TRANSFORMATION FONCIERE DANS LA VILLE DE TAHOUA AU NIGER

YAYE SAIDOU Hadiara, Maitre de Conférences au Département de Géographie, Faculté des Lettres et de Sciences Humains, Université Abdou Moumouni (Niger)**,** **hadiara18@yahoo.fr**

KADRI MAAZOU Saadou, Doctorant, Ecole des Lettres, Arts et Sciences de l'Homme et de la Société, Université Abdou Moumouni de Niamey (Niamey).

Correspondant courriel : saadoukadrimaazou@gmail.com. Tel : 0022798188345

Résumé

La transformation foncière dans la ville de Tahoua se caractérise par un changement de propriété ou d'utilisation des terrains. Elle trouve son origine dans la succession au sein du lignage familial, la vente et l'achat. Celle-ci est due à l'urbanisation rapide liée à une démographie galopante qui accroît progressivement le nombre d'occupants de l'espace. Cette croissance démographique est aujourd'hui à l'origine de nouveaux modes d'accès et d'acquisition des terrains. Elle engendre également une mutation foncière à Tahoua. En effet, l'espace urbain grignote de plus en plus l'espace agricole à la périphérie de la ville de Tahoua, en entrainant l'augmentation du prix des parcelles. Cette mutation foncière est due aux besoins en logements et en infrastructures urbaines. La méthodologie appliquée repose sur la recherche documentaire et une phase de terrain combinant une observation directe, une enquête par questionnaire auprès des ménages et des entretiens semi-directifs auprès des autorités chargées de la question foncière. L'analyse des données a fait ressortir des résultats montrant que les principaux moteurs de la transformation foncière dans l'espace urbain ont entrainé les mutations foncières observées dans la ville de Tahoua.

Mots clés : Transformation foncière, Mutation foncière, Urbanisation, Croissance démographique, Tahoua, Niger.

Abstract

Land transformation in the city of Tahoua is characterized by a changé in ownership or use of land. It stems from inheritance within family lineages, as well as from sales and purchases. This transformation is driven by rapid urbanization linked to rapid population growth, which is gradually increasing the number of people occupying the area. This population growth is now giving rise to new ways of accessing and acquiring land. It is also driving a transformation in land use in Tahoua. Indeed, the urban area is increasing encroaching on agricultural land on the outskirts of the city of Tahoua, leading to a rise in land prices. This land-use shift is driven by the need for housing and urban infrastructure. The methodology employed is based on documentary research and a field phase combining direct observation, a questionnaire survey of households, and semi-structured interviews with authorities responsible for land issues. Data analysis revealed that the main drivers of land transformation in urban areas have led to the land-use changes observed in the city of Tahoua.

Keywords : Land transformation, Land-use change, Urbanization, Population growth, Tahoua, Niger.

Introduction

La forte croissance démographique alimentée par les migrations des populations et le phénomène d'exode rural ont entrainé une extension spatiale et non contrôlée des villes dans le monde (D. SARAH, 2011, p21). En Afrique, l'étalement urbain des villes se manifeste par des extensions rapides vers les zones périphériques et de façon spontanée car les conurbations et les agglomérations nées de coalescence de terroirs villageois repoussent de plus en plus les limites de l'espace urbain (B. SOLLY *et al.*, 2019, p 412). Cette croissance demo-spatiale a entrainé une demande d'espace en habitation conduisant à l'étalement urbain et permettant la transformation foncière dans les villes. Ainsi, la ville de Tahoua connait une croissance spatiale rapide due aux besoins en logements de la population traduisant un étalement urbain. Cet étalement a entrainé

la transformation de l'espace rural en espace urbain à Tahoua. Aujourd'hui, dans la ville de Tahoua, on assiste à un changement de la forme urbaine qui a modifié les habitats traditionnels et les espaces ruraux dans l'hinterland de la ville en espaces urbains. Cela a entrainé la conversion des espaces agricoles conduisant à des mutations foncières mais aussi à des impacts dans l'espace urbain et périurbain de la ville de Tahoua. L'objectif de cet article c'est de démontrer les mutations foncières qui ont transformé l'espace urbain de la ville en s'appuyant sur les données du terrain. Ce qui nous pousse à poser la question de recherche de cet article. Quelles sont les différents systèmes fonciers qui ont transformé l'espace de la ville de Tahoua ?

1.**Matériels et méthodes**

La démarche méthodologique a mobilisé plusieurs techniques de collectes d'informations. Il s'agit de la recherche documentaire qui a servi de base de données secondaire permettant de mieux comprendre la transformation foncière de la ville de Tahoua. De l'observation in situ menée en décembre 2024. Elle a permis d'avoir un aperçu général sur la question foncière mais aussi de voir les axes d'extension de la ville. Une enquête par questionnaire a suivi cette observation et un choix d'échantillonnage aléatoire est fait à ce niveau. Le nombre de ménages de la ville de Tahoua en 2012 (date du dernier recensement général de la population au Niger) était de 23.491(INS, 2012). Pour calculer le nombre de ménages à enquêter nous avons appliqué la formule suivante :

$$n1 = \frac{t^2 * P(1-P)}{e^2}$$

- n1 : est la taille initiale de l'échantillon ;
- t : Niveau de confiance à 95% (valeur de 1,96) ;
- p : est l'estimation de la proportion ou le pourcentage (0,01) ;
- e : est la marge d'erreur à 5%.

