



**IMPACT DES TECHNOLOGIES MOBILES ACCESSIBLES À TOUS DANS  
LA MISE EN PLACE D'UN CADASTRE POLYVALENT ET DYNAMIQUE  
DANS LA COMMUNE AGNÈVÉ2, SUD-OUEST DU TOGO**

Présentée par:

**MEDESSI -TAGBA Riyanatou**

**Doctorante au Centre d'Etude Doctorale de l'Institut Agronomique et  
Vétérinaire Hassan II, Rabat**

**Laboratoire de gouvernance foncière et développement durable**

**Professeur encadrant : EL-AYACHI MOHA**



# PLAN DE LA PRESENTATION



1- INTRODUCTION

2- OBJECTIFS ET HYPOTHESES

3- METHODOLOGIE

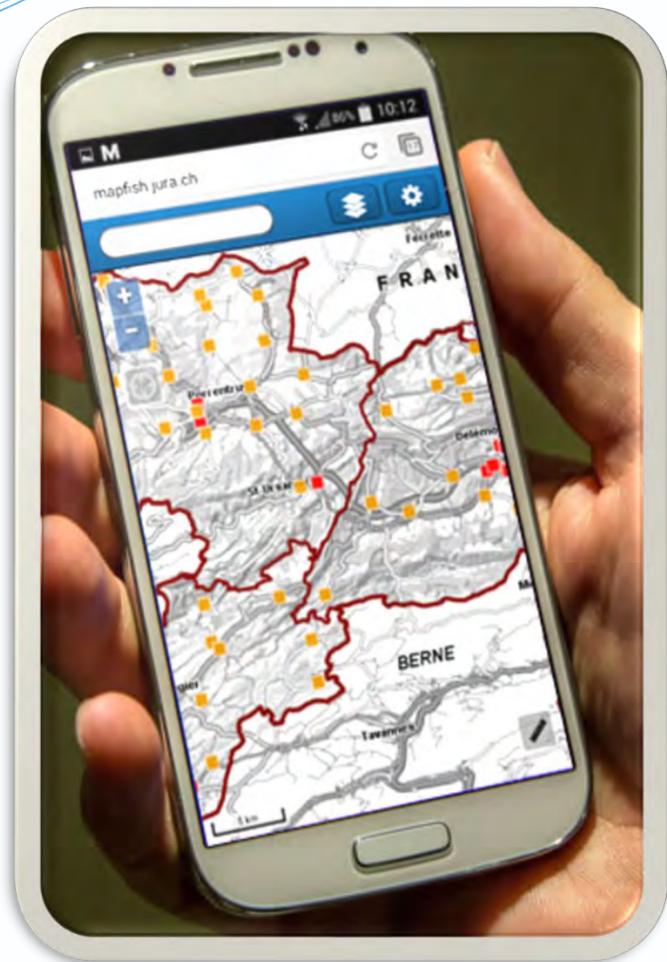
4- RESULTATS ET ANALYSES

5- CONCLUSION

6- RECOMMANDATIONS

# I- INTRODUCTION

Les développements récents en Géo information et Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) ont eu un sérieux impact sur le développement des systèmes cadastraux et des Infrastructures de Données Géo spatiales (IDG) (Peter VAN OOSTEROM et al.,2002).



