laissée en friche (tabl. 3).

Type de parcelles	Nombre	%	Type de parcelles	Nombre	%
Fiscalisables	38 286	100,00	Incomplètes	16 928	44,21
Complètes	21 358	55,78	Bâties	17 001	44,40
Nues	21 285	55,59			

(Source : Registre foncier urbain (RFU), ville de Porto-Novo)

Tableau 3 – Typologie des parcelles à Porto-Novo en 2000. Si seulement 17 001 parcelles représentent des parcelles bâties, par déduction 21 285 sont des parcelles non bâties, soit 55,59 % du total

- La seconde série de facteurs, d'ordre historique, résulte de :

- l'histoire de Porto-Novo, une des rares cités précoloniales du Bénin fondée au début du XVIII^e siècle (Person, 1975) par des conquérants ajatado ayant transité par Alada ;

- son peuplement inégal et extrêmement différencié : aux 4 groupes précédemment décrits s'en ajoutent beaucoup d'autres ;

- Les privilèges (somme toute extrêmement relatifs) dont Porto-Novo a bénéficié de la part de l'administration coloniale française en tant que capitale de l'ex-Dahomey.

Et si, comme le note à juste titre B. Oludé (1993), le développement de Porto-Novo

n'est pas le symbole d'une société, ni d'une époque, [qu']il renvoie tantôt à la culture ajanu dont la culture gunnu est l'héritage, tantôt à la culture yoruba, tantôt à l'économie de traite, tantôt à la domination coloniale,

on ne saurait valablement gommer l'impact des cultures sètonu et tolinu omniprésentes mais que la tendance générale est de toujours ignorer. Diversité des peuples présumés premiers ou autochtones, diversité des paysages urbains marquée par un côtoiement et une forte imbrication des

patrimoines royal, lignager, afro-brésilien, colonial, religieux, paysager. (École du Patrimoine Africain, 2002).

- Une troisième série de facteurs s'exprime dans l'organisation et la structuration des transports comme élément favorable à l'établissement humain dans les espaces périphériques de Porto-Novo, grâce à l'élargissement et à l'amélioration du réseau routier (Charles-Dominé, 2002), l'accès au marché des véhicules d'occasion « venus de France » et surtout la diffusion des *zemijan* (dans une ville dépourvue de moyens de transport en commun), ces deux modes de transport étant à leur tour fortement stimulés par les prix très modérés des produits pétroliers *kpayo*⁷.

En quatrième et dernier lieu, on note un fort développement du marché foncier lié à celui de l'économie des services urbains caractéristiques de la dynamique territoriale de la région (Agossou, 2004a, 2004b, 2003 et 1979). La nouvelle économie se dématérialise, dématérialisation qui se manifeste entre autres par la croissance imprévisible du téléphone. Devant l'ampleur de la demande, l'Office des Postes et Télécommunications (aujourd'hui *Bénin Télécoms*) a dû, en 1999, ouvrir le marché, dont il avait le monopole, à des opérateurs privés de téléphonie mobile (GSM) tels *Télécel*, *Bénincell* devenu *Areeba*, *Libercom* et *Bell Bénin*. Le nombre d'abonnés – 6 573 au 31 avril 1999 (Guide de l'investisseur, 2000, p. 89) – avec des prévisions de 20 000 abonnés potentiels, a été rapidement dépassé en 5 ans pour atteindre près de 500 000 en 2004 (tabl. 4). Les hommes et surtout les opérateurs économiques, désormais libérés de la contrainte de la distance, peuvent occuper de plus en plus d'espace et des espaces de plus en plus éloignés, contribuant ainsi à accroître la pression sur le foncier périurbain...

Le nombre total d'abonnés serait voisin de 4 000 000 en 2010.

Catégorie	Réseau	Capacité au départ	Abonnés 2004	Abonnés 2006
A	<i>Bénin Télécoms</i>	99 705	71 360	100 000
B1	<i>Libercom</i>	70 000	69 607	200 000
B2	<i>Moov (Télécel)</i>	300 000	141 500	400 000
B3	<i>MTN (Spacetel, ex Areeba)</i>	250 000	180 000	500 000
B4	<i>Bell Bénin Communications</i>	100 000	36 000	200 000

(Source : Bénin Télécoms)

Tableau 4 – Situation de la téléphonie au Bénin

- A : Réseau fixe
- B1, B2, B3 & B4 : Réseau GSM. Sous total B1+B2+B3+B4 : 427 107 abonnés
- Total général (A + B) : 498 467 ou 500 000 abonnés arrondis au 31/12/2004 ; 1 500 000 au 31/12/2006.