La taille de l'échantillon retenue est de 462 ménages dans 11 quartiers de la ville de Tahoua. Pour déterminer le nombre de ménages de chaque quartier, la règle de trois a été utilisée.

- Des entretiens semi-directifs auprès des acteurs en charge de la gestion foncière (services techniques de la mairie, les autorités coutumières, le service de conservation foncière et la direction régionale de l'urbanisme etc.) ont été faits. Cette phase d'entretien nous a permis de connaitre les rôles de ces acteurs dans la gestion foncière de la ville de Tahoua.

1. Présentation du cadre de l'étude

La ville de Tahoua est située au centre-ouest du Niger, environ à 550 km au nord de la capitale Niamey. Chef-lieu du département de Tahoua et de la région (Figure 1), elle couvre une superficie estimée à 363 km² avec une population estimée à 214. 552 en 2022 sur la projection Tahoua 2012-2035. Elle a une densité de 591 habitants au km² en 2022 (PDC, Ville de Tahoua, 2022, p07). Cette ville a été subdivisée en deux arrondissements communaux par Ordonnance N°2010-56 du 17 septembre 2010. La ville de Tahoua est située entre le 5° 02'' et 5°23' de longitude Est et le 14°45 et le 15°01'de latitude Nord (Figure 1). Elle est limitée au nord par la commune rurale d'Affala, au sud par la commune rurale de Bambeye, à l'est par les communes rurales de Kalfou et Barmou et à l'ouest par la commune rurale de Takanamatt. Cette carte représente le plan de la ville de Tahoua qui est la zone d'étude.

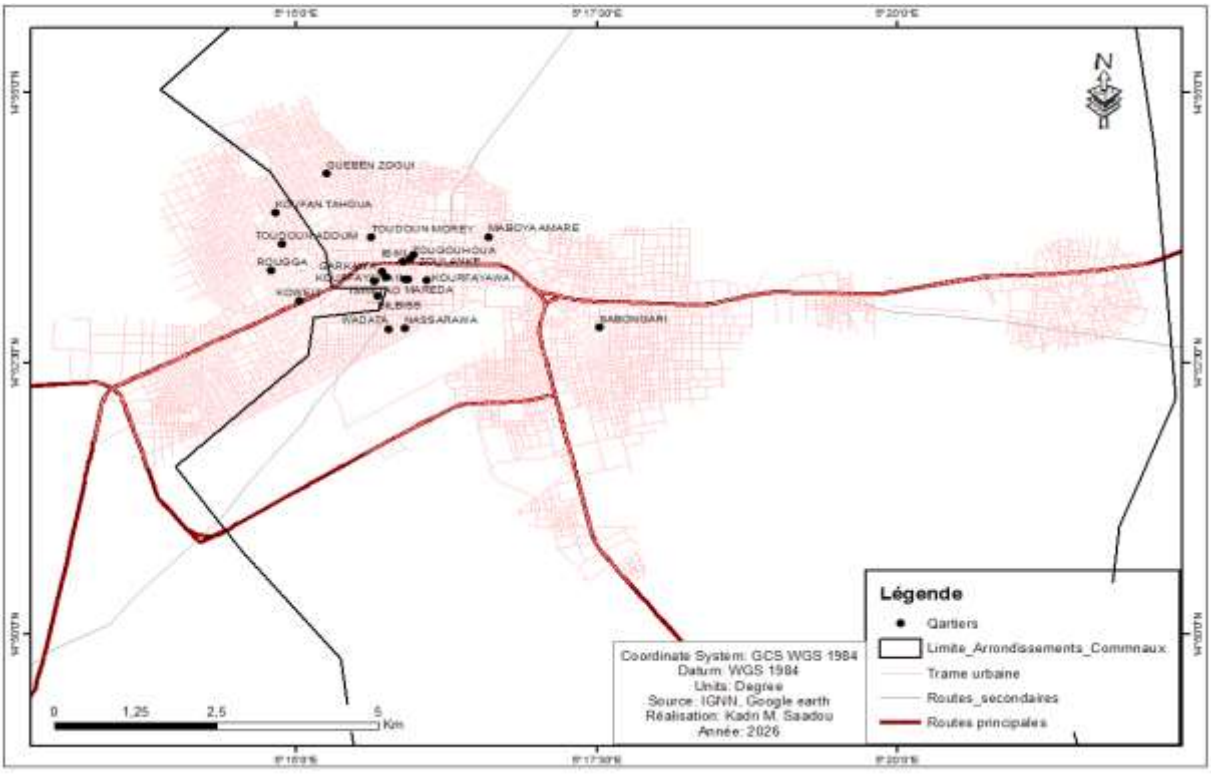


Figure 1 : carte de la localisation de la ville de Tahoua

2.Résultats

L'analyse des données du terrain a fait ressortir les résultats suivants : les facteurs (système coutumier et moderne) qui expliquent la transformation foncière dans l'espace urbain de la ville de Tahoua et les conséquences de cette transformation sur le foncier.