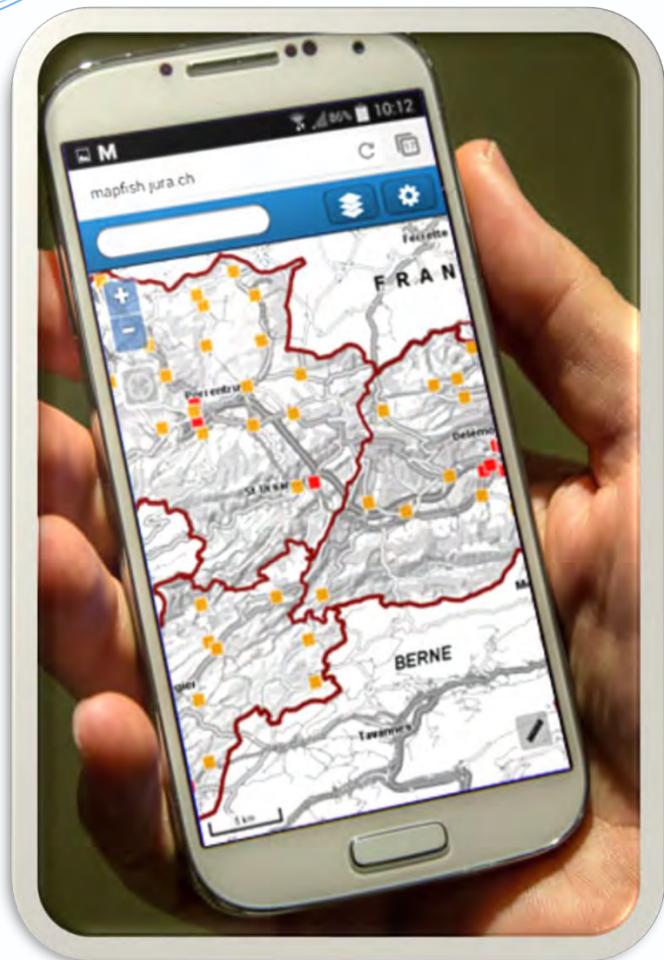
Les technologies mobiles dans le contexte du cadastre se réfèrent à l'utilisation de dispositifs et d'applications mobiles pour faciliter la gestion, l'enregistrement et la mise à jour des informations cadastrales. Ces technologies permettent aux utilisateurs d'enregistrer, stocker, et accéder aux données cadastrales en temps réel souvent sur le terrain, ce qui améliore l'efficacité et la précision des opérations cadastrales.

# 1 INTRODUCTION

Au Togo, il y a une dualité dans la tenure foncière. Elle est gérée de manière coutumière et moderne.

Cette situation a de multiples impacts, surtout qu'au Togo on n'a pas de cadastre local communal ou de gestion foncière locale normalisé.

Insécurité foncière, limitations d'accès au crédit, difficultés dans l'urbanisation et le développement, marginalisation des populations surtout autochtones, difficultés dans la mise en œuvre de politiques foncières découlent de cette situation malgré les efforts gouvernementaux et communautaires.



# 1 INTRODUCTION

**DANS LA COMMUNE AGNOIVE SUR 18 073 PARCELLES CENSÉES EN 2023, SEULES 1 381 DISPOSENT DE TITRES FONCIERS, SOIT UN TAUX DE**

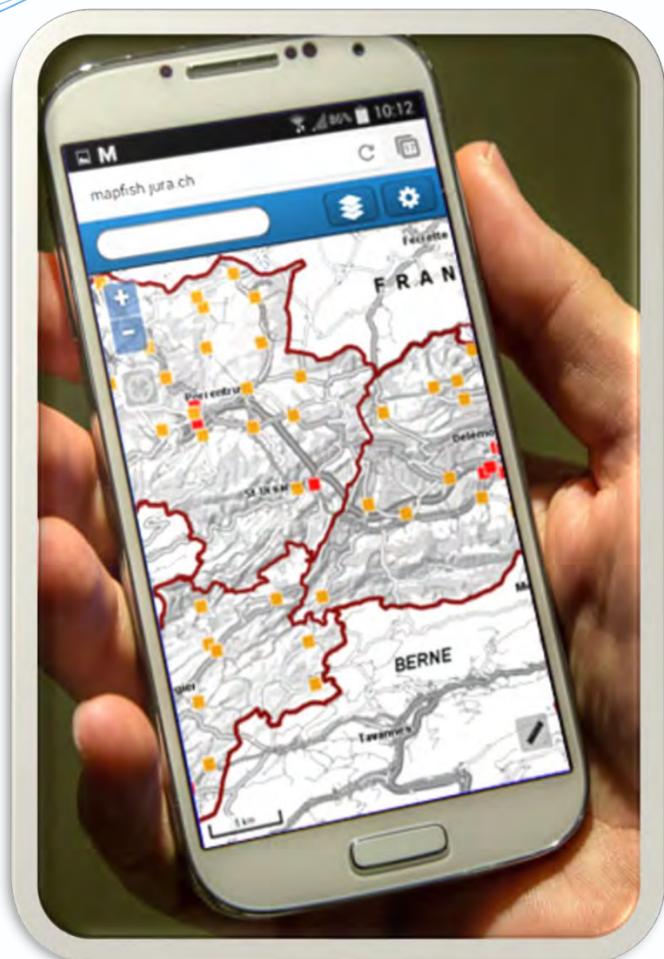
(PROJET ENVIRONNEMENT URBAIN DE LOME (PEUL III) REALISATION D'ENQUETES FONCIERES ET GEOREFERENC