⁷ « Les dynamiques territoriales dans une région en émergence. La région urbaine du littoral béninois ». Programme Campus n° 98 341 204 Université d'Abomey-Calavi / Université de Provence. Cf. également Igué et Soulé, 1992.

Sur ces totaux, une bonne moitié est prise par Cotonou et les parts relatives de Porto-Novo, 2^e agglomération du pays, peuvent être estimées à environ 1/3 de la moitié restante.

Les facteurs 3 et 4 ci-dessus sont résumés dans la conjoncture de Zahavi (1974). Selon cet auteur,

toute amélioration apportée aux réseaux de transport se traduit par des temps de parcours réduits susceptibles de contribuer à un allongement des distances parcourues.

Plus géographiquement parlant, tout gain de temps a tendance à être réinvesti dans l'espace en terme de distance supplémentaire. Ainsi s'explique principalement l'expansion urbaine.

d – Rôle des pouvoirs publics dans cette dynamique urbaine

Les pouvoirs publics nationaux, départementaux et locaux disposent d'une panoplie de textes législatifs et réglementaires pour influencer sur les tendances générales du marché foncier au Bénin en général et à Porto-Novo en particulier. Le laxisme comme la corruption de nombre d'agents laissent libre cours aux spéculateurs fonciers et à toutes sortes de pratiques dont profitent les plus nantis : au cours des opérations de lotissement se négocient et se jouent toutes sortes d'artifices fonciers. Il en résulte que les espaces initialement réservés dans les plans de lotissement aux équipements collectifs, places, jardins, espaces verts, infrastructures diverses, etc. se trouvent morcelés et vendus. Les exemples de sources d'enrichissement illicite d'administrateurs, cadres et agents à divers niveaux, sont tellement nombreux qu'il est devenu une banalité d'en parler. Géomètres et urbanistes privés, véritables experts en morcellement des terres, autorités préfectorales, agents communaux, etc., sont également concernés. Face à cette attitude des pouvoirs publics, les commerçants et hommes d'affaires, les nouveaux acquéreurs peuvent dès lors investir massivement dans l'acquisition de terres et dans l'immobilier par la construction d'habitations et d'immeubles, contribuant à réduire considérablement le coût du loyer à Porto-Novo, bon nombre de logements restant longtemps inoccupés.

e – Les courtiers, agents de la dynamique foncière

P. Claval (1981, p. 157) a montré que les fortes tendances spéculatives correspondent aux phases de poussée urbaine. Les courtiers (plus connus sous le nom de démarcheurs), mieux informés de l'état et des tendances du marché foncier à court terme, s'interposent entre les acheteurs potentiels et les vendeurs, font une cour tenace et irrésistible aux uns et aux autres en leur faisant miroiter les avantages de telle ou telle parcelle, l'intérêt à l'acquérir

de toute urgence, etc., contribuant encore davantage à activer les tendances spéculatives. Leur taux de rémunération tacitement tourne autour de 10 %, aligné sur d'autres prestations. Si généralement ces taux sont acquittés partie par l'acquéreur, partie par le vendeur, l'un et l'autre ont tendance à les tirer vers le bas. Dans tous les cas les démarcheurs ont tout intérêt à obtenir la plus haute rémunération. Ce sont des gens exerçant d'autres métiers qui, non satisfaits des résultats financiers obtenus, sont venus tenter leur chance ici. Aussi face au succès de l'opération, la plupart de ceux que nous avons rencontrés ont-ils abandonné définitivement leur métier d'origine⁸. Au regard de leurs connaissances très empiriques du marché foncier, les courtiers sont toujours gagnants aussi bien sur les acteurs que sur les pouvoirs publics. Un marché non réglementé, d'où sont totalement absents les pouvoirs publics eux-mêmes qui sont donc perdants. N'étant enregistrés nulle part les démarcheurs ne payent aucune taxe ni impôt en tant que prestataire de cette profession et peuvent vivre aux dépens des propriétaires terriens et de l'État. Au bout de quelques années les plus entreprenants d'entre eux deviennent à leur tour vendeurs de parcelles.