3.1. Systèmes fonciers traditionnels et ses mutations dans la ville de Tahoua

La ville de Tahoua a connu plusieurs systèmes fonciers de l'époque du régime coutumier au régime moderne ou écrit.

3.1.1. Système foncier traditionnel

Au Niger, le foncier coutumier peut être considéré comme non homogène sur le plan du régime foncier. Sur toute l'étendue du territoire, la terre se transmet par ascendance directe, sauf dans certaines zones de l'ouest du pays où il y a un chef, généralement descendant du lignage du groupe des premiers occupants de la terre. Il assure les fonctions de chef, de propriétaire qui, en tant que tel gère la terre (SDAU, Ville-Tahoua, 2023, p 73). Dans le passé, la ville de Tahoua était un petit village. Dans cette logique, cette ville a connu un système foncier traditionnel qui était géré par un membre de la famille royale, l'actuel chef du canton. Cette famille royale était considérée comme la première à occuper ou défricher les terres de Tahoua. Par conséquent, le chef du lignage de la famille royale ou chef du canton était le seul détenteur des terres sur le territoire qu'il contrôlait. Pendant ce temps-là, on accédait à la terre par le défrichage, l'héritage, le prêt, le gage et le don. Aussi, pendant cette gestion coutumière, marquée par un contexte de population réduite ou de faible densité démographique, l'accès à la terre était gratuit. Mais au fil du temps, le système a changé. Désormais, les demandeurs de terrains donnent quelques choses pour

marquer leur intention d'accéder à une parcelle à mettre en valeur. Au début où l'argent n'avait pas encore de l'importance dans la société, les demandeurs se limitaient au don de produits agricoles (mil, haricot). Ces terrains obtenus à cette époque, appelé en haoussa « charé kazamna », se retrouvent aujourd'hui dans le centre-ville de Tahoua selon nos données d'entretiens avec le chef du canton de la ville de Tahoua en décembre 2024. Cependant, après la phase de conquête des différents territoires en Afrique, les colons français avaient limité le pouvoir des autorités coutumières sur la gestion foncière. En plus, la situation s'est accélérée en 1961 après l'indépendance avec la suppression des terres de chefferies et des dimes accordées aux chefs traditionnels. Ces derniers ont désormais perdu le pouvoir sur la gestion des terres de leur terroir respectif. En effet, cette gestion foncière appartient manifestement à l'Etat. Aujourd'hui, avec l'augmentation de la population, l'urbanisation incontrôlée et d'autres usages concédés au foncier, les terres possèdent une valeur plus importante. Ainsi, le système foncier traditionnel basé sur l'accès gratuit à la terre tend à disparaitre tandis que de nouvelles formes d'accès aux terres fondées sur l'achat, la vente et la location prennent de l'ampleur.

3.1.2. Mutations foncières dans la ville de Tahoua

Les mutations foncières dans l'espace de la ville de Tahoua sont marquées particulièrement par l'apparition de nouvelles formes d'acquisition de terrains. Par conséquent, le système foncier traditionnel tend à disparaitre au profit de nouvelles formes d'accès aux terrain (achat, vente et location).

3.1.2.1. Mutation foncière du centre-ville de Tahoua

La mutation du centre-centre-ville de Tahoua a débuté après le déguerpissement des années 1977 et 1980 qui a permis de restructurer le centre-ville pour répondre aux besoins de la croissance démographique, économique, administratives et d'infrastructures urbaines. Cette mutation foncière se caractérise par la transformation de l'habitat en banco en habitat moderne (villas, bâtiments) pour des raisons ci-dessus citées. En effet, cette mutation foncière du centre-ville de Tahoua a été suscitée par l'attrait de cette partie de la ville, lorsque les opérateurs économiques et surtout ceux issus de la diaspora ont commencé à proposer des montants élevés d'argent aux propriétaires des maisons situées dans ladite zone. Ces maisons héritées sont accentuées par l'accélération sociale (grand nombre de personnes) et la majorité de ces habitants sont vulnérables financièrement car n'avaient pas des moyens pour la construction de maisons en matériaux définitifs. Cela justifie la vente des maisons et en entrainant l'abandon du centre-ville pour s'orienter vers les quartiers périphériques où le coût des terrains ou de logements est moins élevé. Ainsi, la mutation foncière dans le centre-ville se traduit par l'achat des vieilles maisons en habitat traditionnel par les opérateurs économiques aisés financièrement. Ce qui a entrainé la transformation de l'habitat traditionnel en habitat moderne (villas, marchés, boutiques, bâtiments en étage à deux ou trois niveaux etc.). La mutation foncière du centre-ville de Tahoua a pris de l'ampleur à partir de 2015, lors des préparatifs du programme de Tahoua-Sakola. Ce programme a conduit un déguerpissement des terrains et de kiosques au bord des voies bitumées permettant un déplacement de certaines populations du centre-ville vers la périphérie. Ceci a aussi permis à la ville de Tahoua de subir une mutation foncière du centre-ville transformant l'habitat traditionnel en habitat moderne et entrainant par la même occasion la mobilité intra-urbain de population des quartiers centraux vers les quartiers périphériques.

