

UNIVERSITE DU BENIN

FACULTE DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES

Département de Géographie

Formation Doctorale Pluridisciplinaire

Espaces, Langues et Cultures du monde négro-africain

**CROISSANCE URBAINE ET
MECANISMES FONCIERS
CONTRIBUTION A L'ETABLISSEMENT
D'UNE GEOMATIQUE CADASTRALE :
LE CAS DE LA VILLE DE LOME**

**Thèse de Doctorat d'Etat Es-Lettres et Sciences Humaines
Option : Géographie Urbaine et Aménagement**

DZIWONOU YAO

Composition du Jury

- **Alphonse YAPI-DIAOU**
Maître de Conférences - ENS Abidjan - Côte d'Ivoire **Président**
- **Benoît N'BESSA**
Maître de Conférences - Université Nationale du Bénin Cotonou - Bénin **Examineur**
- **Bonaventure Maurice MENGOH**
Maître de Conférences - Université Marien N'Gouabi - Congo **Examineur**
- **Landry KOMENAN**
Professeur - Université de Bouaké - Côte d'Ivoire **Examineur**
- **Koffi Ayéchoro AKIBODE**
Professeur - Université du Bénin Lomé - Togo **Directeur - Rapporteur**

Novembre 2000

S O M M A I R E

PREMIERE PARTIE

MECANISME DE CROISSANCE URBAINE ET LES GRANDES ETAPES DES MUTATIONS FONCIERES	24
1. PROFIL DU MILIEU NATUREL	25
1.1. Climat	26
1.2. Caractéristiques du sol	29
1.3. Végétation	34
2. PROFIL ECONOMIQUE	35
2.1. Lomé dans l'économie togolaise	36
2.2. Données et tendances nationales	36
3. CROISSANCE URBAINE EN AFRIQUE AU SUD DU SAHARA	37
4. LA VILLE DE LOME ET SA CROISSANCE	44
4.1. Dynamique de la population	48
4.2. Natalité, mortalité, accroissement naturel	53
4.3. Les migrations	55
4.5. Les structures par sexe	56
4.6. La structure par âge	57
5. DYNAMIQUE DE LA CROISSANCE SPATIALE	58
6. LA PRODUCTION COUTUMIERE DE L'ESPACE	74
6.1. Peuplement du site de Lomé	74
6.2. La tribu et la terre	80
7. LES ETAPES DES MUTATIONS FONCIERES DU DROIT COUTUMIER AU LIVRE FONCIER	88
7.1. Situation foncière à l'arrivée des migrants africains	88
7.2. Situation foncière au début de la colonisation allemande et française	93
7.3. Le livre foncier	102
7.3.1. Les principes généraux	102
7.3.2. De quoi est composé le livre foncier	104
7.3.3. La procédure de transcription : l'immatriculation foncière	105
7.3.3.1. Principes généraux	106
7.3.3.2. Procédure d'immatriculation	106
7.4. Retournement de la situation foncière des années 70..	112
7.5. Modes d'acquisition	114
7.5.1. Les achats par adjudication	115
7.5.2. Les échanges	116
7.5.3. Les datations en paiement	117
7.5.4. Les achats par acte notarié	117
7.5.5. Les achats sous seing privé	118
7.5.6. L'héritage	119
7.5.7. Les donations	120
7.5.8. Le bail, le gage et les locations diverses	121

DEUXIEME PARTIE

MECANISME DE PRODUCTION SPATIALE EN PERIPHERIE.....	124
1. LES CAUSES DE LA CITADINATION EN PERIPHERIE	125
1.1. La saturation du centre ville	125
1.2. La logique de l'essaimage	132
1.3. Les problèmes d'inondation et désertion des quartiers du centre ville	134
1.4. Lomé, son site	135
2. LES PROBLEMES D'UTILISATION DU SOL DANS LES PERIPHERIES DE LOME, LE CAS D'ADIDOGOME	144
2.1. Adidogomé, un front pionnier d'urbanisation favorable à l'établissement humain	145
2. DIFFERENTES PHASES DE L'OCCUPATION DE L'ESPACE	147
2.3. Les caractères structurels de la population d'Adidogomé	150
2.3.1. Une structure démographique jeune dominée par les femmes	150
2.3.2. Un déficit d'hommes par rapport aux femmes	150
2.3.3. Une population indéniablement jeune	156
2.3.4. Une population multi-ethnique à répartition homogène	159
2.3.5. Une disparition progressive du paysannat au profit du secteur tertiaire et informel	162
2.3.6. Une population majoritairement alphabétisée	164
2.3.7. Répartition par taille de ménage	167
2.4. Les activités socio-économiques	171
2.4.1. Le commerce et l'artisanat	171
2.4.1.1. Le commerce traditionnel	171
2.4.1.2. Le commerce moderne	174
2.4.1.3. Les tranches de revenu-ménage mensuel	178
2.4.2. Les voies et réseaux de communication	181
2.4.2.1. Le transport	181
2.4.2.2. Le téléphone	184
2.4.3. Une insuffisance des équipements collectifs	186
2.4.3.1. Approvisionnement en eau et en électricité	186
2.4.3.2. Des équipements sanitaires très insuffisants	193
2.4.3.3. Des problèmes d'assainissement et d'hygiène	193
2.4.3.4. Les équipements socio-éducatifs	196
3. L'HABITAT A ADIDOGOME	201
3.1. L'habitat traditionnel	202
3.2. L'habitat administré	210
3.2.1. Les pratiques locatives des cours communes	219
3.2.1.1. La location simple	219
3.2.1.2. Identification des habitants	226
3.3. L'habitat planifié	233
3.4. Les conditions de réalisation de l'habitat	234

3.5. Exécution des travaux	236
3.5.1. Les possibilités financières	237
3.5.2. Revenu personnel	239
3.6. Peuplement des parcelles	242
3.6.1. Taille des parcelles	242
3.6.2. Surface résidentielle par habitant	243

TROISIEME PARTIE

LES PROBLEMES D'USAGE DU SOL URBAIN	245
1. PROBLEMATIQUE DES LITIGES FONCIERS	246
1.1. Typologie des litiges fonciers	250
2. LES LITIGES FONCIERS RELATIFS A DES VENTES DE TERRAINS	251
2.1. Les litiges consécutifs à des aliénations frauduleuses	251
2.2. Les litiges de succession	252
2.3. Les litiges fonciers consécutifs à des donations coutumières	254
3. LE VOLUME DES LITIGES FONCIERS A LOME	259
3.1. Les litiges apparents à Lomé	259
3.1.1. Les litiges fonciers dans les saisines des juridictions civiles de Lomé	260
3.1.1.1. Le volume des litiges fonciers de droit coutumier	260
3.1.1.2. Le volume des litiges de droit moderne	264
3.1.1.3. Le volume global des litiges fonciers à Lomé	256
4. L'EVOLUTION DES LITIGES FONCIERS A ABIDJAN	269
5. LE VOLUME DES LITIGES FONCIERS PAR RAPPORT A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET SPATIALE DE LA VILLE	271
5.1. Le volume des litiges par rapport à l'évolution spatiale de la ville	271
5.1.1. de la croissance spatiale de la ville de Lomé	271
5.1.2. La situation à Abidjan	273
5.1.3. Rapprochement des rapports litiges-superficie dans les deux villes	275
5.2. Le volume des litiges par rapport à l'évolution démographique de la ville	276
5.2.1. La croissance de la population	276
5.2.2. Le rapport entre l'évolution démographique et l'évolution des litiges fonciers dans les deux cités	278

6. LES LITIGES NON APPARENTS	279
6.1. Les litiges fonciers correctionnalisés	279
6.2. Les litiges réglés hors de la présence de toute autorité judiciaire	281
6.2.1. Les litiges fonciers latents	283
7. LES FORMES DE L'INTERVENTION DE L'ETAT	291
7.1. Les formes anciennes d'intervention de l'Etat	291
7.1.1. Le livre foncier	291
7.1.2. Les avantages	293
7.1.3. Les inconvénients	295
7.2. Les formes nouvelles d'intervention de l'Etat	298
7.2.1. Le système normatif d'intervention publique	298
7.2.2. Les organismes d'intervention publique	300
7.2.2.1. La Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat (D.G.U.H.)	300
7.2.2.2. L'Agence pour l'Equipement des Terrains Urbains - AGETU	304
7.2.2.3. La Société Immobilière du Togo - SITO	307
8. LE MARCHE DES TERRAINS URBAINS	311
8.1. Evolution de prix	312
8.2. Prix des terrains dans certaines capitales africaines	319
8.3. Détermination du coût de vente du terrain	322
8.4. Mécanisme de vente	328
8.4.1. Les causes de vente	328
8.4.2. Localisation des terrains à vendre	329
8.4.2.1. Mécanisme de vente de terrains approuvés	330
8.4.2.2. Mécanisme de vente des terrains non approuvés ..	331
8.5. Les conséquences de la spéculation foncière	332
8.5.1. Difficultés de logement et ségrégation de l'habitat	333
8.5.2. Détournement de l'épargne	338
9. LES DIFFICULTES D'APPLICATION DE LA LEGISLATION	339
9.1. Les usagers et les normes administratives	341
9.2. Les interventions des pouvoirs publics	345
9.3. Les problèmes de justice administrative	349
10. LES PROBLEMES DE FISCALITE FONCIERE	354
10.1. Structure du système d'impôts fonciers	357
10.1.1. Taxe foncière sur les propriétés non bâties	357
10.2. Les problèmes de calcul de la base d'imposition	364

11. LES PROBLEMES DE L'AMENAGEMENT DES VOIES DE COMMUNICATION	374
11.1. Nature des voies de communication à Lomé	374
11.2. Les problèmes odonymiques	378
11.3. Odonymie urbaine	379
11.3.1. Le générique ou type d'entité	380
11.3.2. Le spécifique	382
11.3.3. Articles et particules de liaisons	383
11.3.4. Un modèle sémiotique acquis	384
11.3.5. Problématique des noms de voie de communication ..	386
11.3.5.1. Historique	386
11.3.5.2. La problématique odonymique	387
11.4. Aspects institutionnels et élaboration d'un guide odonymique	392
11.4.1. Aspects institutionnels	392
11.4.2. L'élaboration d'un guide odonymique	393
11.4.3. Critères de choix et normes générales	394
11.4.3.1. Unicité d'un nom de lieu	394
11.4.3.2. Usage	394
11.4.3.3. Langue de l'élément générique	395
11.4.3.4. Langue de l'élément spécifique	395
11.4.3.5. Présence et unicité du générique	395
11.4.3.6. Utilisation de générique conforme	395
11.4.3.7. Exclusion des noms de personnes vivantes ou décédées depuis moins d'un an	396
11.4.4. Sources d'inspiration recommandées	396
11.4.4.1. ressources historiques et folkloriques du milieu	396
11.4.4.2. Ressources de la géographie	397
11.4.4.3. Milieu ethnique	397
11.4.4.4. Noms de personnes	397
11.4.4.5. Système de dénomination	397
11.5. Pratiques contre indiquées	398
11.5.1. Désignations péjoratives, grossières ou susitant la dissension	398
11.5.2. Désignations publicitaires	399
11.5.3. Non juxtaposition de toponymes	399
11.5.4. Désignations trop longues	399
11.5.5. Règles d'écriture	400
11.5.5.1. Abréviations	400
11.5.5.2. Accents et autres régions diacritiques	400
11.5.5.3. Particules de liaison liant le générique et le spécifique	401
11.5.5.4. Utilisation obligatoire du générique	402
11.5.5.5. Majuscules et minuscules	402
11.5.5.6. Traits d'union	402
11.5.5.7. Tirets	403
11.5.5.8. Noms de cours d'eau	403
11.6. Aspects terminologiques	403
11.6.1. Type d'entité et générique	403
11.6.2. Vocabulaire des types d'entités	403
11.7. Les numéros de voirie	404
11.7.1. Les critères généraux de numérotation	405

11.7.1.1. Choix des nombres et dispositions des séquences	405
11.7.1.2. Progression de la numérotation et espacement entre les numéros	407
11.7.2. Cas particuliers	410
12. LES PROBLEMES DE L'INADAPTABILITE DU PLAN PARCELLAIRE	412
13. NECESSITE D'UNE POLITIQUE FONCIERE	415

QUATRIEME PARTIE

LES HYPOTHESES DE CROISSANCE URBAINE	421
1. HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET SPATIAL....	422
1.1. Evolution de la population de Lomé	422
1.2. Evolution des caractéristiques démographiques de la population	426
1.2.1. L'évolution de la structure des ménages	426
1.2.2. L'évolution de la structure par âge	426
2. DISTRIBUTION SPATIALE DE LA POPULATION DE L'AGGLOMERATION DE LOME	427
3. LES BESOINS EN LOGEMENT	434
4. FORMULATION D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT	436
4.1. Les interventions des pouvoirs publics	437
4.2. Les contraintes socio-économiques aux choix des pouvoirs publics	441
4.2.1. Les attentes de la population	441
4.2.2. Les caractéristiques de la demande de logement	442
4.2.3. La capacité d'établissement encore disponible dans le centre urbain	444
4.2.4. La disponibilité des ressources	447
4.2.5. Hypothèse de développement économique	450
4.3. Ligne d'intervention à court terme des pouvoirs publics sur le logement	463
4.3.1. Evaluation des coûts des logements sans les prix des terrains et les actions publiques	463
4.3.2. Evaluation des coûts des logements y compris les prix des terrains	464
4.3.3. Les autres conditions de production des logements..	465
5. FORMULATION D'UNE POLITIQUE DES SOLS URBAINS	471
6. REPARTITION ET LOCALISATION DES LOGEMENTS	475

CINQUIEME PARTIE

DETERMINATION D'UNE STRATEGIE DE GESTION FONCIERE :	
LA GEOMATIQUE CADASTRALE	487
1. FINANCEMENT DE L'URBANISATION ET LE CADASTRE	488
2. LE CADASTRE ET SES MISSIONS	492
3. L'ETABLISSEMENT D'UN CADASTRE JURIDIQUE	496
3.1. Le cadastre et le droit de propriété	496
3.2. La place du cadastre par rapport au livre foncier....	500
4. LES INTERETS DE L'ETABLISSEMENT DU CADASTRE	502
4.1. Les intérêts du plan cadastral	503
4.2. Les intérêts pour la publicité foncière	505
4.3. Les intérêts pour la fiscalité foncière	508
5. MODALITES D'EXECUTION DES TRAVAUX	511
5.1. Délimitation collective des propriétés	512
5.2. Les documents cadastraux	514
5.3. La mise à jour des documents cadastraux	517
5.4. Les rapports avec les autres services	518
5.5. Les obstacles à l'établissement du cadastre	521
5.5.1. Les problèmes d'ordre technique	521
5.5.2. Les problèmes d'ordre administratif	525
5.6. Le cadastre simplifié	529
6. GEOMATIQUE CADASTRALE	531
6.1. La confection du plan parcellaire cadastral	531
6.2. La gestion foncière du lotissement du quartier Bè....	538
6.3. Mode d'utilisation de l'application	543
6.3.1. Lancement	543
6.3.2. Afficher une carte	543
6.3.3. Créer d'autres cartes	543
6.3.4. Créer une vue parcelle	544
6.3.5. Consulter les attributs d'un élément d'une couche	544
CONCLUSION	547
BIBLIOGRAPHIE	552
REVUES	561
LISTE DES TABLEAUX	563
LISTE DES CARTES	566
LISTE DES FIGURES	568
DOCUMENTS D'ENQUETE	571

REMERCIEMENTS

La réalisation de ce travail n'aurait pas été possible sans le concours administratif et technique de certaines personnes que nous tenons à remercier ici du fond du coeur.

Nous adressons nos sincères remerciements aux responsables académiques de l'Université du Bénin en l'occurrence Messieurs:

- Ampah JOHNSON, Recteur, chancelier, Président du Conseil de l'Université du Bénin ;

- Nicoué GAYIBOR, Directeur des Affaires Académiques et de la Scolarité ;

- Lébéné BOLOUVI, Doyen de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines ;

- Koffi BEDJA, Directeur de l'Ecole Nationale Supérieure des Ingénieurs ;

- Etc.

pour leur soutien matériel et moral.

Notre profonde gratitude s'adresse tout particulièrement au Professeur Ayéchoro Koffi AKIBODE, notre Directeur de thèse. Celui-ci malgré ses occupations a bien voulu diriger ce travail. Il nous a longuement assisté par une série de conseils indispensables. Il a en outre assumé la tâche combien fastidieuse de lire le manuscrit et suggéré certaines modifications qui finalement ont une influence heureuse sur la présentation définitive de ce travail.

II

Nous nous souviendrons de la disponibilité permanente avec laquelle il a su nous encadrer aussi bien techniquement que fraternellement tout au long de ce travail.

Nous lui témoignons ici notre profonde gratitude et que Dieu lui rende au centuple.

Nos très vifs remerciements vont également à NATACHA Aveline, chargée de recherche au Centre National de Recherche Scientifique (CNRS) et au Centre Interdisciplinaire d'Etudes Urbaines (CIEU) de l'Université de Toulouse II, Maison de la recherche. Celle-ci, en dépit de ses multiples préoccupations a accepté sans condition de nous assister. Ses indications bibliographiques et ses remarques sur la méthodologie ont orienté la recherche et ont concouru à l'achèvement heureux de ce travail.

A tous les membres du jury qui malgré les empêchements divers ont accepté volontiers venir évaluer ce travail,

A tout le personnel administratif et technique de la communauté universitaire,

A tous ceux qui nous ont aidé et qui craindraient que nous les oublions. Nos chaleureux remerciements.

AVANT-PROPOS

Parler de l'accroissement de la population urbaine ainsi que de l'évolution de ses modes de vie, c'est faire sans doute appel à des sciences connexes que la géographie classique ignorait hier.

Sans rentrer dans les interstices du grand débat épistémologique qui s'était instauré en France à propos des liens entre la géographie classique et la géographie appliquée, illustrés dans l'ouvrage "la Face de la Terre" de Philippe et Geneviève PINCHEMEL, on s'accorde à dire que la géographie appliquée permet au géographe de mettre sa méthode de travail au service de l'action.

On ne répugne plus à quitter le domaine classique de la géographie qui reste l'étude d'un complexe physique et humain dans un cadre spatial pour celui de la géographie appliquée dès lors que l'éloignement du domaine classique ne fait que rapprocher des domaines connexes encore géographiquement utiles.

PHLIPONNEAU dans l'introduction de son ouvrage sur la géographie appliquée remarque que "l'opposition entre la géographie pure et la géographie appliquée est un faux problème. Il n'est pas meilleure façon de faire progresser la science géographique que de la vivifier par la richesse de documentation et des facilités de travail que lui fourniront les études de la géographie appliquée".

IV

Dans ce contexte, la géographie urbaine ne veut plus s'isoler dans sa librairie et dans sa tour d'ivoire. Une telle attitude est d'ailleurs dépassée puisque l'expansion et la planification de l'économie exigent impérieusement un aménagement rationnel du territoire urbain.

Qui mieux que le géographe est apte à étudier ces problèmes d'aménagement des zones urbaines, à résoudre les problèmes de planification et de programmation des opérations urbanistiques, à proposer des solutions en vue d'éclairer les décisions des hommes d'action, des administrateurs, et des gestionnaires de la ville ? Le géographe sans pour autant s'écarter de ce qui fait l'originalité de sa discipline, devient pluridisciplinaire et le rôle qu'il entend jouer dans la cité de l'an 2000 se veut ouvert aux sciences connexes pour étudier concrètement les problèmes spatiaux en vue d'élaborer une géographie utile aux hommes voulant transformer le monde.

Cette étude s'inscrit dans cette démarche.

R E S U M E

Le phénomène d'urbanisation accélérée que connaissent les villes africaines ainsi que les problèmes du fonctionnement de la production du sol urbain se retrouvent également à Lomé. Cette étude s'attache à présenter quelques-uns des traits qui singularisent cette forme d'urbanisation.

Elle souligne d'abord le dynamisme démographique sans précédent que la ville de Lomé connaît ayant pour rançon l'extension de l'espace habité.

Puis analysant les mécanismes fonciers et les difficultés d'utilisation du sol, cette étude montre comment l'espace urbain est-il disputé, comment est-il anormalement cisailé et comment les différents acteurs arrivent-ils à créer, en dépit des lois et réglementations en vigueur, une indisponibilité des terrains à bâtir, dont la conséquence directe est l'étalement des habitats sous-intégrés.

Ensuite, cette étude ne passe pas sous silence les problèmes liés à la perception des taxes foncières, les problèmes ayant trait à l'odonymie urbaine, les problèmes relatifs à l'incohérence du plan parcellaire dont l'ampleur est préjudiciable à la bonne gestion de la ville.

Enfin en s'interrogeant sur les possibilités de résorption de toutes ces difficultés, cette étude propose la géomatique cadastrale comme un outil d'aide, de gestion et de décision des problèmes d'utilisation du sol et d'autofinancement des investissements urbains.

MOTS-CLES : Gestion urbaine - Ville de Lomé - Géomatique cadastrale - Sig.

SUMMARY

The phenomenon of accelerated urbanisation that is the hallmark of african cities and the evolution of their's kind of life are also found in Lome, a city that is plagued with insurmountable difficulties of urban management.

The thesis presents some of the characteristic traits of this form of urbanisation.

It shows the unprecedented growth that the city of Lome is experiencing, the consequence of which is the expansion of living space.

Following analysis of land phenomena and the difficulties of land use, the thesis shows how urban space is disputed and illegally parcelled out and how different agents manage to create, in spite of existing laws and regulations, a shortage of building plots, with the spreading of slums as a consequence.

It does not overlook, either, the problems related to the collection of land taxes, problems concerning the street's management, the questions bearing on the incoherence of survey plan whose scope are detrimental of the good management of city.

Finally, the thesis reflects on the ways of resolving all those difficulties and proposes the cadastral geomatic as a tool that will help in management and in resolving the problems of land use and self financially of the urban investment.

KEYS-WORDS : Urban management - Town of Lome - Cadastral geomatic - Gis.

INTRODUCTION

Si le développement suppose la transformation des conditions générales de vie d'une population donnée en vue de son mieux-être, on ne doute pas que la ville lieu par excellence de regroupement d'hommes a un rôle important à jouer dans ce développement. En jetant un coup d'oeil sur la carte du monde, on se rend aisément compte que les régions les plus urbanisées correspondent à celles qui sont les plus développées. L'exemple des pays de l'Europe de l'Ouest et celui de l'ensemble des pays du Nord sont bien connus. Le même constat est valable à l'échelle africaine. Sur le plan de l'urbanisation, comment l'Afrique est-elle alors réellement regardée ?

On considère que l'urbanisation est l'un des traits fondamentaux de l'évolution actuelle de l'Afrique au Sud du Sahara. C'est la plus rapide du monde. Elle connaît l'expansion la plus accélérée même si son niveau demeure relativement limité comparé à celui de l'Amérique Latine. BALANDIER (1993), note que de 1950 à 1990, 70 millions de personnes sont venues grossir l'effectif urbain ; il y en aura selon les prévisions 130 millions de plus à la fin de ce siècle. HUGON (1993), remarque que entre 1950 et l'an 2000, l'Afrique du Sud du Sahara sera passée d'une population à très grande dominante rurale à une population fortement urbaine. La population urbaine de 47 pays d'Afrique du Sud du Sahara représentait en 1992 150 millions d'habitants pour une population totale de l'ordre de 520 millions d'habitants. Urbanisée à moins de 10% il y a 30 ans, l'Afrique

subsaharienne avait un taux d'urbanisation moyen supérieur à 35% en 1992 et 40% de sa population sera urbanisée en l'an 2010.

GUBRY (1993), souligne un taux de croissance urbaine le plus élevé en Afrique. Dans son analyse il remarque que le taux de croissance urbaine pour l'ensemble de l'Afrique s'établit à 5% par an pour la période 1985-1990. Il est de même monté à 7% par an en Afrique Orientale en 1975-1980. En 1990, 6% de la population urbaine du monde se situait en Afrique subsaharienne. En 2025, la part correspondante sera, selon les prospections des Nations Unies, de 13%. Pour illustrer cette croissance urbaine, il faut se rendre compte que durant la période 1990-2025, les villes pourraient être amenées à absorber environ 575 millions de nouveaux citoyens, soit plus que la population totale actuelle de la région.

Ces chiffres suggèrent à eux seuls l'ampleur des problèmes que les villes africaines et leurs pays respectifs auront à surmonter. Les défis que pose la ville aux populations et aux gouvernements sont donc, note CREPIN (1993), considérables et leurs analyses sont souvent à l'origine de commentaires pessimistes. Qu'en est-il exactement au Togo ?

En Mars 1897, date à laquelle Lomé devient la capitale du Togo, la population est estimée à 2 000 habitants (MARGUERAT, 1989). Cette population atteint en 1940 18 000 habitants environ. A partir de cette date, l'accroissement démographique a connu une très rapide ascension qui conduit la ville de Lomé à 33 000 habitants en 1950. Au recensement de 1960, elle comptait environ 91 000 habitants et 150 000 habitants en

1970. Elle passe de 250 000 habitants en 1976 à 300 000 habitants environ en 1980. En 1994, cette population de Lomé est estimée à environ 700 000 habitants. Avec un taux d'accroissement moyen de 6,4% et en 34 ans, c'est-à-dire de 1960 à 1994, la population de Lomé s'est multipliée par 8 pendant que celle de l'ensemble du Togo se multipliait par 3 (TAHR, 1995).

La conséquence évidente de l'augmentation de la population urbaine est l'extension de l'espace habité. En se référant à la période 1950-1959, la superficie est passée de 470 à 1 000 ha en l'espace de 10 ans, soit une augmentation de plus de 100% et entre 1970 et 1981, elle a progressé de 1 900 à 6 100 ha soit un croît de 221% (MARGUERAT, 1988). De 1980 à 1994, au moment où la population doublait, corrélativement la superficie quant à elle a presque triplé.

Selon les prévisions, en l'an 2010, la population serait passée à 1 500 000 habitants et l'espace urbain serait de l'ordre de 35 000 hectares. Il va sans dire que les pouvoirs publics auront à relever des défis inouïs, multiples et variés articulés autour des problèmes de gestion urbaine, notamment ceux ayant trait à l'utilisation du sol urbain, à la dégradation de l'environnement urbain, aux problèmes d'infrastructures et d'équipements techniques et sociaux, aux problèmes d'habitat, aux problèmes de pauvreté urbaine etc...

En s'appuyant sur ce qui se passe ailleurs, et en cristallisant notre observation sur l'actuelle production de l'espace urbain on ne peut s'empêcher de dire que la crise urbaine est inéluctable. Elle serait aussi la crise de l'Etat dans l'incapacité de remplir ses fonctions essentielles notamment

dans les domaines indiqués, puisque d'ores et déjà les effets précurseurs sont apparus.

En effet, au Togo, le processus de mutation dans lequel s'est engagé l'espace urbain après l'année de l'indépendance, et les problèmes d'utilisation du sol qu'il a engendrés actuellement, nécessitent et méritent qu'on leur accorde une attention particulière.

En focalisant notre observation sur l'espace urbain de Lomé on s'aperçoit que les fronts pionniers d'urbanisation aux zones sujettes aux interventions publiques ou privées, illustrent à eux seuls le produit résultant du choc frontal entre le statut coutumier du sol et les procédures administratives de production spatiale. Les problèmes fonciers urbains observés concernent essentiellement les formes d'utilisation des terrains urbains. Elles s'expliquent par le fait qu'acquérir un terrain à bâtir équivaut le plus souvent à acquérir un procès. Le vieil adage "qui terre a guerre a" n'a rien perdu de son actualité.

L'adoption de l'habitat administré comme mode de production de l'habitat et son environnement en vue de juguler les conflits fonciers devrait créer une synergie entre les propriétaires coutumiers et la puissance publique. Or les attermolements et les reculades manifestés à l'occasion des différends fonciers traduisent l'inertie administrative et son incapacité à résoudre de façon décisive les manières d'occuper le sol. La récurrence sur certains projets d'opérations urbaines font foi. Au clivage de ces complexes mécanismes fonciers se

superposent les problèmes de manque d'espace à bâtir.

La conséquence visible est l'existence des quartiers de bidonvilles ou d'habitats précaires, spontanés, construits sur des terrains illicites, dangereux, sans valeur, et bien souvent non desservis (Bè-Kpota, Gbadago etc...). Leur agencement et leur surpeuplement rendent très difficiles toutes opérations d'envergure en faveur de l'habitat.

La fausse pénurie des terrains à bâtir liée naturellement à la rapidité de l'urbanisation contribue en outre à pousser les prix à la hausse. Ainsi ouvre-t-elle la porte au détournement des procédures administratives, à toute sorte de gabegie, à une spéculation sans pareille à tel point que le sol urbain en se monétarisant devient un refuge de placement à long terme pour une minorité riche. Elle procure également aux propriétaires fonciers un enrichissement sans cause alors que la modicité des revenus des autres demandeurs de terrains les assigne à la marginalisation.

L'indisponibilité du sol urbain à tous les usagers remarquée ci-avant peut s'expliquer par l'utilisation simultanée de la loi coutumière en matière foncière et celle qu'ordonne l'administration appuyée sur le code de l'urbanisme.

Alors que la première s'efforce timidement de s'accommoder à l'évolution des mentalités et à son développement socio-économique, la seconde continue à buter contre la production informelle de l'espace. En effet les pratiques irrégulières des usagers du sol illustrent le fait que le législateur colonial ne

s'est pas mis en position de comprendre la logique du statut traditionnel de la terre in stricto sensus avant de décréter le sien.

La transgression générale des lois administratives et les raccourcis de procédure sans que les autorités puissent agir et l'ambiguïté d'une telle attitude suffisent à montrer tout à la fois l'importance capitale des problèmes fonciers urbains et la difficulté de concevoir des solutions décisives susceptibles de procurer aux usagers un espace ordonné qui fasse prévaloir l'intérêt général sur les intérêts particuliers.

Face aux besoins de terrains à bâtir esquissés ci-dessus et la nécessité impérieuse de construire des équipements publics, les quartiers insalubres deviennent plus que gênants. Le recours au bulldozer et l'expulsion sont les instruments d'assainissement régulièrement utilisés par les pouvoirs publics. Même si ces interventions rencontrent des oppositions des habitants, elles paraissent pour les pouvoirs publics la seule solution possible pour qu'enfin quelques rues soient tracées dans ces quartiers. Elles permettent en outre d'implanter les poteaux électriques et de canaliser les eaux usées. Il faut ajouter que l'aménagement des voies de communication (dénomination et numérotation des voies) n'ont jamais connu une action continue. Aussi l'adressage et l'orientation géographique deviennent-ils des difficultés inextricables pour le déplacement des hommes et d'identification des biens, ce qui aurait dû faciliter le recouvrement des taxes foncières et la mise en place d'un cadastre tout au moins fiscal.

C'est justement à propos des impôts fonciers qu'il faut indiquer encore certaines insuffisances d'ordres administratives et techniques :

- administratives , parce que nulle part n'existent de documents permettant de recenser les biens passibles à l'impôt, d'identifier les personnes redevables ;
- techniques parce que aucune représentation parcellaire n'est fiable et nulle part ne sont élaborés des plans d'utilisation du sol définissant d'une part les droits des propriétaires, de ceux qui ont la jouissance, fixant d'autre part les conditions d'utilisation en précisant les affectations des différents types de terrains urbains.

Si dans les années 90, des couvertures aériennes sont réalisées en vue de doter la ville d'une carte parcellaire, elles n'offrent à vrai dire qu'une vue d'ensemble, pêchant par le manque des travaux de complètement terrestres en ce qui concerne les zones de lotissements clandestins et des vieux quartiers de configuration villageoise, aux voies tortueuses, sans voies automobile de desserte.

Or nul n'ignore qu'en matière de planification d'une ville moderne et de gestion urbaine la cartographie foncière constitue une base de données indispensables à la mise en oeuvre d'une fiscalité foncière équitable et globale.

Pourtant il est significatif de constater que partout les hommes intéressés à l'urbanisme et chargés de conduire les travaux, que ce soit dans les secteurs privés, publics ou mixtes, réclament désormais comme outil de première nécessité préalable aux autres actions, une représentation physique exhaustive et cohérente du sol urbain dans tout son morcellement.

L'idée de dépenser même des sommes importantes pour un pays au développement titubant et difficile à la seule fin de mesurer et d'enregistrer le sol n'apparaît plus extravagant ni pour les gens qui ont l'habitude de critiquer l'intérêt économique réel des choix des investissements du pays, ni pour l'ensemble des pouvoirs publics ou privés.

Les responsables du Service du Domaine ont fait part de leur côté de l'impossibilité dans laquelle ils se trouvent en l'absence d'un système cohérent, de faire établir le fichier immobilier et signalent à maintes reprises combien cette situation est préjudiciable à la bonne marche de leur service. Les contraintes institutionnelles et techniques liées à la perception de l'impôt foncier et l'organisation de son recouvrement ne peuvent favoriser, à ne point en douter, que l'évasion fiscale.

Mais on peut se permettre de s'inquiéter lorsque devant ces panoplies de problèmes d'occupation du sol urbain connus et dénoncés, les pouvoirs publics consciemment ou non se désarment et ne se soucient plus de ce que sera cette ville pour les générations futures. Pourtant chaque jour des droits nouveaux naissent, l'espace dans ses trois dimensions est parcouru de multitudes de réseaux grevés de servitudes.

Dans de telles conditions, de l'inexploitation rationnelle des terrains, de l'arriération du régime coutumier, de l'inadaptation des mesures administratives, de spéculation foncière, de pollution de l'environnement par les ordures ménagères et devant l'incapacité des autorités à contrôler les immeubles, il est à craindre que les insuffisances et les

inégalités résultant d'une réglementation précaire et d'une documentation foncière sommaire, n'apparaissent bien vite insupportables.

On ose se demander comment il sera possible de réaliser de vastes projets d'opérations urbaines ou d'aménagement sans disposer au préalable d'une documentation foncière et cartographique sérieuse dès lors que tout programme de grands travaux d'urbanisation affecte inévitablement la propriété et les droits qui s'y rattachent ?

A travers les explications ci-avant s'esquisse en fait tout le mouvement qui a produit au cours de plusieurs années l'actuel espace de Lomé dont certains quartiers défient franchement les normes d'une ville moderne.

Le constat sur l'ampleur et l'urgence des problèmes fonciers urbains ci-dessus décrits et les inquiétudes qu'ils présagent présentent pour nous des caractéristiques assez spécifiques pour être justiciables d'un traitement particulier. Il nous inspire un thème : CROISSANCE URBAINE ET MECANISMES FONCIERS. CONTRIBUTION A L'ETABLISSEMENT D'UNE GEOMATIQUE CADASTRALE : LE CAS DE LA VILLE DE LOME.

Sans qu'il soit nécessaire d'insister sur les motifs qui nous ont conduit à choisir ce sujet et son champ fonctionnel, ce thème suppose diverses approches. Celle qui nous paraît la plus efficace se propose de décrire globalement la trame foncière de Lomé et nous amène à nous interroger sur la seule et unique question : Dans la conjoncture économique actuelle, et au moment où le pays est en butte à d'insurmontables difficultés

économiques avec pour corollaire une réduction drastique des moyens financiers y compris les possibilités d'emprunts, quelle politique foncière ou de gestion du sol urbain les pouvoirs publics doivent-ils instaurer parallèlement à l'urbanisation pour éviter l'indisponibilité du sol urbain et permettre à tous les usagers d'y avoir accès là où il le faut, quand il le faut et à un coût raisonnable ?

Faudrait-il donc imiter le cadrage des pays du vieux continent dont le capital d'expérience en matière d'urbanisme pourrait servir de jalons pour planifier et orienter les manières d'utiliser le sol urbain ? Faudrait-il à cet effet que leur passé pour ainsi dire soit notre avenir ? En un mot faudrait-il innover ?

A la lumière de toutes ces considérations nous avons été conduit à adopter un plan qui s'articule autour de cinq parties.

La première s'attache essentiellement à décrire les mécanismes de la croissance urbaine. Cette analyse tentera également de faire comprendre la conception traditionnelle de la propriété foncière, son évolution et son état actuel par rapport aux procédures administratives d'utilisation du sol.

Cette partie sera suivie de la 2^e non moins importante que la première.

Aussi dans la 2^e partie, proposons-nous d'analyser les grands enjeux des problèmes fonciers en articulation avec l'urbanisation. Cette analyse faite à travers l'examen de la propriété foncière dans les périphéries urbaines (le cas de la

ville d'Adidogomé) sera étendue aux caractéristiques foncières, aux formes générales d'utilisation du sol, son mode d'occupation, les forces centripètes et centrifuges qui les régissent en relation avec l'habitat. Pour être global, nous parlerons également des grands problèmes ayant trait à l'usage du sol. la troisième partie s'y emploie.

En effet, dans la troisième partie nous essayerons de mettre en évidence les facteurs qui s'interpénètrent ou qui s'entrelacent pour annuler les politiques urbaines, ou qui font obstacle à la disponibilité des terrains urbains à tous les usagers. Un accent particulier sera mis sur les grands mécanismes d'échange du sol, sur les litiges fonciers vus par rapport à ceux de la ville d'Abidjan, sur les processus de monétarisation du sol urbain et les différents acteurs de la spéculation foncière, sur les formes d'intervention des pouvoirs publics et les difficultés administratives. On tentera également de mettre à nu les problèmes odonymiques, les problèmes de fiscalité foncière, et les difficultés de logement.

Notre étude portera également sur le développement urbain en perspective. C'est pour cela que nous y consacrons la 4^e partie.

Dans la 4^e partie effectivement, à travers l'étude des hypothèses de développement démographique, spatial et économique de la ville, nous allons nous soucier de ce que la ville sera dans les vingt prochaines années. Nous aurons à planifier les actions que peuvent mener de concert les pouvoirs publics et les collectivités locales, à proposer un état idéal de la ville fondé sur une nouvelle politique du sol et une nouvelle politique de

l'habitat. Cette politique visera à répartir le sol en fonction des critères sociaux, économiques et techniques, en fonction des besoins et des nécessités urbanistiques.

Et puisque tout ceci a un coût, et compte tenu des moyens financiers limités dont disposent les pouvoirs publics pour affronter ce défi, nous aurons à rechercher les moyens d'auto-financement des investissements urbains, ce qui fera l'objet de la 5^e partie.

Dans la 5^e partie précisément, notre contribution sera d'une part d'indiquer le cadastral, non seulement comme un outil d'aide à la gestion du sol urbain mais aussi comme un instrument d'autofinancement des investissements urbains parallèlement aux rôles de régularisation des conflits fonciers qui lui sont encore assignés. D'autre part, afin que cet outil s'accommode ^{les} nouvelles exigences et affectations du sol, nous analyserons les modalités de son organisation. Un coup d'oeil dans les systèmes cadastraux des pays voisins nous permettra de cerner les aspects institutionnels pour une maîtrise foncière durable, et pour que son établissement s'effectue dans les conditions conformes à l'intérêt général.

Nous chercherons également à préciser la logistique nécessaire à sa maintenance et à proposer quelques systèmes d'investissements urbains ad minima que devraient engager les pouvoirs publics pour obtenir de cette institution le maximum d'efficacité sur le plan du développement urbain et, qui soient aussi adaptés aux mentalités, aux situations financière et économique du pays.

d'autofinancement des investissements urbains parallèlement aux rôles de régularisation des conflits fonciers qui lui sont encore assignés. D'autre part, afin que cet outil s'accommode aux nouvelles exigences et affectations du sol, nous analyserons les modalités de son organisation. Un coup d'oeil dans les systèmes cadastraux des pays voisins nous permettra de cerner les aspects institutionnels pour une maîtrise foncière durable, et pour que son établissement s'effectue dans les conditions conformes à l'intérêt général.

Nous chercherons également à préciser la logistique nécessaire à sa maintenance et à proposer quelques systèmes d'investissements urbains ad minima que devraient engager les pouvoirs publics pour obtenir de cette institution le maximum d'efficacité sur le plan du développement urbain et, qui soient aussi adaptés aux mentalités, aux situations financière et économique du pays.

METHODOLOGIE

1 - LES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

En vue de proposer les dispositifs que peuvent mener les pouvoirs publics pour faire face au défi que pose la croissance exponentielle de la ville de Lomé, nous avons voulu appuyer nos réflexions et nos analyses sur les résultats de nos recherches.

Nos recherches se sont articulées autour de quatre points essentiels :

- déceler et analyser les facteurs tant externes qu'internes qui sont à l'origine de la croissance de la ville de Lomé,

- identifier les problèmes d'usage du sol et les problèmes de logement qui en découlent,

- analyser l'influence du mécanisme de production du sol sur le développement urbain,

- rechercher les solutions adéquates aux problèmes de gestion du sol urbain.

Pour répondre aux préoccupations sus soulevées, nous nous sommes fixés quelques objectifs spécifiques :

- Préciser le fondement du régime coutumier, son évolution par rapport au livre foncier,

- Montrer le rôle joué par les différents acteurs dans la production du sol urbain,

- Recenser les difficultés d'utilisation du sol actuelles et en perspective, puis les difficultés de logement en vue de formuler une nouvelle politique des sols urbains.

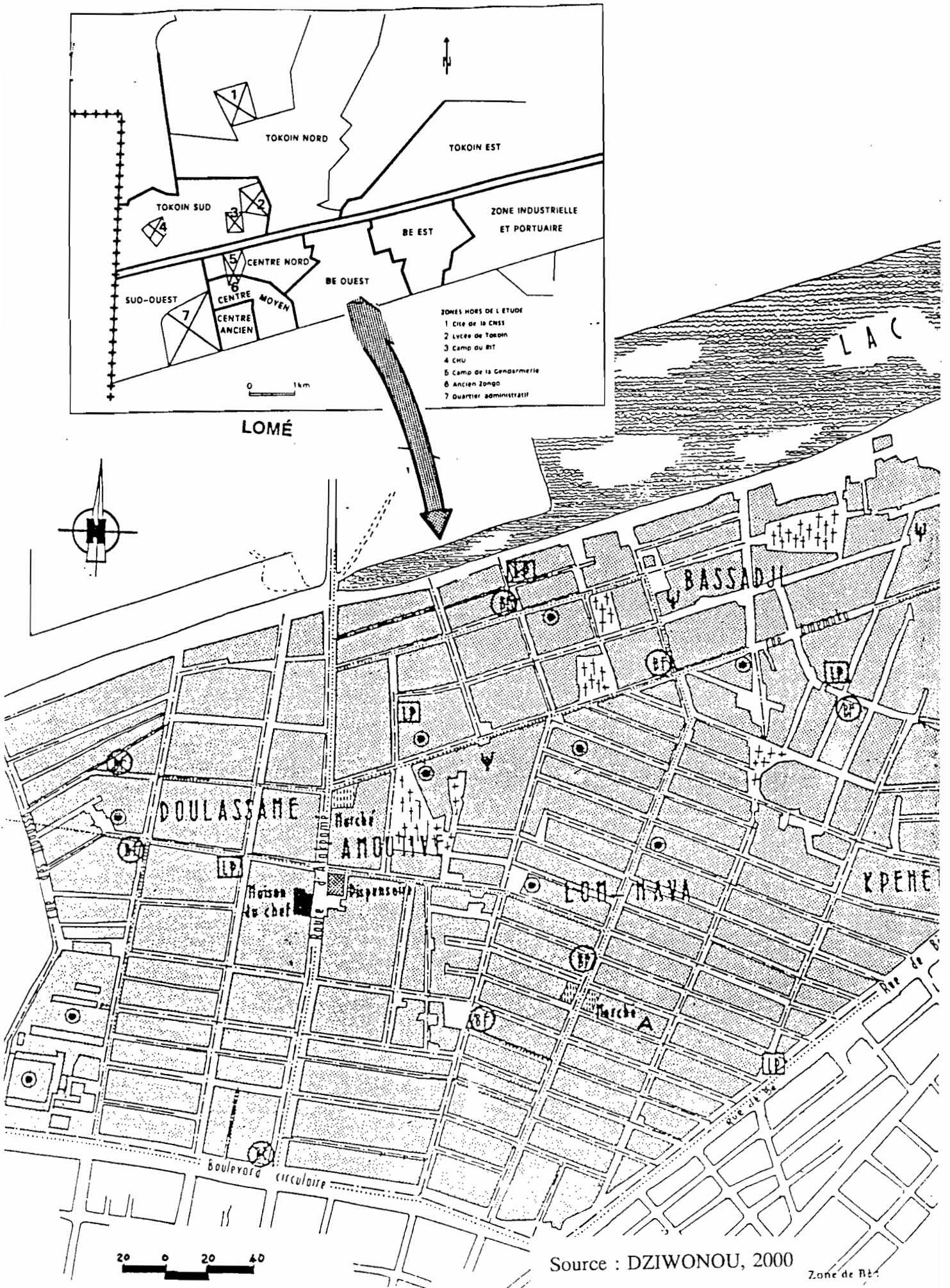
- Rechercher les solutions possibles pouvant faire du cadastre l'outil de gestion foncière et d'autofinancement des investissements urbains.

Les objectifs de la recherche étant fixés, ils nous invitent à franchir le pas vers les champs d'investigation susceptibles de fournir à souhait les éléments de réponse.

2 - CHAMP D'INVESTIGATION

L'appréhension de la délicate question foncière de la ville de Lomé suggère un champ d'investigation qui ne peut être que les quartiers anciens à populations autochtones en l'occurrence les quartiers Bè dans le centre ville de Lomé (voir carte 1, p. 16) et les quartiers Aflao d'Adidogomé situés en périphérie (voir carte 2, p. 17).

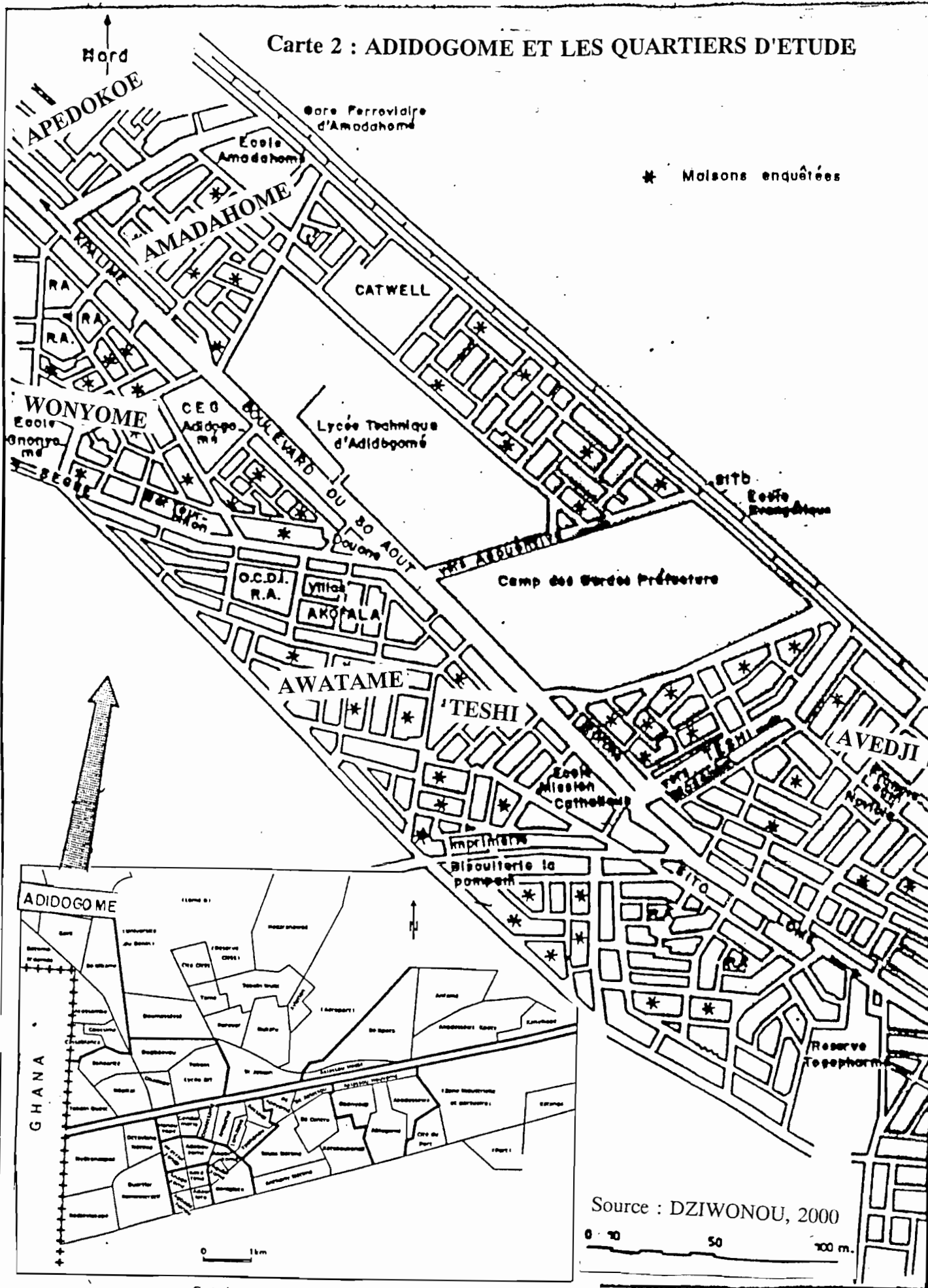
Carte 1 : BE ET SES QUARTIERS DANS LA VILLE DE LOMÉ



Source : DZIWONOU, 2000

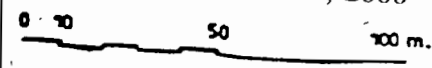
Zone de BE

Carte 2 : ADIDOGOME ET LES QUARTIERS D'ETUDE



* Maisons enquêtées

Source : DZIWONOU, 2000



Carte 1 - LOME : les quartiers

La vraie connaissance des moeurs foncières et les modes d'appropriation du sol dans les deux secteurs recommandent une piste de réflexion qui mène dans deux directions :

- d'abord dans les bibliothèques et les services administratifs, et ensuite
- sur le terrain.

En premier lieu, dans les bibliothèques de la place, nous avons essayé de réunir une bibliographie fut-elle moins fournie, ayant trait à l'histoire du peuplement des deux secteurs et portant sur les différents modes d'usage du sol pratiqués dès la création de la ville jusqu'à nos jours.

Plus particulièrement à Bè, premier secteur de notre étude, l'enquête documentaire a porté plus spécifiquement sur les pratiques foncières coutumières, sur le mécanisme de production du sol dans la période aussi bien d'avant la colonisation, au cours de la colonisation et après la colonisation. Elles ont révélé comment le sol rural phagocyté par l'extension de la ville est devenu un enjeu de discorde entre les différents acteurs.

C'est alors qu'on a su comment les terres villageoises ont été conquises par les marchands ; c'est alors qu'on a tenté de comprendre comment la spéculation foncière, dès la création de la ville, s'est érigée en une activité lucrative sans pareille; c'est alors qu'on a perçu comment le choc entre le droit coutumier et le livre foncier des "sociétés civilistes" se répercute sur le fonctionnement du mécanisme de production de l'espace urbain ; c'est alors aussi qu'on ne saura pas ce que deviendra cette ville dans les vingt prochaines années en matière foncière.

Comme ces informations de cette première démarche sont toujours insuffisantes et fragmentaires pour aborder notre thème, une autre approche historique des faits fonciers est toujours nécessaire.

Aussi à partir d'enquêtes directes et de l'expérience vécue, nous avons encore pénétré ces deux secteurs, généralement hostiles à ces genres d'exercice.

Ici comme ailleurs, mais davantage ici qu'ailleurs, il faut prendre un certain recul historique pour comprendre la cosmogonie de ces peuples autochtones, propriétaires terriens, qui ont développé toute une stratégie originale foncière durant l'évolution, d'abord lente, ensuite stable, et enfin rapide de la ville de Lomé.

En l'absence de documents écrits fiables sur le peuplement de la zone, le référentiel d'une dimension encore discutable est la source orale. C'est pour cette raison que nous n'avons pas hésité à rencontrer des administrateurs et les chefs de terre desdits secteurs pour recruter plus d'informations orales qui sont nécessaires à la compréhension de la civilisation foncière de cette ville.

Les enquêtes sur les droits fonciers et sur les litiges fonciers sont plus une étude administrative de droit foncier qu'une enquête de géographie urbaine.

Cela a nécessité l'interrogation des documents fonciers des services des Domaines et auprès des tribunaux.

Sur le mécanisme de production du sol en périphérie, les enquêtes se sont déroulées à Adidogomé, un front-pionnier en pleine extension (voir carte 2, p. 17).

Les enquêtes-ménages ont porté sur les modes d'occupation du sol. Elles ont trait également aux caractéristiques socio-démographiques de la population (âge, sexe, poids social, etc.), aux caractéristiques socio-économiques (catégories socio-professionnelles, les revenus ménages, etc.). Elles ont aussi pour objectif de fournir des données relatives au mode de production de l'habitat.

Nos investigations ont été menées dans 70 concessions échantillons (voir carte n° 24 p. 146) réparties dans 3 groupes de quartiers :

- Le 1er est constitué de quartiers anciens TESH1 et AWATAME (voir carte 2, p. 17),
- Le 2nd est formé de quartiers moyennement bâtis AMADAHOME et WONHOME (voir carte 2, p. 17),
- Le 3è comprenant les quartiers non encore totalement bâtis (AVEDJI, APEDOKOE) (voir carte 2, p. 17).

Le recueil des informations s'est fait par interview non directive. Lorsqu'il est nécessaire, l'enquête-ménage est faite seulement avec la fiche des questionnaires (voir les documents d'enquête en annexe). La concession est la surface appartenant à une personne et habitée par un ou plusieurs ménages.

Il y a lieu, dans la phase préliminaire aux enquêtes, de définir la notion de famille et de ménage. La population sélectionnée est la population "de fait" qui mieux que la population légale nous paraît fournir des informations beaucoup plus complètes et fiables.

Pour les ménages, nous avons retenu le critère de comptabilité de consommation, c'est-à-dire que l'on entend par ménage les individus qui vivent ensemble, en ayant une alimentation et un budget commun. Cette définition se réfère à celle recommandée par la Commission Economique pour l'Afrique des Nations Unies.

On s'enquiert ainsi des modalités d'appropriation du sol et des modalités de cession, les coûts des terrains, les problèmes des donations, les difficultés financières des ménages, les problèmes de logement etc.).

On connaît les procédures illégales d'acquisition des terrains, les raccourcis de procédures de transaction des immeubles, les arcanes de la spéculation foncière, les étapes de la construction des habitats des cours communes ou des villas, les problèmes des locataires etc. Tous ces éléments ont permis de déterminer le coefficient d'occupation au sol, de décrypter les liens de collaboration ou d'influence qui s'entretiennent à propos de la terre à Lomé. Ils nous ont également permis de faire une analyse sur les hypothèses de développement démographique et spatial de la ville d'ici l'an 2020 et les conséquences qu'elles pourraient traduire.

A la suite des enquêtes, nous avons procédé au dépouillement. L'ensemble des résultats a été extrapolé à toutes les zones périphériques.

Il convient de préciser que dans l'intérêt de faire une étude comparative sur les litiges fonciers entre Lomé et la ville d'Abidjan, l'absence de documents sur place nous a demandé de nous rendre à Abidjan où nous avons fouillé les documents fonciers au Greffe du Tribunal de 1ère Instance.

Pour se mettre au diapason des nouvelles technologies de traitement de l'imagerie satellitaire, nous nous sommes rendus au laboratoire du Centre Interdisciplinaire d'Etudes Urbaines (CIEU) de l'Université de Toulouse II, Maison de la recherche où nous avons travaillé en collaboration avec Natacha Aveline, chargée de recherche au CNRS.

Du point de vue général, nous pouvons dire que l'imperfection des instruments d'enquête et la particularité de la question foncière coutumière font que la validité de certaines informations de source orale ne reposent pas sur un principe de représentation statistique rigoureuse mais sur un principe d'ethnologie avec des risques d'erreurs inévitables.

Sur l'établissement du cadastre, tout en considérant les facteurs qui militent en faveur de son établissement et les raisons qui interdisent sa transplantation dans les pays africains, l'analyse de son choix est faite en fonction des succès enregistrés par les différents systèmes cadastraux des pays africains, soit proposés adoptés par eux-mêmes (cadastre de la Côte d'Ivoire), soit financés par la Banque Mondiale (cadastre de Guinée-Conakry).

L'application du Système d'Information Géographique (SIG) à la gestion du lotissement qui finalise l'étude est proposée

comme un outil d'aide et de décision à la gestion foncière et du traitement des informations de l'imagerie satellitaire répondant aux problèmes multiples et variés d'utilisation du sol urbain évoqués.

Nous ne pouvons pas clore cette partie sans parler des difficultés rencontrées.

L'observation des pratiques foncières a été longue. Démarrée en 1994, elle a été reprise avec beaucoup plus d'intensité en Janvier 1999 pour compléter nos travaux déjà existants.

L'enquête est longue et difficile. Les propriétaires ne sont pas toujours faciles à interroger, les femmes sont réticentes à parler (méfiance, crainte du fisc et des expulsions etc.).

Il est une autre difficulté qui tient aux conditions dans lesquelles nous avons travaillé.

En effet, les conditions financières de notre pays (plusieurs mois d'arriérés de salaires) ne sont pas du tout des circonstances qui sont de nature à favoriser un bon déroulement de nos travaux. On peut donc comprendre l'effort que l'on fourni lorsqu'il faut encore prendre en charge soi-même les frais de voyage, les frais d'enquête et d'impression de notre travail.

Malgré ces difficultés, nous sommes arrivés au terme de nos travaux avec l'aide soutenue du Professeur Akibodé et de Natacha Aveline à qui nous réitérons ici notre profonde gratitude.

PREMIERE PARTIE

**CROISSANCE URBAINE ET LES
GRANDES ETAPES DES
MUTATIONS FONCIERES**

1. PROFIL DU MILIEU NATUREL

Le milieu naturel est un élément qui a toujours conditionné le développement des villes, à des degrés différents mais dans tous les continents. Il en a conditionné le développement aussi bien en termes de dimensions - selon les caractéristiques générales du sol, du climat et des ressources - que dans sa forme urbaine, à cause des différents milieux qui existent sur le territoire et qui déterminent les différences d'aptitude des sols à l'établissement urbain.

La naissance de Lomé a certainement été déterminée par la présence d'une zone côtière qui n'est pas sujette à inondations le long d'une côte - celle de l'Afrique Occidentale - où les zones inondées, de façon permanente ou temporaire, sont fréquentes. Cette zone côtière, lieu unique dans un pays principalement intérieur, offre en outre la possibilité de réaliser un port ; or à la fin du 19^e siècle c'était la condition essentielle pour la mise en valeur économique d'un pays colonial. Mais la croissance de Lomé a aussi été facilitée par d'autres facteurs naturels, tels que :

- la forme plate de la côte
- l'abondance de nappes d'eau pour l'approvisionnement de la population
- un climat favorable à l'homme et au développement de la végétation.

Sur la base de ces facteurs naturels s'est créé un système d'infrastructure qui a occasionné un processus cumulatif pour l'ultérieure croissance de Lomé.

Les caractéristiques du milieu naturel continueront d'ailleurs à jouer un rôle important pour les choix de la future expansion de Lomé. En effet, la présence de la mer au Sud et d'une bande de terres humides dans la vallée orientale du Zio, en direction Nord-Ouest et Sud-Est, ajoutées à la contrainte administrative de la frontière à l'Ouest et à la présence de la zone industrielle et du port à l'Est, amènent nécessairement la future expansion de Lomé à se développer vers le Nord, plus précisément vers Adidogomé.

Cette condition est d'ailleurs favorable non seulement parce qu'elle permet de réduire la pression d'une utilisation urbaine des zones côtières situées à l'Est de la ville - qu'une utilisation touristique mettrait beaucoup plus en valeur - mais aussi parce que le long de l'axe situé au Nord et Nord-Est de la ville actuelle existent des zones dont les caractéristiques géomorphologiques paraissent particulièrement adaptées à un établissement urbain, ajoutant ainsi d'autres facteurs physiques favorables aux facteurs plus généraux de la zone. On résume donc ci-après les principales caractéristiques du milieu naturel : le climat, les sols (géologie, hydrogéologie et morphologie) et la végétation.

1.1. CLIMAT

1°) Données générales

Le climat de la bande côtière se distingue de tous les climats de l'intérieur du pays principalement à cause des influences directes de la mer.

L'année connaît quatre saisons : deux saisons sèches et deux saisons humides. La grande saison sèche dure cinq mois ; elle commence en novembre et se termine en mars. Elle est suivie de la grande saison des pluies, de quatre mois, d'avril à juillet. Les pluies cessent ensuite pratiquement jusqu'en septembre : c'est la petite saison sèche. Elles reprennent un peu en octobre, mais il s'agit plus d'une seconde pluviosité maximum que d'une véritable saison des pluies.

Le climat de la bande côtière, de Lomé à Aného, peut être assimilé au climat tropical humide du type de celui d'Abidjan. Il est caractérisé par :

- un inconfort pratiquement permanent dû à une humidité élevée
- de faibles variations de températures pendant la journée, toujours inférieures à 9° en saison sèche et à 5° en saison des pluies
- une période de relatif confort de juin à octobre
- une nébulosité importante, un rayonnement solaire toujours puissant, particulièrement pendant les périodes de plus grand inconfort.

Décembre connaît l'insolation maximum et une pluviosité minimum. Janvier connaît l'amplitude diurne la plus grande (9°), février l'humidité minimum (81%); juin est le mois des grandes pluies (19 jours) et enfin en juillet l'amplitude diurne atteint son minimum (5°) et l'humidité son maximum (87,6%).

2°) Epure solaire

Le 22 juin le soleil se lève à 5h 48 et se couche à 18h 12; le 22 décembre il se lève à 6h 12 et se couche à 17h 48. D'une saison à l'autre on relève 48 minutes de différence par jour.

3°) Température

La température est extrêmement constante, tant pendant l'année que pendant la journée. En effet la température minimum varie entre 21,7° en août et 24,5° en mars, et la température maximum varie entre 27° en juillet-août et 31,7° en mars. Mars est donc le mois le plus chaud pendant lequel la variation de température au cours de la journée est de l'ordre de 7°, alors que le mois le plus froid est le mois d'août pendant lequel la variation de la température au cours de la journée dépasse rarement les 5°.

4°) Pluies

La pluviosité moyenne est de 857 mm par an et de 174 mm durant le mois le plus pluvieux, c'est-à-dire en juin. En janvier, février, août et décembre il ne pleut pratiquement pas, alors qu'il y a deux saisons des pluies : la première atteint son point culminant en juin et la seconde en octobre.

En ce qui concerne la pluviosité, les variations micro-climatiques le long des axes Est-Ouest et Sud-Nord sont aussi significatives. Sur l'axe Est-Ouest par exemple, il pleut davantage en juin à Lomé qu'à Aného. Dans l'ensemble Aného connaît une plus grande pluviosité annuelle.

Sur l'axe Sud-Nord, entre Lomé et Tsévié, en passant par Tokoin et Agoényivé, les variations sont les suivantes : en juin Tokoin connaît une pluviosité maximum qui se déplace en août sur Tsévié où elle persiste en octobre. Pendant l'année Lomé reçoit la plus petite quantité de pluies alors que Tsévié connaît la pluviosité maximum.

Donc, dans l'ensemble les zones situées à l'Est et au Nord de Lomé connaissent une plus grande pluviosité que la capitale.

5°) Vents

La direction des vents est remarquablement constante sur tout le littoral, mais les vents de la mer, du Sud et du Sud-Ouest sont aussi les agents de l'humidité qui y règne en permanence.

La variation saisonnière s'établit du Sud-Ouest en janvier avec quelques pointes du Sud au Sud-Ouest en juin, juillet et août.

Le rebord du plateau est l'endroit le mieux venté ; quelques talwegs trouvent la faveur d'un courant d'air et l'ensemble du plateau légèrement en pente reçoit correctement les vents.

1.2. CARACTERISTIQUES DES SOLS

1°) Géologie

Toute la côte togolaise environ 50 km, de Lomé à Aného, présente le même profil géologique : une bande longue, basse et

étroite de sables dunaires s'interpose entre la zone lagunaire et la mer, avant de rencontrer les sables plus profonds du Continental Terminal (Tokoin à Lomé, Glidji à Aného).

Entre Lomé et Aného, la zone lagunaire se dilue et s'étend dans le bassin du Zio, du lac Togo et du Bako.

Le socle cristallin n'apparaît en surface qu'à environ 35 km au Nord de Lomé. Les terrains deviennent latéritiques à partir de la lagune. Les sables dunaires restent à nu sur toute la bande côtière.

Dans le bassin sédimentaire, on y rencontre de bas en haut les formations suivantes :

- à la base, reposent en discordance sur le socle dahoméen formé de roches métamorphiques, les sédiments sableux et argileux du Maestrichien (crétacé supérieur) débutant la série ;
- celle-ci se poursuit par les niveaux du Paléocène, essentiellement formés par une sédimentation à caractère chimique et la formation de calcaires zoogènes ainsi que des dépôts d'argiles qui vont se poursuivre durant l'Eocène inférieur ;
- l'Eocène moyen est caractérisé par des calcaires et des dépôts phosphatés qui constituent le gisement en cours d'exploitation à ciel ouvert à Hahotoé ;
- l'histoire du bassin se termine par le dépôt des formations quaternaire, à savoir les sables du cordon littoral,

l'argile noire des lagunes, les alluvions récentes et les terres de barre.

2°) Ressources hydrauliques

Les sables du Crétacé, les calcaires du Paléocène et de l'Eocène ainsi que les sables du Continental Terminal sont aquifères.

L'interface eau douce-eau salée part de la lagune vers le Nord avec une pente d'environ 25°. Toutes les eaux des sables dunaires sont saumâtres à un degré d'autant plus élevé qu'on se rapproche de la mer.

Les forages effectués à Cacavelli situent l'eau de nappe à environ 25 mètres de profondeur. Un autre forage effectué à Lomé-Tokoin trouve l'eau dans les argiles de l'Eo Paléocène à 210 mètres. Entre la lagune et le front de mer, la nappe phréatique est subaffleurante (4 à 5 m) et en amont de la lagune elle se situe aux environs de 5-10 m.

La zone exploitable de l'aquifère du Continental Terminal (la moins profonde) est limitée au Sud-Est selon une ligne traversant l'emplacement de Lomé II. Elle est actuellement circonscrite autour de Cacavelli, principale source d'eau potable de Lomé. La possibilité d'effectuer de nombreux forages dans cette zone assure des ressources suffisantes pour un développement ultérieur de la ville, si on lui donne la préférence en tant que zone urbaine potentielle.

En ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable à partir des aquifères profonds, les captages se font au niveau des sables du Continental Terminal, des sables calcaires du Paléocène et des sables du Maestrichien. On notera que des surexploitations récentes ont provoqué une intrusion du biseau salé, ce qui a nécessité un redéploiement des captages.

3°) Topographie

La bande côtière, très basse, s'élève à 8 mètres au-dessus de la mer à son point le plus haut.

La lagune, peu profonde et légèrement au-dessus du niveau de la mer, a récemment fait l'objet de travaux d'assainissement qui consistaient à remplacer le milieu marécageux, malsain et pestilentiel, qui se trouvait ainsi en pleine ville, par des zones bien distinctes d'eau et de terre ferme. Deux lacs reliés entre eux par un canal de régulation encadrent les terrains remblayés qui s'étendent de la route de Kpalimé à Amoutivé.

A l'extrémité de chacun de ces deux lacs, une canalisation déverse le trop plein saisonnier vers la mer, permettant ainsi aux plans d'eaux de conserver la même hauteur.

Après un abrupt relativement bien marqué, surplombant la lagune d'une dizaine de mètres, d'où l'on a la vue sur la ville, le plateau de Tokoin s'élève progressivement vers le Nord, atteignant presque 42 mètres d'altitude à Agoényivé. Raviné, lessivé par les eaux de pluies, il présente une surface d'aspect

spongieux, creusé de nombreuses dépressions alternant avec les talwegs des rivières - dépressions d'où les eaux de pluies ne peuvent s'écouler lorsque les sols ne sont pas suffisamment perméables.

Le bassin du Zio, très étendu à l'Est, et celui de l'Aka, plus modeste à l'Ouest, encadrent les seuls terrains bâtissables qui se trouvent à proximité de la ville actuelle.

4°) Eaux de surface et hydrographie en saison humide

Essentiellement trois grandes rivières drainent les eaux de pluies du plateau vers la zone lagunaire, du Nord au Sud, dont deux d'entre eux entre Sanguéra et Agoényivé, les rejetant ensuite sur la partie ghanéenne de la côte. Le troisième creuse son lit occasionnel dans le talweg, où passent deux des principales voies d'accès à la ville, la route de Kpalimé et l'Avenue du Champ de Course (ancienne appellation. Nous y reviendrons).

Par ailleurs, les nombreuses petites dépressions qui couvrent le plateau retiennent les eaux et révèlent peut-être un type de terrain d'une relative perméabilité pour ne pas forcer à l'écoulement et au ravinement. La couche d'argile se trouve à 7 mètres de profondeur à Mikhondji et Agoényivé et à 5 mètres à Cacavelli.

Les terrains sont plus imperméables à l'approche du rebord du plateau ; les zones inondables se trouvant près de la route

Kpalimé-Tokoin en témoignent. A Gadjepé-Tokoin le sable est argileux sur 70 mètres.

A Lomé ville, sur les sables dunaires l'infiltration est relativement rapide et la faiblesse du relief aidant, on ne repère aucun ravinement.

1.3. VEGETATION

Selon les milieux dominant trois types de paysages bien distincts.

La bande côtière sablonneuse entre la mer et la lagune : c'est la cocoteraie, ancienne plantation coloniale de coprah, limitée au Nord par la lagune.

Le plateau, de Tokoin à Agoényivé et Sanguéra : c'est la brousse, en grande partie cultivée, giboyeuse, avec des fourrés et quelques grands arbres tels que le baobab, qui dépasse ici sa limite Nord pour trouver un micro climat chaud qui lui convient. On y trouve aussi des palmiers et le maïs y pousse très bien.

La dépression marécageuse du Zio, constamment humide, couverte de roseaux et de nénuphars en saison humide, peuplée de multiples oiseaux aquatiques, est propre à la riziculture.

En 1960, la cocoteraie du littoral occupait encore largement la partie basse de Lomé et s'étendait sans interruption de la Volta au Mono.

On trouve à Lomé une vaste gamme d'essences végétales plantées. Quelques-unes des plus anciennes, qui datent de l'époque coloniale, subsistent encore de nos jours ; l'acajou (avenue du Général de Gaulle), l'eucalyptus (Avenue de Duisbourg), les badamiers (gare petite vitesse, quartier administratif), les manguiers (quartier administratif). Récemment les plus légères plantations de nîmes (avenue du 24 janvier, Place de l'Indépendance), de filaos (lagune) et de teck (Collège St. Joseph) ont eu la préférence.

Le raisin de la mer est l'arbre qui pousse spontanément le mieux dans la partie basse de la ville.

Le quartier administratif concentre à lui seul la plus grande partie des plantations de la ville et maintient aux heures les plus chaudes un micro climat nettement plus supportable qu'ailleurs.

2. PROFIL ECONOMIQUE

2.1. LOME DANS L'ECONOMIE TOGOLAISE

L'économie togolaise est essentiellement agricole (surtout du point de vue de l'emploi), avec quelques ressources minières (phosphates et clinker) et un secteur tertiaire qui se développe au niveau urbain, particulièrement dans le domaine du commerce. Le produit national togolais est en gros formé - dans la période actuelle - de moins d'un tiers par l'agriculture, d'un sixième par les mines, d'un sixième par les autres activités industrielles et à plus d'un tiers par le secteur tertiaire, qui

tout seul 45 des soixante mille salariés (du secteur moderne) existant aujourd'hui dans le pays.

Lomé, capitale administrative et économique qui s'est développée autour de l'unique port du Togo, sur le Golfe du Bénin, n'a ni une agriculture très importante dans son arrière-pays immédiat, ni d'industrie extractive. Elle concentre une grande partie du tertiaire et, actuellement, toute l'industrie non extractive. Jusqu'à présent la ville a été le seul poumon moderne de l'économie nationale si l'on fait exception des deux îles extractives (le phosphate à Kpémé et le clinker à Tabligbo), des petites implantations distribuées par l'Administration et des services publics.

2.2. DONNEES ET TENDANCES NATIONALES

Economiquement on place le Togo dans la catégorie moyenne des pays en voie de développement, avec :

- une population de 5 millions d'habitants ;
- un revenu par habitant d'environ 350 doll. US ;
- une disponibilité de matières premières - avant tout produites par le sous-sol (phosphate, clinker, etc...) - pas très importante, mais suffisante par rapport aux dimensions géographiques et démographiques du pays, et aussi agricoles : café, cacao, coton, coprah ;
- une position favorable dans le cadre du développement des relations internationales.

(Membre de la CEDEAO, Communauté Economique des Etats de l'Afrique de l'Ouest et de l'UEMOA - Union économique monétaire ouest-africaine).

3. CROISSANCE URBAINE EN AFRIQUE AU SUD DU SAHARA

Réfléchir sur les paradigmes de la croissance d'une ville primatale comme Lomé en continuelle mégapolisation et en proie à des difficultés de gestion foncière, c'est avant tout faire une analyse in fine de sa production qui doit être pensée à la fois en fonction du passé et de l'avenir.

Si on peut s'appliquer à passer sous silence les facteurs endogènes qui expliquent les mouvements de population, on ne peut le faire guère lorsqu'il s'agit des indicateurs démographiques. C'est la raison pour laquelle sans tomber dans les rets de la "chiffrologie" ou de la "quantophrénie" l'étude sur la citadination veut se référer à des statistiques bien entendu non rigoureuses ni pointillistes mais forcément nécessaires pour appréhender les phénomènes d'urbanisation et d'en saisir les manifestations les plus attendues de l'évolution spatiale.

En regardant la carte du monde on note à travers les indicateurs de population qu'ils soient de distribution spatiale ou de hiérarchie spatiale, que le continent africain qui ne représentait en 1950 que 7% de la population mondiale, "pesera" 17% de cette population en 2030, époque à laquelle commenceront tout juste à se faire sentir les effets de la "transition démographique". Ce dynamisme démographique se traduit par une progression de l'urbanisation à des rythmes sans précédent avoisinant les 10% par an dans les grandes villes au cours des dernières décennies. La parité entre population rurale et

population urbaine est déjà atteinte à la fin du siècle dernier et ce continent qui ne comptait aucune ville millionnaire en 1950 en comptera 70 en 2010 (LE BRIS, 1993).

Plus singulièrement en Afrique au Sud du Sahara les villes africaines accueillent 2,5 millions de nouveaux citoyens par an. La population urbaine a ainsi dépassé 200 millions d'habitants, soit 40% de la population du sous-continent. Elle devrait atteindre 300 millions en l'an 2010 (CREPIN, 1993). Ce qui montre réellement que, la croissance démographique, sans équivalence dans l'histoire, que connaît l'Afrique au Sud du Sahara s'est traduite depuis 60 ans, et continuera à se traduire d'ici 2030, par des flux migratoires intenses dont les manifestations la plus visible est l'explosion de l'urbanisation dans cette partie du monde (VENARD, 1993).

On remarque d'un autre point de vue que l'Afrique qui avait il y a 30 ans une série de villages ou hameaux, connaît un processus de regroupement des populations dans les centres urbains secondaires ou primatiaux. En 1970, HUGON (1993), 32 millions de personnes vivaient dans des centres de plus de 20 000 habitants: 32,5% dans des villes de 20 000 à 99 999, 42,3% dans des villes de 100 000 à 499 999, et 25,2% dans des villes de plus de 500 000 habitants. Le nombre de cités de plus de 500 000 habitants est passé de 3 en 1960 à 28 en 1980 (HUGON, 1993). D'une étude réalisée dans huit pays d'Afrique de l'Ouest (Burkina-Faso, Côte d'Ivoire, Ghana, Libéria, Mali, Mauritanie, Niger, Togo), il ressort que le nombre de petites villes de 5 000

à 20 000 habitants est passé de 150 à plus de 400 entre 1960 et 1980 (GIRAUT et EBRAD, 1991). Au recensement de 1988 en Côte d'Ivoire, on dénombre 121 villes de plus de 4 000 habitants, dont 108 entre 4 000 et 50 000 habitants. Au Kenya, le nombre des villes (plus de 2 000 habitants agglomérés) atteint 17 en 1948, 34 en 1962 et 90 en 1979 (WESCOTT, 1982). Au Sénégal, les villes de plus de 5 000 habitants se hissent de 18 en 1958 à 52 en 1986 (MAINET, 1991), tandis qu'au Niger, entre les recensements de 1977 et 1988, le nombre des villes passe de 29 à 60 (voir tableaux 1, 2, fig. 1, carte 3.

Tableau 1 : Evolution de la population urbaine

	1930	1950	1960	1970	1980	1990	2000*
Population des pays d'ASS (en millions)	130	164	203	265	360	500	650
Population rurale	122	149	179	207	257	350	410
Population urbaine (+ 5.000 habitants)	8	15	27	52	103	150	240
Taux d'urbanisation (%)	6	12	16	22	30	30	37
Agglomération							
> 1.000	0	1			10		
> 100.000	10	28			160		

* Prévission.

Source : HUGON, Philippe, Calculs à partir des Statistiques de J.M. COUR, Rapport à la CEE, SCET, SEDES, 1985.

	Taux d'urbanisation (en %)			Population urbaine (en millions)		
	1990	2000	2025	1990	2000	2025
Ensemble du monde	45	51	65	2 390	3 198	5 493
Pays en développ.	37	45	61	1 515	2 251	4 376
Afr. Subsah.	31	38	55	155	261	730
Pays développés	73	75	83	875	946	1 117
	Population urbaine (en millions)					
	1990	2000	2025			
Ensemble du monde	5 292	6 261	8 054			
Afr. Subsaharienne	502	688	1 322			

Source : Nations Unies, Department of International Economic and Social Affairs. World Urbanization Prospects 1990. Estimates and projections of Urban and Rural Populations and of Urban Agglomerations, New York, 1991, 223 P.

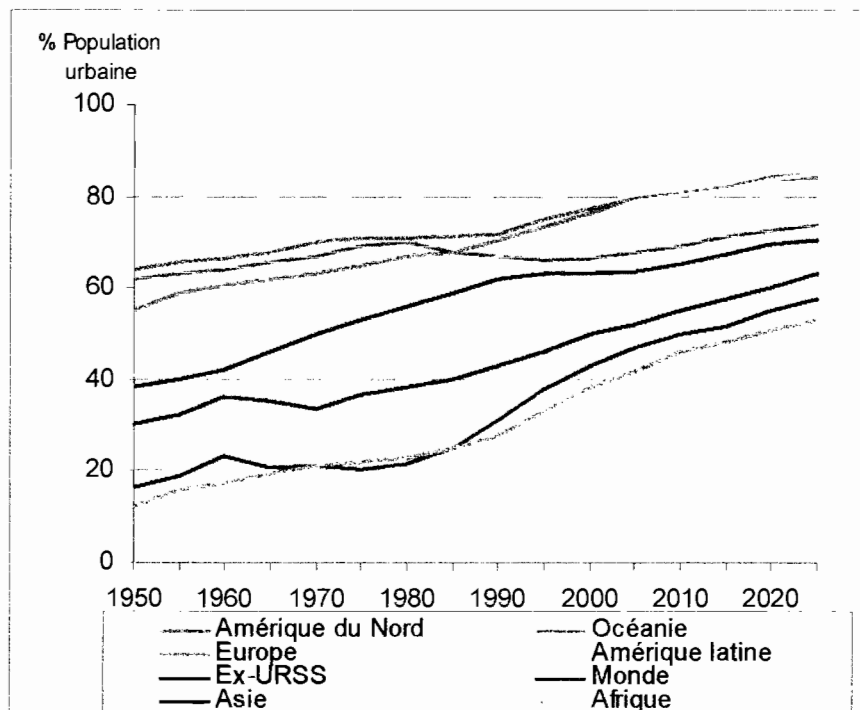
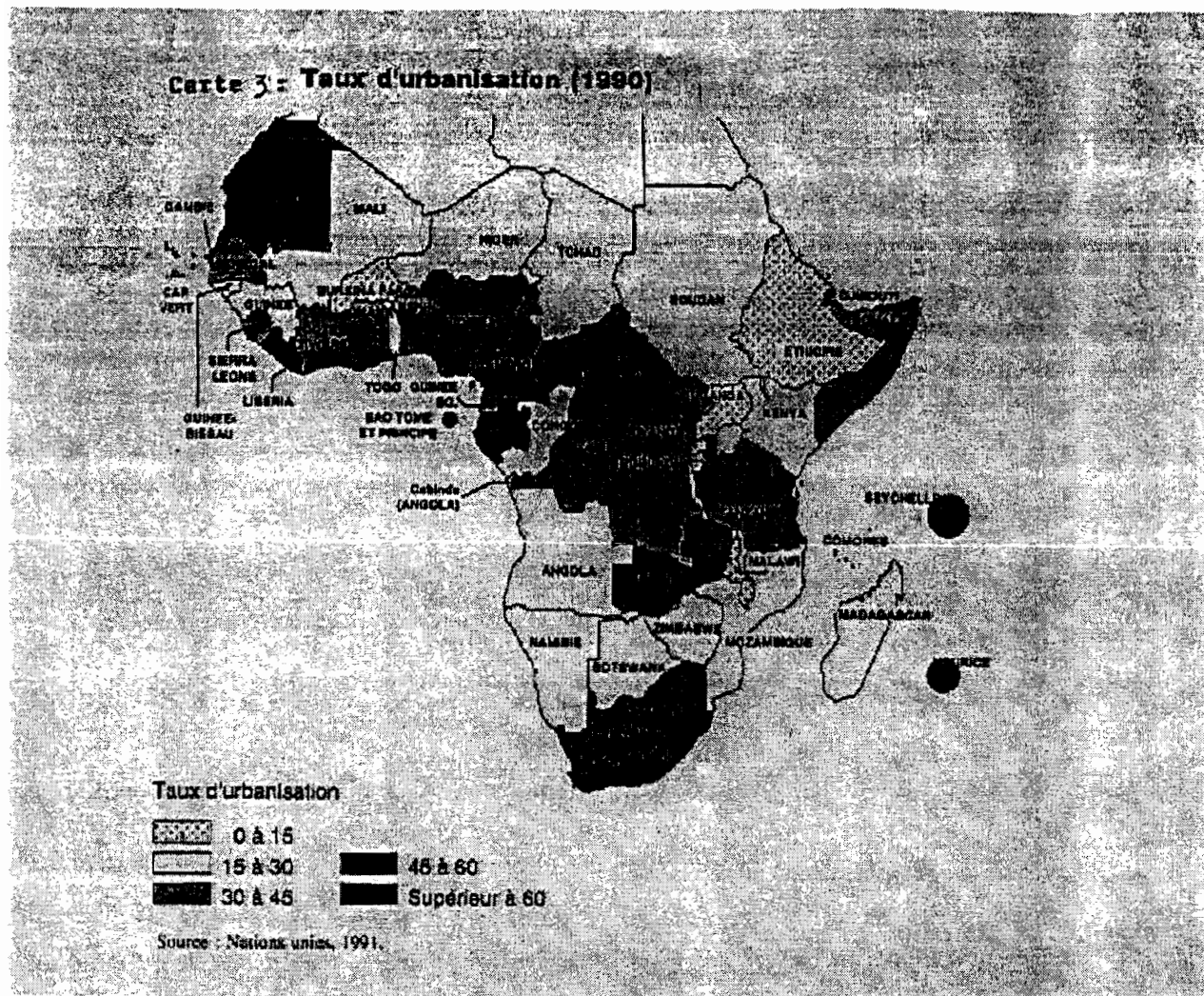


Fig. 1 Evolution du taux d'urbanisation dans le monde
Source : Nations Unies, 1991



L'urbanisation donc constitue pour les pays d'Afrique subsaharienne l'élément clé de son processus de peuplement. Commencé plus tard que dans les autres régions du monde, le peuplement s'est accéléré rapidement, donnant lieu à une mobilité vers les villes depuis la fin de la 2^e guerre mondiale et surtout après les indépendances (SNRECH 1994, DUBRESSON 1996). Contrairement à l'Amérique du Nord, l'Afrique de l'Ouest se peuple à partir de son stock autochtone de populations rurales (SNRECH 1994). La région entre dans un processus d'urbanisation extrêmement rapide, caractérisée par un processus de restructuration et de concentration du peuplement au bénéfice des villes-capitales. Le taux de concentration des citoyens dans les villes-capitales est

estimé à 33% pour l'Afrique au sud du Sahara (Banque mondiale 1995). Selon la même source, Lomé concentre 51% des citoyens de son pays, Cotonou 16%, Accra 22%, Abidjan 45%, Lagos 23%.

KALASA (1993) caractérise la vitesse du processus d'urbanisation comme tout à fait exceptionnelle, sans égal dans aucune région du monde ni à aucune époque. Il ressort de l'étude sur les perspectives à long terme en Afrique de l'Ouest que c'est la zone côtière et son hinterland direct qui rassemblent les principaux pôles de croissance urbaine (Lagos, Cotonou, Lomé, Accra, Abidjan, Dakar) caractérisés par une forte densité de population (124 habitants au km² en moyenne) et un taux élevé d'urbanisation (55%). C'est également dans cette zone que les plus forts taux de croissance ont été enregistrés pendant les trente dernières années (3,2% (SNRECH 1994) (cartes 4, 5).

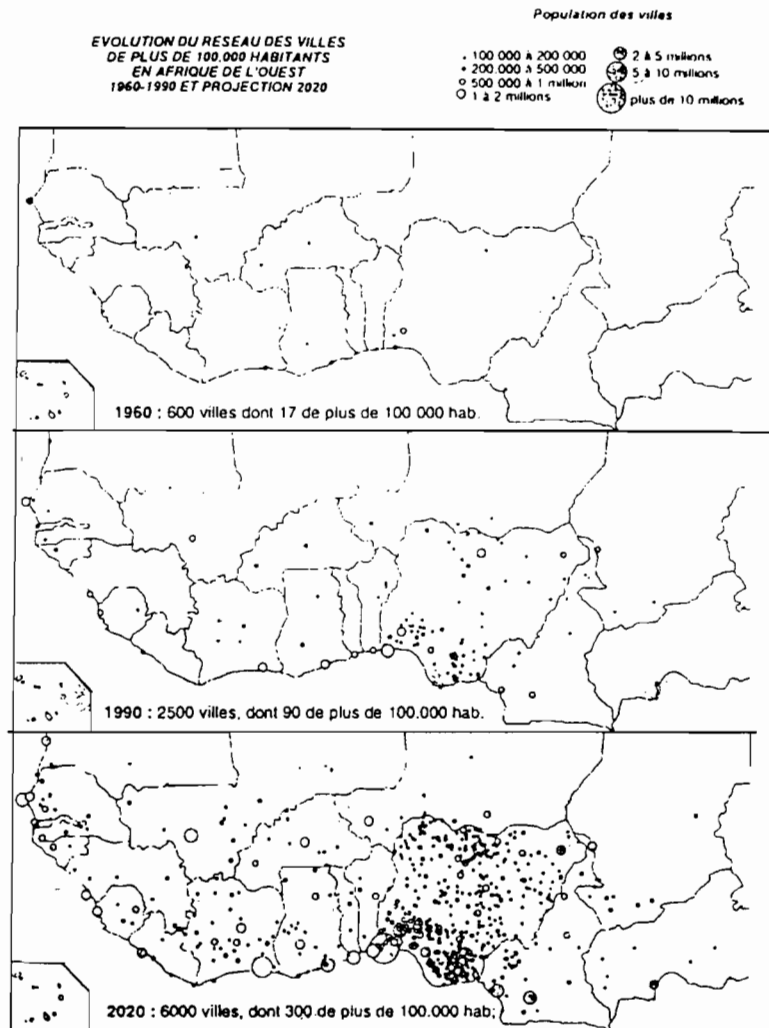
Lomé, capitale du Togo se situe dans cette zone de forte urbanisation et de forte croissance.