f – Rôle des structures sociales et culturelles dans la dynamique d'urbanisation (Agossou, 2008)

Ces facteurs sont relatifs au droit coutumier, au besoin de numéraire pour affronter des dépenses coutumières exorbitantes et pressantes telles que des funérailles, des cérémonies religieuses, lignagères ou claniques, une dot, des mariages, des baptêmes, etc. L'éclatement des structures sociales traditionnelles, la souplesse du régime foncier traditionnel, sa grande capacité d'adaptation face aux mutations culturelles et aux changements socio-économiques, etc., constituent autant de facteurs propices à la dynamique foncière. Don, prêt, gage ou mise sous hypothèque sont des pratiques totalement disparues depuis longtemps sous la pression de l'urbanisation. Mais le besoin de numéraire demeurant toujours accru et vivace, la vente immodérée des terres prive les Sètonu et les Tolinu de leurs propriétés foncières au profit des riches commerçants et hommes d'affaires, des néo-citadins, et même des courtiers (démarcheurs) les plus hardis.

⁸ Les exemples sont légion : après avoir exercé près d'une quinzaine d'années comme maître tailleur sans avoir trouvé le minimum nécessaire pour une vie décente, A. Y. tente sa chance dans le courtage foncier. Aujourd'hui il a totalement décroché de la coupe et couture et ne vit plus que de sa nouvelle activité qui lui a déjà permis d'acquérir une moto et quelques terrains.

III – Conséquences de ces pratiques et croissance urbaine

1 – Dépeuplement de la vieille ville / croissance spatiale et densification progressive des quartiers nouvellement lotis

Comme le montre le tableau 5, le dépeuplement du noyau urbain ancien observé entre 1979 et 1992 (de l'ordre de 22 % d'après la SERHAU, 1996) se poursuit : alors que les autres arrondissements voient leur population augmenter, le 1^{er} arrondissement (constitué uniquement d'anciennes ex-communes) et le 3^e arrondissement (comprenant deux anciennes ex-communes), voient la leur diminuer au profit des quartiers plus récents. Ces derniers enregistrent en effet des croissances soutenues entre 1992 et 2002 : le 2^e arrondissement s'accroît de 12,6 %, le 4^e arrondissement de 13,0 %, le 5^e arrondissement de 16,5 %. Le dépeuplement est dû entre autres à l'insalubrité du milieu, au manque et/ou au délabrement des équipements communautaires et à la vétusté des habitations qui datent pour la plupart de la période coloniale ou même précoloniale, à la promiscuité du bâti, etc. Les programmes mis en œuvre depuis une dizaine d'années par les pouvoirs publics locaux visent à freiner et à renverser cette tendance. Mais en attendant, les occupants préfèrent migrer vers les quartiers plus récents, plus sains ou mieux assainis et au bâti plus aéré.

Arrondissements	Ressort territorial, ex-communes de :	Population 1992	Population 2002
1 ^{er} Arrondissement	Aklon, Ahuantinkomé, Avasa, Degué-Gare, Hwézunmé et Ilefié	34 553	33 745
2 ^e Arrondissement	Ataké et Jégan-Daxo	35 679	45 007
3 ^e Arrondissement	Jasin, Fun-Fun, Oganla et Zébu	31 004	30 117
4 ^e Arrondissement	Hwinmé et Hunsuko	44 276	57 599
5 ^e Arrondissement	Waundo	33 656	55 766

(Sources : MISD & INSAE - RGPH - 2 & 3)

Tableau 5 – Nouveau découpage administratif et évolution démographique (nombre d'habitants) à Porto-Novo

Le dépeuplement des quartiers de la vieille ville et les pressions simultanée et concomitante sur le sol périurbain, contribuent à l'étalement de l'agglomération. Ces quartiers récents situés aux périphéries septentrionales, constituent précisément d'anciens villages sètonu et tolinu capturés par la croissance spatiale très forte de Porto-Novo (fig. 2), malgré un net fléchissement entre 1960 et 1985, avec un rythme moyen annuel de 1,4 %. En

un peu plus d'un siècle la ville a ainsi vu sa superficie passer de 215 ha en 1880 à 5 213 ha en 1998 (SERHAU, 1999)⁹, soit un rapport de 1 à 20 ! D'ailleurs le comblement des îlots et parcelles – à un rythme relativement lent et variable selon les secteurs de la ville – est encore très imparfait. J. Foundohou qui a enquêté sur le quartier Tokpota-2 situé au nord-ouest de Porto-Novo, distingue 4 types d'occupations, résumés dans le tableau 6.