3.1.2.2. Modes d'acquisition du foncier dans la ville de Tahoua

L'accès au foncier dans la ville de Tahoua se traduit, comme on le voit sur la figure 2 par héritage, achat, location, don et par le logement gratuit lié à la fraternité. Le mode le plus répondu, selon les données du terrain, est l'héritage qui représente 36,58% suivi de l'achat avec 33,77%, la location représentant 15,58%, le logement gratuit (11,69%), le Don (1,73%) et autres à préciser (dédommagement et le troc) avec une proportion de 0,6%.

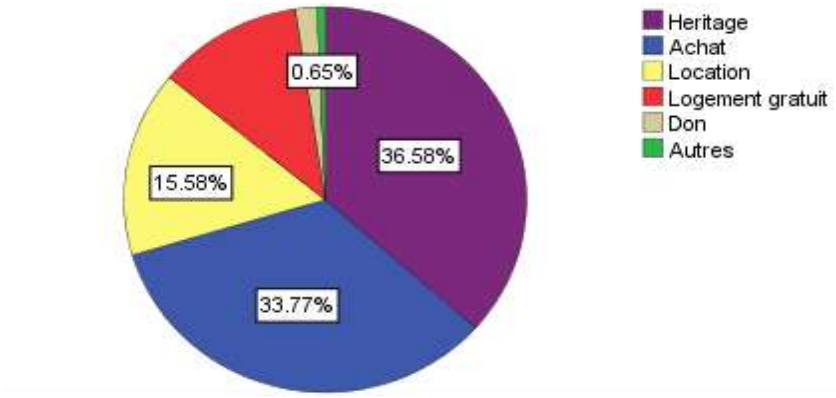


Figure 2 : Mode d'accès à la parcelle des ménages enquêtés dans la ville de Tahoua

Source : Données terrain en décembre 2024

Ces différents modes d'accès au foncier dans la ville de Tahoua en particulier la vente et l'achat conduisent à une transaction foncière entrainant plusieurs opérations de lotissements dans l'espace urbain et périurbain. Cela a permis la conversion des espaces agricoles en espace urbain à la périphérie de la ville. Ces opérations de lotissements sont favorisées par une demande croissante en habitation liée à la croissance démographique. En effet, la croissance démographique produit, de plus en plus, un nombre élevé d'occupants de l'espace urbain. Dans le processus d'occupation des espaces urbains, l'héritage, l'achat et la location constituent de nouvelles formes d'acquisition de terrains qui ont permis au foncier de subir une mutation profonde. Cette mutation a entrainé une transformation ou une modification du système foncier traditionnel. Désormais, un système moderne basé sur l'écrit a contribué à changer la forme urbaine de la ville de Tahoua.

3.1.2.2.1. Mode d'accès par héritage

Le mode d'accès au foncier par héritage est une acquisition du terrain structurée par le droit (coutumier ou moderne) permettant la transmission intergénérationnelle des terrains. Ce mode d'accès, est le plus répandu dans la ville de Tahoua malgré le recul des mutations du système foncier traditionnel. L'héritage reste le mode d'accès majeur aux terrains selon notre analyse des données collectées dans la ville de Tahoua. On peut hériter du terrain suite au décès du père (le chef de famille). Après le décès du père, s'il a laissé qu'une ou plusieurs parcelles construites ou non, les héritiers procèdent au partage du patrimoine laissé par celui-ci. Par cette voie, les enfants peuvent chacun hériter d'une ou plusieurs parcelles (y compris les femmes). Pour les héritiers

d'un seul terrain, généralement la vente est préconisée en vue de partager l'argent issu de la transaction.

3.1.2.2.2. Mode d'accès par achat

L'accès à la terre était autrefois inaliénable (on ne pouvait pas la vendre). Aujourd'hui, avec la croissance rapide de la population qui a entrainé la demande croissante en logements, l'achat du terrain est devenu désormais, le deuxième mode d'accès au foncier dans la ville de Tahoua. Il repose sur les transactions foncières pour obtenir des droits d'appropriation ou d'usage, notamment dans un contexte de croissance urbaine. Ce mode d'accès s'inscrit dans le marché foncier sur les terrains lotis cédés en échange de capital. Le mode d'accès par achat a permis la vente des maisons du centre-ville. A la périphérie, la vente des terrains permet la transformation de l'espace rural en espace urbain. Cette vente des terrains est, également, à l'origine de la mutation foncière de la ville de Tahoua.

3.1.2.2.3. Mode d'accès par location

La location consiste à louer la maison construite à un demandeur. Elle est aussi un mode d'accès au foncier dans la ville de Tahoua permettant de s'installer sur un terrain ou un logement en versant un loyer au propriétaire, sans en acquérir la propriété. C'est un contrat mensuel entre le propriétaire de maison et le locataire. Ce mode d'accès répond à la forte demande de logements en ville due à la croissance démographique. Ainsi, les montants de location varient en fonction de la valeur de l'habitat et du quartier. Les maisons en location proviennent des héritiers en grand nombre, des commerçants, des fonctionnaires et des opérateurs économiques issus de la diaspora. Aujourd'hui, la location des maisons est devenue une source de commerce au Niger de façon générale et à Tahoua particulièrement.

