

# *Spéculation Sur Le Loyer Dans La Ville De Glazoue Au Centre Du Benin*

ASSOUNI Janvier

Département de Géographie et Aménagement du territoire, Université de Parakou,



**Résumé –** Les villes des pays en développement connaissent une croissance démographique. Cette croissance démographique engendre des problèmes de saturation de la ville. La demande de logement ne croît pas au même rythme que le taux de construction des habitations. La ville de Glazoué est caractérisée par une évolution démographique remarquable et une augmentation de la demande de logement qui est en fonction du besoin. La présente recherche vise à analyser la spéculation sur le loyer dans la ville de Glazoué.

L'approche méthodologique adoptée est la recherche documentaire la collecte des données sur le terrain. Les enquêtes de terrain sont réalisées sur la base d'un échantillon de 98 personnes.

Ces méthodes ont permis de collecter ses données qualitative et quantitative qui sont traitées et analysées.

Il ressort de cette recherche que la ville de Glazoué du fait de ses fonctions administratives et commerciales connaît une croissance démographique. Cette croissance démographique a entraîné des problèmes de logements. Dans cette ville, plus de 50 % des logements sont mis en location. Mais depuis ces dernières années, le prix des habitations locatives a commencé par connaître une augmentation sans pareil et est identique à celui des grandes villes du Bénin comme Cotonou, Porto-Novo et Parakou alors que le pouvoir d'achat des habitants ne connaît pas une amélioration. Ainsi, les habitations dont le loyer était à 5000 FCFA en 2015 est passée à 8000 FCFA en 2016 puis à 10000 FCFA en 2020. Face à cette spéculation sur le loyer, les locataires ont adopté des stratégies dont l'entassement des locataires dans la même habitation. Il est alors urgent que la mairie de Glazoué investisse dans la réalisation des logements économiques et sociaux pour satisfaire les besoins des populations.

**Mots clés –** Spéculation, loyer, conséquences, suggestions, Glazoué.

**Abstract –** Cities in developing countries are experiencing population growth. This population growth creates problems of city saturation. The demand for housing does not grow at the same rate as the rate of construction of housing. The city of Glazoué is characterized by a remarkable demographic evolution and an increase in housing demand that is in line with the need. This research aims to analyze speculation on rent in the city of Glazoué.

The methodological approach adopted is documentary research and data collection in the field. The field surveys are conducted on the basis of a sample of 98 people.

These methods made it possible to collect qualitative and quantitative data that were processed and analyzed.

This research shows that the city of Glazoué, because of its administrative and commercial functions, is experiencing population growth. This demographic growth has led to housing problems. In this city, more than 50% of the housing is rented. However, in recent years, the price of rented housing has begun to increase without parallel and is identical to that of the major cities of Benin such as Cotonou, Porto-Novo and Parakou, while the purchasing power of the inhabitants has not improved. Thus, the rent for houses which was 5000 FCFA in 2015 has increased to 8000 FCFA in 2016 and then to 10000 FCFA in 2020. Faced with this speculation on the rent, the tenants have adopted strategies such as piling up the tenants in the same house. It is then urgent that the city hall of Glazoué invests in the realization of economic and social housing to satisfy the needs of the populations.

**Keywords –** Speculation, rent, consequences, suggestions, Glazoué.

## I. INTRODUCTION

La question de logement a été de tout temps une sérieuse préoccupation des hommes. L'Afrique au 21<sup>e</sup> siècle fait face beaucoup de défis. L'explosion urbaine est spectaculaire alors que les infrastructures et les équipements ne parviennent plus à satisfaire les besoins des populations. Les campagnes se vident au profit des centres urbains (L. B. Bio Bigou, 2012, p5). Selon les estimations des Nations Unies, il y aurait près de 1 milliard de pauvres dans le monde, dont plus de 750 millions en zone urbaine, sans logements ni services de base adéquats. En Afrique subsaharienne, 60 % des unités de logement urbain sont des structures temporaires et la moitié environ n'est pas conforme aux codes de construction. Face à ce problème plus décisif en milieu urbain du fait de la forte pression démographique, mais également des difficultés économiques, les autorités publiques et surtout celles chargées de la gestion urbaine, ont du mal à répondre à la demande d'espaces lotis, de logements, d'accès aux réseaux. Pour les ménages, il est encore plus difficile de se procurer un logement dans un espace viabilisé, compte tenu de la flambée des prix du terrain et des matériaux de construction alors que dans le même temps leur pouvoir d'achat s'amenuise de plus en plus. En Afrique plus de la moitié des pauvres n'ont pas les moyens de se procurer une habitation, même à vil prix (B. Dansou, 2005, p. 6).

Ainsi, en Afrique, le taux de croissance de la population urbaine est de 3,97 % (B. Dansou, 2005, p. 6). Le Bénin n'échappe à ce phénomène démographique. Sa population a doublé de 1979 à 2002 passant de 3.331.210 à 6.769.210 habitants, correspondant à un taux d'accroissement de 3,25 %. Cette population s'élève à 11.175.659 en 2017 (V. O. A. Orékan et *al.*, 2018, p. 12). Selon B. D. N'Bessa cité par L. B Bio Bigou (2012, p. 5), cette croissance urbaine provoque l'augmentation des besoins en logements des populations. La question de logement au Bénin et plus particulièrement dans les grandes villes demeure un problème dont les paramètres sont plus difficiles à cerner alors que l'accès au logement est un besoin fondamental. La demande en logements reste toujours énorme et disparate.