Carte 4 : Les quatre zones de peuplement ouest-africain et la croissance par zone



	part de la superficie totale (%)	part de la population totale (%)		taux de croissance de la pop. totale (%)	proportion d'urbains (%)		taux de croissance de la pop. urbaine (%)
		1960	1990		1960	1990	
zone 1	7	35	41	3.2	25	55	5.9
zone 2	25	29	28	2.6	10	30	6.4
zone 3	13	27	25	2.4	8	32	7.5
zone 4	55	9	6	1.7	6	22	6.0
région	100	100	100	2.7	14	40	6.3

Carte 5



Source : Sneath (1994)

4. LA VILLE DE LOME ET SA CROISSANCE

L'Afrique connaît des exemples variés de ville. De part leur existence, les villes africaines sont plurielles est-il dit. Si des découvertes archéologiques et ethnologiques récentes, parmi lesquelles il faut citer les célèbres travaux de WHITY (1972) à propos des ruines anciennes des villes de pierre en Afrique australe, apportent une négation catégorique à leur propre existence exprimée en ces termes : *«neither Zimbabwe nor Inyanga reached a stage of development approaching true urbanization. Ni le Zimbabwe, ni l'Inyanga n'ont atteint un niveau de développement s'apparentant à une vraie urbanisation»*, il n'en demeure pas moins que des recherches de divers horizons en particulier celles de VIDROVITCH (1993) suggèrent des réflexions, lesquelles concluent toutes à l'affirmation de l'existence de certaines villes africaines bien avant la période coloniale. Elles témoignent que l'urbanisation n'est pas un phénomène purement colonial. Elles ont par contre permis de démontrer qu'une urbanisation autochtone, préalable aux influences mercantiles et esclavagistes venues du monde arabe islamisé, devint possible en Afrique, dès la domestication de l'agriculture, c'est-à-dire dans le courant du premier millénaire avant Jésus-Christ (SUSAN et MC INTOSH, 1980).

Le site de JENNE-JENO près de JENNE au Mali dans la boucle du Niger qui s'épanouit de 250 av. J.C. au 9^e siècle ap. J.C., les villes fortifiées d'Afrique Centrale vers le 13^e siècle, les villes en pierre des SHONA en Afrique Australe disparues vers

1450, les villes capitales des royaumes en Afrique de l'Ouest (KOUMBI SALEH en 1076, TEKROUR, NJIMI du 9^è siècle au 14^è siècle) etc... en administrent une preuve éclatante.

Si donc au nom d'un primitivisme quelconque on a dénié longtemps une histoire autochtone aux villes africaines on ne s'accorde plus benoîtement à méconnaître depuis quelques décennies une histoire propre à elles.

Des recherches, fussent-elles moins convaincantes que les autres ont contribué à retracer leur dynamisme en terme de fonctionnalité. Elles ont participé également à confirmer leur existence et le processus d'urbanisation par lequel elles ont été produites.

En Afrique anté-coloniale comme ailleurs disait MABOGUNJE (1968), l'urbanisation fut d'abord un processus spatial, celui par lequel des hommes s'agglomèrent en nombre relativement important sur un espace restreint.

Selon l'historiographie africaine, la ville existait avant la colonisation. Elle était liée à trois facteurs :

- à l'existence d'un surplus agricole provenant de son hinterland, c'est-à-dire de son arrière-pays,

- à la présence d'une classe de marchands pour la collecte et la redistribution des vivres servant à nourrir les citadins,

- au pouvoir politique c'est-à-dire d'une classe de dirigeants exerçant un service de contrôle sur l'utilisation du surplus par les non productifs : cas des cités Yorouba, Ifè, Oyo (ROBERT, 1977).

A en croire les travaux de O'CONNOR (1983), c'est dès la moitié du 15^e siècle que les Européens vont introduire le modèle occidental de production urbaine. Cela se traduit par la construction des forts côtiers portugais, (KING, 1976). Nous dirons que les villes africaines "s'europeanisent" et la phase coloniale consacrera cette transformation en imposant une rupture commandée par les critères désormais économiques, militaires et administratifs par rapport à la métropole. Il est donc suffisamment montré que la ville ne fut pas en Afrique un phénomène seulement importé, ni par les Européens ni par les Arabes.

Cependant, il est admis qu'avec la colonisation les villes ont mis en symbiose la civilisation des peuples existants et celle des conquérants pour s'accroître, et c'est le cas de la ville de Lomé comme nous le verrons.

En effet, les effets cumulatifs qui accompagnaient la pénétration européenne et son mode de vivre, d'organiser et de penser l'espace vont imposer soit la création par décret de toutes pièces de villes adéquates par exemple Kampala en Ouganda, Cotonou au Dahomey (Bénin), soit le choix de villes "utiles", le cas de Lomé par exemple.

En effet en Afrique de l'Ouest, les Allemands qui s'étaient déjà installés dans la ville de Zébé-Anécho, alors capitale du Togo dès 1886 n'appréciaient pas la proximité des Français, eux installés à Cotonou (Dahomey) pays voisin à environ 200 km plus à l'Est. Ils vont chercher à s'éloigner d'eux d'environ 40 km vers l'Ouest, ce qui se traduisait par la décision de transférer la capitale sur un autre site. Le choix d'un lieu adéquat s'est porté sur une zone exempte d'autorité coloniale située à côté des villages Bè, lieu qui était déjà un petit bourg commercial d'à peine 2 000 habitants. A noter que ce bourg est une agglomération essentiellement peuplée d'Africains non autochtones, commerçants pour la plupart et qui sont venus s'installer à cet endroit uniquement pour faire prospérer leurs activités commerciales. Donc contrairement à la plupart des capitales de la sous-région, cette ville n'a pas été créée par la puissance coloniale. Les administrateurs allemands sont venus plutôt s'installer dans une cité préexistante. Ce qui veut dire qu'à la différence des villes de l'Afrique noire, Lomé n'est pas une ville coloniale créée de toutes pièces par une administration omnipotente. Elle n'est non plus une ville traditionnelle, née d'un noyau ancien villageois enraciné jusqu'à nos jours dans l'espace urbain. Lomé comme le dit Yves MARGUERAT (1992:3), est une ville non-autochtone : c'est de là que découlent les singularités de son mode de développement urbain des origines à nos jours.

Depuis qu'elle est érigée en capitale, les structures de l'évolution de la cité commerciale vont être modifiées, pour se retrouver peu ou prou intégrées dans le système économique

occidental, comme la plupart des villes africaines. L'amorce de son urbanisation et son évolution s'apparentent à celle des autres villes coloniales comme le dit brillamment Georges BALANDIER (1993:3) en ces termes : *"Les villes africaines comme d'ailleurs, sont nées de la vie de relation, des échanges, des brassages de la population et des métissages culturels, et surtout des péripéties de la vie politique qui a fait, défait, refait les empires, les royaumes et les cités-Etats"*.

L'une des caractéristiques de cette urbanisation est le peuplement rapide de la ville au cours de ces deux dernières décennies.

4.1. DYNAMISME DE LA POPULATION

En janvier 1888, l'explorateur allemand CURT von François dénombrait à peine 400 cases à Lomé. Une dizaine d'années plus tard, quand les Allemands décidèrent d'en faire une capitale en 1897, Lomé était déjà un bourg de 2 000 habitants. Depuis, la population n'a cessé de croître. D'un recensement à un autre, cette croissance s'est affirmée.

Au recensement de 1960, la Commune de Lomé comptait 73 600 habitants et réunissait ainsi 53% de la population urbaine du pays et 5% de la population totale. Au même moment la population de Lomé représentait 5,8 fois celle de Sokodé (la 2^e ville du pays) et 7,2 fois celle de Kpalimé (3^e ville). L'agglomération en compte environ 85 000 habitants (DOVI 1997:319). En 1970, la

population de l'agglomération de Lomé est passée à 186 000 habitants, soit 2,2 fois sa population de 1960. En 10 ans, la population a plus que doublé. Elle franchit la barre de 300 000 habitants dès le début des années 80, et avec un taux de croissance limité à 6%, elle atteint 650 000 habitants en 1990 (tableaux 3, 4, 5), (fig. 3, 4, 5).

Au 1er juillet 1995, la population est passée à 850 000 habitants et frôle 1 000 000 d'âmes en l'an 2000 (Direction de la Statistique).

Comparée à d'autres villes secondaires, on relève qu'en 1976, 1/4 des Togolais vivaient dans les agglomérations urbaines contre 1/5 en 1970. Ceci se traduit par un fort taux d'urbanisation : 21% en 1970, 27% en 1983. De 1970 à 1981, le taux d'accroissement urbain était de 6,1% pour Lomé contre 8% à Kara, 2,1% à Aneho, 0,8% pour Vogon et 0,2% pour Bafilo (NYASSOGB0 1993).

En 1995, Lomé concentrait 66% de la population urbaine contre 54% en 1981 et 62% en 1991 (NYASSOGB0 1993). Elle représentait 8 fois la population de Sokodé (la 2è ville), 13 fois celle de Kara (la 3è ville).

Tableau 3 : Dynamique spatiale de Lomé par rapport aux autres villes du pays

Années	1959	1970	1981	1991	1995
Villes					
Les autres villes	135 000	215 000	310 000	450 000	444 750
Lomé	85 000	185 000	375 500	678 830	860 250
%	38%	46%	54%	62%	66%
Total	220 000	400 000	700 000	1 100 000	1 305 000

Source : NYASSOGBO, 1998, complétée par nous-mêmes.

Tableau 4 : Croissance de la population de Lomé

Année	Habitants	Taux d'accroissement	Croissance en valeur absolue
1897	2 000	-	-
1900	3 000		1 000
1904	6 000	17%	3 000
1912	7 000	-	2 000
1914	8 000	15%	1 000
1940	18 000	-	11 000
1950	33 000	8,5%	14 725
1960	85 000	7,5%	52 275
1970	185 000	-	100 000
1974	241 163	-	56 163
1981	375 499	-	190 499
1988	568 350	6,1%	192 851
1995	860 250	6,1%	291 900

Source : Y. MARGUERAT, Croissance de Lomé, ORSTOM, 1989.

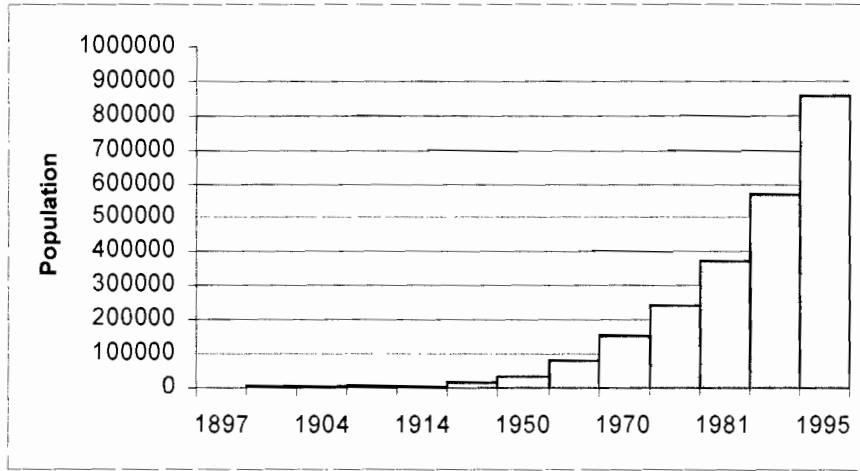


Fig. 2 : Croissance de la population de Lomé

Source : MARGUERAT Y., ORSTOM, 19986

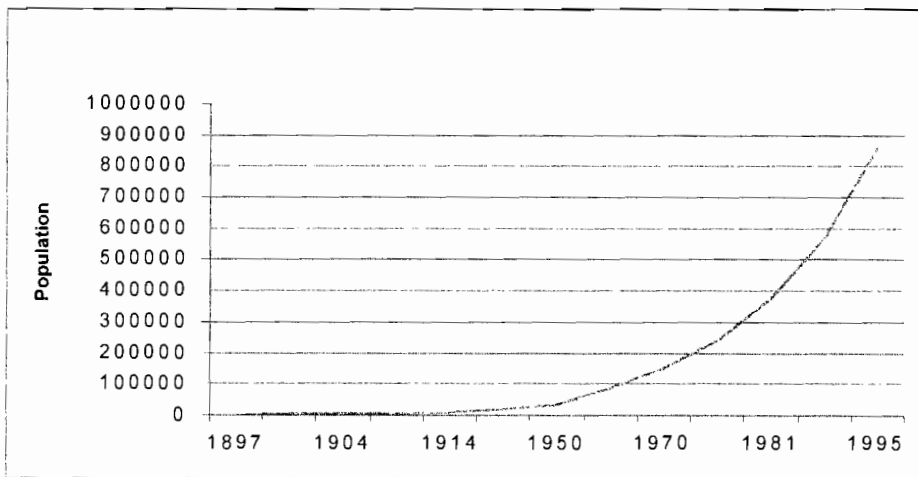


Fig. 3 : Croissance de la population de Lomé

Source : MARGUERAT Y., ORSTOM, 1986

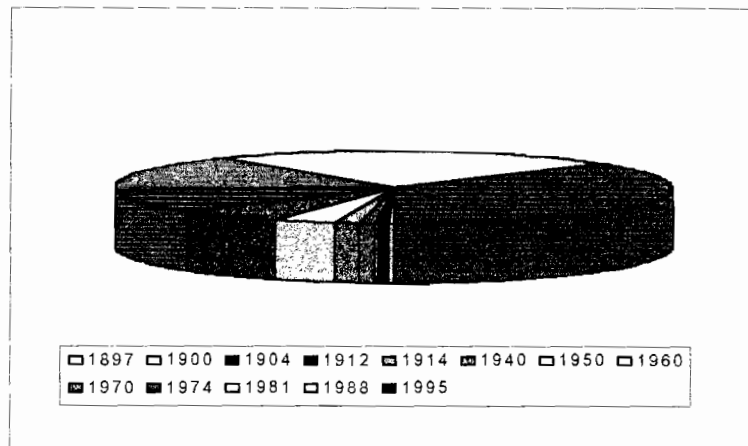


Fig. 4 : Croissance de la population de Lomé

Source : MARGUERAT Y., ORSTOM, 19986

Tableau 5 : Evolution de la population de Lomé par arrondissement

Année	1981	1988	1995	2001	2006
Quartier					
1er arrondissement	30 255	45 794	69 313	98 879	132 948
2è arrondissement	56 743	85 885	129 995	185 447	249 343
3è arrondissement	131 971	199 750	302 339	431 307	579 913
4è arrondissement	49 770	75 331	114 021	162 658	218 702
5è arrondissement	106 760	161 590	244 582	348 912	469 130
Total	375 499	568 350	860 250	1 227 203	1 650 036

Source : BIRREGAH, EAMAU, 1996.

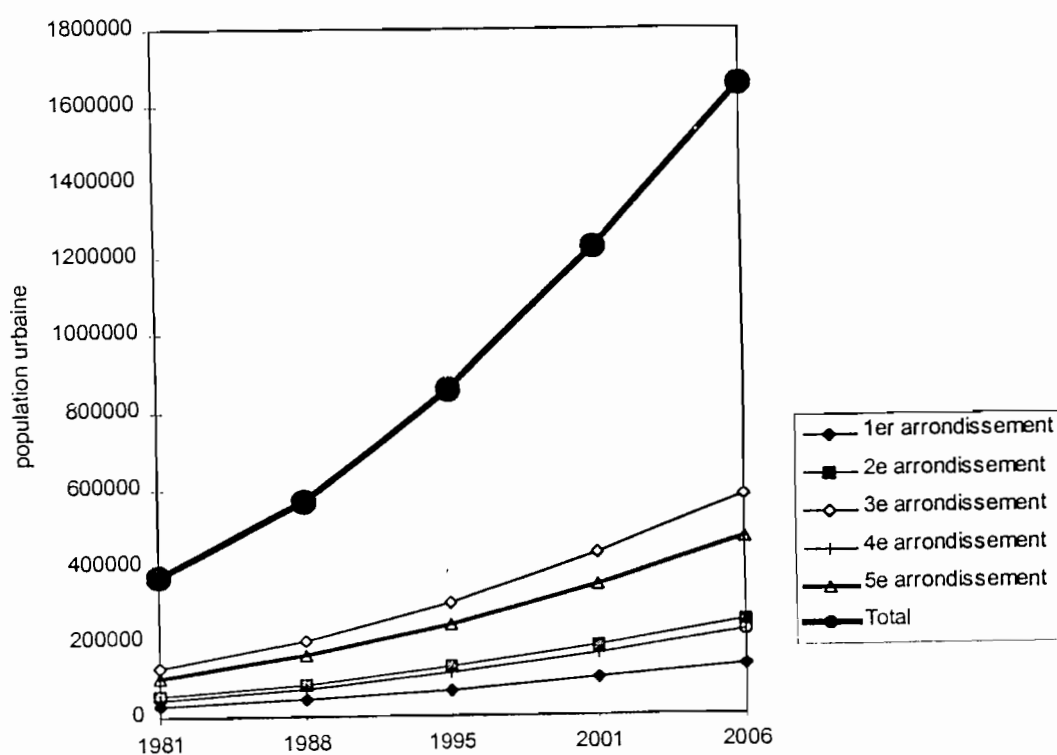


Fig . 5 : Evolution de la population de Lomé par arrondissement

Source : BIRREGAH, EAMAU, 1996

Selon les perspectives, la population de Lomé dépassera sans aucun doute largement le chiffre de 2 millions d'habitants en l'an 2020 et même avoisinera fort probablement les 3 millions.

Au-delà du simple nombre, qui est déjà impressionnant en soi, les prévisions nous imposent de prendre conscience des enjeux d'une telle croissance pour la ville de Lomé. Où vivront, par exemple les quelque 3 millions d'habitants que comptera Lomé d'ici 20 ans ? Essor spatial ? Quelles stratégies faut-il envisager, quelles politiques mener, quels investissements entreprendre pour gérer cette population urbaine et cela dans un contexte de crise économique que nous connaissons ?

Tout compte fait, le phénomène de l'accroissement de la population urbaine n'épargne pas le Togo. Et parler du fait urbain à Lomé et les problèmes relatifs à l'évolution spatiale c'est d'abord partir creuser à la source de cette ville pour comprendre les péripéties qui ont fait d'elle aujourd'hui une ville millionnaire créée de jour en jour par les habitants eux-mêmes sans la participation effective des pouvoirs publics.

Cette population urbaine dont la croissance exponentielle n'est plus à démontrer est alimentée par les mouvements naturels (natalité, mortalité, accroissement naturel et les migrations).

4.2. NATALITE, MORTALITE, ACCROISSEMENT NATUREL

Le taux de natalité de la population de Lomé était de 46,7‰ en 1961 (55‰ pour l'ensemble du Togo) et à 39,8‰ en

1971 (45% dans l'ensemble du pays). Ce taux s'élevait à 40% au recensement de 1981, alors que pour l'ensemble du pays il était de l'ordre de 45% (DOVI 1997:316). D'une manière générale, la natalité de Lomé est toujours inférieure à celle des autres villes et des zones rurales du pays. En ville, les femmes ont tendance à se marier plus tard et ont également un meilleur accès aux services de santé génésique et de planification familiale, et elles ont beaucoup plus de possibilités d'utiliser la contraception.

En 1988, l'Enquête Démographique et de Santé (EDST) donnait un indice synthétique de fécondité de 4,1 enfants par femme à Lomé, contre 5,9 pour les autres villes et 6,9 pour le milieu rural (EDST) 1998:145). On constate aussi qu'en milieu urbain il y a la tendance à développer une structure sociale de type européen qui comprend entre autres la disparition de la polygamie.

- Mortalité

Seconde composante des mouvements naturels, la mortalité est généralement inférieure dans les centres urbains par rapport aux zones rurales. Le taux brut de mortalité, qui est un indice d'appréciation du niveau général de la mortalité était de 14% en 1981 à Lomé contre 16% pour l'ensemble du pays. En 1995, ce taux est évalué à 8,9% contre 12% pour l'ensemble du pays (Direction de la Statistique, 1995).

- Accroissement naturel

Le taux d'accroissement naturel est l'excédent ou le déficit des naissances par rapport au décès au cours d'une période donnée. Au dernier recensement, ce taux était de 2,6% à Lomé (c'est-à-dire TBN-TBM, ou encore $40\% - 14\% = 26\%$ ou 2,6%) contre 2,9% pour l'ensemble du pays. Comme dans la majorité des villes caractérisées par une dynamique démographique très rapide, l'accroissement naturel représente la composante moins importante du développement de la population, la composante principale étant l'apport migratoire venant de l'extérieur de la ville.

4.3. LES MIGRATIONS

Comme dans toutes les grandes villes, les migrations ont une part importante dans le poids démographique de la ville de Lomé. Ces migrations conditionnent, au même titre que les mouvements naturels, aussi bien la structure que l'évolution de la population.

Au dernier recensement, l'agglomération de Lomé avait enregistré un taux de croissance annuel de 6,5%. Or le taux d'accroissement naturel durant la même période s'élevait à 2,6%, ce qui montre qu'il y a un solde migratoire positif de 3,5%. Il ressort de ces données que la croissance de la population de la capitale est plus le résultat des mouvements migratoires que la croissance naturelle.

DOVI (1997) indique que l'un des traits marquants de ce processus est la mobilité accrue. Plus de 60% des personnes qui résident à Lomé n'y sont pas nées et que plus de 70% des immigrants proviennent de l'intérieur du pays.

Selon la Direction de la Statistique, pendant la période allant de 1970 à 1980, on comptait 91 000 immigrants à Lomé, dont 68 000 provenant des différentes régions du pays et 22 300 provenant de l'étranger.

Deux caractéristiques essentielles de cette population sont aussi la structure par sexe et par âge.

4.4. LA STRUCTURE PAR SEXE

Depuis le recensement de 1960, la structure par sexe a montré qu'il y a toujours un peu plus de femmes que d'hommes à Lomé : 52,1% contre 47,9% en 1960, 52% contre 48% en 1970, et 51,7% contre 48,3% en 1981, soit respectivement des rapports de masculinité de 91,9 hommes pour 100 femmes, 92,2 et 92,9 (tableau 6).

En considérant la stratégie migratoire des Togolais et la catégorie des candidats à l'émigration, il devrait généralement y avoir, comme on le voit dans toutes les villes africaines, plus d'hommes que de femmes à Lomé. Le déficit d'hommes par rapport aux femmes n'est toutefois pas une particularité pour la seule ville de Lomé, mais il l'est pour une majorité des villes du Togo.

Tableau 6 : Répartition des villes du Togo selon les tranches de rapport de masculinité

Rapport de masculinité	Nombre de villes	Villes concernées et rapport de masculinité
85 - 89	1	Aného (88)
90 - 94	4	Pagouda (90) Lomé (93) Niamtougou, Vogan (94)
95 - 99	5	Tsévié (95) Bassar (96) Notsé (97) Atakpamé, Dapaong (98)
100	2	Kandé, Tchamba (100)
101 - 105	7	Bafilo, Mango, Tabligbo (101), Badou, Sokodé (103) Kara, Sotouboua (104)
106 et plus	2	Kpalimé (107) Amlamé (114)

Source : MARGUERAT, (1994:39).

Le rapport de masculinité de Lomé traduit un déséquilibre qui est surtout dû à des migrations à l'extérieur des frontières togolaises et aussi à des migrations féminines autonomes, qui sont un fait culturel original de cette partie de l'Afrique, lié à la grande indépendance économique de la femme sur les côtes du Golfe du Bénin (BOURAÏMA et MARGUERAT 1983).

4.5. STRUCTURE PAR AGE

La répartition de la population de Lomé par grands groupes d'âge révèle une population très jeune, comme celle de l'ensemble du pays (tableau 7).

Tableau 7 : Evolution de la population de Lomé par grands groupes d'âge entre 1970-1981.

Tranche d'âge	1970	1981
0 - 14 ans	46,3%	43,1%
15 - 59 ans	50,8%	54,1%
60 ans et plus	2,9%	2,8%
Total	100	100

Source : DOVI, 1997:339.

Le groupement par grands groupes d'âges en 1970 et 1981 traduisent parfaitement le caractère de pôle d'attraction de la ville de Lomé. La proportion de la population adulte (15 - 59 ans), a augmenté, passant de 50,8% en 1970 à 54,1% en 1981, alors que dans la même période, le pourcentage des jeunes de moins de 15 ans a baissé, celui des vieux restant négligeable. L'immédiateté de la réflexion conduit à l'analyse de ce qui est corollaire à la poussée démographique urbaine : la croissance spatiale de la ville.

5. DYNAMIQUE DE LA CROISSANCE SPATIALE

Lors de la construction de la ville, et dans les années qui vont suivre, aucune contiguïté spatiale n'était recherchée avec les villages environnants. Lomé s'est agrandi uniquement dans le périmètre qui fut prévu et selon les critères communs aux villes coloniales de l'époque. Le mode de construction de la ville a donc été la méthode "directe" de planification urbaine. Le plan de la ville correspondait à l'ensemble des projets relatifs aux bâtiments publics et commerciaux, aux maisons particulières destinées aux fonctionnaires. Ce système a été possible en raison de la nature élémentaire du système décisionnel.

Les décisions à prendre étaient peu nombreuses et les autorités responsables de ces décisions étaient les mêmes que celles responsables de l'exécution des travaux.

Le problème a en outre été simplifié par le nombre assez faible de la communauté allemande représentant le pouvoir administratif (environ un demi millier de personnes) et la population autochtone résidant à Lomé (environ 3000 personnes) (MARGUERAT, 1981).

Dans ce contexte, les besoins de la future expansion de Lomé ne furent pas particulièrement pris en considération. Le problème essentiel se résumait à l'organisation du système résidences-équipements, centre d'échange (port, chemin de fer) qui était indispensable pour que Lomé puisse assumer la fonction pour laquelle elle était construite.

Mais après quelques années, on s'est aperçu que la réalisation d'éléments urbains nouveaux qui n'étaient pas prévus ont progressivement modifié les conditions de départ. En effet la population s'est accrue et le poids de la composante locale a augmenté ; la structure administrative s'est compliquée et avec elle toutes les fonctions de la ville.

Le rôle de comptoir commercial ou de ville portuaire coloniale a changé substantiellement. Lomé est devenue un grand bourg où une administration togolaise s'est créée dans une ville qui assure désormais les fonctions d'une ville capitale.

Elle accueillait plus de 3/4 des employés publics ou semi-publics au niveau national. Lomé devient progressivement l'endroit où les habitants de Bè ou des autres régions environnantes savent trouver une réponse à leur demande d'emploi et d'activités commerciales. Aidée par ce mouvement migratoire, elle connaît ainsi un début de croissance spatiale.

En effet, l'augmentation de la population urbaine a pour rançon l'extension de l'espace habité. Ainsi la superficie de Lomé est-elle passée de 470 à 1 000 ha en l'espace de 10 ans, de 1950 à 1959, soit une augmentation de plus de 100% et entre 1970 et 1981, elle a progressé de 1 900 ha à 6 100 ha soit un croît de 221%. De 1980 à 1998 en espace de deux décennies, la superficie habitée a presque triplé soit environ 18 000 ha (tableau 8, fig. 6, 7).

Le constat est préoccupant lorsqu'on regarde la volupté avec laquelle la ville s'agrandit. Il l'est à la fois sur la nature du processus d'urbanisation et la forme urbaine produite.

Tableau 8 : Croissance spatiale de Lomé

Année	Superficie	Densité/ha
1914	200	35
1940	400	45
1950	550	60
1960	1 000	85
1970	2 000	93
1980	6 000	58
1990	8 000	81
1998	12 000	72
2000	20 000	78

Source : MARGUERAT, Y., Croissance Spatiale de Lomé, ORSTOM 1988 complétée par nous-mêmes.

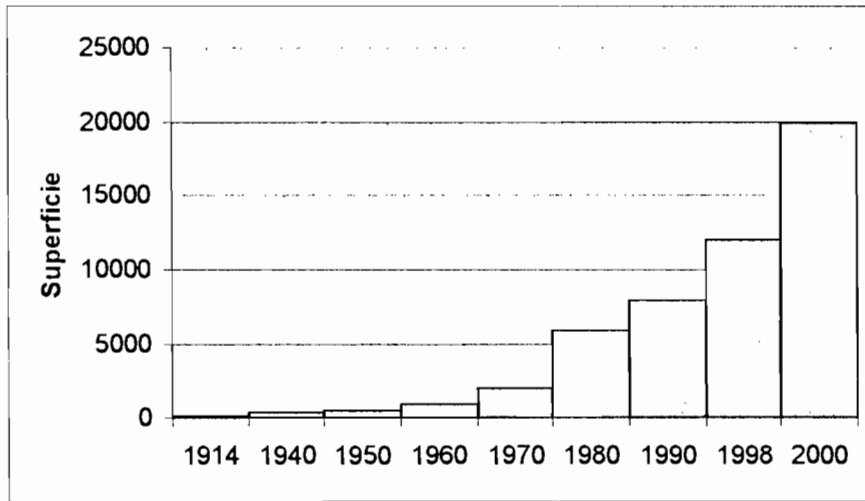


Fig. 6 : Croissance spatiale de Lomé

Source : MARGERAT, ORSTOM, 1986

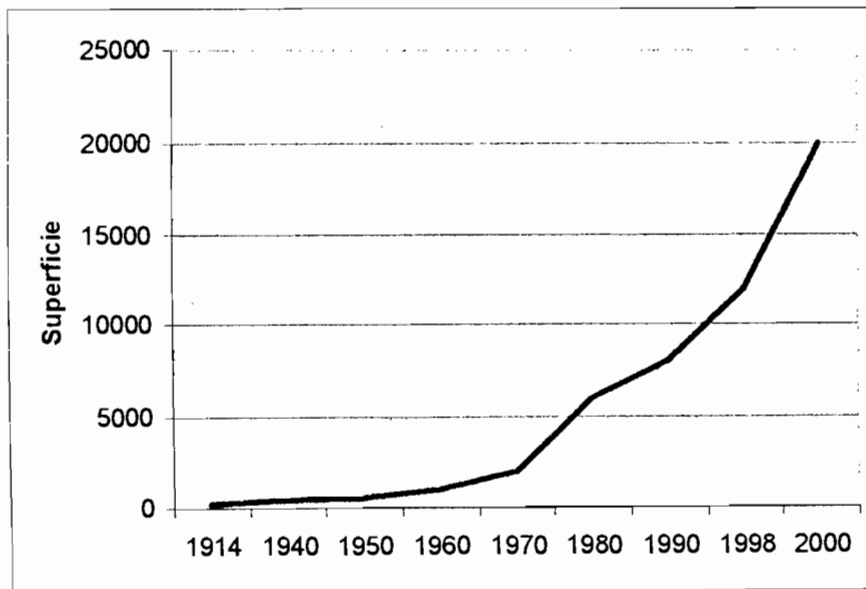


Fig. 7 : Croissance spatiale de Lomé

Source : MARGERAT, ORSTOM, 1986

La progression urbaine est guidée par 4 voies qui sortent de la capitale :

- la nationale n°1, dénommée route d'Atakpamé, reliant la ville d'Atakpamé ;

- la nationale n°2, dénommée route de Kpalimé, reliant la ville de Kpalimé ;

- la nationale n°3, dénommée route d'Aného, reliant la ville d'Aného ;

- la 4^e voie relie la ville de Tabligbo.

Le long de toutes ces voies se développe des quartiers nouveaux de population à revenus mixtes.

Partie de son noyau original (une portion de la bande littorale), la ville a progressivement colonisé chacun des éléments de son site en s'étalant du Sud vers le Nord. Dans son assiette actuelle, elle est bloquée au Nord-Est par la vallée marécageuse du Zio, à l'Ouest par la frontière du Ghana, et au Sud par l'océan.

Plusieurs périodes ont marqué l'évolution rapide de Lomé. Durant la période allemande, c'était une toute petite localité qui occupait un espace bâti d'environ 150 hectares. Elle comprenait, à l'Ouest, le quartier administratif et résidentiel des Blancs "Yovokomé" et, à l'Est, quatre quartiers résidentiels africains : Agbandahonou, Adawlato, Kokétimé, Aguiarkomé, inscrits dans le demi cercle du futur boulevard circulaire esquissé à partir de 1905. Ce noyau a gardé les tracés des routes de l'époque. La périphérie des zones bâties était occupée par de vastes cocoteraies, propriétés des grandes familles mina, anlo.

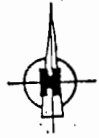
Entre 1920 et 1945, les vides se sont remplies jusqu'au boulevard circulaire. L'administration française crée en 1928 le quartier Hanoukopé.







La troisième période, de 1945 à 1960, est marquée par l'adjonction de nouveaux quartiers à l'extérieur du boulevard, mais surtout la construction des premières maisons sur le plateau de Tokoin, au-delà de la zone lagunaire. L'implantation de l'hôpital de Tokoin (1950-54) et un peu plus tard du camp du Régiment d'Infanterie, la construction du Collège Saint-Joseph en 1948, et du Lycée de Tokoin en 1964, ont été avec celle de l'aéroport, les éléments moteurs de cette avancée sur le plateau.

L'extension urbaine entre 1960 et 1980 (période d'exode croissant vers la capitale) a été très rapide. Les poches laissées vides à l'Ouest sur le cordon littoral ont été comblées, donnant naissance aux quartiers de Kodjoviakopé et de Nyékonakpoè.

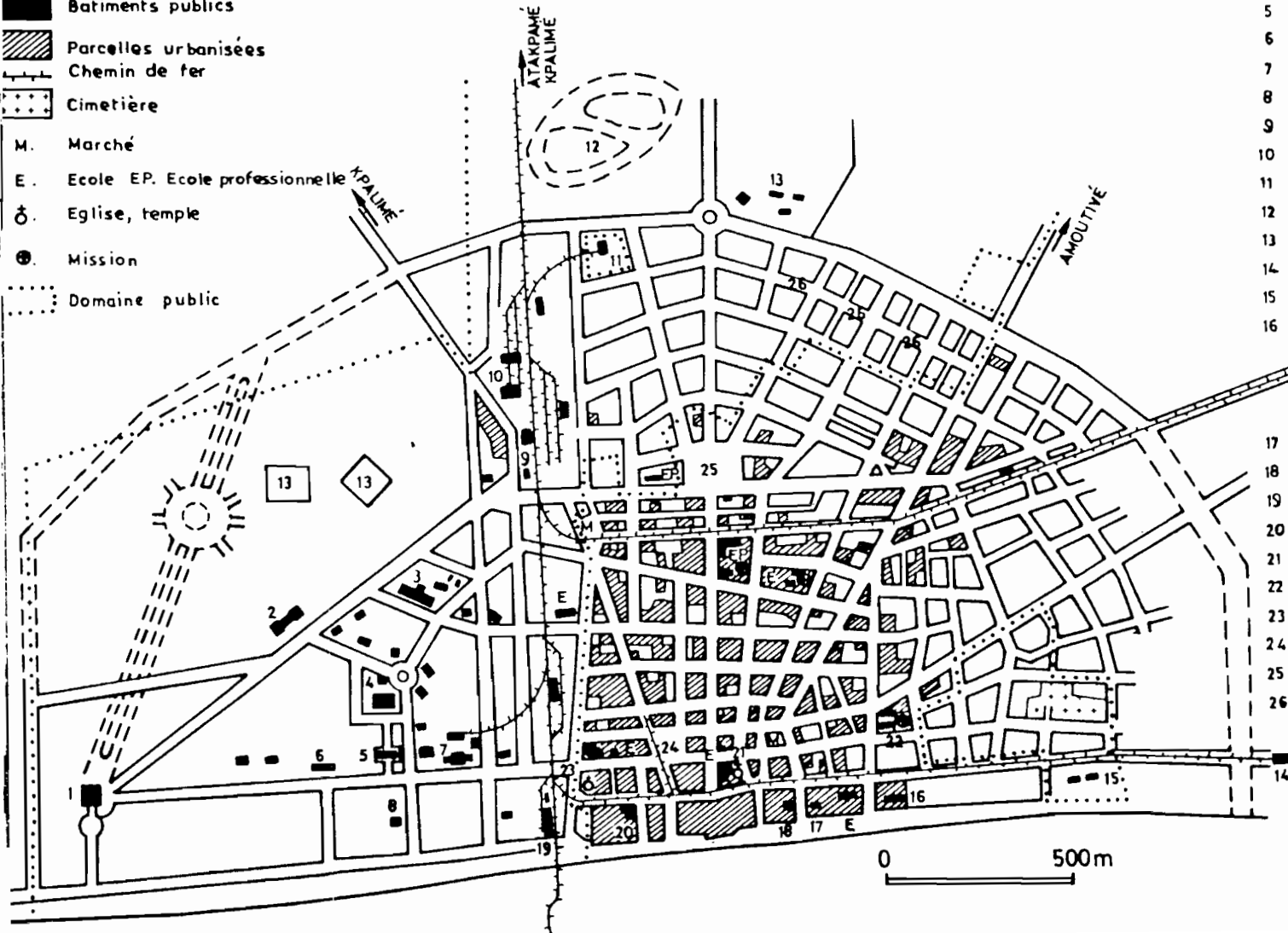
A l'Est, l'extension a atteint l'emprise de la zone portuaire. Elle permet de créer de nouveaux quartiers : Anthony-Nétimé, Souza-Nétimé, Bè-Centre, Kotokoukondji, Gbényédji, Ablogamé, Akodesséwa. C'est également durant cette période, mais plus particulièrement en 1970 et 1980, que les habitants sont allés à la conquête de la partie nord du plateau. Le front pionnier a atteint Totsi, Gblinkomé et Agbalépédogan à l'Ouest, Hédzranawoé au Nord-Est, Bè-Kpota, Anfamé et Kanyikopé à l'Est (cartes 6, 7, 8, 9, 10, 11).

LOMÉ EN 1913

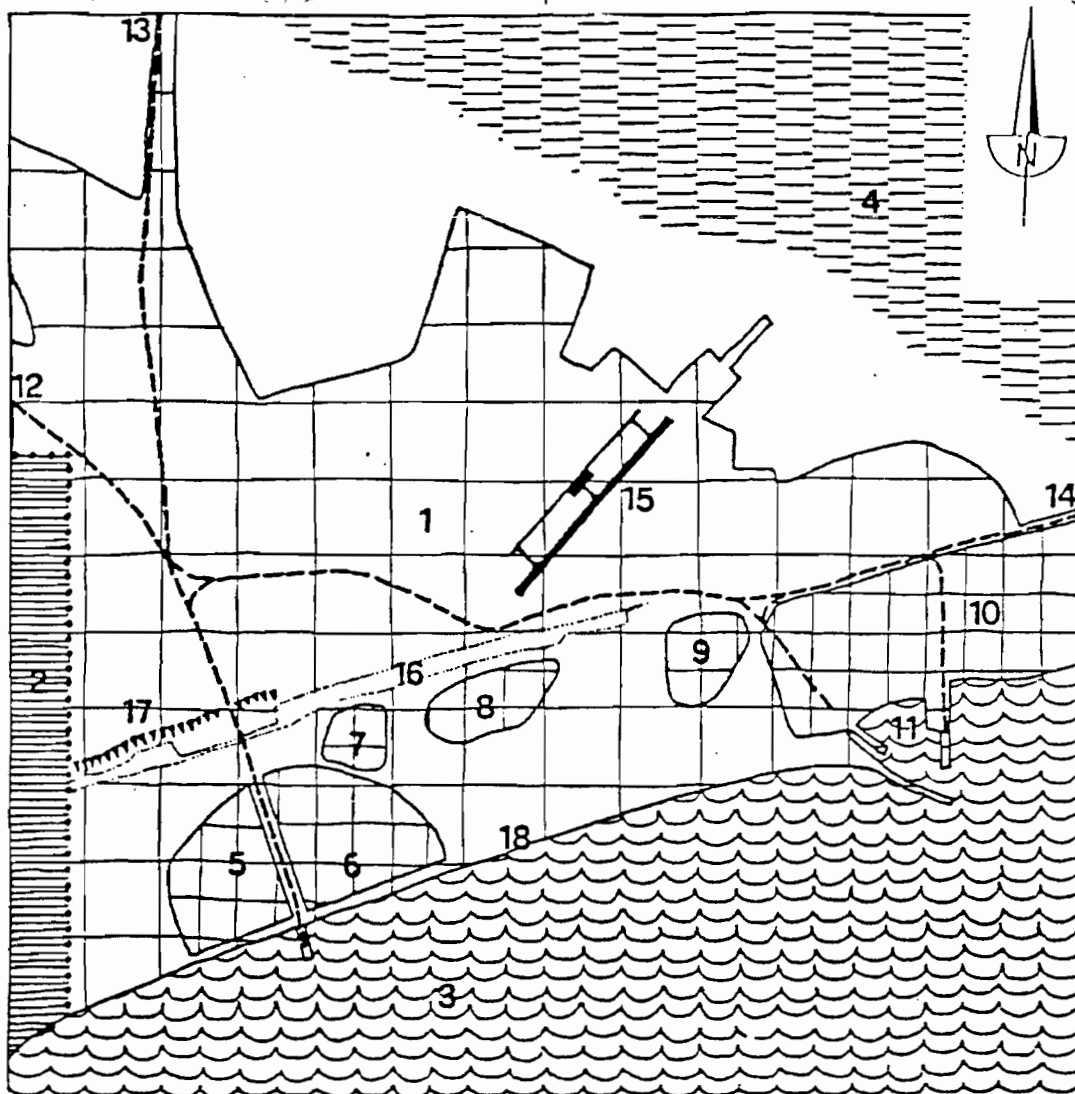


-  Voirie en projet
-  Batiments publics
-  Parcelles urbanisées
-  Chemin de fer
-  Cimetière
- M. Marché
- E. Ecole EP. Ecole professionnelle
- ⊕. Eglise, temple
- ⊙. Mission
-  Domaine public

- 1 Palais du Gouvernement
- 2 Administration générale
- 3 Hôpital Reine Charlotte
- 4 Prison
- 5 Cercle de Lomé-Ville
- 6 Cercle de Lomé-Campagne
- 7 Travaux publics
- 8 Télégraphe transcontinental
- 9 Gare
- 10 Ateliers des chemins de fer
- 11 Huilerie
- 12 Champ de course
- 13 Camps militaires
- 14 Poudrière
- 15 Quarantaine
- 16 Savonnerie
- 17 Abattoirs
- 18 Ancienne douane
- 19 Nouvelle douane
- 20 Poste
- 21 Cathédrale
- 22 Mission des Soeurs
- 23 Temple
- 24 Jardin Koehler
- 25 Grand marché prévu
- 26 Zongo haoussa

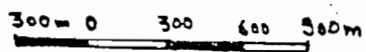


SENDE
 ME
 ANA
 LIFE DU BENIN
 NE MARECAGEUSE
 ARTIER ADMINISTRATIF
 NTRE COMMERCIAL
 OUTIVE
 DOESSAWA
 NE INDUSTRIELLE
 RT
 NE DE KPALIME
 NE DE ATAKPAME
 NE DE ANEHO
 ROPORT
 SUNE
 ATEAU DE TOKOIN
 PLAGE



Carte 7

ET SES ENVIRONS EN 1940





LOMÉ EN 1958.

LOMÉ

Carte 8



G H A N A

OCEAN ATLANTIQUE



Echelle : 0 1

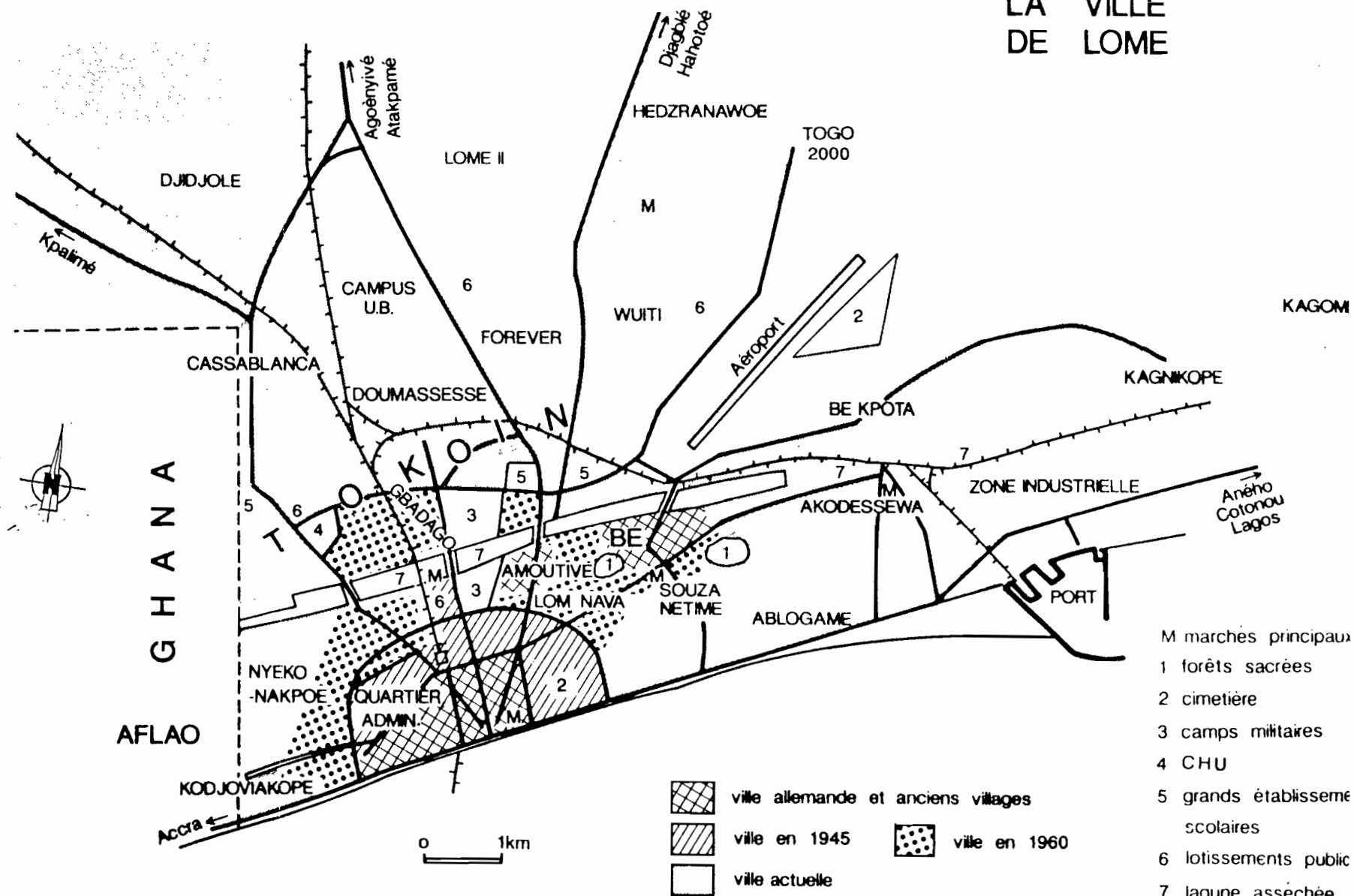
L'AGGLOMERATION EN 1985.

Direction nationale de la Cartographie et du Cadastre.

Carte 9

LA VILLE DE LOME

68



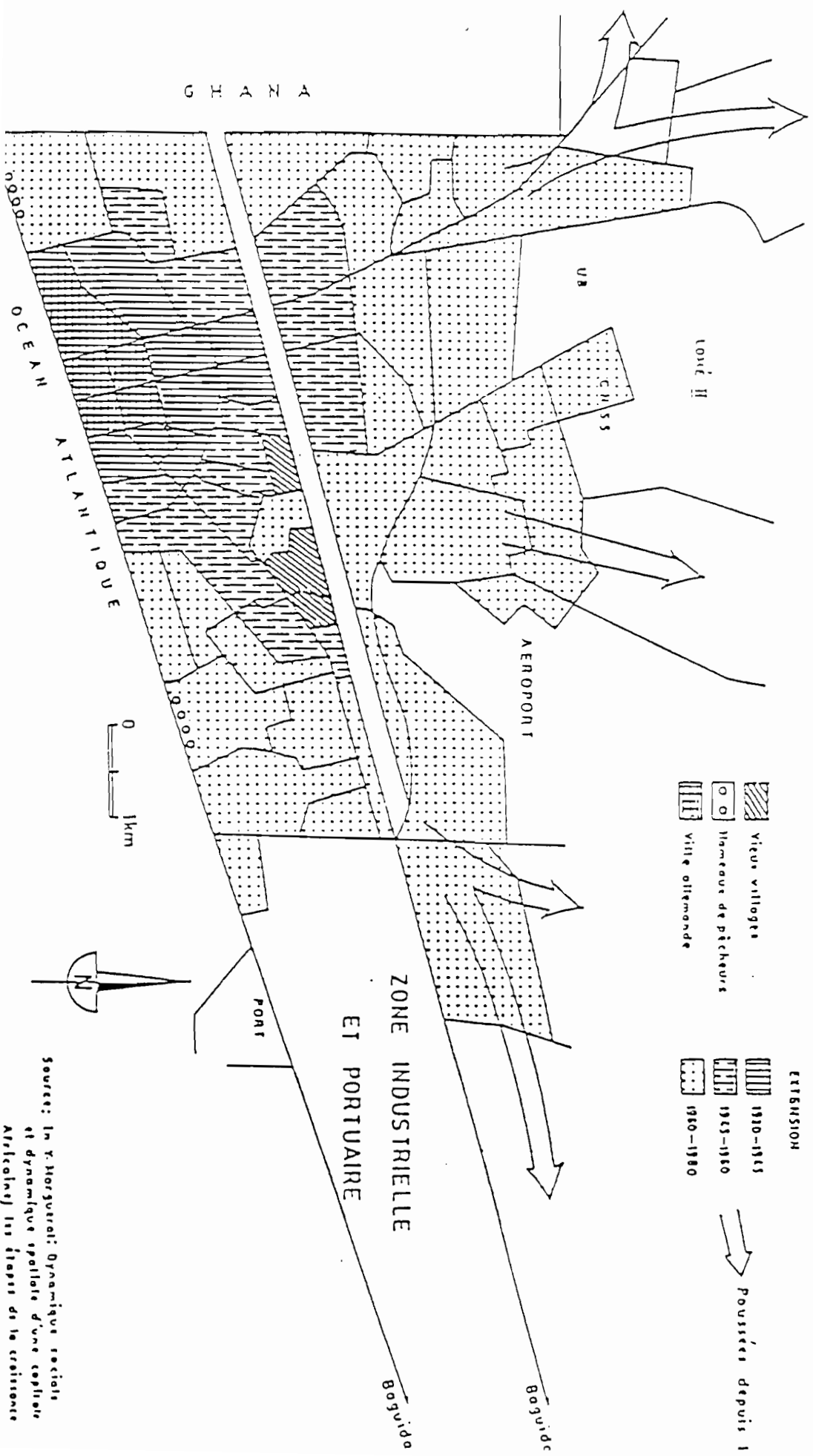
0 1km

Orstom, 1992

- M marchés principaux
- 1 forêts sacrées
- 2 cimetière
- 3 camps militaires
- 4 CHU
- 5 grands établissements scolaires
- 6 lotissements publics
- 7 lagune asséchée

Carte 11

CROISSANCE DE LOMÉ
Création des quartiers actuels



Source: In Y. Horgueral: Dynamique sociale et dynamique spatiale d'une capitale Africaine: les étapes de la croissance

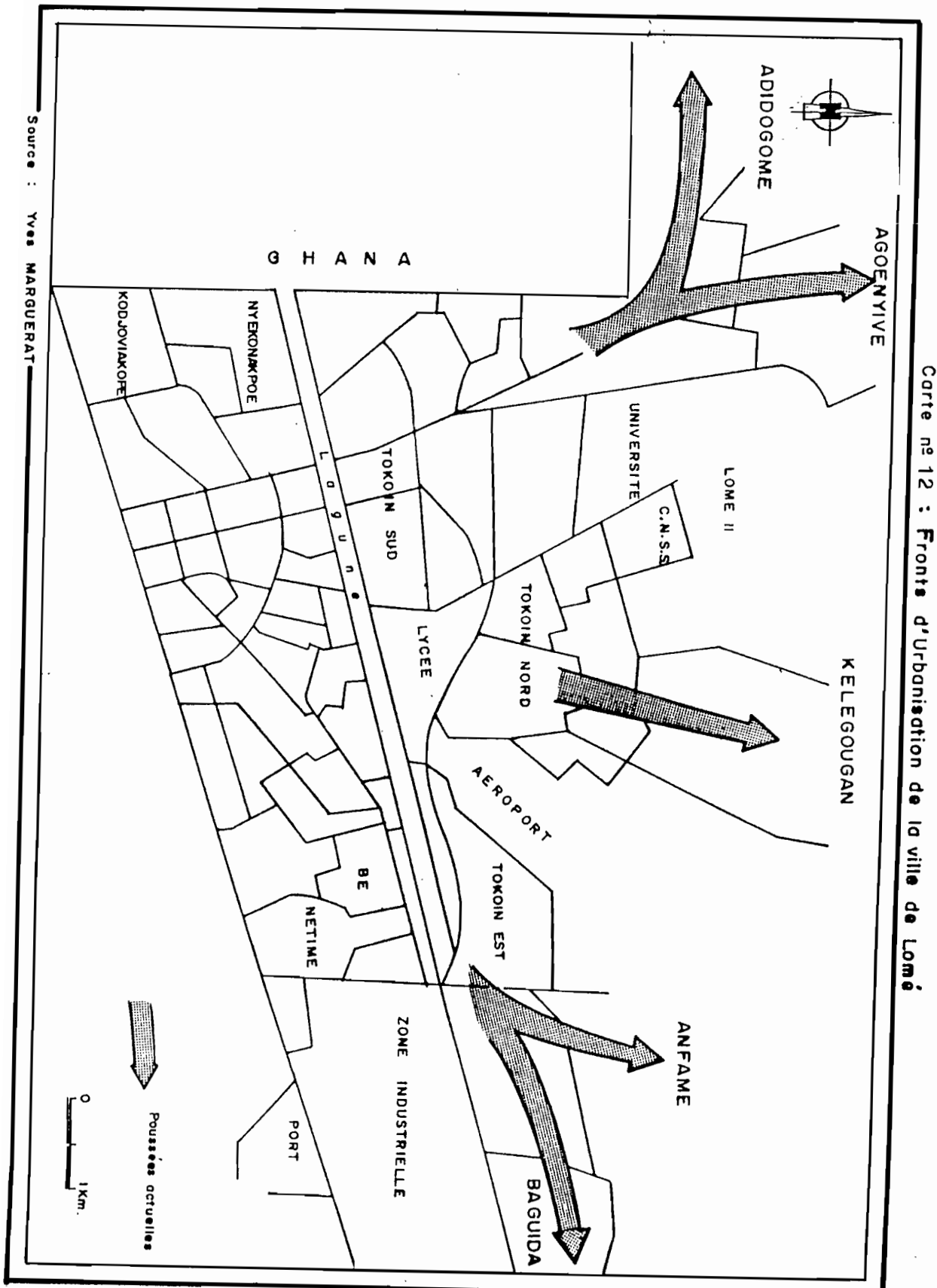
Lomé, ville très étalée, continue d'étendre ses tentacules. L'espace urbanisé continue donc de pénétrer inexorablement les zones rurales de la périphérie sous la pression de la demande de terrains à bâtir, presque sans aucun contrôle des pouvoirs publics.

Partant du centre-ville, la ville s'étend dans un rayon de 15 km. Elle rejoint Agoenyivé au Nord sur la route d'Atakpamé, et Adidogomé à l'Ouest, sur la route de Kpalimé. Une telle progression n'est sans effet sur l'occupation du sol.

Aujourd'hui le front d'urbanisation longe la route de Kpalimé. Il a déjà dépassé Soviépe et Avédji et atteint Adidogomé. Les maisons sont éparpillées dans les champs au-delà du nouveau marché d'Adidogomé. Au Nord de la ville, la jonction est faite entre Lomé et Agoenyivé, ancien village devenu banlieue-dortoir de Lomé, situé à 15 km de celle-ci. L'occupation de l'espace compris entre la route de Kpalimé et celle d'Atakpamé est déjà effective. Sa densification ne saurait tarder. Elle est simplement ralentie par l'absence d'électricité et d'eau courante et par manque de voies carrossables. Ici comme partout ailleurs, la viabilisation des zones à habiter est toujours postérieure au lotissement et à l'installation de la population. La voirie et réseaux divers de base font fréquemment défaut dans les nouveaux quartiers.

Vers l'Est, le long de la route d'Aného, l'espace bâti a maintenant largement dépassé la zone portuaire et Baguida. Baguida fait l'objet d'une urbanisation très active. Au-delà, des

lotissements sont en cours à Avépozo et le front d'urbanisation touche déjà le village d'Agbata. Ici, l'extension de la ville de Lomé quitte la préfecture du Golfe et gagne celle des Lacs (carte 12).



A ce stade de la croissance urbaine, où tous les citadins ne peuvent pas être raccordés à tous les réseaux, la disponibilité en espace demeure le premier critère de la situation de l'habitat et de son environnement. De l'équipement en infrastructures techniques ou sociales aux problèmes de gestion du sol urbain et de son environnement, la liste est longue. C'est dire que les problèmes urbains auxquels doivent se confronter les pouvoirs publics sont complexes et énormes et leur analyse meuble tous les commentaires pessimistes.

Tributaires en majorité d'une vie indigente urbaine, renforcée par les turbulences qui ont agité la vie socio-politique du pays au début des années 90, les citadins sont soumis à la fêrule d'une production anémique de l'espace.

En amont à ces difficultés, l'urbanisation demeure chevillée à un rythme saccadé de régularisation foncière et en aval arrimée aux cohortes de pratiques foncières en particulier coutumières dans le centre ville d'abord et aujourd'hui dans les franges urbaines.

C'est justement à propos de la délicate question foncière qu'il s'agira pour la suite de cette étude.

Si on focalise l'observation sur l'espace urbain de Lomé, et en considérant les modes d'acquisition du sol, on s'aperçoit que le passé pèse de tout son poids sur les structures foncières et les forces d'évolution. Chaque arpent de terre acquis légalement est interprété comme une victoire sur les détenteurs coutumiers. De 1870 à nos jours, date à laquelle le premier m² de la terre de Lomé a été vendu, l'impression qui se dégage fait de l'espace urbain de Lomé une sorte de moule qui façonne à son unique manière les quartiers, les domaines publics et privés dans une monotonie bien singulière qui n'a son équivalent dans aucune ville du Golfe de Guinée. Cette singularité rend nécessaire une approche historique du problème de la terre urbaine à travers le temps, sans laquelle on ne peut comprendre la logique et les pratiques foncières d'aujourd'hui.

En vue donc de faire une analyse globale sur le plan de développement et de la planification urbaine, objet final de cette étude, il apparaît nécessaire de faire une analyse situationnelle de la propriété foncière sur le site de Lomé avant, au cours, et après la colonisation. Utile serait aussi de faire comprendre le mécanisme particulier de production du sol dont Lomé fait l'objet depuis un siècle. A cet égard, nous essayerons de montrer d'une part comment le régime coutumier d'hier peut expliquer les dynamiques foncières d'aujourd'hui, et d'autre part de décrypter les liens qu'ils soient de collaboration ou d'influence entre les propriétaires fonciers autochtones et les migrants dans le processus d'appropriation du sol urbain. Autrement dit, il s'agira d'éclairer, par une approche historique les mutations foncières et les différents

enjeux et stratégies qui les ont sous-tendus depuis la naissance de la ville jusqu'à nos jours.

Ensuite pour comprendre à la longue, la prégnance du droit coutumier sur la production du sol, ainsi que le rôle des chefs de terre, nous analyserons la civilisation foncière traditionnelle et la cosmogonie des peuples autochtones du site de Lomé: les Bè et les Aflao. Seul l'approche homme-sol ne suffirait pas à montrer les mécanismes de production foncière, c'est pourquoi l'étude sera étendue au fondement de la conception traditionnelle du droit de propriété et de ses modes d'acquisition à l'intérieur de la tribu.

6. LA PRODUCTION COUTUMIERE DE L'ESPACE

6.1. PEUPEMENT DU SITE DE LOME

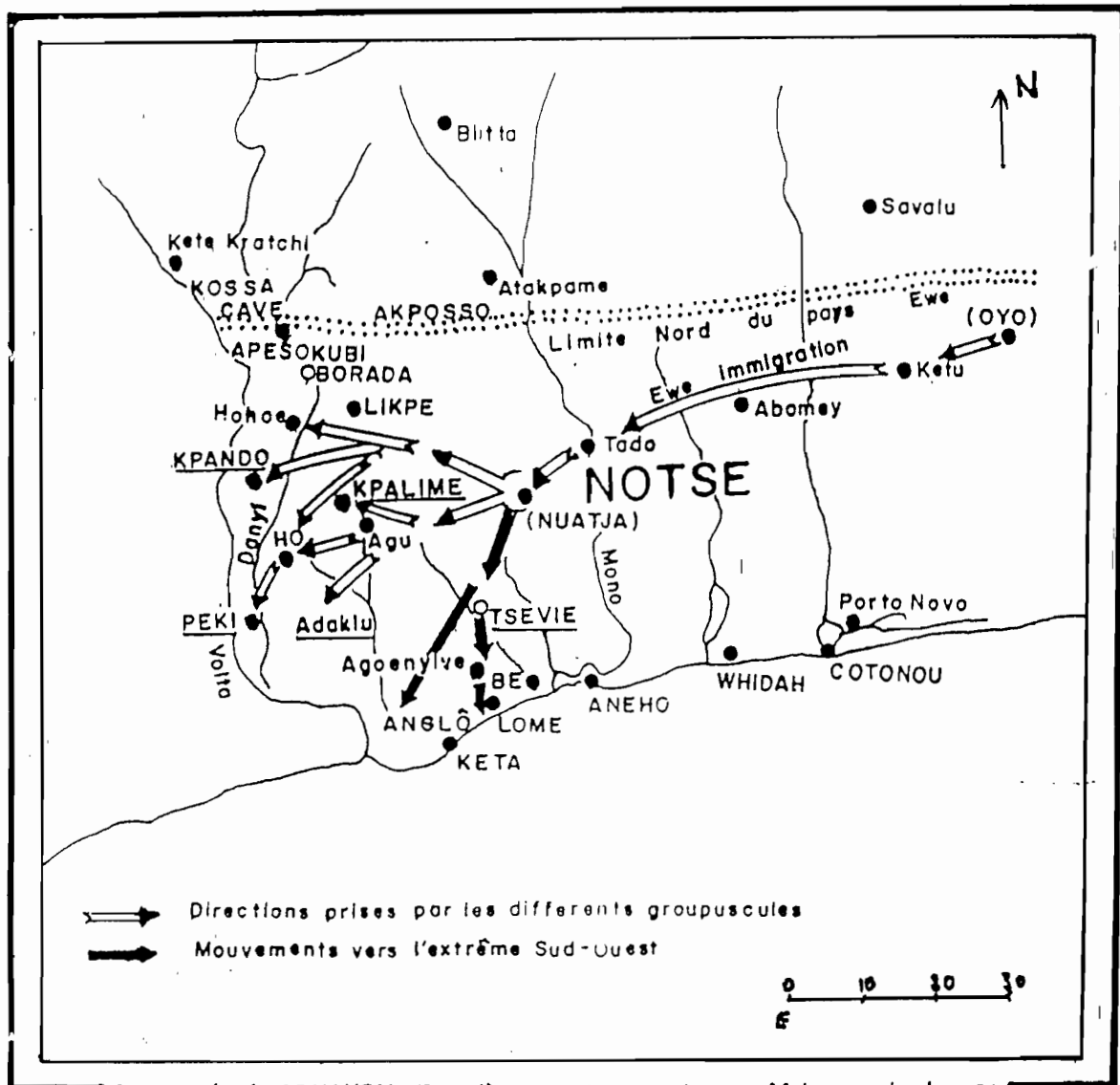
Pour comprendre les dimensions mêmes de la question foncière, il faut d'abord saisir le peuplement du site de Lomé avant la pénétration européenne. C'est pourquoi en prenant du recul historique, on apprendra que l'installation des populations autochtones Bè sur le site de Lomé au 17^e siècle est une des conséquences de la dispersion dans l'espace et par petits groupes des Ewé (ethnie du sud du Togo), fuyant la ville-mère de Notsé, située environ à 100 km plus au Nord (voir carte n°13).

Pendant longtemps, en effet, cette région côtière du Sud du Togo était constamment sillonnée par de nombreux mouvements

migratoires (commerçants, caravaniers, etc...), allant au Dahomey à l'Est ou à Gold Coast à l'Ouest.

Mais cette localité repoussait les gens plus qu'elle n'exerçait sur eux un réel attrait. Ceux qui séjournèrent durant une courte période étaient plus nombreux que ceux qui s'y fixaient à demeure, si bien que la population Bè est restée longtemps homogène. L'amorce d'un essor démographique n'était possible qu'à partir de 1850, à l'arrivée des commerçants africains qui décidèrent de transformer le lieu en une ville comptoir.

Carte n°13 L'Exode de Notsé.



Source: In A. ADUAYOM: Frontières centre peuples en Afrique noire; le cas Ewé.

Thèse de doctorat d'histoire III^e cycle Paris I Sorbonne 1975.

Parler plus précisément de la civilisation foncière des peuples du site, c'est faire sans doute appel à des sources orales qui restent bien souvent avares en données chiffrées et repères chronologiques bien fixes. La reconstitution de l'histoire foncière de ces peuples est rendue difficile par la nature allusive des sources écrites qui, en revanche sont beaucoup plus prolixes sur les aspects portant sur leur migration. Cependant voyons avec les bribes d'informations que nous avons glanées, comment les indigènes géraient leurs terres avant l'arrivée du colonisateur.

De l'interview des chefs traditionnels, il ressort qu'au début du 17^e siècle, sur la côte occidentale de l'Afrique, à proximité du Golfe de Guinée, existaient quatre villages. Ces villages sont situés sur une bande de terre entre la mer et la lagune. Leur installation sur ce site était liée au fait que la mer, la lagune et la terre offraient des possibilités de pêche et d'agriculture, conditions nécessaires à leur subsistance.

En fouillant quelques ouvrages, certains écrits historiques confirment cette installation notamment ceux de CORNEVIN (1969) et MANOUKIAN (1952).

Il existe plusieurs d'autres versions de source orale à propos de ces villages. Malgré l'affrontement des différentes versions, il existe entre elles un dénominateur commun susceptible de fournir à souhait des informations plus plausibles autour desquelles se comprendront toutes les autres interprétations.

A en croire les chefs traditionnels qui sont des archives vivantes dont la réalité et la fiabilité tiennent à la mémoire sociale, l'histoire des origines de Bè, c'est aussi celle d'une poignée d'hommes. Ainsi la création de Bè serait attribuée à un émigrant Ewé nommé ADELA (chasseur) venu de Viépé, un hameau de l'ancien Togo britannique, cherchant une bonne terre de refuge. Il parcourut tout le littoral, examina en chaque lieu la qualité du sol, considéra la végétation, évalua la protection de la faune et de la flore. Arrivé à un lieu, il découvrit une grande forêt primaire dans laquelle de grosses lianes ont tissé de véritables guet-apens. Il réfléchit et décida d'y demeurer. Sa femme et ses enfants l'ont rejoint peu après son départ.


Le vieux ADELA et sa famille s'installèrent dans un coin bien retranché de la forêt vierge. Ce lieu était très difficile à repérer par les négriers qui pratiquaient la traite d'esclaves sur toute la côte du Golfe de Guinée. En raison de la sécurité qu'offrait cet abri, ADELA décida de l'appeler "BE" qui veut dire en langue Ewé "caché". Au bout de quelques lustres, arrivèrent d'autres migrants fuyant la traite négrière qui ravageait la côte. ADELA eut de nouveau trois enfants : EYA, DEGUINI et TEDO. Devenus majeurs et père de famille, ils quittèrent leur famille pour créer chacun un village indépendant. Ces trois villages deviendront plus tard, en raison de l'extension du hameau paternel, des quartiers de la même localité. C'est ainsi qu'on attribue la fondation de Bè Amoutivé à Eya, celle de Bè Kpéhénou à Deguini et celle de Bè Apéyémé à Tédó. A noter que ces quartiers sont les vieux quartiers les plus peuplés du centre de la ville de Lomé d'aujourd'hui.

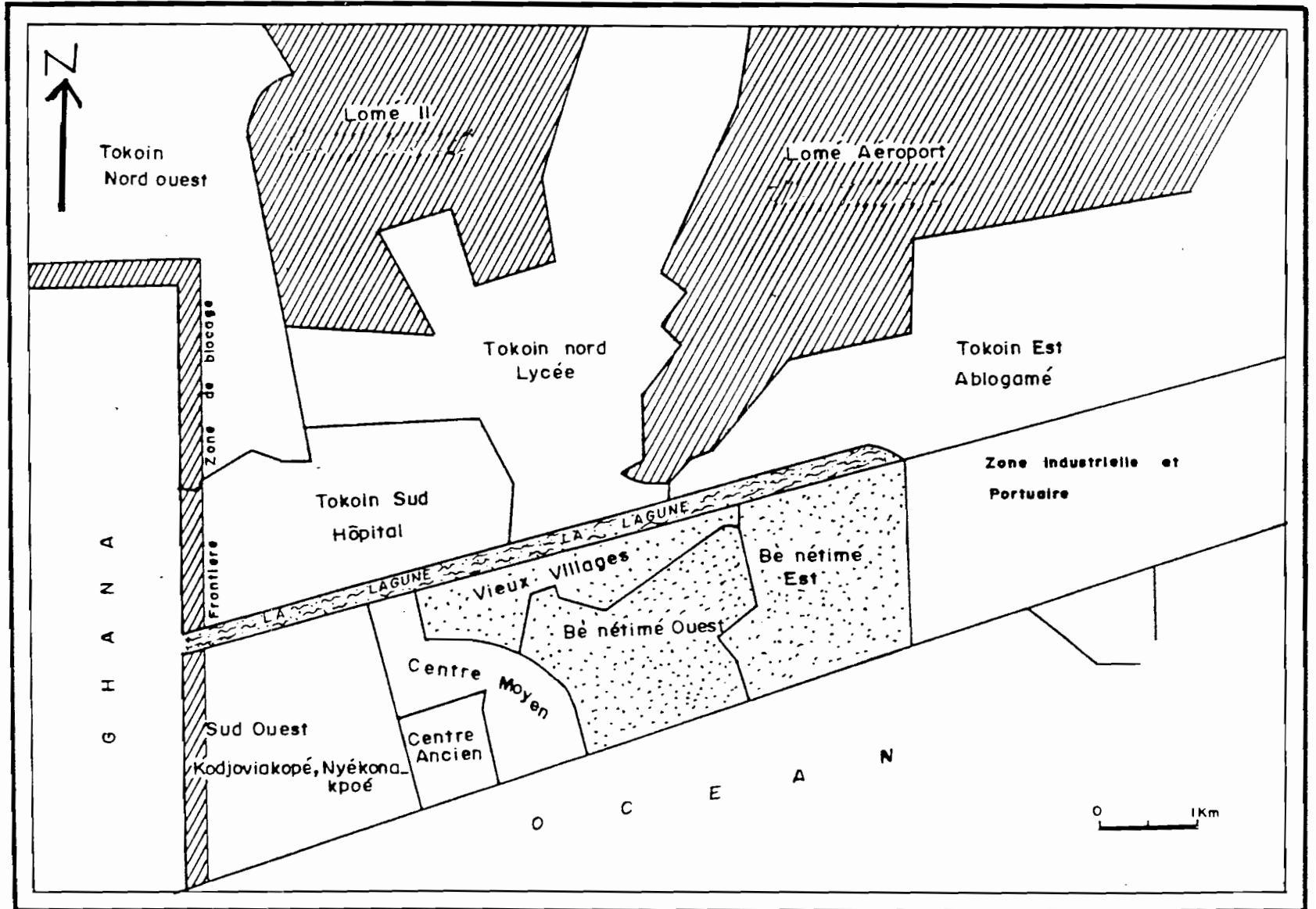
Du vivant de Adéla, un féticheur nommé Agogo arriva à Bè, venant du Dahomey (actuel Bénin).

L'étranger fut l'objet d'un accueil chaleureux de la part des premiers occupants. En guise d'hospitalité, Agogo obtint facilement une parcelle de terrain. Car ici l'hospitalité s'apprécie à l'égard de l'étranger. Elle ne se limite pas seulement au gîte et au couvert. Ce qui permit à ce dernier de s'installer avec son fétiche Nyigblin. A cause de son fétiche, Agogo n'a jamais voulu défricher cette forêt qu'on lui a donnée. De là viendrait l'origine de la forêt sacrée, "case" de fétiche qui occupe aujourd'hui le centre de Bè (fig. 8).

Figure 8 : Bè et sa forêt sacrée



Carte n°14  Zones de BE dans la ville de Lomé



Elle demeure le centre d'initiation des néophytes Vodou. Le grand prêtre, successeur d'Agogo vit seul dans une case au sein de la forêt. Habituellement assez âgé, il est servi et assisté par des collaborateurs.

Ce grand prêtre représente à la fois les dieux de la terre et les ancêtres. Il est considéré comme le signe de la paix, de la réconciliation et du pardon. Il établit des liens de nature religieuse entre la communauté bè et le sol.

Le chef de clan, qui n'est autre que le fondateur du village, dispose lui aussi d'un pouvoir étendu. Il dirige et contrôle la vie spirituelle et l'organisation socio-économique de la tribu. Il exerce également une grande influence sur la répartition des terres et de ce fait, il se crée un véritable traité d'alliance entre lui et les dieux du sol, afin que lui et les autres occupants se sentent heureux et satisfaits sur la nouvelle terre.

Ce pouvoir, comment est-il dévolu ? Comment le terroir est-il géré dans cette tribu ? Dans ce qui suivra, ce sont à ces questions que nous tenterons de répondre. Elles permettront de cerner le fondement des mécanismes fonciers coutumiers auxquels sera assujettie plus tard la gestion des terrains urbains à Lomé.

6.2. LA TRIBU ET LA TERRE

L'organisation politique et sociale en pays Bè et Aflao est dirigée par les chefs de clan ou de quartiers dont l'autorité est

limitée par l'indépendance du grand prêtre de la forêt sacrée et des chefs subalternes (Notables, Conseil des Vieux).

Le pouvoir du chef de terre va de l'organisation de la vie quotidienne de la tribu jusqu'à la gestion des trois espaces qui composent le terroir :

- l'espace de la reproduction sociale, le village ;
- l'espace agricole, les champs ;
- l'espace cynégétique.

Il importe de déterminer les dimensions de cette autorité à partir desquelles les pratiques foncières sont conçues.

L'économie des tribus Bè et Aflao qui était essentiellement agricole repose sur l'exploitation de la nature: l'agriculture, la chasse, la pêche, la cueillette.

La terre est considérée comme un don des dieux aux hommes et à des occasions précises, de multiples cérémonies sont organisées en dévotion à ces dieux pour obtenir de bonnes récoltes, la pluie, la prospérité. Le chef de terre par qui l'on adresse les prières et les louanges aux dieux de la terre, devient l'intermédiaire entre les dieux et son peuple. Il intervient constamment dans la vie quotidienne de son peuple, ce qui lui confère un statut de chef, un caractère sacré, source de prestige et de puissance. En plus, il légifère et punit. Octroie des parcelles en vue de leur exploitation, c'est-à-dire concède

l'usufruit. En outre, il est à la fois l'arbitre et le juge. Il intervient pour calmer les dieux si la terre parvenait à être "souillée" suite à des offenses d'actes blasphématoires ou des infractions à la morale et aux habitudes de vie. C'est la raison pour laquelle, il est appelé "**chef de terre**". A sa mort il est remplacé par un autre membre du clan. Le choix de ce dernier est fondé sur le principe de séniorité. Ce principe vivement décrit par THOMAS (1977) a pour règle :

«le vivant le plus proche du premier ancêtre a toujours la suprématie. On est plus vieux ou plus jeune que quelqu'un, ce qui veut dire qu'on peut lui donner des ordres ou en recevoir ; et la branche aînée, quel que soit l'âge des représentants vivants, a toujours le pas sur la branche cadette, même si celle-ci comporte des membres plus âgés. Ainsi la qualité du chef passe du frère aîné au frère cadet, et ainsi de suite jusqu'à l'extinction de la génération».

Le caractère religieux du sol illustre la conception du droit coutumier chez les Bè et Aflao. En effet, aucune terre n'est vacante et sans maître dans le terroir ; même inhabitée elle est possédée par les forces surnaturelles auxquelles on doit du respect par une fréquente immolation de bétail, moyen de favoriser sa fertilité. L'attachement au sol est encore une preuve de l'attachement aux ancêtres (KOUASSIGAN, 1966). Ainsi la relation terre-hommes chez les Aflao ou Bè est une relation sacrée. En ce sens, la terre est sacrée et ne peut être possédée car ce n'est pas l'homme qui possède la terre, mais c'est la terre qui possède l'homme (DELAFOSSÉ, 1925). L'espace de reproduction social qu'est le village est un immeuble collectif. L'alliance entre l'homme et les dieux de la terre a pour effet

de conférer au groupe social des droits exclusifs sur le domaine du village. Toutefois il est important de distinguer le droit du premier occupant. Il trouve son expression lorsqu'en présence de plusieurs demandeurs de terrains, suite à une migration massive par exemple, il revient au premier arrivé sur les lieux qui a effectivement mis en exploitation la terre de faire d'abord ses choix, en indiquant les limites de son domaine et celles des terres réservées à sa progéniture. Ce n'est qu'après cette distinction que le reste des terres peuvent accueillir librement d'autres demandeurs. Quelques espèces d'arbres et les cours d'eau servent à délimiter les propriétés (rônier, baobab, acajou, iroco).

Cette prérogative de choisir le premier une ou des parcelles pour construire sa propre case et de constituer une réserve pour ses enfants (patrimoine familial) pour la raison d'être le premier occupant des lieux, se retrouve dans plusieurs tribus forestières de l'Afrique noire. Une fois le partage effectué et les réserves constituées, les exploitants restent unis par la communauté d'origine, de religion et d'intérêts. C'est ce que soulignent CROUSSE et LE ROY (1986) faisant allusion à l'esprit de communauté autour de la terre en ces termes : *« nous vivons de la même terre lui et moi »*.

En ce qui concerne l'espace agricole situé à l'auréole du village, c'est au chef de terre qu'il revient encore d'en céder le droit d'usage à tous les membres du village qui le désirent. Les terres de cette catégorie, qui ne sont pas encore exploitées

ou mises en jachère, constituent l'espace commun privé dans lequel toute personne qui le désire pourrait pratiquer la chasse, faire la cueillette et la pêche.

Il convient d'ajouter qu'en somme, tous les exploitants jouissent d'un droit collectif d'usage et d'exploitation sur l'ensemble du communal. En aucun cas, ils ne peuvent exercer le droit de propriété à l'occidental car la terre en étant divinisée demeure en premier lieu le bien des dieux et des ancêtres et ne saurait être vendue ni acquise par l'homme, ni faire l'objet de quelques transactions quelles qu'elles soient. On entend donc qu'il n'existe pas de droit de propriété au profit du particulier, et dire que la terre est au chef, c'est simplement affirmer qu'elle appartient au clan ou à la tribu. Avant d'être un bien d'un particulier disait E. LE BRIS (1982), la terre est d'abord un bien de la communauté pour deux raisons principales:

- elle est le support de valeur religieuse et revêt un caractère sacré ;
- l'individu n'a pas, en tant que tel, une autonomie qui l'autorise à s'approprier une terre.

Ce mode de tenure présente d'autres caractéristiques particulières qu'il convient d'en parler. Chaque homme adulte de la tribu peut mettre en valeur une part du bien commun familial assurant ainsi une continuelle exploitation du domaine. L'aîné d'une génération peut disposer des biens du patrimoine familial (champ de cultures) et ce patrimoine passe de main en main,

toujours du plus âgé d'une génération au plus âgé de l'autre. Ainsi, à la mort de son père, un jeune homme peut voir les champs paternels revenir à son oncle comme le dit LE BRIS (1982) :

«la terre du lignage est en effet destinée à la reproduction du groupe ; elle doit subvenir aux besoins de ses membres présents et futurs».

Ce système a l'avantage de donner le sens de solidarité au sein du clan et de faire garder le patrimoine familial indivis d'âge en âge. De ce fait son aliénation est interdite. La terre étant la seule source de subsistance du groupe, l'aliéner c'est à la fois condamner sans doute le groupe aux pires privations et le contraindre outre mesure à se désorganiser. On comprend donc que l'interdiction ancestrale est sous-tendue par le souci primordial d'assurer, en plus de la cohésion, la subsistance de la société dans le temps. C'est par là-même que se trouvent garantis la fierté et l'honneur du groupe, car ici comme ailleurs, la dignité de l'homme se mesure à l'aune de ses liens avec la terre sur laquelle il vit. Compte tenu de la division sexuelle du travail, les femmes ne bénéficient pas de ce droit d'usage. Les hommes sont les chasseurs, les bûcherons, les pêcheurs et ce statut en rapport avec leur force physique leur confère le droit de jouir des biens de succession pour pouvoir reproduire l'espace : création de nouveaux villages, abattage de forêt pour les champs de cultures, etc... Dans le cas où le bénéficiaire se révèle incapable de mettre en valeur la parcelle que la collectivité lui a attribuée, celle-ci retourne dans la masse des terres du groupe.

La coutume foncière africaine a fait l'objet d'une littérature abondante. Celles qui se rapprochent du système togolais des Bè sont en particulier les études de JONES (1949) sur les systèmes fonciers des Ibo (Nigéria). Le système Ibo de tenure foncière, écrit-il, est basé sur trois principes fondamentaux : *«que la terre en dernier ressort dépend de la communauté et ne peut être aliénée sans son consentement ; qu'à l'intérieur de la communauté, chaque membre a droit à une étendue correspondant à ses divers besoins, terrain de construction, jardins ou champs ; enfin que nul ne restera sans terre»*. Les mêmes pratiques ont été constatées chez les Bamiléké, tribu du nord du Cameroun et dans les tribus Bakoko du Congo. DELAROZIERE (1949) disait des Bamiléké :

«Les Bamiléké ne connaissent pas la propriété privée individuelle de la terre. Les relations entre la terre et les aïeux de la tribu sont assez puissantes pour faire obstacle à l'apparition des droits individuels et privatifs sur la terre. Les véritables propriétaires, si l'on peut dire, seraient les aïeux et les vivants ne tiendraient de ceux-ci qu'un simple droit de jouissance».

Poursuivant les mêmes analyses, NICOD (1943) écrivait sur les Bakoko :

«L'idée d'appropriation individuelle de la terre est inconcevable, la terre appartient au NGUE, force créatrice habitant dans la terre».

Toutes ces analyses sur le régime coutumier nous rapprochent des pratiques foncières décrites sur les Bè et Aflao.

En prévision des prochaines difficultés à cerner les modes d'acquisition des terrains dans ce milieu qui deviendra urbain et pour faire progresser efficacement la compréhension du droit

coutumier du sol il apparaît nécessaire que nous insistons sur deux points saillants intimement liés que le mode de tenure foncière des Bè a dégagé : le caractère communautaire de la terre et le caractère inaliénable de la terre. Le principe du droit collectif de la terre se résume à ce que VENNETIER (1985:198) écrivait parlant du régime coutumier du Congo :

«le droit foncier coutumier présente les caractéristiques essentielles suivantes : la terre "appartient" au groupe clanique dont elle assure l'existence par la cueillette, la chasse, la pêche, l'agriculture, et les membres de ce groupes ont, à l'intérieur de ce "domaine", un droit d'usage permanent selon les règles traditionnelles. Chaque exploitant, jouit des fruits de son travail et les parcelles mises en cultures par chacun retombent dans le bien commun lorsqu'elles retournent à la jachère. Il n'y a pas de propriété privée individuelle ou familiale, et celle-ci n'est apparue qu'avec l'introduction des cultures arbustives (café, cacao) orientées vers la commercialisation, et l'immatriculation des plantations correspondantes».

En d'autres termes, l'individu, ni une fraction du groupe ne peut se prévaloir d'un droit de propriété exclusif sur une quelconque parcelle des terres de la collectivité. L'individu a un simple droit de l'exploitation des parcelles que lui remet la collectivité.

Sur le plan de l'aliénation du sol, il est dit et montré que la collectivité propriétaire de la terre ne peut, en principe, la concéder qu'à ses propres membres qui ne peuvent s'en servir que pour ses propres besoins. Ni le chef de terre, ni les individus pris en tant que tels ne peuvent l'aliéner pour des raisons déjà élucidées.

Voilà la situation foncière coutumière qui prévalait en pays Bè avant l'arrivée des migrants européens et africains.

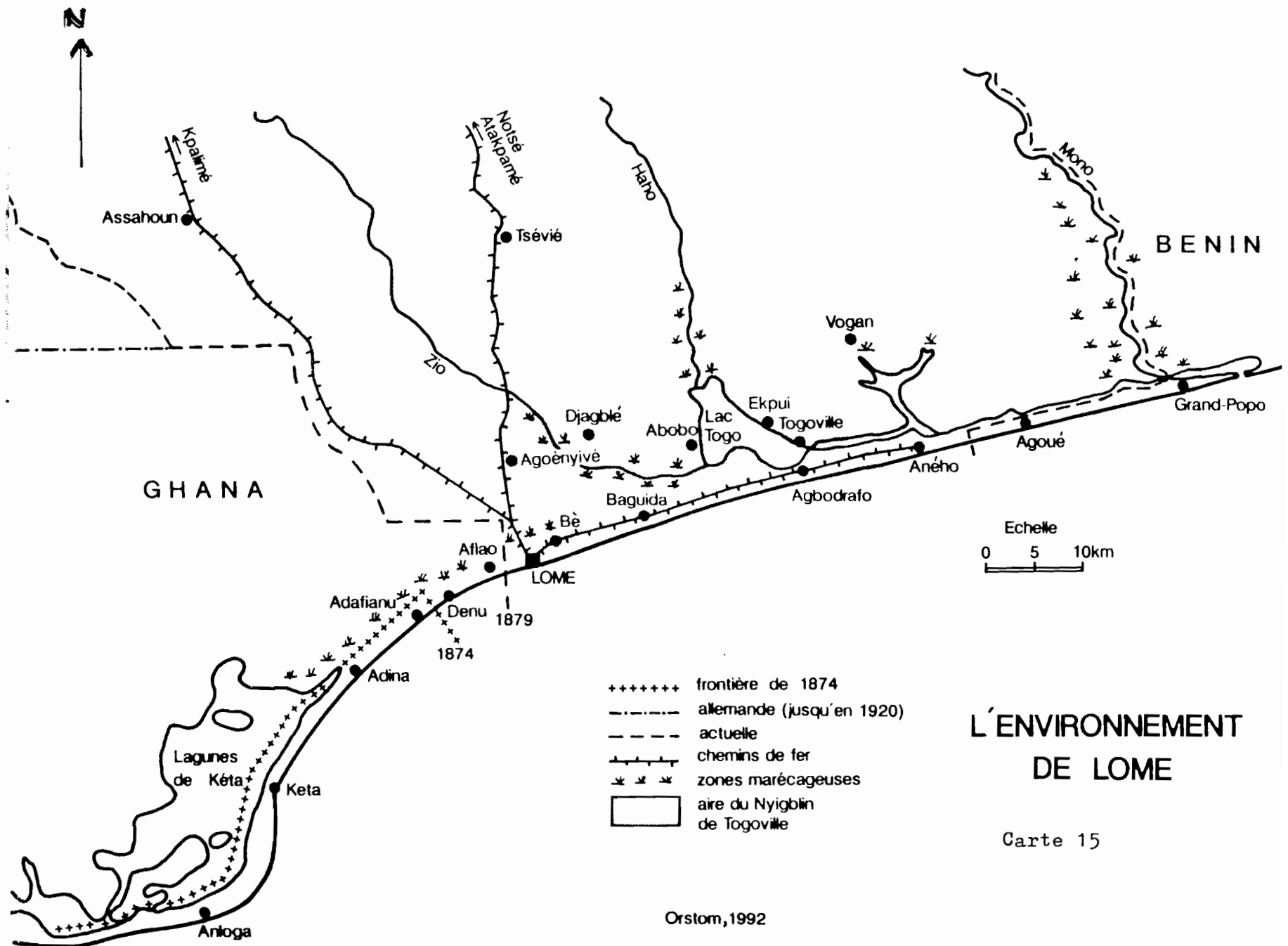
L'analyse du régime coutumier nous invite à franchir le pas et à présent, examinons ce qui s'est passé à l'arrivée des étrangers.