3.1.2.2.4. Mode d'accès par logement gratuit (prêt)

Le mode d'accès par prêt est un mode d'accès au foncier urbain pour une durée déterminée ou non déterminée. Ce mode est un logement gratuit qui dépend de la situation de la population (précarité, faible revenu) qui ne permet pas à payer les frais de logement. Ce logement gratuit peut être donné par le propriétaire avec la présence de témoins et les héritiers pour éviter le conflit après le décès du propriétaire. Il peut-être, d'une part, une aide des familles financièrement aisée à des familles financièrement vulnérables et d'autre part une aide à une connaissance ou lors d'un mariage pour renforcer la fraternité entre les familles alliées. Certaines familles peuvent donner des maisons en logement gratuit pour avoir la récompense auprès de Dieu. Et d'autres peuvent le faire en espérant avoir des services auprès de la personne aidée.

3.1.2.2.5. *Mode d'accès par don*

Le don est une forme d'acquisition totale du bien d'une personne à une autre de manière définitive. Le don du terrain urbain est aussi un mode d'accès au foncier permettant la propriété sans contrepartie financière. Le don qui était avant l'un des modes le plus dominant pour l'accès au foncier avec le système foncier traditionnel en Afrique, a aujourd'hui presque disparu. Cette disparition est due à la valeur du foncier qui, actuellement, est destiné à plusieurs usages (habitation, magasin, marché, culture etc..). Ainsi, l'on observe une marchandisation de l'accès aux terrains. Le foncier est devenu une source de richesse. A l'heure actuel, peu de personnes peuvent donner définitivement leur terrain gratuitement à leur semblable. Dans la mesure où le

don est fait, il doit obligatoirement être accompagné de papiers attribués au bénéficiaire du don afin d'éviter des problèmes après le décès du donateur. Le mode d'accès au foncier par don, est moins répandu dans la ville de Tahoua.

3.2. Marché foncier dans la ville de Tahoua

La forte demande en habitation du fait de la croissance démographique, a entrainé la marchandisation d'espace. Cette dernière constitue les achats-ventes ou transferts marchands définitifs de droit de propriété. Le marché foncier constitue un facteur économique dans la transaction foncière dans la ville de Tahoua. Ainsi, l'accélération de la demande des terrains a accentué l'ampleur du marché foncier. En effet, les acteurs autour du foncier en particulier la mairie a fait plusieurs lotissements afin de satisfaire les besoins en logements de la population. Cela a entrainé la conversion de terres agricoles en espace urbain à la périphérie de la ville de Tahoua. Selon les résultats de notre analyse illustrée (figure 3), 33,33% des ménages enquêtés ont acheté leur parcelle auprès de la mairie, 15,15% auprès de propriétaires coutumiers, 6,49 % auprès de spéculateurs et 4,98 % auprès de de gens ayant besoin d'argent. En outre d'autres acteurs interviennent dans les transactions foncières (les intermédiaires, les notaires, etc.).

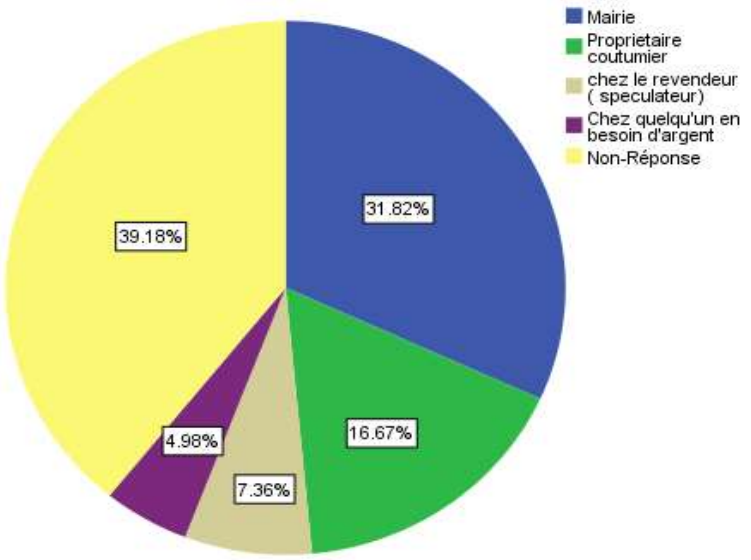


Figure 3 : Marché foncier dans la ville de Tahoua

Source : Données terrain en décembre 2024

3.2.1. Acteurs chargés de la transaction foncière

Les acteurs chargés de la transaction foncière dans la ville de Tahoua sont la mairie centrale de la ville de Tahoua, la propriétaire coutumière, les spectateurs ou revendeurs et les particuliers (vente en cas de besoin d'argent). La mairie centrale est un acteur principal de la production de parcelles ou des opérations de lotissements en même temps de la transaction foncière.

- La mairie centrale de la ville de Tahoua joue un rôle important dans la transaction foncière. Elle est la seule chargée des opérations de lotissements. Elle est une actrice centrale dotée de transfert de compétence des lotissements en fonction des besoins de la population. Aussi, elle précède à la vente des terrains aux acquéreurs (population, les commerçants et les

spéculateurs) en délivrant des actes de cession permettent d'assurer la sécurisation foncière afin d'éviter le conflit foncier.