La ville de Glazoué n'échappe pas à cette situation. Elle a connu en peu de temps une croissance démographique très élevée. Une telle croissance de la ville engendre une pression démographique qui accroît les problèmes de la ville à savoir la saturation des systèmes d'éducation, de santé, d'assainissement, de logement. La croissance urbaine de Glazoué entraîne les problèmes de logement. Ainsi, en l'absence d'une politique adéquate de logement, chaque habitant de la ville se débrouille comme il peut pour trouver une habitation. Il s'en suit une spéculation sur le loyer et des tracasseries pour trouver une chambre à louer.

La présente recherche vise à analyser la spéculation sur le loyer dans la ville de Glazoué.

## II. PRÉSENTATION DU MILIEU D'ÉTUDE

La ville de Glazoué est située à 234 km de Cotonou, la capitale économique du Bénin. Elle est située entre 7° 58' et 8° 05' de la latitude Nord et 2° 05' et 2° 14' de la longitude Est et est limitée au nord par l'arrondissement de Mangoumi, au Sud par la commune l'arrondissement de Zaffè, à l'Est par l'arrondissement de Thio, et à l'ouest par l'arrondissement de Kpakpaza. La figure 1 situe la ville de Glazoué

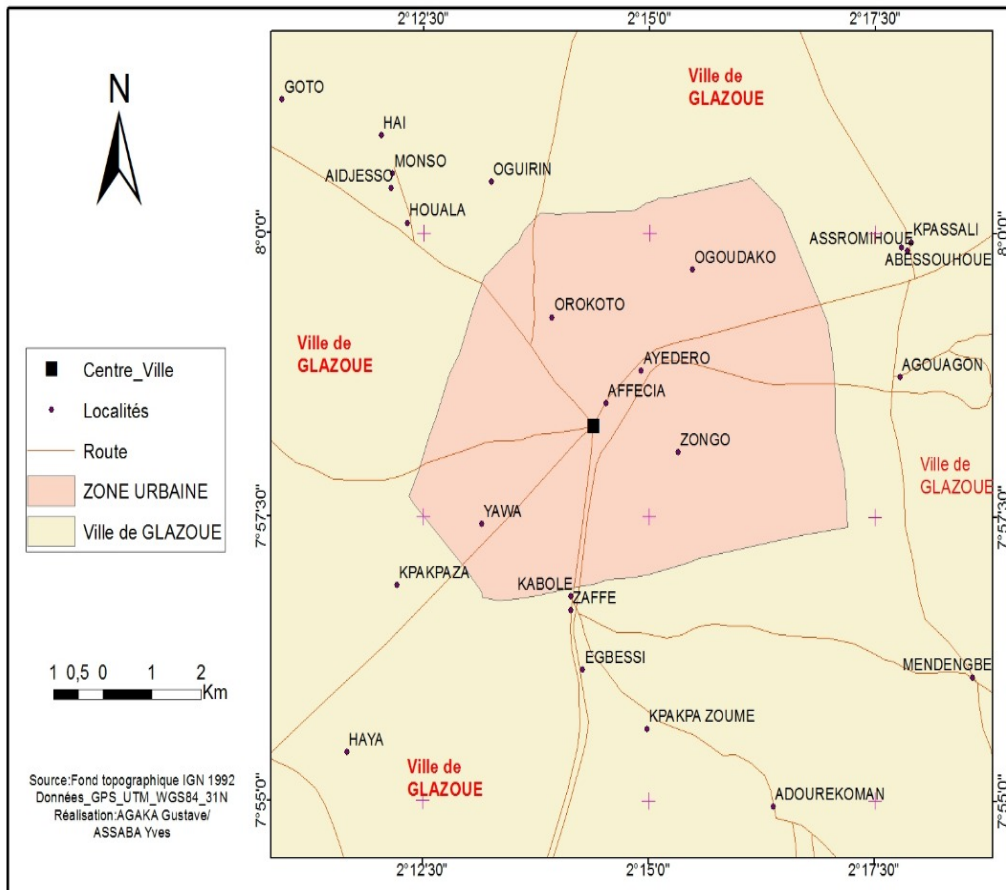


Figure 1 : Situation géographique de la ville de Glazoué centre

La ville de Glazoué compte une population de 20036 habitants (RGPH4, 2013) avec plus de 48 % de locataires.

### III. DONNÉES ET MÉTHODE

Les outils utilisés pour la collecte des données sont entre les guides d'entretien pour la collecte des données, les questionnaires d'enquête pour recueillir les informations précises auprès de la population ciblée, la grille d'observation pour dresser les informations recueillies afin de les évaluer, un appareil photographique pour la prise de vue des logements locatifs.