Maintenant que les Bè ne vont plus vivre tous seuls sur leur terre, comment vont-ils permettre à l'étranger de cohabiter avec eux ?

7. LES ETAPES DES MUTATIONS FONCIERES : DU DROIT COUTUMIER AU LIVRE FONCIER

7.1. SITUATION FONCIERE A L'ARRIVEE DES MIGRANTS AFRICAINS

Les tous premiers migrants arrivés sur la côte togolaise, à côté des villages Bè, furent les migrants africains commerçants : Anlo, Mina, Haoussa, Sierra Léonais, Brésiliens. Ces commerçants jouaient de leur position d'intermédiaire, juste avant la colonisation allemande. En effet, en 1874, les Anglais avaient étendu sur le littoral de la basse Volta leur autorité et leur système douanier redoutés par les commerçants. Pour échapper aux taxes douanières (10%, mais jusqu'à 100% pour les marchandises non anglaises) MARGUERAT (1985:78-80), les marchands de la région de Kéta, un bourg commercial du pays frontalier Ghana, glissèrent plus à l'Est jusqu'à proximité du territoire des Bè, pour y créer vers 1877, un poste commercial qui prospéra rapidement. Il devient un centre d'importation et de redistribution vers l'hinterland (carte 15).



L'ENVIRONNEMENT DE LOMÉ

Carte 15

L'ouverture des communautés Bè à ce monde extérieur, va marquer le point de départ de la mutation des agglomérations rurales en cité.

Devant le besoin d'espace pour implanter leurs commerces, les commerçants vont s'adresser tour à tour au chef de terre des Bè, propriétaire des lieux. Les terres sont d'abord cédées en donation, oralement, de façon coutumière. Le chef de terre recevait en contre partie ou en échange des boissons alcoolisées, du tabac, ^{des armes à feu}, des tissus et de la quincaillerie.

Selon l'histoire des historiens, on nota à l'époque une course à la terre. Chaque marchand manifestait le désir d'acquérir un lopin de terre. Compte tenu des bousculades à la porte du chef de terre et des confusions, les donations sont assorties d'un contrat écrit.

Le tout premier de ce contrat de cession de terre que nous avons retrouvé dans les archives est celui qui prouve la donation entre le chef DADZI et M. BRUCE commerçant anlo, venu de Kéta. Ce contrat date de l'année 1887 et est rédigé en ces termes rapportés par ASMIS (1912:132).

DONATION DADZI - BRUCE

Moi DADZI, je suis le Roi actuel, et Mr BRUCE est le premier homme à être venu me demander à s'installer sur la plage pour y faire du commerce. J'ai bien voulu lui donner "un terrain" et il l'a donné à son tour à ma présence à son fils Quarshy BRUCE. Et ce Quarshy BRUCE, est le premier homme qui a construit une maison sur la plage et a appelé cet endroit ou cette plage LOME, que les

Blancs appellent maintenant BE BEACH. Cette terre est à moi. C'est moi qui l'ai donnée à Mr BRUCE qui l'a donnée à son fils Quarshy BRUCE en ma présence. Et s'il y a quelqu'un pou dire que cette terre lui appartient, qu'il montre de quelle manière elle lui appartient.

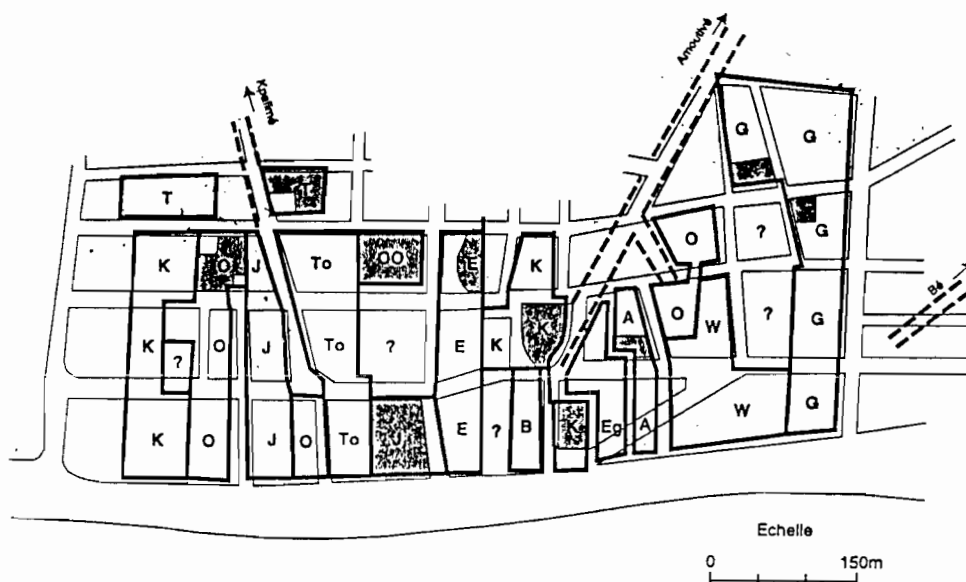
Le 17 janvier 1877

Roi DADZI.

Le document comprend un croquis de terrain qui a le grand intérêt de localiser les propriétaires riverains. C'est tout autour de cette propriété BRUCE que d'autres commerçants vont acquérir auprès du Roi DADZI des parcelles. Les terres sont distribuées en donation mais en échange de quelques marchandises et boissons alcoolisées. Et Lomé naîtra ainsi.

La reconstitution de la carte foncière de ce premier quartier de Lomé a le grand intérêt de faire apparaître les propriétés de Williams, Anthony, Edjamé, Oklu, Acolatsè, Tamakloé etc... Les parcelles sont de très grandes taille. La moyenne est de 2 150 m². A noter que ce premier quartier est demeuré le quartier commercial de Lomé jusqu'à nos jours (voir carte 16). Il faut souligner que ces premiers arrivant n'avaient pour la plupart, guère de capital à faire fructifier, si ce n'est ces terrains acquis pour quelques bouteilles d'alcool. Aussi acceptèrent-ils de signer des contrats léonins avec des firmes européennes, quand celles-ci arrivèrent : La Bremen Factorei en 1881, l'anglaise Swanzy en décembre 1882, la Wöllber Brohm en Septembre 1883 (MARGUERAT 1997:72). Tous ces contrats, en anglais et en livre sterling, garantissent au locataire des baux forts

Carte 16 L'appropriation initiale des terrains



L'APPROPRIATION INITIALE DES TERRAINS
Reconstituée à partir du plan de 1891
(fond de carte actuel)

Propriétaires originels cités par Kwakumé

B = Bruce
W = Williams
A = Anthony
E = Edjame (Adjama)
O = Oklu

J = J. Accolatsé
T = Tamakloe
To = Toffa
OO = Olympio
K = Kudawu - Djagblo

(Non cités mais vraisemblables :)
Eg = Eguagoo (de Denu)
G = Gbogbo-Assah (d'Adafionu)



Encore propriété de la famille aujourd' hui

Source : Yves MARGUERAT

longs (25 ans, par exemple), avec la possibilité pour celui-ci de les rompre avec un simple préavis, alors que le propriétaire ne peut en aucun cas l'annuler. Ainsi apparaît peu à peu aux yeux des indigènes une nouvelle forme d'usage de la terre de donation, celle de la location qui demeurera l'une des caractéristiques pratiques foncières à Lomé jusqu'à nos jours.

A remarquer que cette série de donation va se poursuivre jusqu'à l'arrivée de l'administrateur allemand.

L'examen de la situation foncière à l'arrivée des migrants commerçants africains, fondateurs de la ville de Lomé, appelle l'analyse de celle de la période de la colonisation allemande.

7.2. SITUATION FONCIERE AU DEBUT DE LA COLONISATION ALLEMANDE ET FRANÇAISE

Le 6 mars 1897, Auguste KÜHLER alors Gouverneur des colonies décida de transférer le siège de l'administration allemande à Lomé vu l'importance que prenait ce bourg commercial convoité déjà par les Anglais qui s'apprétaient aussi à l'annexer.

Verkündung

Keiserlicher
Landeshauptmann von Togo.

Es wird hiermit zur öffentlichen
Kenntnis gebracht, daß die
Keiserliche Landeshauptmann-
schaft am fünfzigsten Tage von
Sebbé nach Lomé verlegt worden ist.
Lomé, den 6. März 1897.
Der Keiserliche Landeshauptmann.
Köhler



1. 458.

TRADUCTION

Le Chef de l'Administration Impériale
du Territoire du Togo

Communiqué⁽¹⁾

Par la présente, le chef-lieu de l'administration territoriale est transféré ce jour de Sebbé à Lomé.

Lomé, le 6 mars 1897

Le Chef de l'administration impériale du territoire

Köhler

(1) Acte fondateur par lequel August Köhler rend publique la décision de transfert de la capitale du Togo

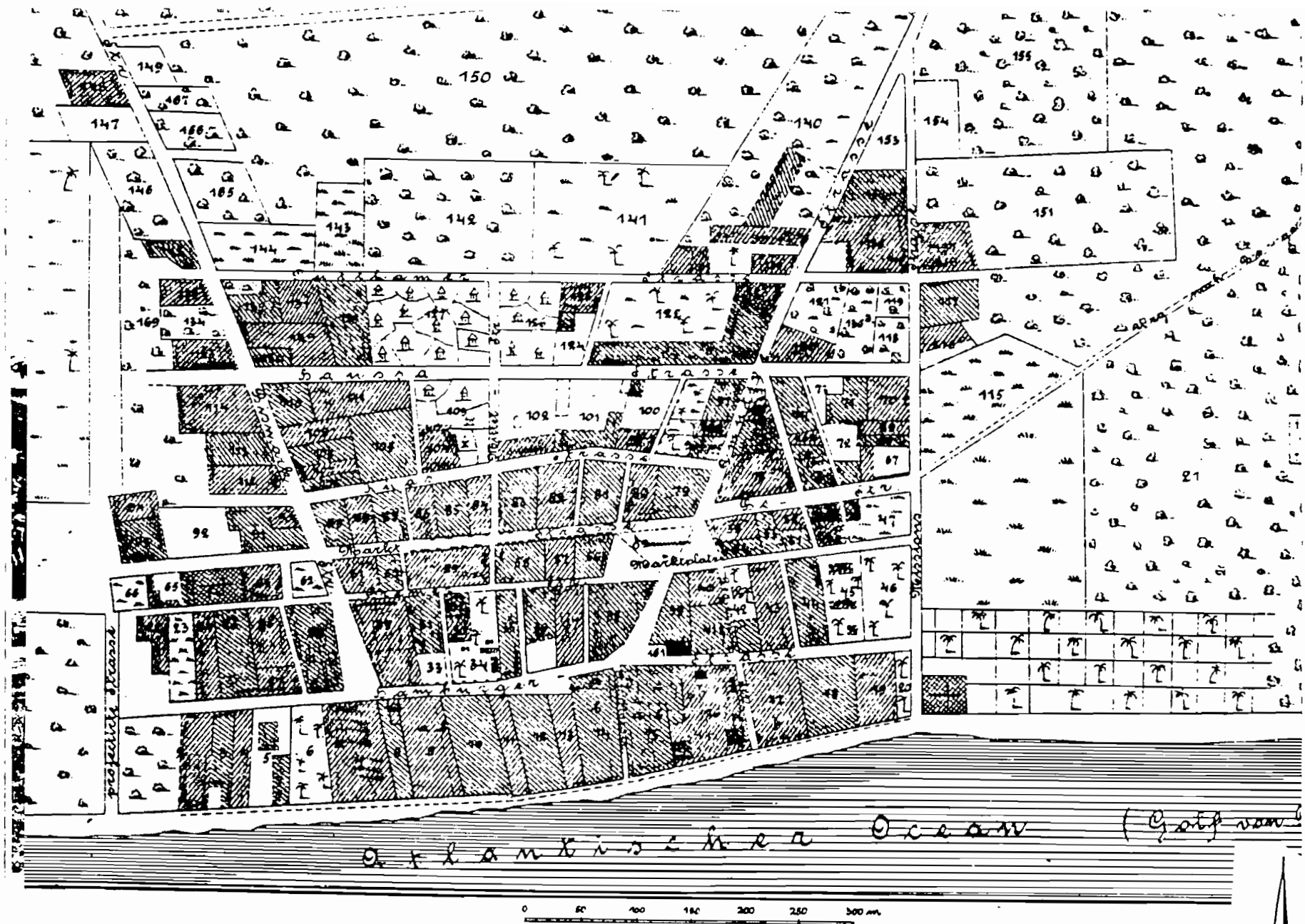
Avant l'arrivée de l'administration allemande, l'évolution de la propriété foncière s'est opérée en dehors de toute action administrative. Maintenant que Lomé est devenue la capitale du pays, cette nouvelle position conduit au réexamen de toutes les forces foncières qui participent à la production du sol dans la jeune cité. Aussi le législateur est-il amené à s'interroger sur la question suivante : faudrait-il partir de la table rase qui doit disqualifier les conceptions et pratiques "archaïques" des autochtones ou faire ancrer dans leur mentalité la notion de propriété civiliste (droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue) ?

Faudrait-il mettre au rancart les pratiques des indigènes?

Après de longues tergiversations, l'administration allemande s'est gardée de troubler les pratiques foncières existantes. Elle a limité son action, en la matière, en s'octroyant un vaste espace de 150 hectares pour créer, par juxtaposition, un quartier administratif et à instituer le GRUNDBUCH en 1904 pour assurer la garantie des droits fonciers déjà établis. Donc à la différence d'autres capitales africaines, où l'Etat colonial a "accaparé" plus ou moins brutalement le sol urbain (quitte à le redistribuer en concessions), à Lomé la propriété privée, individuelle, transmissible au sens européen du terme est donc reconnue dès le départ et entérinée par l'administration allemande parallèlement au droit coutumier qui demeure.

Il convient d'indiquer que dès 1898, les Allemands avaient envisagé l'ouverture de ce livre foncier, mais il faudra attendre une ordonnance impériale du 21 novembre 1902 pour qu'il soit effectivement institué (CORNEVIN 1968:173-174).

Le tout premier plan cadastral de la ville dressé par KLOSE dénombre 171 parcelles (carte 17).



Carte 17

PLAN DE LOME EN 1896, dessiné par H. Klose.

Ce plan a permis d'enregistrer au Grundbuch les parcelles acquises par donation, mesure qui fonde leur validité juridique. Il semblerait que sur le plan urbanistique l'inscription au Grundbuch visait aussi à corriger le caractère anisotrope et anarchique des occupations et à donner l'allure du plan de la ville de Hambourg à la ville de Lomé. Les parcelles acquises jusqu'alors n'avaient guère les formes géométriques régulières.

Notre enquête documentaire à propos du Grundbuch révèle que sur les 171 parcelles acquises par donations 43, soit 25% appartiennent aux Européens dont :

- 7 louées
- 1 sans destination précise
- 6 réservées pour les cimetières
- 3 pour les missions catholique et protestante
- 26 utilisées pour les activités de commerce et résidence.

Les autres parcelles, 128 lots, appartiennent aux Africains commerçants anlo, mina, dont :

- 32 parcelles soit 18,7% des lots bâtis appartenant à 4 propriétaires et réellement utilisées pour le commerce ou les résidences ;

- 96 parcelles soit 56% appartenant à 10 propriétaires supportent des cases, des entrepôts ou hangars de toutes sortes. Cette répartition montre la mainmise des marchands sur le foncier urbain à Lomé.

Il convient d'indiquer qu'à travers l'appropriation de ces terres généralement par donation, un fait nouveau apparaît qu'on ne peut s'appliquer à passer sous silence.

Porte ouverte sur l'océan, la ville naissante de Lomé sera le théâtre de fortes convoitises foncières. Cela s'explique par le rapport capitaliste qu'entretiendront désormais les commerçants avec les chefs de terre. Maintenant qu'on peut enregistrer ou légaliser les donations, en devenir le propriétaire légal, les commerçants, en plus des terrains acquis par donation, terrains utilisés pour installer leur résidence et leur commerce, vont profiter de l'opportunité offerte par le Grundbuch pour conquérir de vastes domaines. Une bourgeoisie foncière se crée à Lomé. De vastes espaces seront acquis auprès des chefs de terre par donation (à titre pratiquement gratuit, hospitalité africaine oblige). Ces terrains seront ensuite morcelés et revendus à d'autres marchands fraîchement arrivés en ville. Ils réalisent ainsi de véritables bénéfices substantiels. C'est ainsi qu'un domaine d'une superficie de 170 hectares, objet du titre foncier n° 521, acquis par Augustino de Souza en échange de 4 bouteilles de Rhum, 4 bouteilles de gin, 2 barils de poudre et 2 barriques de tabac (MARGUERAT 1992:68) morcelé en de milliers de parcelles, sera entièrement vendu à d'autres commerçants indiens et libanais à des prix défiant toute concurrence.

La terre étant devenue une source de profit va donner lieu à une véritable course à la fortune dans laquelle tous les coups seront permis.

Pour les commerçants, le sol est dénué des valeurs religieuses et ancestrales ou affectives qui en interdisent la vente. Eux sont des commerçants, venus à Lomé pour faire des

affaires, pour y faire fortune. Pour eux, la terre est une marchandise comme toute une autre, qu'on peut acheter, louer, revendre pour faire le maximum de bénéfice.

Par la suite, ils sont devenus des notables très riches par le produit de la vente des terrains. Leurs descendants constituent les vieilles familles de la bourgeoisie côtière dont on connaît les influences sur la vie politique et économique de la ville.

La plaque tournante de cette nouvelle pratique est le suivi des autochtones. Par exemple les petits fils du Chef DADZI ont morcelé en 500 parcelles leur avoir foncier, objet du titre foncier n° 6615. Toutes les parcelles ont été vendues par moyens d'astuces commerciales dans le but d'avoir le maximum d'argent liquide. Ici on vend frauduleusement des parcelles appartenant à autrui, là on vend le même terrain plusieurs fois à de différents acheteurs; ailleurs on tente de s'approprier privativement les terres de toute une collectivité.

Finalement c'est le système d'achat et revente de terrain qui structura la dynamique foncière à Lomé, et qui caractérisera les premières mutations foncières jusqu'à la première guerre mondiale.

Les marchands venus d'ailleurs ont "acheté" la terre aux autochtones, l'ont morcelé et revendu activement ; ils n'avaient avec la terre, que des rapports capitalistes. C'est donc principalement par leur fait que la terre va perdre son caractère

inaliénable et du coup, acquérir une valeur marchande. Les acquéreurs l'étaient en leur nom personnel, faisant ainsi de leurs acquisitions des biens individuels, modifiant ainsi le statut de la terre. Et compte tenu de la nécessaire adéquation du régime foncier et de l'organisation sociale, la terre va devenir virtuellement un bien aliénable et individuel.

On remarquera qu'au clivage de cette nouvelle pratique foncière qui se solidifie chaque jour, sous la pression constante des migrants, la conception coutumière de la terre perd de vitesse. Sa vigueur devient attiédie disons panachée. La manifestation la plus visible est l'éclatement des domaines collectifs observables sur les fronts d'urbanisation. La mutation du statut traditionnel de la terre s'est traduite par l'apparition des litiges fonciers au sein des familles. Les ventes de terrain, les contrats de donation ou d'échange sont autant de circonstances au cours desquelles surgissent des situations conflictuelles les plus déchirantes qu'on ne peut parfois taire que devant les juridictions coutumières.

En effet, à l'arrivée des migrants commerçants Anlo, Mina etc... et devant la nécessité de s'installer définitivement en ville, la terre qui traditionnellement n'est pas un bien (de bien-fonds) dans son acceptation juridique moderne mais plutôt un lieu, le support d'une relation entre groupes pour des finalités certes productrices mais aussi religieuses, va s'altérer, se désagréger. Les grandes propriétés collectives appartenant à de grandes familles, Dadzi, Adjalle, etc..., au

etc..., au sein desquelles un chef de terre en a la gestion vont subir des lotissements, des fragmentations.

Il est à signifier qu'avec la monétarisation qui accompagne les échanges de toute nature, l'aliénation des biens fonciers qui fut traditionnellement prohibée se situe désormais à la remorque d'une urbanisation à parcelles achetées.

Les chefs de terre peuvent vendre des îlots de propriété sans contrainte aucune. Ce faisant ils destinent d'autres zones à l'extension de la ville, naturellement. Mais lentement mais sûrement, on assiste au reclassement par phagocytose de tous les hameaux Bè et Aflao. Ils passeront du rural à l'urbain.

Ainsi se constitue-t-il peu à peu, parallèlement au droit coutumier, un droit de propriété individuel. Il s'établit une nouvelle structure foncière qui sur le plan juridique doit satisfaire à des exigences que ne pouvaient prévoir ni la tradition dont elle est issue, ni les règles administratives qui vont l'influencer.

La prise en charge de l'occupation des terres de la ville embryonnaire de Lomé par l'administration allemande va durer jusqu'en 1912, à la veille de la lère guerre mondiale.

Après la guerre, l'administration française succède à celle de l'Allemagne. Lorsqu'elle hérita la ville, à son tour elle ne modifie pas les règles du jeu. Les particuliers vont conserver leur prépondérance sur la terre. Ils en sont les maîtres.

Vu l'ampleur que prenait l'esprit mercantile que les habitants de la cité nourrissaient à propos de la terre et surtout la proportion de plus en plus grande des litiges fonciers, l'administration française va manifester sa volonté de participer au jeu foncier par le décret du 23 décembre 1922. Par ce décret, elle veut assurer les droits européens de propriété sur les terres déjà acquises et celles qui le seront.

Son action fut d'abord l'institution du livre foncier en lieu et place du Grundbuch. La procédure de transcription est l'immatriculation foncière destinée à juguler les conflits fonciers. Légalement la substitution s'opère sans préjudice des droits résultant du Grundbuch. Il est en effet écrit que *"l'abrogation de la loi allemande ne porte aucune atteinte aux droits légitimement acquis"* (décret du 23 décembre 1922:art 3). Le texte abrogeant la législation allemande rend applicable au Togo le décret du 24 juillet 1906 instituant le livre foncier dans les territoires de l'AOF. Le texte de 1906 contient entre autres, des dispositions relatives d'une part, à l'organisation et au fonctionnement, au but de l'institution et, d'autre part, aux procédures de transcription aux fins de garantie des droits.

Donc parallèlement au droit coutumier, existe le livre foncier inspiré par des considérations d'ordre juridique dans le domaine du droit immobilier. Le décret crée un service dit de la conservation foncière dont il détermine le fonctionnement et l'organisation. Le but de ce service est précité à l'article 1 du décret qui dispose que l'institution est chargée *"d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur*

les immeubles". Cette garantie, aux termes de l'article 2 est obtenue "*au moyen de publication sur le livre foncier*". La garantie résulte en réalité du caractère définitif et inattaquable du titre foncier. Elle consiste en ce que nul ne sera admis à remettre en cause ce document. Quels sont les principes généraux autour desquels se structure le livre foncier?

7.3. LE LIVRE FONCIER

7.3.1. Les principes généraux

Face aux difficultés décrites précédemment, l'administration française décida en 1922, comme nous l'avons dit, de procéder à l'institution du livre foncier destiné à se substituer au Grundbuch.

Le livre foncier est un document sur lequel sont inscrites les mutations concernant la propriété des immeubles et les autres droits réels. Il a été institué pour permettre d'assurer la sécurité du crédit immobilier tout en donnant une publicité générale et complète sur les droits de propriété d'un immeuble; il fait connaître les droits réels de toute nature pouvant exister sur celui-ci au profit d'un autre que le propriétaire. En d'autres termes, le livre foncier fait ressortir l'état complet de la situation des immeubles. Son institution repose sur les trois principes essentiels suivants :

- le principe absolu de l'inscription,
- le principe de la publicité foncière par le livre foncier,
- le principe de légalité.

Le principe absolu de l'inscription

L'acquisition, le transfert, la modification, l'extinction de tout droit sur un immeuble ne pouvait s'opérer que par l'inscription au livre foncier.

Le principe de la publicité foncière par le livre foncier

Le droit n'était constitué que par l'inscription préalable au livre foncier des droits de celui dont émane le consentement.

Le principe de la légalité

L'examen préalable de la requête est confié à un magistrat (juge du livre foncier).

Le système était complété par trois autres principes considérés comme accessoires :

- le principe du consentement formel selon lequel aucune inscription et radiation ne pouvaient être effectuées sans le consentement exprès de celui dont le droit se trouve affecté ;
- le principe de l'inscription sur requête qui empêche le juge d'agir d'office sauf pour les cas expressément prévus par la loi. Une inscription ne devant avoir lieu que sur requête, le notaire ou toute autre personne au profit ou à la charge de qui elle doit

être effectuée, ou que la loi autorise ou oblige à provoquer l'inscription, dépose au bureau foncier compétent l'acte justifiant l'existence du droit dont l'inscription est demandée ;

- le principe de la spécialité, en vertu de laquelle l'inscription ne pouvait être effectuée que sur des immeubles déterminés individuellement.

Le livre foncier dont les principes généraux viennent d'être décrits tire sa force non seulement dans sa conception juridique mais aussi dans sa structure.

7.3.2. De quoi est composé le livre foncier ?

Le livre foncier se compose d'un TITRE, qui contient la désignation du propriétaire en trois sections. La première est destinée à recevoir la désignation des immeubles, le mode d'acquisition (vente, adjudication, échange, donation, etc...), les mentions de transfert, de réunion de plusieurs immeubles en un seul, de divisions ou d'élimination d'un immeuble.

La deuxième section comporte les charges et les restrictions au droit de disposer et destinée à recevoir les inscriptions suivantes : usufruit, droit d'habitation et d'usage, servitudes foncières, restrictions au droit de disposer, bail de plus de 12 années, droit à la résolution d'un contrat, droit à la révocation d'un contrat.

Pour que le livre foncier ait toute sa valeur, il faut que le public puisse le consulter facilement. Toute personne qui invoque un intérêt légal peut avoir connaissance de son contenu par deux moyens :

- la consultation directe du livre foncier et ses annexes au bureau foncier. Les années sont constituées par les documents qui ont servi de base à l'inscription et qui ont été soumis à l'examen du juge du livre foncier. Pour faciliter les recherches, il est prescrit de donner un numéro d'annexe à chaque requête faisant l'objet d'une ordonnance d'inscription et par année. Ce numéro est porté à la fin de chaque inscription au livre foncier, avant la signature du juge ;
- la délivrance des copies, extraits ou certificats.

Qu'en est-il de la procédure de transcription ?

7.3.3. Procédure de transcription : l'immatriculation foncière

Le décret du 23 décembre 1922, rendant applicable au Togo les dispositions du décret du 24 juillet 1906 portant sur la réorganisation de la propriété foncière en Afrique occidentale française édicte la procédure de transcription qui est l'immatriculation. C'est une adaptation de l'Acte Torrens en vue

de consolider les droits que l'individu a acquis sur les terres par héritage ou par leur mise en valeur (CORNEVIN 1962:239).

7.3.3.1. *Principes généraux*

L'application de l'immatriculation foncière a permis l'institution d'un service de la conservation de la propriété et les droits fonciers dont l'objet de constatation ou d'attribution est de préciser, de clarifier, d'enregistrer les droits coutumiers. La procédure édictée est essentiellement administrative mais assure aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles. Les titulaires coutumiers de terrains peuvent s'ils le veulent, faire confirmer et constater leurs droits individuels ou collectifs. Si la requête est fondée la garantie (un titre écrit) n'est obtenue qu'après la publication sur le livre foncier. Ce livre foncier constitue un compte particulier ouvert pour chaque immeuble immatriculé.

7.3.3.2. *Procédure d'immatriculation*

La procédure consiste à formuler une requête. le chef de terre ou le mandataire (au nom de sa collectivité pour les terrains collectifs) ou un propriétaire particulier formule une requête adressée au bureau des titres fonciers. Le requérant prend soin de faire un croquis précis de son immeuble par un géomètre agréé. A une date fixe, l'immeuble doit être constaté suite au bornage par un administrateur en présence du chef de canton, des notables, des propriétaires des terrains limitrophes.

Après une enquête publique, et en l'absence d'opposition à la demande de constatation, l'immeuble est inscrit au livre foncier avec toute sa description physique. Un titre de propriété est délivré ; il consacre les droits réels du titulaire.

Compte tenu de la longueur de la procédure, et pour permettre la mise en valeur des terrains nouvellement acquis, le service du livre foncier peut délivrer un titre foncier provisoire : le certificat administratif. Jusqu'à une époque récente, ce certificat est nécessaire pour constituer les dossiers en vue d'obtenir un prêt bancaire pour les nouvelles constructions, ou la mise en gage d'un terrain.

En cas de morcellement, si la parcelle mère n'avait pas de titre foncier, il faut reprendre toute la procédure de réquisition. Dans le cas contraire, sur présentation d'un contrat de vente notarié ou confirmé par la justice, et d'un fonds de plan vérifié et signé par les services compétents, le notaire au regard du titre foncier de la parcelle mère peut délivrer le titre foncier pour les parcelles issues du morcellement.

L'immatriculation, selon la nouvelle réglementation, permet en fait de contracter un prêt, de mettre un terrain en hypothèque ou tout simplement le vendre sans opposition juridique. Les propriétaires peuvent s'en passer car les deux formes de propriété étaient équivalentes dans la pratique, puisque les droits légitimement acquis à l'époque allemande sont respectés: les propriétaires d'immeubles inscrits au Grundbuch, ainsi que

les détenteurs de droits réels inscrits (Brief hypothek, Buch hypothek, Sicher hypothek) bénéficient des dispositions transitoires qui leur permettent de sauvegarder leurs droits. Mais les droits acquis sous la législation allemande n'étaient pas maintenus de plein droit : le titulaire du droit devrait suivre la procédure d'immatriculation établie par le décret de 1906 pour conserver le bénéfice de son droit. Et parce qu'un propriétaire n'a pas observé ces dispositions, ses droits initialement garantis par le Grundbuch sont tombés sous l'empire de la coutume. Car les donations ne garantissent qu'un droit individuel précaire. Nous y reviendrons. Le titulaire du droit inscrit au Grundbuch doit suivre la procédure du décret de 1906 pour, d'une part, soustraire son droit à l'application du droit coutumier, et d'autre part, en assurer la garantie. De façon concise, l'on peut dire que le droit résultant du Grundbuch, non converti, est un titre de propriété et non un titre foncier (AKCA 1985:30).

L'analyse sur le livre foncier et la procédure d'immatriculation des biens fonciers et le système de production du sol urbain conduisent à une remarque.

Du temps des Allemands jusqu'à la période française, on note une certaine passivité des pouvoirs publics dans les "affaires" foncières à Lomé. Les pouvoirs publics sont plutôt absents dans le processus de formation du sol urbain. L'administration en prenant la charge de garantir les droits par l'institution du livre foncier ne participe pas à sa production. Sa seule intervention se situe en 1920-1930, époque à laquelle elle

procéda à quelques lotissements dans les franges urbaines (quartier Hanoukopé) et à la distribution en concessions administratives des parcelles. Ce qui fait que les particuliers conservent leur esprit mercantile de la terre et leur mainmise sur de vastes domaines qu'ils prennent soin d'abord d'immatriculer au livre foncier en vue de garantir le droit de propriété et d'accroître les plus-values quelques années plus tard. Le décret du 15 août 1934, portant constatation des droits fonciers, est venu comme pour poser le principe d'exclusion du droit de propriété de l'Etat sur la terre, consolidant ainsi la primauté des droits des particuliers en matière foncière.

C'est ainsi que Octaviano Olympio possédait 140 hectares à Nétimé,

Timothy Anthony en avait 80 hectares en bord de mer (actuel Anthony Nétimé),

De Souza Henri Mensah 100 hectares dans le quartier Kodjoviakopé,

Augustino de Souza 170 hectares (quartier Souza Nétimé et Bè Centre).

Messieurs Félicio de Souza et Kotokou possédaient des lots de 20, 30, 50 hectares qui couvrent tout l'Est de la ville. Sur une superficie de 1 100 hectares que couvre l'espace entre la lagune et la mer, la frontière du Ghana, sans les villages de Bè, 765 hectares sont détenus par six propriétaires, 110 hectares par quatre autres (MARGUERAT 1984:28).

Selon notre enquête documentaire, 80% de ces propriétés possèdent 10 titres fonciers (MARGUERAT et DIOP, 1984:29).

Les chefs de terre ne sont pas du reste. Comme pour se renier, ils ont procédé eux aussi à la régularisation de leur bien foncier. Par l'immatriculation ils ont fait donner un statut légal et écrit à leur possession. Car les garanties que leur fournit le système coutumier par la notoriété de la mutation et de la possession ou l'existence des limites physiques, paraissent insuffisantes sur le plan juridique lorsqu'ils veulent entrer leur possession dans la sphère marchande (hypothèque, vente etc). C'est dans cet intérêt selon notre enquête documentaire au Service des Domaines, que le fils du Roi DADZI, le prince ADJALLE DADZI a inscrit au livre foncier, en son nom seul, 105 hectares dans le quartier Nyékonakpoè, domaine qu'il a tout revendu après parcellisation.

C'est dans ce souci également que le Chef AKLASSOU a fait immatriculer au livre foncier, en son nom seul, 434 hectares, objet du titre foncier n° 255.

Comme nous l'avons déjà vu, ces vastes domaines, une fois parcellisés, font l'objet d'une spéculation très active et c'est cette manière d'aliéner ou d'acquérir un terrain (achat - revente, immatriculation - revente), qui domine le système de mutation foncière.

Ce phénomène s'inscrit dans un mélange de droit coutumier et de droit moderne et participe en gros au mécanisme d'extension de la ville jusqu'à l'accession du pays à la souveraineté internationale en 1960.

Après les indépendances, l'administration togolaise succède à la tutelle française. On aurait pensé que les Togolais, maintenant à la tête du pouvoir, pouvaient influencer de façon significative le fonctionnement du mécanisme foncier.

Chose curieuse, la pratique de la spéculation foncière est étendue maintenant à toutes les catégories socio-professionnelles. On assiste de plus en plus à l'achat par une même personne, soit dans la même zone ou dans des quartiers différents, des terrains destinés à la revente après un certain temps plus ou moins long, avec un confortable bénéfice. Ce qui fait qu'il existe dans des quartiers habités depuis plusieurs années, des parcelles mûres ou gelées qui n'ont fait l'objet d'aucune construction. Le fort renchérissement des lots encore disponibles dans les quartiers urbanisés depuis plus de 2 ou 3 décennies a suscité de fort critique.

Il faut penser parfois au manque de moyens financiers du propriétaire et non à l'esprit spéculatif. Dans ce cas une politique d'aide à la construction aurait pu contribuer à résoudre le problème et à lever les incertitudes. Une autre solution simple, efficace et peu douloureuse pourrait être l'imposition de façon progressive des terrains accaparés ou réservés par un même propriétaire, ce qui dissuaderait toute velléité de spéculation au moment où ces terres deviendront rares. Si l'on modulait la pression fiscale en fonction du taux d'occupation des parcelles, ceci pousserait à une densification rapide qui permettrait de maintenir la croissance démographique sans poursuivre l'explosion spatiale. Mais nous nous sommes

demandés comment cette politique fiscale serait-elle possible en l'absence du cadastre qui renseignerait sur la connaissance exacte de la propriété foncière tant sur le plan juridique que technique (nous y reviendrons).

C'est ainsi que par héritage du passé le mécanisme de croissance spatiale de Lomé continue de fonctionner de cette façon singulière qui n'a de semblable dans aucune capitale de la sous-région.

Ainsi va la terre urbaine de Lomé des origines jusqu'à nos jours.

7.4. RETOURNEMENT DE LA SITUATION FONCIERE DES ANNEES 70

En 1974, l'Etat togolais, dans la mouvance des réformes foncières entreprises dans plusieurs Etats francophones, manifeste enfin la volonté d'influencer le mécanisme classique de croissance de la ville. Il crée notamment, par une ordonnance le 9 février, le concept de domaine foncier national. Toutefois, aucune atteinte aux privilèges des particuliers n'est provoquée et la ville continue à s'étendre par les mêmes pratiques foncières.

Seulement, au cours de la même période on a remarqué une certaine atonie dans la croissance spatiale de la ville. Elle s'est endormie sur ces limites du fait que les propriétaires anciens qui au début, firent de leur propriété, un objet de

spéculation foncière très active ont baissé les bras. Le phénomène de spéculation s'est progressivement ralenti à partir des années 70. Ceci pour deux raisons :

- les unes plus principales, résultent du fait que les chefs de terre et les propriétaires des grands domaines ont tous épuisé leur avoir foncier. DIOP (1984) parle de paralysie du foncier dans le centre-ville. Cet épuisement éteint petit à petit l'engouement pour le jeu spéculatif dans le centre-ville. A mesure que le patrimoine foncier se réduit à une ou 2 parcelles on construit finalement la maison individuelle désormais invendable.

- Les autres raisons se comprennent par le fait que les problèmes de succession dans les familles des grands propriétaires ont ébranlé le système de gel de terrain. Ce phénomène de réservation de terrain par achat dans le territoire urbain est escamoté par les habitudes traditionnelles de partage des biens successoraux ou des biens d'héritage. Les grands propriétaires et les chefs de terre ont laissé de nombreux descendants qu'il est difficile de concilier. De véritables guérillas se sont instaurées dans les quartiers à propos de ces terres juteuses. La famille AJAVON compte 40 ayants-droit, ADJALLE, AKLASSOU, Augustino de SOUZA en comptent de 41 à 47, AKLASSOU 58, Timothy ANTHONY 89 etc... (MARGUERAT 1984:28). Mettre d'accord un si grand nombre d'ayants-droit est pratiquement impossible, ce qui contribue à paralyser les ventes. On passe progressivement de la valeur marchande du terrain à la

valeur d'usage. C'est comme si le capitalisme est perverti (MARGUERAT 1984:29).

Réveillée de sa léthargie, la croissance spatiale des années 80 a été possible grâce à l'abondance des terres disponibles dans les franges urbaines. Comme aucune réglementation publique ni aucune limite naturelle ne vient créer la rareté, l'extension urbaine devient le fait des détenteurs coutumiers et des collectivités paysannes des franges pionnières de l'agglomération. Les terres agricoles annexées sont vendues directement par les collectivités paysannes ou certains membres de ceux-ci, toujours par les mêmes procédés que précédemment décrits. Ignorant les pratiques du droit et de l'urbanisme moderne, ces principaux actuels acteurs fonciers ont recours aux géomètres privés, pour lotir clandestinement ou légalement leurs terrains. Ainsi par lotissements privés successifs et par vente directe, Lomé croît exponentiellement pour atteindre des limites imprévisibles.

Nous ne pouvons pas clore la première partie de cette étude sans parler des modes par lesquels les terrains sont acquis jusqu'alors.

7.5. LES MODES D'ACQUISITION

Avec la mise en place de la législation française, on distingue de différents modes d'acquisition des terrains en ville révélés par notre observation et notre enquête documentaire au

Service des Domaines à Lomé, dont les principaux sont : les achats par adjudication, les datations en paiement, les achats par acte notarié, les achats sous seing privé, l'héritage, les donations, le bail, les échanges et les locations diverses.

7.5.1. Les achats par adjudication

Les ventes de terrain par adjudication au plus offrant ont porté d'abord sur tous les biens immobiliers qui appartiennent au domaine public allemand ou à des firmes allemandes. Mis sous séquestre à la suite de la guerre de 1914, ces biens ont été vendus pour la plupart dans la période 1924-1930. L'acte d'adjudication est accompagné d'un cahier de charges, qui fixe les clauses que la partie contractante est tenue de respecter sous peine de déchéance. Ces clauses sont les suivantes :

- le concessionnaire sera déchu de ses droits s'il n'a pas mis le terrain en valeur dans un délai de 3 ans ;

- il ne pourra ni vendre, ni louer le terrain à un particulier ou à une société déjà installée au Togo au moment de l'adjudication pendant une durée de dix ans.

Au bout de ces dix années, le Commissaire de la République, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le décret du 11 août 1920 relatif au régime des terres domaniales, nomme une commission qui est chargée de vérifier si les termes du contrat ont été respectés ou non. Il émet ensuite son avis.

Si cet avis est favorable, il est alors prononcé l'attribution à titre de concession définitive au bénéfice de l'acquéreur ; en même temps est levée la clause d'indisponibilité mentionnée sur le titre foncier. A partir de ce moment, l'acquéreur est libre de disposer de son terrain comme il l'entend.

Une enquête réalisée par DIOP (1984:22) révèle que l'ensemble des terrains allemands cédés par adjudication ont une superficie de 7 ha 67 ares et sont situés uniquement dans le centre-ville.

Peuvent être également vendus par adjudication les terrains qui ont été hypothéqués et dont les propriétaires ont passé outre les termes du contrat d'hypothèque. Si la personne bénéficiaire est autre que l'Etat, l'acte d'adjudication relève d'une décision judiciaire ; elle est alors prononcée soit par le Tribunal de 1ère Instance de Lomé, soit par un officier de justice jusqu'à concurrence de la somme due et les taxes afférentes.

7.5.2. Les échanges

Les échanges sont entendus ici dans le sens restrictif du terme (cession d'un terrain en remplacement d'un autre reçu, de même valeur). Très peu pratiqués entre particuliers, les échanges sont effectués entre un propriétaire et une société ; cette dernière désireuse de réunir ou d'agrandir en un seul tenant des parcelles en vue d'installer des établissements scolaires, industriels etc... Les terrains de la mission catholique ont été

agrandis par le système d'échange avec ceux des propriétaires limitrophes.

7.5.3. Les datations en paiement

Ce type d'acquisition consiste à étendre une obligation suivant laquelle un débiteur fournit à son créancier une prestation différente de celle primitivement retenue. Très peu pratiqué, ce type de transaction concerne quelques parcelles de l'ancienne ville.

7.5.4. Les achats par acte notarié

Théoriquement, c'est par ce seul biais que les terrains immatriculés doivent être aliénés. Les textes législatifs et réglementaires en définissent les modalités. L'acte de vente d'abord verbal, se concrétise ensuite auprès d'un notaire entre les 2 parties contractantes. Par la suite, le notaire transmet au Bureau de l'Enregistrement pour consignation. Après cette opération, le dossier lui est retourné. Il l'envoie en dernier lieu à la Conservation Foncière, qui, à son tour, l'instruit en vertu des dispositions des plans d'urbanisme, et émet son avis sur la régularité de la vente. Si rien ne s'y oppose, la vente est accomplie et le terrain est muté au nom du nouveau propriétaire. Cela peut prendre plusieurs mois.

Dans les différents types d'achat que nous venons de présenter, le vendeur peut exercer un droit dit de réméré. Cela

veut dire qu'il se fixe un délai au cours duquel il peut racheter son terrain moyennant la restitution de son prix et le remboursement des taxes dont le preneur s'est acquitté. A l'expiration de ce délai, la clause de réméré est radiée.

Dans le divers modes d'acquisition ci-dessus exposés, si une transaction est entachée d'irrégularités, il est apposé sur l'immeuble objet de la dite transaction la mention "**prénotation**", conformément à l'article 135 du décret de 1906. L'inscription de cette mention est ordonnée par le Tribunal de lère Instance de Lomé, qui doit d'abord être saisi par la partie plaignante. La prénotation sursoit à toute opération ultérieure sur le titre foncier jusqu'à ce que le litige connaisse un aboutissement.

7.5.5. Les achats sous seing privé

C'est l'achat de particulier à particulier. C'est le mode d'acquisition le plus courant. Le vendeur foncier est soit le chef de terre, soit un propriétaire de patrimoine familial après qu'il ait reçu le mandat de vendre de son clan ou de tous les ayants-droit, soit un propriétaire particulier.

L'acheteur et le vendeur de bonne foi doivent dans un premier temps parcourir le terrain et les limites doivent être reconnues. Quand le prix est convenu, l'engagement de cession est pris entre les parties devant les témoins qui peuvent être des membres de la parenté, des propriétaires limitrophes, le chef de canton.

Le paiement de la totalité du prix de vente ou d'une fraction se fait devant ces témoins. Le contrat de vente est signé par les deux parties et légalisé devant une autorité administrative ou judiciaire. L'accord des parties est symboliquement marqué par la consommation d'une boisson (souvent du Schnaps remis par l'acheteur). Ce mode d'acquisition échappe, dans une première phase, à tout contrôle de l'Etat. Ce n'est qu'au moment de l'immatriculation en vue du transfert de propriété qu'il entre dans les circuits officiels. Les achats sous seing privé constituent la pratique la plus courante. Si la vente est de bonne foi, l'acquéreur peut édifier sa maison sans s'acquitter des taxes afférentes ni déclarer la vraie valeur vénale du terrain et ce sans être inquiété par la puissance publique pendant plusieurs années.

7.5.6. L'héritage

A la mort d'un chef d'une subdivision lignagère, d'un chef de famille ou d'un propriétaire, l'ouverture d'une succession à des biens fonciers collectifs peut entraîner le partage des biens entre les différents ayants-droit. Le partage peut être exprimé par testament oral devant des témoins. C'est le témoin qui assure le partage dans ce cas. Le fils aîné bénéficie du droit d'aînesse. Il lui revient de choisir le premier les parcelles qui lui conviennent, puis l'ordre de la dévolution est la suivante:

- les autres fils
- les filles (quelques fois)
- les frères.

En cas de polygamie, le mode de dévolution est beaucoup plus compliqué. Les fils de même père et de même mère sont satisfaits avant les demi-frères ou soeurs.

Le caractère indivis de certains héritages constitue un obstacle au morcellement des lots. Face à ce problème, les propriétaires louent leurs terrains ou s'installent eux-mêmes tout simplement.

L'acquisition des terrains par l'héritage est beaucoup plus importante dans les quartiers proches de la résidence du chef Aklassou. Vieux quartiers traditionnels, les pratiques coutumières y sont encore vivantes.

En effet, selon les témoignages, il y a encore 40 ans, c'étaient le chef Aklassou et sa famille qui disposaient le droit de propriété absolu sur de vastes domaines couvrant les quartiers Bassadji, Apéyéomé, et le quartier qui porte leur nom, c'est-à-dire Bè-Aklassou.

Une enquête menée par MARGUERAT (1984) montre que sur 26 778 parcelles, l'héritage représente 13,83%, et concerne les quartiers dont les terrains appartenaient aux chefs coutumiers.

7.5.7. Les donations

Le donateur cède le droit d'usage au bénéficiaire. Généralement orales, les donations sont assorties d'une reconnaissance annuelle (cadeaux, assistances diverses), au bienfaiteur. En l'absence de transactions écrites, des querelles peuvent surgir à propos des terrains de donation. Nous y reviendrons.

L'enquête de MARGUERAT (1984) montre que les donations représentent 0,4% sur les 26 778 parcelles enquêtées.

7.5.8. Le bail, le gage et les locations diverses

Le bail ou le gage de terrain sont des pratiques plutôt moins courantes. Mais les locations représentent 3,71% tandis que les locations-vente, 4,13% selon les mêmes sources (cf tableau n° 9, et cartes 18a, 18b,).

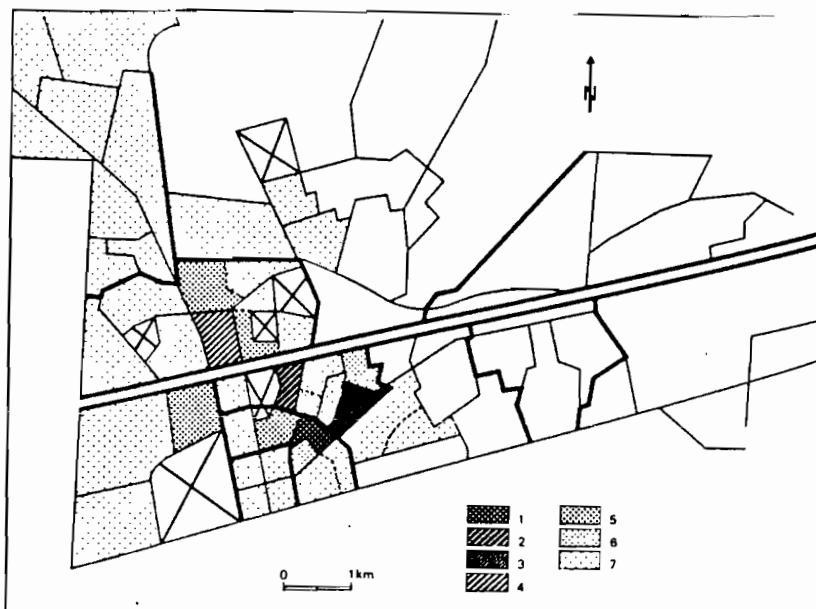
Tableau 9 . Mode d'acquisition des parcelles à Lomé (Exprimés en %)

Secteurs (nombre total de lots)	Héritage		Achat direct			Toujours en loca- tion		Achat après lo- cation		Don ou prêt	Achat après prêt	Etat	Revente	
	DC	PA	DC	(dont CC)	PA	DC	PA	DC	PA					(dont bâti)
Sud-Ouest (3 588)	6,9	6,7	30,3	(11,4)	39,7			0,3	2,2				13,9	(2,2)
Centre Ancien (411)	2,9	91,3	2,9	(1,4)	2,9									
Centre Moyen (1 454)		6,6	14,4	(10,8)	40,4	4,8		16,3				16,9	0,6	(0,6)
Vieux Villages (1 721)	44,7	1,0	21,1	(11,1)	9,6	3,3		17,3	0,5	0,5			2,0	(0,5)
Bé Nétimé Ouest (3 398)	3,2	3,5	7,6	(0,8)	72,2		1,6		6,2	0,3			5,4	(0,8)
Bé Nétimé Est (2 753)	11,2	4,0	46,2	(13,2)	20,8	2,3		0,3		2,3	2,0		10,9	(1,3)
Tokoin Sud (4 306)	4,8		44,5	(20,9)	13,5	17,4		5,9				2,6	11,3	(2,4)
Tokoin Nord Ouest (2 820)	15,2		78,7	(0,6)									6,1	(1,2)
Tokoin Nord (4 229)	11,5		76,1	(1,5)									12,4	(0,2)
Tokoin Est (2 068)	6,1	1,1	76,7		3,4					1,2			11,5	(0,8)
Lomé (26 778 parcelles)	10,07	3,76	45,34	(7,97)	21,91	3,51	0,20	3,01	1,12					(1,20)
	13,83		67,25			3,71		4,13		0,4	0,21	1,34	9,13	

DC = Détenteurs coutumiers CC = Chefs de canton PA = Propriétaires Anciens

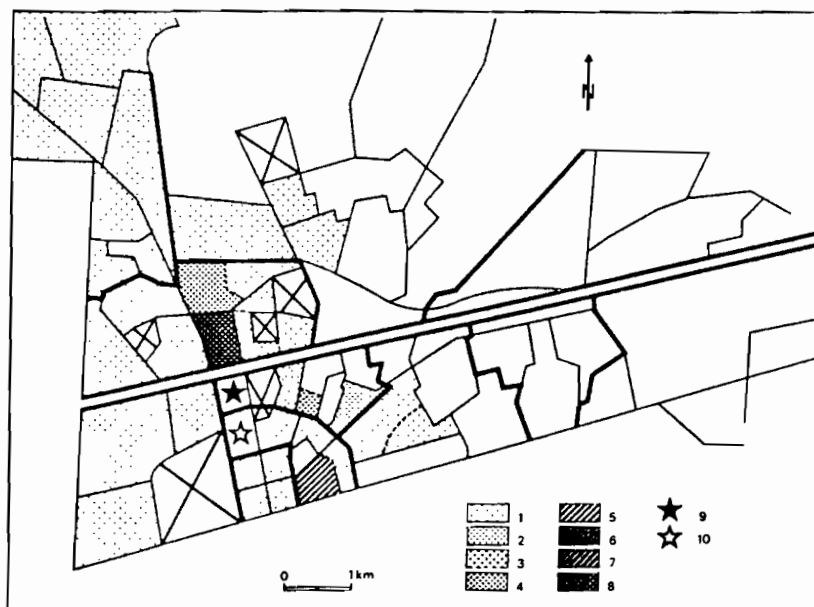
Source : Marguerat Yves : Logiques et pratiques des acteurs fonciers. Paris, Harmattan, 1987, complétée par nous-mêmes.

Carte 18



- LOMÉ : proportion de parcelles en «location puis ventes»

1. 50 % et plus.- 2. 35 à 49 %.- 3. 25 à 34 %.- 4. 15 à 24 %.- 5. 10 à 14 %.- 6. 5 à 9 %.-
7. moins de 5 %.



- LOMÉ : proportion de parcelles toujours en «location»

1. moins de 5 %.- 2. 5 à 9 %.- 3. 10 à 14 %.- 4. 15 à 24 %.- 5. 25 à 34 %.- 6. 35 à 49 %.-
7. 50 à 69 %.- 8. 70 % et plus.- Concession administrative : 9. 100 %.- 10. 50 %.

Source : Marguerat 1984

Nous venons de décrire l'évolution de la situation foncière dans une ville mosaïque dont les modes d'appropriation dominants sont en fait le simple reflet d'une époque, où chaque phase d'extension a correspondu à un type de rapport foncier. Nous avons également essayé de mettre à nu les principaux acteurs :

- les chefs de terre, propriétaires du terroir dépendant des villages Bè,

- les propriétaires marchands appartenant à de vieilles familles de la bourgeoisie Mina, dépositaires des grandes centrales d'achat européennes, qui se sont appropriés au temps des administrations coloniales de vastes domaines en guise de spéculation,

- les collectivités paysannes, propriétaires des terres agricoles phagocytées par l'extension de la ville.

Les propriétaires, les administrations successives auxquels il faut ajouter les géomètres, ont façonné la croissance de la ville dans un mélange de droit coutumier et de droit moderne.

Cette étude ne sera pas complète si nous n'étendions pas nos analyses aux zones en voie d'urbanisation : les zones périphériques. Elles font l'objet d'une périurbanisation intense. Nous nous employerons, pour le reste de cette étude à mettre en évidence les forces de production du sol et les problèmes liés à son usage.

DEUXIEME PARTIE

**LE MECANISME DE PRODUCTION
SPATIALE EN PERIPHERIE**

Nous l'avons dit mais jamais assez que la croissance démographique de la ville de Lomé a provoqué la croissance spatiale jusqu'aux périphéries. Elle a commencé réellement à partir des années 80 grâce à la disponibilité des terrains à bâtir dans toutes les aires qui frangent l'orée de la ville.

Le mécanisme de production sera d'abord toujours le même tel que nous l'avons décrit précédemment.

Malgré l'ordonnance du 9 février 1974, les mêmes pratiques foncières se poursuivent en périphérie maintenant au mépris des règles du législateur et des projections du planificateur.

L'ambiguïté d'une telle attitude suffit à montrer tout à la fois la complexité des problèmes fonciers dans les marges urbaines.

Nous entendons dans ce qui va suivre mettre en relief les mécanismes de la péri-urbanisation et les problèmes d'utilisation du sol qui en découlent en vue de rechercher par la suite des solutions adéquates pour un mieux-être dans ces quartiers périphériques.

1. LES CAUSES DE LA CITADINATION DES PERIPHERIES

1.1. LA SATURATION DU CENTRE-VILLE

La croissance rapide de Lomé s'est traduite par une consommation d'espaces et la formation de nouveaux quartiers.

Dans le centre-ville, la dynamique de la population a permis de multiplier l'espace résidentiel occupé à 90% par 60 en 40 ans, de 75 hectares en 1940 à 4 817 en 1985 (MARGUERAT 1985). En termes d'espace bâti, la ville dépassait 1 000 hectares bâtis en 1959. Elle représentait 2 000 hectares bâtis en 1981. Ce qui montre que la majorité des quartiers s'est densifiée au point qu'elle ne peut contenir de nouveaux arrivants. En effet le nombre moyen d'habitants dans le vieux Lomé est établi à 300 à 400 habitants/hectare notamment dans les quartiers de la vieille ville, à l'intérieur du boulevard circulaire, les quartiers d'Amoutivé, Lom-Nava et Bassadji et la partie traditionnelle de Bè et Tokoin-Ouest. Cette densité est assez élevée pour une ville africaine de formation récente où les densités résidentielles sont généralement beaucoup plus faibles que dans les villes traditionnelles de l'Afrique du Nord, de l'Afrique de l'Ouest et de l'Europe.

Remplie, la vieille ville ne peut plus satisfaire toutes les demandes d'installation. Cette pénurie d'espace s'est traduite par le renvoi en périphérie des demandeurs de terrains à bâtir. Dans la foulée, de nouveaux quartiers se sont créés.

Tableau 10 : Date de création et densité brute dans quelques quartiers périphériques de Lomé

Quartier	Date de création	Densité
GBENYEDJI	1972 - 74	96
ABLOGAME	1972 - 74	97
AKODESSEWA	1974 - 76	92
BE KLIKAME	1972 - 74	40
AGBALEPEDOGAN	1976 - 78	18
HEDZRANAWOE	1978 - 80	11

Source : LE BRIS, ORSTOM, Paris 1979-19881.

A ces quartiers, il faut ajouter encore les plus récents (voir tableau 11).

Tableau 11: Date de création des nouveaux quartiers périphériques et les densités

Quartier	Date de création	Densité
KEGUE	80 - 82	84
DJIDJOLE	80 - 82	98
ADIDOGOME	80 - 82	110
GBLEKOME	82 - 84	89
TOTSI	83 - 85	75
AGOE ASSIYEYE	90 - 92	100
AGOE ZONGO	85 - 87	104
ANFAME	85 - 87	90
KANYIKOPE	85 - 87	87
AMADAHOME	88 - 90	30
SANGUERA	92 - 94	20

Source : DZIWONOU, 1999.

Tous ces nouveaux quartiers qui enveloppent la "vieille" ville couvrent environ plus de 8 000 hectares.

Comme l'indique le tableau précédent, la distribution spatiale de la population dans la ville s'est progressivement modifiée à partir des années 80.

En effet jusqu'en 1980 la croissance de la population s'était manifestée surtout dans la partie centrale de la ville. Après 1970, en raison de la demande croissante de surface destinée à des activités économiques et du déplacement du quartier Zongo, la population de la partie centrale de la ville

n'a augmenté que de 28 000 unités (NYASSOGB0 1984). La partie restante de la croissance urbaine s'est ainsi distribuée :

- 25 000 habitants environ vers l'Est, de la périphérie de Bè, vers la nouvelle zone industrielle du port ;

- 30 000 habitants environ dans les quartiers situés au Nord de Tokoin Centre ;

- 20 000 habitants environ dans les quartiers situés au Nord de Tokoin-Ouest.

D'autres agglomérations urbaines commencent donc à naître le long des principales routes d'accès à la ville et, parmi elles, le centre d'Agoenyivé qui compte 40 000 habitants en 1985. Par conséquent la zone centrale de la ville ne représente que 1/3 de la population totale de l'agglomération urbaine, tandis que les quartiers qui étaient jusqu'ici considérés périphériques, intéressent à présent 2/3 de la population de l'agglomération.

Cependant un simple parcours de la ville ancienne montre qu'il existe des lots non construits, gelés depuis plusieurs années, pour des raisons spéculatives que nous avons déjà évoquées. Ce qui fait que la ville mérite toujours le qualificatif de capitale aérée, à taille humaine.

Des recherches menées par DIOP (1983) montrent que la paralysie du foncier en centre-ville et l'insolvabilité des demandeurs de terrains à bâtir expliquent en partie le rejet vers la périphérie. il convient d'indiquer que l'étalement horizontal de la ville s'explique aussi par le très faible nombre des maisons à étages ; la taille des parcelles est ici en moyenne

600 m², alors que dans les villes comme Abidjan et Dakar, on se contente de 400 m² ou 500 m² (MARGUERAT 1994:51) et enfin par la présence de très grandes cours dans certaines concessions d'où un relatif faible coefficient d'occupation du sol.

L'ancienne ville présente au niveau de l'occupation du sol deux autres caractéristiques : la surface résidentielle par habitat, c'est-à-dire le nombre de m² par habitat qui tourne en moyenne autour de 40 m², et le taux d'occupation résidentielle, c'est-à-dire la proportion de la superficie totale des quartiers utilisée pour l'habitat, qui tourne autour de 35%. A cela, il faut ajouter les espaces occupés par les lots non bâtis, les maisons inachevées et les zones occupées par les différents camps militaires et leurs réserves foncières. Ces dernières s'élèvent à elles seules à 2 000 hectares en 1990 (DEGBOE 1997:369) (tableau 12, carte 19).

Tableau 12 : Occupation au sol Lomé.

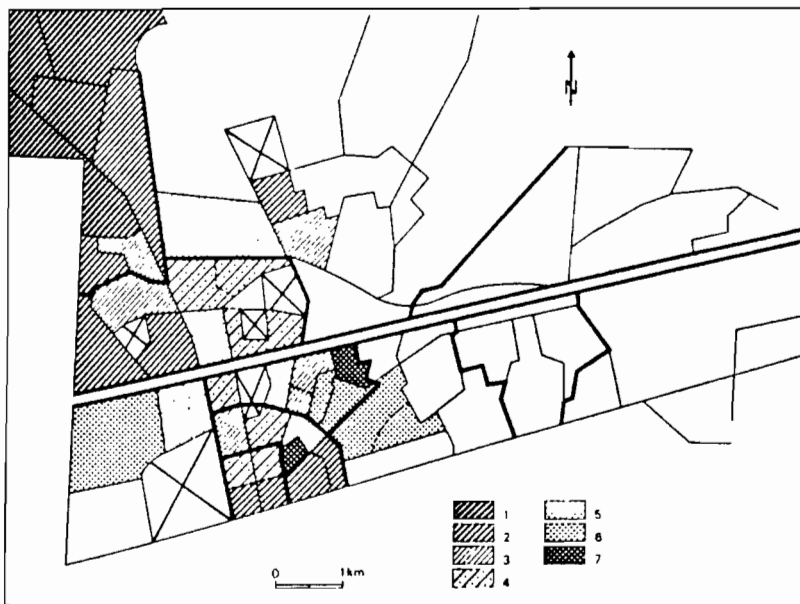
Quartier	Nombre moyen d'habitants par lot	Taille moyenne des lots(m ²)	m ² /hab	TOR	Proportion titres fonciers
Centre ancien	17,6	683	38,7	41%	50%
Centre moyen	14,4	517	35,9	42%	73%
Centre-Nord	13,7	422	30,7	57%	57%
Centre-Ouest	13,1	554	42,2	57%	61%
Tokoin Nord-Ouest	10,5	654	62,3	18%	26%
Tokoin-Nord	10,8	622	57,4	50%	32%
Bè Ouest	12,8	496	38,3	68%	30%
36 quartiers	13	530	39,5	35%	45%

Source : MARGUERAT 1984.



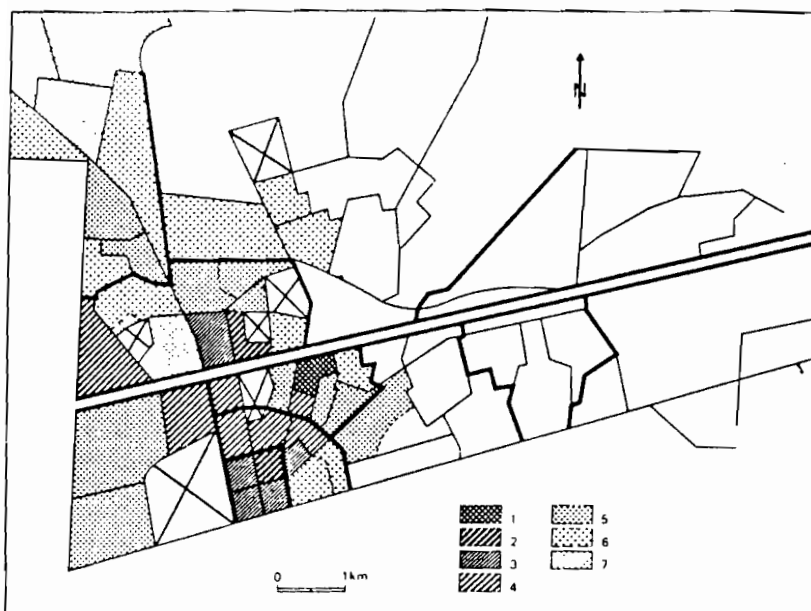
19a - LOME : nombre de m² résidentiel par habitant

1. 65 m² et plus - 2. 55 à 64 m² - 3. 45 à 54 m² - 4. 40 à 44 m² - 5. 35 à 39 m² - 6. 30 à 34 m² - 7. 25 à 29 m² - 8. moins de 25 m².



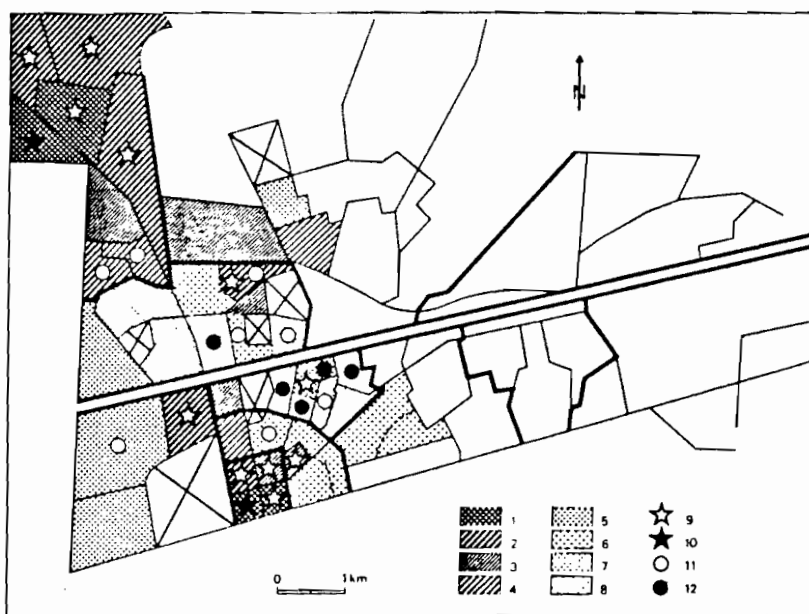
19b - LOME : pourcentage d'occupation résidentielle de la surface totale

1. moins de 25 % - 2. 25 à 39 % - 3. 40 à 45 % - 4. 46 à 54 % - 5. 55 à 60 % - 6. 61 à 74 % - 7. 75 % et plus.



19c LOME : nombre moyen d'habitants par parcelle

1. égal ou supérieur à 20 hab. - 2. 18 à 19 hab. - 3. 16 à 17 hab. - 4. 14 à 15 hab. - 5. 12 à 13 hab. - 6. 10 à 11 hab. - 7. égal ou inférieur à 9 hab. - moyenne générale = 13,0.



19d LOME : surface moyenne des parcelles

1. 700 m² et plus. - 2. 650 à 699 m². - 3. 600 à 649 m². - 4. 550 à 599 m². - 5. 500-549 m².
 6. 450 à 499 m². - 7. 400 à 449 m². - 8. moins de 400 m². - Parcelles de 1000 m² et plus :
 9. égales ou supérieures à 10 %. - 10. égales ou supérieures à 25 %. - Parcelles dont la surface
 est à 300 m² : 11. est égale ou supérieure à 10 %. - 12. est égale ou supérieure à 25 %.

1.2. LA LOGIQUE DE L'ESSAIMAGE ET CITADINATION DES QUARTIERS PERIPHERIQUES

On a parlé du désir "viscéral" de tous les Togolais d'exprimer sa maturité et sa réussite sociale par l'acquisition d'un terrain pour construire sa propre maison. Cela tient à plusieurs raisons.

En effet, par insuffisance de moyens pour subvenir aux multiples besoins de sa famille le plus souvent nombreuse, le Togolais en ville, locataire, est très souvent décontenancé lorsqu'il faut encore payer dans les moments durs le loyer à côté des dépenses de santé, d'éducation, etc... Il finit par s'écrouler sous le poids de plusieurs mois d'arriérés de loyer qui entraîne son expulsion des lieux dans des conditions violentes, dégradantes et dans l'humiliation la plus totale.

Devant de tel drame, le Togolais préfère plutôt s'éteindre dans sa propre maison, loin des problèmes de voisinage et de commérage que de se faire expulser d'une autre. Il va chercher par tous les moyens à acquérir un terrain pour y bâtir sa maison. Aussi l'obsession d'avoir une maison à soi-même, le "chez" caractérise-t-il l'ensemble des habitants de Lomé.

En effet c'est la maison qui cristallise la charge symbolique de la famille, qui exprime son succès et sa pérennité. C'est là où se déroulent les funérailles des grands parents, c'est là où se réunissent les héritiers, c'est là où se réfugient les solitaires, les veuves, les divorcés etc...

La maison lorsqu'elle appartient au propriétaire assure à celui-ci l'honneur, la dignité, la protection sociale, et ce sont les raisons principales pour lesquelles tout Togolais en ville cherche à acquérir un terrain pour y construire tout de suite ou dans l'avenir son "chez". Cette ruée sur les terres de la périphérie de toute personne à qui l'opportunité s'offre d'accéder au statut de propriétaire, constitue l'un des facteurs d'extension spatiale de la ville.

En second lieu, les pratiques d'hébergement des immigrants par des parents ou amis, forme la plus courante d'accueil d'un nouveau citadin sont devenues plus aisées dans les périphéries.

D'après nos recherches et celles de JANSEN 1997, les immigrants arrivés dans la ville choisissent de s'établir dans l'ordre, dans les quartiers périphériques suivants : Adidogomé, Totsi, Djidjole, Agoe (21 000 immigrants), où ils représentent plus de 45% de la population ; ensuite dans les quartiers plus anciens : Dogbéavou, Tokoin Tame (15 000 immigrants), Cassablanca, Witi, Nukafu, Nyékonakpoè (16 000 immigrants) et Hedzranawoé, Tokoin-Est (9 000 immigrants) où ils constituent plus d'un tiers de la population.

Les réseaux d'originaires y pilotent les flux en provenance des communautés villageoises et les disponibilités en espace y facilitent une modulation de l'habitat désormais plus difficile dans les quartiers du centre-ville, où les règles d'urbanisme en interdisent la construction.

Depuis les années 90, une proportion croissante des migrants s'installe directement dans les quartiers périurbains, le long des axes routiers qui desservent leur lieu de provenance. De ce fait, les anciens quartiers ont perdu la primauté de la fonction d'accueil au profit des périphéries. Cette tendance s'explique par la saturation progressive du marché de logement en centre ville. Pour un célibatorium de 10 m² loué habituellement à 5 000 Fcfa dans les quartiers du centre ville, le même local revient à 2 500 Fcfa en périphérie.

A la délocalisation désirée des citadins vers la périphérie s'ajoute celle forcée des déguerpis des quartiers rénovés ou des terrains de réserves administratives. En effet les expropriés des zones déclarées d'utilité publique (le cas de Lomé 2) sont renvoyés vers les périphéries pour y construire leur nouvelle habitation. Tous se retrouvent en périphérie ou chacun trouve son compte, car la terre y est abondante et la place disponible.

Le renvoi en périphérie de la population s'explique aussi par les phénomènes climatiques notamment les fréquentes inondations des quartiers résidentiels dans le centre ville, qui imposent une transhumance saisonnière parce qu'elles rendent les quartiers totalement inhabitables.

1.3. LES PROBLEMES D'INONDATION ET DESERTION DES QUARTIERS DU CENTRE VILLE

L'immensité des problèmes engendrés par les fréquentes submersions des quartiers du centre ville, la gravité des conséquences socio-économiques, sanitaires, environnementales,

psychologiques qui en découlent et surtout le renvoi en périphérie de milliers de citadins, nécessitent que l'on évoque l'idée d'un lien entre la croissance urbaine et celle des redoutables inondations que connaît la ville de Lomé.

A l'instar de la ville de Cotonou, Lomé des origines à nos jours est la cité par excellence des inondations, souvent dévastatrices, presque toujours effrayantes à cause de leur aspect spectaculaire.

Constamment menacée par l'entêtement d'hommes désireux d'étendre la superficie de leur habitat, ou d'hommes réfractaires au changement de lieu de résidence, l'eau semble régulièrement leur répondre par ses propres menaces, souvent meurtrières et calamiteuses. Le site de Lomé est-il vraiment la cause ?

1.4. LOME ET SON SITE

A l'image de la position géographique des capitales des pays côtiers de l'Afrique occidentale, Lomé est située sur le littoral atlantique à 6° 11 N et à 1° 15' E.

Les éléments constitutifs du site se disposent en bandes parallèles à la côte et se retrouvent dans une morphologie à deux niveaux :

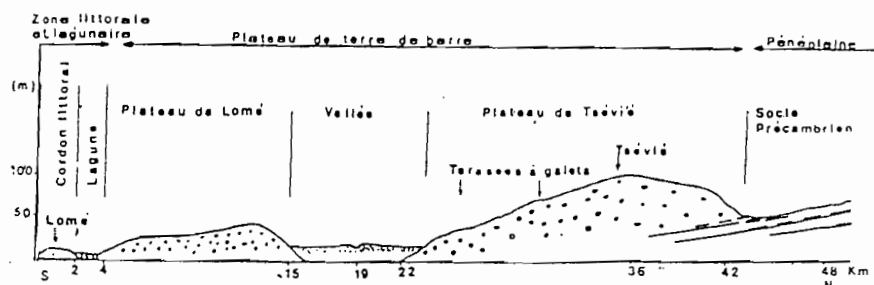
- un bas niveau, le cordon littoral, étroit d'environ 2 km de largeur et d'altitude moyenne de 5 m. De topographie subplane, cette partie est essentiellement formée de sable marin, avec une

lagune à fonds vaseux aménagée en plan d'eau relié entre eux par des canaux ;

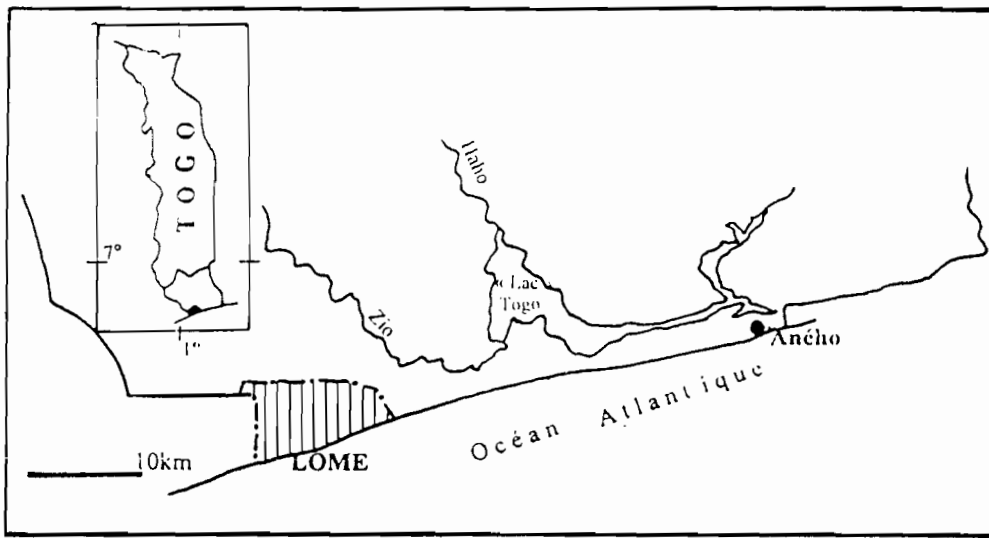
- un haut niveau, qui est un plateau de terre de barre avec des formations argilo-sableuses appartenant au continental terminal. Il se caractérise par un système de pente, plus ou moins favorable au drainage. Il se raccorde à la lagune par un escarpement qui prend l'allure d'une falaise. L'observation topographique de l'espace urbain laisse apparaître une série de dépressions fermées (Todman, Doumassessé, Witi, Nukafu, Forever, Agbalépédogan), et des bas-fonds, où se dirigent les eaux de ruissellement constituant en saison de pluie de véritables petits lacs ou de zones de marécages.

Les différents niveaux de topographie qui marquent le site appartiennent au cadre géomorphologique de bassin sédimentaire côtier, avec une nappe phréatique subaffleurante située à 5 m de profondeur (HOUESSOU et LANG, 1979) (fig. 9, cartes 20, 21, 22).

Figure 9 Coupe géomorphologique du continental terminal (Lamouroux, cité par Batawila 1997)

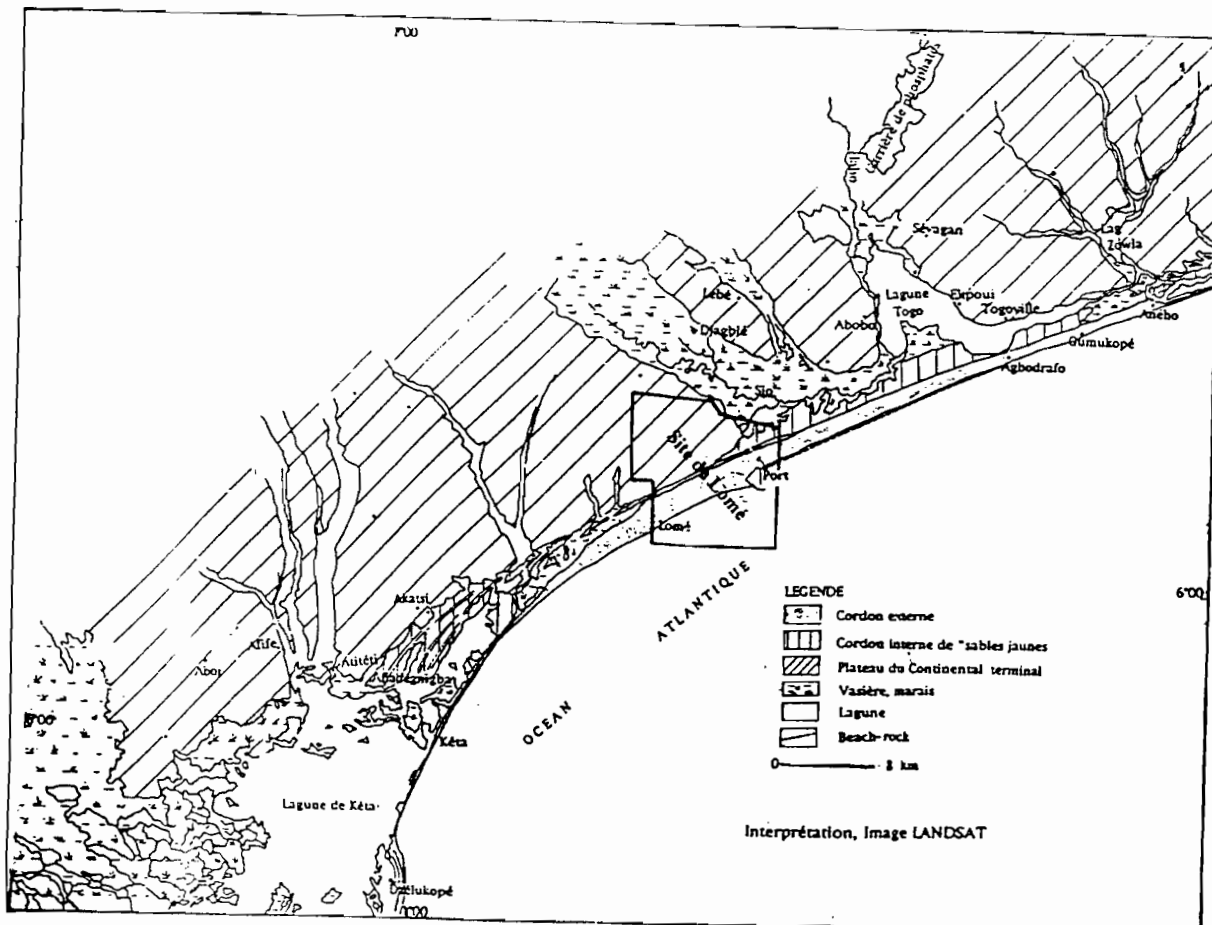


Carte - Site de Lomé dans l'extrême Sud-Ouest du Littoral

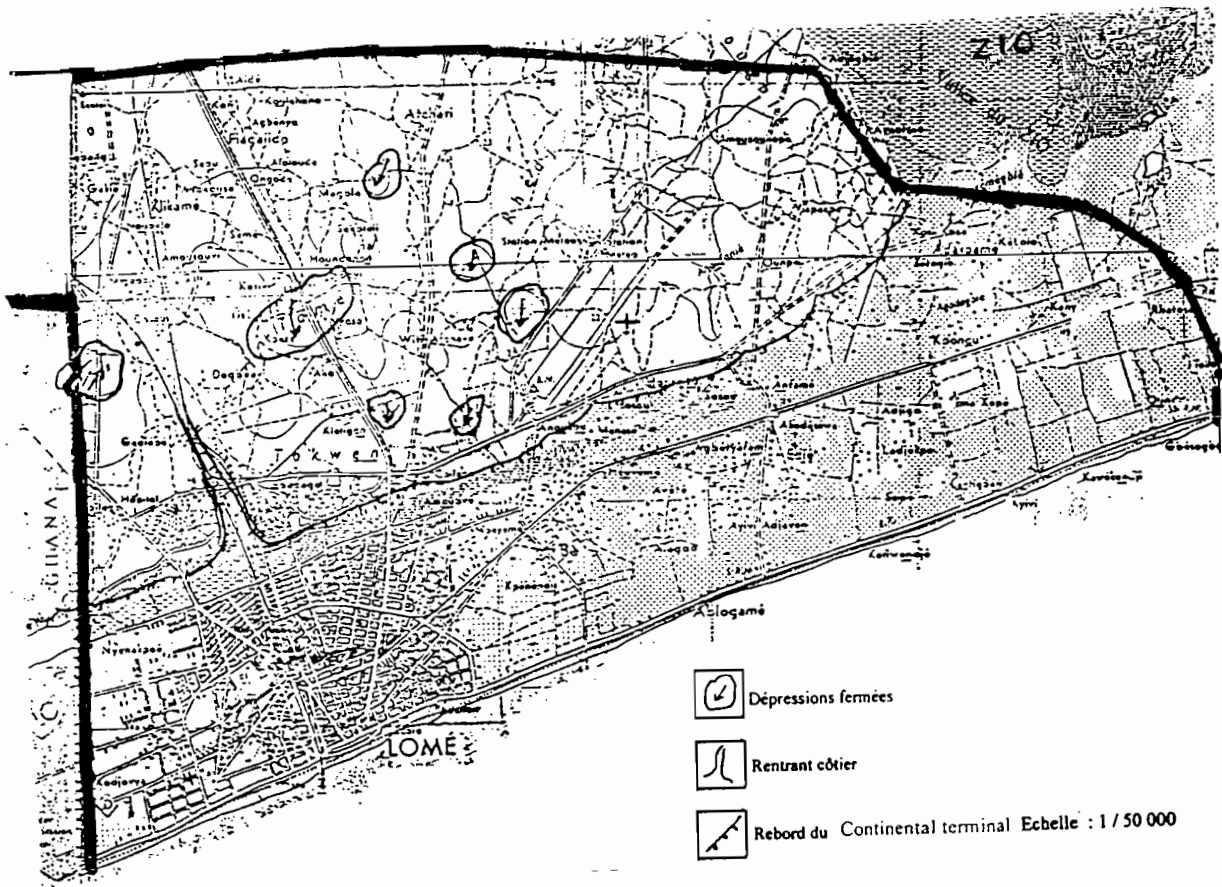


Source : BLIVI 1992

Carte 20



Carte 22



Carte - Cadre morphologique et formes majeures de Lomé

Source : BLIVI 1997

Ces unités morphologiques posent de sérieuses contraintes à l'établissement humain notamment la topographie et de la lagune, auxquelles s'ajoutent les problèmes d'assainissement observés pendant la saison des pluies qui sont amplifiés par la vétusté des ouvrages mal entretenus à certains endroits de la ville.

Or l'espace constructible est contrarié dans les quartiers du centre ville par certains facteurs : d'une part la croissance démographique de Lomé qui impose la densification de ces quartiers et d'autre part l'obsession du Loméen d'avoir sa propre

maison, quel que soit son lieu d'origine et son rang social. Il s'ensuit un renchérissement de la pression foncière urbaine, à tel point qu'on est arrivé à occuper les zones topographiquement à risques (bas-fonds, terrains marécageux, malsains facilement inondables et érodables) et ceci au mépris des règles urbanistiques et sans que les pouvoirs publics puissent agir. L'occupation anarchique des lieux entraîne l'activation de la spéculation foncière et la mise en valeur de ces zones à hauts risques par la construction d'un habitat spontané précaire. L'exemple du quartier Gbadago et Kégué dans la vallée du Zio fait foi (carte 22).

En conséquence, on remarque une négligence notoire du minimum d'éthique d'aménagement urbain. Cette forme d'habitat spontané complique l'exécution préalable de l'ensemble des travaux d'aménagement (égouts et caniveaux pour l'évacuation des eaux usées et pluviales, l'adduction d'eau potable, voirie, équipements sociaux etc.) nécessaires à l'assainissement de la ville. A cette importante carence de structuration de l'urbanisation s'ajoute un mépris de la population vis-à-vis de l'entretien à accorder au peu d'équipements existants. Ainsi, on constate l'obstruction des égouts par les ordures ménagères alors que les avaloirs installés sont bouchés par les déchets solides. La conséquence directe de cette mauvaise gestion est la stagnation des eaux pluviales, ce qui débouche parfois sur des inondations inopinées dans divers quartiers de la ville (Amoutivé, Doulassamé, Kpéhénou, Aklassou, Anagokomé etc.).