- Autorités coutumières étaient autrefois les gérants des terres pendant longtemps. Elles faisaient des lotissements informels ou squatter « charé kazamna », une manière de mesurer les parcelles de façon irrégulière. A ce temps-là, les terrains étaient moins chers, parfois, il pouvait être acheté par un échange basé sur le troc (mil, sorgo et haricot et bien d'autres) car il n'y avait pas assez d'argent selon le chef du canton. Aussi, les autorités coutumières ont joué un rôle important dans les transactions foncières à travers la délivrance de détentions coutumières qui se trouvent dans les anciens quartiers de la ville de Tahoua permettant la sécurisation foncière.
- Spéculateurs sont des hommes (démarcheurs, revendeurs, commerçants etc.) impliqués dans la transaction foncière. Ils achètent des terrains auprès de la mairie et auprès des propriétaires de terrains en besoin d'argent. Ils achètent le terrain à un prix bas à la périphérie pour les revendre lorsque la ville arrive, en faisant des bénéfices élevés.
- Particulier (chez quelqu'un en besoin d'argent) : ce sont des personnes qui ont déjà acheté des parcelles mais avec le temps, elles les revendent auprès de revendeurs ou d'autres du fait de besoins d'argent. Elles jouent un rôle crucial à travers la vérification de papier pour connaitre l'authenticité du terrain afin d'assurer la sécurisation foncière.

En général, les transactions foncières dans la ville de Tahoua ont entrainé plusieurs opérations de lotissements. Cette multiplication des opérations de lotissements a pour but de satisfaire la demande des populations en logements et en infrastructures. Elle tend à disparaitre les systèmes fonciers traditionnels au profit du système moderne qui a régularisé l'accès au foncier de façon équitable, à travers les textes juridiques permettant la modification du foncier et l'expropriation de terres pour l'intérêt général. Cette régulation a permis la transaction foncière pour un échange de capital. Cela a egalement permis la transformation d'espaces périurbains réservés pour l'agriculture en un espace urbain au profit de l'habitation.

3.2.2. Augmentation du prix des terrains

L'augmentation du prix se caractérise par la forte demande de terrains en vue de produire les habitations pour une population urbaine en pleine croissance. Les prix fixés dépendent de la position des parcelles. Les parcelles qui se retrouvent autour des axes bitumés et du centre-ville sont plus chers. Aussi, cette augmentation du prix a entrainé la diminution de la taille des parcelles.

3.2.3. Types de lotissement

Il existe deux types de lotissements dans la ville de Tahoua : le lotissement formel et le lotissement informel. Selon notre analyse de données de ménages enquêtés, 75,97% résident dans le lotissement formel contre 24,03% de ménages dans le lotissement informel (figure 4).

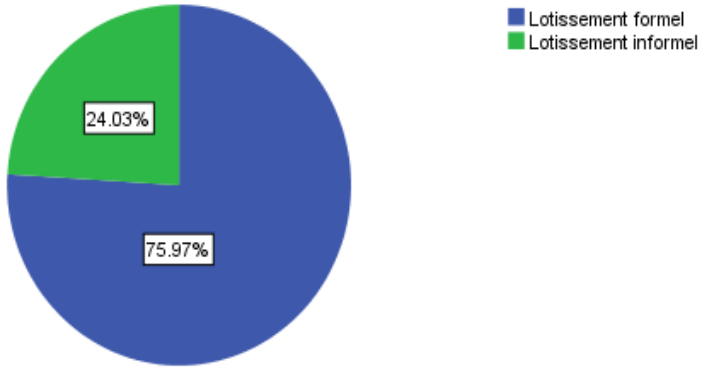


Figure 4 : Type de lotissement dans la ville de Tahoua
Source : Données du terrain en décembre 2024

- Le lotissement formel est l'ensemble des opérations de lotissements réalisés par les autorités compétentes (la mairie de la ville de Tahoua) tout en respectant la procédure du plan de lotissement, d'urbanisme et les normes techniques (voirie, réseaux etc.). Il a eu lieu dans les quartiers (Wadata et Nassaraoua, Maboya, Amaré, Koufan-Tahoua, Sabon-gari etc.).
- Le lotissement informel se faisait depuis longtemps dans les premiers quartiers qui se trouve dans le centre-ville de Tahoua bien qu'il soit interdit aujourd'hui. Il a eu lieu dans les quartiers Bilbis, Tchimitaou, Tsamaou, Kourfayawa, Ibiki etc.)

Ces deux opérations de lotissements constituent de moteurs de la transformation fonciére dans l'espace urbain et periurbain de la ville de Tahoua. Dans le centre-ville de Tahoua, la transformation fonciére se traduit par la modification des habitats de fonction traditionnelle en restructuration moderne. Cela a changé le paysage de centre-ville de Tahoua. A la périphérie de Tahoua, l'espace periurbain agricole est en train d'être grignoté par l'étalement urbain dû à la demande croissante de la forte augmentation de la population pour de raisons de logements et l'infrastructure urbaine. Ce qui transforme l'espace rurale en urbain à la périphérie de la ville.