DES ANCIENS TITRES FONCIERS DANS 4 COMMUNES DU GRAND

**Parmi ces 18073 titres fonciers**

- 108 TF sont géo référencés
- 19 TF n'ont pas été retrouvés
- 20 nouveaux TF non fournis par le cadastre ont été découverts sur le terrain
- 08 TF dont les propriétaires ne retrouvent pas vraiment les positions

**Sans financement extérieurs pour réaliser les enquêtes parcellaires ou la confection d'un plan cadastral, les 92,36 % de parcelles dans la commune qui ne possèdent pas encore de titre fonciers n'ont en réalité aucune existence juridique, physique et fiscale.**



# 2-OBJECTIFS/HYPOTHESES

LES TECHNOLOGIES MOBILES ACCESSIBLES À TOUS CONTRIBUENT SIGNIFICATIVEMENT À LA MISE EN PLACE D'UN CADASTRE PLUS POLYVALENT ET DYNAMIQUE.



Identifier les principales technologies mobiles accessibles à tous pouvant servir à la mise en place d'un cadastre communal



Évaluer l'importance de la mise en place d'un cadastre communal polyvalent et dynamique dans le développement social et économique de la commune.



Proposer une application Web permettant de confectionner un cadastre primaire communal pour les besoins de la commune.

# MILIEU D'ETUDE

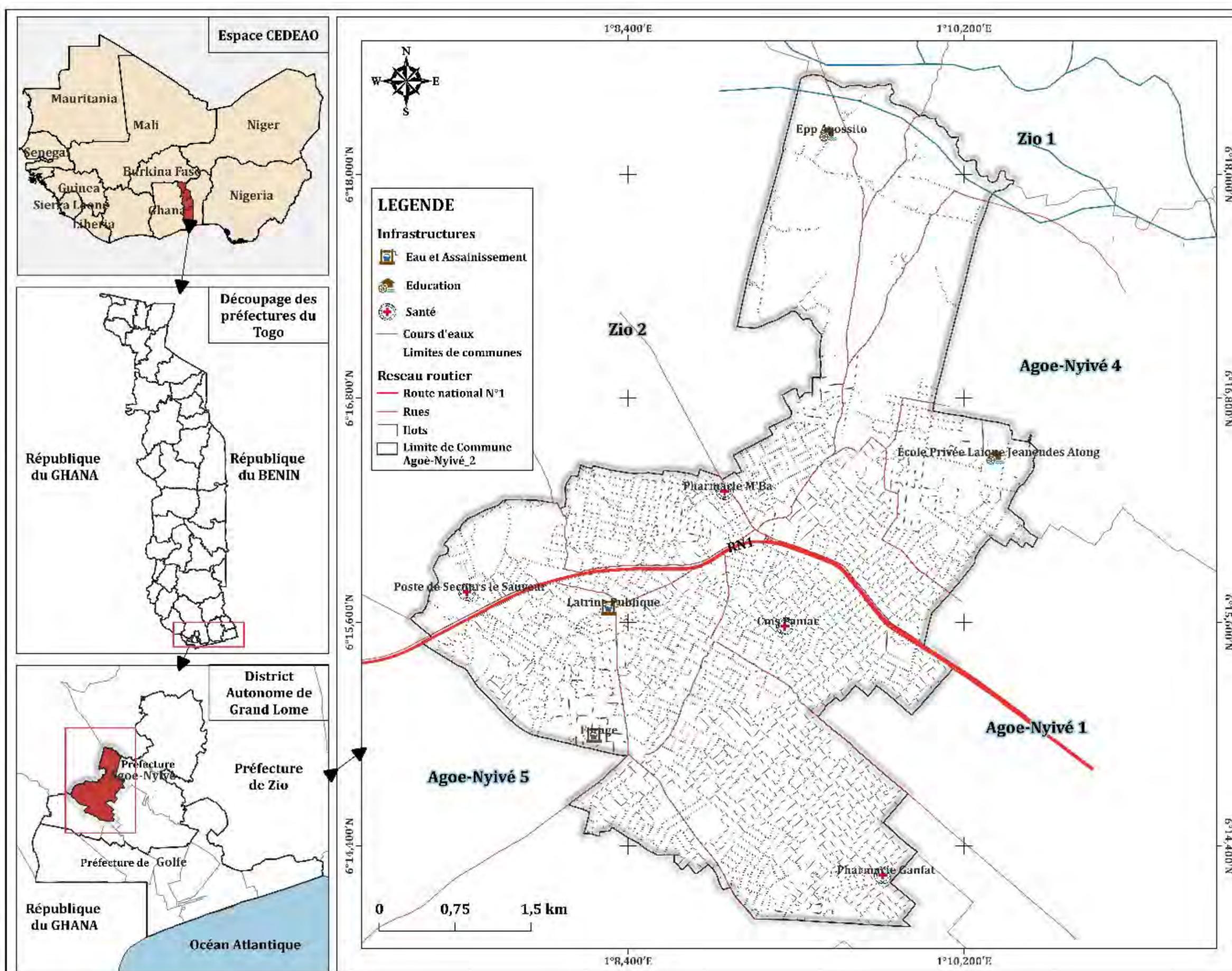
Créée par la Loi n°2017-008 du 29/06/2017 portant création de communes.