L'échantillon a été choisi de manière aléatoire et constitué de : quatre-vingt-dix-huit (98) ménages, un (01) Autorité municipale, un (01) Agent immobilier, soit un total de 100 enquêtés. La taille de l'échantillon a été déterminée par la formule de Schwartz.

$$T = \frac{\Sigma^2 \chi P(1 - P)}{i^2}$$

T représente la taille de l'échantillon,  $\Sigma$  une constante (1,96), P la proportion de la population d'étude et i la marge d'erreur (5 et 10%).

Le traitement des données s'est fait de façon manuelle par dépouillement des données recueillies sur le terrain. Les questionnaires d'enquête utilisés sur le terrain ont été lus à plusieurs reprises, triés et classifiés suivant les variables des thématiques définies dans les questionnaires puis il est procédé à la codification. Ces données sont ensuite saisies sur les feuilles Excel sous Windows. Cette base de données a permis de traiter les données et de faire une analyse quantitative et qualitative.

#### IV. RÉSULTATS

##### Modes d'accès aux maisons locatives à Glazoué

Dans la ville de Glazoué, deux modes d'accès au logement ont cours. Il s'agit du mode d'accès direct par le demandeur lui-même et du mode d'accès indirect par l'intermédiaire des démarcheurs. La figure 2 présente l'importance de chacun de ces modes d'accès au logement dans cette ville.

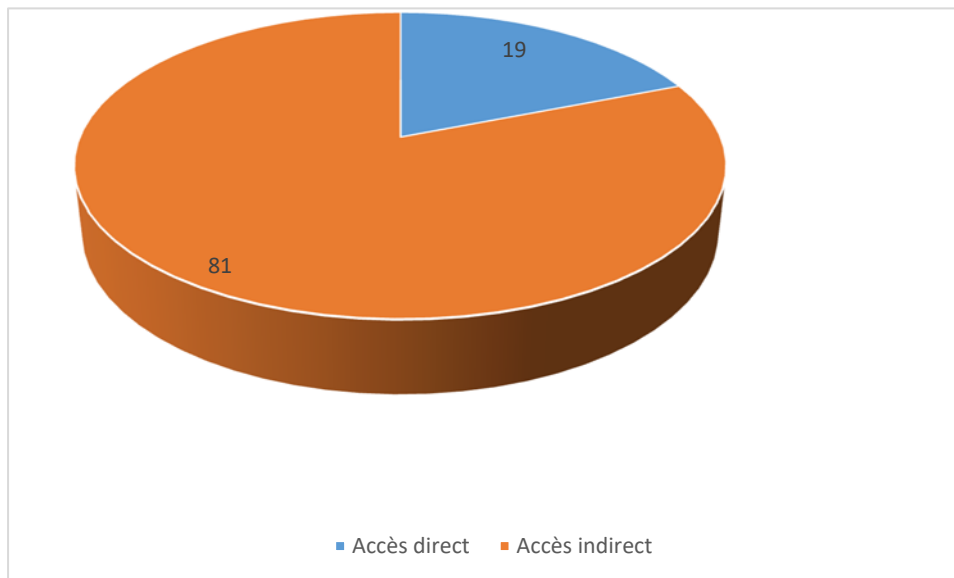


Figure 2 : Importance des modes d'accès au logement dans la ville de Glazoué

Source : Enquêtes de terrain, mars 2019

La figure 2 montre que le mode que le mode d'accès indirect est prépondérant. En effet, le mode d'accès direct représente 19 % contre 81 % pour l'accès indirect. L'accès direct est le mode traditionnel d'accès à un logement. C'est le fait qu'un individu à la recherche d'une habitation à louer parcourt des concessions avant d'en trouver selon sa convenance. Dans ce cas, le demandeur entre en contact direct avec le propriétaire du logement pour les formalités d'usage. D'après les résultats d'enquêtes de terrain, 85 % des locataires avaient utilisé ce mode. Mais depuis quelques années, un nouveau système d'accès aux maisons locatives est apparu. Il s'agit de l'accès par l'intermédiaire des démarcheurs. Ces démarcheurs opèrent dans l'illégalité et interviennent dans la gérance et location des maisons, dans l'immobilier, la prestation des services de bail et services connexes. Aujourd'hui, 81 % des locataires font recours aux démarcheurs pour la recherche des maisons à louer.

##### Caractéristiques des maisons locatives à Glazoué

Dans cette ville, l'habitat est dominé par les maisons à un seul niveau entouré d'un mur de clôture et regroupées autour d'une ou plusieurs cours à l'intérieur d'une concession.

De nouvelles constructions avec des commodités modernes comment à voir le jour.

Les murs sont souvent faits de brique (83,3%). La majorité des toits sont en tôle (87 %). Toutefois, il existe des logements dont les toits sont en dalle (9 %) et en tuile (4,0%). Tous les sols sont pratiquement cimentés (97 %). Seulement 3 % des habitations ont des sols carrelés.

Le mode d'éclairage le plus utilisé est l'électricité de la SBEE (87 %), suivi du pétrole (13 %). Encore 65 % des ménages s'approvisionnent en eau de boisson chez ceux qui détiennent l'eau courante de la SBEE à la maison. Quant au mode d'aisance du ménage, 80 % des maison sont à latrines à fosse ventilée, ensuite suivent ceux qui ont la nature comme mode d'aisance (17 %). Seulement 3 % des ménages ont des toilettes à chasse.