3.3. Politique du développement spatial dans la ville de Tahoua

L'Etat nigérien a mis en œuvre la politique spatiale dans la ville de Tahoua à travers les outils de la planification et les textes juridiques qui ont permis le déguerpissement (1977 et 1980) dans le centre-ville de Tahoua. Cette politique a doté la ville de Tahoua d'infrastructures urbaines (administrations régionales, routes et activités économiques) afin de restructurer la ville en la rendant moderne. Aussi, la politique urbaine a permis à la ville-de Tahoua de se doter de deux Schémas Directeur d'Aménagement d'Urbanisme de 1981 et celui de 2023 (SDAU, Ville-Tahoua, 2023, p 99). Ces deux schémas de la ville de Tahoua ont fait l'objet de planification spatiale avec un outil de contrôle de l'espace urbain. En outre, le programme de Tahoua-Sakola a aussi doté la ville de politiques de modernisations permettant la réalisation de travaux d'équipements en accroissant le développement spatial de la ville de Tahoua. Les textes juridiques ont aussi contribué à l'accès au foncier de façon équitable permettant la modification du foncier et l'expropriation de terres pour l'intérêt général mais aussi pour les besoins de la population. Cette politique spatiale a contribué à la transformation profonde des fonctions traditionnelles en

fonctions modernes entrainant la transformation du foncier du centre-ville vers la périphérie conduisant également à des mutations foncières.

3.4. Impacts de la transformation foncière dans la ville de Tahoua

L'espace urbain de la ville de Tahoua a subi des transformations foncières qui a exercé des pressions dans l'espace agricole entrainant aussi l'abandon du système foncier traditionnel. Cette transformation de l'espace rural en espaces urbains, est due à la croissance rapide de la population qui a entrainé la demande croissante en logements et en infrastructures urbaines. Cela a causé la perte de terres cultivables, la baisse de la production agricole et la dégradation de l'environnement et ses ressources au profit de l'extension urbaine. Aussi, la transformation foncière a provoqué la cherté du foncier empêchant les populations financièrement vulnérables d'accéder aux terrains. La transformation foncière a, également entrainé les inégalités liées à la non maitrise de l'évolution de la ville. En plus, le manque de transparence dans le cadre de la transaction foncière entraine les conflits fonciers dans l'espace urbain de la ville de Tahoua liés aux non respects de textes juridiques, du plan d'urbanisme et de lotissements conduisant la mauvaise gouvernance de la politique foncière de l'Etat.

3.5. Discussion

Les résultats d'analyse des données ont permis d'expliquer la transformation foncière dans l'espace urbain et périurbain de la ville de Tahoua qui se caractérisent par l'urbanisation rapide liée à la croissance démographique. Cette dernière crée une demande croissante en logements qui a entrainé l'accélération du marché foncier en rehaussant les prix des parcelles, conduisant à la modification du système traditionnel au profit de nouvelles formes d'accès au foncier (achat et location). Ainsi, F. NGANA et *al.*, (2010, p 03) ont démontré que l'une des causes de la transformation foncière, est la croissance démographique, à travers sa demande en logements dans les espaces urbains et périurbains en particulier dans les villes d'Afrique centrale soudanienne. Cette urbanisation rapide accentue le marché foncier qui, est un facteur économique de la transformation foncière. De même M. A. K. MOUSTAPHA (2024, p 80) a expliqué que l'accélération de besoins en logements à la périphérie de Konni a entrainé la transformation des terres agricoles et naturelles en parcelles loties (ou à bâtir) sans aucun respect des procédures de lotissement. Tout ceci se traduit par la consommation excessive du foncier, à travers l'extension urbaine sur les espaces agricoles avec une forte densité d'occupation. Aussi, I. YOUNOUSSA (2018, p 64-65) a expliqué que la transformation fonciére est liée à l'extension urbaine qui se fait au détriment des espaces ruraux. En effet, le phénomène est planétaire puisque partout apparaissent les concurrences entre les usages du sol principalement autour des grandes agglomérations urbaines où les besoins en logement et d'installation de diverses infrastructures (industries, routes, bâtiments etc..), sont de plus en plus importants. Cette progression de l'urbanisation de la ville de Maradi constitue une menace aux agricultures de la commune Jirataoua à travers la transformation de leurs champs en espace urbain. Cette situation résulte d'une part de la forte croissance demographique qui implique une forte demande à des fins diverses (logement, commerce, industrie agricoles, pastorals) et de la valeur machande qu 'elle acquiert de nos jours. Ce phénomène est un facteur essentiel de la transformation rapide des terres communales est d'actualité dans beaucoup des communes du Niger et fait l'objet de débats souvent houleux (M.B. Zeïnabou, 2017, p 04). Cet étalement absorbe les espaces agricoles privant ainsi leurs propriétaires de leur moyen de production. Cela a entrainé des profondes mutations foncières du centre-ville vers la périphérie du fait de la valeur du foncier. Aujourd'hui, dans la

ville de Tahoua, l'évolution démographique a donné la valeur au foncier en permettant d'accentuer la construction des logements et des infrastructures urbaines. On assiste aussi à une profonde transformation du système foncier traditionnel avec l'avènement de nouveaux usages du foncier. Cette situation de transformations foncières dans la ville de Tahoua a entrainé un changement des fonctions traditionnelles passant aux nouveaux modes d'accès au foncier. Ces nouveaux modes ont favorisé la mutation foncière dans l'espace urbain et périurbain conduisant à l'étalement urbain.