La présente loi crée dans les régions et préfectures du Togo les communes.

Il y a au total 5 régions, 39 préfectures et 117 communes au Togo.

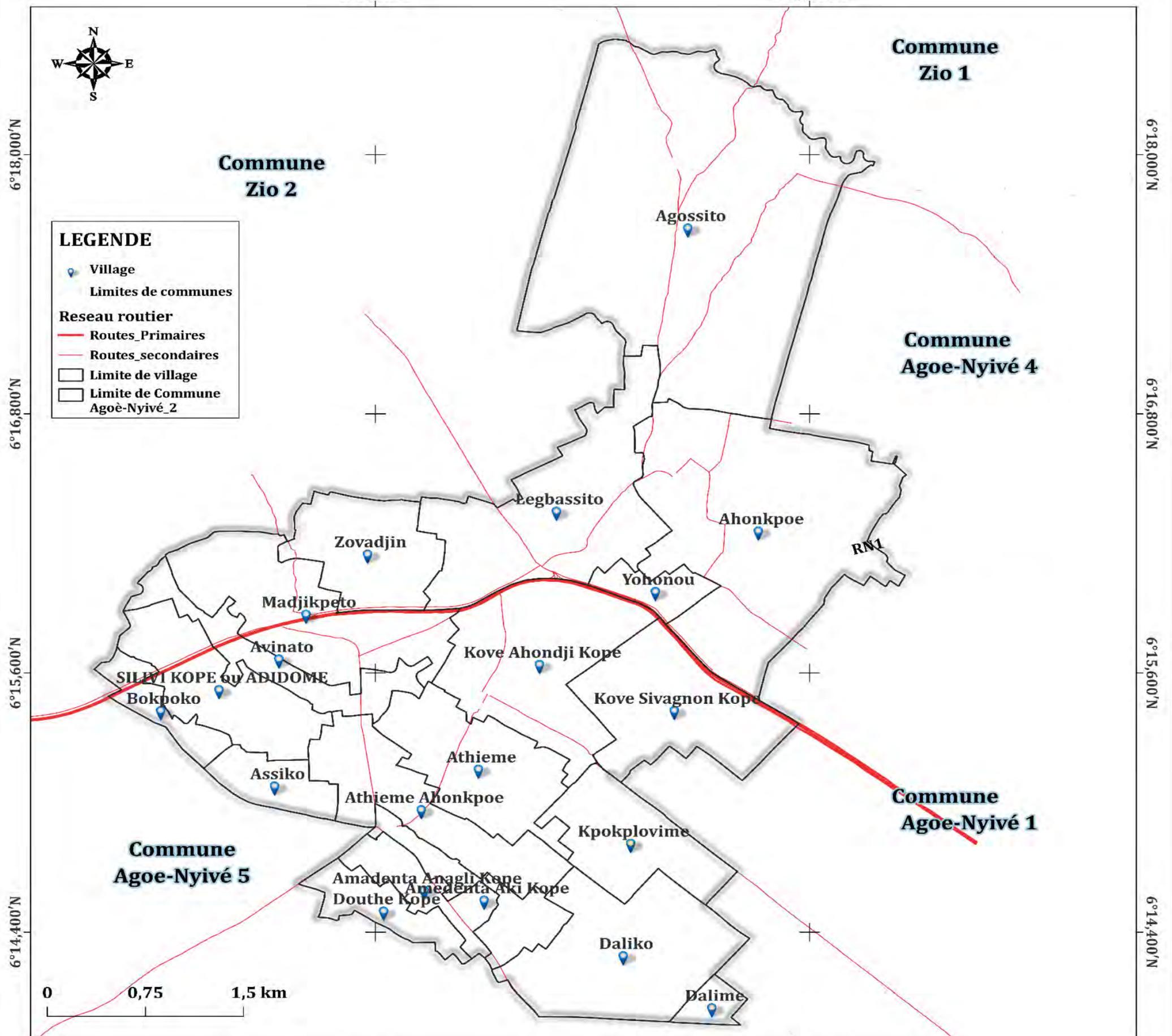
La commune est donc une portion du territoire national.