En somme, dans la ville de Glazoué, les unités d'habitation sont en bande avec des murs en brique, des toits en tôle et le sol cimenté. Les principales sources d'énergie pour l'éclairage sont l'électricité de la SBEE et le pétrole. Les habitants de Glazoué

utilisent essentiellement les latrines à fosse ventilée pour se mettre à l'aise et leur approvisionnement en eau de boisson se fait ailleurs pour la plupart des ménages.

### **Typologie des maisons locatives à Glazoué**

Trois types d'habitations locatives sont identifiés dans la ville de Glazoué : l'habitation traditionnelle, habitation de type moderne moyen et habitation de type moderne de haut standing.

#### **Habitation traditionnelle**

Elle est caractérisée par des habitations communautaires et populaires. Les habitations sont construites en banco et les toits couverts de tôle ondulée, sans confort. Les maisons sont souvent sans latrine et les populations font leurs besoins dans la nature. Ce genre d'habitation est de plus en plus sollicité par 35 % des artisans locataires n'ayant assez de ressources financières dans la ville de Glazoué. La photo 1 présente une habitation traditionnelle en location dans la ville de Glazoué.



**Photo 1 : Habitation traditionnelle mise en location à Orokoto dans la ville de Glazoué**

**Prise de vue :** Agbaka, mars 2019

La photo 1 présente une habitation traditionnelle mise en location au quartier Orokoto dans la ville de Glazoué. Le toit de cette habitation est en feuilles de tôles rouillées. Quelques feuilles de tôles ont été remplacées par les locataires et des briques ont été posées sur le toit pour le soutenir contre le vent.

#### **Habitation de type moderne moyen**

Ce type d'habitat se rencontre dans les quartiers périphériques. Les maisons sont construites en matériaux définitifs et comportent une arrière-cour disposant une cuisine et une douche. Elles sont généralement munies de latrine, de puisard et de puits. L'habitation de type moderne moyen est la plus répandue dans la ville de Glazoué. Ce type d'habitation est le plus sollicité selon 76 % des locataires les différentes commodités qu'offre ce type d'habitation notamment l'arrière-cour composé d'une cuisine et d'une douche. La photo 2 présente une habitation de type moderne moyen mise en location dans la ville de Glazoué.



**Photo 2 : Habitation de type moderne moyen mise en location à Affecia dans la ville de Glazoué.**

**Prise de vue :** Assaba, mars 2019

La photo 2 montre une habitation de type moderne moyen mise en location au quartier Affecia dans la ville de Glazoué. Cette habitation est composée de plusieurs appartements occupés par des locataires avec une cour commune.

#### **Habitation moderne de haut standing**

On la rencontre dans les nouveaux quartiers. Il est caractérisé par des bâtiments faits de matériaux modernes. Ces villas et immeubles modernes ont toutes les commodités : les toilettes, latrines et cuisines internes et carrelés.

Ce type d'habitation se multiplie de plus en plus dans l'Arrondissement pour offrir non seulement des logements aux fonctionnaires. La photo 3 présente une habitation moderne de haut standing mise en location dans la ville de Glazoué.



**Photo 3 : Habitation moderne de haut standing mise en location au quartier Ayédèro à Glazoué.**

**Prise de vue :** Agbaka, mars 2019.

La photo 3 présente une habitation moderne de haut standing nouvellement construite et mise en location au quartier Ayédèro dans la ville de Glazoué. Dans la maison, chaque locataire a sa véranda et les logements comportent des équipements sanitaires. Ces logements sont habités par des fonctionnaires et des ménages riches.

### Mode d'usage

Dans la ville de Glazoué, selon la totalité des locataires enquêtés, l'entretien des maisons mises en location, la cour, les douches, les toilettes communes et les cuisines revient aux locataires. Pour eux, la cause des disputes entre les locataires et les propriétaires trouve son origine dans la gestion de l'espace.

La dynamique de la population de la ville de Glazoué ne suit pas le rythme de construction des logements. Les besoins en habitations locatives sont plus exprimés à Glazoué. Selon 85 % des personnes enquêtées, les nouvelles constructions locatives à peine entamées ont déjà des démarcheurs.

### Profil des propriétaires de maisons locatives

Les propriétaires des maisons locatives dans la ville de Glazoué sont à 97 % des personnes d'âges compris entre 60 et 80 ans. Ils sont à 75 % des fonctionnaires à la retraite et 25 % des nouveaux riches de la ville. Pour ces propriétaires, le loyer constitue leur source de revenu.

Pour la totalité des propriétaires enquêtés, la fixation du loyer tient compte du type de maison et de son confort. De même, la situation de la maison et la situation économique des locataires sont aussi des éléments dont ils tiennent compte.

### Profil des locataires

Selon les résultats d'enquêtes de terrain, les locataires de la ville de Glazoué ont un âge compris entre 30 et 50 ans. Ces locataires sont à 91 % de sexe masculin et sont des mariés à 95 %. Ils travaillent dans le secteur informel. La figure 3 présente les activités menées par les locataires dans la ville de Glazoué.