Nous savons que cette zone margino-littorale appartient à un climat de type subéquatorial à régime pluviométrique bi-modal, caractérisé par de faibles totaux pluviométriques (800 à 900 mm/an) (KLASSOU 1997:221) mais à 2 saisons pluvieuses d'inégale durée, alternées avec deux autres saisons de piètres précipitations (saisons sèches). La saison des pluies totalise 52 à 60% des apports annuels, de la 2^e décade de mars à la fin de la 1^{ère} décade juillet. Elle présente un maximum centré sur le mois de juin, qui recueille à lui seul 26% du total (KLASSOU 1997:223). Cette grande saison pluvieuse est relayée, après un mois et demi de répit, par une courte saison pluvieuse, qui s'établit du début septembre à la 1^{ère} décade de novembre. Cette dernière enregistre 17 à 24% des pluies annuelles et présente son pic au mois d'octobre.

Par conséquent comme l'indiqué les figures n° 10, 11, 12, les périodes de mi-juin au début juillet et de la mi-septembre à octobre constituent celle des grands risques d'inondation.

En effet, au cours de ces périodes pluvieuses, plusieurs quartiers (Gbadago, tout Bè-Nord, Witi, Nukafu, Forever etc.) (carte n°23 en annexe) sont déclarés sinistrés et vont des noyades d'hommes et d'animaux domestiques à la submersion totale des maisons. La population est contrainte de quitter les lieux pour y revenir en saison sèche. La répétitivité du fléau hydraulique occasionne des dégâts au rang desquels ont peut indiquer : l'impraticabilité des rues, la perte des biens mobiliers et immobiliers, l'augmentation du nombre des sans abris fixes, pollution massive de la lagune et des puits domestiques par des déchets de toutes sortes etc.

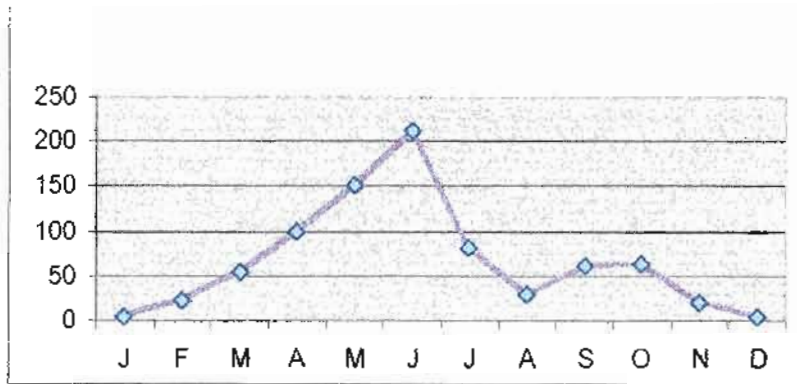


Fig.10: Régime pluviométrique moyen saisonnier (1967 - 1996)

Source : DZIWONOU, à partir des données de KLASSOU, 1997

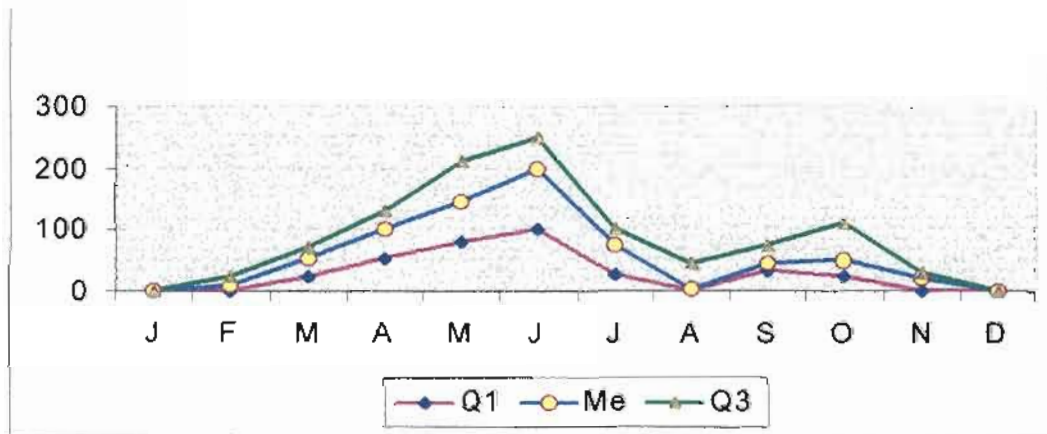


Fig. 11: Distribution mensuelle fréquentielle des pluies à Lomé (1967-1995)

Source : DZIWONOU, à partir des données de KLASSOU, 1997

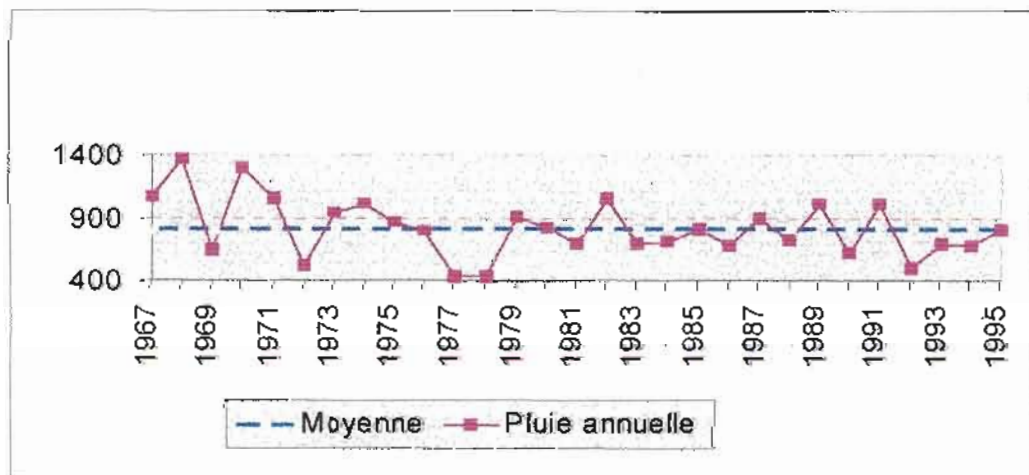


Fig. 12 : Evolution interannuelle des précipitations à Lomé (1967 - 1996)

Source : DZIWONOU, à partir des données de KLASSOU, 1997

Bref il s'agit de la transformation de la capitale en une poubelle flottante, ce qui entraîne des risques d'épidémies et des maladies infectieuses diverses : diarrhée, choléra, etc., tandis que le fait d'avoir les pieds dans l'eau stagnante pendant plusieurs semaines consécutives dans les maisons génère aussi son cortège de maladies. Ce ne sont pas là des circonstances qui sont de nature à retenir les habitants de façon sédentaire dans les quartiers.

Autre facteur, est le débordement de la lagune.

La maîtrise de la lagune suite à une volonté d'aménagement a permis par une alternance de remblaiement et de surcreusement (1972-1976) de mettre fin à l'interminable cauchemar, marqué par quarante années de vains efforts de comblement et de graves inondations.

En effet, l'existence de cette mare jointe à la chaleur excessive favorise le développement de nombreuses maladies tropicales entre autres, le paludisme, la bilharziose et de nombreux parasites de l'appareil digestif. En saison pluvieuse elle constitue un immense marécage particulièrement favorable aux moustiques. Cette lagune représente un danger permanent pour les quartiers riverains (Nyékonakpoè, Hanoukopé et Doulassamé) (voir carte n° 23 en annexe, les quartiers SW, 1, 3). L'inondation des années 1962 et 1968 et tout récemment celle de 1995 édifient les habitants des quartiers sis le long de la lagune.

L'insalubrité de la lagune et les maladies qu'elle occasionne, l'environnement malsain qu'elle entretient sont les raisons qui motivent les populations à rechercher des espaces plus sains et plus libres dans les périphéries.

Autres raisons non des moindres à l'origine de la mobilité de la population sont les troubles socio-politiques, les soulèvements populaires au cours desquels les quartiers du centre-ville sont souvent saccagés. Ces troubles socio-politiques qui ont perturbé les périodes de la transition démocratique ont installé dans la population des rivalités ethniques, et ont créé un sentiment d'ostracisme qui conduit les citoyens à déménager ou à se regrouper en front dans les quartiers périphériques selon leur ethnie, leur langue, leur milieu de provenance. Au total, plus de 100 000 ménages ont quitté le centre ville pour la périphérie dans les années 90-93 (KLASSOU 1997). Les périphéries constituent à cet égard des lieux où viennent se réfugier les victimes d'inondation ou des faits sociaux. Elles offrent la possibilité de s'installer définitivement pour ceux parmi eux qui disposent de moyens pour acheter un terrain.

Mais ce ne sont pas toutes les zones périphériques qui sont susceptibles d'accueillir de nouveaux habitants. La ville de Lomé, de par sa situation topographique et géomorphologique, oriente l'extension spatiale vers la direction Nord-Ouest, car les autres fronts d'urbanisation présentent de différents blocages, véritables barricades qui empêchent la croissance urbaine au-delà de leurs limites.

Dans son assiette actuelle, la ville est bloquée au Nord-Est par la vallée marécageuse du Zio, à l'Ouest par la frontière du Ghana et au Sud par l'Océan. Elle ne peut en conséquence s'étendre qu'à l'intérieur du couloir formé par l'océan et la vallée du Zio, vers le Nord-Ouest dénommé toponymiquement Adidogomé.

La vastitude du champ fonctionnel de l'étude sur la citadination périurbaine recommande à ce que nous concentrons nos investigations sur cette zone Nord-Ouest, Adidogomé, véritable front pionnier d'urbanisation, qui exerce une forte attraction sur les demandeurs de terrains à bâtir, et où se sont installés plusieurs ménages. Il représente donc le quartier échantillon à l'intérieur duquel se sont déroulées les enquêtes sur les modalités de croissance urbaine et les difficultés afférentes. Les résultats sont extrapolés à l'ensemble de tous les quartiers périphériques (voir méthodologie pour les caractéristiques des enquêtes).

2. LES PROBLEMES D'UTILISATION DU SOL DANS LES PERIPHERIES DE LOME. LE CAS D'ADIDOGOME

L'extension de la ville est comme nous l'avions souligné due entre autres à la croissance démographique, laquelle a conduit à la création de nouveaux quartiers dans les périphéries de la ville, zone de prédilection des nouveaux arrivants ruraux.

Le fait que la ville ne peut plus s'étendre vers d'autres fronts (Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ouest), la population est ainsi

ainsi amenée à rechercher des terres dans les paisibles villages d'Adidogomé à partir des années 80, et c'est justement à partir de ces années que les pratiques foncières vont subir une évolution rapide. La terre est devenue dans cette zone périphérique un bien prisé et sa vente devient une activité hautement lucrative comme ce fut le cas des terres des anciens villages de Bè.

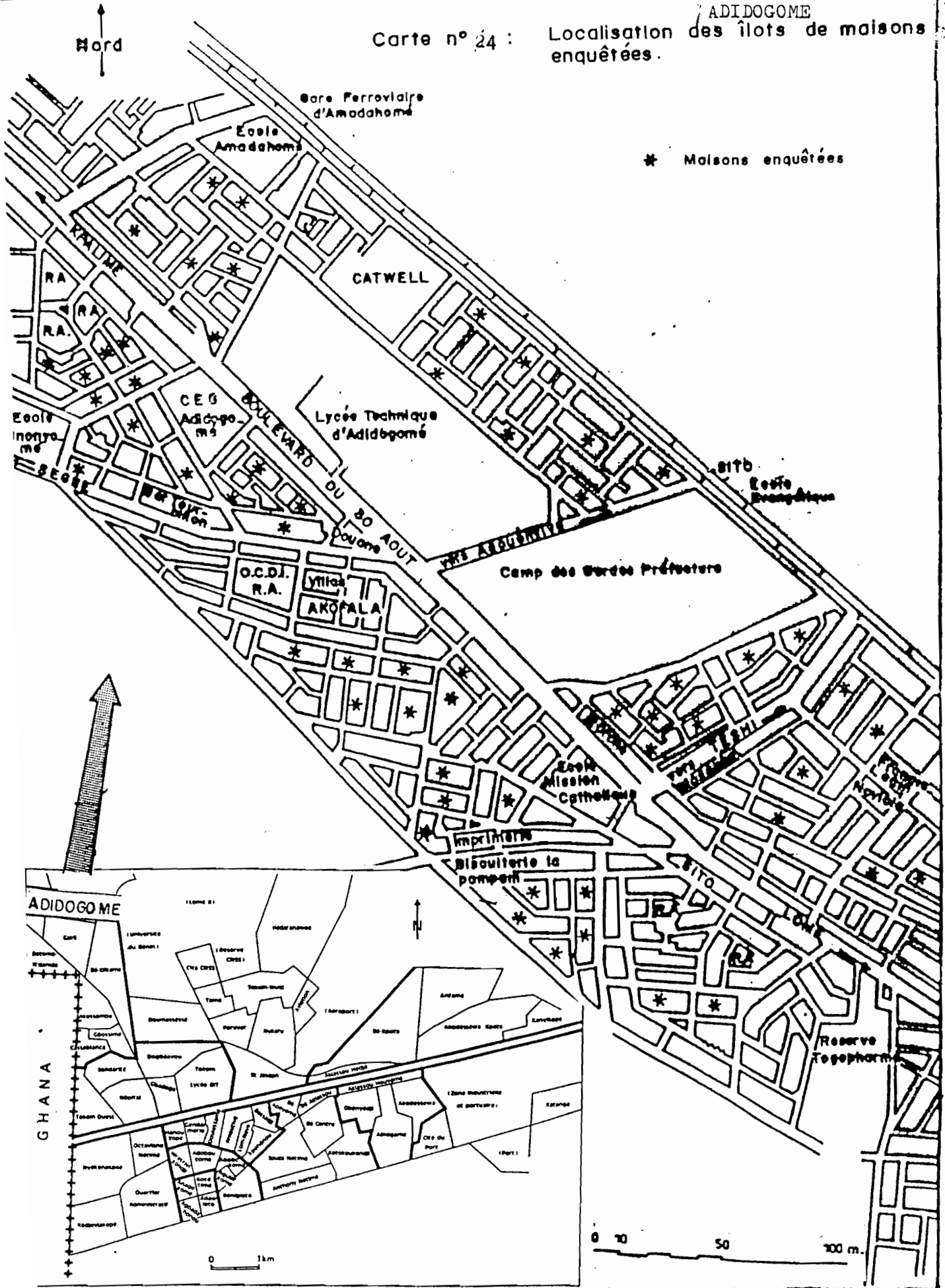
Face à l'impossibilité des pouvoirs publics d'intervenir dans les mécanismes de formation de prix, les lots deviennent de plus en plus chers. Mais le coût des terrains ne décourage pas les candidats à la construction d'un habitat. La conséquence logique est l'augmentation des surfaces construites et l'évolution du front pionnier. Les ménages qui ont choisi de s'installer ou d'habiter cette zone vont faire face à une insuffisance d'équipements socio-collectifs, d'absence de voies bitumées, d'un mauvais assainissement du quartier etc.

A présent découvrons la zone et les problèmes d'usage du sol qui s'y rattachent (carte 2, p. 17 et carte 24 à la page suivante).

2.1. ADIDOGOME, UN FRONT PIONNIER D'URBANISATION FAVORABLE A L'ETABLISSEMENT HUMAIN

Situé à 15 km du centre-ville (voir carte 2 en annexe), Adidogomé sur le plan physique fait partie de la zone de terre de barre qui elle-même appartient à la zone de "terres basses" du Togo. Elle constitue l'unité principale du bassin sédimentaire côtier. C'est un site de plateau d'altitudes variant de 8 à 12 m

ADIDOGOME
Carte n° 24 : Localisation des îlots de maisons enquêtées.



Carte -- LOMÉ : les quartiers

et caractérisé par l'abondance de terrains à bâtir. Ces caractéristiques ont pris le dessus sur les hésitations des Loméens à venir s'installer sur ce plateau redoutant ainsi l'inaccessibilité à l'eau potable.

2.2. DIFFERENTES PHASES DE L'OCCUPATION DE L'ESPACE

Les résidents actuels d'Adidogomé ne sont pas les premiers occupants du site. Les autochtones sont les Aflao, autre groupe que les Bè qui se sont installés sur ces terres depuis le 17^è siècle.

La vente anarchique de terrains a commencé à Adidogomé dans les années 1980, bouleversant ainsi les pratiques coutumières des paysans autochtones.

C'est à partir de ces années que certains citadins désireux d'avoir leur maison ont commencé par chercher des lots à des prix généralement très bas à Adidogomé.

A partir des années 1985, les Loméens de tout bord arrivaient progressivement dans le petit village d'Adidogomé pour se mêler aux différentes familles autochtones. Ce sont surtout des salariés qui quittaient le centre-ville.

L'avancée rapide de la ville dans les années 1980 jusqu'à nos jours démontre la rapidité avec laquelle l'urbanisation se réalise. L'habitat de type traditionnel a presque disparu laissant progressivement la place à "l'habitat de ville".

Lors de nos investigations démarrées en 1994, nous avons mené des enquêtes auprès des ménages qui nous ont situé leur période d'arrivée dans le quartier. Le résultat obtenu est traduit dans le tableau suivant.

Tableau 13 : Ancienneté dans le quartier.

Période d'arrivée en années	Effectifs	Pourcentages	Pourcentages cumulés
0 - 4 ans	99	47,4	47,4
5 - 9 ans	52	24,9	72,3
10 - 14 ans	16	7,6	79,9
15 - 19 ans	5	2,4	82,3
20 ans et plus	37	17,7	100
Total	209	100,0	

Source : DZIWONOU, 2000

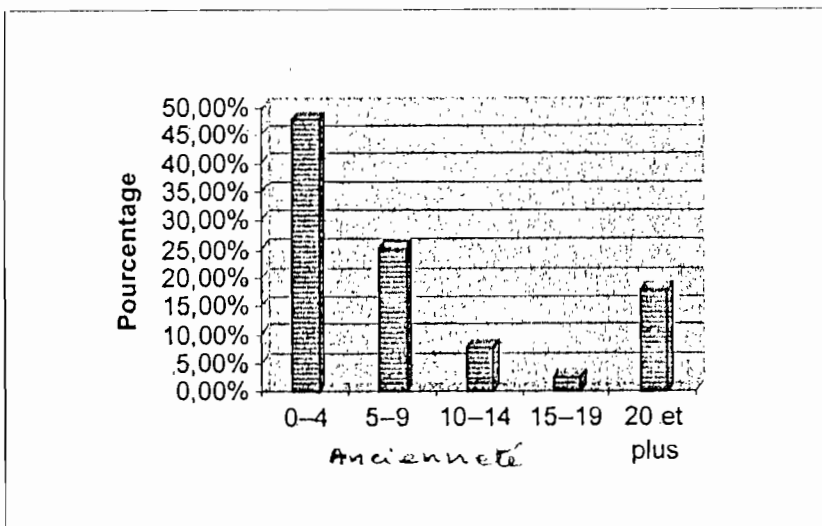


Fig13: Répartition de la population suivant la date d'arrivée dans le quartier

Source : DZIWONOU, 2000

Selon nos enquêtes, 47,4% des personnes interrogées ont situé leur arrivée à Adidogomé il y a 0-4 ans (depuis 1991) ; 24,9% ont situé leur début d'installation il y a 5-9 ans c'est-à-dire depuis 1981. Ce chiffre est faible par rapport au 47,4%. On note que l'affluence vers le quartier a été très importante à partir des années 90. Ceci s'explique par le déplacement ou l'installation massive des populations venant du centre-ville, suite aux violents troubles qui ont précédé le déclenchement du processus démocratique devant conduire le peuple à plus de liberté.

7,6% des personnes interrogés habitent dans le quartier, il y a de cela 14 ans (depuis 1981) 2,4% situent leur période d'arrivée entre 15-19 ans, depuis 1978.

Par ailleurs, 17,7% des enquêtés habitent dans la zone il y a plus de 20 ans. Ils constituent généralement le groupe des autochtones qui y résident toujours dans de vieilles cases en pisé ou en banco au toit en paille, au sol en argile. Bref, ces autochtones vivent dans des conditions traditionnelles de village.

Au regard des résultats, on s'aperçoit que l'occupation s'est faite progressivement dans les années 80 et 90.

2.3. LES CARACTERES STRUCTURELS DE LA POPULATION D'ADIDOGOME

Évaluée à 45 000 habitants en 1995 (Direction de la Statistique), la population d'Adidogomé n'a cessé de croître à l'instar de l'ensemble de la population de Lomé.

2.3.1. Une structure démographique jeune dominée par les femmes

L'étude comparative de la pyramide des âges d'Adidogomé et celui de Lomé (voir figure n° 14), permet de faire les constats suivants :

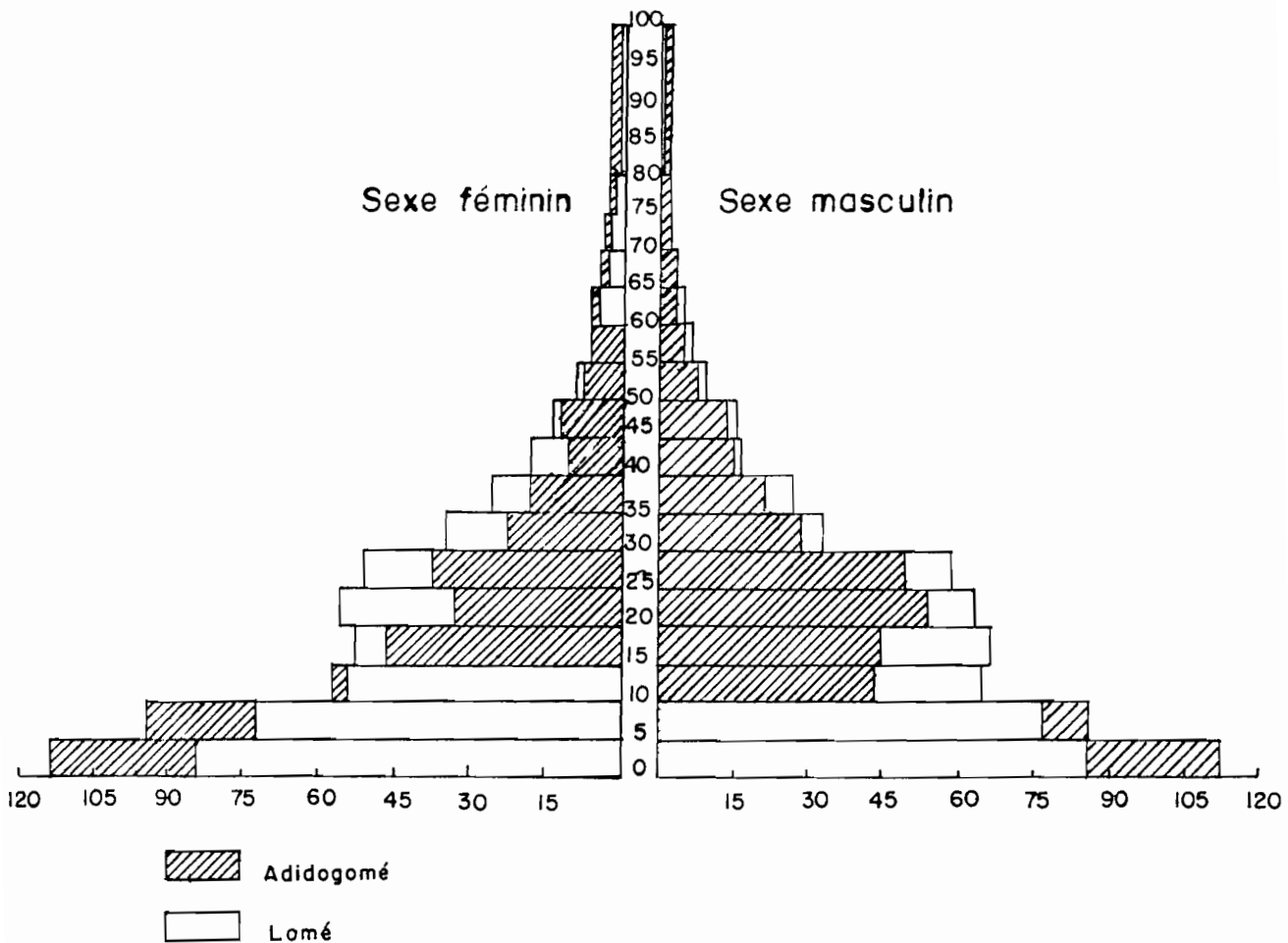
- un déficit d'hommes par rapport aux femmes ;
- une forte proportion de jeunes (base étalée des deux pyramides) ;
- un nombre très réduit de personnes âgées (l'effilement du sommet des deux pyramides à partir de 60 ans) ;
- le versant des deux pyramides présente une concavité témoin de la diminution progressive de la population de la base vers le sommet.

Ces différents traits sont ceux d'une population jeune, à fécondité élevée, à mortalité très importante et à espérance de vie relativement faible.

2.3.2. Un déficit d'hommes par rapport aux femmes

La répartition de la population togolaise selon le sexe et le milieu donne une prépondérance de femmes en milieu urbain.

Fig. 14 : Pyramide des âges



Ainsi selon le recensement de 1960, 1970 et celui de 1981, il y a plus de femmes que d'hommes à Lomé. 52% contre 48% en 1960 et en 1970, 51% contre 49% soit des rapports de masculinité de 92 et 95 hommes pour 100 femmes. Ce nombre relativement élevé de femmes par rapport aux hommes se fait aussi voir au niveau des quartiers péri-urbains. C'est le cas par exemple de deux quartiers de Lomé (Djodjolé, Agbalépédogan) et de Hédzranawoé où elles sont majoritaires respectivement avec 52,4% et 47,6% soit 90 hommes pour 100 femmes et 97 hommes pour 100 femmes.

Il y avait à Lomé toujours selon le recensement de 1981, 93 hommes pour 100 femmes. Ce chiffre est inférieur de 2 hommes par rapport à la moyenne nationale qui est de 95 hommes pour 100 femmes.

Cette supériorité de la population féminine au Togo en général et plus particulièrement à Adidogomé s'explique par une surmortalité masculine et aussi par les migrations externes.

L'étude minutieuse des rapports de masculinité de la population de Lomé et d'Adidogomé fait ressortir certaines spécificités difficiles à déceler sur une pyramide des âges (voir tableau 14, p. 153, et fig. 15, p. 154).

Tableau 14 : Population et rapport de masculinité de Lomé et d'Adidogomé

GROUPE D'AGE	Adidogomé			Lomé		
	M	F	Rapport de masculinité	M	F	Rapport de masculinité
0-4	2 048	2 040	100	31 467	30 879	102
5-9	1 759	1 571	112	26 752	28 653	93
10-14	1 018	807	134	19 995	24 112	83
15-19	847	825	103	19 552	24 221	81
20-24	595	988	60	20 812	23 589	88
25-29	681	878	78	19 106	20 274	94
30-34	408	532	77	12 598	12 282	103
35-39	323	411	79	9 176	8 601	107
40-44	195	304	64	6 578	5 866	112
45-49	214	270	79	5 276	4 548	116
50-54	169	160	106	3 310	3 285	101
55-59	105	117	90	2 060	1 920	107
60-64	100	95	105	1 421	1 699	84
65-69	74	78	95	947	1 189	80
70-74	67	48	140	684	926	74
75-79	47	36	131	376	525	72
80 et +	148	90	164	476	906	53
Total	8 798	9 250	95	180 586	193 475	93

Source : DZIWONOU. 2000. A partir des données de la Direction de la Statistique (1995).

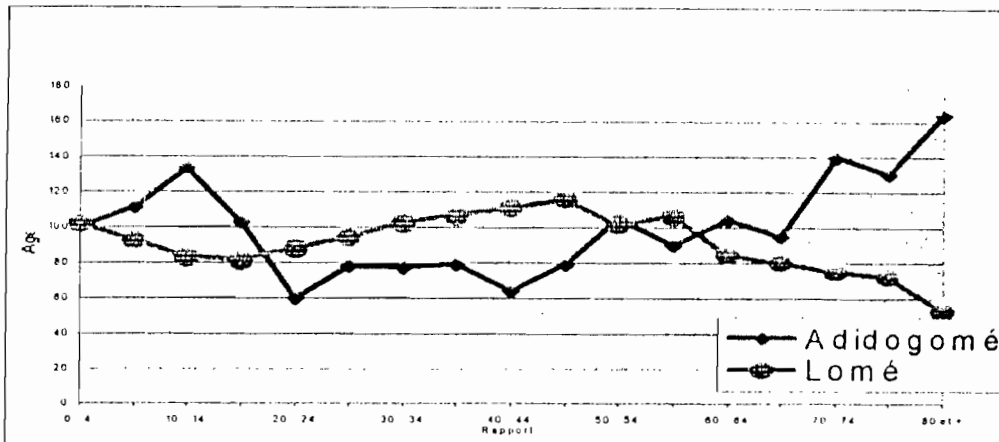


Fig15: Rapport de masculinité selon l'âge des populations de Lomé et d'Adidogomé
 Source : DZIWONOU, 2000

Le rapport de masculinité de ce quartier péri-urbain de Lomé dénote une prédominance de la population masculine assez importante entre 0 et 19 ans. Les valeurs maximales de ce rapport se situent entre les groupes d'âges de 70-74, 75-79, et de 80 et plus. Ces rapports s'établissent respectivement à 140, 131 et 164. Par contre, pour la population de Lomé, les rapports entre les mêmes groupes d'âges (70-74, 75-79, 80 et plus) sont de 74, 72 et 53.

Lorsque nous comparons les tranches d'âges des jeunes de (0-29 ans), on constate une prépondérance masculine écrasante entre (0-19 ans) ; les rapports vont de 103 à 134 hommes pour 100 femmes. Ces rapports diminuent dans le groupe d'âges de (20 à 49 ans). Ceci constitue un paradoxe par rapport à la ville de Lomé où les rapports sont plus élevés entre 30 et 56 ans. Le déficit en hommes à Adidogomé se repère dans les groupes d'âges (5-29 ans) et celui de (65-79 ans). Il se situe à Lomé dans les groupes d'âges 20-49, 55-59, 65-69.

En gros, les groupes d'âges déficients en hommes pour la population enquêtée à Adidogomé sont les 20-49 ans dans lesquels les rapports se situent entre 60 et 79 c'est-à-dire qu'on a en fait 60 hommes pour 100 femmes et 79 hommes pour 100 femmes.

La prépondérance des hommes dans la tranche d'âge 5-19 ans s'explique par la présence du lycée technique dans ce secteur périphérique de Lomé. En effet, dans la population togolaise, les hommes qui possèdent un niveau d'étude secondaire ou supérieur sont plus nombreux que les femmes (47% contre 38%) (ANIPAH 1989). Le taux de scolarisation est supérieur chez les garçons que chez les filles. Cette infrastructure éducative, la seule "peut-être" digne du nom de lycée technique a eu un effet attractif sur la jeunesse scolarisable du milieu et en général du pays.

Lors de nos investigations, nous avons pu constater que les hommes constituent l'essentiel des locataires. Le plus souvent, ce sont les migrants ruraux attirés par la modicité des loyers. Ils peuvent être aussi des élèves ou des manoeuvres. Ces derniers arrivent en premier dans la zone et se font suivre ensuite par femmes et enfants. Enfin, le quartier a accueilli des jeunes soldats célibataires affectés au deuxième régiment interarme du quartier.

2.3.3. Une population indéniablement jeune

Comme partout en Afrique et dans les pays non industrialisés, le Togo a une population très jeune, les moins de 15 ans représentent 48% de la population en 1960, 50% en 1970 et en 1981 selon les recensements effectués à ces différentes dates. A Lomé, cette proportion tombe à 43,1% soit 4,9% de moins que la moyenne nationale. Dans le canton d'Aflao où notre échantillon a été prélevé, les jeunes de moins de 30 ans représentent 30,4% de la population d'Adidogomé. Ce pourcentage est faible par rapport à la moyenne nationale.

Un autre fait marquant de cette population d'Adidogomé, est le nombre élevé des personnes âgées de plus de 65 ans qui représente 9% de la population du quartier soit deux fois supérieure à la moyenne nationale qui est de 4% en 1981. Le groupe d'âge économiquement productif (15-64 ans) est également plus élevé à Adidogomé (avec 81%) qu'à l'échelle de la capitale (44,7%) et plus encore à l'échelle nationale (33%).

Les remarques faites sur les personnes âgées au niveau général de la population d'Adidogomé s'observent aussi au niveau des types de résidents comme le montre le tableau et le graphique ci-dessous.

Tableau 15 : Répartition des résidents suivant l'âge

Age	Propriétaire	Locataire	Familial	Total
30 - 34	19	40	20	79
35 - 39	34	3	1	38
40 - 44	13	7	2	22
45 - 49	19	-	2	21
50 - 54	9	1	3	13
55 - 59	5	-	1	6
60 - 64	5	-	3	8
65 - 70	3	-	1	4
70 et +	6	-	-	6
Total	113	51		197

Source : Notre enquête, DZIWONOU, 2000.

Ce tableau permet de faire les remarques suivantes :

- Les locataires sont rares voire inexistantes au-delà de 45 ans (beaucoup ayant accédé entre-temps à la propriété) tandis qu'ils se concentrent particulièrement dans les tranches d'âge jeune (entre 25 et 44 ans). Ainsi 78,4% des locataires ont moins de 35 ans, ensuite ce taux chute à 5,9% entre 35-39 ans et remonte à 13,8% entre 40-44 ans pour disparaître totalement au-delà de 45 ans.

- Au niveau des propriétaires de maisons, la proportion des moins de 35 ans représente 16,8%. La majorité des propriétaires de maisons soit 30,2% se retrouve dans la tranche d'âge 35-39 ans. On remarque aussi une certaine concentration de propriétaires de maisons entre 40-49 ans (28,3%), 50-59 ans (12,3%) et 60 ans et plus (12,4%).

- 61% des résidents sont provisoirement hébergés en famille et se situent entre la tranche d'âge 30-34 ans. Ces résidents constituent généralement les autochtones et les personnes en chômage, donc incapables de se loger.

- Les 39% restants se répartissent comme suit : 3% entre les groupes d'âge 35-39 ans, 55-59 ans et 65-69 ans soit 9% pour les trois tranches d'âge ; 12% entre 40-49 ans, 50-54 ans et 60-64 ans qui concentrent 18% des résidents.

Sur le plan de Lomé, l'enquête budget-consommation de 1987-88 indique les taux de statut d'occupation des maisons des chefs de ménage en fonction de leur âge suivant le tableau ci-après.

Tableau 16 : Les différents taux de statut d'occupation des maisons des chefs de ménage en fonction de leur âge

Statut d'occupation	AGE DU CHEF DE MENAGE									
	-de 25 ans	25-29 ans	30-34 ans	35-39 ans	40-44 ans	45-49 ans	50-54 ans	55-59 ans	60 ans et +	Ensemble
Propriétaire	22,2%	22,0%	22,3%	28,0%	53,1%	61,6%	72,2%	76,5%	83,6%	42,2%
Locataire	56,9%	63,3%	68,2%	55,0%	32,9%	31,4%	15,1%	21,0%	10,3%	45,8%
Autres(*)	20,9%	14,7%	9,5%	17,0%	14,0%	7,0%	12,7%	2,5%	6,1%	12,0%
Ensemble	100%									

Source : Direction de la Statistique, télégramme EBC n° 6, p. 17. Enquête budget consommation 1987-88.

Selon le tableau plus de la moitié des chefs de ménage sont propriétaires à 40 ans. A 60 ans presque tout le monde devient propriétaire.

En somme, le caractère jeune de la population d'Adidogomé reste indiscutable, de même que l'importance numérique des femmes.

Cette population reste certes très allochtone, mais profondément homogène en ce qui concerne la langue.

2.3.4. Une population multi-ethnique à répartition assez homogène

Le Togo, malgré sa faible étendue (56 000 km²) compte une quarantaine d'ethnies. Le canton d'Aflao dont fait partie Adidogomé compte une population d'environ 18 048 habitants au recensement de 1981, 45 000 habitants en 1995, 50 000 habitants au 1^{er} janvier 2000 (Direction de la Statistique 2000). Cette population comprend plusieurs groupes ethniques avec des activités socio-professionnelles diversifiées et marquées par la quasi disparition du paysannat.

Une population à majorité Adja-Ewé

Le groupe Adja-Ewé est de loin le plus important du pays avec 44% de la population. Il est dominé par les Ewé à 53%, à 23% par les Minas (MARGUERAT, 1986). Les Aflao appartiennent à ce groupe ethnolinguistique qui peuple le sud du pays à la suite de l'exode de Notsé. En outre, les habitants du quartier viennent d'horizons divers. La répartition de la population par groupes ethniques nous permettra d'analyser ces différentes composantes.

Tableau 17 : Répartition de la population par groupes ethniques

Groupes ethniques	Effectif	Pourcentage	Pourcentage cumulé
Ewé	120	60,9	60,9
Mina	19	9,6	70,5
Ouatchi	16	8,1	78,6
Kabyè-Tem	13	6,6	85,2
Akposso-Akébou	8	4,2	89,4
Ana-Ifè	6	3	92,4
Para-Gourma	4	2	94,4
Autres togolais	11	5,6	100
Total	197	100	

Source : DZIWONOU, 2000.

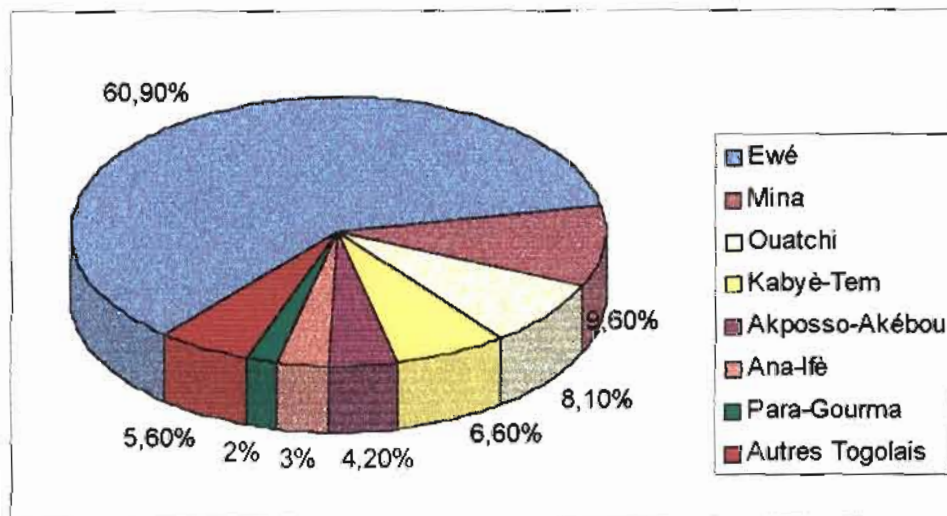


Fig16: Répartition de la population par groupe ethnique

Source : DZIWONOU, 2000

L'ensemble du groupe Adja-Ewé représente 78,6% de la population enquêtée d'Adidogomé. Il est dominé à 60,9% par les Ewé, à 9,6% par les Minas et à 8,1% par les Ouatchi. En effet, il faut reconnaître que le Mina est la langue vernaculaire la plus utilisée par les populations de Lomé en général et celles d'Adidogomé en particulier.

Le groupe Kabyè-Tem (Kabyè, Kotokoli) vient en seconde position avec 6,6% des effectifs, constituant ainsi avec le groupe Adja-Ewé les deux grandes entités ethniques du quartier.

En dehors de ces deux grandes entités suivent par ordre d'importance numérique les Akposso-Akébou 4,2%, les Ana-Ifè 3%, les Para-Gourma (Moba et Gourma) 2%.

D'autres ethnies sont également présentes à Adidogomé mais en proportion plus réduite. C'est pourquoi nous avons groupé ces ethnies sous le nom d'autres Togolais qui représentent 5,6% des enquêtés : il s'agit de Losso, Aniagan, Lamba etc.

Enfin, nous avons le groupe disparate de résidents d'origine africaine mais installés au Togo depuis bon nombre d'années. Ce groupe est composé essentiellement de Nigériens (Haoussa, Djerma) dont certains (souvent jeunes) sont des vendeurs à la sauvette, d'autres par contre font les brochettes exposées devant les bars du quartier le long de la route Lomé-Kpalimé.

La progression du front pionnier a eu pour conséquence la disparition de la paysannerie et la naissance des activités du secteur informel et tertiaire.

2.3.5. Une disparition progressive du paysannat au profit du secteur tertiaire et informel

Après la vente des terrains aux allochtones, le peu de terre agricole restant sert de champs de manioc et de maïs pour les autochtones. Ceux qui ont tout vendu se livrent à d'autres activités telles que : la forge, la menuiserie, l'élevage d'ovins. La population active du quartier est répartie suivant les catégories socio-professionnelles ci-après.

Tableau 18 : Répartition de la population résidente suivant la profession exercée.

Professions	Effectifs	Pourcentages	Pourcentages cumulés
Fonctionnaires	48	24,4	24,4
Ouvriers-artisans	43	21,8	46,2
Elèves	40	20,3	66,5
Commerçants	36	18,3	84,8
Soldats	8	4,1	88,9
Cultivateurs	6	3	91,9
Autres	16	8,1	100
Total	197	100	

Sources : DZIWONOU, 2000

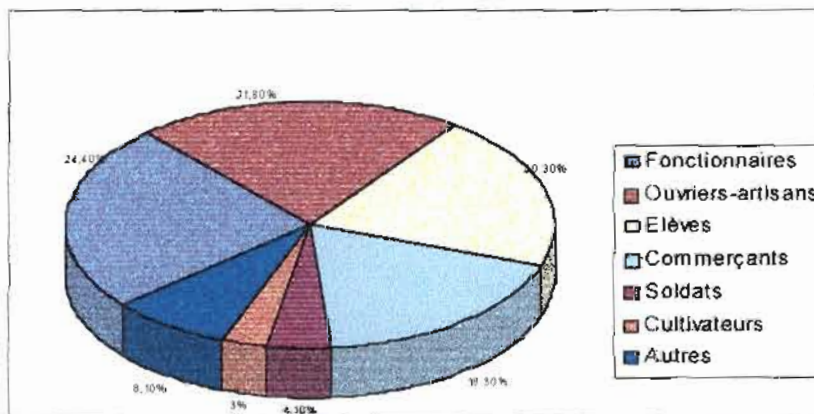


Fig17: Répartition de la population suivant la profession exercée
Source DZIWONOU, 2000

Ainsi selon le tableau de la page précédente, les fonctionnaires représentent 24,4% des effectifs enquêtés soit 1 résident sur 2 ; viennent ensuite par ordre numérique les ouvriers-artisans (21,8% soit 1 résident sur 2), les élèves (20,3%), les commerçants (18,3%), les soldats (4,1%), les cultivateurs (3%) et les autres groupes socio-professionnels qui représentent 8,1% des résidents actifs enquêtés.

Parmi ces groupes de fonctionnaires, se trouvent généralement des cadres de l'administration, des agents de l'Etat, des enseignants et des agents du secteur de la santé. Cette proportion de fonctionnaires représente généralement les propriétaires de maisons (24,4%).

Dans le sillage des fonctionnaires, vient le groupe des ouvriers-artisans (21,8%). Dans ce groupe, on note la présence de tâcherons qui s'explique par l'évolution rapide du bâti.

Outre les tâcherons, il y a des mécaniciens autos, des coiffeurs et coiffeuses, des tailleurs et couturières, des cordonniers installés dans des baraques au bord de la bretelle Lomé-Kpalimé. Ces catégories socio-professionnelles à revenus généralement faibles logent dans les habitations de cour commune; elles sont plus locataires que propriétaires de maison.

Après les ouvriers-artisans, vient le groupe des élèves avec 20,3% des effectifs enquêtés. Ce pourcentage s'explique par la présence du lycée technique et des autres infrastructures socio-éducatives dans le quartier.

De la même façon, le groupe des commerçants (18,3%) est composé surtout de vendeurs et de vendeuses de produits alimentaires et textiles, des restauratrices et des tenanciers de bars. Dans cette catégorie socio-professionnelle, il faut noter la proportion élevée de femmes avec un pourcentage de 7,9%. Selon nos investigations, il se dégage que les femmes autochtones sont très présentes dans le commerce surtout de produits alimentaires (légumes, poissons fumés et frais). La majorité de ces femmes autochtones connaît une condition de vie très difficile car étant à 2 voire 3 dans le foyer conjugal (foyer souvent polygame). Le paysan d'Adidogomé, avec la vente de ses terres agricoles ne peut plus subvenir aux besoins du foyer. Dans ces conditions, l'éducation des enfants revient de facto à la charge de la femme. Pour subvenir aux besoins de la famille, elle est obligée de marcher en moyenne 20 km par jour pour aller vendre au marché des plantes médicinales et des herbes destinées à nourrir les moutons et les chèvres.

Du point de vue instruction, la population est caractérisée comme nous allons l'indiquer.

2.3.6. Une population majoritairement alphabétisée

La répartition de la population résidente selon le niveau d'instruction donne les résultats suivants :

Tableau 19: Répartition de la population résidente selon le niveau d'instruction

Niveau d'instruction	Effectifs	Pourcentage(%)	Pourcentage cumulé (%)
1er degré CP1 - CM2	59	30	30
2è degré 6è - 3è	57	29	59
3è degré 2nd -Terminale	27	14	73
4è degré - Université	32	16	89
Analphabète	22	11	100
Total	197	100	

Source : Notre enquête. DZIWONOU, 2000.

Un coup d'oeil rapide sur le tableau ci-dessus permet de faire les remarques suivantes :

- Sur l'ensemble des populations enquêtées dans la zone, 1 résident enquêté sur 9 soit 11% ne sait ni lire, ni écrire aucune des langues officielles du pays (français, éwé, kabyè) malgré la progression spectaculaire de l'enseignement depuis les indépendances.

- En ce qui concerne le niveau d'instruction de notre échantillon, on note que 30% des résidents n'ont pas excédé le niveau de l'enseignement primaire soit 1 enquêté sur 3.

- En outre 29% sont allés au collège, soit également 1 résident sur 3, 14% des résidents soit 1 résident sur 7 ont suivi les enseignements du 3è degré (lycée technique, lycée moderne); le quatrième degré a enregistré 16% des enquêtés soit 1 résident sur 5. Ces différentes proportions diffèrent selon les sexes et les degrés.

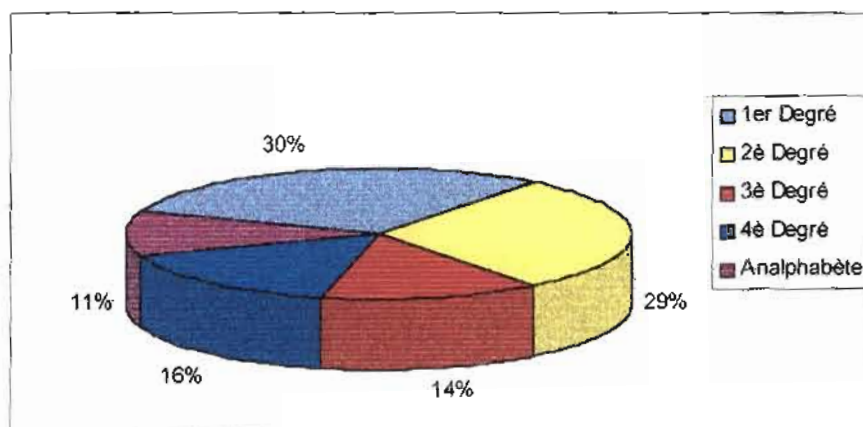


Fig18: Répartition de la population résidente selon le niveau d'instruction
Source : DZIWONOU, 2000

Ainsi le nombre des femmes enquêtées diminue au fur et à mesure que nous remontons dans les différents degrés d'enseignement. Au niveau des femmes interviewées, 35,8% ont atteint le secondaire tandis que 7,6% ont suivi des cours du troisième degré. Il faut noter que le taux d'analphabétisme est plus élevé chez elles que chez les hommes (16,8% contre 13,4%). Cette situation s'explique généralement par le peu d'intérêt que les familles ont longtemps marqué pour l'instruction des femmes. Certaines personnes affirment que les femmes n'ont pas besoin d'un niveau intellectuel conséquent pour s'occuper de leur commerce ou de leur ménage. C'est ce qui explique d'ailleurs leur prépondérance dans le commerce (69% contre 31%).

La grande majorité de ces résidents appartiennent aux ménages de plusieurs personnes.

2.3.7. La répartition par taille des ménages

La moyenne d'habitants par ménage est de 4,64 personnes à Lomé au recensement de 1981.

A Adidogomé, nous avons constaté que dans l'ensemble, les ménages sont constitués de familles nombreuses. Ce phénomène est caractéristique des populations de l'ensemble des pays du Tiers-Monde et d'Afrique en particulier. En effet, la fonction essentielle des couples togolais est naturellement la reproduction ; les hommes et les femmes sont soucieux d'avoir une descendance nombreuse, même si les conditions économiques paraissent des plus difficiles. Au Togo, l'indice synthétique de fécondité, ou descendance finale qui exprime le nombre moyen d'enfants vivants que chaque femme en âge de procréer (15-49 ans) peut donner pendant sa vie féconde est de 6 enfants en 1981, taux qui a tendance à diminuer en ville.

A Adidogomé, le tableau qui suivra nous permettra de confirmer ou d'infirmier cette caractéristique des ménages togolais à avoir une nombreuse descendance.

Tableau n° 20 : Répartition des ménages suivant le nombre d'enfants

Nombre d'enfants	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage cumulé
0 - 4	70	35	35
5 - 9	96	49	84
10 et plus	31	16	100
Total	197	100	

Source : Notre enquête, DZIWONOU, 2000.

Selon le tableau précédent, un ménage sur 3 résidant à Adidogomé a entre 0-4 enfants soit 35% des effectifs enquêtés. Par contre 1 ménage sur 2 a entre 5-9 enfants soit 49% des résidents enquêtés, enfin 1 ménage sur 6 a au-delà de 10 enfants soit 16%.

Le nombre modal d'enfants est de 6, ce qui correspond à 32,8% des effectifs. Ce chiffre confirme bien l'indice synthétique de fécondité de l'ensemble du Togo.

Plusieurs raisons sont souvent avancées par les ménages pour expliquer le nombre élevé de leur progéniture :

- d'abord il y a le taux de mortalité infantile, généralement élevé dans nos pays sous-développés et au Togo en particulier (88% en 1990) ;

- puis, l'enfant est une richesse pour la famille car supposé garant d'une vieillesse heureuse pour les parents ;

- ensuite, une famille nombreuse a plus de force et de prestige ;

- enfin l'absence d'utilisation de moyens contraceptifs par les différents ménages.

En plus de la descendance nombreuse dont nous venons de parler, la taille des ménages est encore plus importante à Adidogomé par le jeu de la solidarité familiale ou ethnique très développé dans nos villes.

En effet, ces ménages prennent en charge les parents de l'un ou de l'autre conjoint ou hébergent souvent des membres de la famille venus à la recherche du travail, apprendre un métier ou faire des études.

Le tableau suivant nous donne une idée du poids social c'est-à-dire l'importance relative des charges qu'imposent ces populations inactives d'Adidogomé aux ménages actifs.

Tableau n° 21 : Répartition des ménages suivant le nombre de personnes en charge

Nombre de personnes à charge	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage cumulé
0 - 4	38	19,3	19,3
5 - 9	83	42,1	61,4
10 - 14	52	26,4	87,8
15 et plus	24	12,2	100
Total	197	100	

Source : Notre enquête, DZIWONOU, 2000.

L'analyse de ce tableau permet de faire les constats suivants :

- un ménage sur 5 s'occupe de 0-4 personnes soit 19,3% des résidents enquêtés ;

- un ménage sur 2 prend en charge 5 à 9 enfants au maximum soit 42,1% des effectifs ;

- 26,4% des ménages soit 1 ménage sur 4 s'occupent de 10 à 14 inactifs ;

- 12,2% des ménages soit un ménage sur 8 à la charge de plus de 15 personnes.

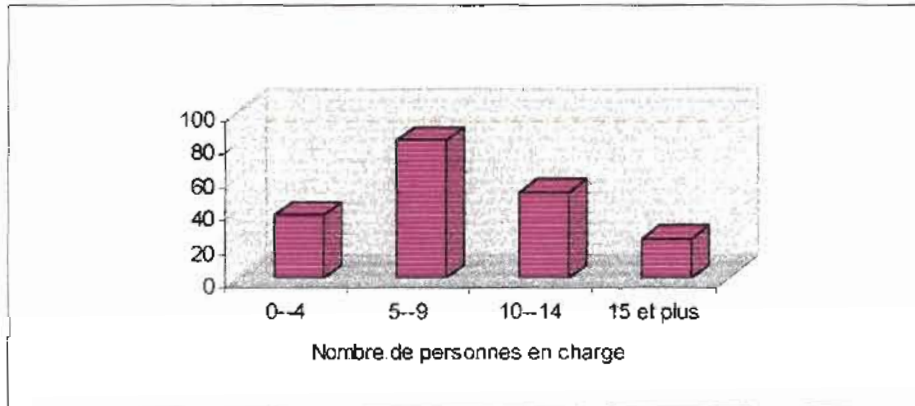


Fig19: Répartition des ménages suivant le nombre de personnes en charge
Source : DZIWONOU, 2000

Au vu de ces enquêtes, on peut considérer que la population d'Adidogomé est caractérisée sur le plan structurel par un déficit d'hommes par rapport aux femmes, une jeunesse importante, une multitude d'ethnies vivant dans le même quartier. La population d'Adidogomé est également caractérisée par l'existence des ménages au poids social assez lourd, une population aux activités diversifiées. On note une forte proportion des ménages sans épargne, preuve de la précarité de la vie. Les inactifs à la charge des ménages constituent un facteur déterminant dans la recherche d'espaces à bâtir, et par conséquent dans l'évolution de la demande du logement.

2.4. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

Zone assez peuplée aujourd'hui, les activités économiques et sociales des habitants y sont très implantées. Le site d'Adidogomé, contrairement à d'autres dont les routes sont criblées de trous et généralement inondées en saison pluvieuse, est d'accès facile. En revanche c'est une zone où les équipements socio-collectifs font cruellement défaut.

2.4.1. Le commerce et l'artisanat

- Le commerce

Les commerçants représentent 18,3% de la population enquêtée. A Adidogomé, on distingue deux types d'activités commerciales : le commerce traditionnel et le commerce moderne.

2.4.1.1. *Le commerce traditionnel*

Le commerce traditionnel est représenté par les denrées alimentaires : poissons fumés ou frits, céréales, légumes (gboma, adémé, gombo). Ce commerce traditionnel est le domaine privilégié des femmes autochtones Aflao.

Lors de nos investigations, nous avons interrogé vingt femmes revendeuses de denrées alimentaires pour évaluer les revenus que leur procure la vente de ces produits comme le montre le tableau suivant.

Tableau n° 22 : Répartition des revendeuses selon le type de produits

Types de revendeuses	Effectifs	Effectifs en pourcentage	Pourcentage cumulé
Poissons	5	25	25
Légumes	9	45	70
Céréales	6	30	100
Total	20	100	

Source : Notre enquête.

L'analyse du tableau permet de faire les constats suivants:

- 25% des revendeuses de poissons estiment être satisfaites de leurs activités car elles procurent des revenus importants. Ces femmes nous ont révélé qu'avec 10 kg de poisson frais, qui leur coûtent entre 3 500 et 3 700 FCFA, elles réalisent après fumage un bénéfice de 800 à 1 000 FCFA par jour, soit 20 à 25 000 FCFA/mois lorsqu'il n'y a pas d'avaries.

- 45% des revendeuses de légumes évaluent leur bénéfice entre 300 et 500 FCFA par jour, soit 9 000 à 15 000 FCFA par mois. Elles expliquent la faiblesse de leur bénéfice par le fait que les denrées sont périssables. De plus, le transport de ces légumes des zones de production au marché est difficile car il comporte des risques de perte. Les pertes, selon elles, sont évaluées entre 10 et 15%.

En somme le problème majeur de ces revendeuses est la conservation de leurs produits.

- Selon les informations qui nous ont été fournies par les 30% de revendeuses de céréales, leurs dépenses et recettes totales s'élèvent comme suit : le sac de maïs coûte en période de pénurie (mars-avril-mai) 13 000 FCFA. Les frais de transport s'élèvent à 500 FCFA. Donc, la dépense totale pour l'achat d'un sac s'élève à 13 500 FCFA. Le sac de 100 kg contient 40 bols de maïs et le bol coûte durant cette même période 350 FCFA, le prix de vente revenant à 14 000 FCFA le sac. Le bénéfice de ces revendeuses sur un sac s'élève à 500 FCFA. Elles arrivent à peine à écouler 5 sacs par semaine, soit 2 500 FCFA de bénéfice par semaine équivalant à 10 000 FCFA par mois.

Il faut noter que ce bénéfice peut descendre jusqu'à 300 FCFA pendant la période d'abondance.

Ces revendeuses animent le marché qui se tient 2 fois par semaine, le mardi et le vendredi.

Le jour de marché toutes les couches de la population viennent faire leurs affaires. Même les trottoirs sont occupés par de petits commerçants. Ceux-ci vendent de la friperie, des chaussures, des brochettes, etc.

En fait, ce commerce de détail traditionnel présente un double avantage : il permet d'abord aux acheteurs peu fortunés (les plus nombreux) de se procurer certaines denrées qui, vendues en gros ou demi-gros, leur seraient inaccessibles parce qu'ils

ne disposent pas de l'argent nécessaire pour l'achat en gros ; ensuite, il procure aux revendeuses un bénéfice qui constitue leur seul revenu monétaire pour survivre ou pour vivre au jour le jour.

2.4.1.2. *Le commerce moderne*

Il est visible dans le quartier par des installations de boutiques d'alimentation, de pièces détachées, de plomberie, de vente de ciment, de la quincaillerie etc.

Ce commerce moderne appartient à de jeunes fonctionnaires ou cadres d'administration du pays qui exercent par personne interposée. Leur revenu mensuel se situe entre 30 000 et 35 000 FCFA. Ce revenu permet de compléter leur salaire.

- Les activités artisanales

Lorsque l'on ne dispose pas d'emploi dans le secteur public, on comprend facilement qu'il est salutaire d'apprendre un métier. L'artisanat comprend plusieurs activités comme l'indique le tableau ci-après.

Tableau n° 23 : Répartition des artisans selon les activités artisanales de production

Revenu mensuel (Fcfa)	Activités	Effectifs	Effectif en pourcentage	Pourcentage mensuel
15 à 20 000	Couturières	16	31	31
10 - 20 000	Tailleurs	14	27	58
20 - 35 000	Menuisiers	11	21	79
10 - 15 000	Tapissiers	7	13	92
10 - 12 000	Cordonniers	4	8	100
	Total	52	100	

Source : Notre enquête, DZIWONOU, 2000.

Une analyse rapide de ce tableau permet de faire les remarques suivantes :

- 58% des artisans sont des couturières (31%) et tailleurs (27%). Ils réalisent un revenu mensuel respectivement de 15 à 20 000 FCFA et 10 à 20 000 FCFA.

Autrefois, il était rare de trouver une couturière ou un tailleur dans la localité. Mais aujourd'hui, plusieurs personnes aussi bien autochtones qu'immigrées sont couturières ou tailleurs et la clientèle est nombreuse. Ainsi, des apprentis remplissent de jour en jour les quelques ateliers modernes qui existent. Le pourcentage élevé de femmes par rapport aux hommes dans le domaine de la couture s'explique par le taux de scolarisation faible des filles. En effet, ces dernières abandonnent très tôt

les classes pour apprendre un métier afin de pouvoir rentrer dans la vie active.

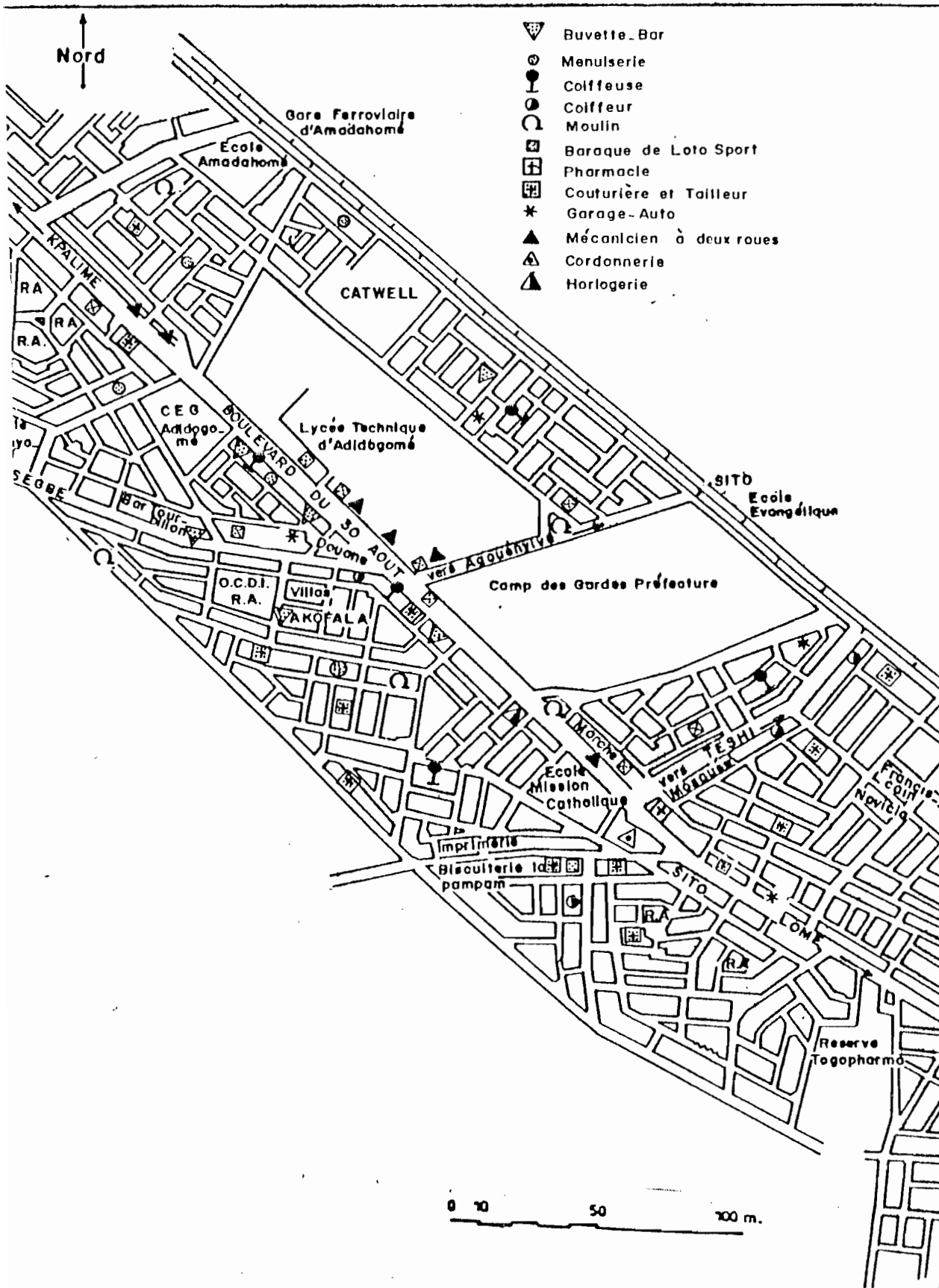
- Ensuite viennent les menuisiers avec 21% des artisans du quartier. En effet, le nombre de menuisiers s'accroît considérablement dans le milieu. Pour cela, des dépôts de vente de bois de toutes qualités ouvrent leurs portes au public un peu partout. La plupart des menuisiers n'ont pas ouvert d'ateliers. Ceux-ci travaillent à domicile et la clientèle est nombreuse dans le montage des charpentes de maisons. La clientèle est nombreuse car le milieu comprend plusieurs chantiers en construction, conséquence de l'évolution rapide du bâti.

- Les tapissiers et les cordonniers viennent enfin respectivement avec 13% et 8% des artisans. Ces deux secteurs d'activité sont peu importants dans le quartier. Ils réalisent un revenu mensuel de 10 à 12 000 FCFA (tapissiers) et 10 à 12 000 FCFA pour les cordonniers.

En dehors des secteurs précités, il existe encore d'autres types d'artisanat (cf carte n° 25).

C'est ainsi que dans le domaine de l'artisanat de service (moulin à céréales, réparation de cycles et de voitures), la réparation des engins à deux roues l'emporte largement. Il faut

Carte n°25: Localisation du Secteur informel : l'artisanat et les petits métiers.



Source: Notre enquête de terrain

noter que la présence majoritaire de ce secteur de service s'explique par le nombre élevé de ménages disposant de ces engins pour se rendre au travail dans le centre-ville et aussi la présence des taxis-motos. En revanche, les réparateurs d'automobiles se sont aussi multipliés dans le quartier avec la prolifération des taxis. Mais ces ateliers ne fonctionnent pas régulièrement parce que les clients doutent de la compétence de leurs propriétaires. Ainsi les clients préfèrent-ils de s'adresser aux mécaniciens dans le centre-ville.

Le repas quotidien des ménages étant à base de farine de maïs ou de mil, il existe dans tous les coins du quartier Adidogomé des moulins à céréales.

2.4.1.3. Les tranches de revenu-ménage mensuel

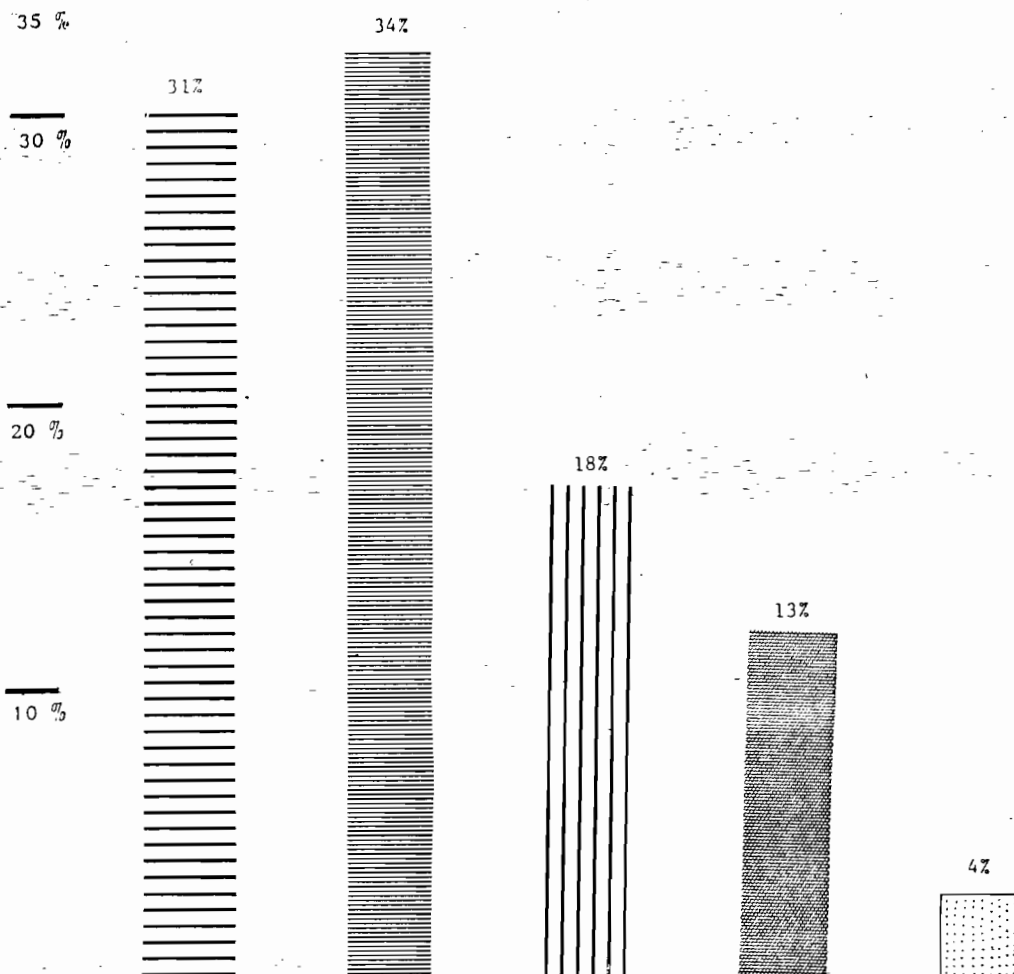
Après l'analyse des caractéristiques démographiques et socio-économiques, nous pouvons à présent évaluer les revenus mensuels des ménages.

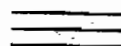
En considérant les ménages d'actifs salariés ou d'actifs non salariés, nous avons pu estimer les tranches de revenu-ménage mensuel, ce qui donne les résultats suivants :


- 31% gagnent un revenu inférieur ou égal à 15 000 FCFA ;
- 34% gagnent un revenu de 15 à 25 000 FCFA ;
- 18% gagnent un revenu de 25 à 50 000 FCFA ;
- 13% gagnent un revenu de 50 à 150 000 FCFA ;
- 4% gagnent un revenu supérieur à 150 000 FCFA.


% Ménages

Fig. 20 TRANCHES DE REVENU-MENAGE MENSUEL

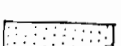


 < 15.000 F.CFA/Mois

 15-25.000

 25-50.000

 50-150.000

 > 150.000

De ces estimations, nous pouvons dire que la capacité financière des ménages à Adidogomé est généralement modeste et constitue à ce titre une entrave à l'amélioration des conditions de vie compte tenu du poids social écrasant qu'ils supportent.

Les maçons sont très nombreux dans le quartier. Ceux-ci travaillent pour leur propre compte et leur clientèle est importante du fait que c'est un quartier en construction. Les chantiers sont multiples et les marchés sont faciles à gagner.

Des salons de coiffures modernes sont ouverts un peu partout dans le quartier. Les coiffeuses travaillent en majorité à domicile avec une plaque devant leurs maisons. Les salons qui sont ouverts sur les rues sont peu nombreux. Cela est dû parfois au manque d'éclairage ou à la clientèle encore peu nombreuse.

Contrairement aux coiffeuses, les coiffeurs sont presque inexistant dans le quartier.

Sur le plan de gestion, l'artisan de cette localité ne connaît pas les règles élémentaires de gestion. Il n'a pas la connaissance des notions élémentaires de prévision, de coordination et de planification. Il n'accorde pas d'importance au temps économique. Ainsi, dans une revue publiée sous la direction de Michel LAMBINET, il est écrit à propos de l'artisanat en Afrique noire: *«La tenue d'une comptabilité rarement repérée dans les unités de production reste à un niveau peu élevé. De telles carences compromettent la promotion de ces ateliers. Ce type de gestion conduit à une stagnation des revenus et conduit à un état de pauvreté relative»* (HOMAFU, 1985:13).

2.4.2. Les voies et réseaux de communication

La voirie est composée : - d'une seule voie primaire (la route de Kpalimé) qui traverse toute la ville et relie la ville de Kpalimé ;

- d'un réseau secondaire constitué par des voies qui desservent les quartiers d'Adidogomé ;

- d'un réseau tertiaire constitué par des voies qui communiquent directement avec les habitations.

En dehors de la voie primaire (la route Kpalimé) bitumée, d'une chaussée large de 14 m et d'emprise de 70 m, les autres voies sont toute en terre, impraticables par endroit en saison des pluies.

Le réseau secondaire comporte des voies dont l'emprise varie entre 30 et 50 m, celle du réseau tertiaire varie entre 10 et 20 m.

2.4.2.1. Le transport

Le transport intra et péri-urbain repose sur 2 types de moyens de transport : les taxis et les taxis-motos. Pour les taxis, il s'agit généralement des voitures à 5 places qui appartiennent à des propriétaires privés (fonctionnaires, commerçants), lesquels les confient à des conducteurs moyennant un salaire mensuel. Dans les années 80, ce sont les mini-bus de 9 à 12 places qui desservaient le quartier ; mais aujourd'hui, ils ont pratiquement disparu à cause de la concurrence des voitures légères. Aujourd'hui, ces mini-bus desservent les

quartiers comme Agoè et Nyékonakpoè. Ils assurent les lignes Agoè-Grand Marché et Nyékonakpoè-Bè.

Les populations d'Adidogomé utilisent régulièrement le transport en commun. Mais, contrairement à d'autres quartiers périphériques : Djidjolé, Bè, Agoè et Akodesséwa-Kpota, où il existe des stations taxis, Adidogomé en est totalement dépourvu. Pour se rendre au centre-ville, il faut attendre le long de la route Lomé-Kpalimé, ou aux carrefours des axes de communication pour trouver un taxi.

Les tarifs varient de 100 à 200 FCFA pour le transport d'Adidogomé au centre-ville. Pour la location individuelle, le tarif est de 1 000 à 1 500 FCFA la course dans la journée et de 1 500 à 2 000 FCFA la course la nuit à partir de 23 heures. Adidogomé étant dans une zone péri-urbaine en construction, il n'est pas encore relié à ses sous-quartiers et à d'autres localités. Les habitants, dans ces conditions, pour se rendre d'un quartier à l'autre, doivent décomposer en plusieurs étapes le trajet, ce qui leur revient très cher. Le tableau qui suit montre les tarifs pour le transport des passagers entre Adidogomé et tous les autres arrêts jusqu'au grand marché. Ces tarifs sont revus à la hausse chaque fois que le prix de l'essence augmente.

Tableau n° 24 : Tarif de transport des passagers d'Adidogomé au grand marché

Parcours	Distance (Km)	Prix (en FCFA) Taxi	Prix Taxi-moto
Adidogomé - Ajinomoto	5	100	100
Adidogomé - Atikoumé	7	100	100
Adidogomé - Casablanca	10	150	100
Adidogomé - Tokoin-Protestant	12	150	150
Adidogomé - Grand marché (Centre-ville)	15	200	200

Source : DZIWONOU, 2000.

Malgré l'absence totale de transports urbains publics à Lomé, Adidogomé reste cependant bien desservi dans sa liaison avec le centre-ville, grâce aux efforts des taxis-motos et des transporteurs privés qui essaient tant bien que mal de pallier les problèmes de déplacement quotidiens des habitants de ladite zone. Les taxis-motos desservent tous les coins du quartier.

Les chauffeurs à qui sont confiés ces voitures gagnent entre 15 000 et 20 000 FCFA par mois comme salaire fixe. Certains propriétaires de taxis paient les chauffeurs en fonction de la recette. Mais c'est un cas rare.

Ces voitures comme nous l'avions souligné appartiennent à des fonctionnaires, à des hauts cadres de l'administration, à des commerçants. La recette journalière exigée par les propriétaires est de 5 000 FCFA pour les voitures légères ce qui équivaut à environ 90 000 FCFA par mois, si on en déduit les éventuels jours fériés et les frais d'entretien.

Malgré les revenus importants qu'a procuré la vente de terrains à bâtir, les autochtones Aflao ne sont pas propriétaires de ces taxis.

En gros, le transport routier a été l'un des moteurs du développement du front pionnier tant sur le plan économique que social.

2.4.2.2. *Le téléphone*

Faiblement distribué, le téléphone constitue pour les ménages un équipement de luxe que seuls les riches peuvent s'offrir. Dans ce quartier, les installations privées sont nombreuses. Les services téléphoniques sont souvent vendus par les commerçants qui installent des cabines. Des plaques publicitaires sont exposées au bord de la route, plaques sur lesquelles on peut lire «téléphonez-ici».

L'installation de ce téléphone public est soumise à l'acquisition d'un agrément ou d'une autorisation d'exploitation de cabine téléphonique privée. En effet, pour installer une cabine téléphonique privée, il faut adresser une demande au Directeur de l'OPTT (Office des Postes et Télécommunications du Togo). Après avis favorable de ce dernier, le promoteur paie une taxe de 50 000 FCFA. Ce n'est qu'après le paiement de la taxe que le Directeur signera l'agrément, qui va le confirmer dans son droit d'exploitation de cabine téléphonique privée à but lucratif.

Les revenus tirés de ces installations téléphoniques varient suivant les zones d'installation.

En effet dans les zones d'affaires (grand marché), les promoteurs que nous avons interrogés évaluent leurs revenus journaliers à 12 000 FCFA soit 250 000 FCFA par mois si on déduit les jours non ouvrables et les frais de réparation ou d'entretien. Les dépenses sont évaluées à 157 000 FCFA réparties comme suit :

- 17 000 FCFA par mois pour celui ou celle qui assure le fonctionnement du téléphone,

- 13 000 FCFA pour payer la facture de consommation,

- 10 000 FCFA pour les frais de réparation et d'entretien.

Le promoteur dans ces conditions réalise un bénéfice de 90 000 FCFA.

Dans les zones périphériques comme Adidogomé, les promoteurs réalisent un bénéfice faible par rapport à ceux des zones d'affaires, malgré le tarif élevé qu'ils pratiquent comme le montre le tableau ci-dessous.

Tableau n° 25 : Répartition du tarif téléphonique selon les zones

Zone	Interurbain		International	
	Temps	Tarif	Temps	Tarif
Affaires	3 mn	100	1 mn	75
Adidogomé	3 mn	125	1 mn	100

Source : DZIWONOU, 2000.

Pour les promoteurs installés dans les zones périphériques, les revenus sont évalués comme suit : 8 000 FCFA de recettes par

jour soit 170 000 FCFA par mois. Les dépenses sont estimées à 135 000 FCFA dont 15 000 FCFA pour celui ou celle qui fait fonctionner le téléphone ; 110 000 FCFA de facture à payer à l'OPTT et 10 000 FCFA de frais accessoires. Le bénéfice net du promoteur est alors de 35 000 FCFA par mois.

En somme, cette activité nouvelle rapporte beaucoup pour les promoteurs aussi bien dans la zone des affaires qu'à Adidogomé. Mais il faut souligner que c'est une activité qui est menée essentiellement par des hommes d'affaires à cause des coûts assez élevés des installations. Les revenus tirés de cette activité permettent aux promoteurs de subvenir aux besoins de leur famille et d'alléger en outre les conséquences sociales et économiques qui résultent de la dévaluation du franc CFA.

Il faut souligner que depuis 2 ans, les promoteurs enregistrent une baisse de recettes due à l'utilisation du téléphone mobile.

2.4.3. Une insuffisance des équipements collectifs

Ce sous-chapitre sera consacré à l'étude de l'approvisionnement en eau, en électricité, aux problèmes sanitaires et à l'étude des établissements scolaires.

2.4.3.1. Approvisionnement en eau et en électricité

- Approvisionnement en eau

Le principal obstacle de l'évolution de la ville vers Adidogomé dans les années 78-80 est la pauvreté de ses nappes

phréatiques. En effet, il faut creuser des puits allant de 25 à 30 m de profondeur pour trouver de l'eau. Mais cette situation a évolué dans les années 87-90, avec les projets d'adduction d'eau financés par la Banque mondiale et exécutés par la RNET (Régie Nationale des Eaux du Togo).

Des bornes fontaines ont été installées dans certains coins du quartier. Mais elles restent très insuffisantes compte tenu des affluences quotidiennes.

Comme le soulignait le "Livre Blanc publié par l'Union Africaine des Distributeurs d'Eau et consacré aux bornes-fontaines en Afrique" (juin 1985), *"la distribution d'eau au moyen des bornes fontaines a toujours été considérée comme une solution transitoire menant progressivement à une distribution par branchements individuels, mais l'exécution du programme de la décennie internationale de l'eau potable et de l'assainissement pose la question de cette transition"* (HOMAFU, 1985).

En général c'est le système de desserte individuelle qui prévaut dans la zone. Cette desserte a un caractère sélectif dans la mesure où seules les couches sociales aisées sont concernées au dépens des masses populaires. Ce caractère sélectif s'observe à travers le tableau de la répartition de l'approvisionnement en eau selon le type d'habitat.

Tableau 26 : Répartition en pourcentage de l'approvisionnement en eau selon le type d'habitat

Type d'habitat	Branchement privé		Borne-fontaine		Puits	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Traditionnel	-	-	18	12	3	9,1
Ordinaire	15	75	120	77	26	78,8
Villa	5	25	17	11	4	12,1
Total	20	100	155	100	33	100

Source : DZIWONOU, 2000

Dans l'ensemble du pays, l'eau courante combinée avec l'eau de puits ou avec l'eau de la borne-fontaine ou à d'autres formes d'approvisionnement existe dans 45% des logements dont 2% seulement utilisent uniquement l'eau courante et 15% l'eau courante combinée avec l'eau de puits (service d'hygiène 1996).

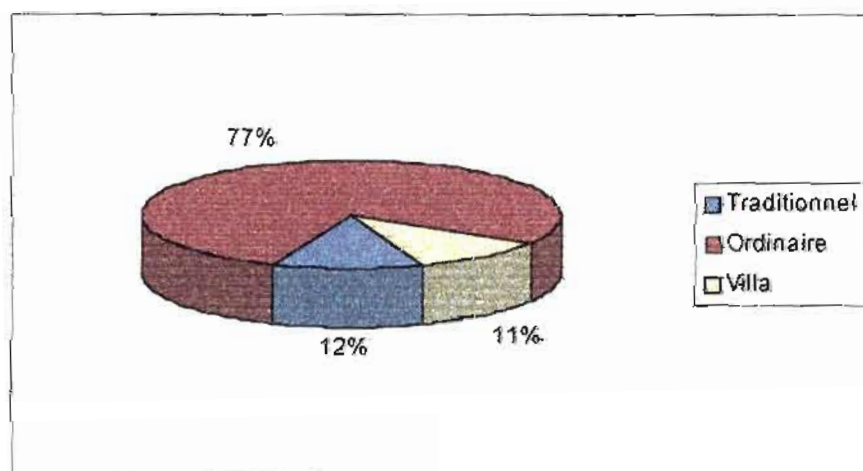


Fig21: Répartition de l'approvisionnement en eau selon le type d'habitat
Source : DZIWONOU, 2000

Un coup d'oeil rapide sur le tableau ci-dessus montre que le branchement privé est utilisé à 9,6% par les ménages d'Adidogomé contre 74,5% qui utilisent la borne-fontaine et 12,12% le puits.

Le mode d'approvisionnement varie selon le type d'habitat. C'est ainsi que :

- Aucune maison traditionnelle enquêtée n'utilise le branchement privé ; les ménages résidant dans les maisons de type ordinaire utilisent à 75% le branchement privé contre 25% pour les maisons de type villa.

- La borne fontaine est utilisée à 12% par les ménages habitant les maisons de type traditionnel contre 77% pour les résidents des maisons de type ordinaire et 11% pour ceux des maisons de type villa. Selon le recensement de 1981, 74% des logements utilisent ce mode d'approvisionnement en eau sur l'ensemble du territoire.

- Le puits est utilisé à 9,1% par les ménages dans les maisons de type traditionnel contre 78,8% dans les concessions de type ordinaire et 12,1% dans les maisons de type villa.

Ce mode d'approvisionnement est utilisé par 5% des logements en 1981 dans l'ensemble du pays.

Le branchement privé est utilisé uniquement par les ménages habitant les maisons de type ordinaire et villa. Ceci s'explique

par la faiblesse des moyens financiers des populations habitant les maisons de type traditionnel. Ces déshérités surtout les élèves ont souvent recours à l'achat d'eau à cause de la grande affluence les matins et les nuits autour de ces bornes-fontaines.

Ces pratiques de revente d'eau se sont spontanément développées dans la zone dans un contexte d'incapacité de l'Etat à fournir de l'eau potable au grand nombre.

C'est une activité annexe d'appoint intéressante pour ceux qui en font le commerce. Elle exige un investissement modeste et crée un emploi qui est confié à l'un des jeunes membres de la famille.

Contrairement à l'installation de cabines téléphoniques à but lucratif, les revendeurs d'eau n'ont pas besoin d'avoir un agrément de la RNET (Régie Nationale des Eaux du Togo). Le branchement privé suffit pour développer cette activité. Les promoteurs de cette activité aménagent des installations permettant aux clients de remplir leurs gros récipients. Ces promoteurs évaluent leur bénéfice entre 10 000 et 15 000 FCFA après le payement des factures à la RNET.

Ce système de revente d'eau est venu résoudre le problème d'eau, particulièrement ressenti et dû à l'insuffisance des bornes fontaines, seul mode d'approvisionnement approprié aux populations à bas revenus.

Les nouveaux quartiers en tête du front pionnier (proche de Zanguéra) ne sont pas desservis par la RNET. Les ménages de ces zones procèdent à l'achat d'eau par camion-citerne ou s'approvisionnent par les femmes porteuses.

- Approvisionnement en électricité

L'électrification d'Adidogomé par les services de la CEET (Compagnie Energie Electrique du Togo) reste encore très faible surtout dans la partie Nord et Ouest du front pionnier. Cette situation est due au coût très élevé des opérations de branchement (supérieur à 150 000 FCFA) et aussi à la cherté du Kwh (75 FCFA le Kwh aux abonnés). Par ailleurs, l'éclairage public est inexistant.

Le système de branchement individuel est le plus utilisé et varie selon les ménages. Il est donc fonction du type d'habitat comme le montre le tableau ci-après :

Tableau n° 27 : Répartition en pourcentage du mode d'éclairage selon le type d'habitat

Type d'habitat	Electricité		Pétrole	
	Eff.	Pourc.	Eff.	Pourc.
Traditionnel	-	-	20	13,4
Ordinaire	42	72,4	120	80,5
Villa	16	27,6	9	6,1
Total	58	100	150	100

Source : Notre enquête, DZIWONOU, 2000.

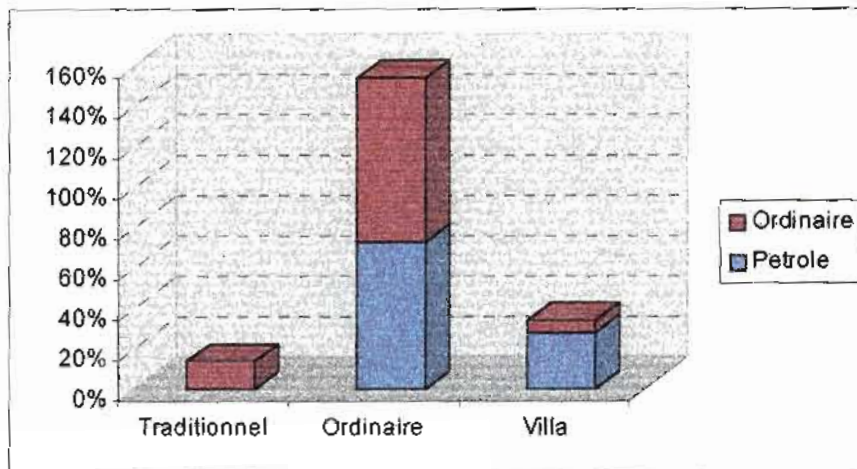


Fig.22: Répartition du mode d'éclairage selon le type d'habitat
Source : DZIWONOU, 2000.

L'observation du tableau nous permet de faire les remarques suivantes :

- 13,4% des ménages habitant les maisons de type traditionnel utilisent la lampe à pétrole comme mode d'éclairage, contre 80,5% qui l'utilisent dans les maisons de type ordinaire et 6,1% dans les maisons de type villa.
- 72,4% des ménages habitant les maisons de type ordinaire utilisent l'électricité contre 27,6% dans les maisons de type villa. Par contre, ce mode d'éclairage est inexistant dans les maisons de type traditionnel.

Ce pourcentage élevé de ménage habitant dans les maisons de type ordinaire ou villa utilisant le pétrole comme mode d'éclairage s'explique par le fait que les propriétaires habitent leur maison modestement et attendent de l'équiper après l'achèvement des travaux.

En effet, 27,8% des personnes enquêtées disposent du courant électrique entre 72,2% qui utilisent la lampe à pétrole.