Agoè-Nyivé 2 est située dans la zone Nord-Ouest de Lomé et est l'une des treize communes du District Autonome de Lomé.



1°8,400'E

1°10,200'E

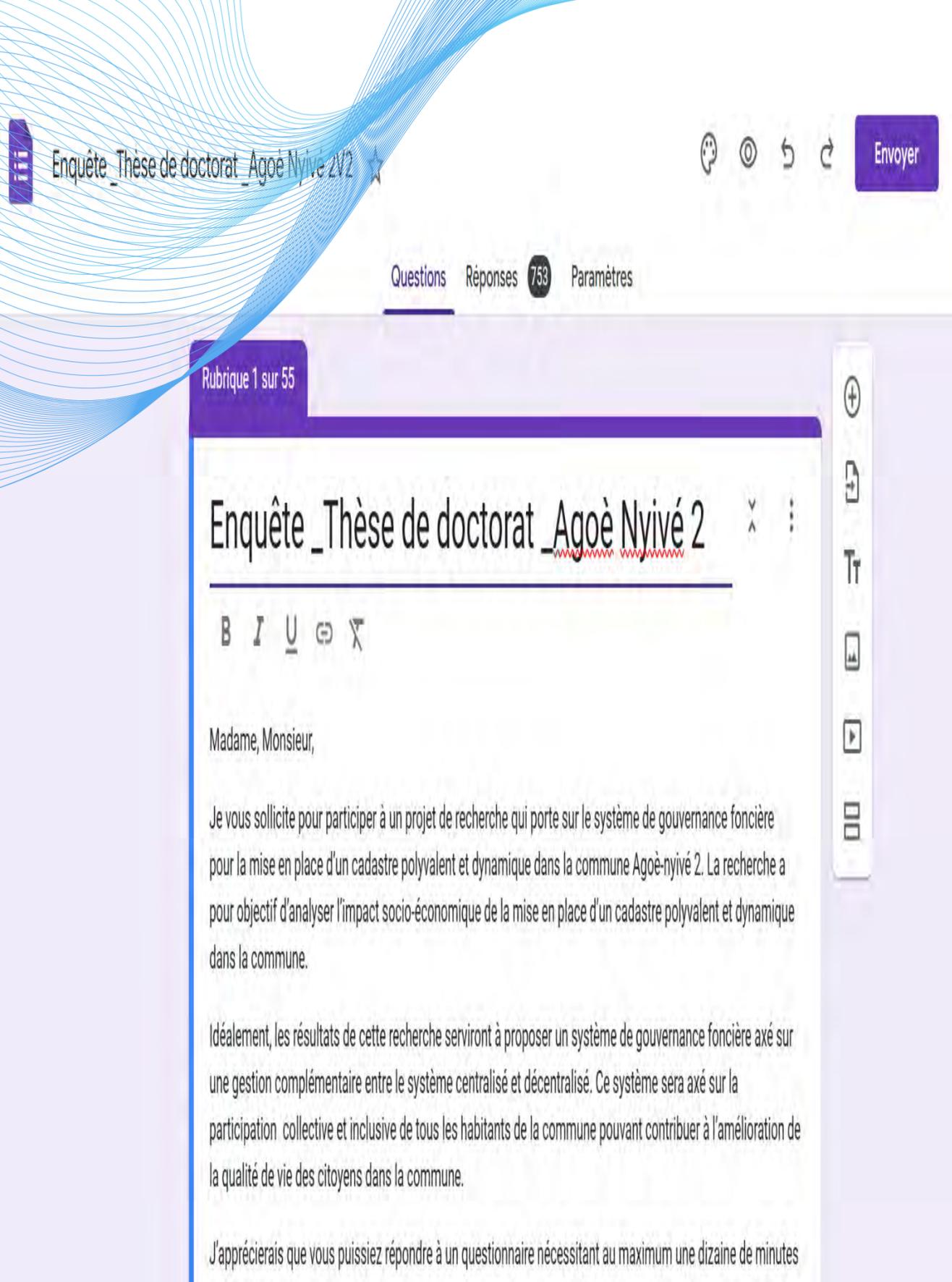


# MILIEU D'ETUDE

Elle s'étend sur 28km<sup>2</sup> et est traversée par plusieurs axes routiers importants qui facilitent l'accès et la mobilité des populations.