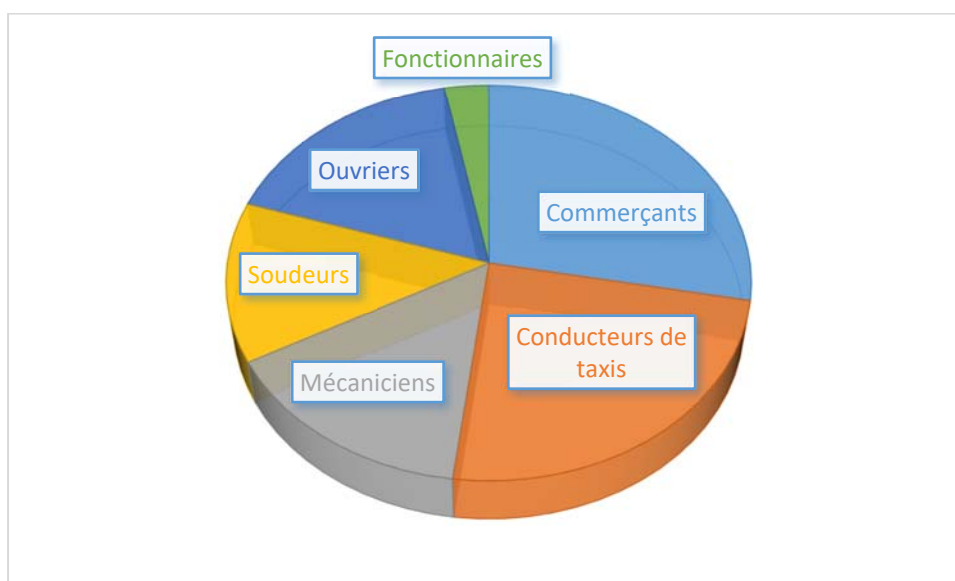


Figure 3: Métiers exercés par les locataires dans la ville de Glazoué

Source : Enquêtes de terrain, mars 2020

La figure 3 présente les métiers exercés par les locataires des maisons dans la ville de Glazoué.

Plus de 97 % des chefs de ménages locataires exercent des métiers classés dans la catégorie de l'informel. Leur revenu est inférieur à 60000 FCFA. Seuls 3 % des locataires sont des fonctionnaires donc ayant un revenu stable. En effet, la situation économique est un facteur important en matière de location car l'accès au logement décent est d'abord une affaire de solvabilité et

de moyens. Si les revenus sont faibles, les conditions de vie deviennent alors difficiles et les ménages ont des difficultés pour louer une maison.

Le niveau d'instruction des locataires de maisons dans la ville de Glazoué varie d'un locataire à un autre. La figure 4 présente le niveau d'instruction des locataires dans la ville de Glazoué.

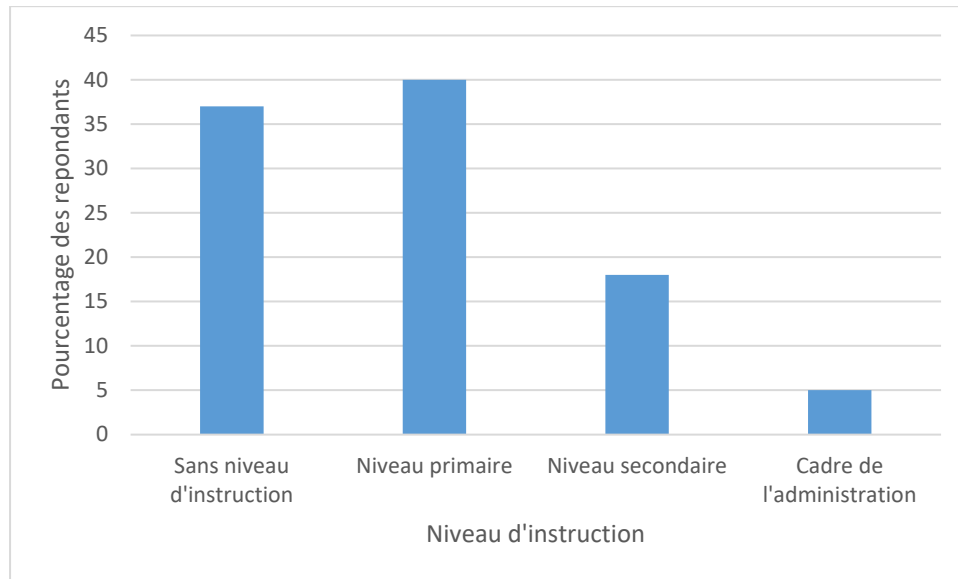


Figure 4: Niveau d'instruction des locataires de maisons dans la ville de Glazoué

Source : Enquêtes de terrain, octobre 2020

La figure 4 montre que 37 % des locataires de maisons dans la ville de Glazoué n'ont aucun niveau d'instruction. Ce sont des jeunes qui ont quitté les campagnes environnantes pour la ville de Glazoué à la recherche d'un emploi rémunérateur. En dehors de cette catégorie sans niveau d'instruction, les autres locataires, leur niveau du primaire au secondaire. Les locataires ayant un niveau d'instruction supérieur ou égal au primaire représentent 40 %, ceux du niveau secondaire sont 18 % et les cadres de l'administration et niveau supérieur au secondaire ne font que 5 %. Ce niveau d'instruction surtout du chef de ménage détermine la valeur des maisons à louer. Le niveau d'instruction du chef de ménage affecte négativement sa probabilité de demander un logement.