Nombre Parcelles	Bâties		Non bâties		
	Bâties et habitées	En chantier	Non bâties et clôturées	En culture	En friche
2 255	650 (29 %)	272 (12 %)	282 (13 %)	173 (8 %)	878 (38 %)
Total	922 (41 %)		1 333 (59 %)		

(Source : Foundohou, 2005, p. 31)

Tableau 6 – Répartition des parcelles selon le mode de mise en valeur à Tokpota-2

Avec 46 % de parcelles non occupées et 13 % seulement clôturées, soit un total de 59 % de parcelles non bâties, ces données confirment celles du tableau 2 et prouvent, une fois de plus, la nature réelle du foncier (un foncier refuge) et le genre de croissance spatiale qui prévaut à Porto-Novo (une croissance extensive foncièrement dévoreuse d'espace).

2 – Une forte spéculation foncière et autres conséquences

Les prix des terrains, selon qu'ils sont vendus par les autochtones ou par d'autres revendeurs, croissent à des rythmes effrénés selon les quartiers. Le lotissement « Les Palmiers » à Waundo, zone initialement prévue pour abriter le site de l'université de Porto-Novo affiche les prix au m² les plus élevés des lotissements récents de la ville.

Les autres conséquences lourdes de la croissance spatiale de Porto-Novo consistent en : la disparition accélérée des terres agricoles et « la fin des paysans » dans les anciens villages périphériques ainsi phagocytés, paysans obligés de se transformer en salariés ; la création d'un nouveau paysage urbain avec constitution d'enclaves autour des concessions autochtones des Sètonu et

⁹ D'après les résultats du RGPH-3, la densité moyenne de population n'est que de 4 471 hab./km² à Porto-Novo contre 8 419 à Cotonou.

Tolinu ; l'occupation anarchique du domaine public, la rue en l'occurrence – sans que cela soit leur exclusivité (pour les activités marchandes, les cérémonies coutumières...) – par les anciens propriétaires terriens, leur paupérisation, etc.

*

On l'a vu, l'écart entre des faibles croissances démographique et économique, d'une part, et une forte expansion spatiale de Porto-Novo, d'autre part, est manifeste. Il fallait donc chercher l'explication de cette expansion non pas dans les dynamismes économique et démographique fort modérés de cette « ville d'Afrique noire », mais dans d'autres facteurs liés à son histoire, sa culture, ses traditions, son évolution politique.

Bibliographie

Agossou N., 1994 - Perte de capitalité de Porto-Novo. In : Agossou N. - *Porto-Novo, décapitale du Bénin*. Inédit, 200 p.

—, 1999 - Festivités et développement/sous développement : l'exemple de Porto-Novo au Bénin. In : *Premier Colloque de l'UAC des Sciences, Cultures et Technologies, du 25 au 29 juin*.

—, 1999 - L'opération de lutte contre la vente illicite des produits pétroliers *kpayô* au Bénin a-t-elle quelque chance de réussir ? In : *Premier Colloque de l'UAC des Sciences, Cultures et Technologies, du 25 au 29 juin, au Campus d'Abomey-Calavi*.

—, 2003 - La diffusion des innovations : l'exemple des *zemijan* dans l'espace béninois. *Cahiers de Géographie du Québec*, Québec, vol. 47, n° 130, p. 101-120.

—, 2004a - Les taxis-motos *zemijan* à Porto-Novo et Cotonou. In : *Transports aux Suds : Pouvoirs, lieux et liens. Autrepart, Revue de sciences sociales au Sud*, Paris, n° 32, p. 135-148.

—, 2004b - Dynamique spatiale à Porto-Novo : les effets de la diffusion des produits pétroliers *kpayo*. *L'Espace géographique*, Paris, n° 3, p. 211-218.