Elle compte en tout 20 villages comprenant divers quartiers à la fois urbains et semi-urbains.

# ENQUÊTE TERRAIN AUPRÈS DE LA POPULATION



La commune Agoè Nyivé 2 compte 128164 habitants dont 70266 adultes (INSEED-Togo, 2022).

L'enquête a été menée en deux phases de manière aléatoire dans les 20 villages composant la commune:

1<sup>ère</sup> phase: 746 adultes pour déterminer le besoin d'avoir un cadastre communal

2<sup>ème</sup> phase: 550 habitants femmes, hommes et adolescents pour déterminer l'utilisation des technologies mobiles

**Recherches documentaires à la bibliothèque nationale, chefferie traditionnelle, mairie, dans les services techniques de l'Etat (cadastre, urbanisme, agro foncier)**

## **1-Loi n°2018-005 du 14 juin 2018 portant Code foncier et domanial**

- Décret N° 2019-029/PR précisant les modalités de la mise en valeur des terres agricoles autres que celles appartenant à l'Etat et aux collectivités territoriales
- Décret N° 2019-033/PR portant création et organisation du guichet foncier unique.
- Décret N° 2019-008/PR fixant les conditions et les modalités d'occupation du domaine public de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics
- Décret N°2022-049/PR fixant les règles applicables aux livres fonciers et registres électroniques.

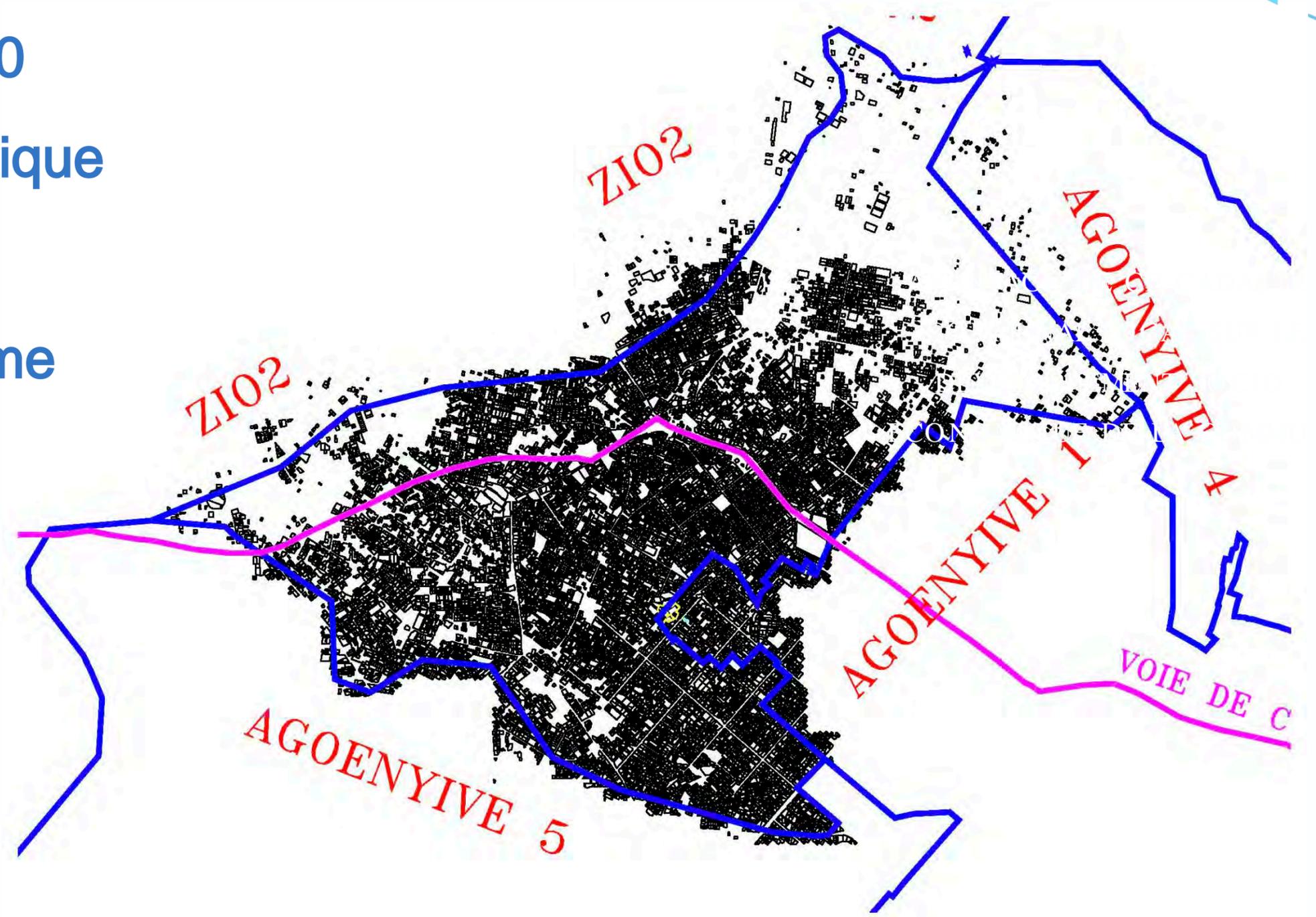
## **2-LOI N° 2017-008 DU 29/06/17 PORTANT CREATION COMMUNES**