De nos jours, le projet d'électrification initié par la Banque Mondiale au Togo a permis la distribution du courant dans tout le quartier. Mais malheureusement, la crise économique qui frappe de plein fouet les ménages togolais suite à la dévaluation du franc CFA ne permet pas à ces derniers de s'offrir le branchement.

La défaillance des soins de santé vient confirmer la faiblesse des équipements collectifs dans la zone d'Adidogomé.

2.4.3.2. Des équipements sanitaires très insuffisants

La faiblesse des infrastructures publiques dans le domaine sanitaires est frappante. Seul le centre de santé situé en face de l'Eglise catholique s'occupe à la fois des soins primaires et des accouchements. Les cas urgents sont évacués au CHU (Centre hospitalier universitaire - Campus ou Tokoin), les deux grands hôpitaux de la capitale.

Le quartier dispose de deux cliniques privées dont l'une est encore en chantier : celle du Docteur TSOGBE dénommée Polyclinique de la Grâce, située non loin de la biscuiterie la Pampa et celle du Docteur KOTOR sur la route des Frères Franciscains.

2.4.3.3. Des problèmes d'assainissement et d'hygiène

D'énormes problèmes d'assainissement se posent à Adidogomé. Les services de la voirie urbaine et de ramassage des ordures ménagères sont inexistantes. En l'absence desdits services, les

terrains non encore bâtis, clôturés ou non, sont transformés en de véritables décharges publiques. Ce phénomène est général aux quartiers péri-urbains de Lomé, où des dépotoirs sont installés un peu partout.

L'évacuation des eaux usées et du type d'aisance pose davantage de problèmes aux ménages d'Adidogomé comme l'indique le tableau ci-dessus.

Tableau n° 28 : Répartition en pourcentage du type d'aisance selon le type d'habitat

	Nature		Rigole		Fosse étanche		Chasse	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff	%
Traditionnel	4	23	-	-	16	11	-	-
Ordinaire	12	71	1	50	120	81	29	70,73
Villa	1	6	1	50	12	8	12	73
Total	17	100	2	100	148	100	41	

Source : DZIWONOU, 2000

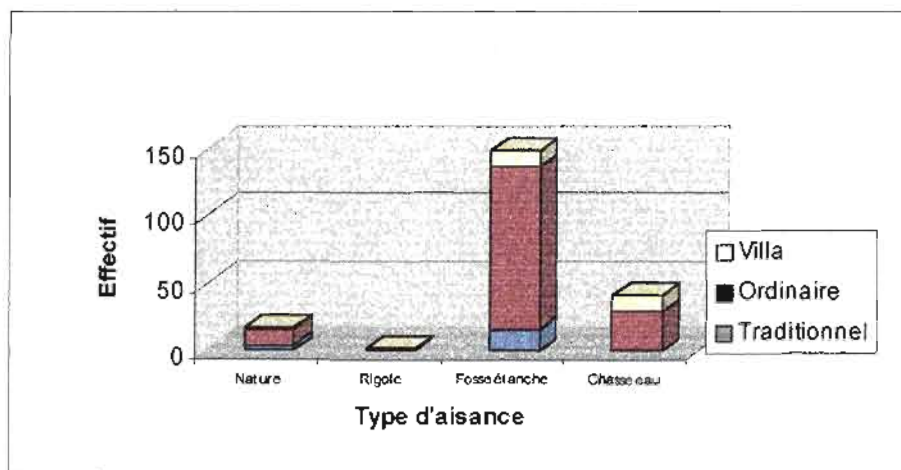


Fig.23: Répartition du type d'aisance selon le type d'habitat

Source : DZIWONOU, 2000

2.4.2. Les voies et réseaux de communication

La voirie est composée : - d'une seule voie primaire (la route de Kpalimé) qui traverse toute la ville et relie la ville de Kpalimé ;

- d'un réseau secondaire constitué par des voies qui desservent les quartiers d'Adidogomé ;

- d'un réseau tertiaire constitué par des voies qui communiquent directement avec les habitations.

En dehors de la voie primaire (la route Kpalimé) bitumée, d'une chaussée large de 14 m et d'emprise de 70 m, les autres voies sont toute en terre, impraticables par endroit en saison des pluies.

Le réseau secondaire comporte des voies dont l'emprise varie entre 30 et 50 m, celle du réseau tertiaire varie entre 10 et 20 m.

2.4.2.1. Le transport

Le transport intra et péri-urbain repose sur 2 types de moyens de transport : les taxis et les taxis-motos. Pour les taxis, il s'agit généralement des voitures à 5 places qui appartiennent à des propriétaires privés (fonctionnaires, commerçants), lesquels les confient à des conducteurs moyennant un salaire mensuel. Dans les années 80, ce sont les mini-bus de 9 à 12 places qui desservaient le quartier ; mais aujourd'hui, ils ont pratiquement disparu à cause de la concurrence des voitures légères. Aujourd'hui, ces mini-bus desservent les

De ce tableau il ressort que :

- 23% des ménages habitant les maisons de type traditionnel se soulagent dans la nature contre 71% dans les maisons de type ordinaire et 6% de type villa. Ce type d'aisance est utilisé à 69,2% par les habitants de l'ensemble du pays contre seulement 21,1% à Lomé, selon le recensement de 1981.

- 50% des ménages résidant dans les maisons de type ordinaire et villas font leurs besoins dans les rigoles. cette proportion de 50% paraît étonnante dans la mesure où les enquêtés des maisons de type traditionnel n'utilisent pas ce mode d'aisance.

Certes, il existe une explication à ce fait. En effet, pressés par le désir d'habiter chez soi, les ménages intègrent ces maisons non encore équipées de latrines ou de WC.

- Selon le Service d'Hygiène (Urbaplan 1996), 18,1% de l'ensemble de la population togolaise utilisent comme mode d'aisance la fosse étanche contre 40,14% en milieu urbain et 51,6% à Lomé.

A Adidogomé, 11% de résidents habitant les maisons de type traditionnel utilisent comme type d'aisance une fosse étanche contre 81% dans les maisons de type ordinaire et 8% dans les maisons de type villa.

- Enfin 70,73% des populations enquêtées disposent d'une chasse d'eau dans les maisons de type ordinaire contre 29,27% dans les maisons de type villa.

Il faut souligner que les installations avec chasse d'eau selon le Service d'Hygiène (Urbaplan 1996) sont peu importantes dans presque toutes les régions. A Lomé, elles représentent 10,6% du type d'aisance.

Certaines maisons disposent de coin de bain dans leur cour. Ces "salles de bains" en plein air ne disposent pas de puisards pour recueillir les eaux usées. L'évacuation se fait par de petites rigoles qui débouchent souvent sur les rues, polluant ainsi l'environnement du quartier. La plupart des ménages n'ont d'autre solution que de jeter les eaux domestiques dans les rues.

Les initiatives des ménages riches comme pauvres en matière de traitement des ordures consistent à l'enfouissement de ces dernières.

La prolifération des mouches et moustiques dans le quartier résulte de ces déchets jetés sans contrôle dans la nature, causant ainsi aux populations de graves maladies (paludisme, vers intestinaux, fièvre, etc.).

Des efforts appréciables sont faits par les autorités dans la desserte du quartier en établissements scolaires.

2.4.3.4. Les équipements socio-éducatifs

- Une zone bien desservie en écoles

Tous les niveaux d'instruction sont représentés (primaire, secondaire, troisième degré) dans le quartier.

- Une multitude d'écoles du premier degré

Les écoles du premier degré sont nombreuses tant dans l'enseignement public que privé. Les écoles primaires publiques sont au nombre de 8, et regroupent au total 96 classes et un effectif de 4 300 élèves pour 104 enseignants. Ces écoles primaires publiques ne peuvent pas répondre à la demande de plus en plus croissante de places ; conséquence de la création d'une multitude d'écoles privées à la faveur de la libéralisation de l'éducation.

Les écoles privées de l'enseignement primaire agréées ou non par les autorités éducationnelles sont très nombreuses. Elles sont au nombre de 21 écoles et avec un effectif total d'environ 1 800 élèves pour 86 enseignants. Il faut rappeler que nous avons eu d'énormes difficultés à avoir l'effectif exact de ces écoles privées implantées dans le quartier.

- Un seul établissement du deuxième degré : le Collège d'Enseignement Général (CEG) d'Adidogomé

Il comporte 17 classes réparties comme suit :

- 500 élèves de 6^e répartis dans 5 classes ;
- 4 classes de 5^e à raison de 80 élèves par classe soit 320 élèves pour l'ensemble des classes de cinquième ;
- 4 classes de 4^e qui regroupent un effectif de 322 élèves soit 83 élèves par classe ;
- 4 classes de 3^e avec un effectif total de 300 élèves soit 75 élèves par classe.

Au total, le CEG d'Adidogomé regroupe 1 442 élèves encadrés par 22 enseignants. Le nombre moyen d'élèves par classe dans l'établissement est de 84. Cet établissement dispose d'infrastructures sanitaires (latrines bien entretenues, infirmerie).

L'enseignement technique représente le troisième degré.

La concentration des infrastructures éducatives dans la capitale Lomé est l'une des causes de l'exode des jeunes. Cette concentration des établissements d'enseignements généraux techniques et universitaires amènent les jeunes après leur B.E.P.C. à poursuivre leurs études à Lomé. Or, compte tenu des revenus faibles des parents, les établissements privés d'enseignement technique leur sont inaccessibles. L'essentiel pour ces jeunes élèves est de s'inscrire dans le seul lycée technique public de la place, celui d'Adidogomé.

L'analyse du tableau ci-dessous permet de faire les constats suivants :

- le nombre de classes de deux séries s'élève à 64 dont 49 classes pour les séries économiques (G1, G2, BEP) et 15 pour les séries industrielles (F1, F2, F3, Ti et E) ;

- l'effectif des élèves est de 2 994 élèves pour l'année scolaire 99-2000 dont 2 500 élèves pour les séries économiques et 494 pour les séries industrielles ;

- au total 83,5% des élèves ont opté pour les séries économiques contre 16,5% pour les séries industrielles.

Le lycée technique occupe une superficie de 40 ha. Ce domaine était la propriété des populations autochtones aflao qui ont été déguerpies.

Tableau n° 29: Répartition des élèves du lycée technique d'Adidogomé selon le nombre de classes et les effectifs

Séries et niveau	Nombre de classes	Effectif
TG2	10	552
TG1	3	120
1ère G2	12	640
1ère G1	3	124
2nd G	8	409
1ère année BEP-CM	4	233
1ère année BEP-SDC	1	40
2è année BEP-CM	6	334
2è année BEP-SDC	2	75
Total Séries économiques	49	2 500
TF1	1	39
TF2	1	32
TF3	1	23
TE	1	25
TTi1	1	24
1ère F1	1	24
1ère F2	2	100
1ère F3	1	31
1ère E	1	23
1ère Ti1	1	25
2nd	4	148
Total Séries industrielles	15	494
Ensemble	64	2 994

Source : DZIWONOU, 2000.

Tous ces établissements privés comme publics sont confrontés à d'énormes problèmes. En effet, les salles de classe sont trop exiguës pour contenir les effectifs ; des locaux assez précaires abritent ces écoles (surtout privées). En dehors du lycée, ils ne disposent pas des aires de jeu.

Les infrastructures socio-sanitaires sont insuffisantes voire inexistantes (pas d'eau, pas d'électricité, de toilettes, etc.). Certaines de ces écoles sont construites avec des matériaux précaires (claies).

Nous venons d'étudier les activités socio-économiques du quartier. Il en ressort qu'une multitude d'activités économiques et sociales sont exercées dans le quartier.

Les contacts entre les populations d'Adidogomé et celles du centre-ville se font aisément par l'existence de l'axe routier Lomé-Kpalimé qu'empruntent des taxis privés et par le téléphone même si ce dernier est faiblement installé dans le quartier.

Par ailleurs, si les adductions d'eau, d'électricité sont relativement satisfaisantes, la voirie reste à faire pour doter le quartier d'un bon réseau de circulation entre les quartiers. De nombreux efforts de salubrité doivent être faits afin que les ordures ménagères et les eaux usées ne stagnent plus le long des rues ou sur les terrains non bâtis, qui généralement sont transformés en décharges publiques. Il faudrait doter le quartier de aires de jeu (terrain de foot-ball, tennis, etc.) et des aires à palabre qui font défaut aujourd'hui.

Sur le plan sanitaire, d'importants efforts doivent être faits par les autorités administratives pour agrandir le seul centre de santé du quartier.

Au cours de nos enquêtes, nous nous sommes également intéressés à l'habitat et ses modes de production. L'habitat à Adidogomé constitue le principal motif qui draine les gens vers cette zone périphérique. Comment est-il produit, dans quelle condition se réalise-t-il ?

3. L'HABITAT A ADIDOGOME

La coexistence d'habitat rural et urbain dans les zones péri-urbaines est une caractéristique de la ville de Lomé.

En effet, l'habitat traditionnel tend à disparaître au profit de l'habitat moderne qui n'est d'ailleurs accessible qu'à une partie des citadins c'est-à-dire à ceux qui disposent d'un minimum de revenus monétaires. Ainsi à Adidogomé, tous les types d'habitat y sont représentés, du traditionnel jusqu'aux maisons de type moderne en passant par quelques villas intermédiaires : les maisons-wagon (soldier-line) ou les maisons de cours communes. La morphologie du tissu urbain présente 3 typologies d'habitat :

- l'habitat traditionnel
- l'habitat administré
- l'habitat planifié.

3.1. L'HABITAT TRADITIONNEL

Adidogomé comme tous les villages des zones périphériques de Lomé a été surpris par l'extension rapide de Lomé.

L'habitat ancien qui existait avant l'arrivée des immigrants, est marqué par une véritable anarchie dans la configuration du bâti et cela est dû au manque de lotissement préalable aux constructions. Les concessions qui ne sont que le prototype du village togolais sont essentiellement en pisé ou en banco, construites en désordre ou dans toutes les directions et ne sont pas séparées par un mur de clôture. Elles sont désenclavées par des rues tortueuses qui sont justes larges pour les 2 roues et les piétons.

L'habitat traditionnel à Adidogomé se présente généralement sous forme rectangulaire ou ronde comme c'est le cas dans la plupart des pays d'Afrique noire.

L'argile constitue l'élément essentiel pour la construction des murs et le revêtement des sols. Cette argile est utilisée pour fabriquer des briques qui sont séchées au soleil et utilisées dans la construction des cases. Pour construire la case, on utilise une série de piquets qui sont plantés verticalement sur le périmètre. Ensuite, on utilise l'argile pétrie avec de la paille pour remplir les intervalles entre les différents piquets.

Le sol est fréquemment en terre battue (le revêtement du sol peut évoluer avec le temps, de la terre battue au ciment).

La toiture est faite de la chaume. Ce toit de chaume, compte tenu de l'évolution financière du ménage peut être changé en tôle ou en tuile.

Dans ces cases, les plafonds sont souvent inexistantes. S'ils existent, ils sont en torchis ou en claies. Les portes sont en bois, avec des serrures fabriquées par des forgerons autochtones; de petites fenêtres permettent des ouvertures pour l'aération de la chambre.

Les cases traditionnelles (fig. 24) sont le plus souvent à une pièce, ce qui fait qu'elles s'étendent serrées dans l'espace. La raison fondamentale selon nos investigations est liée au fait que les familles sont nombreuses, les hommes sont polygames (moyenne de 3 à 4 femmes chez les autochtones Aflao). Une fois que les enfants atteignent un âge auquel ils ne peuvent plus vivre dans la même concession que leurs parents, ils quittent ces derniers pour construire leur propre case (en banco ou en ciment selon leur situation économique).

L'ensemble de ces maisons patriarcales est entouré de haies vives. Fait étonnant, ces domaines familiaux font aujourd'hui l'objet de spéculation foncière à Adidigomé, ce qui fait qu'on retrouve des allochtones à l'intérieur de cette haie vive, domaine du patriarche. L'habitat traditionnel présente également une cour intérieure plantée souvent d'arbres fruitiers (oranges, citronniers, etc.), des plantes ombrageuses et de cocotiers. Ne disposant souvent pas de cuisine, cette cour sert en même temps de cuisine pour les ménages surtout en saison sèche. Au milieu de la cour, on retrouve le vaudou symbolisé par de l'argile à côté duquel on retrouve pêle-mêle des bouteilles de boissons

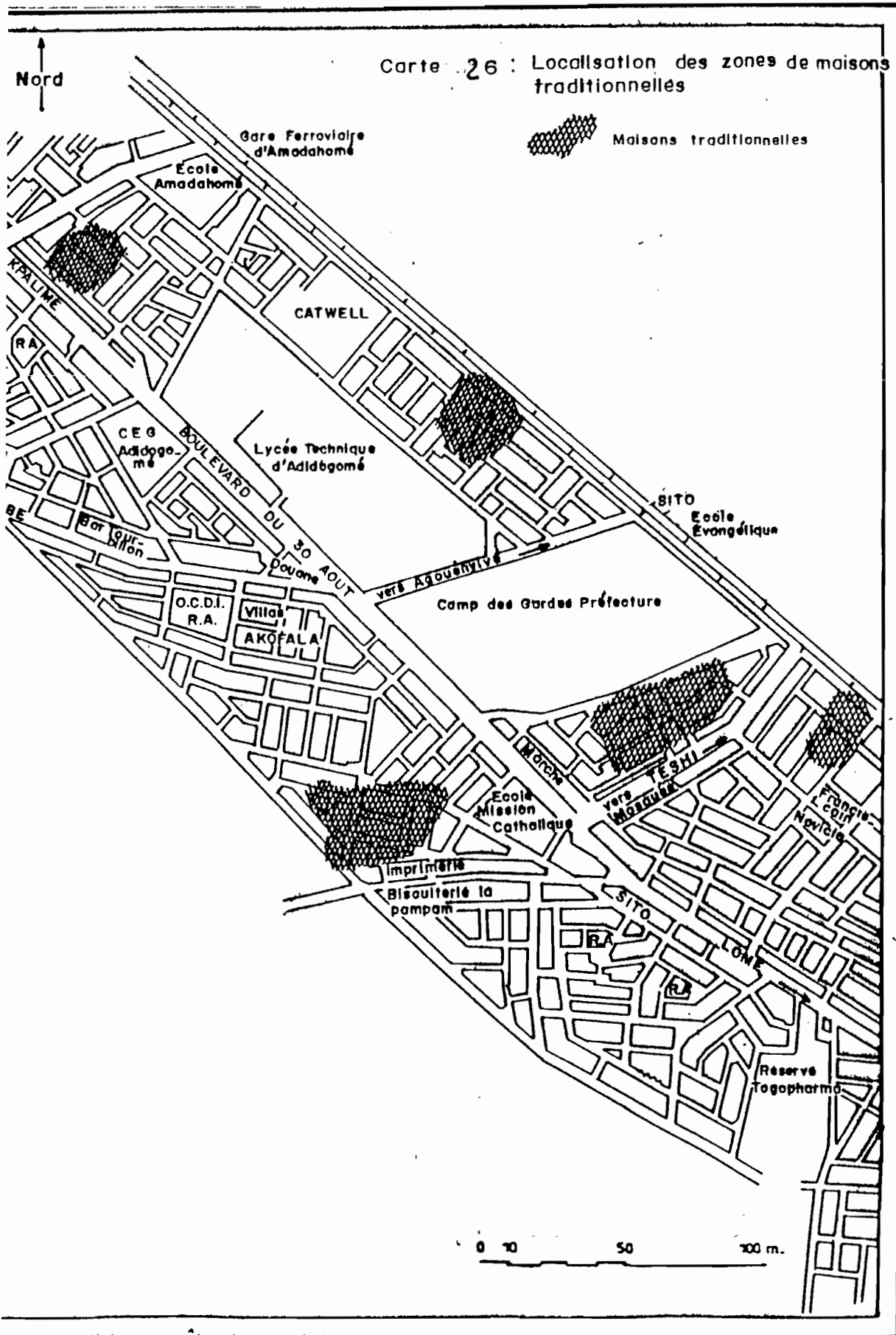
alcoolisées (Schnaps, Rhum, Gin). Ce fait témoigne que les populations Aflao restent en majorité très attachées aux pratiques ancestrales (elles sont en majorité animistes).

On rencontre aussi des maisons en nattes de coco par exemple, typique des villages situés le long de la bande côtière. Elles sont caractérisées par un mur d'enclos à l'intérieur duquel sont irrégulièrement distribuées des constructions et une voirie au tracé orthogonal mais discontinu ; la construction en banco correspond à des lots irréguliers avec mur d'enclos et de petits bâtiments isolés à l'intérieur, sans aucun tracé orthogonal ou tout du moins établi par avance. La construction en adobe et en briques correspond normalement à une typologie d'habitat caractérisée par des constructions au centre du lot et une clôture basse, à l'intérieur d'un tissu urbain dont les tracés ne sont pas orthogonaux mais tendanciellement réguliers.

Ces maisons traditionnelles sont louées à des personnes à faibles revenus composées essentiellement d'élèves, d'hommes et de femmes fraîchement arrivés du village. Il faut souligner que ces maisons sont le lieu de prédilection de jeunes filles se livrant à la prostitution, phénomène qui se développe avec une ampleur inquiétante à Adidogomé. Cet habitat traditionnel représente 9,62% des maisons construites.

L'allure avec laquelle l'urbanisation gagne les zones péri-urbaines de Lomé fait que ces maisons rurales tendent à disparaître considérablement (malgré l'existence de quelques îlots de maisons traditionnelles bien localisées), pour faire place à l'habitat de type urbain ou à l'habitat administré.

Carte 26 : Localisation des zones de maisons traditionnelles



Source : Notre enquête de terrain

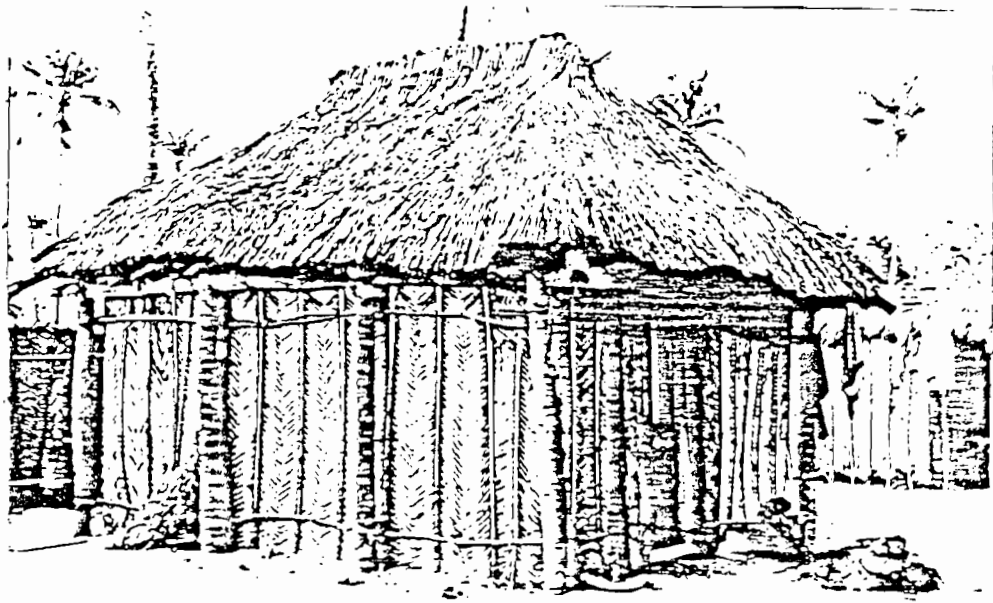











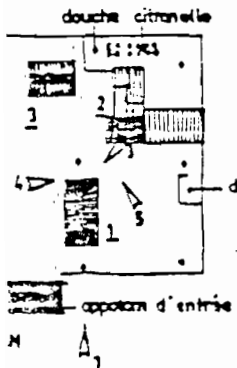
Photo case traditionnelle

Fig.24 HABITAT TRADITIONNEL

Forme traditionnelle de construction
- le toit et le mur sont en feuilles de cocotier

3 TYPOLOGIE , CONSTRUCTION

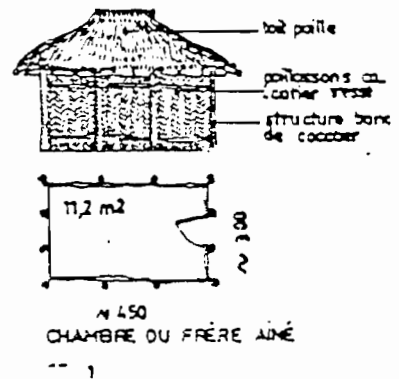
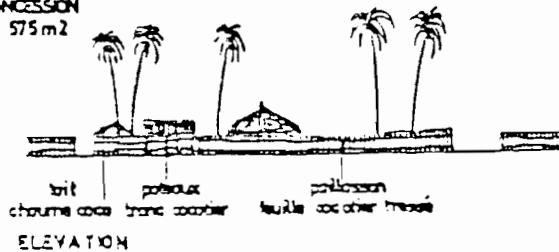
-  Matériau de construction des murs: paillassons de feuilles de cocotier tressées
-  Matériau de couverture: paille nouée au faitage
-  Principe de construction: structure bords de cocotier
-  1 Nombre de niveaux: 1
-  Forme des constructions: rectangulaires
-  Forme des habitations: enclos carré ou rectangulaire avec constructions rectangulaires intérieures parallèles.
-  Orientations des habitations: sud sud est
-  Couleurs des murs: beige brun, feuille de cocotier séchée
-  Plantations: cocotier

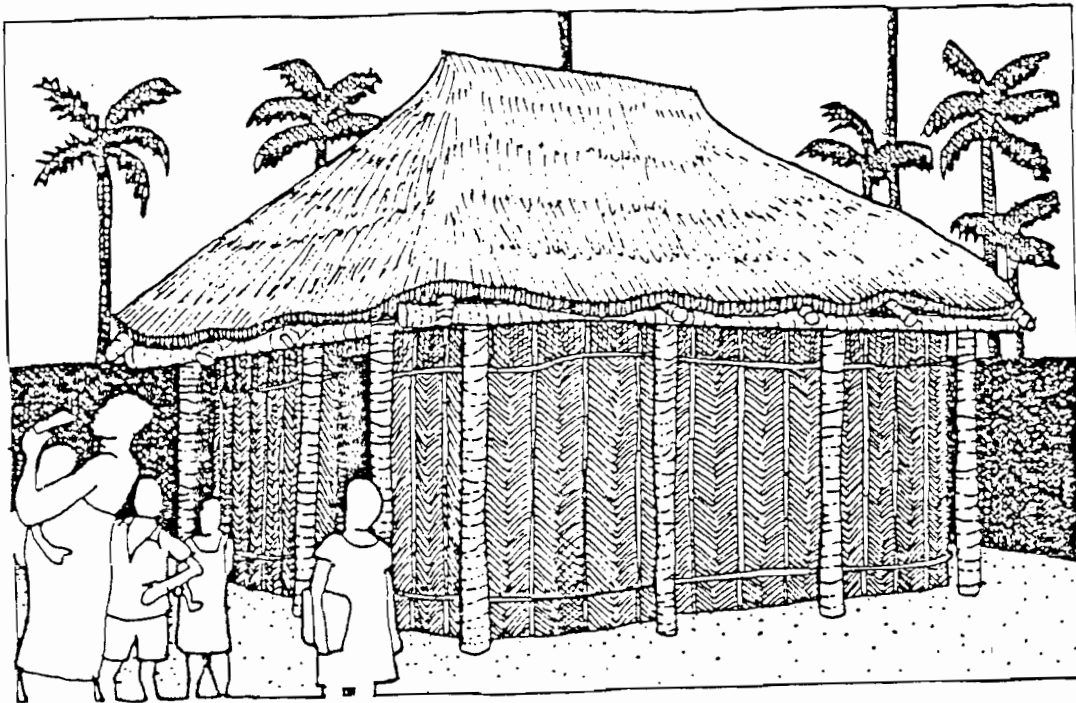


CONCESSION POUR 3 FRÈRES.

- 1. chambre du frère aîné
- 2. " " " cadet
- 3. " " " jume

SURFACE CONCESSION
23 x 25 = 575 m²



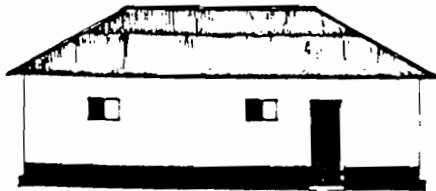


Croquis case traditionnelle.

- b) Croquis d'une case traditionnelle en matériaux locaux :
feuilles de cocotier

toiture
maison traditionnelle
: un ménage

toit toile ondulée; murs banco ou adobe
enduits, bitumés ou bruts.



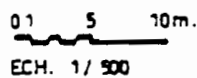
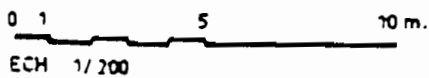
toile ondulée

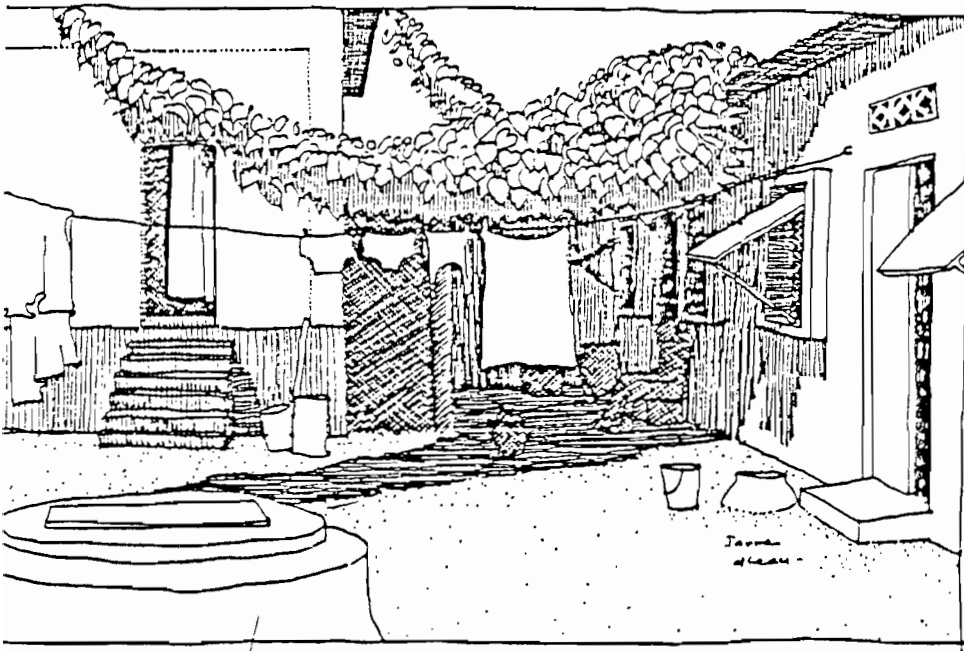
banco enduit

ossise pierre



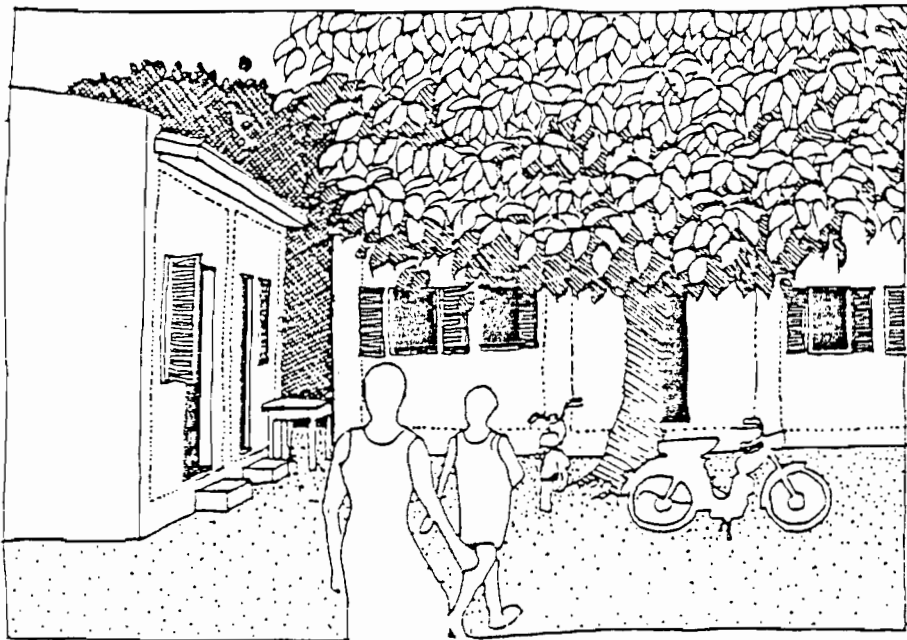
brut banco ou adobe





e)

Croquis de la cour d'une concession

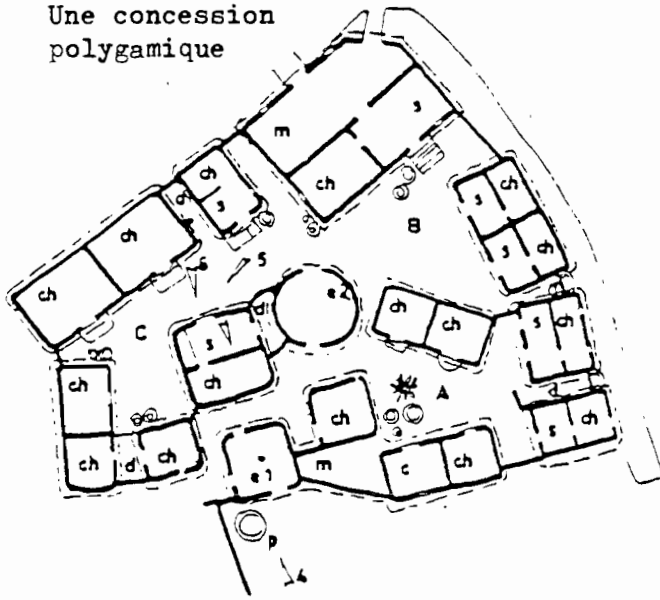


f)

Croquis d'une cour d'habitation utilisée comme une salle à ciel ouvert

d)

Une concession polygamique



CONCESSION

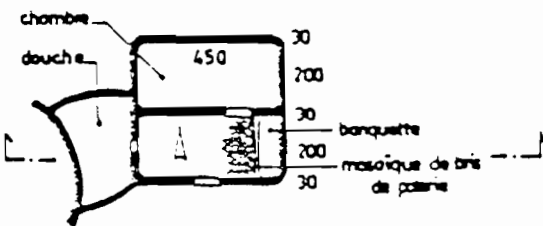
- e1 entrée principale
- A cour des femmes
- e2 entrée interne
- B cour du chef de famille
- C cour de la 1^{ère} femme

- p puit
- e entrée
- s entrée séjour
- ch chambre
- c cuisine
- d douche
- m magasin

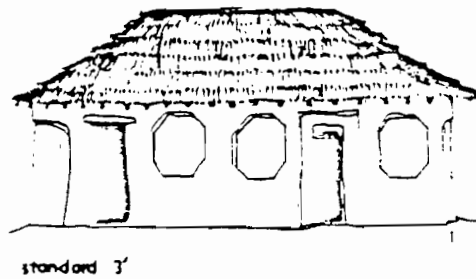
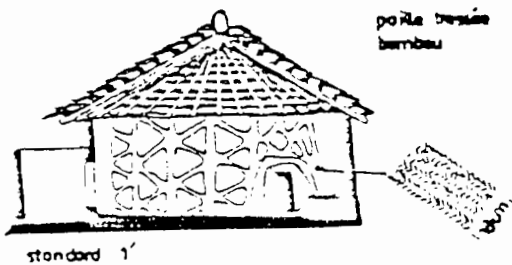
0 1 5 10 20 m.



Chambre de la 1^{ère} femme



Chambre du chef de famille



3.2. L'HABITAT ADMINISTRÉ

Tout autour du noyau ancien et plus particulièrement vers le Nord-Ouest, les terres agricoles s'étendent à perte de vue. Les collectivités paysannes, propriétaires, se sont mis à cisailer les terrains par lotissement privés ou clandestins et à les vendre à tout demandeur.

Il s'est créé dans la zone un quartier moyennement bâti dit administré couvrant 5 lieux-dits. AVEDJI, APEDOKOE, AMADAHOME, WONYOME, GBLINKOME (voir carte 2 p. 17).

Ici, l'espace urbain présente un tissu caractérisé par un découpage géométrique des parcelles en 6a, supportant un habitat de type villa ou de cours communes. L'habitat en général reflète l'influence occidentale. Les constructions normalement doivent respecter un cahier de charge. L'initiative des constructions et des éléments complémentaires de l'habitat se situent du côté des administrés ou des particuliers sur des parcelles qui proviennent des lotissements privés ou publics. L'administration, avec ses services contrôlent, réglementent et orientent les actions des particuliers. Après l'approbation du schéma d'urbanisme du quartier, les pouvoirs publics peuvent délivrer le permis de construire et le permis d'habiter.

Ce type d'habitat caractérise toute la ville de Lomé, et a le grand intérêt de voir se situer côte à côte les maisons des riches et celles des pauvres dans un mélange singulier excluant toute forme de ségrégation spatiale qu'on rencontre dans d'autres villes comme Salisbury.

Il faut noter que, après la colonisation, période pendant laquelle la nouvelle ville a été construite selon un style typiquement colonial, 1920 et 1935, à Lomé est apparue une architecture mais suffisamment spécifique pour se distinguer aussi bien à l'échelle nationale que sur la côte Ouest africaine. Cette personnalité s'exprime par un goût précis pour les moulures, la décoration et l'usage de couleurs.

Dans de nombreux cas, les solutions plastiques aux problèmes des portails, de la corniche et du mur sont tout à fait originales et inédites. Après 1935, l'apparition du parpaing et du béton armé a progressivement éliminé la partie de cette tradition architecturale de Lomé et les modèles européens ont commencé à être répétés sans être interprétés à la lumière des traditions locales ; l'image des quartiers périphériques est cependant encore aujourd'hui qualifiée par son architecture mineure.

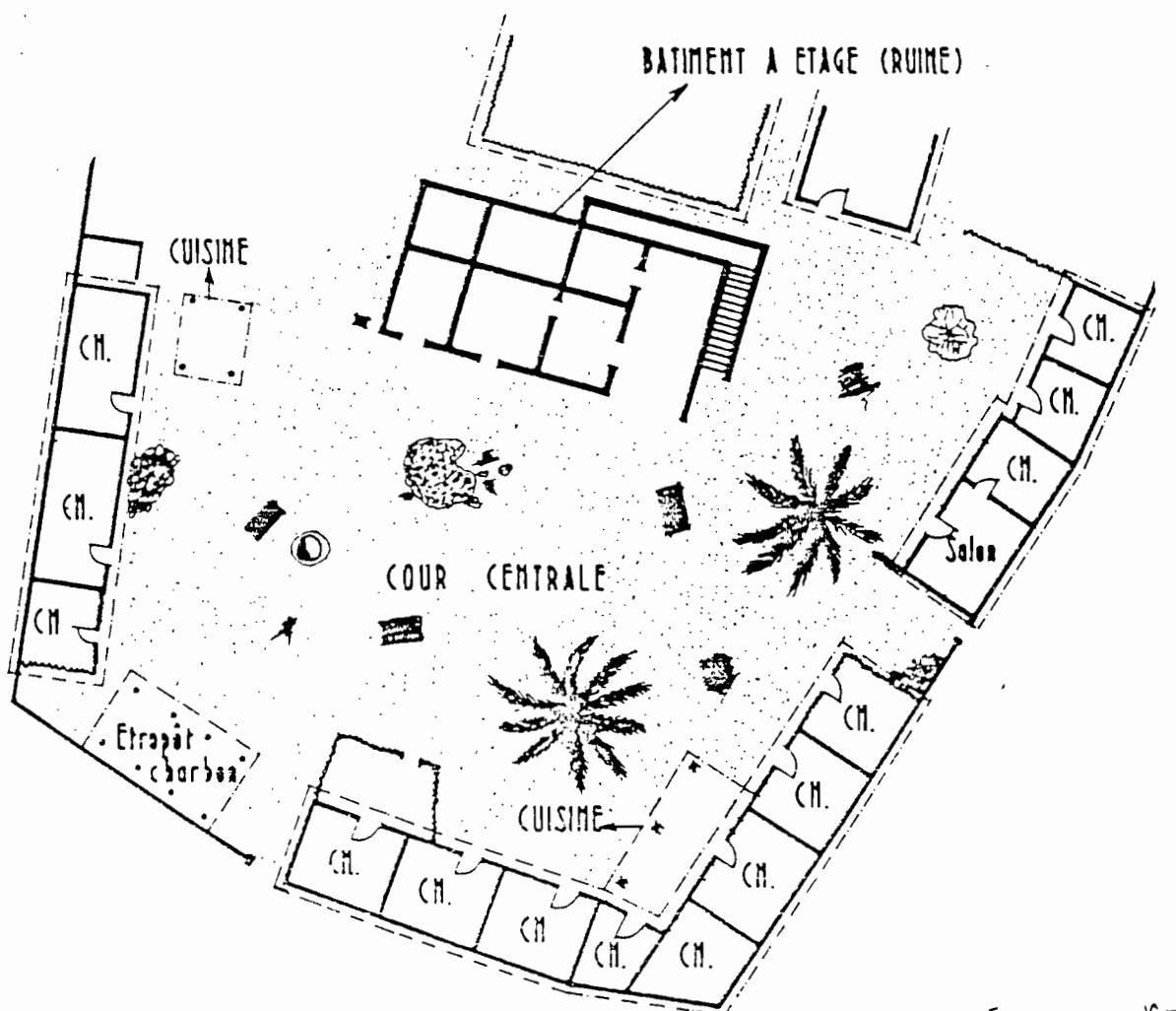
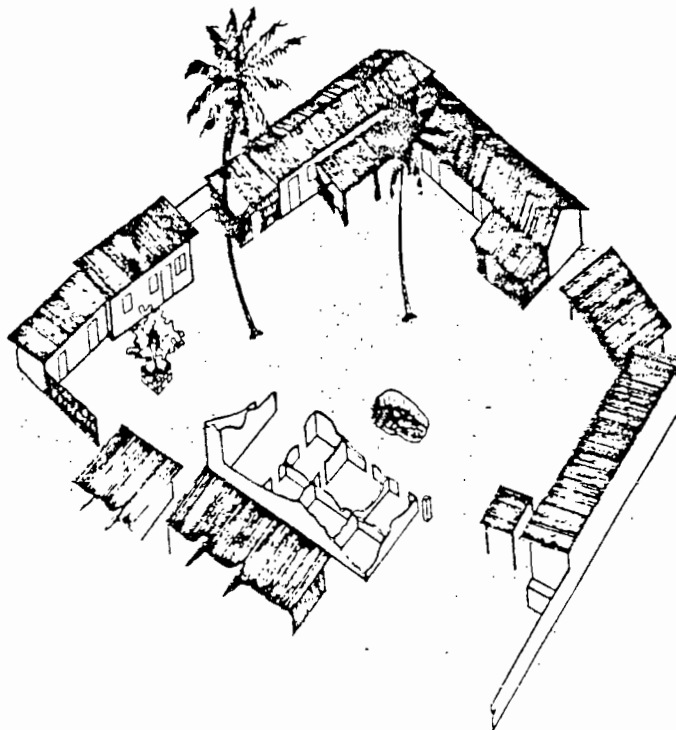
Du point de vue de la typologie, deux formes sont fondamentales :

- les formes dérivant de la tradition rurale, où les constructions en briques se succèdent autour d'une ou plusieurs cours appuyées contre le mur d'enclos (soldier line, cours commune ou wagon) (fig. 25) ;

- les formes d'inspiration occidentale, où la construction principale, couverte d'un toit, occupe le centre de la concession au milieu d'espaces relativement grands où se déroulent les activités domestiques (fig. 26).

Fig. 25 : Construction dite "wagon"

- les toits sont en tôles ondulées
- les murs en banco
- peut abriter 4 à 6 ménages



PLAN D'UNE CONCESSION

On peut donc résumer ainsi les caractéristiques de l'habitat dit administré de Lomé en plusieurs matériaux de construction : les tressages végétaux des constructions de pêcheurs, le banco bousillage des fermes et villages ruraux, l'adobe en brique standard, ou en brique cuite, les parpaings, le béton armé.

En ce qui concerne les couvertures, 4 matériaux sont utilisés: la paille des constructions rurales environnantes, la tôle ondulée qui prédomine avec les matériaux modernes tels que l'éternit, les bacs aluminium et le béton armé.

En fonction de ces matériaux on distingue 5 types de construction.

- A-B : Les constructions rurales en tressage végétal ou en banco bousillage, couverture de tôle.
- C : Les constructions en adobe ou en brique cuite couverte de tôle ondulée.
- D : Les constructions de parpaing couvertes de tôle, d'éternit ou de bacs aluminium.
- E : Les constructions en brique cuite, parpaings et béton armé couvertes d'une dalle en béton armé.

Le service du bâtiment et travaux publics de Lomé distingue 38 standards de construction à Lomé.

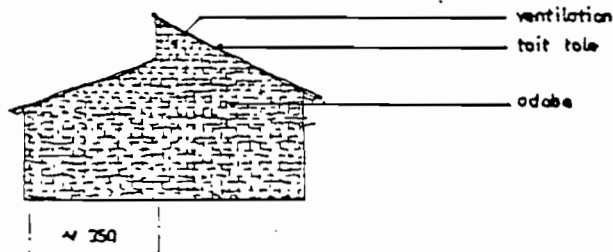
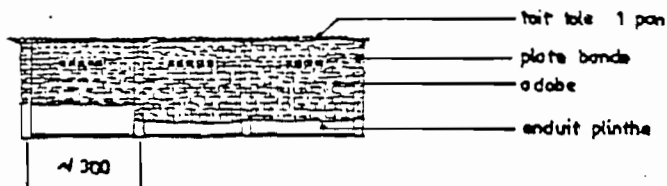
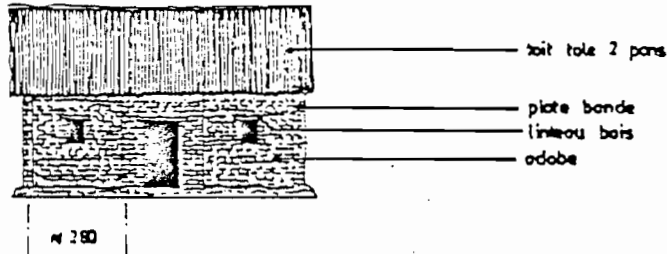
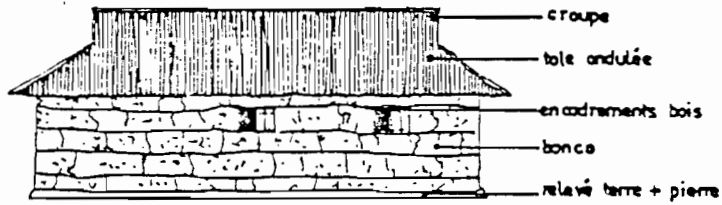
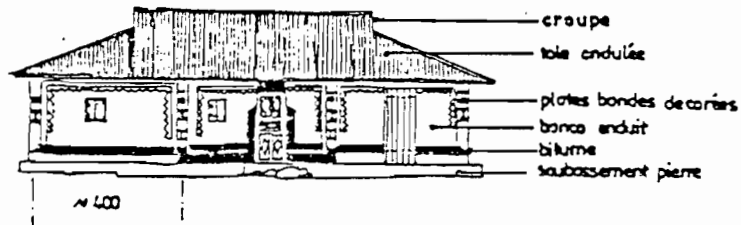
A noter que certains matériaux sont importés ou produits dans les usines locales (SOTOTOLES - Société Togolaise de Tôles et CIMTOGO - Ciment du Togo).

Fig. 26 TYPOLOGIE DES VILLAS

TYPOLOGIE DE CONSTRUCTION

Toit: tôles ondulées

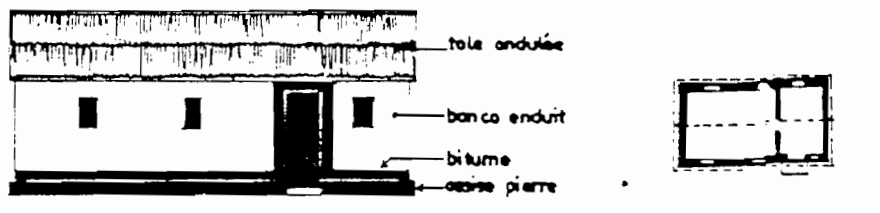
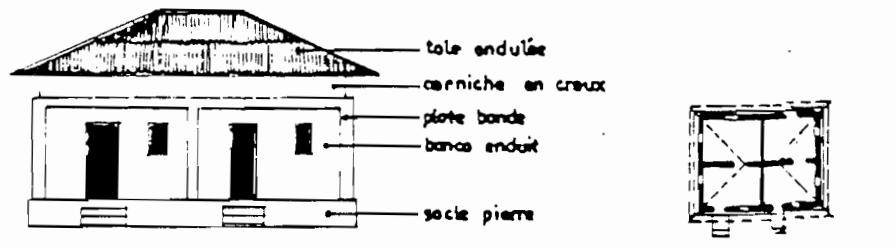
Mur : Banco, adobe, bruts enduits



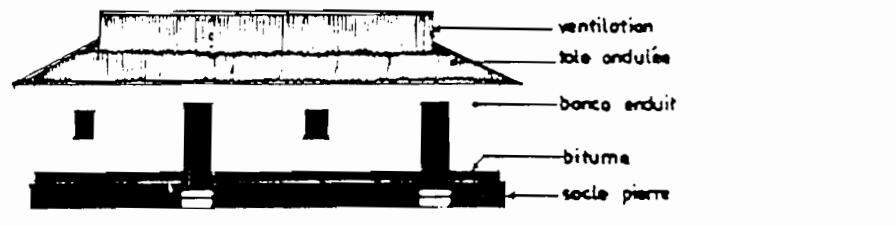
0 1 2 3 4 5 10 m.

ECH: 1/200^e

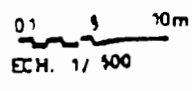
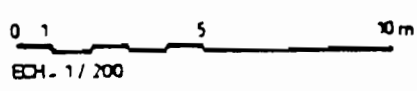
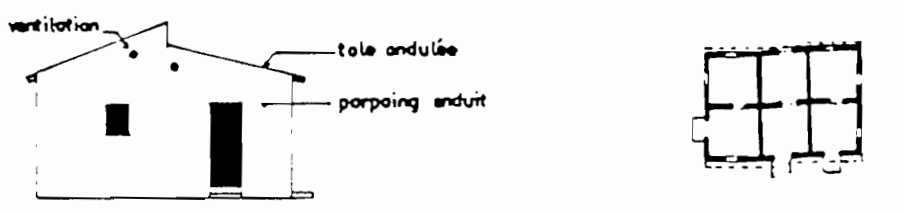
Fig. 26b



brut banco ou adobe



toit toile enduite, murs parpaing enduit



VILLA

Fig. : TYPE D'HABITATION
26c

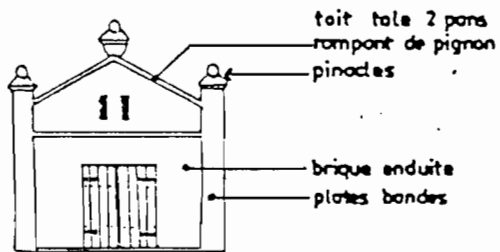
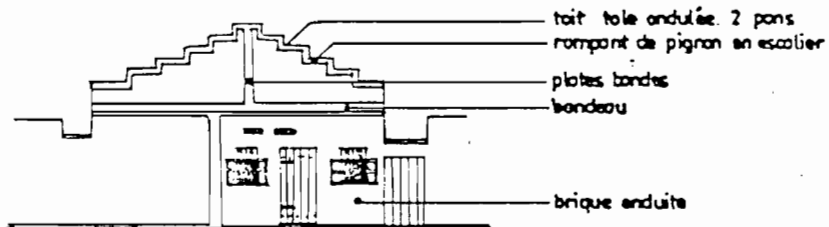
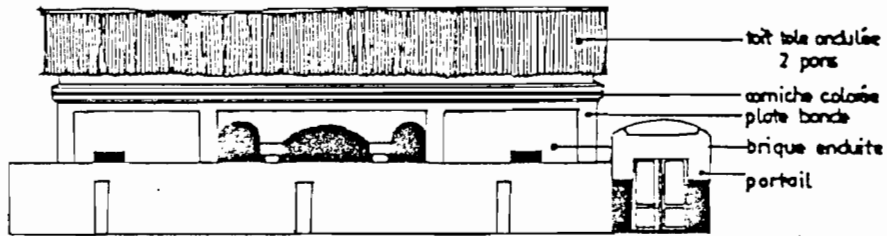
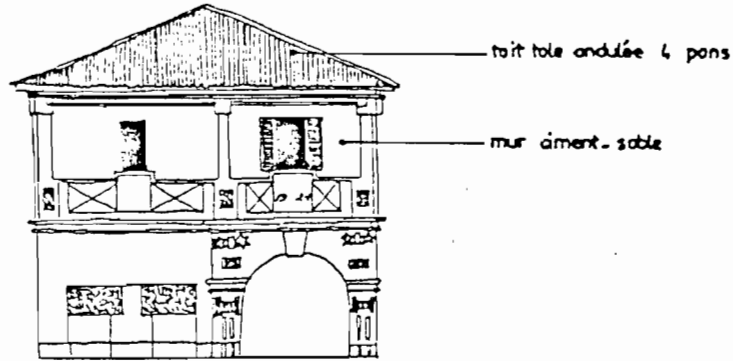
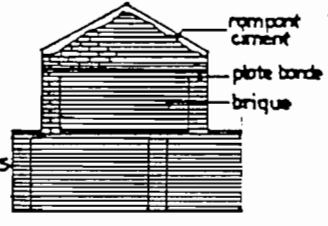
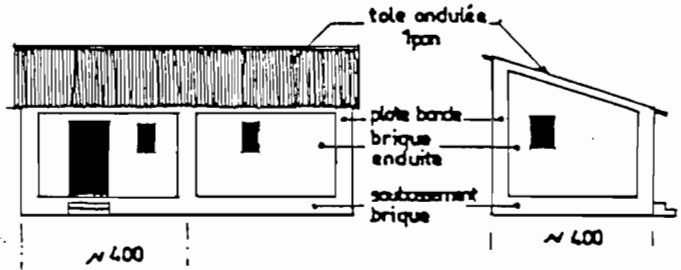
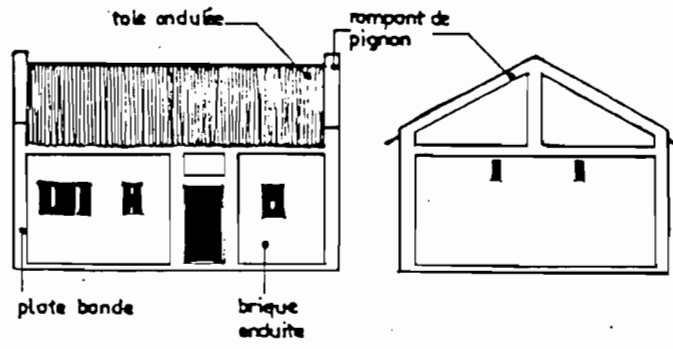
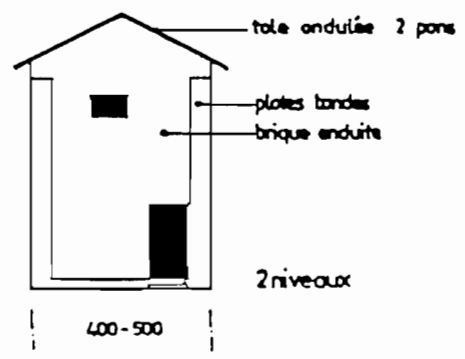


Fig. 26d

Toit toile ondulée 2 pans
Mur brique non enduite



Toit toile ondulée 2 pan avec rampants
Murs brique non-enduite



Les prix de ces matériaux de construction évoluent de façon vertigineuse d'année en année comme le montre le tableau ci-après. Celui du ciment en est un exemple.

Tableau n° 30 : Evolution de la tonne de ciment en FCFA de 1963 à 2000

Années	Prix en CFA
1963	6 800
1969	8 200
1971	9 300
1979	18 000
1981	27 000
1983	30 000
1987	30 000
1989	32 000
1991	32 000
1995	54 200
2000	60 000

Source : E. LE BRIS, in "Anthropologie de l'espace habitée dans les villes africaines", Paris, MAT, ACA et EHESS, 1984, p. 199 complétée par nous-mêmes.

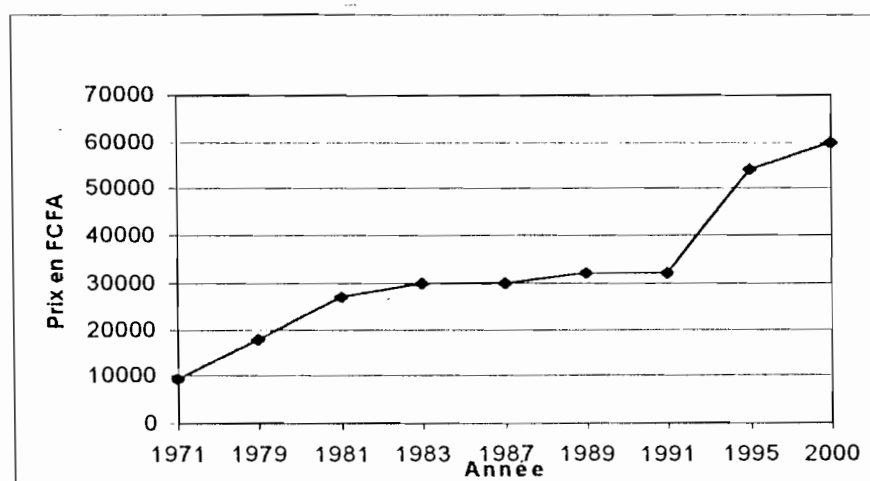


Fig27: Evolution de la tonne de ciment en franc CFA de 1963 à 1995

Source : D'après E. LE BRIS in « Anthropologie de l'espace habitée dans les villes africaines », Paris MAT, ACA et EHESS, 1984, P 199 complétée par nous-même

Les promoteurs de l'habitat à Adidogomé construisent en grande partie dans un but lucratif. En effet, ces propriétaires n'habitent pas toujours les maisons construites ; ils les mettent en location pour les élèves qui constituent la majorité des locataires, 44,50%. Les fonctionnaires et les membres des autres catégories socio-professionnelles constituent les 55,5% restants.

Cette intention de construire pour louer aux élèves et aux militaires ou à toute autre personne a donné un aspect particulier à l'habitat. C'est d'ailleurs ce qui explique la prolifération des maisons de type économique, wagons ou des cours communes, ou soldier line. Certaines maisons disposent jusqu'à 24 pièces avec une cour plantée d'arbres (fig. 28). Le faible revenu des parents ne peut pas permettre aux élèves de se loger dans une maison électrifiée qui coûte 3 500 FCFA et 5 000 FCFA. Le propriétaire dans ces conditions ne se gêne pas pour installer le courant électrique, ce qui explique la lente électrification de la zone.

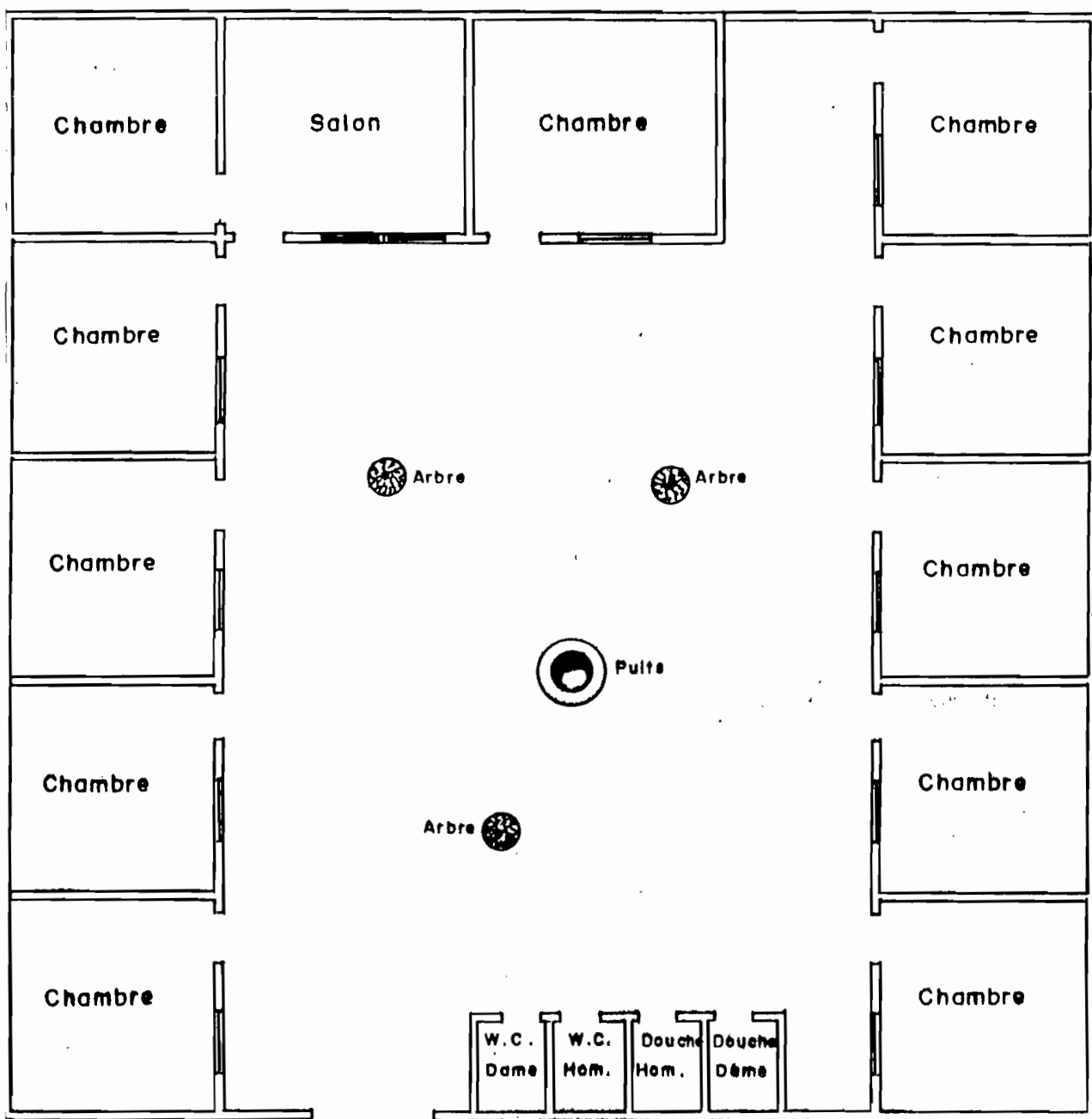
3.2.1. Les pratiques locatives des cours communes

3.2.1.1. La location simple

La location simple est la seule forme de location pratiquée par les promoteurs des cours communes.

Les autres formes : la location vente ou la vente pure sont envisageables mais seulement dans le cas où celles-ci restent les seuls moyens pour résoudre un problème financier très pressant.

Fig. 28 Maisons - Wagons



- Le contrat

Le contrat de location est verbal dans la majorité des cas. Il est effectif à partir du versement d'une caution.

Avant d'intégrer l'appartement une caution allant de 1 à 6 mois de loyer voire plus doit être versée au propriétaire. Un reçu attestant ce versement est délivré par celui-ci.

Somme toute, la nature du contrat qui lie le propriétaire au locataire consiste au versement régulier du loyer. Le propriétaire visiblement n'a aucun engagement vis-à-vis du locataire sinon celui-ci doit veiller au maintien en bon état de la maison. Il peut menacer d'expulser le locataire en cas de non paiement du loyer.

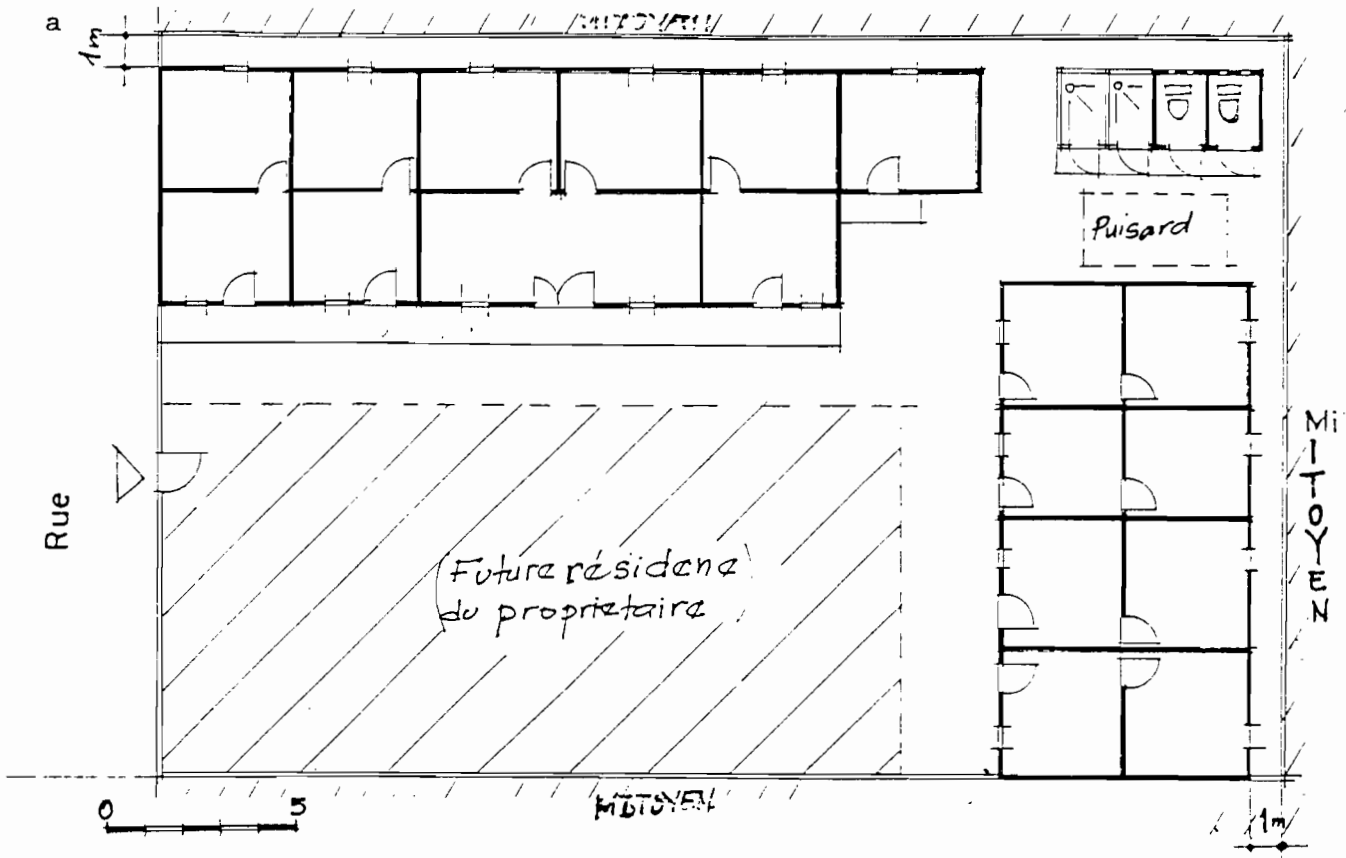
L'échéance du contrat n'est pas explicite. Elle est très aléatoire et dépend des humeurs de chaque partie. En effet le locataire peut décider du jour au lendemain de quitter l'appartement pourvu que le propriétaire accepte de lui restituer sa caution dans le cas contraire il cherche un remplaçant qui lui règle ladite caution. Le propriétaire pour une raison ou une autre peut aussi décider du départ d'un locataire à tout moment. Notons néanmoins que de plus en plus un préavis de un à trois mois est accordé.

- Le loyer

Il varie suivant les prestations fournies en tenant compte des équipements suivants : la cuisine individuelle, les sanitaires, l'eau courante, l'électricité etc. et la situation géographique par rapport au centre-ville.

ig. 29

RELEVÉ D'UNE MAISON LOCATIVE A ADIDOGOME



CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE

Surfaces: parcelle: 20m x 30m = 600 m²pièce : 10 m²

Nombre de logements: 9

" de pièces: 18

" de personnes: 19

Cuisine: sur cour

Sanitaires: 2 douches, 2 wc, puits perdu et puisard

Branchement:

électricité OUI

eau courante NON

Pas de puits

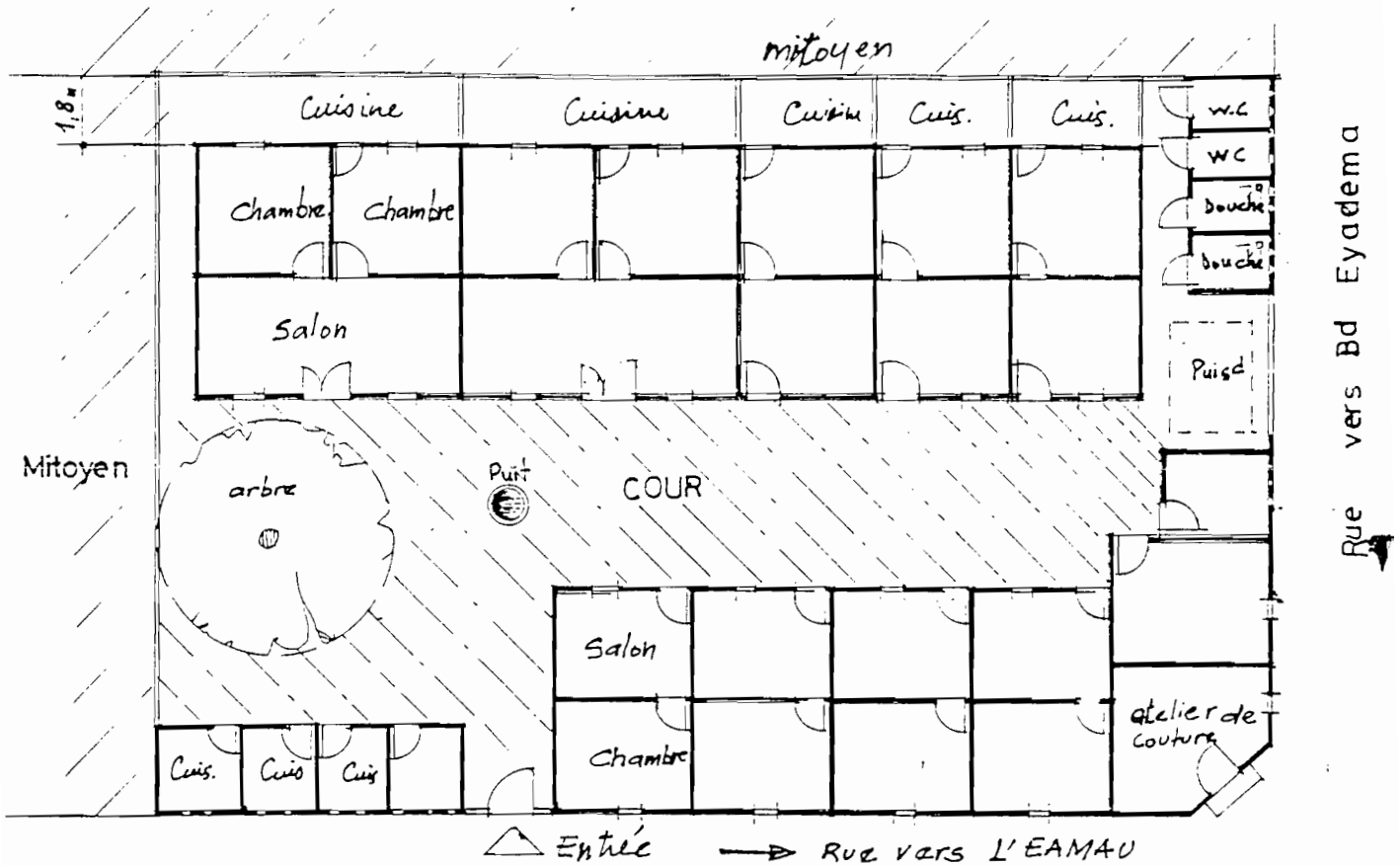
Loyer mensuel: une chambre = 3500 Fcfa/ mois

une chambre-salon = 7000 "

deux chambres-salon = 14000 "

s. 29 b

RELEVÉ D'UNE MAISON LOCATIVE

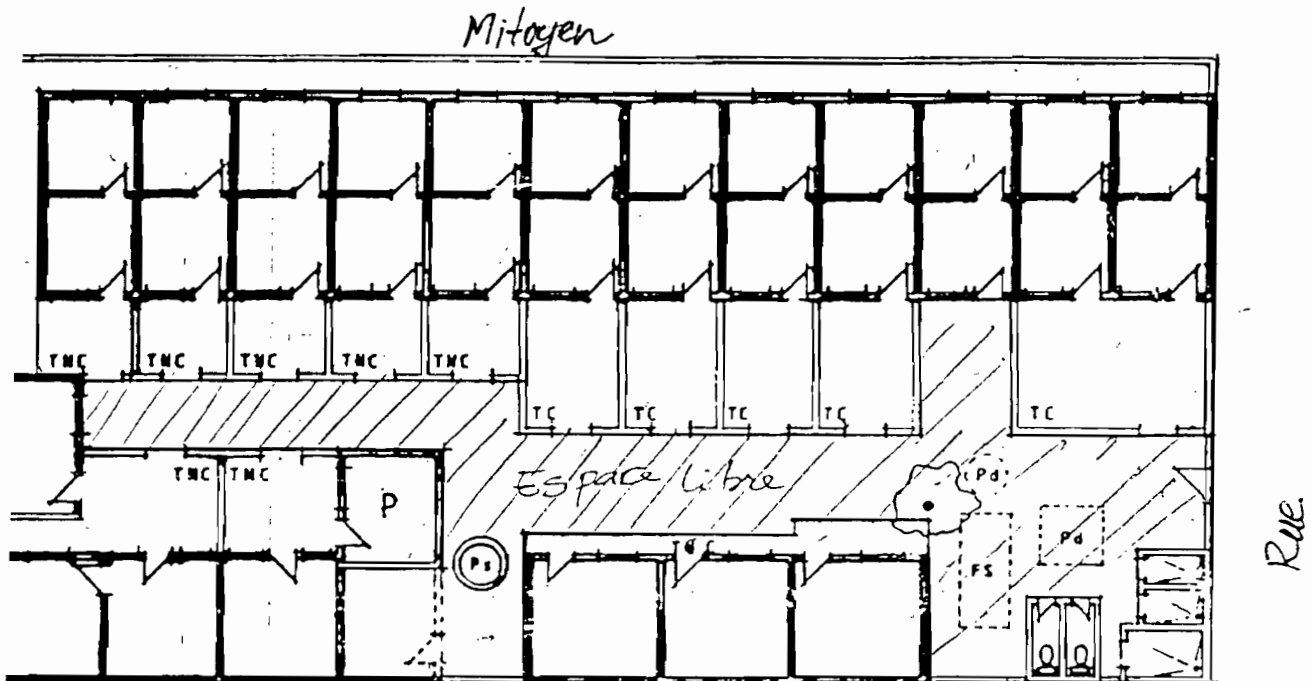


CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE

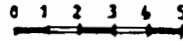
Surface de la parcelle:	20m x 30m = 600 m ²
Surface d'une pièce:	3m x 3m = 9 m ²
Nombre de logements:	10
Nombre de pièces:	22
Nombre de personnes:	42
cuisine: individuelle	
Sanitaires: 2 douches, 2 wc, puits perdu et puisard	
1 puits (tari)	
Branchement électrique:	OUI (mais coupé pour factures non payées)
Branchement - eau courante:	NON
Loyer mensuel: une chambre	= 4000 Fcfa/ mois
une chambre- salon	= 8000 "
deux chambres-salon	= 16000

g. 29c

RELEVÉ D'UNE PARCELLE LOCATIVE.



- IC TERRASSE NON COUVERTE
 : TERRASSE COUVERTE
 : FOSSE SEPTIQUE
 I PUISARD
 S PUIIS



Caractéristiques de la parcelle

$S = 19 \times 37 = 703 \text{ m}^2$; Surface d'une pièce : 8 à 9 m^2

DONNÉES GLOBALES DE LA PARCELLE	
NOMBRE TOTAL DE PERSONNES	: 63
NOMBRE TOTAL DE PIÈCES	: 32
BRANCHEMENT ÉLECTRIQUE	: OUI
EAU COURANTE	: NON
VALEUR LOCATIVE 2 PIÈCES (CH+SALON)	: 7.000 FCFA/MOIS
VALEUR LOCATIVE 1 PIÈCE	: 4.000 FCFA/MOIS
VALEUR LOCATIVE GLOBALE PARCELLE	: 115.000 FCFA/MOIS
REVENU DU PROPRIÉTAIRE EN LOYERS	: 97.000 FCFA/MOIS

Les loyers se situent entre :

2 500 à 5 000 FCFA pour 1 chambre

6 000 à 10 000 FCFA pour 1 chambre et 1 séjour

12 000 à 20 000 FCFA pour 2 chambres et 1 séjour.

Le paiement du loyer est dans la plupart des cas attesté par un reçu délivré par le propriétaire.

- La gestion des maisons

Elles sont gérées directement par leurs propriétaires eux-mêmes. En l'absence de ceux-ci, un membre de la famille ou un huissier peut être chargé de collecter les loyers.

Tableau n° 31 : Coût des loyers mensuels

Nature du logement	Prestations de finition							Loyer Mensuel(1)	Moyen
	Cuis indiv	Cuis sur cour	wc douc comn	wc comn douc indiv	Puits	Eau courante	Elec-tri-cité		
		*	*					2500 - 3000	2750
1 chambre		*	*		*		*	3500 - 4500	4000
		*	*				*	3500 - 4000	3750
		*	*		*	*	*	4000 - 5000	4500
		*	*					5500 - 6000	5750
1 chambre		*	*		*		*	7000 - 8000	7500
+ séjour	*		*				*	7000 - 8000	7500
	*		*		*		*	7000 - 8000	9500
	*			*		*	*	8500 -11000	9750
		*	*					11000-12000	11500
2 chambres		*	*		*		*	14000-16000	15000
+ séjour	*		*		*		*	16000-18000	17000
	*		*			*	*	18000-20000	19000
	*			*		*	*	18500-20500	19500

N.B. : Les montants des loyers figurant dans le tableau sont des loyers nets : les charges d'électricité et d'eau courante n'en font pas partie parce que chaque locataire est tenu de régler lui-même sa consommation.

3.2.1.2. *Identification des habitants*

En prenant en compte les seuls critères socio-professionnels et économiques, on remarque que presque toutes les catégories socio-professionnelles de la population de Lomé cohabitent dans les cours communes. Le simple ouvrier sans qualification partage la même cour et les mêmes sanitaires avec l'architecte ou le médecin.

Les motifs qui guident le choix de ces habitations sont très variables et se résument comme suit :

- Pour la classe économiquement faible dont le revenu mensuel est compris entre 0 et 50 000 FCFA, c'est parce qu'elle n'a pas d'autres alternatives.

- Pour la classe moyenne et supérieure dont les revenus se situent au-delà de 60 000 FCFA, les soldier lines sont tout simplement un lieu transitoire à l'accession à une habitation plus moderne que l'on peut louer ou construire soi-même.

D'une façon globale on note que c'est face à la pénurie de logement "de petits loyers" que certaines personnes se sentent obligées d'y habiter. Certains promoteurs ont perçu cette carence

et se sont mis à produire de petites "villas" de type F2, F3 sur des parcelles très petites (ou plusieurs petites "villas" réparties sur les 600 m²).

Tableau n° 32 : Occupation des logements par rapport au revenu mensuel

Type de logement	Revenu mensuel	Nombre moyen d'occupants	% du type délogement
1 chambre	(-) de 30 000	2,5	29,27
1 chambre-salon	30 000 et 100 000	4,3	60,97
2 chambres-salon	60 000 et plus	10	9,76

Source : Nos enquêtes, DZIWONOU, 2000.

Comme l'indique le tableau, la production des logements de type économique est majoritaire avec près de 61% de la production. Celle du type "une chambre" suit avec 29,27% de la production. Celle du type "2 chambres-salon" fait environ 10% seulement. Cette répartition reflète en fait la tendance de la majorité des locataires : le statut de locataire est une étape transitoire à l'accession d'un "chez". Par conséquent on vit modestement en louant "une chambre-salon" pour mieux épargner. Les "une-chambre" sont surtout louées par les célibataires tandis que les "2 chambres-salon" intéressent plutôt les familles nombreuses et les ménages dont le revenu mensuel est assez élevé.

- Les problèmes de voisinage

Le voisinage imposé par la cour commune présente des avantages et des inconvénients. Tout dépend de la personnalité aussi bien de chacun des locataires que de celle du propriétaire.

C'est ainsi que si tout le monde fait un effort de compréhension dans la maison, on est tranquille. Dans le cas contraire l'atmosphère est invivable. Les nuisances causées par les uns sont reprochées ou corrigées par les autres.

A l'issue de nos enquêtes nous avons pu constater que le véritable problème de la cohabitation réside dans la gestion des services collectifs : l'entretien des sanitaires, l'utilisation parfois irrationnelle de la cour, la participation au paiement des factures d'eau et d'électricité sans oublier les bruits des causeries et les cris d'enfants.

Tableau n° 33 : Nombre de personnes par sanitaire

Quartiers	Nb de pers/douche	Nb de pers/w-c
GAKLI	18,25	23,5
BATOME	13	26
WONYOME	16,5	16,5
GBLIKOME	10	10
ASSIYEYE	8	8
Moyenne	13,15	16,8

Source : Nos enquêtes, DZIWONOU, 2000.

Le problème des w-c se pose de façon générale à toutes les cours communes. Dans certains quartiers les habitants ont recours aux latrines publiques. Mais l'état de ceux-ci reste encore pire que celui des w-c à domicile.

On observe que les cours de ces maisons-wagons sont souvent plantées d'arbres, sous lesquels les élèves font la cuisine ou étudient la nuit en saison sèche.

Les populations se contentent d'utiliser la lampe à pétrole qui représente 71,90%.

Le lycée technique a dans ces conditions une influence positive sur le développement spatial de l'habitat à Adidogomé mais aussi l'aura pour les installations des équipements socio-collectifs.

Les maisons-wagons font vivre bon nombre de propriétaires autochtones qui ont vite compris les conséquences de la disparition progressive de leurs terres agricoles, seules ressources de revenus.

L'importance considérable de ces maisons-wagons n'exclut pas pour autant l'existence des maisons de type villa.

Au milieu de l'habitat traditionnel et des maisons-wagons, émergent des maisons de type villa construites par des personnes à revenus élevés (cadres de l'Etat, grands commerçants). Ces villas sont édifiées sur des lots de 600 m².

Les matériaux utilisés sont les mêmes que ceux utilisés pour la construction des maisons-wagons. La grande différence réside dans la nature des murs, du sol et du toit.

- Répartition selon la nature du mur

Tableau n° 34 : Répartition en pourcentage selon la nature du mur

Type d'habitat	Dur		Banco	
	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage
Traditionnel	2	1	18	72
Ordinaire	155	85	17	28
Villa	26	14	-	-
Total	183	100	25	100

Source : Notre enquête, DZIWONOU, 2000.

L'analyse de ce tableau permet de dire que 88% des maisons à Adidogomé sont en dur contre 12% qui sont en banco. Ces 12% expliquent le recul considérable de l'habitat de type traditionnel dans la zone.

De plus :

* 1% des maisons traditionnelles sont construites en dur contre 85% de maisons de type ordinaire et 14% de maisons de type villa ;

* 72% de maisons de type traditionnel sont construites en banco contre 28% de maisons de type ordinaire.

- Répartition selon la nature du sol

Tableau n° 35 : Répartition en pourcentage de la nature du sol selon le type d'habitat

Type d'habitat	Terre, sable		Ciment		Carreau	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Traditionnel	16	10,7	4	7,1	-	-
Ordinaire	124	83,2	38	66,6	-	-
Villa	9	6,1	15	26,3	2	100
Total	149	100	57	100	2	100

Source : Notre enquête, DZIWONOU, 2000.

L'analyse du tableau nous montre que la nature du sol est étroitement liée au type d'habitat.

Ainsi sur les 149 concessions au sol en terre ou sable, 83,2% sont des maisons de type ordinaire. Ce pourcentage élevé s'explique par le fait que les propriétaires habitent leur maison avant de l'avoir achevé. 10,7% sont des maisons de type traditionnel et 6,1% de type villa.

De même sur les 57 concessions au sol en ciment, 66,6% sont issues de maisons de type ordinaire contre 26,3% de maisons de type villa et 7,1% de type traditionnel.

Le carreau n'est utilisé que dans les concessions de type villa.

- Répartition selon la nature du toit

Tableau n° 36 : Répartition en pourcentage de la nature du toit selon le type d'habitat

Type d'habitat	Béton armé		Tuile		Paille	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Traditionnel	-	-	13	7,06	7	100
Ordinaire	4	23,52	158	85,86	-	-
Villa	13	76,48	13	7,08	-	-
Total	17	100	184	100	7	100

Source : Notre enquête, DZIWONOU, 2000.

Le tableau nous révèle qu'aucune maison traditionnelle n'a de toit en béton armé, alors que 23,52% de maisons de type ordinaire ont leur toit en béton armé contre 76,48% des concessions de type villa.

De même 7,06% des maisons de type traditionnel ont leur toit en tuile contre 85,86% de concessions de type ordinaire qui l'ont en tuile et 7,08% de maisons de type villa ont leur toit couvert de tuile.

La paille n'est utilisée que pour la couverture des maisons de type traditionnel. Ces maisons appartiennent généralement aux autochtones Aflao.

La structure de l'habitat varie selon la classe sociale. L'habitat traditionnel correspond à la basse classe à revenus très faibles ; l'habitat ordinaire, si nous retenons comme critère la modernité, correspond à la classe moyenne à revenus

moyens et l'habitat de type villa correspond à la haute classe à revenus élevés.

En effet à Adidogomé, nous avons 8,10% des enquêtés qui ont leur toit en béton armé, 0,95% ont leur sol en carreaux.

Ces villas sont protégées par des clôtures au faite duquel on met des tessons de bouteilles ou des bougainvillées pour éviter les descentes de voleurs devenues très fréquentes dans la zone.

La cour de ces villas est souvent plantée de gazon et de fleurs. Les fenêtres sont en vitres, protégées par des barres de fer et des grilles. Au milieu de la cour se dresse un apatam au toit conique couvert de paille ou dallé. Cet apatam sert de lieu d'accueil pour les étrangers et les amis.

Ces maisons de type villa représentent 12,5% de l'habitat à Adidogomé contre 77,8% d'habitat de type ordinaire et 9,6% d'habitat traditionnel.

3.3. HABITAT PLANIFIE

Des logements clé en main de type villa ont été construits par la SITO (Société Immobilière du Togo). Cette société a été créée par décret n° 21 du 24 octobre 1970 et est chargée de la construction de logements à caractère social. C'est ainsi qu'elle est intervenue à Adidogomé dans les quartiers AVEDJI et TESHY où elle a construit respectivement 35 villas sur 2,1 ha soit une villa sur 1 lot de 600 m² et 17 villas sur 1,02 ha.