En ce qui concerne la taille du ménage, elle exerce un rôle sur la demande de logement. En effet, selon les résultats d'enquêtes de terrain, un ménage de 6 personnes ne doit vivre dans une entrée couchée.

La profession du chef de ménage joue un rôle sur la demande de logement. En effet, pour 85 % des propriétaires enquêtés, un cadre de l'administration ne peut vivre dans un taudis.

Pour les locataires enquêtés, les raisons évoquées pour le choix des quartiers souhaités ou des maisons à louer sont diverses : "zone calme", " pas de pollution ", " zone accessible" ; " près du centre-ville ", "zone commerciale" "zone animée" ; "proche du lieu de travail ", "pour éviter l'inondation ", "autres".

### Coût de la location des maisons

Dans la ville de Glazoué, le coût du logement varie selon la dimension et le nombre de pièces contenues dans la maison. Le tableau I présente les variations de dimensions et le coût du loyer dans la ville de Glazoué.



Tableau I : Variation de dimensions et du coût du loyer dans la ville de Glazoué de 2009 à 2019

Types d'appartement Années	Entrée couchée simple	Boutique	Chambre salon simple	2 chambres salon simple	Chambre salon sanitaire	2 Chambres salon sanitaire	Villa
2009	2500	3000	5000	8000	15000	25000	
2010	2500	3000	5000	8000	15000	25000	
2011	3000	3000	5000	8000	15000	25000	
2012	3000	3000	5000	10000	15000	25000	
2013	3000	3000	5000	10000	15000	25000	
2014	3000	5000	5000	10000	15000	25000	
2015	3000	5000	5000	10000	15000	30000	
2016	3000	5000	8000	12000	15000	30000	40000
2017	5000	5000	8000	12000	15000	30000	40000
2018	5000	5000	8000	12000	20000	35000	50000
2019	5000	5000	8000	12000	20000	35000	50000
2020	5500	6000	10000	13000	21000	35500	50000

Source : Enquêtes de terrain, octobre 2020

Le tableau I présente la variation du loyer. Cette variation du loyer est fonction des dimensions et du nombre de chambres. Plus, il y a plus de chambres à coucher, plus le coût du loyer est élevé. Cette variation est relative aux commodités du logement et à la situation géographique du bâtiment.

L'analyse du tableau révèle que le coût du loyer mensuel à Glazoué est approximativement les mêmes que dans les autres grandes villes du Bénin comme Parakou, et Porto-Novo.

Le recouvrement du loyer reste une préoccupation. 97 % des locataires ne paient pas à temps le loyer et 80 % traînent des arriérés de loyer. 74 % des locataires ont épuisé leur caution garantie.

### Spéculation du coût du loyer

La croissance démographique couplée à un exode rural massif nécessiterait un effort de construction inédit. Malheureusement, l'offre de logement est par nature rigide. Chaque année, la demande insatisfaite se traduit par phénomène de surpeuplement de logements existants et par l'augmentation de sans-abris. Dans ces conditions, la ville de Glazoué, le loyer a commencé par connaître une augmentation de son prix cinq dernières années. Pour la totalité des locataires, cette augmentation du loyer ne s'explique pas. Pour eux, les propriétaires veulent trop gagner sur eux et augmentent le loyer à leur guise. Ces locataires se désolent de cette augmentation alors que leur situation financière ne s'est pas améliorée. Pour la totalité des propriétaires, cette augmentation du prix du loyer est due à la cherté des prix des matériaux de construction. Les résultats des enquêtes de terrain ont montré que toute variation de prix des matériaux de construction fait augmenter le prix du loyer. Ainsi, depuis 2016, le loyer a commencé par connaître une augmentation. Le tableau II présente l'évolution du loyer de 2016 à nos jours dans la ville de Glazoué.

Tableau II : Evolution du loyer de 2016 à nos jours

Types d'appartement Années	Entrée couchée simple	Boutique	Chambre salon simple	2 chambres salon simple	Chambre salon sanitaire	2 Chambres salon sanitaire	Villa
2016	3000	5000	8000	12000	15000	30000	40000
2017	5000	5000	8000	12000	15000	30000	40000
2018	5000	5000	8000	12000	20000	35000	50000
2019	5000	5000	8000	12000	20000	35000	50000
2020	5500	6000	10000	13000	21000	35500	50000