—, 2008 - Ethnicité et pratiques du sol à Porto-Novo : le cas des "enclaves" des Sètonu et des Tolinu. *Annales de la FLASH*, Abomey-Calavi, n° 14, décembre, p. 49 – 67

Ahoyo R., 1976 - *Les villes d'Abomey et de Bohicon*. Paris : Thèse de 3^e cycle, Université de Paris VII, XXV + 589 p. ill.

Armand-Fargues M., 1997 - Le Caire : croissance de la ville et économie des ressources renouvelables. In : Bley D. et alii - *Villes du Sud et environnement*. Châteaufort de Grasse : Travaux de la Société d'écologie humaine, Éditions de Bergier, p. 140.

Bailly A.S. et Maillat D., 1988 - *Le secteur tertiaire en question*. Genève : ÉRESA ; Paris : Diffusion Économica, 141 p.

Bairoch P., 1985 - *De Jéricho à Mexico. Villes et économie dans l'histoire*. Paris : Gallimard, Arcades n° 4, 708 p.

Barbier J.-C., 2000 - *La croissance urbaine de Porto-Novo, notice cartographique*. Porto-Novo : CBRST, note inédite, 4 p.

Bénin. Institut National de la Statistique et de l'Analyse Économique, Cotonou - *Recensement général de la population et de l'habitation RGPH 1* (1979), 2 (1992), 3 (2002). Cotonou : INSAE.

Bénin. Ministère de l'Intérieur, de la Sécurité et de la Décentralisation, Cotonou, 2002 - *Recueil des lois sur la décentralisation*. Cotonou : Mission de Décentralisation, 175 p.

Bénin. Ministère d'État Chargé de la Coordination de l'Action Gouvernementale, du Plan, du Développement et de la Promotion de l'Emploi (MECCAGPDPE) - PNUD, Cotonou, 2000 - *Guide de l'investisseur*. Cotonou : MECCAGPDPE – PNUD, juillet, p. 89.

Bureau International du Travail (BIT) Genève, 1992 - *Programme d'études et d'enquêtes sur le secteur informel (PEESI) : Villes de Cotonou et Porto-Novo*. Genève : Bureau international du Travail.

Carli J., 2001 - *Dynamique des lotissements et enjeux fonciers dans la zone périurbaine de Porto Novo (Bénin), cas de la SP d'Adjarra*. Aix-en-Provence : Mémoire de géographie, sous la direction d'É. Dorier-Appril, Université de Provence, 171 p.

Charles-Dominé J., 2002 - *Nouvelles dynamiques territoriales sur le littoral béninois : étude de cas : l'espace périurbain est de Porto-Novo*. Aix-en-Provence : Mémoire de géographie, Université de Provence, 127 p.

Claval P., 1986 - *La logique des villes*. Paris : Litec, 688 p.

Dalmasso É., 1976 - *Les activités tertiaires. Leur rôle dans l'organisation de l'espace. Tome III : Systèmes urbains et activités tertiaires*. Paris : SEDES/CDU, 163 p.

Dorier-Appril E. et Domingo E., 2004 - Les nouvelles échelles de l'urbain en Afrique. Métropolisation et nouvelles dynamiques territoriales sur le littoral béninois. *Vingtième siècle, Revue d'Histoire*, n° 81 (URL : www.cairn.info/revue-vingtieme-siecle-revue-d-histoire-2004-1-page-41.htm ; DOI :10.3917/ving.081.0041).

École du Patrimoine Africain, Porto-Novo 2001 – *Réhabilitation du patrimoine historique de la ville de Porto-Novo*. Porto-Novo : ÉPA, 18 p. multigr.

Foundohou J., 2005 - *Dynamique d'urbanisation de la ville de Porto-Novo et impacts environnementaux : cas de Tokpota-II*. Abomey : Mémoire de maîtrise, Université d'Abomey-Calavi, 70 p.

Glèlè A.A., 1993 - Cotonou-les-eaux. *La Nation*, Cotonou, n° 765, p. 8.

Glélé M.P. et Gouda S., 1999 - Dynamique sociale et économie informelle au Bénin : cas de l'essence frelatée *kpayo*. In : *Premier Colloque de l'UAC des Sciences, Cultures et Technologies, du 25 au 29 juin, au Campus d'Abomey-Calavi*.