## **3-Loi n°2019-006 du 26 juin 2019 relative à la décentralisation et aux libertés locales**



# Au niveau des services du cadastre, cartographie et de l'urbanisme

- 1-Orthophotos datant de 2020
- 2-Restitution photogrammétrique datant de 2020
- 3-Carte de base au 50 millième
- 4- Plan d'urbanisme en cours d'approbation
- 5-Les titres fonciers créés et demandent en cours d'immatriculation



# DONNEES EXPLOITABLE DONT DISPOSE LA COMMUNE

1-Orthophotoplan

2-Restitution photogrammétrique  
datant de 2020

3-Carte de base au 50 millième

4- Plan d'urbanisme en cours  
d'approbation





## INTERVIEWS

Interviews avec le maire, l'adjoint au maire, le responsable des services techniques de la mairie,

Interviews avec deux chefs traditionnels (canton, village)

Interviews avec des responsables techniques des services du cadastre et de la conservation foncière, de l'urbanisme et de l'agro foncier.

# OUTILS UTILISEES DANS CETTE RECHERCHE

-Microsoft office (Excell, word, powerpoint)

-IBM SPSS

-Autocad

-ArcGgis, Qgis

- Python: Langage de programmation utilisé pour développer

- Flask: Micro-framework web Python léger et flexible pour construire des applications web.

- MySQL: Base de données relationnelle utilisée pour stocker et gérer les données de l'application.