Les villas sont destinées à la vente (15 000 000 FCFA) ou à la location 50 000 FCFA/mois.

Ces villas ne répondent pas aux objectifs sociaux de la société car elles sont trop chères et donc inaccessibles à la majorité de la population. C'est donc des logements sociaux destinés uniquement à la classe moyenne ou supérieure.

3.4. LES CONDITIONS DE REALISATION DE L'HABITAT

1 - Mode de production

La production de l'habitat est liée à deux principaux phénomènes :

- Le mode de production des terrains
- Le mode de production des constructions à usage d'habitation.

Le mode de production des sols urbains est actuellement caractérisé par la présence à la fois de promoteurs encore liés aux formes traditionnelles de propriété de la terre déjà décrite et de promoteurs typiques d'une économie de marché.

La production des sols est gérée en fait par 3 grandes catégories d'agents :

- Les collectivités paysannes à la tête desquelles se trouvent les chefs de terre ou les représentants de grandes familles qui gèrent la terre en se basant sur le droit traditionnel de l'appartenance à la famille.

- Les propriétaires individuels qui disposent de quelques lots qu'ils vendent généralement directement à qui veut construire.

- Les grands propriétaires privés qui veulent construire.

Trouver donc un terrain à bâtir à Adidogomé ou dans les zones périphériques de Lomé est une chose aisée car la terre y est abondante. En dehors du don qui représente ici 18,7% et de l'héritage 20,57%, tous les terrains à Adidogomé peuvent être acquis par achat sous-seing privé. Par contre, c'est son coût qui choisit les candidats. En effet, le prix du m² est évalué de 4 000 FCFA à 6 500 FCFA dans les zones exemptes de litiges et prises en compte par le plan d'urbanisme. Ce prix n'est pas à la portée de la bourse de la plupart des ménages à Adidogomé. Ceci impose aux ménages plusieurs années d'épargne ou d'autres apports financiers. On arrive à bout des constructions qu'au prix de mille sacrifices.

Ainsi le prix du terrain se négocie soit généralement par l'intermédiaire d'un "démarcheur" ou d'un géomètre à qui le propriétaire confie le lotissement de son domaine soit par l'acheteur lui-même auprès du propriétaire.

Les autres difficultés tiennent à la bonne foi des ventes; car tant la terre est abondante, tant les litiges le sont. La détermination du propriétaire réel est rendue difficile par la prégnance de la coutume sur les terres. N'oublions pas qu'en périphérie, extraire les terres rurales de leur logique traditionnelle pour les intégrer dans le circuit de

l'immatriculation par achat est une opération de longue haleine et risquée.

La réalisation de la construction elle-même se fait par autoconstruction.

3.5. EXECUTION DES TRAVAUX

L'autoconsommation est la règle de l'habitat à Lomé. Cette autopromotion est basée sur l'utilisation des tâcherons. Le tâcheron est un entrepreneur qui ne dispose quelquefois pas de moyens de production propres mais qui, après avoir été chargé de construire un logement, organise la main-d'oeuvre nécessaire, se procure les matériels et les matériaux.

Le promoteur, fonctionnaire en général trouve des personnes (souvent il fait appel à un frère ou oncle) qui surveillent le bon déroulement des travaux en cherchant à éviter aux tâcherons le gaspillage des matériaux de constructions et les vols.

Le promoteur utilise généralement les matériaux modernes pour la construction de sa maison. Ces matériaux sont des parpaings de ciment très résistants. Notre enquête a révélé que 88,10% des murs sont en dur, contrairement à l'habitat traditionnel où les matériaux utilisés pour la construction sont locaux.

3.5.1. Les possibilités financières

De l'achat de terrain à la construction de la maison, le désir du Loméén d'avoir une maison d'habitation moderne rencontre d'énormes difficultés. Ces difficultés sont d'ordre financier d'abord pour l'achat de terrain et de matériaux de construction nécessaires, la rémunération de la main-d'oeuvre. Face à toutes ces difficultés pour le financement de l'habitat, divers moyens s'offrent aux candidats à la construction. Ces derniers ont généralement le choix entre les prêts bancaires, trop sélectifs, les aides familiales, les tontines, les revenus personnels.

- Conditions d'accès aux prêts bancaires

Les établissements financiers de la place octroient des crédits immobiliers aux ménages, candidats à la construction. L'apport de ces institutions financières est appréciable dans la mesure où ces prêts immobiliers permettent de disposer des fonds nécessaires pour l'achat de terrains, de matériaux de construction etc.

Ces banques en même temps qu'elles visent un but lucratif, se réclament un certain caractère social.

Mais compte tenu des conditions du marché financier, les personnes à revenus faibles sont éliminées de la course à l'accès aux prêts bancaires.

En effet pour obtenir un prêt bancaire immobilier, les investigations menées auprès des banques de la place révèlent ce qui suit :

- être un client régulier de la banque depuis 3 mois au minimum et avoir nécessairement un compte logement (cas de la Caisse d'Epargne) ;

- avoir des revenus réguliers ;

- être en mesure de présenter une garantie au profit de la banque ou se faire cautionner par une tierce personne ;

- souscrire à une assurance-vie au profit de la banque (en cas de décès du débiteur, l'assurance se charge de rembourser la banque) ;

- être capable de supporter le taux de remboursement qui est 11% pour la construction de l'habitat principal, 15,5% pour les prêts à court terme et pour la construction d'une résidence secondaire ou d'un immeuble à but lucratif.

Les conditions sus-indiquées sont trop sélectives, éliminant de facto les demandeurs de faibles revenus.

A Adidogomé, la faiblesse, l'irrégularité et l'instabilité des revenus des ménages, comme nous l'avons vu ne permettent pas de satisfaire aux conditions d'accès aux crédits bancaires.

Mais face à la volonté des Loméens d'avoir leur "chez", la question qui se pose est de savoir : où vont-ils trouver l'argent nécessaire pour construire leur maison ?

3.5.2. Revenu personnel : principal moyen de financement de l'habitat à Adidogomé

Malgré le revenu très bas des ménages, l'habitat est le résultat de l'autofinancement.

Tableau n° 37 : Mode de financement de l'habitat à Adidogomé

Mode de financement	Effectifs	Effectifs en pourcentage	Pourcentage cumulé
Revenu personnel	91	49,7	49,7
Aide familiale	58	31,7	81,4
Prêt bancaire	30	16,4	97,8
Tontine	4	2,2	100
Total	183	100,0	

Source : Notre enquête, DZIWONOU, 2000.

L'analyse du tableau montre que :

- 49,7% des propriétaires de maisons ont dû avoir recours à leurs propres revenus pour la construction de leurs maisons. L'utilisation de ce moyen a pour conséquence l'étalement de la construction sur plusieurs années. Dès fois, le propriétaire peut décéder sans avoir achevé la maison.

- 31,7% des ménages ont construit leur maison suite aux aides qui leur ont été apportées par la famille.

- 16,4% des ménages ont dû faire un prêt bancaire pour la construction de leur habitation. Ces ménages sont de la classe sociale aisée.

- 2,2% des ménages ont recours à la tontine pour réaliser leur rêve.

A défaut des apports sus-indiqués ou d'aide, les terres acquises peuvent demeurer de longues années sans être bâties. Quelques fois, devant les besoins de logement, les propriétaires peuvent construire sur leur terrain une habitation provisoire (habitat sous-intégré) et c'est là la seule réponse au problème de logement pour les populations à revenu modeste.

Ces habitations qui sont les solutions intermédiaires qui deviennent finalement la solution finale sont de résidus d'habitats précaires qui s'insèrent à l'intérieur des habitations achevées ou s'étalent sur des grands espaces donnant ainsi une image d'habitations qui frôlent celle des bidonvilles par exemple les habitations des cours communes. C'est dans ces conditions de difficultés financières que la plupart des logements sont construits à Adidogomé (fig. 30, 31, 32).

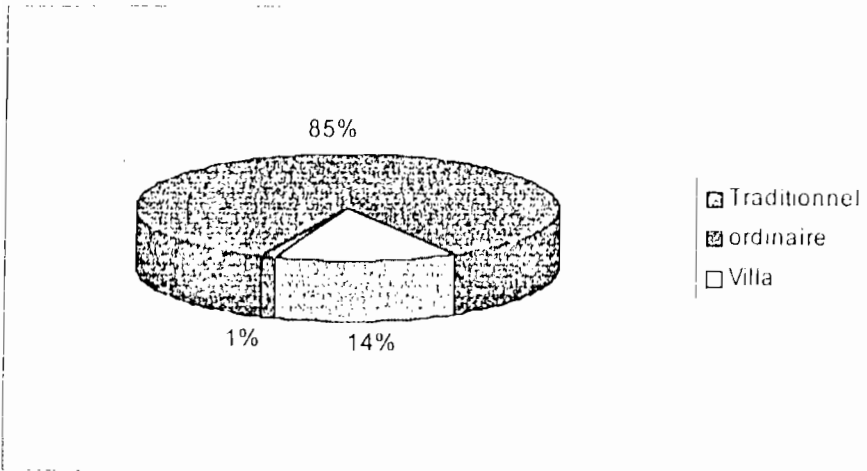


Fig30: Répartition selon la nature du mur
 Source : DZIWONOU, 2000

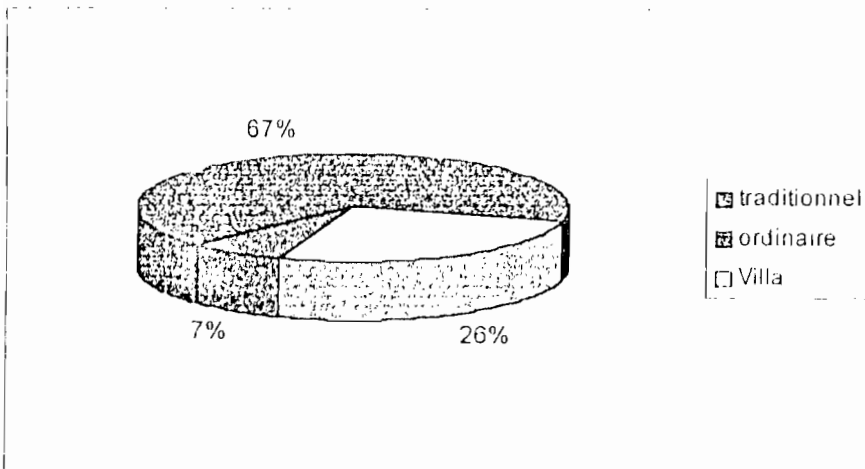


Fig31: Répartition selon la nature du sol
 Source : DZIWONOU, 2000

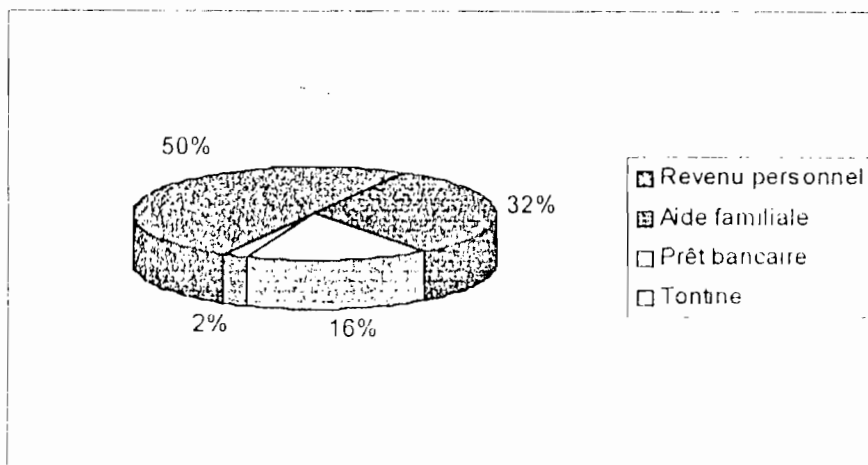


Fig32: Mode de financement de l'habitat à Adidogomé
 Source : DZIWONOU, 2000

3.6. PEUPLEMENT DES PARCELLES

3.6.1. Taille des parcelles

En dehors des parcelles attenantes à l'ancien village d'Adidogomé, propriétés qui ont subi plusieurs morcellements pour être réduites à certains endroits à 20 m², les parcelles à Adidogomé ont une dimension de 20 x 30 m soit 600 m², contenance recommandée pour tous travaux de lotissement.

- Le nombre d'habitants par parcelle

Le nombre d'habitants par parcelle varie suivant les quartiers. En considérant que le nombre moyen d'habitants par ménage est de 4,9, le secteur comprenant le noyau ancien, c'est-à-dire le lieu de résidence des premiers migrants (les quartiers TESHIE et AWATAME), sont peuplés à concurrence de 2 ménages par parcelle de 6a, soit 9,8 habitants. Mais on y trouve dans le même secteur des parcelles "bourrées" de locataires, dans de maisons en wagon, jusqu'à 15 ménages.

Dans le deuxième secteur moyennement bâti (les quartiers ABLOGAME, GBLINKOME), les parcelles comprennent en moyenne 1,5 ménages soit 7,35 habitants par parcelle, et 6,5 habitants par parcelle dans la cité planifiée de AVEDJI.

Les parcelles du 3^e secteur sont beaucoup plus aérés. Il s'agit des quartiers APEDOKOE, AMADAHOME, WONYOME etc. Les parcelles sont nouvellement acquises et ne sont pas entièrement bâties ; on y rencontre des habitations inachevées ou en train

d'être construites avec en moyenne 0,5 ménage, soit 2,45 habitants par parcelle.

Au total pour le quartier, nous obtenons 7,88 habitants par parcelle sans les parties nouvellement parcellisées.

3.6.2. Surface résidentielle par habitant

Nous avons cherché à croiser le nombre d'habitants et superficie des parcelles et avons obtenu des chiffres suivants:

- 61,2 m² par habitant dans le premier secteur ;
- 81,2 m² par habitant dans le second secteur ;
- 92,30 m² dans les cités planifiées.

Une moyenne s'est dégagée : 78,23 m²/habitant.

- Taux d'occupation résidentielle.

Un calcul simple permet, à partir de la population du quartier et du nombre d'habitants par parcelle (7,88 habitants/parcelle) de trouver le nombre de parcelles habitées dans le quartier, soit 6 472,08 parcelles de 600 m². La proportion de la superficie totale du quartier qui est utilisée actuellement par l'habitat est évaluée en moyenne à 12%.

Tableau n° 38 : Peuplement du quartier

	Nombre moyen d'habitat/parcelle	Taille des parcelles (m ²)	Surf. Résidus m ² /hab	Proportion Titre foncier
1ère section	9,8	600	61,2	2,5%
2è section	7,35	600	81,2	1,75%
Cité	6,5	600	92,30	100%
Moyenne	7,88	600	78,23	

A travers cet exemple d'Adidogomé, nous avons voulu cerner la rapidité avec laquelle la ville de Lomé s'accroît et analyser par la même occasion les problèmes de l'habitat qui s'y rattachent. Le peuplement de ce quartier et les conditions de réalisation de l'habitat ont montré les différents modes de vie de la population et les pratiques foncières, lesquels peuvent être extrapolés à toutes les zones périphériques de Lomé.

L'expérience des grandes villes africaines illustre comment la croissance spatiale et en même temps démographique et économique d'une ville s'accompagne toujours d'une réduction de la densité brute par effet de la demande croissante d'espace pour les équipements et activités productrices modernes. Toutefois à Adidogomé ou à Lomé on atteint des valeurs de densité brute tellement basses qu'il est nécessaire d'inverser la tendance et qu'une politique directe des pouvoirs publics sur les terrains urbains est indispensable. Ceci a créé naturellement un espace urbain où l'on rencontre tous les problèmes de gestion urbaine dont les principaux ont trait aux problèmes de :

- litiges fonciers,
- au coût des terrains urbains,
- à la fiscalité foncière, etc.

C'est pour les mettre en évidence que le chapitre suivant sera consacré.

TROISIEME PARTIE

**LES PROBLEMES D'USAGE
DU SOL URBAIN**

1 - PROBLEMATIQUE DES LITIGES FONCIERS

Nous avons dit que les différentes administrations ont laissé aux particuliers le monopole et la prépondérance dans la production de l'espace urbain à Lomé. Leur passivité a eu pour effet de créer une situation anarchique que vont exploiter les propriétaires fonciers toutes catégories confondues, au préjudice des droits d'autrui. Ces propriétaires s'entendent de tous ceux qui aliènent ou tentent d'aliéner les immeubles appartenant à d'autres. Ils peuvent manifester aussi la volonté de s'approprier privativement des immeubles indivis, très souvent en vue de les vendre etc. Evidemment, cette situation a créé une situation caduque et conflictuelle à tel point qu'une véritable guérilla sévit dans les quartiers. Finalement acquérir un terrain à Lomé n'est pas de la sinécure, même en périphérie où la terre est abondante, l'expression qui terre a guerre a n'a pas perdu de son actualité. Ces difficultés existent et sont inhérentes à la production du sol et à la situation de l'habitat. On voit régulièrement les véritables propriétaires prévenir ou dénoncer leurs méfaits, prendre des mesures pour informer les tiers. C'est dans ce sens que l'on voit souvent, sur les murs de clôture des terrains, des inscriptions suivantes : *"attention terrain litigieux"* ; *"ce terrain n'est pas à vendre"* ; *"risques de dépenses inutiles"*. C'est également dans ce sens que sont diffusées par voie de presse écrite ou parlée, certains communiqués.

COMMUNIQUE

APPEL PRESSANT A TOUT ACQUEREUR IMPRUDENT

Pour sauvegarder l'intérêt des acquéreurs de bonne foi et en vue de pallier aux Inconvénients ou irrégularités qui prévalent dans sa propriété lotie, objet du Titre Foncier N° [REDACTED] L, sise à Lomé-Agblogamé ; Monsieur G. [REDACTED] C. [REDACTED] Y. [REDACTED], ex-Instituteur [REDACTED], demeurant à Lomé, 21 Rue du Grand Marché, prie tous les acquéreurs de lot de terrain dans ledit domaine de bien vouloir communiquer au **Cabinet SATIMEL, LOME — Lom-Nava, Rue Toffa N° 11,** Tél. 21-06-21 ; leur titre de propriété ou toutes autres pièces justificatives, pendant les jours ouvrables, pour compter du 30 Juin au 30 Septembre 1983.

Passé ce délai, aucune réclamation ne sera admise, et les contrevenants s'exposent à leurs propres risques et périls.

COMMUNIQUE

Appel pressant à tout acquéreur imprudent

Pour sauvegarder l'intérêt des acquéreurs de bonne foi, la collectivité A. [REDACTED] - A. [REDACTED] porte à la connaissance du public que Monsieur K. [REDACTED] ne la représente pas. Il n'est par conséquent habilité à signer aucun document en son nom.

Donc tout achat de parcelles de terrain de ladite collectivité réalisé à l'insu de M. A. [REDACTED] Y. [REDACTED] chef de la Collectivité A. [REDACTED] - A. [REDACTED] est considéré comme nul.

COMMUNIQUE

Les héritiers P. [REDACTED] G. [REDACTED] D. [REDACTED] H. [REDACTED], ayant pour Conseil Maître G. [REDACTED] D. [REDACTED], Avocat à Lomé, informent le public qu'ils sont les véritables propriétaires de l'immeuble objet du Titre Foncier n° [REDACTED] de la République Togolaise, sis à Lomé, Tokoin — Aviation.

En conséquence, les acquisitions de parcelles dudit immeuble faites auprès des constructions que font les acquéreurs sont inopposables aux héritiers sus — indiqués qui ont saisi le Tribunal de Première Instance de Lomé pour l'expulsion des acquéreurs et la destruction des constructions.

Maître G. [REDACTED] H. [REDACTED]
Avocat à la Cour

AVIS AU PUBLIC

Monsieur G. A. Propriétaire et Mandataire de la Collectivité A. d'Agouè-Nyivé (Préfecture du GOLFE), informe le public et principalement tous ceux qui ont acquis des parcelles de terrain faisant partie du Titre Foncier N° de la République Togolaise, Vol. XXI, F° 179, d'une superficie totale de 17 ha 92 as 33 cas, limité au Nord par le quartier Nyivémè, le Titre Foncier N° 1-000 du Territoire Togolais, la Mission Evangélique, un cimetière et la Collectivité NYANGBASSE, au Sud et à l'Est par le sieur Tété SEDJRO et à l'Ouest par la voie ferrée Lomé-Blitta, qu'un litige opposant sa Collectivité composée de plusieurs branches à Monsieur A. A. est actuellement en cours devant le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé.

En conséquence, Monsieur G. A. invite tous les acquéreurs de terrain dans ce domaine à ne pas entreprendre des travaux de clôture ni de construction sur leurs parcelles.

Ceux qui en ont déjà commencé ou désirent le faire, le font à leurs risques et périls.

Lomé, le 19 Juillet 1985

Pour : G. A.

Mandataire de

la Collectivité A.

Son Conseil,

COMMUNIQUE

M. Y. K. D., propriétaire à Lomé prie tous ceux à qui il a vendu des parcelles et ceux qui ont acheté des terrains chez M. K. A., de prendre contact avec le propriétaire à son domicile dans un délai d'une semaine munis des reçus et des papiers justificatifs, sis [redacted], rue des conseillers municipaux quartier Hanoukopé (derrière l'église Saint Antoine de Padoue).

Passé ce délai toute intervention ne sera plus considérée.

COMMUNIQUE

Le régent du [redacted], le sieur A. A. fait savoir à tous ceux qui achètent des terrains de la collectivité A. à A. et ailleurs sur le territoire national le font à leurs risques. La famille n'a désigné personne et n'a pris aucune décision pour vendre ses biens communs.

Les acquéreurs sont priés de se faire rembourser car la collectivité dégage sa responsabilité pour un quelconque remboursement.

COMMUNIQUE

La Collectivité F.-G. demande pour la dernière fois à tous ceux qui ont acheté des lots de terrain [redacted] auprès du feu A. A. G. de remettre les contrats ou reçus en photocopie entre les mains de Maître A. Avocat à la Cour (18 Avenue de Calais en face de la Mairie à LOME).

Un délai de trois (3) mois est accordé, à compter de ce jour, aux personnes intéressées pour procéder au dépôt de leur contrat ou reçu à l'Etude de Maître A.

Passé ce délai la Collectivité F.-G. n'accueillera ni n'examinera plus aucune réclamation.

En dépit de toutes ces mesures, certains propriétaires s'emploient en permanence à dépouiller les autres. Les victimes de ces actes réagissent généralement. L'on retrouve alors en présence deux individus, au moins, confrontant leurs droits sur une parcelle donnée.

L'importance quantitative de ces litiges à Lomé a créé un malaise social qui caractérise l'acquisition des terrains urbains. C'est pour dire que les litiges fonciers constituent à Lomé, de par leur ampleur, leur importance quantitative et les intérêts qu'ils impliquent, un fait perceptible et étonnant. Le visiteur sera surpris par les mesures prises par les propriétaires véritables pour faire échec aux actes des faux propriétaires. Il sera surtout surpris par le spectacle des habitations aux fenêtres, portes et toits arrachés, les piquets et les bornes de limites arrachés ou détruits sur les terrains. Il s'agit ici de l'un des procédés usités pour faire déguerpir un occupant sans droit qui, pourtant, refuse de libérer les lieux, parfois malgré une décision de justice en bonne et due forme.

Tous ces faits, à l'interprétation, constituent le signe extérieur de conflits de droit de propriété sur les droits considérés.

Nous avons parlé du modèle social loméen. Ce modèle qui impose à chacun d'avoir un "chez". Dès lors, l'une des préoccupations permanentes du Togolais moyen, c'est trouver un terrain et le bâtir. Il se précipite inconsidérablement sur

toutes les propositions, pour se retrouver par la suite, le plus souvent, impliqué dans les litiges fonciers. Si le manque de vigilance d'un tel acquéreur peut se comprendre, eu égard à l'intensité de son souci, le comportement de certains propriétaires qui n'hésitent pas à exploiter sa naïveté, ne serait pas malhonnête. Les ventes frauduleuses de terrain sont monnaie courante à Lomé. En maintes circonstances, ces faits sont décriés et le plus souvent l'acquéreur est désarmé face aux multitudes des litiges, au enchevêtrement des droits, et à l'impunité de leurs auteurs.

face à la fréquence de ces éléments, l'on se demande pourquoi tant de contestations. Voici posées les deux questions : celle du volume et celle des causes du phénomène. L'étude de ces deux questions sera précédée d'une autre : celle des différents types de litiges.

2. TYPOLOGIE DES LITIGES FONCIERS

Les litiges fonciers sont à la fois multiples et divers. Si dans leur multiplicité chaque litige est un cas d'espèce, dans leur diversité ils peuvent être regroupés, notamment au plan de leurs sources. Nous avons ainsi établi des classifications dont les principales sont fondées sur la vente, la succession et la donation.

2.1. LES LITIGES FONCIERS RELATIFS A DES VENTES DE TERRAINS

Ce sont des litiges qui naissent au moment de l'exécution du contrat et des litiges qui procèdent d'aliénations frauduleuses.

En ce qui concerne les litiges liés à l'exécution du contrat, ces situations se caractérisent par le fait que la vente est effectuée par le propriétaire du fond lui-même. Les problèmes surgissent à la phase d'exécution du contrat. C'est-à-dire que l'acquéreur paie en totalité le prix convenu du terrain mais peut ne pas obtenir finalement le terrain en question, car le vendeur se trouverait dans l'impossibilité absolue d'exécuter ses obligations.

A l'issue des "pressions" socio-juridiques, le vendeur peut mettre une parcelle de remplacement à la disposition de l'acquéreur à défaut de rembourser ce dernier.

2.2. LES LITIGES CONSECUTIFS A DES ALIENATIONS FRAUDULEUSES

Les aliénations frauduleuses s'entendent de tous les cas dans lesquels un terrain est vendu en fraude des droits du propriétaire véritable. Il peut s'agir d'une vente effectuée par une personne qui n'a jamais été propriétaire du fonds considéré. Il peut au contraire s'agir d'une vente effectuée par un non propriétaire qui, cependant, fut propriétaire.

En raison des informations qu'on peut obtenir soit près des propriétaires limitrophes du terrain, près du chef de quartier ou du clan, soit près des services techniques, une telle opération paraît irréalisable, car les éventuels acquéreurs peuvent vérifier la qualité de celui qui prétend être le propriétaire.

Et pourtant, nombreux sont ceux qui achètent des terrains entre les mains de personnes qui n'en ont jamais été propriétaires; naturellement, ces acquéreurs sont ensuite évincés par les propriétaires véritables.

Les ventes par des non propriétaires qui furent propriétaires sont les ventes multiples du même fonds : le propriétaire d'un terrain le vend à divers acquéreurs. Lors de la première aliénation, il était bien propriétaire, qualité qu'il va perdre par l'effet même de la vente. De sorte que tous ceux à qui il vendra ce terrain par la suite, seront des acquéreurs de deuxième rang. Nous verrons plus loin que ces acquéreurs ne seront pas toujours évincés.

Les conflits indiqués ci-dessus impliquent des acquéreurs et leurs auteurs. Tel n'est pas le cas dans les litiges de succession.

2.3. LES LITIGES DE SUCCESSION

Il s'agit ici des litiges qui impliquent des cohéritiers. Ces litiges opposent des personnes qui sont toutes les ayants-

droit d'un même auteur. Ces litiges sont dus à la complexité des règles successorales, complexité qui procède du chevauchement de deux catégories de droit : le droit moderne et le droit coutumier. Compte tenu de cette complexité, certains problèmes se posent à l'ouverture d'une succession à savoir : le problème de la détermination des successibles et celui du partage de la succession. Les litiges concernant les successions sont très étriqués à cause des règles de dévolution assez complexe. Ici, c'est la dévolution en "Z" : la succession échoit d'abord successivement à tous les frères du de cujus, de plus âgé au plus jeune ; les biens ne passeront à la génération suivante, celle des enfants, qu'à la mort du dernier de la génération précédente. Là c'est la matrilinearité : c'est l'enfant de la soeur du de cujus qui héritera de la succession. Ailleurs, les femmes sont exclues de la succession des biens immeubles, etc.

Si à une certaine époque passée ces règles s'appliquent aisément, il n'en est plus ainsi à notre époque. De sorte que, souvent, des litiges surgissent lorsque se pose la question de savoir qui sera appelé à la succession.

Des litiges résultent aussi de l'observation de la matrilinearité. Mais l'application des règles du matrilinearité pose des problèmes, eu égard à l'influence du droit moderne.

Par contre, en matière de donation, le bénéficiaire est mis en possession du vivant de son auteur. C'est un acte entre vif.

2.4. LES LITIGES FONCIERS CONSECUTIFS A DES DONATIONS COUTUMIERES

Nous avons vu que les donations sont l'une des modes d'acquisition très ancrées dans les moeurs des autochtones à Lomé. La donation est une notion complexe en Afrique. Très souvent, elle se confond avec des notions voisines telles que celle de l'hospitalité, nous l'avons déjà dit. Au Togo, en milieu urbain et plus précisément en périphérie, la terre, outre son caractère traditionnel inaliénable, a trop souvent fait l'objet de donation. Une telle situation qui surprendrait a priori, s'explique aisément lorsque l'on saisit le sens et le contenu de cet acte. Mais ce qui était une relation juridique normale et précise du temps de nos ancêtres, est de nos jours un concept ambigu qui ne semble pas avoir évolué avec la société.

En droit moderne, d'autres disent positif, la donation s'entend du contrat par lequel une personne se dépouille actuellement, volontairement et définitivement d'un bien au profit d'une autre personne qui l'accepte. C'est un acte d'aliénation, un acte translatif de propriété. Le bénéficiaire d'une donation en bonne et due forme peut obtenir la mutation d'un titre foncier alors établi au nom du donateur.

A l'inverse, la donation coutumière n'est pas un acte translatif de droit. Les seuls actes translatifs de droit dans la tradition étaient la vente et l'échange. On ne vend pas la terre source de subsistance du groupe, on n'échangeait pas la terre, cet acte impliquant nécessairement le déplacement du groupe. Mais on donnait la terre. Et en ville, la donation

coutumière conserve son sens traditionnel et ne saurait être interprétée autrement.

Autrefois le don de la terre s'inscrivait dans un projet économique, en cela qu'il importait pour l'agriculteur de produire ce dont il avait besoin pour un minimum de temps. De sorte que l'hospitalité du propriétaire terrien avait pour principal effet d'accroître son pouvoir économique en multipliant ses dépendants.

Transposée en milieu urbain, la donation coutumière de la terre conserve son sens économique. Certes, les prestations exécutées par les donataires ne consistent plus dans des portions de récoltes mais elles contribuent également à la réalisation du projet économique de son auteur et au renforcement de son pouvoir. C'est dans ce sens que la terre fut donnée hier, c'est dans ce sens qu'on prétend la donner aujourd'hui.

A noter que quelquefois on donne la terre à Lomé pour qu'elle ne reste pas vacante, car la terre vacante apparaît sans maître et attise les convoitises. Ici, la notion de bien vacant et sans maître n'est pas celle en occident où elle signifie, comme le stipule le code civil de la France :

pour qu'un bien puisse être considéré comme vacant et sans maître, il faut qu'il s'agisse d'une chose ayant fait partie du patrimoine d'une personne déterminée ;

- que cette personne soit connue,
- que les biens délaissés ne soient devenus la propriété d'aucune autre personne,

- que le propriétaire soit décédé ou ait disparu sans laisser de représentants ou que la succession du dernier propriétaire connu n'ait fait l'objet d'aucune revendication avant l'expiration du délai de prescription (art 789 du code civil).

Depuis que la terre est devenue une source de profit, cette notion de donation pose d'énormes problèmes au plan de ses effets, du fait de la coexistence de deux catégories de droit. Car il advient bien souvent que, par suite de la donation d'une parcelle de terre, les parties ne s'accordent plus sur la nature du geste accompli ce qui évidemment débouche sur des litiges. Régulièrement, il s'agit d'une collectivité qui donne une parcelle à un individu ou un propriétaire qui autorise une collectivité à s'installer sur ses terres en guise d'hospitalité. Plus tard, à la mort des donataires, les donateurs manifestent encore la volonté de reprendre le bien pour éviter qu'il soit hérité par les enfants des donataires, ou empêchent par des actes de violence la remise en vente du bien. Du refus de restituer le bien au donateur va naître des conflits. Ceci débouche sur des litiges et pose en même temps le problème des effets de la donation coutumière et les possibilités de sa révocation. Pourtant, les donations sont assorties des obligations des donataires (assistance financière au donateur pendant les moments difficiles tels que les funérailles, maladies) et ne sauraient être révoquées à n'importe quel moment s'il n'y a pas manquement. A travers les litiges il apparaît que la donation coutumière n'assure qu'un droit d'usage précaire au donataire, puisque le donateur peut récupérer son bien à tout moment et l'adjoindre au

patrimoine familial. Aussi la donation a-t-elle pour effet principal de faire du donataire un éternel détenteur précaire : il pouvait demeurer sur le terrain durant des générations entières, sans jamais accéder à la propriété.

Plusieurs litiges en périphérie de Lomé résultent de cette confrontation entre les parties liées par un contrat de donation coutumière.

Le problème de litiges fonciers ne serait pas suffisamment appréhendé si l'on n'a aucune idée sur son importance en nombre. C'est pourquoi, il serait intéressant de quantifier le nombre des litiges tels qu'ils paraissent dans la ville de Lomé et plus particulièrement en périphérie.

Dans ce cadre, nous aurions voulu faire une étude analogique par rapport à la situation foncière d'autres villes africaines. A cet égard, nous déplorons de ne pas pouvoir présenter ici une étude comparée à la situation du Cameroun. Parce que, tout comme le Togo, ce pays a subi la double domination : celle de l'Allemagne d'abord, celle de la France ensuite. Et telle étude aurait permis de dire dans quelle mesure l'ampleur des litiges fonciers est liée au même système de production. En tout état de cause, le maintien de la création du sol urbain à Yaoundé, sous le contrôle des chefs de terres traditionnels, Franqueville (1984), nous place dans le contexte de Lomé. Pour l'heure, le nombre des litiges fonciers demeurent impressionnants à n'importe quelle période où l'on se situe dans le processus de croissance de la ville de Lomé. C'est un fait réel, vécu

quotidiennement par tout candidat à l'accès à la propriété. Pour en donner une idée ici et ailleurs, nous voulons étudier la situation à Abidjan. Nous aurons voulu nous référer à des périodes beaucoup plus récentes, les années 90 par exemple mais alors on se trouverait dans une époque sans éléments comparatifs à Abidjan c'est-à-dire, à une époque où les litiges ont presque disparu dans cette ville. Les années 80 sont beaucoup plus indiquées.

La comparaison à la situation des litiges fonciers dans la capitale ivoirienne, Abidjan, aura l'intérêt de présenter une ville où les litiges fonciers n'existent pratiquement pas, disons pratiquement plus pour des raisons qui ne tiennent qu'au système foncier urbain en application dont on peut s'en inspirer si besoin est nécessaire. Le souci donc de faire une étude comparative à la situation foncière de la cité ivoirienne, nous place dans les années 70, 80, périodes à laquelle la ville d'Abidjan connut quelques problèmes de litiges fonciers. Compte tenu de l'unicité de droit de juridiction dans ce pays, toutes les affaires foncières, pour cette période, ont été portées devant la chambre civile du tribunal de première instance d'Abidjan et réglées en application du droit moderne. Il y a donc la possibilité de saisir par enquête documentaire la manifestation de ces litiges.

Au Togo, pour la même période, les tribunaux coutumier et moderne fonctionnent de pair et l'on peut disposer des statistiques afférentes aux litiges fonciers.

Cette période, malgré son recul dans le temps, présente tout de même des cas de litiges fonciers quantifiables dans les deux capitales, informations nécessaires à l'appréciation des politiques foncières appliquées dans chacune des deux villes.

Nous verrons d'abord le volume des litiges fonciers à Lomé suivi de celui d'Abidjan.

3. LE VOLUME DES LITIGES FONCIERS A LOME

Vouloir quantifier les litiges fonciers dans un pays à civilisation grandement orale relève d'un exercice difficile. Mais l'existence des tribunaux coutumier et moderne de première instance permettent de saisir ceux portés à leur connaissance et pour lesquels on a cherché avoir une solution. Ces litiges, nous les appelons les litiges apparents.

Mais les litiges ne sont pas uniquement apparents. Pour en avoir une idée globale il faut découvrir ceux réglés en dehors des juridictions : ce sont les litiges non apparents.

Pour l'heure, examinons des litiges apparents.

3.1. LE VOLUME DES LITIGES APPARENTS

En interrogeant les documents juridiques des tribunaux coutumier et moderne de première instance, nous avons pu étudier l'évolution quantitative des litiges par tranche de cinq ans, de 1965 à 1980. Comme nous l'avons déjà précisé, ce sont des litiges pour lesquels on s'est adressé aux tribunaux. Nous n'aborderons pas ici la question de leur règlement mais nous nous arrêterons

au niveau de leur simple saisine, et ensuite, mettrons en parallèle les chiffres obtenus avec ceux de l'évolution spatiale et démographique de la ville de Lomé.

3.1.1. Les litiges fonciers dans les saisines des juridictions civiles de Lomé

De 1961 à 1980, l'on distinguait deux catégories de juridictions civiles au Togo : les juridictions de droit coutumier et les juridictions de droit moderne. Notre étude étant limitée aux seules saisines, nous ne retiendrons ici que les juridictions de première instance, particulièrement le contenu du rôle général.

3.1.1.1. Le volume des litiges fonciers de droit coutumier

Au greffe du tribunal coutumier de première instance de Lomé (TPCI), nous avons consulté le rôle général pour les années 1965, 1970, 1975 et 1980. Nous avons relevé respectivement 3 045, 3 171, 2 161 et 2 524 affaires inscrites : soit au total 10 901 affaires portées devant cette juridiction, pour l'ensemble de ces quatre tranches de cinq ans.

Sur ces 10 901 affaires, 71 sont des litiges fonciers et se répartissent comme suit :

- 1965, 14 affaires ;
- 1970, 11 affaires ;
- 1975, 19 affaires ;
- 1980, 27 affaires.

Ces 71 affaires représentent 0,65% de l'ensemble des saisines. Nous verrons plus loin que le rapport de croissance est nettement plus important.

La quasi totalité de ces litiges est réglée par application de la coutume éwé (ethnie au sud du Togo). A notre sens, ceci s'explique par les circonstances suivantes :

a) La coutume applicable en matière immobilière est soit celle du lieu de situation de l'immeuble litigieux, soit celle du défendeur à l'action. Or, la coutume principale à Lomé demeure celle des autochtones Bè : la coutume éwé.

b) Le droit coutumier ne s'applique qu'aux terres détenues en vertu du droit coutumier : il s'agit notamment des terres n'ayant pas fait l'objet d'une inscription au livre foncier. Les terres immatriculées sont soumises au droit moderne, tant au plan des actes juridiques qui les concernent qu'au plan des litiges auxquels ils donnent lieu.

c) C'est un fait constant que les fondateurs de la ville dans leur majorité, ont pris soin de faire immatriculer les terres qu'ils ont acquises, afin de les soustraire à des revendications intempestives ; ce qui a eu pour effet principal de les soustraire à la compétence des juridictions coutumières.

Par ailleurs, les autochtones éwé sont très souvent défendeurs aux procès fonciers, d'autant plus que la plupart des procès opposent des éwé entre eux.

d) Enfin, la plupart des affaires foncières relevant de la coutume des immigrés mina et anlo sont portées devant le tribunal

de droit moderne de première instance (T.D.M.P.I.). La loi du 12 Juin 1961 laisse aux parties à un litige de droit coutumier, de saisir soit la juridiction coutumière, soit la juridiction de droit moderne. En outre, un litige porté devant le tribunal coutumier peut faire l'objet d'un renvoi devant le tribunal de droit moderne, si la demande en est faite par l'une quelconque des parties, avant toute défense au fond.

Le législateur en ouvrant ainsi une option en faveur du droit moderne, a manifesté sa volonté d'établir la primauté de cette catégorie de droit.

Le tribunal coutumier ne saurait donc connaître que des affaires relatives à des terrains de statut coutumier et dans la mesure où les parties n'ont pas opté pour le tribunal de droit moderne. C'est à cette double condition que les saisines ci-dessus répertoriées ont été réalisées. Ces affaires représentaient, en pourcentage :

- 0,50% des saisines de 1965 ;
- 0,34% " " " 1970 ;
- 0,88% " " " 1975 ;
- 1,66% " " " 1980 ;
- et 0,65% des saisines globales de la période de 1965 à 1980.

Le taux de croissance, lui, s'établissait comme suit :

- 4,13% entre 1965 et 1970 ;
- 31% " 1965 et 1975 ;
- 16,92% " 1975 et 1980 ;
- et 92% " 1965 et 1980, soit une évolution du

simple au double.

Tableau 39 : Volume des litiges fonciers coutumiers de 1965 à 1980

Année	Nombre de Saisines	Pourcentage	Nombre de litiges	Pourcentage
1965	3 045	0,5	14	19,71
1970	3 171	0,34	11	14,50
1975	2 161	0,88	19	26,70
1980	2 525	1,06	27	38,02
Total	10 901	0,65	71	100

Source : DZIWONOU, 2000

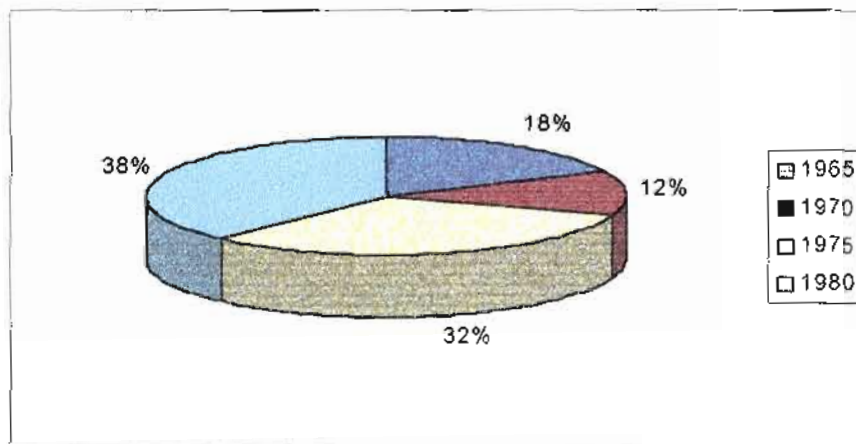


Fig.33a: Evolution des litiges fonciers coutumiers de 1965 à 1980

Source : DZIWONOU, 2000

Source : DZIWONOU, 2000

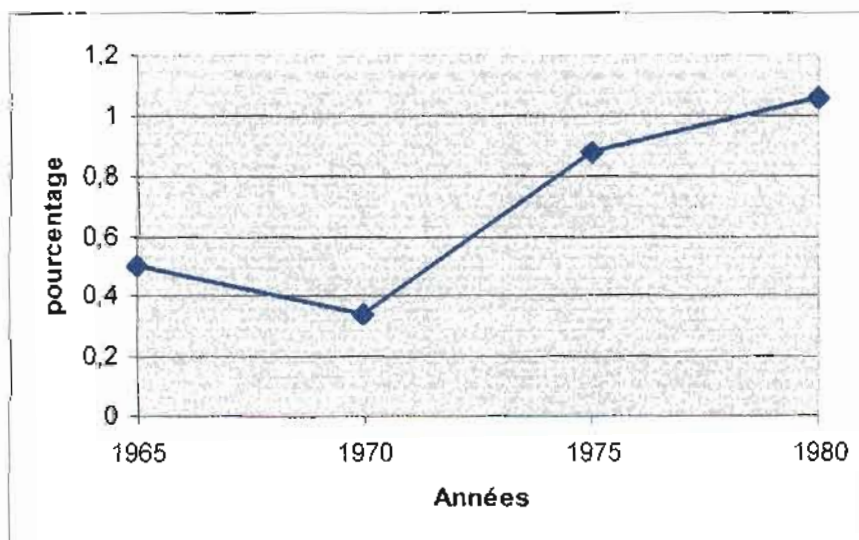


Fig.33b: Evolution des litiges fonciers coutumiers de 1965 à 1980

Source : DZIWONOU, 2000

3.1.1.2. Le volume des litiges de droit moderne

Le Tribunal de Droit Moderne de Première Instance de Lomé a enregistré 432, 337, 536 et 1 034 litiges, respectivement en 1965, 1970, 1975 et 1980, soit 2 339 litiges au total dont 317 relatifs aux biens-fonds. Ces litiges fonciers se répartissent comme suit :

- 36 en 1965;
- 59 en 1970;
- 71 en 1975;
- 151 en 1980.

Ce qui représente dans l'ensemble, en pourcentage :

- 8,33% en 1965;
- 17,50% en 1970;
- 13,24% en 1975;
- 14,60% en 1980;
- et 13,55% de 1965 à 1980.

Le taux de croissance est ici de :

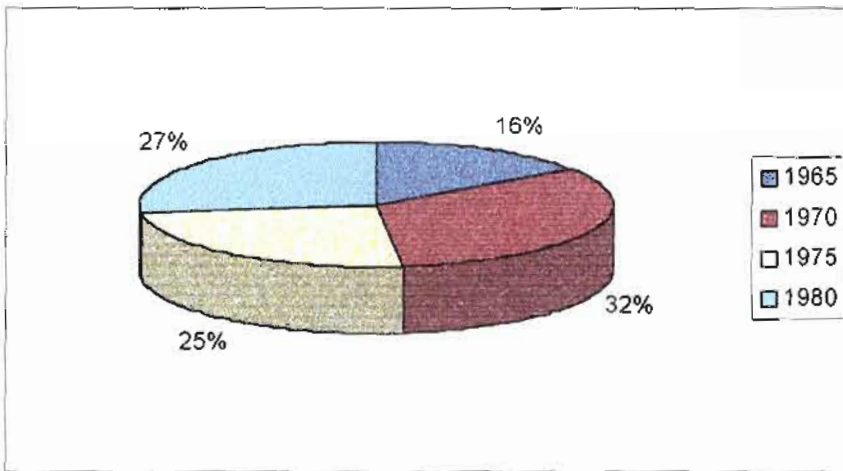
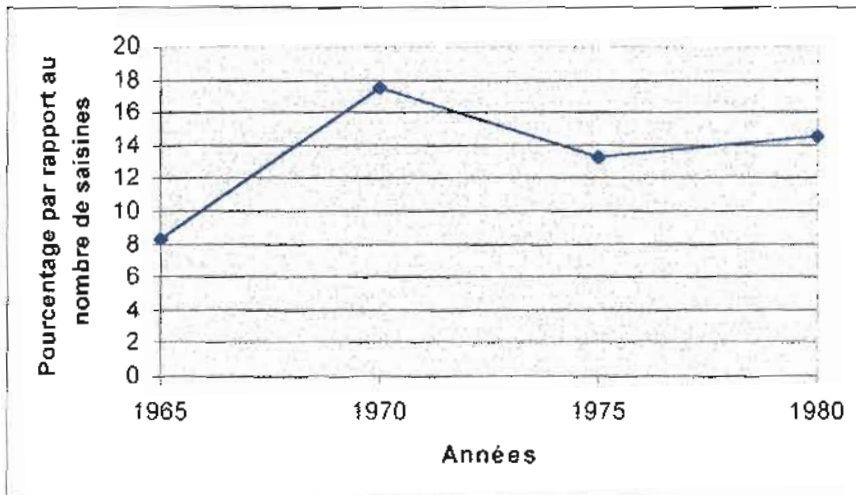
- 63,88% entre 1965 et 1970;
- 20,33% entre 1970 et 1975;
- 112,67% entre 1975 et 1980;
- et 319,44% entre 1965 et 1980.

Dans les deux cas qui précèdent l'on relève une certaine variation dans les chiffres. Réserveons cependant l'analyse en vue d'une observation globale.

Tableau 40 : Volume des litiges fonciers de droit moderne de 1965 à 1980

Année	Nombre de saisines	Pourcentage par rapport au nombre de saisines	Nombre de litiges	Taux de croissance
1965	432	8,33	36	63,88
1970	337	17,50	59	20,33
1975	536	13,24	71	112,67
1980	1 034	14,60	151	319,44
Total	2 339	13,55	317	

Sources : DZIWONOU, 2000

Fig. 34 a : Evolution des litiges fonciers de droit moderne de 1965 à 1980
Source : DZIWONOU, 2000Fig.34b: Evolution des litiges fonciers de droit moderne de 1965 à 1980
Source : DZIWONOU, 2000

3.1.1.3. Le volume global des litiges fonciers à Lomé

Les juridictions civiles de Lomé ont été globalement saisies, toutes catégories de droit confondues, des volumes d'affaires suivants et sur la base de nos tranches de cinq ans en cinq ans :

- en 1965, 3 477 affaires dont 50 litiges fonciers;
- en 1970, 3 508 affaires dont 70 affaires foncières;
- en 1975, 2 677 affaires dont 90 problèmes fonciers;
- en 1980, 3 558 cas dont 178 litiges fonciers;

soit au total 388 saisines foncières sur 13 240 saisines.

Les litiges fonciers représentent :

- 1,43% en 1965;
- 1,99% en 1970;
- 3,33% en 1975;
- 5,00% en 1980;
- et 2,93% des saisines globales.

Ces litiges ont progressé, dans l'ordre de :

- 40,00% entre 1965 et 1970;
- 28,57% entre 1970 et 1975;
- 97,77% entre 1975 et 1980;
- et de 256,00% entre 1965 et 1980.

Tableau 41 : Volume global des litiges fonciers de Lomé de 1965 à 1980

Année	Nombre de saisines	Nombre de litiges	Pourcentage	Taux de croissance
1965	3 477	50	1,43	40
1970	3 508	70	1,99	28,57
1975	2 677	90	3,33	97,77
1980	3 558	178	5,0	256
Total	13 220	388	2,93	

Source : DZIWONOU, 2000.

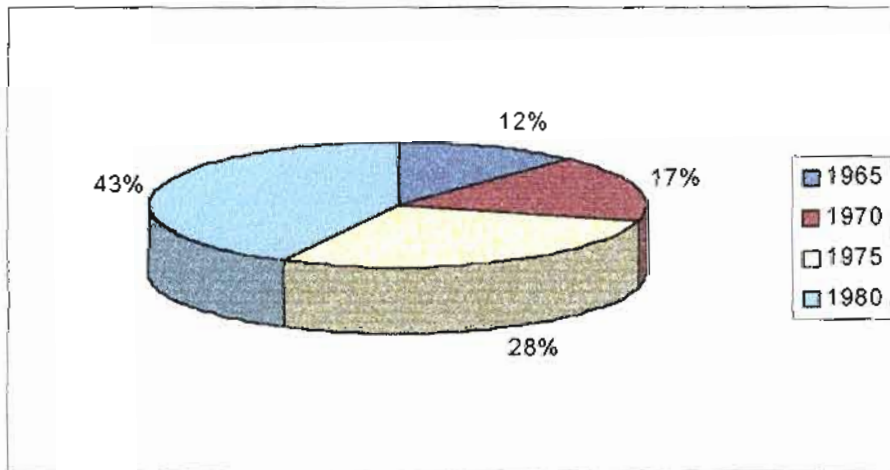


Fig35a: Evolution des litiges fonciers à Lomé de 1965 à 1980

Source : DZIWONOU, 2000

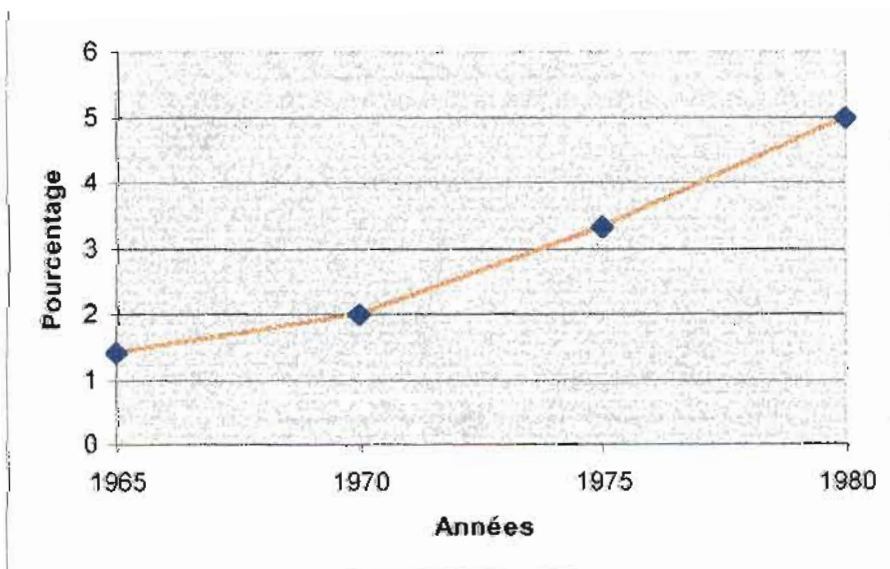


Fig35b: Evolution des litiges fonciers à Lomé de 1965 à 1980

Source : DZIWONOU, 2000

- Analyse des chiffres

A la lecture des chiffres, l'on relève : d'une part, que le nombre des litiges fonciers est allé croissant : 50 en 1965, 70 en 1970, 90 en 1975 et 178 en 1990 ;

d'autre part, que cette évolution se maintient en proportion de l'ensemble des saisines : 1,43% en 1965, 1,99% en 1970, 3,33% en 1975 et 5,00% en 1980;

enfin, que les affaires foncières ont progressé en dents de scie, avec une forte élévation de la courbe dans la dernière tranche.

Globalement, l'on relève : d'une part, que les litiges fonciers représentent 2,93% de l'ensemble des saisines des juridictions concernées ;

d'autre part, que le taux de progression global de 256%, entre 1965 et 1980, traduit une évolution au dessus du simple au double.

Sous l'empire de la Loi du 12 Juin 1961, l'organisation judiciaire s'est caractérisée, au Togo, par la dualité de droit et de juridiction en matière civile. Pour la même période la règle était celle de l'unité de droit et de juridiction, en Côte d'Ivoire.

4. L'EVOLUTION DES LITIGES FONCIERS A ABIDJAN

Eu égard à la règle de l'unité de droit et de juridiction, toutes les affaires foncières, pour la période de notre étude, ont été portées devant la chambre civile du tribunal de première instance d'Abidjan et réglées en application du droit moderne. Nous n'avons pas pu trouver le rôle général de 1965.

Cependant en 1970, 1975 et 1980, cette juridiction a connu respectivement de 2 370, 2 017 et 4 958 affaires dont 3,13 et 3 relatives à la propriété foncière. Pour les mêmes tranches d'années nous relevions à Lomé 70, 90 et 178 affaires foncières sur 3 508, 2 677 et 3 558 saisines.

Par tranches de cinq années, les affaires foncières représentaient, à Lomé : 1,99% des saisines, en 1970, 3,33% en 1975 et 5,00% en 1980 ; à Abidjan : 0,12% des saisines en 1970, 0,64% en 1975 et 0,06% en 1980.

Et globalement, sur la période 1970-1980, 0,27% pour Abidjan contre 3,46% pour Lomé.

En terme de croissance et par tranches de cinq ans en cinq ans, les litiges fonciers ont progressé comme suit, à Lomé : 28,57%, en 1970-1975 et 97,77% en 1975-1980. A Abidjan : 333,33%, en 1970-1975 et moins de 76,92%, en 1975-1980.

Globalement, de 1970 à 1980, la progression était de 154%, pour Lomé et 0,00%, pour Abidjan.

Il résulte de ce qui précède que :

1°) Les litiges fonciers sont quantitativement plus importants à Lomé qu'à Abidjan, non seulement en chiffre absolu, mais également en proportion.

2°) Le nombre des affaires foncières est allé croissant à Lomé alors qu'à Abidjan, après une ascension en 1970-1975, la courbe de croissance s'est littéralement affaissée entre 1975-1980, revenant à son niveau de 1970.

Certains litiges ont impliqué des générations entières, mais les procès n'ont jamais eu pour effet de bloquer le processus de la production de l'espace foncier : l'extension de la ville s'est donc poursuivie.

Tableau n° 42 : Evolution des litiges fonciers à Abidjan de 1970 à 1980

Année	Nombre de saisines	Nombre de litiges	Pourcentage	Taux de croissance
1970	2 370	3	0,12	333,33
1975	2 017	13	0,64	76,92
1980	4 958	3	0,06	
Total	6 975	19	0,27	

Source : DZIWONOU, 2000.

5. LE VOLUME DES LITIGES FONCIERS PAR RAPPORT A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET SPATIALE DE LA VILLE

5.1. LE VOLUME DES LITIGES PAR RAPPORT A L'EVOLUTION SPATIALE DE LA VILLE

5.1.1. De la croissance spatiale de la ville de Lomé

La superficie de la ville a été évaluée à 2 000 hectares bâtis en 1970 et à 6 000 hectares, en 1981, soit une évolution du simple au triple en onze ans (voir lère partie). Il en résulte un taux d'accroissement moyen annuel de 10%, soit environ 3 221 hectares bâtis en 1975. Cette évolution a été qualifiée de prodigieuse. Ce caractère pourrait traduire un doublement du taux d'accroissement annuel moyen, par rapport à la décennie précédente. L'on évaluerait alors ce taux à 5%. Dès lors, la superficie bâtie serait de 1 547 hectares en 1965.

Nous relevons alors les chiffres de superficie suivants :

- 1965, 1 547 hectares;
- 1970, 2 000 "
- 1975, 3 221 "
- 1980, 5 400 ".

Soit des taux de croissance par tranches de cinq ans en cinq ans, de :

- 29,28%, en 1965-1970;
- 61,05%, en 1970-1975;
- 67,64%, en 1975-1980;
- et de 249,06% pour toute la période 1965-1980.

La superficie bâtie s'entend de la superficie occupée. le taux d'occupation ayant été de 70% en 1965, 79% en 1970, 98% en 1975 et 100% en 1980 (Marguerat, 1985), la superficie totale de la ville aura été de :

- 2 210 hectares, en 1965;
- 2 531 " en 1970;
- 3 286 " en 1975;
- et 5 400 " en 1980.

Avec des taux de croissance de :

- 14,52% en 1965-1970;
- 29,83% en 1970-1975;
- 64,33% en 1975-1980;
- et de 144,34% pour la période 1965-1980.

Rappelons que les taux de croissance des litiges fonciers furent de 40% en 1965-1970, 28,5% en 1970-1975, 97,77% en 1975-1980 et de 256% en 1965-1980.

- Un rapprochement général fait ressortir qu'en 1965-1980, la croissance des litiges a été plus forte que la croissance spatiale de la ville : 256% contre 144,34%. Les litiges ont évolué environ deux fois plus vite.

Dans une perception par tranche de cinq ans, 1975 apparaît comme étant le temps fort de la croissance spatiale de la ville; pour les litiges ce fut 1980.

Entre 1965 et 1970, les taux furent proches avec un léger avantage pour les litiges (+7%) ; entre 1970 et 1975, le taux de

croissance de l'espace urbain a été le double de celui des litiges ; et en 1975-1980, les litiges ont progressé au double de l'espace urbain.

En dépit de la baisse du taux de litiges enregistré en 1970-1975, les litiges fonciers demeurent très importants dans la cité togolaise.

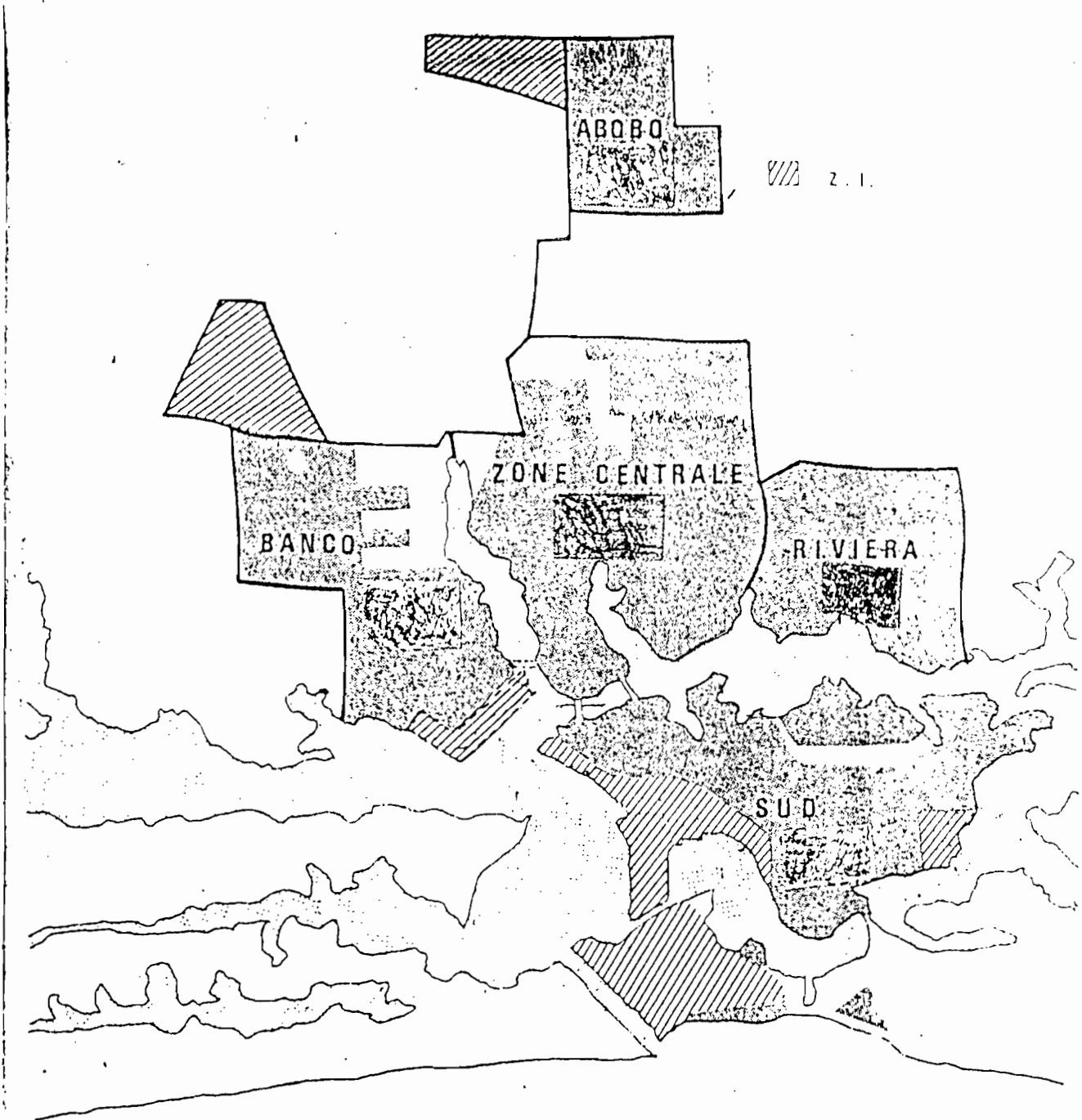
5.1.2. La situation à Abidjan

La ville d'Abidjan a fait l'objet d'une répartition en zones et l'on y distingue cinq zones, à savoir : le Sud, le Banco, le Centre, la Riviéra et Abobo. La zone Sud couvre les territoires des communes de Port-Bouet-Vridi, Koumassi, Marcory et Treichville; la zone du Banco couvre la commune de Yopougon et les localités de Locodjro et d'Abobo-d'Oumé qui relèvent de la juridiction de la commune d'Attécoubé ; la zone centrale comprend les communes du Plateau, d'Adjamé, Cocody et une partie de la commune d'Attécoubé ; la Riviéra est une zone qui est partie intégrante de la commune de Cocody, depuis le découpage administratif de 1980 (HOMAFU, 1985) ; la zone d'Abodo, enfin, s'étend sur le territoire de la commune du même nom.

Toutes ces zones réunies totalisaient :

- 3 405 hectares en 1965;
- 4 684 " en 1970;
- 7 289 " en 1975;
- 9 519 " en 1980;

Carte 27 : La ville d'ABIDJAN



AURA

soit des taux de croissance par tranches de cinq ans en cinq ans, de :

- 37,56% entre 1965 et 1970;
- 55,61% entre 1970 et 1975;
- 30,59% entre 1975 et 1980;

et de 179,55% pour la période 1965-1980.

Au plan de la surface occupée, la progression spatiale a été globalement plus importante à Abidjan qu'à Lomé : 179,55% contre 144,34%.

5.1.3. Rapprochement des rapports litiges-superficie dans les deux villes

En 1970, à Abidjan, la surface de la ville était de 4 684 hectares, et le tribunal a été saisi de trois litiges fonciers; en 1975, alors que la ville s'étendait sur 7 289 hectares, le nombre des litiges s'élevait à treize ; en 1980, il n'y a eu que trois litiges fonciers sur 9 519 hectares urbanisés.

A Lomé, pour les mêmes périodes de 1970, 1975 et 1980, nous avons relevé, respectivement, soixante-dix litiges fonciers sur 2 531 hectares, quatre-vingt dix litiges pour 3 286 hectares et cent soixante-dix-huit litiges fonciers pour 5 400 hectares.

Il en résulte qu'il y a eu, à Abidjan :

- en 1970, un litige foncier pour 1 561 hectares;
- en 1975, un litige foncier pour 560 hectares;
- en 1980, un litige foncier pour 3 173 hectares;

et à Lomé :

- en 1970, un litige foncier pour 36 hectares;
- en 1975, un litige foncier pour 36 hectares;
- en 1980, un litige foncier pour 30 hectares.

Nous laissons au lecteur le soin de commenter ces chiffres.

5.2. LE VOLUME DES LITIGES PAR RAPPORT A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA VILLE

La population de Lomé est relativement passée du simple au double, entre 1970 et 1980, soit en onze ans. Ce fut là le même rythme d'évolution que lors des onze précédentes années : de 1959 à 1970.

5.2.1. La croissance de la population

Nous avons retenu, parmi toutes celles réalisées au Togo, trois opérations de recensement de la population : celles de 1959-1960, 1970 et 1980. Pour la seule ville de Lomé l'on a dénombré respectivement 84 399, 185 594 et 369 926 habitants.

Le taux d'accroissement moyen annuel ayant été de 5,5%, pour la période 1959-1970, nous évaluons la population à 139 869 âmes, en 1965. Ce taux s'étant maintenu au cours de la période 1970-1981, nous estimons que Lomé comptait 263 454 habitants en 1975 et 349 580 habitants en 1980.

Dans une appréciation par tranche de cinq ans en cinq ans, il apparaît que la population a progressé de :

- 32,69% en 1965-1970;
- 41,95% en 1970-1975;
- 32,69% en 1975-1980;

et de 149% pour toute la période 1965-1980.

En 1981, il y avait à Lomé 14% de la population du Togo, tout comme à Abidjan en 1975. Abidjan comptait alors 951 216 habitants (HOMAFU, 1985). Cette population se chiffrait à 296 605, 531 164 et 1 853 718 habitants, pour les années 1965, 1970 et 1981, respectivement (Fascicule R/316, p. 17, Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture, à Abidjan).

La croissance de la population fut extrêmement rapide à Abidjan, depuis 1962. En effet, le plan SETAP élaboré cette année-là et qui prévoyait une population de 400 000 habitants pour l'horizon 1990, s'avéra très vite inapplicable, ce chiffre ayant été atteint dès 1967 (fascicule R/316, p. 61 ss). Après la population d'Abidjan avait franchi le cap des 2 000 000 d'habitants depuis 1983 (Fascicule L/888, p. 2).

Par tranches de cinq en cinq ans, cette population a crû de:

- 79,08% en 1965-1970;
- 79,08% en 1970-1975;
- 94,87% en 1975-1980;

le taux de croissance global ayant été de 519,26% au cours de la période 1965-1980.

5.2.2. Le rapport entre l'évolution démographique et l'évolution des litiges fonciers dans les deux cités

Pour une population de 531 164 habitants en 1970, Abidjan a connu trois litiges fonciers ; en 1975, ce furent treize litiges fonciers dans une ville de 951 216 habitants ; et en 1980, alors que l'on y dénombrait 1 853 718 âmes, le chiffre des litiges fonciers tombait à nouveau à trois dans la cité ivoirienne. A Lomé, pour les mêmes périodes et dans l'ordre, nous avons relevé soixante-dix litiges pour 264 454 personnes; et cent soixante-dix huit litiges fonciers au sein d'une population de 349 580 âmes.

Ce qui donne, d'une part pour Abidjan :

- un litige foncier urbain pour 177 054 habitants, en 1970;
- un litige foncier urbain pour 73 170 habitants, en 1975;
- un litige foncier urbain pour 617 906 habitants, en 1980;

et, d'autre part pour Lomé :

- un litige foncier urbain pour 2 651 habitants, en 1970;
- un litige foncier urbain pour 2 938 habitants, en 1975;
- un litige foncier urbain pour 1 963 habitants, en 1980.

Ici encore, ces chiffres traduisent d'eux-mêmes l'intensité des litiges fonciers à Lomé, encore que l'intensité qui en résulte est de loin en dessous de la réalité.

En effet, nous n'avons relevé ci-dessus que les chiffres des litiges apparents. Or, à Lomé, tous les litiges fonciers ne sont pas apparents.

6. LES LITIGES NON APPARENTS

Nous avons évalué ci-dessus les cas qui ont été portés devant les tribunaux et qui, par cela même, peuvent être quantifiés : ces cas ont pu se traduire dans des chiffres plus ou moins précis. Mais il existe des cas qui ne se laissent pas cerner, parce qu'ils ne sont pas apparents. Ce sont d'une part, les litiges fonciers correctionnalisés, d'autre part, les litiges réglés en dehors des juridictions.

6.1. LES LITIGES FONCIERS CORRECTIONNALISES

Bien que n'ayant pas effectué de recherches au niveau des juridictions répressives, nous abordons cet aspect de la question. Des informations de sources policières nous permettent de le faire.

Dans la plupart des commissariats de police de la ville de Lomé, notamment ceux des zones d'extension de l'espace urbain, il ne se passerait pas de semaine sans que l'on n'enregistre des

plaintes relatives au droit de la propriété foncière. Le nombre de ces plaintes était de dix environ, par semaine, au cours de la décennie 1990 ; elles se situent surtout en périphérie.

Les commissariats de police sont généralement sollicités à la suite de lotissements ou et ventes de lots effectués en fraude des droits des propriétaires véritables. Les autorités policières s'emploient d'abord à régler le problème au mieux des intérêts du propriétaire dépouillé.

a) Lorsque l'auteur de la fraude est lui-même propriétaire terrien, l'on procède à la compensation réelle, si l'acquéreur a déjà mis son bien en valeur ;

b) dans tous les cas de non mise en valeur par l'acquéreur, le terrain est restitué au propriétaire véritable ;

c) une autre solution est de remettre au propriétaire véritable le produit de la vente.

Cette démarche des autorités policières échoue très souvent, eu égard à l'insolvabilité ou à la mauvaise foi du fraudeur. Une enquête est alors ouverte. Les faits sont généralement qualifiés soit d'abus de confiance, soit d'escroquerie. La qualification de vol n'est jamais retenue, et pour cause : le vol juridiquement impliquerait nécessairement une chose mobilière, or le terrain est à la fois immeuble et non mobilisable, à la différence des constructions.

Ce qui est mis en exergue ici, c'est le trouble à l'ordre social. Le juge correctionnel saisi par la suite, pose alors le problème en terme de répression. L'aspect foncier, civil disparaît au profit de l'aspect pénal de la question.

Selon notre enquête, dans le courant de la décennie 1980, l'on pourrait dire qu'il y avait environ cinq cents cas par an, au niveau de chaque commissariat de police (4 commissariats de police dans la commune de Lomé). Dans la mesure où les règlements définitifs à ce niveau s'évalueraient à 60%, ce sont 40%, soit 208 cas qui auraient été portés devant le juge.

A partir de 1990, le nombre de plaintes plafonne à cent cinquante six dont cinquante deux seront transmises au procureur de la république pour réquisition.

Très utilisé, le recours aux autorités policières demeure cependant une solution pour laquelle les victimes n'optent qu'après l'échec de certaines procédures.

6.2. LES LITIGES REGLES HORS DE LA PRESENCE DE TOUTE AUTORITE JUDICIAIRE

Lomé, tout comme la plupart des capitales africaines, s'est bâtie à partir de villages : les villages de Bè. Lomé a cependant la particularité d'avoir conservé intactes toutes ses structures sociales traditionnelles, contre la "furia" des développeurs. Cette particularité s'est traduite par le maintien officiel du droit coutumier pendant les deux premières décennies de la République Togolaise.

Les juridictions coutumières traditionnelles n'existent plus officiellement de nos jours. Mais leur disparition n'a pas eu pour effet de détourner le loméen de l'arbre à palabre. Il apparaît même que le recours aux autorités judiciaires ne s'opère que pour vaincre la résistance d'un adversaire; cette résistance qui est souvent cause de l'échec de la tentative de conciliation.

Les chefs traditionnels sont généralement saisis en tout premier lieu ; ils rendent des décisions de conciliation. Lorsque les parties exécutent ces décisions, le conflit est réglé. C'est le cas dans 70% des cas environ, de sorte que seulement 30% des cas seront portés devant les autorités judiciaires.

Lorsqu'il est ainsi saisi du problème, le juge aux affaires foncières examine le dossier sans tenir compte de la décision initiale du chef coutumier. Cela s'explique par le fait que les autorités traditionnelles n'ont qu'un simple rôle de conciliation: "leurs décisions ne sont pas revêtues de l'autorité de la chose jugée".

Nous ne sommes pas en mesure de quantifier les saisines des chefs traditionnels. Il s'agit pourtant de litiges réels, donnant lieu à des débats contradictoires en vue de leur règlement; ils se distinguent en cela des litiges qui ne sont qu'éventuels.

6.2.1. Les litiges fonciers latents

C'est le type même des litiges non apparents. Ces situations se localisent en divers endroits de la ville, en périphérie, et notamment à Adidogomé : elles procèdent essentiellement de la donation coutumière et créent une atmosphère de malaise.

A l'origine, les terres de Lomé appartenaient entièrement aux chefs de terre. Nous l'avons déjà dit. Progressivement, les chefs de terre et les collectivités villageoises procèdent à des donations au profit d'individus qui en faisaient la demande, aux fins d'habitation.

Selon le chef actuel d'Adidogomé, il existait au départ un droit d'occupation fixe : treize bouteilles de liqueur et une somme d'argent. Ce droit acquitté, l'occupant ne devait plus rien au donateur. Il avait cependant l'obligation coutumière de participer matériellement aux différentes cérémonies de la "cour royale" : funérailles, réjouissances de toutes sortes, rites religieux etc. Cette situation dura jusqu'en 1960.

A partir de 1970 et sur proposition du chef actuel du quartier, adoptée par la "cour royale", une prestation annuelle sera exigée des donataires : chacun doit remettre quelques bouteilles de liqueur et une modique somme d'argent, tout en demeurant tenu de participer aux cérémonies de la cour. Toutes ces prestations constituent des contre dons ou gestes de gratitude envers le bienfaiteur. Elles ont toujours été considérées ainsi, tant par les donateurs que par les donataires.

Le mode d'exécution diffère selon les prestations. La redevance annuelle est versée directement à la "cour royale" par le donataire. La situation est plus complexe pour ce qui concerne la participation aux cérémonies de la cour. Certains occupants prétendent n'avoir jamais eu à exécuter cette prestation. De ceux qui l'ont exécutée, les uns déclarent avoir toujours versé leur participation à la cour, directement ; d'autres déclarent qu'ils ont toujours effectué le versement par l'intermédiaire des anciens du quartier.

Une chose est certaine : la modicité des prestations exclut toute idée de contrepartie. Le caractère non translatif de droit, du contrat, exclut également l'hypothèse du paiement échelonné d'un prix de vente. Tant que les conceptions des parties sont convergées sur ces différents points, l'on ne déplore aucun conflit.

Mais les problèmes vont surgir par suite de la remise en cause de la nature du "contrat d'occupation". Cette remise en cause est généralement tacite et se traduit dans le comportement non coopératif des donataires.

Nous avons mené des enquêtes auprès de quatre-vingt personnes. Nous les avons réparti en quatre groupes.

- Le premier groupe rassemble ceux qui d'une part, ont acheté en définitive leurs parcelles en pleine propriété et qui, d'autre part, ont réalisé la garantie de leurs droits par une inscription au livre foncier. Ceux-là ne présentent aucun intérêt pour notre étude. Ils sont au nombre de huit.

- Le deuxième groupe se compose de tous ceux qui auraient racheté leurs terrains en pleine propriété, mais qui n'ont pas encore fait inscrire leurs droits. Ce sont ici seize personnes.

- Les quarante huit personnes du troisième groupe sont des donataires qui verseraient régulièrement leurs redevances annuelles. Il s'agit de toute évidence de cocontractants réguliers.

- Le quatrième groupe est composé de treize personnes qui vont retenir particulièrement notre attention : ces personnes, tout en demeurant des donataires, n'exécutent plus les obligations qui leurs sont nées du contrat d'occupation. Certains ne s'exécutent plus depuis plus de 10 ans.

Ce quatrième groupe se décompose en trois sous-groupes : ceux qui prétendent avoir acquis la propriété dès la conclusion du contrat d'occupation ; ceux qui prétendent avoir acquis le droit de propriété par suite de paiements échelonnés d'un prix de vente ; enfin ceux qui font le projet d'acheter leurs parcelles. Les éléments de ce troisième sous-groupe auraient cessé de payer les redevances par suite de la novation de leurs contrats : un accord de vente définitive serait intervenu entre la collectivité propriétaire et eux-mêmes. Et c'est dans l'attente du règlement du prix convenu qu'ils auraient arrêté le paiement des redevances.

Un malaise collectif concernant les différents groupes en cause se crée à l'intérieur duquel les parties se trouvent ainsi

engagées dans une épreuve dont l'enjeu consiste non pas dans le paiement d'une créance mais dans l'appropriation du bien-fonds considéré. Certes les collectivités propriétaires n'ont pas réagi jusqu'à ce jour mais il faut s'attendre à cette réaction d'un jour à l'autre. C'est dire que les parcelles des quartiers périphériques soumises à la donation sont un réservoir de conflits latents qui éclateront à la seule réaction des collectivités propriétaires.

Nous avons dénombré 6 472 parcelles à Adidogomé dont 18,7% ont été acquises par donation. On peut imaginer le nombre de litiges fonciers virtuels dans ce quartier périphérique. Adidogomé n'est qu'un exemple de quartier où la donation se pratique. A l'échelle de toute la périphérie de Lomé, on aura alors de nombreux litiges fonciers ayant pour cause la donation.

Ceci pose le problème de l'inadéquation de la donation coutumière au stade actuel de la société. Tout le problème réside dans le contenu que chacune des parties reconnaisse à la donation.

Selon la coutume, faudrait-il encore y revenir, la donation ne serait qu'en fait un prêt à usage. Le donataire reçoit la terre à titre précaire ; en milieu urbain notamment, il n'est pas motivé à investir dans l'habitat de décence. Le caractère précaire de l'emprise sur le sol traduit aussi la précarité du droit conféré.

Des voix plus autorisées se sont prononcées sur la question. Un groupe d'auteurs (E. Le Bris et al., 1984) dans "Enjeux fonciers en Afrique noire", p. 69, a analysé la donation coutumière comme étant *"échange de prestations... qui liait les deux parties... Ces prestations consistent en des dons et contre-dons. Mais la contrepartie, loin d'être le prix de l'objet considéré, apparaît comme un geste de gratitude, de reconnaissance envers le bienfaiteurs"*. Ces auteurs distinguent la pratique de tous les concepts occidentaux par *"l'absence de toute limitation de durée"*. Cela est vrai et s'explique à notre sens par l'effet intégrateur de la donation : le donataire intègre la collectivité du donateur dont il accroît la productivité, et la terre demeure ainsi dans le patrimoine du donateur. Finalement la donation coutumière s'analyse en un droit de superficie ou de jouissance mais non un droit de pleine propriété (Acka, 1985).

Au fil du temps et avec la prépondérance progressive du droit moderne sur le droit coutumier, la tendance à une redéfinition de la donation coutumière s'affirme. la volonté de disposer des biens de façon définitive s'inscrit dans tous les actes. Elle est aidée par l'immatriculation foncière en partie.

Les conflits de donation ont leur raison dans l'incapacité des parties à s'accorder sur la nature juridique de l'acte qui les lie. L'ensemble des conflits procèdent du fait que la terre est devenue une source de profits considérables. Les quantifier est une chose absolument impossible car la correctionnalisation soustrait un plus grand nombre de l'étude statistique. Cependant

l'impact des litiges sur la production du sol urbain est indéniable, et appelle les pouvoirs publics à prendre part réellement au processus de production du sol urbain.

L'exemple de la ville d'Abidjan édifiée à plus d'un titre. A l'aube de l'indépendance et par suite de certains affrontements entre les parties, les pouvoirs publics dénoncèrent tous les droits coutumiers sur la terre qui devient propriété de l'Etat. C'est donc l'Etat qui procède aux lotissements et à la distribution des parcelles de terrains urbains. Quiconque désire acquérir une parcelle devra s'adresser aux pouvoirs publics. Certes, il arrive qu'un particulier revende par la suite sa parcelle ou la donne, mais ces faits se réalisent devant des institutions juridiques modernes et exclut toute transaction frauduleuse. L'inexistence de litige foncier dans cette ville s'explique en partie par cette prise en charge de toutes les structures de la production du sol par les pouvoirs publics. A ce titre, l'on ne saurait reprocher à l'Etat togolais son inaction, qui a permis des rapports conflictuels entre les particuliers.

La politique du Togo en matière d'urbanisme est celui de l'habitat administré, système de production de ville dans lequel l'initiative des logements ou tous les éléments complémentaires de l'habitat, sont laissés à l'initiative des particuliers sur des parcelles provenant des lotissements privés.

L'initiative des constructions, et l'achat des parcelles se situent au niveau des administrés. L'administration intervient

juste pour faire respecter, contrôler, réglementer l'occupation du sol.

Ils interviennent dans le développement urbain avec des instruments agissant sur l'utilisation des emprises, en manoeuvrant au niveau des lotissements et des permis de construire, la localisation des infrastructures de production ou de service (constitution de réserves administratives).

L'absence d'intervention publique sur les propriétés des sols et sur le marché immobilier est sans doute motivée par deux raisons :

- en ce qui concerne la propriété des sols, le choix des pouvoirs publics a sans aucun doute été facilité par la structure dualiste du régime foncier, où quelques rares situations de propriétés "modernes" côtoient le régime habituel de propriété des sols qui existe encore dans la majeure partie du pays et pas seulement au niveau rural. Ce régime de propriété, bien que déterminant des incertitudes quant à la réelle appartenance des sols (de sorte qu'à Lomé un arrêté municipal a rendu obligatoire le visa du chef de canton dans les contrats translatifs de propriété de terrains urbains), jusqu'à un niveau de développement de la ville, n'a pas eu besoin de recourir aux instruments autoritaires de l'Etat (expropriation pour utilité publique) avant d'acquérir des emprises gratuitement pour la localisation des interventions publiques ; d'autre part, cela a ralenti la formation d'un important phénomène de rente foncière qui a commencé par contre à se développer avec la parcellisation des terrains et avec la création des droits individuels de propriété.

La non intervention directe sur le marché de l'habitat semble motivée par le fait qu'il ne serait pas avantageux de détourner des taux de revenus des investissements productifs pour les destiner à ce secteur où, de toute façon, l'intervention publique ne pourrait faire face à la demande de logements, encore aujourd'hui principalement satisfaite par l'autoconstruction. Ce choix est en outre justifié par les aspects négatifs qu'engendrerait une intervention massive dans le secteur de l'habitat pour la balance des paiements.

A la différence de la Côte d'Ivoire où l'Etat a beaucoup investi dans l'immobilier, le Togo opte pour des formes progressives d'intervention sur le marché de l'habitat, sans engager d'importantes ressources dans la construction directe.

Mais à Lomé de plus en plus, on a ressenti le besoin d'intervention plus directe des pouvoirs publics non seulement pour empêcher les conflits fonciers mais aussi pour bloquer les phénomènes de dilatation de la ville, qui engendrent des coûts insupportables pour les ouvrages d'urbanisation et l'installation des équipements sociaux et de la voirie et réseaux divers dont on sait les conséquences sur toute la vie urbaine. Une intervention de l'Etat sur la propriété des sols et sur le marché de l'habitat devient donc toujours plus nécessaire.

7. LES FORMES DE L'INTERVENTION DE L'ETAT

De tout ce qui précède, nous savons que la production de l'espace urbain à Lomé, a été pendant longtemps l'oeuvre des particuliers essentiellement. Mais parce que cet état de choses qui n'implique que des conséquences limitées dans une ville pas très grande et pas très peuplée, peut devenir explosif à partir d'un certain seuil de population et de croissance spatiale, l'Etat a exprimé dès les années 80 sa volonté de retirer le monopole des opérations foncières aux particuliers.

Son intervention a revêtu plusieurs formes que nous pouvons classer en formes anciennes et en formes nouvelles.

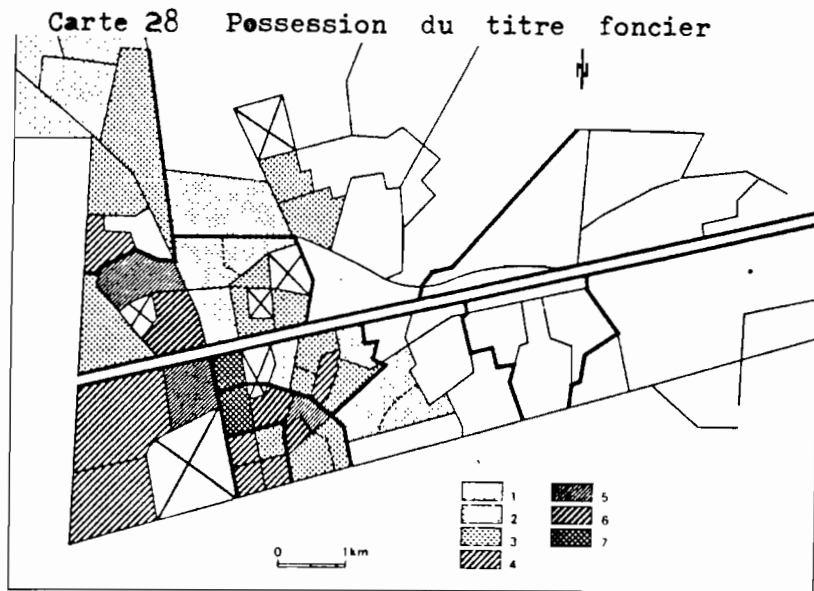
7.1. LES FORMES ANCIENNES DE L'INTERVENTION DE L'ETAT

7.1.1. Le livre foncier

Aucun Etat ne saurait ignorer totalement les situations juridiques qui naissent en son sein. Ainsi, tout en se maintenant en marge du processus d'appropriation des droits fonciers, les différentes administrations au Togo ont toujours reconnu ces droits ; elles ont mis en place des institutions afin de les garantir. L'administration allemande a institué le Grundbuch auquel l'administration française a substitué le livre foncier, institution maintenue par l'administration togolaise arrivée aux commandes du pays.

La garantie des droits fonciers est obtenue grâce à une inscription au livre foncier, mais il s'agit de l'acte ultime d'une procédure dirigée par le service de la conservation de la propriété et des droits fonciers (voir lère partie).