Grisoni-Niaki J-C., 2000 - Dynamiques foncières et immobilières, explosion urbaine à Cotonou. *Les Cahiers d'Outre-Mer, Revue de Géographie de Bordeaux*, Pessac, n° 211, p. 231-252.

Igué J.O. et Soulé B.G., 1992 - *L'État-entrepôt au Bénin. Commerce informel ou solution à la crise ?* Paris : Karthala, « Économie et développement », 210 p.

Maldonado C., 1998 - *Secteur informel : fonctions macro-économiques et politiques gouvernementales : Le cas du Bénin*. Genève : BIT, Département du développement des entreprises et des coopératives.

Mondjannagni A., 1977 - *Campagnes et villes au sud de la République Populaire du Bénin*. Paris/La Haye : Mouton, 614 p.

N'Bessa B., 1997 - *Porto-Novo et Cotonou. Origine et évolution d'un doublet urbain*. Pessac : Thèse d'État, Université Michel de Montaigne – Bordeaux 3, 590 p.

Oludé B., 1993 - Ville à croissance rapide d'Afrique de l'Ouest et qualité de l'environnement : exemples de Cotonou et Porto-Novo. In : *Séminaire régional sur la gestion de la croissance des grandes villes. Cotonou : 28 juin – 1^{er} juillet*. p. 275-292.

Person Y., 1975 - Chronologie du royaume gun de Hogbonu (Porto-Novo). *Cahiers d'Études Africaines*, Paris, vol. XV, n° 58, p. 217-238.

Société d'Études Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain (Serhau Sa), Cotonou, 1999 - *Actualisation du plan directeur d'urbanisme de Porto-Novo, rapport provisoire*. Cotonou : SERHAU sa, 98 p.

—, 1996 - *Programme pluriannuel de développement et d'investissement (PPDI) de Porto-Novo, rapport n° 1*. Cotonou : SERHAU sa,, 73 p.

Tomety S.N., Coord., 1999 - *Inventaire et diagnostic pour la préparation du schéma directeur d'aménagement du littoral (SDAL), Livre blanc*. Cotonou : Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme, Agence béninoise pour l'environnement, 180 p.

Zahavi Y., 1974 - *Travel Time Budget and Mobility in Urban Areas*. Washington DC : Federal Highway Administration, USDOT, NTIS P3 254 145.

| **Résumé** |

Cet article analyse le paradoxe de la très forte croissance spatiale de la ville de Porto-Novo, qui est en rupture avec ses croissances démographique et économique extrêmement faibles. Les raisons du déclin relatif de cette capitale (et donc de ses croissances démographique et économique molles, cette dernière dominée par les activités informelles) sont présentées : transfert de toutes les institutions politiques, construction des grandes infrastructures économiques (port, aéroport, banques, assurances, marché Dantokpa, etc.), déménagement des maisons de commerce avec leurs sièges sociaux, à Cotonou. Au titre des facteurs de l'étalement urbain, mentionnons le niveau de vie relativement élevé de certaines catégories sociales de la population (commerçants yoruba et hommes d'affaires), la faim du foncier considéré comme un placement sûr, ce qui engendre la spéculation foncière, le dépeuplement de l'ancien noyau urbain au profit des nouveaux quartiers.

Mots clefs : Bénin, Porto-Novo, croissance démographique, croissance économique, étalement urbain, foncier, informel, Gunnu, Yoruba, Setonu, Tolinu, démarcheur.

| **Abstract** |

Paradoxes of urban sprawl in Porto-Novo : economic and demographic dynamics vs land dynamics

This article analyzes the paradox between the very strong space growth of Porto-Novo, and its extremely weak demographic and economic growth. The reasons of the relative decline of this capital (and thus of its soft demographic and economic growth, the latter dominated by the informal activities) are studied: transfer of all the political institutions, construction of the great economic infrastructures (port, airport, banks, insurances, Dantokpa international market, etc.) removal of the commercial firms with their registered offices, into Cotonou. Under the factors of urban sprawl, we must mention the relatively high standard of living of certain social categories of the population (yoruba tradesmen and businessmen), the hunger of land regarded as a sure placement, which generates the land speculation, the depopulation of the old urban core to the profit of the new districts.

Key words : *Bénin, Porto-Novo, demographic growth, economic growth, urban sprawl, land, informal sector, Gunnu, Yoruba, Sètonu and Tolinu ethnic groups, broker.*