 Flask



ArcGIS

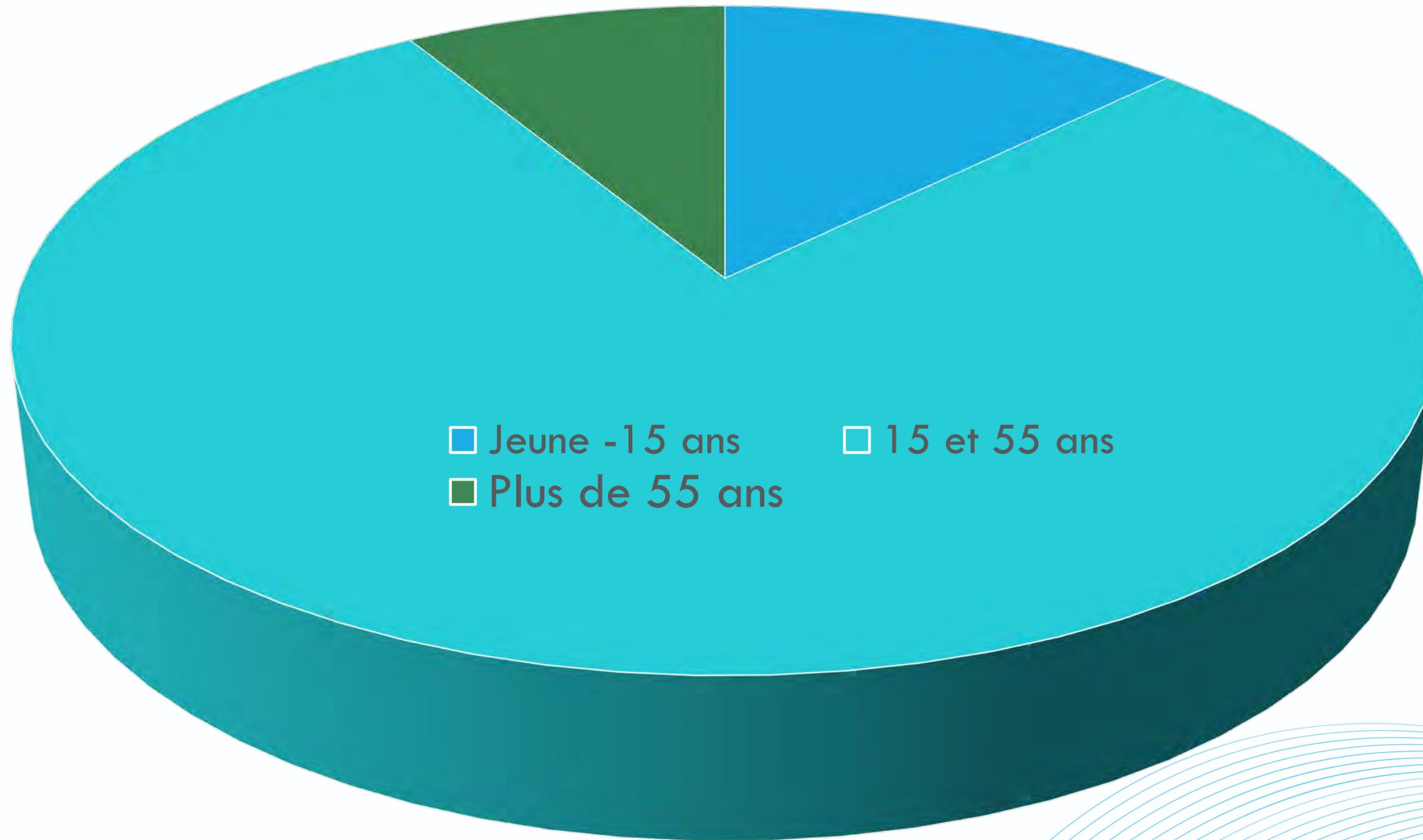


QGIS



# Résultats et discussions

Utilisation de smartphones en fonction des différentes tranches d'âges



# UTILISATION DES TELEPHONES PORTABLE ET TABLETTE POUR

1-Avoir un smartphone

2-Avoir une simple connexion internet

3-Savoir lire et écrire (pas besoin d'un niveau scolaire très élevé)



3- Facilement utilisable par toutes les tranches d'âges

4-Permet l'inclusion dans la gestion foncière

5-Importance d'exister dans la commune

# Résultats et discussions

- La commune Agoé Nyivé 2 présente une population diversifiée dont 51.24 % ayant un âge compris entre 18 et 55 ans (INSEED, RGPH 2022), âge à laquelle l'utilisation intensive et diversifiée de téléphones portables et tablettes pour le travail, l'éducation, les loisirs et la gestion personnelle.
- Les personnes de cette tranche d'âge adoptent facilement de nouvelles applications et fonctionnalités résultant d'une forte intégration de ces technologies mobiles dans leur vie quotidienne.
- Ce qui favorise son utilisation pour alimenter le cadastre communal

# Résultats et discussions

- La mairie ne dispose d'aucun plan de toute la commune, elle se rabat sur les plans de lotissement fournis à compte goutte par les collectivités et l'utilise juste pour régler les soucis d'installations sur les voies publiques, même dans cette situation ils sont incapables dans certains cas d'agir car ne disposant d'aucune base légale pour régulariser
- Ne dispose pas de réserve administrative pour construire les équipements socio-collectifs par manque de plan fiable, ceux envoyés par les collectivités sont déjà occupés, remorcellés, réaffectés, revendus,
- N'ont aucune maîtrise sur les parcelles et n'arrivent pas à répondre aux besoins des populations qui souhaitent louer ou louer des parcelles vides pour des activités économiques
- En termes de fiscalité foncière, elle n'a collecté que 7 500 euros d'impôts fonciers en 2023 or dispose d'un potentiel de presque 22 mille parcelles,
- Mettre en place un cadastre communal en combinant les données recueillies des différents services et administrations permettra d'avoir un cadastre primaire,

# 5. Recommandations

L'utilisation des technologies mobiles accessibles à tous sont un catalyseur pour la mise en place d'un cadastre primaire communal efficace.

Cela nécessite une implication communautaire.

Formation des agents et des populations locales à l'utilisation des technologies.

Dotation des services de la mairie et des collectivités locales d'équipements informatiques

Subventions ou partenariats pour réduire les coûts d'accès aux appareils mobiles.

Mise en place d'un cadre réglementaire pour intégrer les technologies mobiles dans la gestion foncière de la commune.

# APPLICATIONS WEB PROPOSEES

Exemple d'une parcelle: Latitude : 6.24411 Longitude: 1.11202 <https://gouvfoncier.ab-naturel.com/>

MERCI POUR VOTRE  
AIMABLE ATTENTION