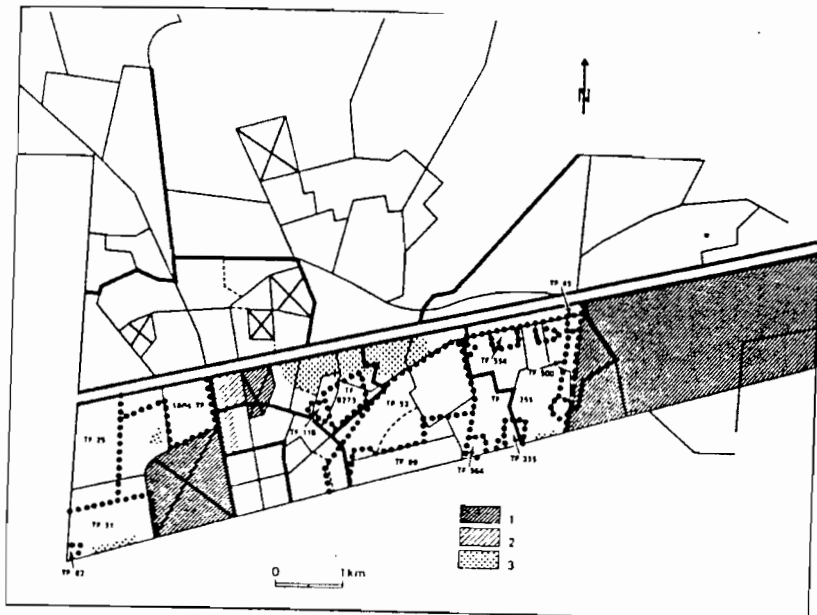
En fouillant les documents d'enregistrement et de la conservation des hypothèques, on note que beaucoup de propriétaires n'ont pas cherché à immatriculer leur immeuble que ce soit dans les vieux quartiers ou en périphérie.



— LOME : pourcentage de parcelles ayant un titre foncier

1. moins de 20 %.- 2. 20 % et plus.- 3. 33 % et plus.- 4. 50 % et plus.- 5. 70 % et plus.- 6. 80 % et plus.- 7. 100 %.

28b Source : Marguerat 1980



— LOME : les titres fonciers géants au sud de la lagune

1. Domaine public actuel. - 2. Domaine public ancien. - 3. Vieux villages, collectivités traditionnelles.

Source : Marguerat 1984

Une étude dirigée par Birrégah (1996) sur le taux d'immatriculation foncière dans les quartiers périphériques situe la moyenne à 7,3%. Il s'agit des quartiers :

- Totsi	7%
- Djidjolé	9,8%
- Batomé	5,7%
- Agoè	3,5%
- Kégué	10,5%

La conclusion sommaire que l'on peut déduire de cette étude est que les chefs coutumiers, malgré la reconnaissance et la prise en compte du droit moderne n'ont pas souscrit massivement à la procédure d'immatriculation. Cependant on note que certains propriétaires instruits ont immatriculé leurs parcelles pour s'assurer du droit de propriété. La conséquence directe qui découle de ce désintéressement est que les procès en délimitation et les ventes frauduleuses de terrains individuels ou collectifs sont monnaie courante à défaut de moyens efficaces d'identification des biens et de leur propriétaire.

Pourquoi les acquéreurs et les propriétaires fonciers n'ont ils pas souscrit massivement à la procédure de transcription de leur bien au livre foncier ? Naturellement ceux qui ont senti le besoin de le faire y ont trouvé certains avantages. Lesquels ?

7.1.2. Les avantages

L'immatriculation foncière est facultative mais elle est définitive. Elle a pour but de révéler et de définir tous les

droits de propriété, même coutumiers, et de faire trancher les litiges éventuels par les tribunaux ou à l'amiable. On procède à cet effet à une délimitation contradictoire et à un bornage des terrains en cause. Le plan de bornage est une pièce importante du titre foncier : il porte la nomenclature de chaque borne, les distances entre les bornes, les coordonnées numériques et la surface du terrain.

Le titre foncier est définitif, inattaquable et opposable au tiers. Toute action tendant à la revendication d'un droit réel, non révélé en cours de la procédure et ayant pour effet de remettre en cause le droit de propriété d'un immeuble immatriculé est irrecevable.

L'immatriculation purge la propriété des droits réels non publiés en temps opportun qui deviennent par conséquent caducs. Divers systèmes de constatation de droits réels sont organisés suivant les pays au regard à leur code civil et vont du système français (système des hypothèques) qui publie l'acte et non le droit, droit qui peut être contesté à tout moment, au système togolais qui est le système Torrens d'Australie basé sur le livre foncier à feuillet réel et qui établit définitivement et envers tous le droit de propriété. Seule l'inscription sur les registres est attributive de droits réels : elle a force probante.

Par ailleurs, le titre foncier indique avec certitude et d'une manière irréfutable, le droit de propriété, les autres droits réels et charges foncières grevant la propriété ainsi que la superficie et les limites. De plus la propriété est garantie

d'une manière absolue contre toute éviction de la part des tiers qui ne peuvent plus contester son droit, ni les limites de sa propriété. Le propriétaire peut s'absenter de longues années, au retour, il retrouvera son bien sans difficulté par la seule existence du titre foncier. Plus d'acte possessoire, plus de prescription d'aucune sorte. Malgré les avantages indéniables qu'offre l'immatriculation foncière, pourquoi l'on n'a pas souscrit massivement ? Quels sont les griefs portés à l'encontre du système d'immatriculation des immeubles au livre foncier ?

7.1.3. Les inconvénients

Les toutes premières critiques adressées à l'encontre du système de l'immatriculation, c'est qu'il peut être en opposition aux principes et aux mentalités.

L'immatriculation foncière a notamment pour fonction de prouver la propriété. A supposer qu'une erreur ait été commise dans l'enregistrement du droit, la question qui se pose est de savoir à qui incombe la responsabilité des dommages causés. Dans la mesure où l'Etat a expressément pris l'option d'intervenir directement pour représenter, identifier les droits fonciers, il semble bien qu'il doive assumer aussi la responsabilité de toute conséquence des erreurs commises dans l'enregistrement ou dans la délivrance du titre foncier. Le droit coutumier n'est pratiquement pas confronté à cette difficulté particulière puisqu'il ne participe que tout à fait accessoirement à la prise en charge des données juridiques. En effet, les conditions de réclamation sont difficiles.

Une erreur commise, par exemple dans la délimitation d'une propriété, demande à ce que le propriétaire fasse une réclamation écrite au bureau du titre foncier. La lenteur des démarches qui peut durer plus de trois mois avant l'envoi des administrateurs pour procéder à une délimitation contradictoire et à la rectification, décourage les propriétaires souvent analphabètes. Par ailleurs, les difficultés rencontrées lors des réclamations des dommages causés sont évoquées comme une des raisons pour laquelle les propriétaires n'ont pas souscrit au principe de l'immatriculation foncière.

De plus, le caractère facultatif de l'immatriculation foncière, est compris comme un système aléatoire. Du moment où l'on peut s'en passer, la population considère cette disposition comme n'arrangeant que ceux qui l'ont instituée.

Par contre, le système juridique coutumier, bien qu'en étant oral, oblige toute la population à respecter les lois qui sont de nature morale et psychologique.

Parmi les critiques du livre foncier ou de l'immatriculation foncière au livre foncier, on signale également le caractère trop onéreux et la longueur des procédures. Il s'avère important d'évaluer le coût et de cerner le temps nécessaire pour obtenir le titre foncier.

En effet différents frais sont à la charge du propriétaire demandant un titre foncier. Toute constatation des droits s'appuie sur un croquis ou plan de l'immeuble réalisé par les

géomètres privés et les géomètres vérificateurs de l'Etat. Les opérations du géomètre privé constituent à faire un arpentage du terrain, à calculer les contenances et les coordonnées des points limitrophes en se conformant aux recommandations du service d'urbanisme à propos du lotissement.

Le géomètre vérificateur, comme son nom l'indique, vérifie l'exactitude des plans des géomètres privés, contrôle la technicité du plan et implante les bornes.

En évaluant les postes qui entrent dans la confection des dossiers techniques et administratifs y compris les frais de leur enregistrement au service des Domaines, et ceux ayant trait aux frais de délivrance du Certificat Administratif (titre foncier provisoire), le demandeur s'acquitte facilement d'un montant de 150 000 Fcfa pour une parcelle de 6 ares sans compter les diverses taxes sur les propriétés non bâties. En outre on ne peut venir à bout de toutes ces tracasseries et inerties administratives que dans un délai minimum de 3 ans.

Quant au régime coutumier, qu'il s'agisse de donation, héritage etc., les mutations foncières ne nécessitent aucune démarche particulière comme nous l'avons déjà dit.

Ce sont les raisons pour lesquelles le droit coutumier résiste et persiste toujours dans les pratiques foncières, et ceci en dépit de l'institution de l'immatriculation foncière destinée à ouvrir la porte à sa légitimation. L'Etat intervient également dans le processus de production des terrains urbains

à travers d'autres nouvelles institutions que nous allons indiquer.

7.2. LES FORMES NOUVELLES DE L'INTERVENTION DE L'ETAT

7.2.1. Le système normatif d'intervention publique

Dans la gestion du développement urbain les pouvoirs publics doivent affronter quelques difficultés. En premier lieu le processus d'urbanisation conduit inévitablement à la croissance de la demande d'intervention publique à la fois en termes de qualité et de quantité. D'autre part cette demande d'intervention retombe sur des administrations souvent modelées pour la fonction classique de maintien de la "loi et de l'ordre" et donc plus adaptées pour exercer les typiques fonctions autoritaires de l'Etat que pour diriger le processus d'urbanisation et le choix des interventions et estimer leur impact sur la ville.

Théoriquement les modèles de gestion urbaine sont (Birrégah, 1996) :

- les systèmes basés sur des organismes locaux de compétence générale ;

- les systèmes mixtes, où la gestion urbaine relève partiellement de la compétence d'organes centraux et partiellement d'organes locaux ;

- les systèmes où la gestion urbaine relevant des bureaux décentralisés des organes centraux.

Ces trois modèles peuvent ou non coexister avec les organismes administratifs régionaux qui ont eux aussi une influence sur le développement urbain.

Le système togolais qui est surtout une répétition de celui prévu par la loi française du 5 Avril 1884 (Birrégah, 1996), rentre sans aucun doute dans le troisième type décrit.

Il ne reste donc aux organismes locaux que des compétences telles que la "police municipale" et les interventions qui font partie des travaux municipaux d'entretien. Toutes les autres décisions concernant la gestion urbaine, qu'il s'agisse des choix relatifs aux investissements destinés à la production, aux équipements ou aux services, des choix relatifs à l'habitat, de l'utilisation des instruments d'urbanisme à la concession des permis de construire, sont gérés au niveau central ou par des bureaux décentralisés de l'administration centrale.

La ville de Lomé ne fait pas exception à la règle et elle est soumise aux mêmes normes urbanistiques et administratives que le reste du pays. Seules quelques normes caractérisent certaines situations propres à la capitale, du point de vue organisation et du point de vue volume des investissements.

Les pouvoirs publics peuvent disposer de différents instruments pour influencer et contrôler l'utilisation des espaces urbains et le développement de la ville. Au Togo, l'intervention directe dans la gestion et la propriété des sols et sur le marché de l'immobilier s'est faite à travers la création de certains organismes comme nous allons le voir.

7.2.2. Les organismes d'intervention publique

Depuis 1977, l'Etat a décidé de donner de nouvelles formes à son intervention dans l'arène du jeu foncier. Dans cette perspective furent créées de nouvelles institutions qui sont, d'une part, la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (D.G.U.H.) et, d'autre part, l'Agence pour l'Equipement des terrains urbains (AG.E.T.U.).

7.2.2.1. *Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (D.G.U.H.)*

La D.G.U.H. fut instituée par le décret N° 77-194 du 12 Octobre 1977. Elle relève de l'autorité du Ministre de l'Equipement, des Mines, des Postes et Télécommunications. Elle est dirigée par un directeur général nommé par décret du Président de la République, sur proposition du Ministre. Le Ministre nomme par arrêté, un directeur général adjoint chargé d'assister le directeur général dans sa tâche.

La D.G.U.H. comporte deux directions ayant chacune un directeur nommé dans les mêmes conditions que le directeur général adjoint. Il s'agit de la direction de l'habitat et, notamment, de la direction de l'urbanisme.

- Les attributions de la direction de l'urbanisme (D.U.)

D'une façon générale, la D.U. a pour tâche principale d'appliquer la politique du gouvernement en matière d'urbanisme, cette tâche comporte plusieurs aspects.

Il s'agit d'une part, d'établir :

- des programmes en matière d'urbanisme ;
- des schémas directeur d'aménagement et d'urbanisme;
- des plans de détails et des plans directeurs d'urbanisme;
- des plans d'occupation des sols ;
- des projets de lotissement ;
- des textes réglementaires en matière d'urbanisme et de construction.

Il s'agit d'autre part :

- d'approuver les plans de lotissement ;
- de veiller à l'application des plans et règlement d'urbanisme.

Vue sous cet angle, la direction de l'urbanisme apparaît comme étant essentiellement un organe de conception et de direction, en matière de production de l'espace foncier urbain. Elle demeure l'organe, par excellence, de création dudit espace qui n'est autre que celui qu'elle a déterminé comme tel.

L'approbation des plans de lotissement consiste dans l'apposition du visa. Cela suppose que les caractéristiques du terrain considéré sont conformes aux normes préétablies relativement aux situations géographique et juridique du terrain ainsi qu'à ses dimensions.

- De la situation géographique et des dimensions de l'immeuble

Géographiquement, le terrain doit se situer dans une zone reconnue conforme à l'affectation que compte lui donner son propriétaire. Cette exigence procède elle-même du fait que l'espace urbain est réparti en zones précises - entrepôts, industrie, commerce, habitation etc..

Le terrain doit par ailleurs se situer, d'une part, en dehors du domaine public de l'Etat et de toute zone déclarée d'utilité publique, d'autre part, dans une zone reconnue viable et stabilisée.

Au plan des dimensions, la surface minimum des lots standard est de 600 m².

- De la situation juridique de l'immeuble

La D.G.U.H. peut être présentée comme étant le maître d'oeuvre du plan d'urbanisme. Il s'agit du "plan d'ensemble des mesures techniques, administratives et sociales qui doivent permettre un développement harmonieux, rationnel et humain des agglomérations". Ce plan se conçoit sous deux formes : le plan d'urbanisme-directeur et le plan d'urbanisme de détails. La D.U. élabore également des projets de lotissement, à partir des plans d'urbanisme de détails.

La vérification de la situation juridique du terrain s'effectue à l'établissement du projet de lotissement. Ce projet

n'étant établi que pour le compte du véritable propriétaire, la D.U. vérifie ainsi la qualité du demandeur. C'est le premier élément de la situation juridique du terrain. Le second élément, c'est le mode de détention du terrain : détention en vertu du droit coutumier ou détention en vertu du droit moderne. La vérification s'opère à travers le titre de propriété.

Le service de topographie intervient ici au stade de la validation du plan de lotissement lui-même et du plan parcellaire. Ces deux plans sont élaborés par des géomètres privés ; ils doivent comporter les visas du cadastre et de la D.G.U.H., pour être valable.

Avant d'apposer son visa, le service de topographie dépêche sur le terrain ses techniciens munis d'un exemplaire du plan de l'immeuble. Ils ont pour mission de vérifier la conformité du plan de lotissement au projet de la D.U.. La non conformité sera sanctionnée par le refus du visa.

Le plan parcellaire porte sur un ou plusieurs lots pris sur un immeuble déjà objet d'un plan de lotissement. La D.G.U.H. vérifie la conformité avec les détails du plan de lotissement ; le contrôle du service technique porte sur la contenance déclarée par l'auteur dudit plan. Les visas ne seront apposés que si les caractéristiques du plan parcellaire sont conformes aux exigences du plan de lotissement.

Les plans ainsi visés sont exigés dans un dossier de demande de certificat administratif de propriété ou de demande de

transcription. Ces visas emportent présomption de propriété, en cela seul que la procédure commence par la vérification de la situation juridique du terrain.

La D.U. peut ainsi prévenir les litiges résultant de lotissements frauduleux. En matière de prévention des litiges fonciers urbains, l'action de l'agence pour l'équipement des terrains urbains serait encore plus efficace que celle de la D.U..

7.2.2.2. L'Agence pour l'Équipement des Terrains Urbains (AGETU)

A l'instar de la M.A.E.T.U.R. au Cameroun, l'AG.E.T.U. est par excellence l'organe de l'Etat opérateur foncier. Avec cette institution, l'Etat se propose de devenir le principal animateur, sinon le maître du jeu foncier urbain.

L'agence a été instituée par l'ordonnance N° 77-47 du 17 Novembre 1977. C'était un établissement public commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elle était placée sous la tutelle du Ministre chargé de l'urbanisme et dirigée par un directeur général nommé dans les mêmes conditions que celui de la D.G.U.H..

Le directeur général préparait et exécutait les décisions du conseil d'administration.

L'agence avait des attributions de nature à lui assurer la prépondérance dans le processus de production de l'espace urbain.

Quant à ses attributions l'agence avait pour objet de procéder et de participer, à l'intérieur du périmètre urbain, à toutes opérations d'aménagement de terrains. Elle était en outre attributaire exclusif du droit de lotir tout terrain urbain.

Pour la poursuite de son objet, l'agence avait plein pouvoir pour acquérir tous les terrains qui lui auraient été nécessaires, aux tarifs réglementaires en vigueur ; elle avait un droit de préemption sur tous les terrains devant faire l'objet d'une aliénation à titre onéreux. Par la suite, elle était libre de transférer son droit de propriété à qui elle voulait.

Ainsi en était-il selon les textes. Mais posons le problème concrètement.

Si nous allions au-delà des textes, nous releverions que l'importance du rôle de l'agence, dans la production de l'espace foncier urbain, s'analysait à plusieurs points de vue.

Il s'agissait d'abord d'acquérir des terrains et de les aménager. Sur ce plan, l'utilité de l'agence pouvait s'apprécier par rapport au quartier Gbadago par exemple. Ce quartier dans le centre-ville a été bâti sur un espace marécageux, après des remblayages de fortune effectués par les occupants. Il n'y a donc pas eu d'aménagement véritable. Aujourd'hui, après plus de trente années, la plupart des habitations subissent encore des infiltrations d'eau à travers les planchers et les murs. La situation semble irréversible à Gbadago.

Le problème est donc de veiller à ce qu'une telle situation ne se reproduise plus. Et l'agence apparaissait comme l'institution-remède à un tel mal. En effet l'aménagement d'un terrain c'est sa viabilisation, c'est-à-dire l'affermissement et la stabilisation de son sol, aussi bien que son assainissement et son équipement.

Il s'agissait ensuite, et surtout, de substituer l'agence aux particuliers, dans les opérations de lotissement. C'était un principe certes, mais un principe qui demeurait, même dans la dérogation. En effet, le particulier qui aurait été admis à procéder lui-même au lotissement de son terrain, l'aurait fait nécessairement sous la surveillance et le contrôle de l'agence. De sorte que les risques de lotissements frauduleux seraient pratiquement nuls ; ce qui aurait permis de prévenir bon nombre d'actes générateurs de litiges fonciers urbains.

Il s'agissait enfin d'un contrôle de la situation juridique du terrain au seuil même du contrat, par de véritables spécialistes. C'est l'une des implications du droit de préemption. Si l'agence introduisait ce contrôle en préalable nécessaire à l'exercice de son droit de préemption, nul doute que les aliénateurs frauduleux se seraient abstenus.

L'AG.E.T.U., malgré ces attributions s'est endormie. Cette inactivité, cependant, n'est qu'un mal limité ; les attributions de l'agence ayant été transférées à la S.I.TO. (Société Immobilière du Togo).

7.2.2.3. La Société Immobilière du Togo (S.I.TO.)

La S.I.TO. a été créée pour réaliser des constructions à usage d'habitation sur des immeubles que devait lui céder l'AG.E.T.U.. C'est ainsi qu'elle a réalisé la cité de l'union, la cité de Baguida, la cité d'Avédji etc.. Cette collaboration établissait des liens nécessaires entre les deux institutions. De plus, le directeur de la S.I.TO. était membre du conseil d'administration de l'AG.E.T.U..

Il apparaît ainsi que le transfert des attributions de l'AG.E.T.U. à la S.I.TO., ne devrait pas poser de problème, surtout que la seconde a récupéré le personnel technique de la première.

Avec la disparition de l'AG.E.T.U., la S.I.TO. doit désormais assurer la double tâche d'acquérir et d'équiper les terrains urbains et de réaliser des constructions dans certains cas. le patrimoine de la défunte AG.E.T.U. contenait trois immeubles qui ont échu à son héritière. L'un se trouve à Agoényivé et couvre 43 hectares ; l'autre, de 110 hectares, se situe à Adakpamé ; le troisième couvre 322 hectares à Adidogomé.

Mais nous sommes particulièrement intéressés par l'héritière des attributions de l'AG.E.T.U.. Eu égard au fait que la plupart des litiges fonciers répertoriés sont nés à l'occasion de ventes et de lotissements frauduleux, il est certain que la mise en oeuvre de ces attributions constituera un frein à l'apparition de nouveaux litiges.

Mais tout ceci relève de la réflexion et de l'espérance. la réalité, ce sont les litiges existants. Ils sont importants et si complexes que le pouvoir du juge, ou de l'administrateur ne suffit pas toujours à résoudre les problèmes qu'ils posent.

L'impact des litiges fonciers sur les équilibres sociaux recommanderait la redéfinition de la donation coutumière qui évitera à l'avenir certains litiges, tout comme le recours au livre foncier est un moyen de neutralisation de certaines actions génératrices de litiges. Ce recours doit être à la fois le fait des éventuels acquéreurs et, surtout, des propriétaires. En effet l'efficacité des renseignements fournis par le conservateur restera limitée, tant que la majorité des propriétaires ne procédera pas à l'immatriculation de leurs terres. Or il existe ici un double élément de blocage : le coût très élevé et la lenteur de la procédure de transcription. A cet égard, il faut souhaiter une réforme du décret foncier de 1906, sur ces deux points. Une procédure accélérée et de coût abordable, serait de nature à améliorer le volume des transcriptions.

Il existe encore un autre moyen de réduire le volume des litiges fonciers ; c'est celui qui consiste pour l'Etat à accaparer le monopole dans le processus de production de l'espace foncier urbain. Il s'agit pour l'Etat de jouer les intermédiaires entre les opérateurs fonciers que sont, d'une part, les aliénateurs, d'autre part, les acquéreur de biens fonds. Cela suppose l'achat des terres avec les uns, afin de les revendre aux autres. Mais la S.I.TO., organe de l'Etat en la matière, ne s'est pas encore signalée dans cet aspect de ses

attributions ; elle met actuellement l'accent sur l'aspect construction immobilière. De sorte que la redéfinition du rôle de l'Etat dans l'arène du jeu foncier, semble n'être qu'une simple velléité d'accaparement du monopole du processus.

Pour le moment, le problème de l'Etat semble être celui des voies et moyens pour retirer le monopole des opérations aux particuliers. Ce sera, à notre avis, le premier pas vers la neutralisation des litiges fonciers. Mais d'ores et déjà, il faut envisager les conséquences de la présence de l'administration dans le processus de production de l'espace foncier, notamment au plan de l'accès à la propriété.

Si le système actuel présente l'inconvénient de favoriser la naissance des conflits, il faut toutefois reconnaître qu'il favorise l'accès du plus grand nombre à la propriété.

Avec l'intervention de la S.I.TO., il faudrait poser dès à présent les problèmes de la lourdeur administrative, du favoritisme et, surtout, de la spéculation à laquelle pourrait se livrer les agents de l'institution, à tous les niveaux. Ces problèmes sont réels à Abidjan, où une demande de terrain urbain peut demeurer sans suite, si vous n'avez pas 'les bras longs'.

Ces problèmes constituent foncièrement une atteinte au droit du citoyen à la propriété. A Lomé, ils seront particulièrement causes de frustration, eu égard à l'importance du "chez" dans la vie. Dès lors, si la réalisation des objectifs de la S.I.TO. apparaît comme le premier pas vers la neutralisation du phénomène

des litiges fonciers, à Lomé, il est nécessaire d'affermir ce pas en abordant concrètement ces problèmes dès maintenant.

Il est une autre intervention des pouvoirs publics dans les "affaires foncières" à Lomé : la réglementation des prix des sols. Mais avant d'aborder les problèmes relatifs au marché foncier, il convient de faire une récapitulation.

Nous avons cherché par les analyses des litiges fonciers et les interventions des pouvoirs publics à souligner les incohérences qui résultent de ce double système de gestion de la propriété foncière. A l'heure actuelle où la terre connaît une utilisation de plus en plus intensive, où les mutations foncières sont devenues les préoccupations de l'ensemble des pouvoirs publics et de la population urbaine toute entière, il est indispensable, selon le niveau de l'efficacité actuel de la production du sol, que les pouvoirs publics s'inscrivent dans une démarche stratégique globale de gestion foncière.

Ces analyses sur l'appropriation du sol urbain, si elles ont tenté d'élucider l'évolution du droit de propriété, elles n'ont pas exposé tous les facteurs qui empêchent la meilleure façon d'utiliser du sol. Ils ont cependant permis de comprendre que la question foncière ayant de multiples facettes ne se limite pas à une simple opposition de droit coutumier et droit moderne, qui recouvre des modes difficilement réductibles de penser et d'organiser l'espace. C'est pourquoi la suite de ce travail aura pour but d'éclaire les autres réelles difficultés de l'utilisation du sol et les divers blocages nés de la coexistence de ce double mode de production de l'espace urbain. Il sera donc question

d'aborder les problèmes relatifs au marché des terrains urbains, les difficultés d'application de la législation, les problèmes de fiscalité foncière et les problèmes de l'aménagement de la voirie.

8. LE MARCHE DES TERRAINS URBAINS

Nous avons précédemment montré que, selon la coutume, la terre a été toujours considérée comme un bien hors du marché. Nous avons également montré comment la spéculation foncière est rentrée dans les moeurs. En effet, l'évolution de la propriété foncière comme aussi le développement de l'économie qui, après avoir été essentiellement agricole, s'étend depuis lors à d'autres activités, amènent à la monétarisation du sol. Avec la transformation graduelle de l'économie qui installe dans les rouages de la population une sorte d'avidité ou de cupidité, la terre devient de plus en plus une valeur marchande, poussant les chefs traditionnels de terre qui hier concédaient les droits d'usage à opter pour la vente pure, car la vente de terrain reste l'un des moyens les plus sûrs pour se procurer de l'argent liquide en vue de faire face aux besoins sociaux.

Actuellement, rarement dans le centre-ville et fréquemment dans les zones suburbaines, les mutations de propriétés et les cessions de toute nature sont libres. Qu'il s'agisse ou non de terrains à bâtir, les ventes ne font l'objet d'aucune contrainte ou limitation. La terre étant abondante.

Nous nous sommes intéressés aux prix pratiqués depuis 1920 à nos jours.

8.1. EVOLUTION DES PRIX DES TERRAINS

En interrogeant les documents du service de l'enregistrement foncier, les cabinets de géomètres privés et les agences immobilières, nous constatons que les prix moyens ont varié de 50 Fcfa à 250 Fcfa le m² de 1920 à 1949. Ils bondissent à 350 Fcfa le m² de 1950 à 1960 puis à 550 Fcfa le m² jusqu'en 1970. Il s'agit pour cette période de prix remarquablement bas comparés à ceux des autres capitales africaines. Par exemple à Dakar les prix vont de 15 à 20 000 Fcfa le m² dans les années 80 ; à Yaoundé, de 20 000 à 30 000 Fcfa le m² pour la même période ; à Douala, 50 à 150 000 Fcfa le m² (BIRREGAH, 1996).

Tableau 43 : Date médiane et prix moyen d'achat par secteur (en FCFA par m²)

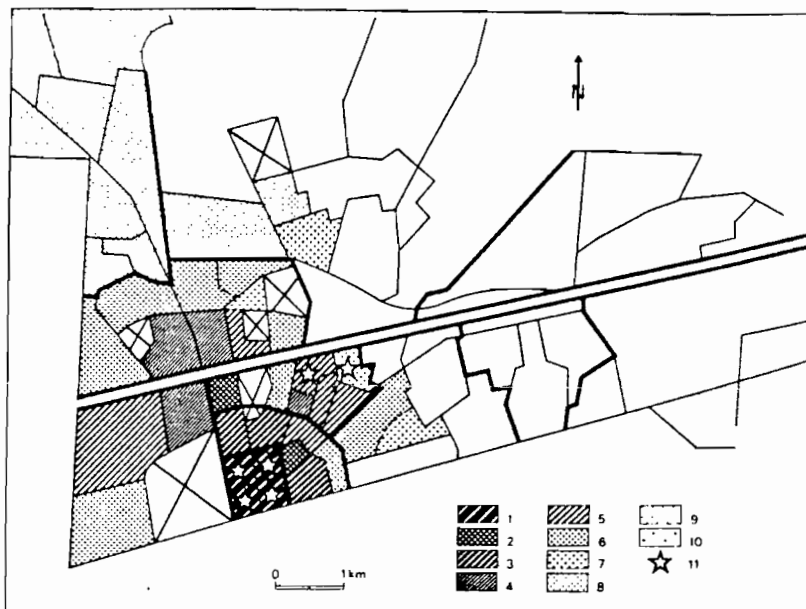
	10%	25%	50%	75%	90%	Prix maximum observé
Centre Ancien	avant 1914					
Centre Moyen	1931	1941	1947 250	1954 300	1961 500	550
Centre-Nord	1945 250	1950 350	1955 450	1961 600	1969 900	1 560
Sud-Ouest	1948 200	1952 300	1956 350	1962 400	1969 550	1 200
Tokoin Sud	1952 100	1955 200	1959 250	1963 350	1970 500	950
Tokoin Nord- Ouest	1969 250	1972 300	1973 350	1975 500	1977 750	1 150
Tokoin Nord*	1966 200	1967 250	1971 300	1973 450	1975 500	3 000
Bè Ouest	1956 400	1959 400	1963 500	1967 500	1970 500	700

* = partiel

Source : MARGUERAT, 1984. Pratiques foncières à Lomé.

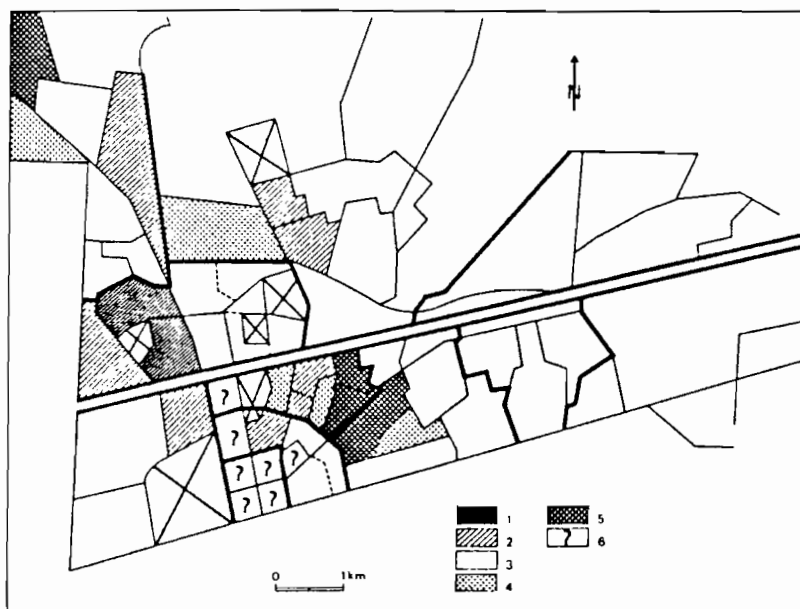
Carte 29 et 30

24



LOME : année médiane de vente (ou de location)

1. avant 1930 - 2. 1930 à 1939. - 3. 1940 à 1949. - 4. 1950 à 1954. - 5. 1955 à 1959. -
 6. 1960 à 1964. - 7. 1965 à 1969. - 8. 1970 à 1974. - 9. 1975 à 1979. - 10. 1980 et post. -
 11. 50 % d'héritiers et plus.

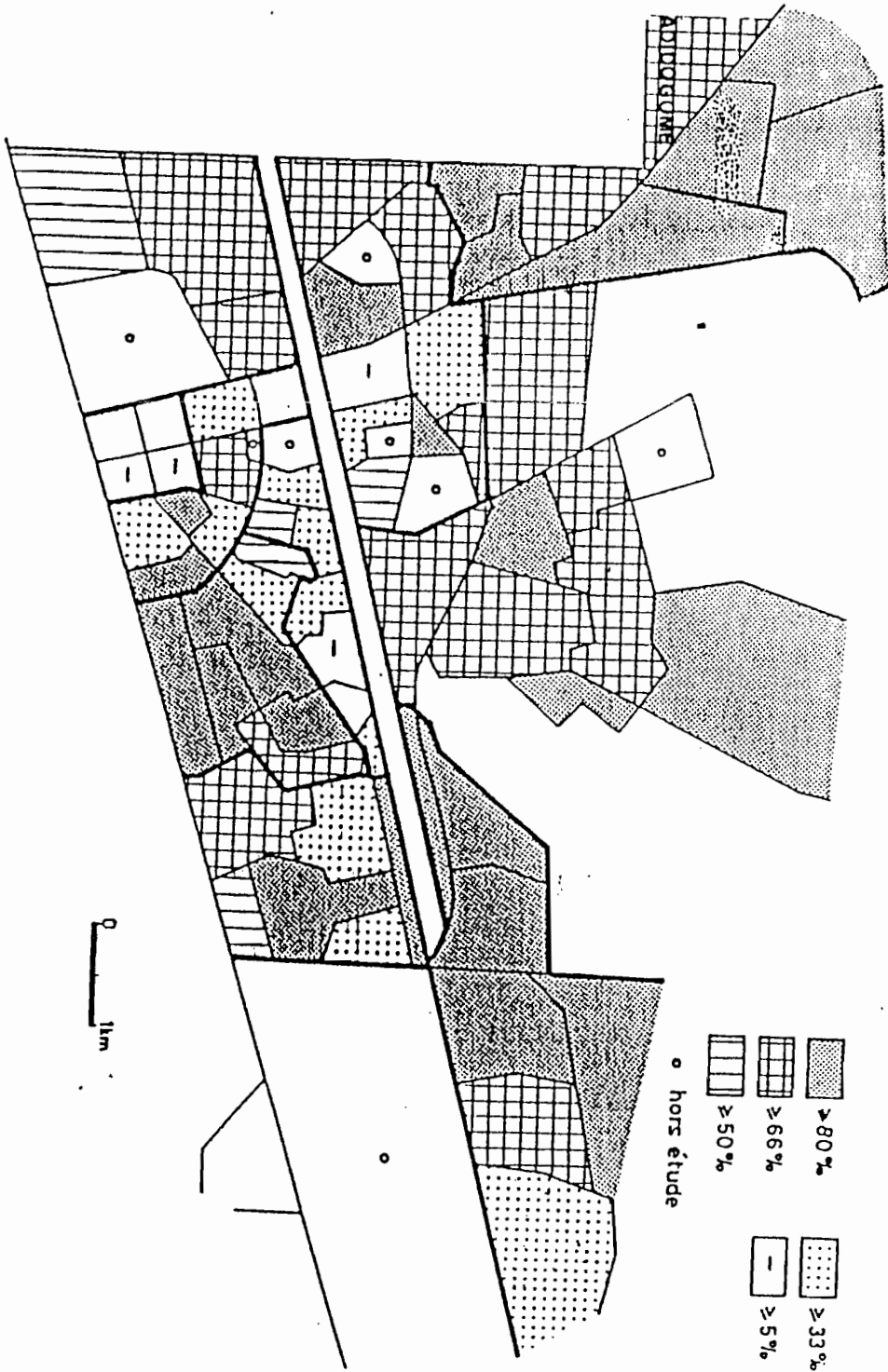


LOME : prix moyen du m² pour 50 % des ventes

1. inférieur à 200 F. - 2. inférieur à 300 F. - 3. 300 à 400 F. - 4. supérieur à 400 F. - 5. égal
 ou supérieur à 500 F. - 6. antérieur à 1940.

Source : Marguerat 1984

Carte n°34 Acquisition par achat direct d'un terrain



Source: V. MARCUERAT, Idem

Ces prix relativement bas vont durer jusqu'aux années 70.

Avec la croissance démographique urbaine qui crée l'indisponibilité et la cherté des terrains en centre-ville, la population à chercher à se replier vers les périphéries où les terrains paraissent beaucoup moins chers. Mais la forte demande des terrains à bâtir créa une nouvelle situation de spéculation foncière à tel point que les pouvoirs publics étaient obligés d'intervenir. Par le décret du 24 janvier 1977, l'Etat se donne la possibilité de contrôler et de réglementer le marché des terrains urbains. Ce décret dispose qu'à l'intérieur des limites actuelles de l'agglomération, y compris les lotissements régulièrement approuvés, les prix de vente des terrains sont libres. Mais aucune transaction ne peut être effectuée sans l'approbation du service d'urbanisme qui a droit de préemption. L'intervention de l'Etat dans ce secteur se limitera donc à un simple contrôle des transactions.

Il semble clair que ce contrôle pourra éventuellement être utilisé à des fins d'expropriation pour permettre l'appropriation, n'importe où, des terrains considérés indispensables pour les équipements collectifs ou d'intérêt public. Le décret fixe trois zones de tarifs de vente ou de tarifs d'expropriation des terrains selon la division de la commune.

- zone du Sud de la lagune (ancienne ville), 600 fcfa/m² y compris Bè;
- zone comprise entre la lagune et les lignes de chemin de fer Lomé-Aného et Lomé-Kpalimé (semi centre-ville), 300 fcfa/m²;
- zone au Nord desdites lignes de chemin de fer, jusqu'aux limites du territoire communal (zones périphériques), 150 fcfa/m².

Bien que ce décret soit toujours en vigueur, il est officiellement admis que ce décret n'est pas respecté. C'est le moins que l'on puisse dire. Les tarifs pratiqués sont grandement beaucoup plus élevés que ceux fixés par la loi avec des variations très sensibles entre les zones délimitées.

En recrutant des informations près des cabinets de géomètres et des agences immobilières dans chacune des zones de la ville, il apparaît que les prix moyens réellement pratiqués ont évolué de 1970 à 2000,

à 4 000% pour la première zone

à 4 333% pour la seconde zone

à 5 000% pour la troisième zone.

A la date de mai 2000,

- dans la première zone, le m² de terrain est vendu en moyenne 13 000 Fcfa au lieu de 600 Fcfa ;

- dans la deuxième zone, le m² revient en moyenne à 11 000 Fcfa au lieu de 300 Fcfa ;

- dans la troisième, le m² de terrain approuvé est vendu en moyenne à 6 600 Fcfa au lieu de 150 Fcfa.

Les terrains non approuvés, c'est-à-dire, les terrains agricoles qui ne sont pas encore pris en compte par le schéma directeur urbain sont vendus en moyenne à 1 500 Fcfa le m².

Tableau 44 : Evolution des prix des sols urbains par zone - Lomé de 1972 à 2000

Année	Prix moyen Centre-ville Zone 1	Prix moyen semi centre- ville Zone 2	Prix moyen Périphérie Zone 3
1972	200 000	150 000	80 000
1976	560 000	420 000	250 000
1980	1 500 000	1 000 000	500 000
1984	3 000 000	2 500 000	1 500 000
1990	6 500 000	5 500 000	4 800 000
1994	7 000 000	6 000 000	5 000 000
1996	7 500 000	6 500 000	4 500 000
1998	7 500 000	6 500 000	4 000 000
2000	8 000 000	6 500 000	4 500 000

Source : DZIWONOU, notre enquête, Avril 2000. Agence Immobilière GTRI/Lomé Kodjoviakopé.

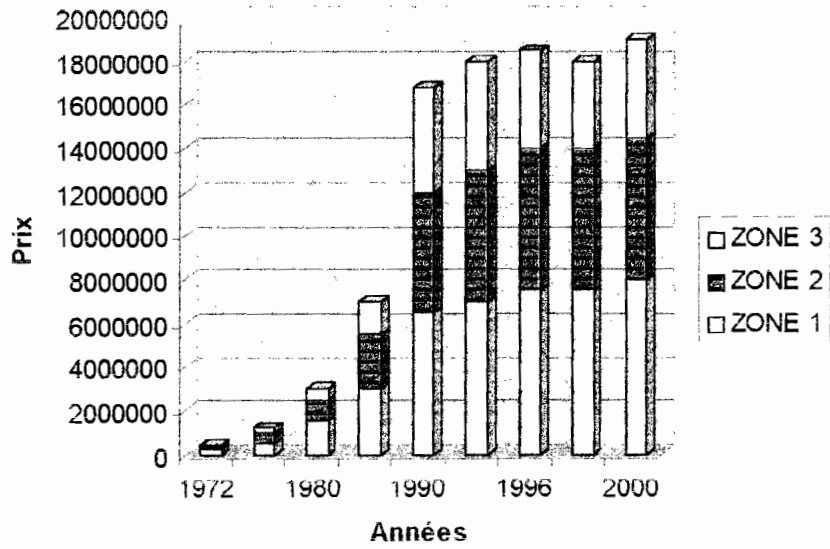


Fig36: Evolution des prix des sols urbain par zone de 1972 à 2000
 Source : DZIWONOU, 20000

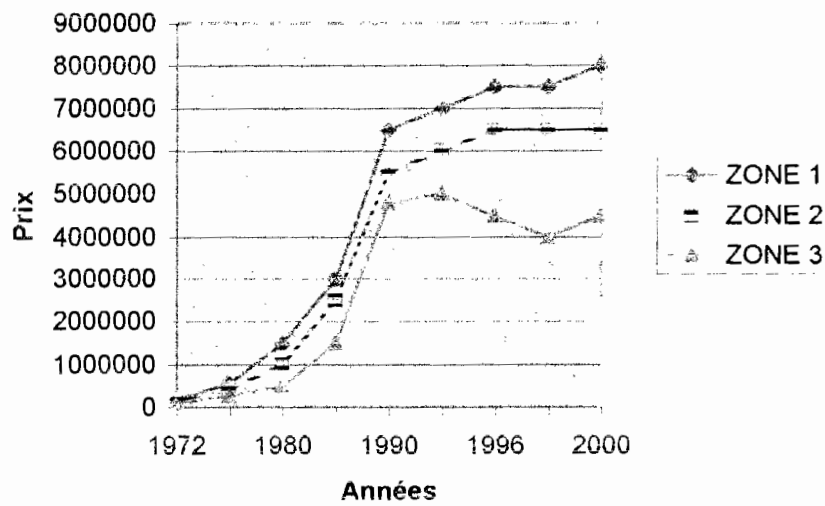


Fig37: Evolution des prix des sols urbain par zone de 1972 à 2000
 Source : DZIWONOU, 20000

Nous avons cherché à savoir quels sont les prix pratiqués dans les pays limitrophes du Togo notamment au Bénin et au Burkina Faso. Nous verrons aussi le cas du Gabon.

8.2. PRIX DES TERRAINS DANS CERTAINES CAPITALES AFRICAINES

- A Cotonou

Il ressort de nos enquêtes qu'à Cotonou, les prix du m² de terrain sont 3 à 4 fois voire 10 fois plus élevés qu'à Lomé comme le montre les tableaux ci-après.

Tableau 45 : Prix des terrains dans la ville de Cotonou - Résultats d'enquête

Zone	QUARTIERS	PRIX PARCELLES / (m ²)				OBSERVATIONS
		Nue lotie	Lotie Bâtie (R d c)	Lotie Bâtie R d c + 1 Nv	Non bâtie	
A Zone rési- dentielle	Haie Vive	45 000	< 100 000	< 150 000		avec TF svt avec Tf (T.F.) titre foncier
	Cocotiers	100 000				
	St Jacques (Akpakpa) PK6	45 000				
	Ambassade I (Akpakpa)	50 000	40 000			
	Ambassade II PK10	25 000				
B Centre- ville Cotonou	Ginkomé	40 000				
	St Michel	30 000				
	Maro Militaire	40 000				
	Gbégamey	15 000	30 000	65 000		
	Vodjè	25 000	55 000	-		
	Atikamè	40 000	-	-		
	St Jean	35 000	-	-		
	Etoile Rouge	25 000	60 000	-		
	Cadjèhoun	25 000	55 000	90 000		
	Ste Rita	25 000	25 000			
	Sikècodji	30 000	50 000	115 000		
	Wologuèdè	16 000	"			
	Vèdoco	25 000				
	Djeriko	35 000				
Jonquet	25 000					
Ste Cécile	16 000					

C Périphérie immédiate de la zone B (Cotonou Centre- ville)	Agla	5 000				Pla- ge (Du- plex)
	Zogbo	8 000				
	Fidjrossè	20 000	35 000		300 000	
	Fifadji	20 000				
	Gbèdjromèdé	8 000				
	Godomey	5 000				
	Mènontin	15 000				
	Akpakpa					
	Sodjatimè	5 000	30 000			
	Sègbèya					
	Dedokp (NV Pont)	à	à			
	SEBETEX	15 000	60 000			
	Djandji	4 000				
Suru Léré	à					
Abatoir	10 000					
Agblangandon	4 000					
Périphérie immédiate de la zone C	Cocotomey	5 à 10 000			1 000-2000	
	Cococodji	4 à 6 000			1 500	
	Dèkounbé	4 à 8 000			3 000	
	Calavi-Centre	10 - 15 000			-	
	Calavi- Périphérie	3 à 5 000			1 000-1 200	
	PK 10 Rte de P/Novo	8 à 12 000				
	Sèkandji (CIMBENIN)	4 à 10 000			2 500	
	Ouèdo	-			1 000-1 200	
	Alègléta	6 000			2 000-3 000	

Source : DZIWONOU. Enquête auprès de quelques sociétés immobilières, Cotonou, Mars 2000.

Dans la banlieue de Cotonou, les prix sont par contre relativement bas. Mais il s'agit des terrains non viabilisés et entièrement situés en milieu rural.

Tableau 46 : Prix des terrains dans les marges rurales, dans le périmètres d'Abomey-Calavy - Cotonou

Quartier	Superficie	Prix
Ouèdo-Centre	400 m ²	300 000
	450 m ²	350 000
	500 m ²	400 000
Ouèdo-Adjagbo	400 m ²	350 000
	450 m ²	400 000
	500 m ²	450 000

Source : DZIWONOU. Enquête auprès de la SOGECO-Sarl. Cotonou, Avril 2000.

Si les prix paraissent excessifs à Cotonou par rapport à Lomé, le cas du Burkina Faso vient à l'opposé.

- Prix des terrains à Ouagadougou

A Ouagadougou, on peut acquérir sa parcelle (environ 600 m²) suite à une demande au comité d'attribution en s'acquittant d'un montant de 25 000 Fcfa. Ensuite pour obtenir le titre de jouissance ou le titre foncier, le demandeur doit s'acquitter d'une taxe de 300 à 1 000 Fcfa le m² (Sawadogo, 2000).

Nous avons cherché à savoir ce qui se passe dans une capitale où l'Etat est propriétaire des terrains, en l'occurrence à Libreville au Gabon.

- Prix des terrains à Libreville

Le gouvernement gabonais, propriétaire de la terre, a fixé la valeur vénale des terrains à Libreville à des prix indiqués dans le tableau ci-après.

Tableau n° 47 : Valeur vénale des terrains à Libreville au cours des années 70 à 80

Catégorie de terrain	1970 Prix au m ²	1980 Prix au m ²
Terrain de 1ère classe	4 000 à 6 000 F	6 000 - 8 000 F
Terrain de 2è classe	1 000 à 2 000 F	2 000 - 3 000 F
Terrain de 3è classe	200 à 500 F	500 - 1 000 F
Terrain de 4è classe	50 à 200 F	300 - 500 F

Source : N'DONG J.N. : Système foncier au Gabon, EAMAU, Lomé, Février 2000.

De toutes ces études sur le coût des terrains, il ressort que la situation à Lomé n'est pas aussi alarmante vue à l'échelle africaine. Mais le Togolais moyen trouve ces prix faramineux compte tenu de son niveau de vie illustré par le cas d'Adidogomé.

A partir de l'évolution des prix du sol urbain, nous nous proposons de faire comprendre comment les prix sont déterminés, et quels sont les facteurs endogènes qui participent à leur fixation.

8.3. DETERMINATION DU COUT DE VENTE DU TERRAIN

Plusieurs théories mettent en évidence les paramètres qui concourent à la formation des prix des terrains urbains.

Les économistes prenant conscience de l'importance du marché foncier considèrent le sol urbain comme un bien désirable du fait de son utilité. Pour HAIG (1926), dans sa théorie sur la rente, il souligne qu'à proximité du centre urbain la concurrence pour le sol est rude, ce qui majore les valeurs foncières. Il poursuit en précisant que pour acquérir une résidence, les acheteurs sont susceptibles de payer des sommes plus élevées au voisinage du centre, car cette proximité réduit leurs frais de transport pour le travail et les achats, en posant comme hypothèse que l'emploi et le commerce sont localisés en centre-ville.

ALONSO (1964) fait remarquer que le prix d'une unité de terrain est en fonction de la distance du centre ville. Il souligne en effet que les populations les plus pauvres, qui disposent de peu d'argent pour les déplacements quotidiens,

vivent à proximité du centre ; mais elles ne payent en loyers qu'une faible partie du prix des terrains, très chers ici. Par contre les classes aisées peuvent vivre largement à la périphérie urbaine, où elles consomment de vastes parcelles de terrains aux prix peu élevés ; mais consacrent des sommes plus importantes à leurs déplacements vers le centre. Il convient de noter que la modernité des moyens de transport fait également augmenter les prix des terrains en périphérie.

MAYER (1965) dans sa théorie de localisation des activités résidentielles, appliquées par GRANELLE (1967), sélectionne quatre facteurs responsables de la formation des valeurs foncières : prix du terrain agricole, prix des équipements (viabilisation), rente d'anticipation et de rareté, distance et durée du trajet aux divers centres ville. Sans être exhaustif, de toutes ces théories, c'est cette dernière qui semble être plus proche des phénomènes observés à Lomé fixant les prix des terrains.

Qu'en est-il exactement à Lomé ?

Plusieurs facteurs socio-économiques concourent à la détermination du prix du sol à Lomé. De notre observation, les prix sont d'abord débattus et sont fixés en dernier ressort qu'en fonction des critères non quantifiables (lien d'affectivité, origine ethnique etc...) et des critères quantifiables.

Il faut mentionner qu'à Lomé c'est l'urgence du besoin pécuniaire qui détermine le prix de vente du terrain. Le taux de la plus-value à réaliser motive également à vendre.

En premier lieu, si le propriétaire a un besoin pressant d'argent liquide, il peut brader son terrain. Le prix est alors en dessous du prix du marché quelle que soit la zone où se situe le terrain.

Dans le cas contraire, le propriétaire prend son temps et attend l'acquéreur le plus offrant. Il appartient au géomètre et aux démarcheurs de lui trouver un client potentiel. Le prix est alors fonction de plusieurs critères.

- Etat juridique du terrain

La situation juridique du terrain au regard des documents régissant sa constructibilité est recherchée par l'acquéreur. Ce dernier cherche à savoir si le terrain a déjà fait l'objet d'une immatriculation foncière, c'est-à-dire s'il possède un titre de propriété. Il est évident que les terrains où il n'y a pas de risque de procès et possédant les documents juridiques nécessaires se vendent chèrement.

- Situation géographique

Les terrains situés dans les zones dont les plans de lotissement sont approuvés sont beaucoup plus recherchés que ceux situés dans les zones non approuvées, c'est-à-dire exposés au risque d'expropriation. Le site est aussi un facteur important. L'adaptation à la topographie, la déclivité du sol, la position par rapport au quartier administratif et au quartier commercial, sa position par rapport aux rues principales sont autant de

facteurs qui interviennent dans l'évaluation du prix de vente d'un terrain. Il faut ajouter la qualité du quartier (qualité urbanistique, environnemental, architectural, mode de vie), la valeur de la panorama, la possibilité des loisirs, la présence d'une belle vue, l'ambiance générale du quartier et son accessibilité, influent sur les prix du terrain.

- L'équipement du lieu

L'évaluation du prix d'un terrain est fonction de l'équipement du quartier en infrastructures de voiries et réseaux divers (eau, électricité, téléphone, etc.) et la présence d'autres équipements sociaux tels que : le marché, la pharmacie, lieu de culte, centre de santé, les écoles, qui nécessitent souvent de longs déplacements, etc.

- Les effets d'anticipation

Les géomètres en relation permanente avec le service d'urbanisme connaissent les périodes où un quartier sera équipé en infrastructures urbaines ou déclaré approuvé. Le prix du terrain est donc fonction du délai de réalisation des équipements urbains dans le quartier.

A ces facteurs, on pourrait ajouter :

- la rareté, c'est-à-dire le déséquilibre entre l'offre et la demande qui peut se traduire par l'augmentation des prix du sol. Par exemple, les quelques terrains qui restent dans le centre ville coûtent très chers, 12 500 Fcfa le m².

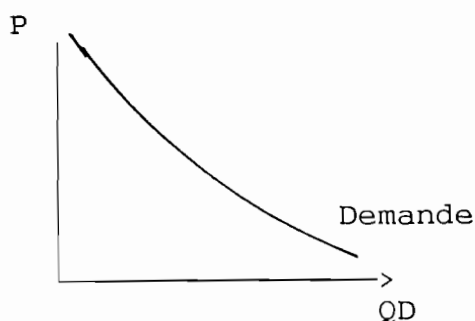
- la place du marché du sol dans l'économie, sa place par rapport à l'inflation générale. Par exemple, la dévaluation du Fcfa a entraîné la baisse des prix des terrains dans toutes les zones de la ville. Quand le pouvoir d'achat des consommateurs diminue, les prix régressent. Mais la demande peut être forte quand bien même les prix sont élevés. La hausse appelle la hausse, la baisse appelle la baisse.

En se référant à l'analyse de marché de AUBERT (1982) développée dans son ouvrage : l'environnement économique et social, l'offre et la demande de terrains peuvent être étudiées en fonction du prix.

Analyse de la demande en fonction du prix

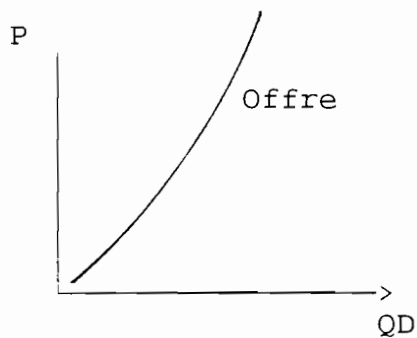
Si l'on visualise le comportement de l'ensemble des acheteurs de terrain on note que la demande est en fonction du prix. C'est une fonction généralement décroissante.

Si l'on désigne par QD la quantité demandée et P les prix pratiqués, le diagramme se présente comme suit :



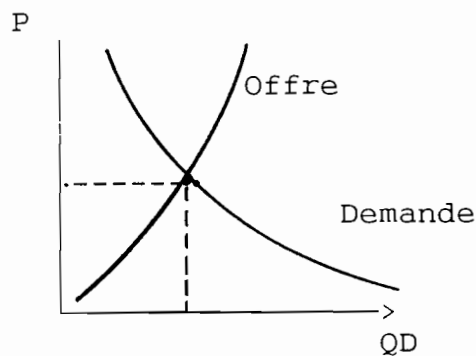
Analyse de l'offre en fonction du prix

A l'inverse, l'offre peut être en fonction du prix. Le diagramme explicatif se présente alors comme suit :



On peut assister à un phénomène dans lequel la quantité est en baisse de même que le prix ou l'inverse.

On peut donc chercher l'équilibre de ce marché, c'est-à-dire l'ensemble des positions acheteurs et vendeurs sur le marché qui se traduit par le schéma suivant :



On note que au point (P_0, Q_0) il y a équilibre entre l'offre et la demande.

On remarquera à la suite que l'excès de l'offre sur la demande entraîne la baisse des prix de même que l'excès de la demande sur l'offre implique la hausse des prix.

Ces variations de prix expliquent en partie le phénomène spéculatif. Le marché foncier est un marché élastique.

Les observations sur les facteurs qui interviennent dans la détermination du prix du sol urbain conduisent à l'examen des mécanismes de vente de terrain.

8.4. MECANISMES DE VENTE

8.4.1. Les causes de vente

Les raisons évoquées concernant la vente d'un terrain urbain sont variées. Les avis sont différents selon qu'il s'agisse de propriétaires à ressources faibles ou de propriétaires disposant de titre foncier, et aussi de la nature du droit de propriété.

Sur ce dernier point, nous avons constaté que de nombreuses parcelles collectives d'héritage à Bè sont vendues tout justement pour éviter les conflits de partage entre les familles. Le gain de la vente est partagé entre tous les ayants-droit.

Les causes de vendre exprimées par les propriétaires à revenus modestes s'articulent autour des besoins sociaux urgents. Le terrain constitue l'élément le mieux indiqué susceptible de procurer de l'argent dans un temps relativement court et de façon certaine. Rappelons que les ventes sont payées généralement rubis sur ongle.

Nous nous sommes interrogés sur l'usage que faisaient les propriétaires fonciers du produit de leur vente. Sans qu'il soit possible de connaître le montant exact nous avons cerné diverses destinations. Les ventes permettent au vendeur de faire face aux problèmes sociaux : maladie, funérailles, mariages, construction

d'habitation, frais d'instruction des enfants. Ils représentent 80% des causes de vendre. Il est à préciser que très peu de gens épargnent les revenus issus de la vente.

A partir de 1993, suite à des turbulences qui ont agité la vie socio-politique du pays, une nouvelle destination apparaît dans l'utilisation de la vente des terrains.

Les gains servent à payer des titres de transport et à assurer les cautions bancaires exigées par les services consulaires, aux jeunes désireux de se rendre en Europe ou aux USA. Pour l'Europe, c'est l'Allemagne qui est la destination la plus souhaitée à tel point que en 1999, ce pays a déclaré le Togo comme le second pays dont les ressortissants sont plus nombreux sur son territoire.

De même, il y a une affluence massive des jeunes vers les USA, au cours de ces dernières années. A noter que ces migrations sont encouragées par les USA eux-mêmes.

8.4.2. Localisation des terrains à vendre

On distingue deux catégories de terrains à vendre :

- Les terrains des zones approuvées. Les plans de lotissement sont conformes aux règles d'urbanisme.

- Les terrains non approuvés. Comme leur nom l'indique, les plans de lotissements sont encore dits de clandestins et ne sont

pas visés. Ces terrains sont situés dans les zones périphériques rurales, non atteintes par l'urbanisation.

8.4.2.1. Mécanisme de vente des terrains approuvés

Lorsqu'un propriétaire veut aliéner une parcelle nue, il prend contact avec son géomètre qui lui trouve un acquéreur. L'acquéreur peut aussi s'adresser directement au propriétaire, ce n'est pas exclu. Les acheteurs de cette catégorie de terrain sont des personnes de hauts revenus qui veulent acheter même si c'est cher mais acquérir finalement un immeuble sans litige. Les terrains approuvés ne présentent pas souvent des circonstances juridiques irrégulières. L'usage peut être direct ou futur.

Les avantages qu'offre un terrain approuvé résident dans son caractère légal. Les procédures sont longues mais on devient le propriétaire juridique du terrain au terme des formalités. C'est-à-dire que l'acquéreur pourra disposer d'un titre foncier s'il le souhaite. En cas d'expropriation, l'acquéreur est indemnisé au vu du titre foncier et au taux fixé par la loi (Loi de 1975 fixant les prix des terrains par zone).

Ensuite les zones approuvées sont équipées en eau potable, électricité, téléphone; le service de ramassage des ordures ménagères est assuré.

Le caractère trop onéreux des terrains approuvés est son principal inconvénient. Seules les personnes disposant des moyens financiers peuvent prétendre en acquérir. Le caractère sélectif

des acquéreurs favorise le monopole des bons terrains à bâtir par une minorité riche. Ce phénomène de rétention foncière s'explique par la constitution de réserves de terrain destinées à une revente au bout de quelques années à une plus-value de plus de 300%, pratique déjà décrite.

8.4.2.2. Mécanisme de vente des terrains non approuvés

Les zones non approuvées ne sont pas équipées en eau potable ni en électricité. Les plans de lotissement ne sont pas encore acceptés par le service d'urbanisme. Ce sont des terrains qui ne jouissent d'aucune protection juridique. Mais le propriétaire peut l'aliéner à son gré (vente coutumière).

Les clients de cette catégorie de terrains sont des gens de faibles revenus. L'avantage pour les personnes de modestes ressources est qu'elles acquièrent un terrain relativement moins cher. Après l'approbation de la zone, et l'implantation des équipements, ces terrains reviennent à un prix nettement inférieur à celui des mêmes terrains devenus terrains de zone approuvée. On réalise dit-on une belle affaire.

L'achat d'un terrain non approuvé s'effectue aux risques et périls de l'acquéreur. Comme il n'y a aucun système d'identification des propriétaires réels, le même terrain pourrait être revendu à d'autres acquéreurs par le même propriétaire.

Les contrats de vente ne sont pas opposables au tiers. Le risque donc de perdre de l'argent et de se lancer dans des procès interminables découragent les demandeurs des terrains illégaux.

De plus, lors de l'approbation de la zone, les plans de lotissement sont rassemblés dans le but de rectifier les tracés des voies. Dans cette optique, on crée de nouvelles servitudes de passage que les géomètres n'avaient pas prévues, ce qui fait que plusieurs parcelles tombent dans le domaine public de l'Etat, sans indemnisation, puisque les terrains ne possèdent pas de titre foncier. On peut même arriver à démolir les constructions sans indemniser les propriétaires.

Il y a donc un risque qui pèse sur les acquéreurs des terrains non approuvés. Les habitants des zones non approuvées vivent dans une peur constante d'être expulsés d'un jour à l'autre. C'est pourquoi d'ailleurs ils ne construisent généralement qu'un habitat précaire, provisoire.

Le processus de monétarisation des sols urbains et les mécanismes de leur cession ont une conséquence sur les typologies d'habitats observées dans le tissu urbain comme l'illustre le cas d'Adidogomé.

Nous aimerions aborder les conséquences issues de la hausse des prix des terrains à bâtir sur l'habitat.

8.5. LES CONSEQUENCES DE LA SPECULATION FONCIERE

La spéculation se définit, en se référant à l'expression de DUCROS (1970), comme l'homme qui tire parti d'une pénurie et qui confisque à son profit les plus-values découlant d'un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Cette définition traduit la situation qui prévaut à Lomé à la différence près que la pénurie des sols urbains dans ces zones est une fausse pénurie. Un simple parcours des quartiers montre qu'à côté des quartiers à forte densité existent encore des terrains inhabités. La capacité résidentielle est encore disponible, même dans les anciens quartiers.

Cette fausse pénurie, issue de la hausse des prix des bons terrains à bâtir, a des conséquences sur la qualité de l'habitat, et sur l'épargne.

8.5.1. Difficultés de logement et ségrégation de l'habitat

L'analyse de l'habitat actuel à Lomé et les systèmes d'échanges des terrains à bâtir suggèrent un diagnostic de l'actuel mécanisme de production de logement.

La situation de l'habitat présente des caractéristiques décrites précédemment et dues à plusieurs facteurs, dont les principaux sont :

- le fait qu'il réponde aux besoins de la population étant donné les affinités de cette forme d'habitat avec celui de la tradition togolaise ;

- les ressources qu'une famille peut consacrer au logement; celles-ci sont liées à la structure des revenus qui est à son tour déterminée par la structure de l'emploi;

- la politique poursuivie jusqu'à présent par les pouvoirs publics en matière de gestion urbaine et de logement.

Si nous avons déjà illustré le premier facteur dans les pages précédentes, les deux autres méritent quelques explications.

A Adidogomé la structure de l'emploi est caractérisée par la prédominance des travailleurs indépendants 71%, par rapport aux travailleurs salariés 30% dont (24,4% fonctionnaires et 4,1% soldats).

Les activités artisanales et commerciales qui intéressent plus de 55% de la main-d'oeuvre sont à 95% entre les mains de travailleurs indépendants.

Malgré la grande participation de la population féminine au travail, ce qui présente une source de revenu supplémentaire pour les familles, la structure de l'emploi, étant donné la faible valeur supplémentaire produite par le travail indépendant, détermine une structure bas et moyen-bas. 31% de la population dispose d'un revenu annuel moyen familial inférieur à 180 000 Fcfa, 34% d'un revenu familial compris entre 180 000 Fcfa et 300 000 Fcfa, 18% entre 300 000 Fcfa et 600 000 Fcfa, 13% entre 600 000 Fcfa et 1 800 000 Fcfa et 4% disposent d'un revenu supérieur à 1 800 000 Fcfa.

Cette structure des revenus conditionne fortement leur utilisation par les familles. En effet, dans les familles disposant d'un revenu annuel inférieur à 180 000 Fcfa, environ 75% sont destinés à l'alimentation ; l'épargne est nulle et seulement 7% sont disponibles pour le logement. L'épargne, c'est-

à-dire la partie de revenus disponible pour des investissements et éventuellement aussi pour l'achat ou la construction d'un logement augmente naturellement dans les quatre catégories de revenus supérieurs, dont les valeurs sont respectivement de 3% (en valeur absolue en moyenne 7 200 Fcfa), 10% (45 000 Fcfa), de 18% (216 000 Fcfa) et de 30% (750 000 Fcfa). Même si ces valeurs tiennent compte uniquement des revenus monétaires et qu'elles ne comprennent pas la valeur du travail fourni, comme c'est le cas avec l'autoconstruction, elles indiquent combien les ressources disponibles pour autre chose que la survie physique sont limitées.

La politique des pouvoirs publics en matière d'habitat a jusqu'à présent essentiellement consisté à contrôler l'expansion de l'habitat à travers la délivrance de permis de construire et l'approbation des lotissements, sans intervenir pour la production directe de logements sociaux.

Dans ces conditions et après l'analyse des systèmes de logement dans les quartiers, on constate que la situation actuelle est caractérisée par le fait que la majorité des habitants n'est pas en mesure d'acquérir, au prix du marché, une parcelle d'une zone non approuvée, a fortiori une parcelle approuvée pour y construire, parce que trop chère, ce qui les amène par conséquent à louer un logement. Le prix de location étant très élevé, l'utilisateur doit accepter de disposer d'un espace couvert assez réduit.

Le taux de densité d'occupation est donc déterminé par un coût d'usage élevé et n'est que partiellement compensé par une importante disponibilité d'espace à ciel ouvert. On peut, en moyenne, adopter l'hypothèse de 2,5 ménages par parcelle de 600 m² soit 240 m² par ménage. On a 41 ménages par hectare, soit 184 hab/ha. La densité nette est donc basse.

Le coût d'usage est à son tour déterminé par l'exigence de l'investisseur de tirer un certain bénéfice de l'opération ; pour ce faire l'opérateur doit donc tenir compte en plus des divers frais financiers d'un facteur principal ayant une incidence sur l'investissement : le coût de construction.

Par exemple, sur un espace de 240 m², il est possible de construire un logement de deux pièces de 3 m x 4 m ; si on considère un coût de 1 000 Fcfa le m² pour le terrain, et de 200 000 Fcfa pour la construction d'une pièce, l'investissement nécessaire pour un logement est de 240 000 Fcfa pour le terrain et de 400 000 Fcfa pour la construction, soit 640 000 Fcfa pour l'ensemble du terrain et du logement.

Avec 5% d'intérêt, cela équivaut à 32 000 Fcfa soit un montant global supérieur aux possibilités financières de la plupart des habitants de ces quartiers. L'investisseur doit donc normalement prévoir un intérêt largement inférieur à 5 %.

Par effet de l'accroissement de la rente urbaine et du coût de construction croissant déterminé à son tour par le caractère de la structure productive et par le coût toujours plus élevé de

l'argent, on peut dire que le coût d'usage des logements dans ces quartiers, du point de vue de l'investissement, peut encore être considéré comme bas.

Nous pouvons donc résumer en disant que l'actuel mécanisme de production de l'habitat a progressivement amené aussi bien à des conditions d'investissement non rémunératrices que, pour une grande partie des habitants de ces quartiers à :

- un coût d'usage élevé,
- une condition de l'habitat insatisfaisante.

Dans ces conditions, si les mesures et les procédures d'accès aux terrains à bâtir pour ces habitants ne sont pas modifiées, il est facile de prévoir à court terme l'étalement des quartiers de cours communes et le phénomène de bidonville pourrait réellement apparaître et s'étendre qu'on le veuille ou non. C'est là, en effet, la seule solution spontanée possible à la demande de logement de la population à bas revenus. L'habitat de bidonville permet en effet un coût d'usage bas parce que :

- le terrain peut être moins cher (terrain non approuvé)
- l'autoconstruction peut comporter un coût monétaire très bas à la limite nul pour les cases en feuilles de cocotier ou en objets de récupération.

Les coûts prohibitifs des terrains à bâtir n'ont pas uniquement impliqué une fausse pénurie de parcelles mais on note également une ségrégation au niveau de l'habitat. La population de hauts revenus est logée dans les quartiers planifiés où les constructions modernes sont offertes clé en main ou ils

construisent leur propre villa. Par contre, celle de revenus faibles est obligée de s'entasser dans les cours communes.

L'adoption par les pouvoirs publics de l'habitat administré comme mode de production pour résoudre les problèmes d'hétérogénéité spatiale, est perçu à cet égard comme un modèle plus ou moins abouti. Ce qui fait qu'à Lomé la ségrégation spatiale caractéristique des villes sud-africaines, ou des villes comme Harare, Salisbury, LAMBONY (1990) n'est pas observée. A Lomé, les quartiers se mélangent. Les interstices des belles villas sont occupés par des habitations de cours communes.

8.5.2. Détournement de l'épargne

L'énormité des plus values réalisées au cours de la vente des terrains traduit l'intéressement des affaires de terrain. Aussi la terre attire-t-elle les détenteurs de capitaux pour des placements à court et à long termes.

Sans la spéculation foncière, on peut penser que ces capitaux seraient orientés vers d'autres secteurs de l'économie, générateurs d'emploi.

Sur le plan urbanistique, une politique foncière qui permettrait l'achat de tous les terrains en centre ville, conduirait à la densification de ces quartiers et à la rentabilisation des réseaux hydriques et des équipements sociaux. En périphérie, la densité est tellement basse que les pouvoirs publics attendent plusieurs années avant d'équiper les quartiers

en infrastructures techniques et sociales surtout en voirie et réseaux divers.

Après l'appréhension des traits qui singularisent la monétarisation du sol et l'analyse des conséquences du phénomène spéculatif, il serait permis de se demander comment se fait-il que les prix des terrains à bâtir connaissent une évolution d'année en année alors qu'il existe bien des textes officiels qui interdisent toute vente à un prix hors des barèmes fixés par la loi.

Pour mieux cerner comment la question foncière est-elle manipulée par les acteurs, nous proposons l'analyse du comportement de l'utilisateur face aux normes administratives de l'utilisation du sol et les modalités d'intervention des pouvoirs publics en la matière.

9. LES DIFFICULTES D'APPLICATION DE LA LEGISLATION

Dans les pays à civilisation orale comme le Togo, les pouvoirs publics éprouvent des difficultés particulières à faire respecter les dispositions du plan d'urbanisme notamment celles qui réglementent l'usage du sol urbain.

Ceci va du non respect des emprises du domaine public ou privé à la transgression des lois régissant les transactions immobilières.

Plus d'un est effrayé de voir des maisons, fruit de plusieurs années de travail, portées la mention "A CASSER". Les propriétaires sont contraints de les démolir sous peine d'amende, pour les avoir bâties sur les terrains devenus espaces publics.

C'est ainsi qu'on est étonné de voir que les prix-plafonds des terrains fixés par l'administration ne rentrent pas en ligne de compte dans les négociations. Car ici, avant que le prix ne soit convenu, il faut l'avoir débattu. C'est ici qu'apparaît pour le même terrain deux contrats de vente : l'un portant le prix réel d'achat du terrain, l'autre, portant le prix qu'aurait été vendu le terrain si l'on avait respecté la loi. Il est établi pour besoin de la cause, à des fins purement administratives. C'est par cette voie que les vendeurs de terrain se soustraient de la contrainte des tarifs-plafonds imposés par la loi. Ils invoquent le principe de liberté à disposer de son propre bien, à l'aliéner comme on le veut.

Ainsi les usagers se frayent-ils des chemins pour contourner les réglementations de l'apropriation des terrains, et celles de la construction des logements.

On peut chercher à expliquer ces phénomènes.

Sur le plan technique, le non respect des emprises publiques par exemple, provient de la façon dont les terrains sont découpés ou lotis. Les géomètres au cours des travaux d'arpentage s'arrangent à créer des parcelles plus qu'il ne peut y avoir au détriment des emprises à réserver à la voirie. Les parcelles clandestines ainsi créées, après leur vente aux clients les moins informés, reviennent aux géomètres en augmentation de leurs honoraires.

Les usagers eux-mêmes agrandissent leurs parcelles, en rentrant jusqu'à 10 m voire plus, dans les emprises des voies lorsque celles-ci ne sont pas encore ouvertes à la circulation.

Pourtant, il existe des textes qui réglementent toutes les formes possibles d'occupation des terrains. Toutes ces distorsions aux normes urbanistiques posent la problématique de l'application de la législation dans les pays en développement comme le Togo.

9.1. LES USAGERS ET LES NORMES ADMINISTRATIVES D'UTILISATION DU SOL

L'application de la législation pose d'innombrables problèmes aux pouvoirs publics. Il faut dire que le droit écrit n'a pas complètement substitué la civilisation orale. La greffe de la législation nouvelle, écrite et policée, sur le mode de vie traditionnel la population, notamment sur les transactions immobilières, mérite une attention particulière.

Le taux des litiges et celui des infractions étendus à toutes les couches de la population, y compris les autorités créatrices des lois, en sont la preuve tangible. Les mesures juridiques destinées à résoudre les problèmes de l'application de la législation ne touchent qu'une minorité des affaires répréhensibles et ont montré, au cours de plusieurs années, leur insuffisance et leur inefficacité. Qui ne sait pas qu'à Lomé on a recours au Président de la République pour trancher les épineuses affaires foncières! Cela est dû aux nombreux freins et multiples obstacles à l'application de la loi.

En premier lieu, on peut noter la méconnaissance des textes par la population. Certains acteurs, en particulier les géomètres qui sont en première ligne de toutes les opérations foncières, au lieu d'exercer une action d'information en faisant connaître et comprendre le contenu des textes législatifs, prennent carrément des décisions contraires aux textes officiels lorsque leurs intérêts sont en jeu. La complaisance et la concussion qui entourent ce métier de géomètre font que les problèmes d'acquisition de terrain sont généralement devenus des affaires plutôt véreuses.

C'est ce qu'exprimait BOVI (1963) lorsqu'il dit : *«la notion de respect de la loi et de l'autorité, de rectitude dans les rapports avec les pouvoirs publics et de préoccupation de l'intérêt général ne sont pas encore fermement ancrées dans les consciences»*.

Au bouleversement des situations pourtant régulières devant la loi, se superpose l'indifférence manifestée par la population à l'encontre de la législation. On préfère respecter les lois coutumières d'inspiration religieuse qui président à la gestion des terres. Car croit-on ici que les coupables des torts fonciers ne seront plus acquittés au nom d'un quelconque bénéfice du doute quand bien même des charges suffisantes seront retenues contre eux.

Les règles qui contraignent les gens au respect des lois foncières coutumières se fondent sur des concepts métaphysiques, sur des tabous et des superstitions dont les infractions

occasionneraient des châtements redoutables des forces invisibles ou du dieu de la terre.

A. P. ROBERT (1971), analysant l'évolution des coutumes de l'Ouest africain, disait à propos : *«le droit coutumier africain primitif demeure profondément soumis aux conceptions métaphysiques et religieuses de ces peuples qui n'ont pas encore atteint un droit positif affranchi de la philosophie ou de la nature des choses»*.

Poursuivant les mêmes analyses HARTLAND (1924) écrit à propos du respect rigoureux des lois coutumières : *«tous sont absolument certains de s'attirer un châtement supranaturel et de s'aliéner la sympathie des autres membres du groupe, ce qui crée une atmosphère de terreur qui suffit à empêcher les infractions aux coutumes de la tribu»*.

Ainsi la peur de se voir exclure du groupe, la crainte de l'ostracisme autant que la crainte des puissances surnaturelles suffisent à maintenir le respect de l'ordre social. LOWIE (1924) illustre dans son célèbre ouvrage un autre degré du respect des coutumes et des lois traditionnelles des terres : *«on obéit beaucoup plus volontiers aux lois non écrites et à la coutume qu'à nos codes écrits, ou plutôt on leur obéit plus spontanément... Faire l'objet d'un ostracisme total pour les délits plus graves, c'est pour l'indigène un châtement terrible qui fait office de frein sans que, bien souvent, la crainte des peines à subir entre le moins du monde en ligne de compte»*.

Il faut ajouter encore le motif religieux. Certains crimes sont des péchés, ce sont des offenses aux puissances invisibles de l'univers qui appellent un châtement mérité au mépris de tout pouvoir séculier.

Si les lois coutumières semblent emporter l'adhésion et la confiance de la population, il faut rappeler qu'elles ne gardent plus actuellement leur authenticité. Avec l'évolution des mentalités, on n'a plus peur des dieux de la terre. Les coutumes se folklorisent, elles ne gardent que leur simulacre.

La fluidité de la maîtrise étatique tient non seulement aux responsables qui portent régulièrement entorse aux normes juridiques mais aussi à la persistance d'ensembles parapolitiques capables de rivaliser avec le pouvoir central. Certains d'entre eux ont une dimension transnationale, chefs politiques à la tête des ethnies dominantes. Cette position sociale, qui peut être économique ou politique, les dispense des lois contraignantes de disposition des biens fonciers.

Il faut prendre en considération aussi un phénomène qu'on avait très peu pris en compte jusqu'ici, que l'on peut qualifier de tribalisme étroit, qui installe dans les rouages de l'Etat les coteries ethnico-linguistiques avec leur cortège de népotisme, d'allégeance et de favoritisme, source de division, de sectarisme et de fanatisme culturel. L'appartenance à une ethnie dominante politiquement attribue des privilèges en matière de distribution des terrains administratifs ou de logement construit par les pouvoirs publics.

Les quartiers comptent à cet effet un grand nombre de ressortissants d'une même ethnie. Certains propriétaires refusent de vendre leur terrain à un client même solvable si son origine ethnique n'est pas celle que l'on désire dans le quartier.

Face au détournement des normes administratives et violation des lois régissant les transactions immobilières, les pouvoirs publics peuvent intervenir de différentes manières pour juguler la spéculation foncière et atténuer les pratiques hors la loi dans la production du sol urbain. Les formes que revêtent ces interventions feront l'objet de notre analyse suivante.

9.2. LES INTERVENTIONS DES POUVOIRS PUBLICS

La duplicité du système foncier et la permanence des droits coutumiers sur les terrains rendent difficile la disponibilité des terrains urbains pour les pouvoirs publics.

Pour faire face aux besoins d'espace et en vue d'influencer et de contrôler l'utilisation des espaces urbains, la politique des pouvoirs publics consiste à intervenir sous deux aspects :

- la constitution du domaine foncier public ;
- la constitution du domaine foncier privé.

En ce qui concerne la première, la procédure destine des terrains urbains au domaine foncier public de l'Etat. Ces terrains servent à prolonger les rues ou à les élargir, à créer des carrefours, ou à élargir les points d'intersection des rues etc.

Quant à la deuxième, la procédure destine les terrains des zones retenues au domaine foncier privé de l'Etat.

Les deux formes de constitution des réserves de terrains (réserves administratives) peuvent donner lieu à l'expropriation.

L'expropriation peut être décidée sans solliciter l'avis des propriétaires des immeubles. Ils sont informés par les rumeurs et par le passage des agents de l'urbanisme indiquant les maisons à démolir. Les propriétaires sont seulement "alertés" de quitter les lieux dans un délai fixé. Une indemnisation est prévue pour les immeubles touchés qui présenteraient une situation régulière au regard des documents d'urbanisme (titre foncier, permis de construire). En dernier ressort, un terrain de remplacement peut être proposé.

De toute façon, même en cas de contestation des propriétaires, leurs avis ne connaîtront aucune solution immédiate. C'est une décision administrative. Signalons que nombreux sont les propriétaires qui habitent dans les logements de leurs arrière-grands parents et qu'ils ne sont jamais préoccupés de la situation juridique du terrain ou des logements. Ils deviennent par conséquent des sans abris du jour au lendemain.

L'idée serait de construire sur ces espaces récupérés des logements sociaux ou des logements subventionnés. Ainsi les déguerpis trouveraient-ils aussi leur compte dans les opérations, ou trouveraient une sorte de compensation dans l'ensemble des interventions des pouvoirs publics. Il faut ajouter que le

caractère dualiste de la propriété foncière amène à la confusion totale des propriétaires qui devraient réellement bénéficier des indemnisations lorsqu'il s'agit surtout d'indemniser les biens collectifs. Cette situation déborde régulièrement l'administration, une administration elle-même routinière et monolithique, incapable de mesurer la grandeur des tâches et a fortiori d'assurer la direction des opérations.

Il est une autre intervention des pouvoirs publics qui fait recours au bulldozer. En effet, devant les problèmes d'insalubrité ou de l'étalement anarchique des habitats de bidonville sur des terrains dangereux et malsains, les pouvoirs publics interviennent pour assainir les parcelles soit par curetage, soit par restructuration ou rénovation entière des lieux. Le cas d'Akodesséwa en est un exemple. Les terrains ainsi récupérés sont destinés à une utilisation beaucoup plus commode: installation des équipements sociaux et techniques, implantation des infrastructures administratives etc.

De tout ce qui précède, ce qui paraît curieux, c'est que les justiciables ne se montrent guère à se décider pour saisir les tribunaux. Ils s'abstiennent par crainte de déplaire aux autorités. Ils hésitent à faire valoir leur droit par crainte de représailles. Ils ne peuvent même pas constituer un front uni, une association pour revendiquer leur droit, car le pouvoir voit dans toute association le germe d'un soulèvement politique et interprète la moindre des demandes comme une manifestation politique qu'il faut mater.

C'est ce que décrivait l'économiste antillais LEWIS (1966) en ces termes :

«Les plus actifs sont les hommes de mains chargés d'en imposer à la population ; mais les militants responsables eux-mêmes sont imbus de leur supériorité, et leur tendance à l'action arbitraire les rend redoutables... Le parti est une chose qu'il faut craindre, une chose qui veut inspirer la crainte, car c'est la base de son pouvoir».

Les tribunaux administratifs près desquels le justiciable peut introduire une plainte, n'existe que de nom. S'ils existent, ils n'ont jamais rendu aucun arrêt entre l'Etat et le citoyen.

La corruption qui s'installe dans les milieux judiciaires traduite par des décisions rendues en faveur des plus offrant a augmenté la vulnérabilité des justiciables.

On a constaté donc un attachement favorable à la justice coutumière qui procède sans tarder par voie de conciliation à régler les différends qui opposent les parties. A Bè, le chef Aklassou dispose d'une cour qui rend tous les lundis et jeudis des jugements pour les habitants du quartier, mais ces jugements ne concernent que les litiges qui opposent deux citoyens et non le citoyen à l'Etat. Sur la valeur de la justice coutumière, l'ethnologue TURBULL (1985) remarque :

«Les juristes occidentaux semblent avoir rarement sinon jamais compris que l'Africain a un concept différent de la loi, inséparable de la justice. Il considère que la fonction de la cour n'est pas de condamner et de punir, mais d'essayer de trouver des solutions au problème qui lui est soumis».

Citant un cas de condamnation à mort, manifestement injuste selon la conception traditionnelle, TURBULL ajoute :

«Beaucoup, aujourd'hui, à la suite d'expériences de même genre, ne recourent jamais à la justice moderne, même quand ils ont subi les torts les plus manifestes».

L'écoute dont ne bénéficient pas les citoyens face à l'Administration Publique appelle à l'analyse suivante.

9.3. LES PROBLEMES DE JUSTICE ADMINISTRATIVE

Les tâches de l'Etat, toujours plus nombreuses, et ses interventions massives de direction et contrôle du contexte socio-économique nécessitent l'adoption de procédures complexes se déroulant au sein de l'administration et ayant pour effet l'émission d'actes qui incident d'autorité sur les situation objectives des citoyens.

La tendance des administrations modernes est de privilégier deux aspects de la procédure administrative : d'une part l'efficacité de l'action administrative et l'assurance que les mesures prises répondent à des finalités concrètes d'utilité sociale, d'autre part accroître le niveau de participation de la population en institutionnalisant des formes de procédures plus complexes et "ouvertes" qui garantissent que tous les intéressés puissent être entendus. L'équilibre général de la mesure est ensuite garanti par une série de moyens administratifs qui vont de la prévision d'avis obligatoires et contraignants émis par

certaines commissions représentant des intérêts précis, aux possibilités de veto de la part des autorités supérieures, à la nécessité d'apposition de "visas d'exécution", en passant par d'autres formes de contrôle administratif de légitimité et/ou sur le fond.

Toutes les garanties internes et externes à la procédure n'empêchent toutefois pas que le contraste entre autorités (administratives) et libertés (du citoyen) débouche sur des situations irrémédiables, où le sujet intéressé par la mesure déplore une violation et une modification "in peius" de la situation subjective.

La conscience d'une contradiction insurmontable entre autorité et liberté a amené tous les systèmes juridiques à doter la mesure administrative, outre que des garanties précitées intrinsèques à la procédure, de garanties ultérieures se traduisant par des remèdes auxquels le particulier peut avoir recours pour obtenir des modifications aux mesures concrètes adoptées.

Du fait qu'il n'est pas possible de traiter longuement ce sujet nous rappelons simplement que ces garanties peuvent être articulées selon les schémas de principe suivants :

- a. Protection juridictionnelle de la situation subjective considérée lésée face à la justice ordinaire ;

- b. comme ci-dessus, mais face à des juges ad hoc (justice administrative dans ce cas on ne peut normalement avoir recours contre ladite mesure que sous le profil de la légitimité, en invoquant la violation et/ou fausse application de la loi, abus de pouvoir, etc...) ;
- c. Protection juridictionnelle exécutable uniquement après recours par voie hiérarchique à l'autorité supérieure à celle ayant pris la mesure ;
- d. Protection confiée à des organes à caractère mixte (avec des représentants de l'administration) ;
- e. Protection confiée exclusivement à l'autorité administrative qui, après avoir pris la mesure, estime aussi le recours d'éventuels intéressés.

Différentes estimations peuvent pousser à adopter l'un ou l'autre de ces systèmes : d'une part l'impératif d'efficacité ou de rapidité de l'action administrative peuvent inciter à limiter les garanties de protection juridictionnelle uniquement dans certains cas ne prévoyant normalement que des recours par la voie administrative, d'autre part les besoins de protection de la sphère des libertés personnelles face à des pouvoirs publics toujours plus "envahissants" poussent à la création d'instruments de protection juridictionnelle (la principale caractéristique de la fonction juridictionnelle est sa condition de tiers par rapport aux parties, qu'il s'agisse de particuliers ou de particuliers et administration).

Le Togo se trouve actuellement (après la réforme de l'organisation judiciaire, ord. 78/35) dans une situation intermédiaire : on prévoit une juridiction ordinaire de droit commun, des juridictions ordinaires spécialisées (tribunaux de Prud'hommes, tribunaux pour enfants) et des juridictions d'exception.