Source : Enquêtes de terrain, octobre 2020

Depuis 2016, le loyer a connu une augmentation de son prix. Ainsi, on est passé de 3000 à 5000 FCFA en 2017 pour les entrées couchées simples, la chambre salon simple de 5000 en 2015 à 8000 FCFA en 2016 puis à 10000 FCFA en 2020. De même, deux chambres avec salon simple passe de 10000 en 2015 à 12000 FCFA en 2016 avant d'atteindre 13000 FCFA en 2020. La chambre avec salon sanitaire dont le loyer est resté inchangé en 2016 a connu une augmentation en 2018 passant à 20000 FCFA pour atteindre 21000 FCFA en 2020. Comme une chambre salon sanitaire, les maisons à deux chambres avec salon sanitaire ont aussi le loyer statique jusqu'en 2017 avant de connaître une augmentation en 2018 jusqu'à nos jours passant de 30000 FCFA en 2016 à 35000 FCFA de 2018 à nos jours. Les maisons de type villa a fait son apparition dans les maisons locatives dans la ville de Glazoué à partir de 2016. Le loyer a connu une augmentation de 2018 à nos jours passant de 40000 FCFA à 50000 FCFA.

Le coût du loyer mensuel à Glazoué est approximativement les mêmes que dans les autres grandes villes du Bénin comme Parakou, et Porto-Novo qui ne sont pas au même niveau de développement économique. Donc, le loyer à Glazoué semble être plus élevé par rapport à son développement socioéconomique. Cette spéculation sur le loyer a entraîné la hausse du prix des parcelles à bâtir dans la ville. La figure 5 présente l'évolution du prix des parcelles à construire dans la ville de Glazoué de 2015 à 2020.

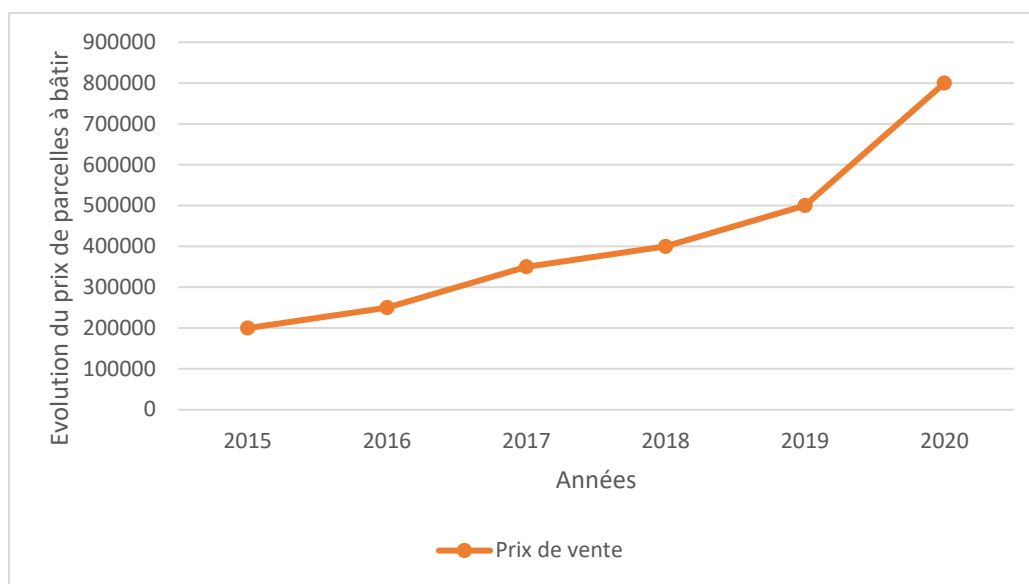


Figure 5: Evolution du prix des parcelles à bâtir dans la ville de Glazoué de 2015 à 2020

Source : Enquêtes de terrain, octobre 2020

La figure 5 montre que le prix des parcelles à construire a connu une augmentation vertigineuse passant de 200000 FCFA en 2015 à 800000 en 2020. Cette augmentation du prix de la parcelle à construire est due à la volonté de 50 % des locataires de se procurer un lopin de terre pour construire son habitation et le souci de chaque béninois de résider chez soi.

Cette surenchère du loyer à Glazoué ne laisse pas les locataires indifférents. Ils prennent des dispositions pour faire face à cette situation.

### Dispositions adoptées par les locataires

Face à la surenchère des loyers, les locataires ont adopté certaines dispositions. Ainsi, 95 % des locataires s'entassent dans la même maison. En effet, la taille moyenne des ménages dans la ville de Glazoué est de 6 personnes. Dans le même temps, 75 % des maisons ont seulement une ou deux pièces. Du fait du prix élevé des logements locatifs dans 80 % des ménages, il n'est pas rare de voir un ménage de 5 ou 6 personnes vivre dans un appartement ne comportant qu'une seule chambre à coucher. Les parents dorment la nuit dans la chambre alors que le salon est transformé en une chambre pour les enfants.

65 % des locataires renoncent à leur contrat de location et demandent à des proches de les héberger temporairement. 73 % des locataires enquêtés acceptent vivre dans des logements insalubres et surpeuplés pour faire face à la surenchère des loyers. Cette pratique n'est pas sans conséquence sanitaire sur ces locataires car ce cadre de vie est potentiellement pathogène. En effet, 81 % des locataires enquêtés reconnaissent que l'entassement dans les maisons entraîne des contaminations à des maladies telles que la tuberculose, les dermatoses. Selon eux, le risque de contamination et de propagation du Covid est grand dans ces conditions. Cette pratique donne lieu à une concentration de population dans des conditions de précarité sans précédent.