En effet, la vente, autrefois censurée dans les sociétés rurales, est désormais devenue une pratique courante à tous, pourvu que l'on dispose des moyens nécessaires. Elle a ainsi fait disparaitre au fil du temps, les anciens modes d'accès à la terre à savoir le don et le prêt (S.H. ALIMATOU, 2022, p 140-141). Ces transformations combinées à la forte croissance démographique, conduisent à l'accroissement des besoins qui transforment le monde rural. Cela a engendré une transformation dans les modes d'accès au foncier avec l'avènement de la marchandisation se traduisant par un changement de contrôle du régime foncier. De manière pratique, sur le terrain, ces transformations vont être rapides au contact de la ville en vertu de l'accroissement des lotissements, l'augmentation des prix des parcelles et la prédominance de nouveaux modes d'accès à la terre (A. S. ADAM, 2024, p 122). Dans la ville de Tahoua, l'accélération des opérations de lotissements dans l'espace périurbain a créé l'extension de nouveaux quartiers périphériques, du fait de la croissance rapide des populations qui se déplacent du centre-ville vers les périphéries. Et enfin, la politique urbaine de l'Etat, à travers la réalisation des infrastructures urbaines (routes, administrations etc.) a contribué à la transformation foncière dans l'espace urbain et périurbain de la ville de Tahoua.

Conclusion

Les résultats d'analyse de données ont montré que la terre de la ville de Tahoua, était avant gérée par les autorités coutumières. L'accès à cette terre, était facile en raison de la faible densité démographique. Aujourd'hui, l'urbanisation, sous l'effet de la croissance rapide de la population, combinée aux revenus générés par la terre et à la diversification de ses usages, contribue à accroître sa valeur foncière. Ainsi, le système d'accès au foncier traditionnel tend à disparaitre tandis que les nouvelles formes comme l'achat, la vente et la location prennent de l'ampleur tout en favorisant l'essor d'économie ou d'un marché basé sur le foncier. Cette économie ou marché foncier est dû à la demande croissante en logements conduisant à la transformation foncière dans la ville de Tahoua. Cette transformation foncière dans la ville de Tahoua se caractérise par un changement d'usage des espaces passant d'un espace traditionnel à un usage urbain en réaménageant la construction de quartiers du centre-ville vers la périphérie. Cette transformation est à l'origine de la conversion des terres agricoles en lotissements permettant ainsi la mutation foncière dans l'espace urbain de la ville de Tahoua.

Références Bibliographiques

ADAM Aboubacar Sayadi Adam, 2024, « *Périurbanisation et vulnérabilités foncières dans l'Arrondissement Communal Niamey 5* », Thèse de Doctorat à la Faculté de Lettre et des Sciences Humaines au Département de la Géographie à l'Université Abdou Moumoune de Niamey, 297 p.

ZEÏNABOU Moussa Bako, 2017, « Dynamique du foncier urbain et periurbain dans la commune urbaine de Dosso », *Mémoire* à la Faculté de Lettre et des Sciences Humaines au Département de la Géographie à l'Université Abdou Moumoune de Niamey, p 56.

SALEY Hassane Alimatou, 2022, « *Dynamique foncière dans la commune urbaine de Birni N'Gaouré (Région de Dosso au Niger) »,* Thèse de Doctorat à la Faculté de Lettre et des Sciences Humaines au Département de la Géographie à l'Université Abdou Moumoune de Niamey, 303 p.

Solly Boubacar, MBALLO Issa, BALLA Elhadji Dieye et OUMAR SY,2019, « *Analyse de la croissance spatiale de la ville de Kolda entre 1965 et 2019 »,* EWASH & TI Journal, 2020, pp.411-419.

SARAH, Dauvergne, 2011, « *Les espaces urbains et péri-urbains à usage agricole dans les villes d'Afrique subsaharienne (Yaoundé et Accra)* », une approche de l'intermédiaire en Géographie, Ecole normale supérieure de Lyon- ENS, 390 p.

NGANA, Felix SOUGNABE, Pabame, GONNE Bernard, MAINA Alexis Ababa 2010, « *Transformation foncière dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne* », pp.1-9.

ABDOUL KADER, Mahaman Moustapha, 2024, « *Impacts de la pression foncière sur l'aménagement hydro-agricole dans la commune urbaine de Konni (Niger)* », thèse de Doctorat à la Faculté de Lettre et des Sciences Humaines au Département de la Géographie à l'Université Abdou Moumoune de Niamey 293 p.

REPUBLIQUE du Niger, Ministère de l'Intérieur, de la Sécurité Publique et de l'Administration, Plan Développement Communal PDC, Ville,2022, 181p.

REPUBLIQUE du Niger, Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, ville de Tahoua, Schema Directeur d'Aménagement d'Urbanisme SDAU, Ville-Tahoua, 2023 ,145p.

YOUNOUSSA Ibrahim, 2018 « « Mutation foncière agricole et mécanismes d'adaptation des ménages ruraux dans la commune de Jirataoua à la périphérie de la ville de Maradi », Thèse de Doctorat à la Faculté de Lettre et des Sciences Humaines au Département de la Géographie à l'Université Abdou Moumoune de Niamey, 238p.