Outre ces dispositions, la totalité des locataires ayant des moyens financiers cherchent à acquérir des parcelles pour construire leurs propres habitations.

## V. DISCUSSION

La ville de Glazoué connaît ces dernières années un problème de logements dû à la croissance démographique. Ce résultat vient confirmer les travaux de B. L. Bio Bigou (2012, p. 5), qui pense qu'il se manifeste un grand déséquilibre entre le rythme de la croissance urbaine et les possibilités d'assimilation économiques. C'est ce qui est à l'origine de la crise urbaine qui se manifeste par une insuffisance des logements rendant la vie de plus en plus pénible. Ce résultat vient renforcer les travaux de B. Dansou (2005, p. 6), qui estime que la croissance urbaine provoque l'augmentation des besoins en logements des populations.

Cette crise de logements dans la ville de Glazoué crée la surenchère du loyer. Ce résultat vient confirmer les résultats de B. Dansou, (2005, p. 10), pour qui le manque de logements fait que les propriétaires décident de l'augmentation du prix du loyer. Ce résultat corrobore ceux de B. L. Bio Bigou (2012, p. 14), qui estime que les propriétaires décident unilatéralement d'augmenter le loyer puisque la demande dépasse l'offre de logements.

Dans la ville de Glazoué ont adopté des dispositions pour faire face à la spéculation du loyer. Au nombre de ces dispositions figurent l'entassement des populations dans une même maison créant le surpeuplement, le renoncement à leur contrat de location pour alors devenir des sans domicile fixe. Ce résultat renforce ceux de P. Antoine (20, p. 285) qui dit que la proportion des hébergés devient plus grande que celle des locataires.

Face à ces problèmes, il est impérieux que la mairie de Glazoué investisse dans la réalisation des logements économiques et sociaux pour satisfaire les besoins des populations.

## VI. CONCLUSION

Au terme de cette recherche, il ressort que l'accroissement rapide de la ville de Glazoué engendre des problèmes de logements. La construction de logements n'a pas pu suivre la demande, ce qui a provoqué une crise de logement. Aujourd'hui, l'augmentation des prix du loyer est un fait alors que les revenus des locataires restent insuffisants. Les facteurs explicatifs de cette hausse du loyer dans cette ville sont la croissance démographique, l'insuffisance de l'offre face à une demande croissante de logements, la recherche du confort dans la maison. Il est impérieux d'adopter une politique de logement et une nouvelle approche du problème foncier en incitant la mairie à investir dans la réalisation des logements économiques et sociaux. La mairie de Glazoué devra investir dans la réalisation des logements économiques et sociaux. La réalisation de ces logements permettra la satisfaction des besoins en hébergement des populations.

RÉFÉRENCES

- [1] AGBAKA Ifèdé Paterné Gustave et ASSABA Akossan Yves, 2019, Spéculation sur le loyer dans la ville de Glazoué. Mémoire de licence professionnelle, DGAT, FLASH, UP, 48 p.
- [2] ANTOINE Philippe, 1996, La crise et l'accès au logement dans les villes africaines. In Coussy J. (éd.), Vallin J. (éd.), Crises économiques et population en Afrique : *crises économiques, politiques d'ajustement et dynamiques démographiques*, Paris : CEPED, 1996, pp. 273-290
- [3] BIO BIGOU Bani Léon, 2012, Croissance démographique et problèmes de logement à Parakou (Bénin). In Annales de la FLASH, UAC, volume 2, pp. 4-17.
- [4] BOSSON Eby Joseph et LOBA Akou Don Franck Valéry, 2018, Exclusion et marginalisation résidentielle dans le district d'Abidjan. In *Mélanges en l'honneur du Professeur Emérite Benoît D. N'BESSA*, tome 2, pp. 205- 221.
- [5] DANSOU Blandine, 2005, Croissance démographique et demande de logements en milieu urbain : cas de la ville de Cotonou. Mémoire de DESS, CEFORP, UAC, 76 p.
- [6] INSAE (2013) : Principaux indicateurs sociaux démographique et économiques du département du Littoral, Cotonou Bénin 25p.
- [7] MDAEP, 2013, Rapport sur le profil social national, édition 2012, « hygiène et assainissement au Bénin : handicap ou opportunité pour l'amélioration des conditions de vie des populations ? Rapport final, Cotonou, 131 p.
- [8] OREKAN O. A Vincent, ADJIRE Clément, PLAGBETO Arnaud Hermann et EHOU Salvador, 2018, Pressions urbaines et dynamique des paysages ruraux du doublet Abomey-Bohicon : état des lieux et perspectives. In *Mélanges en l'honneur du Professeur Emérite Benoît D. N'BESSA*, tome 2, pp. 11- 29.
- [9] VIGNINOUS Toussaint, BIO BIGOU Léon Bani, TANKPINOU Raoul et N'BESSA Benoît, 2012, Croissance urbaine et typologie des habitations dans la ville de Sakété. In *Annales de l'université de Lomé*, tome XXXII-1, pp. 115-146.