La justice administrative est confiée, en première comme en dernière instance, à la Cour d'Appel, dont les compétences sont toutefois énumérées de façon précise, sans offrir de clauses générales pour avoir recours à la Cour.

Dans tous les autres cas on peut donc considérer qu'il faut se reporter au type de protection prévu par la réglementation en question.

On peut donc en dégager une tendance - que l'on retrouve par exemple dans les normes promulguées en application de la réforme foncière - à saisir l'autorité même ayant adopté la mesure du recours présenté en première et dernière instance.

Dans de nombreux autres cas (par exemple des recours contre les instruments d'urbanisme) en l'état actuel de la législation, des doutes persistent sur l'existence de solutions juridictionnelles ou administratives accessibles aux particuliers.

Bien que l'on puisse être d'accord sur le fait que les exigences d'efficacité de l'action administrative sont sans doute aujourd'hui prioritaires par rapport à d'autres, il paraît

toutefois souhaitable qu'à court-moyen terme on parvienne à rationaliser le système juridictionnel ; cela devrait être réalisé dans le cadre de l'équilibre global du système institutionnel. Cette rationalisation devrait confier à des organes juridictionnels et donc garants - parce que tiers - de l'impartialité, dans la mesure la plus large possible, la protection des situations subjectives des particuliers prétendument lésés par les mesures de l'autorité administrative.

Une éventuelle proposition qui sauvegarde à la fois l'efficacité de l'action administrative et la protection des citoyens pourrait consister en l'institution d'une juridiction ordinaire spécialisée compétente à recevoir les recours contre les actes de l'Administration Publique dans le domaine foncier, de l'habitat et de l'urbanisme.

Le tribunal pourrait siéger en première et dernière instance ou jouir d'un droit d'appel limité et subordonné à la concession de permis par le juge a quo.

La mise en évidence du marché des terrains et l'analyse des mécanismes de cession et leurs conséquences ont tenté d'éclaircir globalement les difficultés d'utilisation du sol. Les difficultés de réglementation des surfaces constructibles et les inégalités socio-économiques que fait ressortir la situation actuelle ne sauraient être éliminées qu'au moyen des mesures ponctuelles visant l'intérêt général de tous les usagers.

Les difficultés d'application de la législation, la violation des lois et le détournement des procédures de transactions immobilières, le caractère brutal des interventions des pouvoirs publics demanderaient que l'on préconise d'autres normes de réglementation des terrains urbains. Il importerait donc que l'on détermine des méthodes nouvelles susceptibles de juguler la spéculation foncière et d'offrir des espaces suffisamment contrôlables par les pouvoirs publics.

Mais avant de nous lancer dans l'exploration des nouvelles méthodes, voyons au niveau de la fiscalité foncière et au niveau de l'aménagement de la voirie urbaine comment les immeubles urbains sont-ils gérés ? D'abord au niveau de la fiscalité foncière.

10. LES PROBLEMES DE FISCALITE FONCIERE

En jetant un coup d'oeil sur les budgets alloués aux communes togolaises, on comprend avec une aisance déconcertante que les municipalités ne peuvent pas entreprendre des projets de grande envergure en faveur de l'urbanisation sans d'autres formes d'aide des pouvoirs publics.

La crise financière a sonné le glas dit-on. Or la fin de l'Etat de providence qui marque la fin de ce siècle et au moment où l'urbanisation est entièrement assujettie au louvoisement des politiques économiques et surtout devant l'extrême précarité des ressources financières, on ne peut s'empêcher de s'inspirer de l'idée selon laquelle, l'un des principaux enjeux de l'urbanisation à venir tient dans la capacité des pouvoirs

publics à mobiliser leurs propres ressources pour financer la construction et l'entretien des infrastructures primaires non marchandes de la ville.

La question qui se pose est, d'une part de savoir quelles sources financières sont disponibles pour faire face à l'énorme besoin d'une ville primatale comme Lomé en continuelle mégapolisation, et, d'autre part d'identifier les modalités et les conditions pour que ces ressources soient effectivement disponibles.

Pour contourner ces apories financières, divers mécanismes d'autofinancement fussent-ils impopulaires sont envisagés en vue de permettre aux pouvoirs publics de prendre en charge eux-mêmes les problèmes de croissance urbaine, tout au moins en partie.

Dans cet élan d'autofinancement, on a pensé à la fiscalité foncière. Cela se justifie dans une certaine mesure du fait que chaque jour, les immeubles urbains font l'objet de diverses transactions et qu'il revient de plein droit aux pouvoirs publics de récupérer les plus-values foncières, parce que ayant participé à leur mise en valeur.

Des dispositions ont été prises dans ce sens à Lomé pour faire participer financièrement la population à la gestion de la ville, mais elles se sont heurtées à une situation qui mérite d'être examinée.

Si l'on s'accorde à reconnaître que la fiscalité foncière procure des recettes substantielles au budget des Etats, il n'en est pas de même au Togo. Si l'on s'en tient uniquement à l'année 1991, on s'aperçoit qu'elle ne représente que 0,3 % des recettes totales alors que les prévisions budgétaires l'estimaient à 1,3 % pour la même période.

Tout ceci pour deux raisons essentielles :

- les unes tiennent aux difficultés techniques de l'évaluation des biens fonciers, disons de détermination réelle des éléments taxables ;
- les autres, plutôt de nature administrative, sont liées à la complexité des modalités de recouvrement des impôts fonciers et des taxes foncières annexes.

Pourtant, les textes existent, une copie conforme du Code Général des Impôts de la France auquel on a apporté quelques modifications. L'ampleur de cette évasion fiscale exige que l'on examine la structure du système fiscal foncier notamment les dispositions relatives à la perception des taxes foncières ainsi que les mécanismes qui participent à l'évaluation des immeubles et les impôts qui s'y rattachent.

Sans trop rentrer dans les dédales de la technique fiscale foncière qui n'est pas l'intérêt de cette étude, nous voulons viser plutôt et avant tout à l'aménagement de l'évaluation des biens fonciers urbains, assorti d'un mécanisme de façon à en assurer un recouvrement équitable, et à l'agencer au mieux des impératifs de la justice et du rendement.

10.1. STRUCTURE DU SYSTEME D'IMPOTS FONCIERS

Il existe actuellement deux catégories d'impôts fonciers :

- La taxe foncière sur les propriétés bâties en abrégé :
TFPB (article 248 du Code Général des Impôts) ;

- La taxe foncière sur les propriétés non bâties, TFPNB
(article 265 du Code Général des Impôts).

Quelle est leur nature ?

10.1.1. Taxe foncière sur les propriétés non bâties

L'examen de la ligne de la taxe foncière sur les propriétés non bâties dans les recettes du budget général montre qu'elle n'est jamais alimentée. Elle n'est pas perçue. Pourtant, le taux de cette taxe est fixé à 2 % de la valeur vénale, et frappe tous les terrains urbains non bâtis des communes et des préfectures. Dans cette condition, elle devrait avoir une incidence financière relativement importante et un rendement non négligeable vu la croissance du territoire urbain au cours de ces dernières années. Cependant les renseignements recueillis auprès des services d'assiette et de recouvrement révèlent des résultats décevants. Cet impôt n'a jamais été évalué en tant que tel et par conséquent n'a jamais été perçu (voir tableaux 48, 49, et figures 38 à 43).

Tableau 48 : Tableau des prévisions et des recettes de 1988 à 1993 sans OTP, OPAT et d'autres Sociétés d'Etat.

Libellés	1988		1989		1990	
	Prévision	Recette	Prévision	Recette	Prévision	Recette
TFPB	140000000	104677914	140000000	125137242	390000000	159394870
TFPNB	nv	0	nv	0	nv	0
SFTBIB	nv	0	nv	0	nv	0
Total en milliards	32,5	30,6	33,6	29,7	34,9	32,2

Libellés	1991		1992		1993		1994
	Prévision	Recette	Prévision	Recette	Prévision	Recette	Prévision
TFPB	410763000	92063850	150000000	104783578	61800000	6660912	109338000
TFPNB	nv	0	nv	0	nv	0	
SFTBIB	nv	0	nv	0	nv	0	
Total en milliards	0,4	28,5	31,6	32,1	17,5	22,6	24,0

TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties.

TFPNB : Taxe foncière sur les propriétés non bâties.

SFTBIB : Surtaxe foncière sur les terrains non bâtis ou insuffisamment bâtis.

nv : non évalué;

Source : Ministère de l'économie et des finances.

Tableau 49 : Quelques budgets municipaux en 1992.

COMMUNES	BUDGET EN FCFA	POPULATION ESTIMEE (1992)	BUDGET PAR TETE D'HABITANT
LOME	1 608 428 000	800 000 hbts	2010
ATAKPAME	62 998 000	45 000 "	1400
KPALIME	55 635 000	40 000 "	1390
ANEHO	25 310 000	18 650 "	1357
KARA	60 882 000	50 000 "	1217
DAPAONG	30 000 000	30 000 "	1000
SOKODE	40 000 000	70 000 "	571

Source : SOHE, Etudes sur l'intervention des municipalités dans le domaine de la salubrité et de l'assainissement des communes, Lomé, 1997.

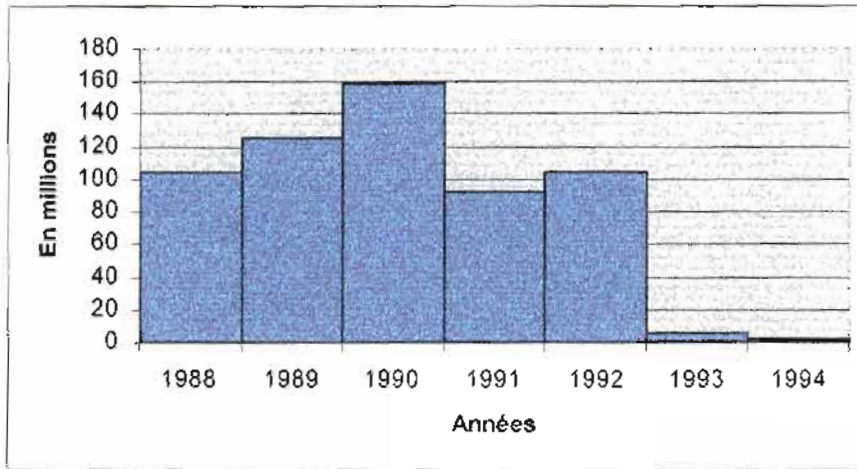


Fig.38: Evolution des recettes de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 1988 à 1994

Source : DZIWONOU ,2000 A partir des données du ministère Des Finances et de l' Economie.

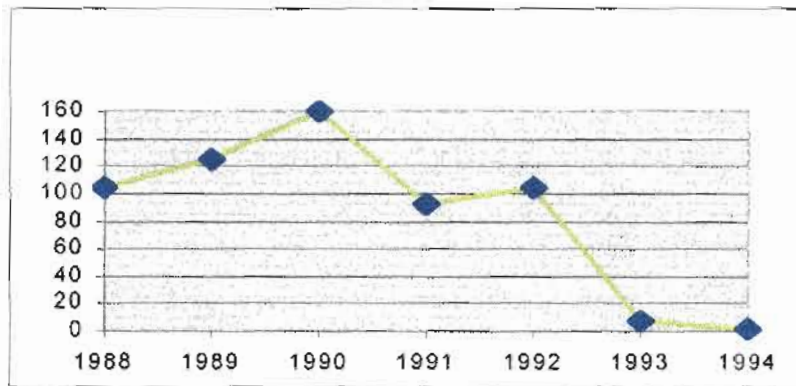


Fig39: Evolution des recettes de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 1988 à1994

Source : DZIWONOU ,2000 A partir des données du ministère Des Finances et de l' Economie.

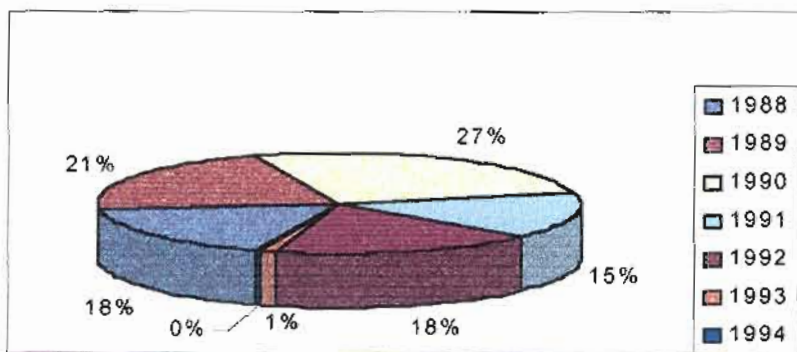


Fig.40: Evolution des recettes de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 1988 à 1994

Source : DZIWONOU ,2000 A partir des données du ministère Des Finances et de l' Economie.

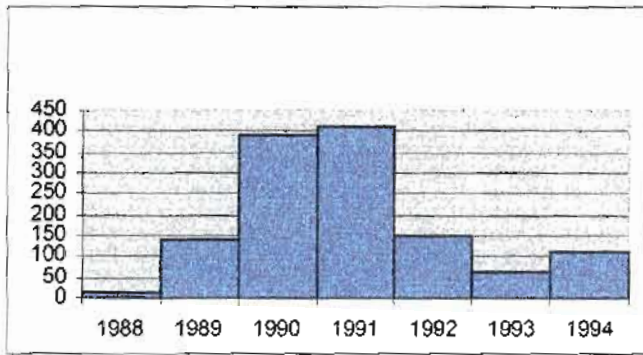


Fig41: Evolution des prévisions budgétaires de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 1988 à 1994

Source : DZIWONOU ,2000 A partir des données du ministère Des Finances et de l' Economie.

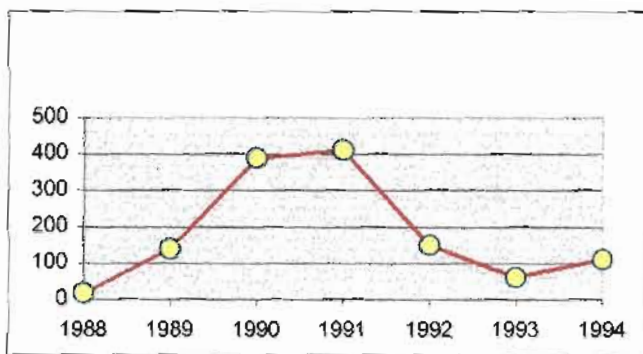


Fig.42: Evolution des prévisions budgétaires de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 1988 à 1994

Source : DZIWONOU ,2000 A partir des données du ministère Des Finances et de l' Economie.

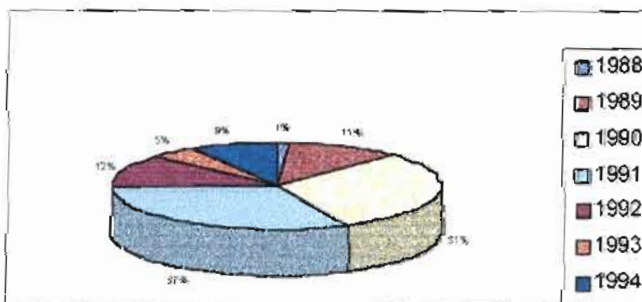


Fig.43: Evolution des prévisions budgétaires de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 1988 à 1994

Source : DZIWONOU ,2000 A partir des données du ministère Des Finances et de l' Economie.

Cette observation appelle des explications circonstanciées.

Tout d'abord, la taxe sur les terrains non bâtis a le mérite d'être érigée à compter du 1er janvier 1981 en impôt d'Etat étendu au niveau du territoire national sans toutefois frapper les terrains situés hors des communes et des préfectures. Mais le texte de cette taxe n'a cependant pas défini de manière précise les terrains imposables. Il s'agit certes de terrains urbains destinés à recevoir un bâtiment dont les normes de construction doivent être conformes au plan d'approbation. Les terrains à bâtir sont-ils seuls imposables ?

Comme la majorité construisent leur bâtiment sans permis de construire, comment alors connaître l'intention du propriétaire de bâtir un immeuble à usage d'habitation, à usage professionnel, à usage mixte et organiser la surveillance des travaux et du délai d'exonération prévu par le Code ?

Outre que ce texte paraît ambigu et incomplet, il est restrictif tant en ce qui concerne l'étendue territoriale que les éléments taxables. Des difficultés peuvent surgir également du fait de l'existence de deux catégories de terrains :

- Les terrains urbains taxés à un impôt d'Etat,
- Les terrains affectés à usage commercial ou industriel frappés d'une taxe municipale seulement.

On peut comprendre donc la complexité qu'il y a à évaluer cet impôt et à le recouvrer.

A la faveur des raccourcis de procédure, les taxes portent finalement sur les terrains à immatriculer, car le propriétaire demandant un titre foncier doit faire enregistrer son immeuble. Le droit d'enregistrement, qui est considéré comme la taxe sur les propriétés non bâties, est de 15 % de la valeur de l'immeuble dont 12 % au profit du budget général, 2 % au profit du budget de la préfecture, 1 % au profit de la commune. A noter que bon nombre de terrains ne sont pas immatriculés et de plus la taxation des plus-values réalisées à l'occasion de la cession des terrains en cause, est d'une part restrictive puisqu'elle laisse hors de son champ d'application les cessions des terrains situés hors des communes et des préfectures, et d'autre part, inopportune dans le cadre d'un impôt sur le revenu proportionnel ou progressif englobant toutes les plus-values immobilières.

L'analyse de la situation de la taxe foncière sur les propriétés non bâties nous conduit à celle qui concerne les propriétés bâties.

10.1.2. La taxe foncière sur les propriétés bâties

Cette taxe est de 10 % du revenu net cadastral des immeubles bâtis non productifs de revenu et 25 % du revenu net cadastral pour les autres immeubles. Elle n'est établie que pour la Commune de Lomé. En raison des difficultés quant au champ d'application de la taxe sur la valeur locative pourtant bien définie dans les textes du code, elle est assimilée à la taxe de voirie (taxe sur l'enlèvement des ordures) et à la taxe immobilière qui en fait n'a pas la nature fiscale d'un impôt foncier, mais plutôt celle

d'un véritable droit de mutation de jouissance (baux écrits et locations verbales d'immeubles). Pour ce faire, la ville de Lomé est divisée en plusieurs secteurs, chacun d'eux sous la responsabilité d'un contrôleur. Celui-ci est responsable de :

- la mise à jour ;
- l'évaluation de la valeur locative ;
- du contentieux.

En l'absence de bail (au bon vouloir du locataire), la valeur locative est établie sur la base d'un barème élaboré en 1955, donnant une valeur locative par pièce. Il convient de signaler que le texte instituant la taxe en cause n'a pas précisé les régimes de location, de maisons meublées, de fonds de commerce etc. de même les durées des baux, à durée limitée, à durée illimitée ou à vie, ainsi que leur nature (à loyer, à ferme, etc.).

Le contrôleur procède ainsi donc :

- la maison n'est pas louée : utilisation du barème ;
- la maison est louée : montant du bail s'il existe, sinon il utilise la valeur du barème.

La table donne trois catégories de maison :

- A : avec confort
- B : sans confort
- C : baraquement.

Chacune des ces catégories est divisée en 3 : minimum, moyen, maximum. L'évaluation des éléments taxables est laissée à l'appréciation du contrôleur. La subjectivité qui préside à cette évaluation et la classification contestable des immeubles

dans un espace urbain où le bâti est en pleine évolution constituent en somme la véritable source de mécontentement des contribuables. Nombreux sont ceux qui s'estiment imposés à tort. En effet selon que l'humeur du contrôleur soit bonne ou mauvaise, selon qu'il soit du même groupe ethnique ou non que le contribuable, selon les degrés de parenté, la valeur locative des immeubles varie sensiblement et ne constitue en aucun cas de référence sérieuse au calcul de l'impôt. Cet état de choses se traduit par le refus de payer l'impôt et explique aussi en partie le faible rendement de l'impôt foncier dans les recettes globales du budget général.

Outre les difficultés d'évaluation des éléments taxables esquissées ci-dessus, les autres difficultés tiennent aux modalités d'évaluation de la base d'imposition.

Ce qui va suivre tentera de clarifier la situation.

10.2. LES PROBLEMES DE CALCUL DE LA BASE DE L'IMPOSITION

La détermination de la valeur locative ou de la valeur vénale devant servir de base au calcul de l'impôt est confiée au Service du Cadastre en vertu de l'article 258 du CGI.

Or dans l'état actuel des choses, ce service ne s'occupe que des contrôles techniques de levés topographiques et ne dispose pas de moyens logistiques d'évaluation, en l'occurrence, la matrice cadastrale et le plan parcellaire.

L'absence donc du fichier immobilier présentant la liste exhaustive des propriétaires et les renseignements relatifs aux biens qu'ils possèdent, et le plan parcellaire indiquant de façon claire et précise les caractéristiques physiques des immeubles passibles de la taxe foncière, restreignent considérablement l'envergure de ces taxes et leur enlèvent le caractère de véritable impôt foncier. Il conviendrait donc qu'on adopte des critères d'évaluation beaucoup plus rationnels, incontestables, qui emportent l'adhésion massive des contribuables.

C'est ce que nous allons tenter de proposer en prenant en compte les caractéristiques du bâti et son évolution dans notre pays.

10.2.1. Mode de calcul de la surface pondérée et de la valeur locative des immeubles bâtis

10.2.1.1. Les principes directeurs

En s'inspirant de plusieurs modes d'évaluation notamment celui de la France (Revue de la Direction Générale des Impôts, 1982 : 41-56), la détermination de la valeur locative que nous proposons a deux principes :

- une classification beaucoup plus élaborée que celle de 1955 prenant en compte tous les éléments nouveaux taxables apparus dans le bâti depuis cette date : caractère architectural de l'immeuble, qualité de la construction, distribution du local, les équipements divers, le confort etc...(cf tableau 49a).
- schématiquement, le calcul de la valeur locative approchée d'un local se présente sous la forme suivante :

(cf tableau 49b) ;

Tableau 49a : Classification des locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires.

CRITERES A CONSIDERER	CARACTERISTIQUES GENERALES PROPRES A CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX							
	1er	2è	3è	4è	5è	6è	7è	8è
1. CARACTERE ARCHITECTURAL DE L'IMMEUBLE	NETTEMENT SOMPTEUX	PARTICULIEREMENT SOIGNE	BELLE APPARENCE	SANS CARACTERE PARTICULIER			ASPECT DELABRE	
2. QUALITE DE LA CONSTRUCTION	EXCELLENTE TRÈS BONNE		BONNE		COURANTE	MÉDIOCRE	PARTICULIEREMENT DEFECTUEUSE	
	Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité. Parfaite habitabilité.	Matériaux assurant une très bonne habitabilité.	mais construction d'une classe et d'une qualité inférieures aux précédentes catégories.	Matériaux utilisés habituellement dans la région assurant des conditions d'habitabilité normales mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents.	Construction économique en matériaux bon marché présentant souvent certains vices.	ne présentant pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc.		
3. DISTRIBUTION DU LOCAL	Très large conception des diverses parties du local		Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes.		Faible développement des pièces, dégagements, entrées etc.		Logement souvent exigü.	
Conception générale.	(Largeur des baies supérieure à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions)		(Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles).		Palliers souvent communs à plus de 2 logements		Dimensions réduites, même en ce qui concerne les pièces d'habitation notamment dans les constructions récentes.	
Pièces de réception*	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses.		Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces.		Existence, en général d'une pièce de réception : - dans les locaux anciens dès qu'il y a 4 pièces ; - dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces		En général, absence de pièces de réception	
Locaux d'hygiène*	Nombreux locaux d'hygiène bien équipés.		En général plusieurs salles d'eau.		Présence NECESSAIRE d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante.		Présence, au minimum, d'un cabinet de toilette avec eau courante.	
					En général absence de locaux d'hygiène dans les immeubles anciens		Absence très fréquente de locaux d'hygiène.	
4. EQUIPEMENTS	Nombreux postes d'eau courante inférieurs au local							
Equipements usuels								
Eau*								
WC*	Un ou plusieurs éléments par local		Présence fréquente dans les immeubles anciens		W.-C particuliers généralement intérieurs		W.-C particuliers parfois extérieurs	
			Présence habituelle dans les immeubles récents.		Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens.			
Climatisation centrale	Présence habituelle		Absence fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de 4 étages.		Absence très fréquente dans les immeubles anciens ; présence habituelle dans les immeubles récents de plus de 4 étages.		Absence habituelle dans les immeubles anciens ; présence habituelle dans les immeubles récents de plus de 4 étages.	
Ascenseur	Présence habituelle							
Tapis d'escalier de service	Présence habituelle (surtout dans les hôtels et palais)		Absence fréquente					
IMPRESSION D'ENSEMBLE (Caractère général de l'habitation)	GRAND LUXE	LUXE	TRES CONFORTABLE	CONFORTABLE	ASSEZ CONFORTABLE	ORDINAIRE	MÉDIOCRE	TRES MÉDIOCRE

* Ne pas tenir compte de ce critère pour les locaux affectés exclusivement à usage professionnel.

Tableau 49a (suite).

**CLASSIFICATION DES DÉPENDANCES BÂTIES
ET DES ÉLÉMENTS BÂTIS FORMANT DÉPENDANCES**

Nota. - Pour le choix de la catégorie, il convient de prendre en considération le fait que les dépendances bâties ne présentent pas, d'une manière générale, une finition aussi complète que celle des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Critères à considérer	Caractéristiques générales propres à chaque catégorie			
	A	B	C	D
Qualité de la construction (à titre principal):				
murs.....	Matériaux de bonne qualité.	Matériaux ordinaires utilisés habituellement dans la région, le plus souvent mis en oeuvre sans recherche et d'une façon économique.	Matériaux bon marché, légers, présentant souvent certains défauts.	Matériaux de qualité médiocre ; parfois même, absence quasi-totale de murs (hangars, etc.).
toiture.....	Habituellement, couverture en matériaux courants.		Le plus souvent, couverture légère.	
Équipement (à titre accessoire) :				
électricité.....	Présence habituelle	Présence assez fréquente	Présence peu fréquente.	
eau.....	idem	idem	idem	
Climatisation.....	Présence assez peu fréquente.	Présence exceptionnelle.	Absence habituelle	
divers.....	Selon la nature de l'élément, présence occasionnelle de bac à laver, de fosse de visite pour voiture automobile, etc.	Absence habituelle	idem	Absence habituelle.
Qualité du service rendu	Bonne protection ; fermeture complète et solide.	Protection suffisante ; fermeture complète et encore satisfaisante.	Protection sommaire ; parfois abris partiellement clos.	Protection des plus rudimentaires.
Impression d'ensemble	bonne	passable	médiocre	mauvaise

- schématiquement, le calcul de la valeur locative approchée d'un local se présente sous la forme suivante :

(cf. tableau 49b).

Tableau 49b : Calcul de la valeur locative approchée

Eléments de calcul	Partie principale du local 2	Dependance bâtie ou élément bâti formant dépendance 3
Calcul de la surface pondérée totale :		
1. Surface réelle des pièces et de leurs annexes .....	.....m ²	.....m ²
2. Surface comparative de la partie principale du local (1) .....	.....m ²	.....
3. Surface pondérée brute des éléments secondaires (autres que les pièces et leurs annexes (2)).....	.....m ²	.....m ²
4. Total -	.....m ²	.....
col. 2 = ligne 2 + ligne 3 .....	.....m ²	.....
col. 3 = ligne 1 + ligne 3 .....	.....	.....m ²
5. Correctif d'ensemble (3) :		
a. Coefficient d'entretien (3) .....	.....	.....
b. c. Coefficient de situation (4) -		
générale (±)	.....	.....
particulière (±)	.....	.....
d. Correctif d'ascenseur, le cas échéant (5) (±).....	.....	.....
Total .....	.....	.....
6. Surface pondérée nette (ligne 4 x total (ligne 5)).....	.....m ²	.....m ²
7. Equivalences superficielles (8) .....	.....m ²	.....m ²
8. Surface pondérée partielle (ligne 8 : col. 2 + col. 3).....	.....m ²	.....m ²
9. Surface pondérée totale du local (ligne 8 : col. 2 + col. 3) .....	.....	.....m ²
Calcul de la valeur locative :		
10. Valeur locative au m ² pondéré .....	.....	.....
11. Valeur locative approchée (ligne 9 x ligne 10) .....	.....	.....
(1) Application à la surface réelle (ligne 1) du correctif d'importance suivant le barème figurant au tableau A.		
(2) Surface des buanderies, caves, greniers, celliers, bûchers, terrasses et toitures - terrasses affectées d'un coefficient de pondération variable de 0,2 à 0,6 pour tenir compte de leur valeur d'usage.		
(3), (4), (5) et (6). Voir tableaux B, C, D et E.		

La détermination de la surface pondérée totale du local consiste à représenter celui-ci par un certain nombre de mètres carrés normalisés tenant compte de sa superficie réelle, de la nature des divers éléments qui le composent, de son importance relative, de l'état d'entretien de la construction, de la situation de l'immeuble dans la commune, de l'emplacement du local, ainsi que de son confort.

Conformément à ces principes, la surface pondérée totale du local sera obtenue comme suit:

- En affectant tout d'abord la surface réelle totale des pièces et de leurs annexes situées dans la partie

principale du local d'un correctif d'importance variable selon les locaux courants de même catégorie, de manière à obtenir la surface comparative de la partie principale du local (cf. tableau 49c) ;

Tableau 49c : Correctifs d'importance à appliquer à la surface réelle des pièces et de leurs annexes pour déterminer la surface réelle des pièces et de leurs annexes pour déterminer la surface pondérée comparative (ligne 2 sur le tableau 14).

CATEGORIES FONCIERES FONCIERES	LOCAUX DES IMMEUBLES COLLECTIFS							
	1ère tranche (les 20 premiers mètres carrés)	2è tranche		3è tranche (les mètres suivants) - Coefficient	1ère tranche (les 20 premiers mètres carrés) - Coefficient	2è tranche		3è tranche (les mètres carrés suivants) - Coefficient
		De 20 mètres carrés à	Coefficient			De 20 mètres carrés à	Coefficient	
		m ²				m ²		
1ère catégorie.....	3,00	400			2,60	360		
2è catégorie.....	2,50	320			2,20	260		
3è catégorie.....	2,10	240			1,90	200		
4è catégorie.....	1,70	160			1,60	140		
5è catégorie.....	1,45	110	- 0,90	0,75	1,35	90	- 0,90	0,75
6è catégorie.....	1,30	80			1,25	70		
7è catégorie.....	1,20	60			1,15	50		
8è catégorie.....	1,10	40			1,05	30		

- En cherchant ensuite la valeur d'usage, au regard de l'habitabilité générale du local, des éléments secondaires à l'exclusion de ceux situés dans les dépendances bâties (ou éléments bâtis formant dépendances) qui font l'objet d'une évaluation distincte : le service rendu par ces divers éléments est exprimé forfaitairement en appliquant à la superficie un coefficient de pondération variable de 0,2 à 0,6 ;
- Puis, pour tenir compte de l'état d'entretien de la construction (cf. tableau 49d), de la situation de l'immeuble dans le cadre général de la commune, ainsi que

de l'emplacement particulier du local (cf. tableau 49e), en appliquant un correctif d'ensemble :

- . d'une part, à la surface comparative de la partie principale du local augmentée, le cas échéant, en ce qui concerne la maison, de la surface pondérée brute des éléments secondaires de la partie principale ;
- . d'autre part, à la surface réelle (pièces et annexes) ou à la surface pondérée brute (éléments secondaires) de chaque dépendance bâtie ou de chaque élément bâti formant dépendance, le résultat constituant la surface pondérée nette du local ;

Tableau 49d : Détermination du coefficient d'entretien (ligne 5a du tableau 14).
Le coefficient d'entretien est déterminé conformément au barème ci-dessous :

Etat d'entretien	Coefficient
Bon.- Construction n'ayant besoin d'aucune réparation.....	1,20
Assez-Bon.- Construction n'ayant besoin que de petites réparations.....	1,10
Passable.- Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité.....	1
Médiocre.- Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties.....	0,90
Mauvais.- Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties.....	0,80

Tableau 49e1 : Détermination du coefficient de situation (lignes 5b et c).
Le coefficient de situation est égal à la somme algébrique de deux coefficients destinés à traduire, le premier la situation générale dans la commune, le second, l'emplacement particulier :

Appréciation de la situation (générale ou particulière)	Coefficient de situation générale	Coefficient de situation particulière
Situation excellente, offrant des avantages notoires sans inconvénients marquants.....	+0,10	+0,10
Situation bonne, offrant des avantages notoires en partie compensés par certains inconvénients.....	+0,05	+0,05
Situation ordinaire, n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent.....	0	0
Situation médiocre, présentant des inconvénients notoires en partie compensés par certains avantages.....	-0,05	-0,05
Situation mauvaise, présentant des inconvénients notoires sans avantages particuliers.....	-0,10	-0,10

Tableau 49e2 : Correctif d'ascenseur (ligne 5d).

Pour tenir compte de l'avantage ou de l'inconvénient résultant de la présence ou de l'absence d'ascenseur dans les immeubles collectifs, un correctif d'ascenseur, applicable à la seule partie principale du local, est déterminé conformément au bareme suivant:

Niveau du local	Coefficient à retenir	
	Immeuble avec ascenseur	Immeuble sans ascenseur
6è et au-dessus...	.	- 0,15
5è.....		- 0,10
4è.....	+ 0,05	- 0,05
3è.....		0
2è.....		0
1er.....	0	0
Rez-de-chaussée...	0	0

. Enfin, en attribuant aux divers éléments de confort une valeur superficielle particulière (cf. tableau 49f) ; ces équivalences superficielles, ajoutées à la surface pondérée nette, donnent la surface pondérée totale du local

Tableau 49f : Equivalences superficielles des éléments de confort (ligne 7)

Nature de l'équipement du local	Equivalences superficielles		Observations
	Partie principale	Dépendances bâties ou éléments bâti formant dépendance	
Eau courante	m ² 4	m ² 2(a)	(a) Equivalence, superficie applicable seulement lorsque la dépendance bâtie ou l'élément formant dépendance doit faire l'objet d'une évaluation distincte.
Electricité (par installation).....	2	2(a)	Quelle que soit l'utilisation du courant.
Installation sanitaire:			
- par baignoire.....	5	5	
- par receveur de douches, ou bac à laver.	4	4	
- par w.-c particulier	3	3	
- par lavabo et autre appareil sanitaire...	3	3	(Eviers exclus)
Egout (raccordement au réseau d').	3	»	Par local
Climatisation centrale (par pièce et annexe d'hygiène).....	2	2	Que l'installation soit particulière au local ou commune à différents locaux de l'immeuble.
Vide-ordures (par installation).....	3	»	Que le vide-ordures soit particulier au local ou commun à l'étage.

Les surfaces représentatives des divers éléments d'équipement sont indiquées dans le tableau ci-après, remarque faite que la liste des équipements qui figurent sur ce tableau présente un caractère limitatif.

A titre indicatif le tableau n° 49g donne le barème des coefficients de pondération moyens dont on se sert ordinairement.

Tableau 49g : Barème des coefficients de pondération

Groupe	Boutiques, magasins, etc.	Coefficient de pondération	Bureaux commerciaux commerces en étages, ateliers	Coefficient de pondération
1	Boutiques, magasins et autres sanitaires (cafés, restaurants, etc.).....	1	Pièce principale	1
2	Arrière-boutiques, réserves, débarras et autres dépendances à usage commercial, dégagements, sanitaires, etc.....	0,33(1)	Annexes diverses, réserves, débarras, dégagements, sanitaires, etc.	0,50
3	Sous-sols aménagés (placards; cloisons; sols parquetés, cimentés ou carrelés, etc).....	0,20(1)		0,20
4	Caves et greniers.....	0,10(2)		0,10

(1) Taux de 0,33 et 0,20 respectivement portés à 0,50 et 0,25 lorsque l'arrière-boutique ou le sous-sol constitue un élément de l'exploitation appréciable : laboratoire (pharmacien, photographe, charcutier, etc.), salon d'essayage (couturier, tailleur, etc.), petit atelier (bijoutier, horloger, etc.), salle de réunions, locaux sanitaires (grands cafés, restaurants, etc).

(2) Taux porté à 0,15 lorsque la cave présente une unité particulière pour le commerce (marchands de vins, restaurants, etc).

L'application de ces coefficients aux surfaces réelles des différentes parties composant un local commercial ou artisanal permet d'obtenir la surface pondérée de ce local.

Exemple : local commercial d'une surface réelle de 140 m² et 4m de façade.

Tableau 49h : Calcul de la valeur locative.

Consistance	Surface réelle	Groupe	Coefficient de pondération	Surface pondérée
Magasin	m ² 25	1	1	m ² 25
Arrière-boutique	18	2	0,33	20
Débarras	15	2	0,33	20
Réserve	27	2	0,33	20
Sous-sol d'exposition	20	3	0,20	4
Cave	10	4	0,10	3,50
Grenier	25	4	0,10	3,50
	----- 140			----- 52,50

Nota.- Si le loyer est de 5.600 F, la valeur locative au mètre carré pondéré ressort ainsi à :

$$\frac{5.600 \text{ F}}{52,5} = 106 \text{ F}$$

10.2.1.2. Calcul de la base d'imposition

La valeur locative est finalement obtenue en multipliant la surface pondérée totale du local ci-dessus explicitée par la valeur locative au m² pondérée.

C'est cette valeur locative qui servira de base de l'imposition.

En ce qui concerne les propriétés bâties, cette base de l'imposition sera le revenu net cadastral, c'est-à-dire, la valeur locative diminuée de 50 % (art. 260 du CGI). Rappelons que le taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties est fixée à :

- 10 % du revenu net cadastral pour les immeubles affectés à l'usage d'habitation principale et personnelle;
- 25 % pour les autres immeubles.

Quant aux propriétés non bâties, la base de l'imposition est la valeur vénale de l'immeuble, c'est-à-dire, la valeur locative diminuée de 80 %. Et le taux de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est fixé à 2 % de la valeur vénale de l'immeuble (art. 272 du CGI).

Ainsi, le revenu net cadastral et la valeur vénale obtenus à partir de la valeur locative peuvent servir de base de l'imposition et partant au calcul de l'impôt.

En proposant ce mode de calcul de la valeur locative, nous voulons rationaliser l'approche actuelle par un traitement scientifique et équitable de tous les immeubles passibles de la taxe foncière et assurer à la fois un rendement beaucoup plus important de l'impôt foncier qu'il l'est aujourd'hui.

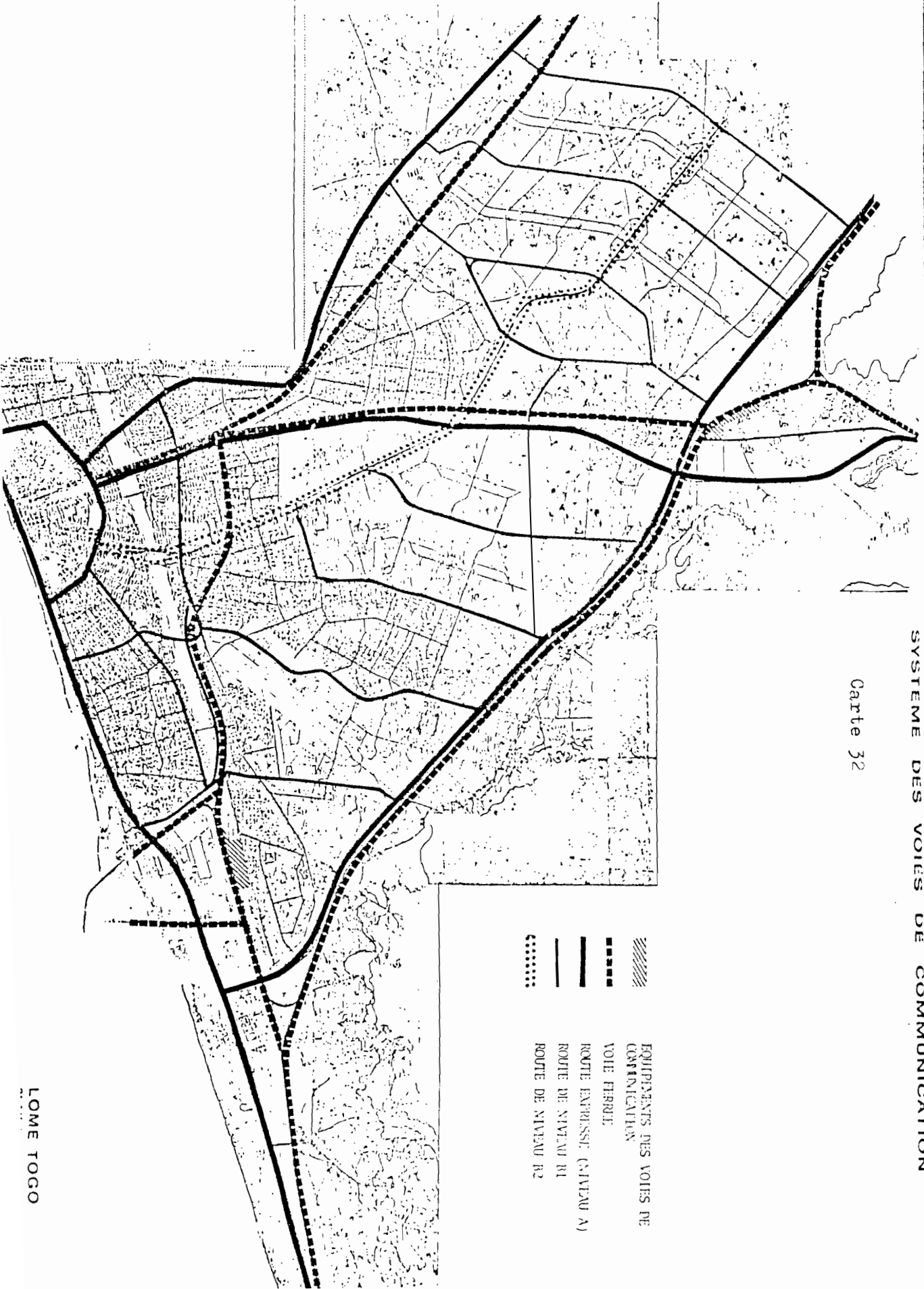
La gestion des propriétés bâties et non bâties est liée aussi à l'identification géographique de celles-ci et plus généralement à l'aménagement des voies de communication urbaines. On ne peut donc s'empêcher de jauger la situation que représentent les voies et les immeubles qui les allongent au regard de la toponymie urbaine et au niveau de la nomenclature odonymique. C'est ce à quoi la suite s'emploiera.

11. LES PROBLEMES DE L'AMENAGEMENT DES VOIES DE COMMUNICATION

11.1. NATURE DES VOIES DE COMMUNICATION






L'organisation de l'espace urbain est fonction aussi des réseaux de communication. Les quartiers ne sont pas disloqués mais soudés entre eux par des voies.

Mais la problématique de la trame urbaine de Lomé, née d'un espace urbain parcouru de jour en jour dans ses trois dimensions de réseaux entrecoupés de servitude nous amène à nous interroger sur la serviabilité de l'actuel système de production spatiale des voies de communication.



SYSTEME DES VOIES DE COMMUNICATION

Carte 32

-  EQUIPEMENTS DES VOIES DE COMMUNICATION
-  VOIE FERREE
-  ROUTE EXPRESS (NIVEAU A)
-  ROUTE DE NIVEAU B1
-  ROUTE DE NIVEAU B2

LOME TOGO

Le constat qui s'impose dans l'analyse de l'évolution de la ville de Lomé est que la voirie ne suit pas du tout la croissance de la ville. Un réseau inachevé, long de plus de 130 km et réparti en 62 km de réseau primaire dont 56 km revêtus et 71 km de réseau secondaire, dont 23 km revêtus, permet à la population de se déplacer dans des conditions souvent précaires voire difficiles (SEGBOR, 1997:401).

Dans sa forme actuelle, on considère que la voirie de la ville de Lomé occupe à elle seule, 20 à 25% de la surface habitée (BIRREGAH, 1996). Elle comprend toutes les voies de circulation: les rues, les boulevards, les avenues, les aires de stationnement, les voies piétonnières, où la circulation des véhicules est interdite ou impossible, etc. Elle se caractérise comme dans toute ville d'abord par sa multifonctionnalité et par la multiplicité et la diversité des usagers qu'elle rassemble.

Les voies servent naturellement au déplacement des hommes à pieds ou en automobile; c'est également le lieu par excellence d'activités économiques et de ce fait, on lui accorde une attention particulière.

Si on se limite à la fonction de circulation des véhicules, on distingue 4 sortes de voies suivant leur localisation au sein de la zone urbanisée. Il y a :

- les voies de transit qui permettent de traverser ou de contourner la zone urbaine ;

- les voies d'accès qui assurent la communication entre l'extérieur et l'intérieur de l'agglomération (par exemple la nationale 1, 2, 3, 4).

Ces deux catégories de voies se raccordent au réseau interne des voies qui sont :

- les voies de distribution entre quartiers,
- les voies de desserte qui structurent les quartiers.

De part leur hiérarchie, on distingue :

- les voies rapides, qui sont des voies de dégagement ayant une emprise de 50 m. Exemple : le Boulevard Eyadéma;

- les voies artérielles : ce sont les voies d'emprise variant entre 20 et 30 m, par exemple l'Avenue de la Libération;

- les voies de distribution qui servent de relais entre la voirie primaire et la voirie tertiaire ; elles facilitent les liaisons internes entre les pôles secondaires. l'emprise est de 15 à 20 m;

- les voies de desserte : elles servent uniquement à l'intérieur des quartiers. L'emprise va de 10 à 15 m.

L'ensemble de ces voies se regroupe en voies à revêtement bitumeux représentant 125 Km, en voies pavées 17 Km et le reste en voies en terre.

L'orientation géographique sur ces voies pose énormément des problèmes à défaut d'un adressage adéquat, et ce pour de multiples raisons.

11.2. LES PROBLEMES ODONYMIQUES

En focalisant l'observation sur l'ensemble des voies de communication et le système de leur dénomination, on s'aperçoit qu'elles présentent à elles seules des caractéristiques particulières et suffisantes pour être justiciables d'un traitement particulier. L'on peut donc comprendre du coup le besoin qu'expriment des sociétés organisées de structurer géographiquement l'orientation et tout déplacement des personnes sur le territoire urbain. Les noms de lieux forment, disait KURTH (1971), *«un mystérieux réservoir de souvenirs, dont beaucoup sont contemporains des premiers âges d'un peuple, et qui, tous, ont quelque chose à nous raconter sur les hommes et les choses du passé»* p. 133. Mais les noms de lieux, disait BOILEAU (1971), dans l'introduction de son ouvrage sur la toponymie dialectale, *«n'appartiennent pas qu'au passé : dans la mesure où ils survivent dans la mémoire des hommes, dans la mesure aussi où il s'en crée de nouveaux, au gré des nécessités nouvelles, ils reflètent aussi, indirectement mais fidèlement, un des aspects de la réalité linguistique, d'aujourd'hui»* p. 144. Forte de ces considérations, la suite de cette étude voudrait s'inscrire dans l'analyse odonymique de la production spatiale des voies de communication urbaines. Elle se propose de faire une nouvelle approche de la toponymie urbaine axée essentiellement sur l'élaboration d'un guide odonymique qui, par la formation de systèmes de noms de voies de communication, favorise le repérage des lieux urbains, facilite le déplacement des hommes et la circulation des marchandises tout en sauvegardant le patrimoine culturel municipal.

Pour comprendre la suite de notre étude et cerner la portée significative des problèmes liés à l'aménagement des voies de communication urbaines, il nous apparaît important de définir dans un premier temps les termes utilisés dans le texte.

11.3. ODONYMIE URBAINE

L'odonymie urbaine est une branche de la toponymie, celle-ci étant la science qui a pour objet l'étude et la gestion des noms des lieux; elle désigne aussi des noms de lieux d'une région. L'objectif de l'odonymie urbaine est la dénomination des voies de communication (ou voies de circulation) et l'étude des odonymes. A noter que les expressions voies de communication et voies de circulation doivent être considérées comme synonymes au sens large de passage qui permet d'aller d'un lieu à un autre. En dépit de cette identité de sens, le terme circulation met davantage l'accent sur l'allée et la venue à l'intérieur d'une artère alors que le terme communication comporte plutôt l'idée d'un déplacement selon une finalité particulière, ayant un point de départ et un point d'arrivée précis. A ce titre, l'expression voie de communication doit être préférée. Les odonymes constituent des noms de lieux qui désignent ou déterminent des voies de communication. Par delà la définition, l'existence de cette facette de la toponymie correspond au besoin qu'ont beaucoup de sociétés organisées de structurer géographiquement l'orientation des personnes qui les composent dans un espace vital que la ville FOURCAUDAUT (1978), puisque, disons-le, la mobilité des personnes est essentielle au fonctionnement de la ville et inhérente à la fonction d'échange qu'elle assure (GODARD

1993). Cependant, il faut aussi accorder à la compréhension ou au contenu de cette définition que le rôle d'un nom de lieu ou d'une dénomination de voie de communication consiste à témoigner de la vivacité du patrimoine culturel et historique d'une société malgré les points de vue urbanistique ou géographique exprimés comme besoins essentiels. L'origine de l'odonymie fut, quant à STEPHANE (1977) dans son dictionnaire des noms de rues, d'abord orale et la référence univoque à l'odonyme écrit fut l'aboutissement d'un consensus afin de particulariser et d'uniformiser l'orientation ou tout déplacement sur un territoire donné.

Ainsi, un odonyme se compose-t-il de 3 éléments principaux:

- le générique ou type d'entité,
- le spécifique,
- article et particules de liaison (liens syntaxiques ou toponymiques).

L'équation odonymique s'écrit :

N	=	G	+	S
Nom de lieu	=	Générique	+	Spécifique

11.3.1. Le générique ou type d'entité

Ce terme désigne la partie de l'odonyme qui permet de reconnaître de façon générale la nature d'une voie de communication ; en voici quelques exemples d'usage courant : rue, avenue, boulevard, route, etc... Il faut se souvenir qu'ici comme ailleurs la nature d'une voie prend de l'importance selon son

contexte (rural ou urbain), selon sa dimension (emprise, ou d'autres aspects techniques) et selon sa fonction (tourisme, commerce, loisir, sécurité, transport, etc...). L'absence de "générique" dans l'odonyme provoque et permet l'abstraction ou le rejet d'une partie terminologiquement et toponymiquement essentielle dans la dénomination de la réalité odonymique. Les conséquences de l'absence d'un générique (sur les cartes, dans l'affichage odonymique) s'expriment par l'imprécision de l'adressage, par l'ambiguïté de l'orientation et plus directement par une source de problèmes diversifiés au niveau de la sécurité publique (service d'ambulance et les services de secours contre-incendies etc...). Par contre la normalisation des génériques en restreint l'étendue des points de vue toponymique et terminologique ; cela signifie qu'il faut faire attention à la différence exprimée soit par la nature de la voie, soit par la notion véhiculée par l'usage :

Générique/entité (réalité)

A

GENÉRIQUE	ENTITE (réalité)
-----------	------------------

Ex : Chemin Saint-Strebler

Rue

Explication : Réalisme de la notion référant à un usage historique : le générique "Chemin" est acceptable.

B

GENÉRIQUE	ENTITE (réalité)
-----------	------------------

Ex : Côte de Bè

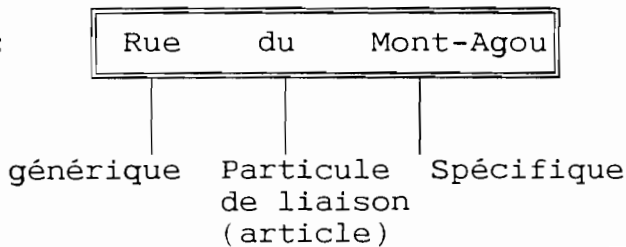
Côte, Rue

Explication : Le générique "côte" est acceptable des points de vue terminologique et toponymique parce qu'il y a superposition possible et acceptable des entités (réalités). Dans l'exemple "B" la réalité (entité) "rue" se superpose à l'entité toponymique "coteau" pour récupérer le générique toponymique "côte" ainsi dénommé en odonymie.

11.3.2. Le spécifique

Il s'agit de la partie de l'odonyme qui particularise la nature générale de la voie de communication. C'est à cette partie de la dénomination qu'est intégrée le contenu culturel, c'est-à-dire les points de vue historique, ethnologique, toponymique et linguistique de l'aspect référentiel. En somme, le spécifique permet de déterminer les qualités d'une réalité odonymique par rapport à une autre (une rue X par rapport à une rue Y) ; la partie spécifique peut alors viser l'ordonnancement (1ère ou 3è Avenue), l'histoire (rue du 27 avril), de la culture ou de la langue (rue des Evala). Afin d'éviter les formes banales, les intervenants municipaux ou odonymiques utilisent des termes relevant des valeurs patrimoniales, historiques et culturelles. Ainsi, il faut donc retenir et toujours répéter que si le générique situe la réalité selon la nature de la voie, le spécifique en détermine la qualité référentielle.

Ex :



11.3.3. Articles et particules de liaisons (liens syntaxiques ou toponymiques)

Ce titre ne doit évoquer dans l'esprit qu'un exemple particulier des liens possibles qui existent entre le générique et le spécifique et entre les éléments du spécifique. Les articles en français ou les particules de liaison constituent des outils importants de la normalisation odonymique et prennent une place importante ou déterminante entre le générique et le spécifique de l'odonymie. Exemple : l'utilisation de la préposition "de".

S'il s'agit d'une référence patronymique nobilaire, la première lettre de la préposition sera en caractère "majuscule dit haut de casse" comme dans l'exemple suivant :

Rue De Marillac

(en référence à Michel de Marillac, homme d'Etat français né à Paris et ayant vécu entre 1563 et 1632).

Si la préposition "De" était écrite avec un "d" minuscule, il faudrait alors comprendre que l'odonyme suivant :

Rue De Marillac

se réfère à un nom de lieu identifiant une ancienne commune de France.

L'utilisation des articles et particules de liaison sera toujours problématique avec les formes patronymiques dans la mesure où l'usage consacre une différence d'utilisation ou encore

dans la mesure où les contacts interlinguistiques confirment la règle de l'opposition qui est d'un usage ou d'un comportement syntaxique pour le moins teinté de subjectivité qu'il est difficile de définir.

Ex : Rue London au lieu de Rue de London
(abstraction faite de la référence patronymique).

La justification de l'origine patronymique d'un nom utilisé comme toponyme permettrait et consacrerait dans l'usage odonymique l'élision de la particule de liaison "de" comme un automatisme culturel acquis que les onomasticiens auront un jour "éclairé" afin que les odonymistes puissent en justifier le pour ou le contre à la postérité et surtout d'en rendre uniforme l'affichage correspondant.

Comme nous venons de le voir, un système de noms de voies de communication est un arrangement spatial d'éléments génériques (rues, avenues, boulevards, etc...) ou d'éléments spécifiques (rue des Flamboyants, Avenue de la Kozah etc...) suivant une certaine logique. Cet arrangement peut avoir été constitué entre les éléments génériques, entre les éléments spécifiques, ou encore à la fois entre les éléments génériques et spécifiques.

11.3.4. Un modèle sémiotique acquis

L'odonymie se réfère dans sa réalité linguistique à la vie des signes au sein d'une société. Pour une compréhension plus spécifique ou particularisante du toponyme ou de l'odonyme dans ce contexte, on peut se référer à l'ouvrage de Jean-Yves DUGAS (1975) : *"La nature de la toponymie"* dans lequel

l'individualisation sémiotique est définie et expliquée suffisamment pour comprendre le modèle odonymique proposé que nous considérons comme une acquisition inconsciente chez la personne en contexte odonymique ou un automatisme rapidement acquis.

Alors, comment s'élabore le processus mental dans la création d'une dénomination odonymique ? Pour une compréhension simplifiée, acceptons que l'odonyme puisse constituer un équivalent du signe linguistique. Il faut être capable à ce moment et simultanément de différencier l'écart conceptuel possible entre le générique et le type d'entité. Précisons notre pensée en disant que le générique et le spécifique (parties constituantes de l'odonyme) permettent de découvrir mentalement la fonction de l'odonyme en tant que signifiant et signifié.

Aussi le message graphique transmet d'une manière définitoire les réalités techniques et culturelles. Nous retenons conséquemment trois moments de perception dans la compréhension d'un odonyme ; c'est à l'aide du triangle sémiotique imaginé par ODGEN et RICHARDS (1988) que nous essayerons de fixer toute la compréhension et l'extension de sens que peuvent contenir les odonymes.

ODONYMIE = Signe linguistique

1. SIGNIFIE :

Message physique
représenté mentalement.

2.

SIGNIFIANT

3.

REFERANT

Image phonique réunissant
le générique et le spécifique ou
la réalité technique et culturelle.

La réalité physique ou
topographique corres-
pondant à l'entité.

Correspondance du triangle sémiotique.

Ex : Rue de la Rivière.

Boulevard de la Rivière de l'Est.

1. Les messages physiques représentés mentalement exprimant l'idée d'une rue ou d'un boulevard.
2. Images phoniques (acoustique) différentes signifiant le "Boulevard A ou la rue B".
3. Réalités référées ; telle rue ou tel boulevard au lieu des autres réalités.

A la lumière de toutes ces précisions, il convient à présent d'examiner la problématique des voies de communication dans la ville de Lomé, ce qui nous permettra de cerner son état odonymique actuel.

11.3.5. Problématique des noms de voies de communication

11.3.5.1. Historique

L'intérêt pour l'odonymie se fit remarquer à Lomé à partir de 1910, période à laquelle quelques voies du quartier résidentiel et administratif furent dénommées et élargies aux quartiers périphériques par le service de la voirie. Exemples : Avenue Général de GAULLE, Boulevard Circulaire, Rue du Chemin de fer, Avenue des Champs de courses, etc... Cette action importante pour l'époque fut quelque peu modeste du point de vue analytique puisque la fonction d'officialisation et de normalisation dudit

service ne s'appliquait pas encore spécifiquement à l'odonymie. C'est à partir de 1980 que de véritables projets odonymiques sont activés prenant le relais de ceux de 1925, 1950 par des organismes privés ou publics qui d'ores et déjà constataient une situation d'ambiguïté et de confusion dans l'identification des voies de communication. Quelques grandes artères furent ainsi dénommées ou dénommées de nouveau. Exemples : Boulevard du 13 Janvier, Avenue du 24 Janvier, Rue de Bassar, etc... Mais la ville ne cesse de se chercher pour reprendre l'expression de CHATIN (1975), et l'effort de la municipalité ou des urbanistes, fut-il audacieux, n'aurait aucun sens, s'il ne recueillait l'adhésion de ceux pour qui la ville est destinée. Quelle est donc la situation actuelle des noms des voies de communication? Ce qui va suivre s'attellera à jeter des clarifications.

11.3.5.2. La problématique odonymique

Un inventaire des dénominations des voies de communication réalisé en Juin 1994, revu en mars 2000, a permis de constater qu'à Lomé l'organisation de ces dénominations était dérisoire. Cet état ponctuel odonymique faisait comprendre la limite des initiatives administratives ou culturelles que prenait chacun de son propre chef, comme si la capacité dénominative existait sans règles ou sans critères et était sertie dans des modes aléatoires au gré de l'imagination des promoteurs et des administrateurs ou de chaque personne.

En effet, de notre enquête réalisée en juin 1994 à celle de mars 2000, seules 117 voies de communication sont officiellement dénommées dont : 20 dans le quartier administratif soit 20%. Exemples : Avenue G. Pompidou, Avenue Sarakawa, Avenue des Nîmes, Rue de la Gare ; 97 dans les autres quartiers de la ville soit 82%. Exemples : Rue Kadjando, Rue des Hydrocarbures, Avenue Jean-Paul II avec beaucoup plus de régularité dans les zones situées au Sud de la lagune.

REPARTITION SPATIALE DES VOIES DENOMMEES

1) Génériques utilisés

Tableau 50 : Génériques utilisés.

Générique Zone urbaine	Boulevard	Avenue	Rue	Place
Nord de la lagune	9 (8%)	10 (9%)	21 (18%)	-
Sud de la lagune	6 (5%)	18 (15%)	53 (45%)	2
Total	15 (13%)	28 (24%)	74 (64%)	2

Source : Notre enquête, mars 2000.

2) Génériques non utilisés

- | | | |
|-------------|-------------|-------------|
| - Route | - Cours | - Promenade |
| - Allée | - Croissant | - Rang |
| - Carré | - Esplanade | - Square |
| - Carrefour | - Parc | |
| - Chemin | - Passage | |
| - Côte | - Piste | |

3) Nombre des voies dénommées par secteur urbain

Tableau 51

Générique Zone urbaine	Boulevard	Avenue	Rue
Nord de la lagune	9 (60%)	10 (36%)	21 (28%)
Sud de la lagune	6 (40%)	18 (64%)	53 (72%)
Total	15 (100%)	28 (100%)	74 (100%)

Source : Notre enquête, mars 1994.

Il convient de signifier que l'attribution de nom aux voies de communication n'était pas soumise à un encadrement rigoureux et les autorités responsables de la dénomination n'étaient pas tenues au respect de critères précis, même élémentaires, lors de l'identification d'une nouvelle voie. Le Ministère de l'Intérieur, jouant le rôle d'une commission de toponymie à l'époque ne prenait en compte que des considérations politiques dans la dénomination des voies. Ainsi un certain laisser-aller a pu présider à cet acte important selon diverses considérations telles que la promotion sociale, les intérêts de quelques citoyens, le souci de respecter les désirs de certains promoteurs en matière immobilière, le désir de satisfaire au goût du jour, etc. D'où l'existence de noms de voies officiels assez nombreux, pour lesquels le générique est impropre (Avenue au lieu de boulevard, impasse au lieu de rue, route au lieu de rue, etc...) De plus, les génériques pour les quelques noms officiels utilisés (rue, boulevard, place, avenue, etc.) n'apparaissent pas maintenir une signification précise ou constante contrairement

aux spécifiques dont le caractère référentiel culturel s'avère plus stable. D'une manière toute évidente, les systèmes référentiels ou de diffusion deviennent alors contradictoires : plaques de même dénomination tout en référant aux mêmes réalités (deux noms pour la même voie).

Toute chose égale par ailleurs et à la mesure de l'évolution ou de l'accroissement du territoire urbain, la désignation odonymique se dégrade au point qu'elle ne tient plus compte des réalités physiques auxquelles elle référerait. Alors apparaît la redondance dénominative que BONNELLY (1976) appelle homonymie toponymique, l'inadéquation des génériques par rapport aux réalités observées, les dénominations différentes pour une même voie et l'incohérence des systèmes odonymiques. Or, l'on sait que peut s'en faut pour qu'un générique soit inapproprié : l'orientation discontinue d'une voie de communication, les systèmes de rues et d'avenues mal adaptés à la réalité locale, ou, à l'emploi erroné des génériques rue, avenue, boulevard, place, entraîne indiscutablement l'inadéquation entre les voies de communication et les réalités physiques ou historiques des lieux.

Par ailleurs, aux problèmes de dénomination des voies de communication s'ajoutent ceux ayant trait au repérage des lieux urbains auxquels les services de protection civile et de sécurité sont confrontés. La police, les sapeurs pompiers, les médecins se plaignent régulièrement de la lenteur avec laquelle ils parviennent aux lieux de secours en l'absence presque totale de

numéro de voirie et de nom de voie permettant de repérer et d'atteindre les lieux de détresse dans un bref délai.

Sur le plan culturel, le système de dénomination actuelle des voies semble encore ignorer ici à bien des égards, la partie vivante et culturelle de la ville que les voies de communication représentent.

On a souvent considéré les noms de voies de communication comme de simples accessoires pour le repérage de destination ou pour circuler, au point de parfois les vider presque'entièrement de tout message comme dans les désignations numériques ou alphabétiques dans certaines villes des U.S.A. Exemples : Rue A, Boulevard n° 3, Avenue B, etc... Or les odonymes jouent un rôle important dans la fabrication des images mentales des espaces que les voies de communication traversent. D'abord en raison du pouvoir évocatoire de leurs "spécifiques" et aussi par la diffusion et l'exposition permanentes de leurs inscriptions graphiques sur les cartes et sur les panneaux de signalisation. En ce sens, le réseau des odonymes alimente la vie culturelle par les messages qu'ils comportent et par la contribution à l'articulation du paysage. Par exemple, une voie importante traversant le quartier de Bè, qui s'appellerait Avenue des Forêts Sacrées, peut évoquer et immortaliser dans l'esprit des habitants la tradition du peuple Bè. A cet effet, une odonymie constitue un trésor patrimonial dont la mise en valeur peut rehausser la qualité de vie dans un quartier et affirmer l'image d'une communauté. Dans l'idéal, l'odonymie d'une municipalité doit

refléter la personnalité, notamment en s'inspirant des caractéristiques géographiques naturelles, de l'histoire, de la petite histoire, des personnages importants ou pittoresques, de la mentalité régionale, bref l'extériorisation des thèmes, des événements et valeurs auxquelles s'identifie une communauté.

Au vu de ces problèmes et de l'intérêt socio-culturel que représente l'odonymie, comment donc assurer l'efficacité sociale et l'optimisation du processus d'urbanisation, de programmation et de conception par la prise en compte de la demande de la population et aussi assurer une vigueur authentique à la vie culturelle au niveau de la municipalité ?

Ce qui va suivre tentera essentiellement d'apporter quelques éléments de solutions, sur le plan odonymique comme sur le plan institutionnel.

11.4. ASPECTS INSTITUTIONNELS ET ELABORATION D'UN GUIDE ODOMYMIQUE

11.4.1. Aspects institutionnels

Pour favoriser la mise en évidence du génie local à travers l'odonymie, il faudrait que l'on adopte une série de critères présidant au choix des odonymes, les règles de leur écriture et leur traitement orthographique et ceci pour l'ensemble du territoire urbain.

La gestion du patrimoine culturel municipal dont l'odonymie constitue l'un des éléments fait apparaître la nécessité qui

incombe aux Autorités d'instituer une commission toponymique ayant un statut juridique autonome bien défini. Cette commission aura entre autres compétences pour établir les critères de choix et les règles d'écriture de tous les noms de voies de communication. Elle attribuera en dernier ressort des noms aux voies qui n'en ont pas encore aussi bien pour approuver tout changement de noms et procédera à leur conservation.

Une série de normes toponymiques relatives au choix, à l'écriture et à l'aspect terminologique baliseront le cheminement de la commission.

Après l'examen de l'aspect institutionnel dans la dénomination des voies de communication, il convient d'examiner les composantes d'un guide odonymique qui répondrait au mieux à l'amélioration de la situation actuelle de nos voies urbaines de communication.

11.4.2. L'élaboration d'un guide odonymique.

L'intérêt du guide odonymique que nous proposons est l'amélioration de la formation de système de noms de voies de communication qui favorise le repérage des lieux, de destination, car le lien logique contenu dans le système doit imprimer dans l'espace des balises qui facilitent l'orientation tout en rehaussant la qualité de la vie et en affirmant l'image de la communauté urbaine à travers un arrangement spatial d'éléments spécifiques ou d'éléments génériques. Ce n'est pas une innovation

en soi, car dans la plupart des villes, ce système a reçu un écho favorable et constitue à ce titre une référence.

Aussi avant d'entreprendre une dénomination des voies de communication d'une ville de l'importance de Lomé, il importe d'établir des critères relatifs au choix des toponymes et de retenir les règles d'écriture pour en assurer un traitement orthographique uniforme et correct. Il importe également de préciser les aspects terminologiques qui les régissent. C'est ce à quoi nous allons nous employer.

11.4.3. Critères de choix et normes générales.

11.4.3.1. *Unicité d'un nom de lieu.*

Toute voie de communication ne se voit attribuer qu'un seul nom officiel et ne doit pas être entrecoupée de tronçons portant des appellations différentes. Ce principe rejoint une recommandation faite à la première conférence des Nations-Unies sur la normalisation des noms géographiques faisant état de : "*La nécessité d'éviter de donner plusieurs noms au même détail topographique (...)*" (Nations-Unies, Genève, 1967).

11.4.3.2. *Usage*

Le respect de l'usage courant est un principe profondément enraciné en matière toponymique. Ainsi les noms dont l'usage est établi doivent avoir priorité sur les formes parallèles, mais moins en usage.

11.4.3.3. Langue de l'élément générique

L'élément générique d'un nom de voie de communication est en français.

Exemple : Rue King-Bell,
non pas King-Bell Street ou Rue King-Bell Street.

11.4.3.4. Langue de l'élément spécifique

Le spécifique est généralement en français, mais il peut être également dans une autre langue.

Exemple : Avenue White House.

11.4.3.5. Présence et unicité du générique

Un odonyme comprend toujours un générique et ne peut en comprendre plus d'un. On ne peut avoir Rue Impasse-Anié. Par contre on pourrait utiliser Rue du Square-du-Lac.

11.4.3.6. Utilisation de génériques conformes.

Les génériques utilisés doivent être conformes à la nature de la voie. L'emploi, par exemple du générique boulevard pour désigner une voie qui, physiquement, correspond à une rue, est à éviter.

11.4.3.7. Exclusion des noms de personnes vivantes ou décédées depuis moins d'un an

Les conférences des Nations-Unies sur la normalisation des noms géographiques (Rapport de synthèse du Séminaire, Genève, 1967) considèrent qu'il n'est pas opportun d'introduire dans la nomenclature géographique des noms de personnes avant qu'un certain temps ne soit écoulé depuis leur décès. La période varie de un à quinze ans selon les pays.

En conséquence, une voie de communication ne peut pas se voir attribuer un nom d'après celui d'une personne vivante. Les noms de personnes décédées depuis au moins un an, et ayant une importance historique ou un lien avec le lieu à désigner, peuvent faire l'objet de tels choix.

11.4.4. Sources d'inspiration recommandées

11.4.4.1. Ressources historiques et folkloriques du milieu.

Les faits, les événements, les personnages historiques ou folkloriques ayant marqué la vie locale, régionale ou nationale constituent une source de première importance pour la désignation des voies de communication.

Ainsi, le Boulevard du 13 Janvier (prise du pouvoir par l'Armée), Avenue du 27 Avril (date de l'Indépendance), marquent des événements importants dans l'histoire du Togo.

11.4.4.2. Ressources de la Géographie

Les caractéristiques du milieu géographique environnant telles que la faune, la flore, la morphologie, la géologie, etc sont des sources intéressantes de dénomination parce qu'elles renforcent l'image que le paysage projette et celle que le nom évoque : Avenue des Cocotiers, Rue des Hydrocarbures sont des choix judicieux dans la mesure où on trouve des cocotiers et une fabrique de gaz à proximité de ces voies. Toutefois une dénomination selon un système ne tient pas compte de cet aspect.

11.4.4.3. Milieu ethnique.

La mosaïque d'ethnies qui peuplent le Togo mérite une attention particulière. Sa diffusion devrait être encouragée à travers le réseau des voies de communication.

11.4.4.4. Noms de personnes.

Lorsqu'on honore la mémoire d'une personne par l'attribution de son nom à une voie de communication, on privilégie le nom sous lequel elle est mieux connue. On doit éviter autant que faire se peut les abréviations.

11.4.4.5. Systèmes de dénomination

Des quartiers ou les secteurs, dont les voies de communication ne sont pas encore nommées peuvent faire l'objet de dénomination selon ces systèmes de noms. Ces systèmes ont pour

avantage de situer rapidement le quartier où est située la voie recherchée et de trouver facilement des noms.

Il existe autant de sujets que l'on puisse imaginer. Nous nous contentons ici de donner les plus fréquemment utilisés.

- La faune du pays ;
- La flore du pays ;
- Les lieux, localités du pays (préfectures, région, commune, chef-lieu, village) ;
- Les pays et les capitales du monde ;
- Les noms de familles du quartier ;
- Les métiers traditionnels ;
- Les écrivains, musiciens célèbres ;
- Les cultures vivrières et d'exportation ;
- Les recettes culinaires ;
- Les fêtes populaires et religieuses ;
- Les titres de noblesse, grades d'armée et de la police ;
- Les noms des personnes étrangères célèbres (Présidents, Savants ...);
- etc...

11.5. PRATIQUES CONTRE-INDIQUÉES

11.5.1. Désignations péjoratives, grossières ou suscitant la dissension

Les noms pouvant porter atteinte à la réputation de personnes ou de groupes sociaux, ethniques, religieux ou autres sont à proscrire. Il en est de même pour ceux qui peuvent faire

naître ou encourager une division violente ou profonde de l'opinion publique.

11.5.2. Désignations publicitaires

Il faut éviter l'emploi des noms qui peuvent servir de réclame à des marques de commerce ou des entreprises commerciales ou industrielles. L'emploi, toutefois, de dénominations empruntées à des organismes à caractère humanitaire du type Rue de la Croix-Rouge ou Avenue de l'Unicef est accepté.

11.5.3. Non-Juxtaposition de toponymes

Il faut éviter de créer des odonymes en juxtaposant des spécifiques toponymiques si cela est de nature à produire des noms géographiques dont la longueur rend leur utilisation difficile.

Exemple : Route de Dogbala Agbalépédogan.

11.5.4. Désignations trop longues

De façon générale, on devrait éviter de donner des noms trop longs aux voies de communication afin de limiter les problèmes de représentation graphique sur les plans, cartes et panneaux de signalisation. Dans le cas des voies de quelques centaines de mètres de longueur, ce critère devrait être appliqué rigoureusement.

11.5.5. Règles d'écriture

11.5.5.1. Abréviations

Il est de règle de ne pas abrégé les odonymes dans le corps d'un texte.

On peut toutefois utiliser les abréviations lorsque l'espace disponible n'est pas suffisant pour l'inscription odonymique intégrale en ce qui concerne les cartes, les graphiques, les listes, les index et les panneaux de signalisation. Pour ce faire on utilise la séquence suivante :

- 1 - Le générique (Boulevard de la Liberté : Bd. de la Liberté).
- 2 - Les points cardinaux (Nord : N., Nord-Est : N.-E.).
- 3 - Les termes géographiques compris à l'intérieur de l'élément spécifique (Avenue de la Rivière - Bagna : Av. de la Riv.- Bagna).
- 4 - Les titres honorifiques ou de fonction (Avenue du Docteur-James : Av. du Dr-James).
- 5 - Les prénoms (rue Bella-Bellow : Rue B.-Bellow).

11.5.5.2. Accents et autres régions diacritiques

On doit toujours utiliser les accents et autres signes diacritiques inhérents à la langue d'utilisation.

11.5.5.3. *Particules de liaison liant le générique et le spécifique*

Lorsque l'élément spécifique d'un nom de voie de communication est emprunté à un toponyme (nom d'entité administrative, d'entité géographique naturelle ou artificielle), ou un nom de collectivité, ou à tout nom commun, il est relié au générique au moyen des particules de liaison appropriées.

Exemples : Rue de New-Bell
non pas Rue New-Bell

Rue de l'Union-Française
non pas Rue Union-Française

Rue des Ecoles
non pas Rue Ecoles.

L'usage tempère toutefois l'application de la règle. Les articles ou les particules de liaison sont fréquemment omis lorsque l'usage courant ou la tradition historique les ignorent.

Lorsque l'élément spécifique est emprunté à un nom de personnes, on l'appose directement au générique.

Exemple : Avenue Jean-Paul II.

La conformité à la syntaxe de la langue française exige le recours à une particule de liaison lorsque le nom de personne est précédé d'un titre ou d'un qualificatif, à moins que l'usage n'ait consacré l'apposition directe.

Exemples : Rue du Pasteur-Lottin-Samè
Avenue du Général De Gaulle
Rue King-Aklassou (selon l'usage)
Rue King-Dadji (selon l'usage).

11.5.5.4. Utilisation obligatoire du générique

Le générique est un constituant à part entière d'un odonyme d'où la nécessité de toujours accompagner l'élément spécifique.

Exemples : Rue des Ecoles
non pas Des Ecoles

Rue de l'Hôtel-de-Ville
non pas Hôtel-de-Ville

11.5.5.5. Majuscules et minuscules

Le générique et le spécifique commencent par une majuscule alors que les particules de liaison commencent par une minuscule.

Exemples : Route de l'Aviation, Boulevard de la République.

11.5.5.6. Traits d'union

Le trait d'union fait partie constituante de l'élément spécifique.

Exemples : Route du Mont-Agou.

Dans un odonyme dont le spécifique est entièrement de langue anglaise ou de langue vernaculaire, le trait d'union ne doit apparaître que si l'élément spécifique provient lui-même de termes ou s'il constitue la désignation d'une personne.

Exemples : Boulevard City Hall
non pas Boulevard City-Hall

Rue King-Bell
non pas Rue King Bell

11.5.5.7. Tirets

Lorsqu'il s'agit de réunir deux ou plusieurs toponymes dont l'un au moins, comporte déjà un trait d'union, on utilise le tiret.

Exemple : Rue de New-Bell - Bassa
non pas rue de New-Bell-Bassa

11.5.5.8. Noms de cours d'eau

Lorsqu'on utilise le nom d'un cours d'eau à titre spécifique, sans son élément générique, on remplace celui-ci par l'article défini exprimant le genre approprié du cours d'eau.

Exemples : Boulevard du Mono
non pas Boulevard de la Mono.

11.6. ASPECTS TERMINOLOGIQUES

11.6.1. Type d'entité et générique

Il importe lors de l'attribution d'un générique en odonymie de bien considérer le type d'entité auquel il correspond.

L'utilisation des génériques boulevard ou impasse, par exemple devra correspondre à la nature même des voies de communications nommées.

11.6.2. Vocabulaire des types d'entités

Afin de faciliter l'utilisation du générique approprié pour désigner la nature de la voie de communication, il importe de se

référer à la définition de chaque type d'entité. On trouvera donc, dans la revue Technique Municipale N° 205/1976 (voir bibliographie), la définition de chacun d'eux, laquelle toutefois, peut donner lieu à une certaine interprétation en fonction du contexte d'utilisation.

Seuls les noms de voies de communication ne suffiraient pas à orienter avec efficacité le déplacement dans la ville. C'est pourquoi, il nous paraît utile de l'associer au système de numérotation des immeubles que les voies supportent, mais comment?

11.7. LES NUMEROS DE VOIRIE

Le besoin de la numérotation des immeubles bâtis et non bâtis le long des voies urbaines de communication est lié à celui de la dénomination des voies. Cet aspect de l'aménagement des voies urbaines est laissé à l'initiative de quelques promoteurs à tel point qu'on assiste aujourd'hui soit à un désordre dans les séquences numériques soit à des numérotations inachevées depuis plusieurs années, ce qui entraîne la production des voies sans nom et sans numéro de voirie dans la plupart des cas. Faute de s'inscrire dans une stratégie, les opérations de numérotation des rues n'ont guère dépassé le stade expérimental.

Or l'on sait que la numérotation des immeubles représente à ne point en douter, dans toutes les grandes villes modernes, un élément de première importance dans un grand nombre de systèmes d'information (adressage, annuaire téléphonique, fichier d'évaluation municipale, distribution du courrier, cadastre, protection civile etc...) parce qu'elle fournit les

renseignements les plus précis sur la localisation des résidences, des commerces, des institutions etc... et le repérage de tous les lieux urbains. C'est encore un élément nécessaire à la réglementation du stationnement des véhicules le long des voies dans les centres urbains à forte densité de circulation.

Quel système approprié peut-on donc proposer afin que les voies de communication affiche la plus grande clarté possible pour jouer son rôle d'éléments de repérage avec efficacité ?

En nous inspirant de plusieurs systèmes de numérotation anglo-saxonne et francophone (voir orientation bibliographique), nous essayerons d'illustrer notre propos par un système général de numérotation de voies assorti de quelques exemples de voies pris dans l'espace urbain et sur lesquels une numérotation particulière est nécessaire.

11.7.1. Les critères généraux de numérotation.

11.7.1.1. Choix des nombres et disposition des séquences numériques

En général il est recommandé de numéroter les immeubles d'après une double séquence de nombres entiers (une séquence de numéros pairs et une séquence de numéros impairs), chacune d'elle étant réservée à l'un des côtés d'une voie de communication.

On attribue les numéros pairs au côté droit de la voie et les numéros impairs au côté gauche, lorsqu'on considère depuis l'origine du système numérique vers l'autre extrémité.

Son utilité est diverse : organisation du stationnement des véhicules, organisation du balayage des rues, ou de l'enlèvement des ordures ménagères etc...

Exemple :

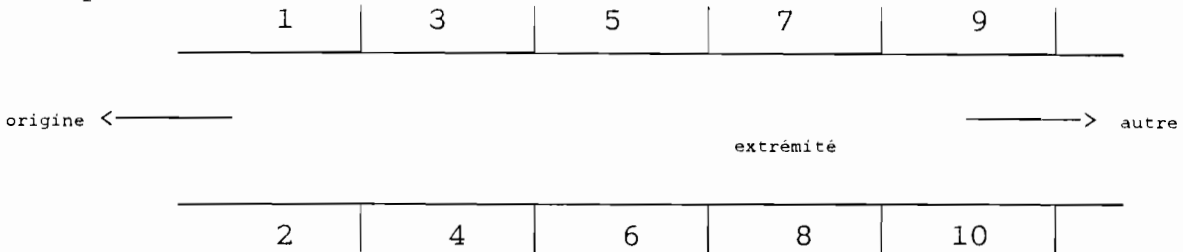
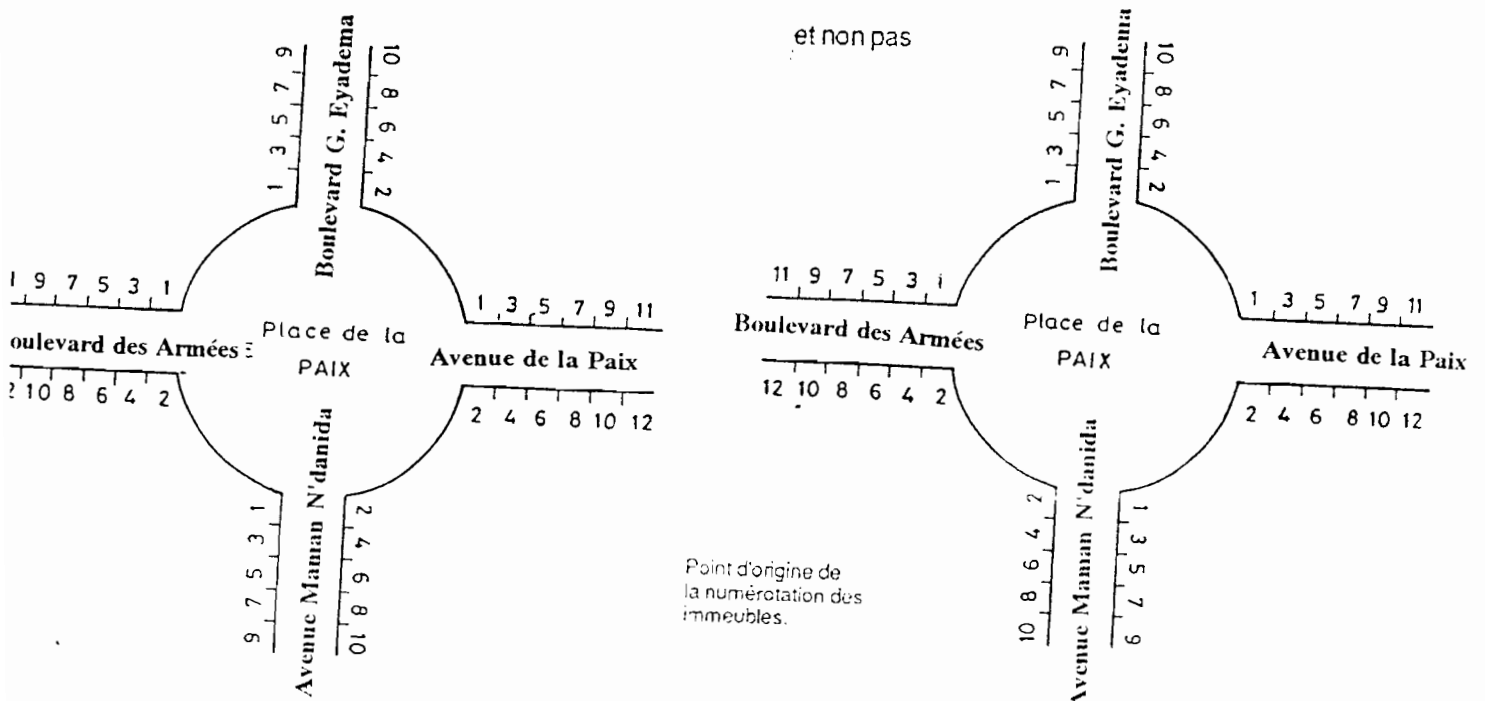


Figure 44 : Disposition des séquences numériques.

Lorsque le point d'origine se situe à un carrefour ou encore à un point arbitraire le long d'une voie de communication, ce critère ne s'applique pas, car il importe de toujours réserver une série paire ou impaire à un seul côté d'une voie.

Exemple :

Figure 45 Modèles comparés de numérotation des voies



Il est recommandé d'éviter les nombres fractionnaires et les lettres dans la numérotation, qui, pour plusieurs, présupposent une propriété de valeur moindre, alors qu'ils expriment en réalité une insuffisance du système de numérotation.

11.7.1.2. *Progression de la numérotation et espacement entre les numéros*

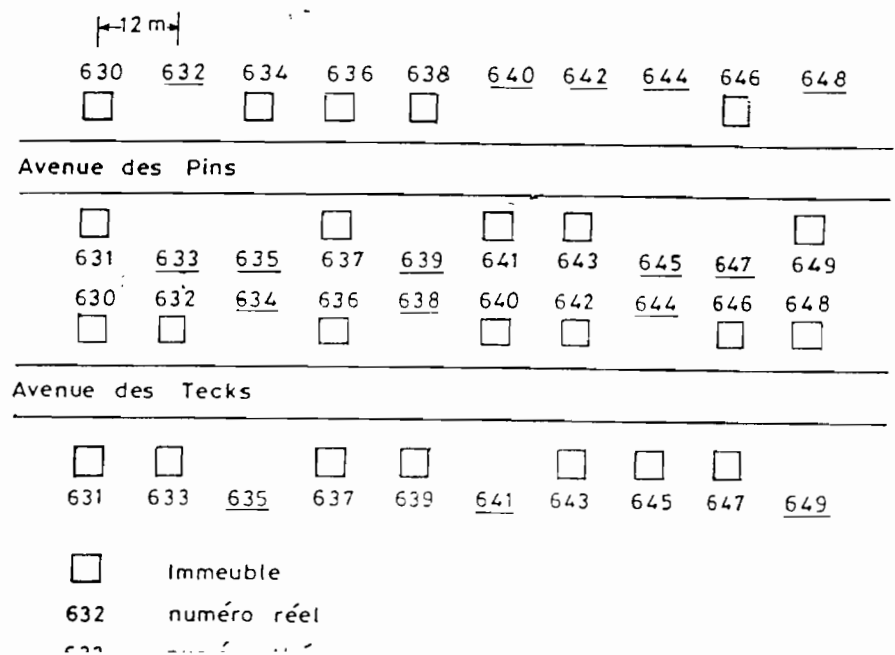
La numérotation des immeubles devrait être continue et consécutive.

L'espacement linéaire entre chaque numéro doit tenir compte des types de lotissement et du zonage, et être insuffisamment réduit pour éviter un manque de numéros éventuel; il est donc nécessaire de tenir compte de la densité et du type d'occupation du sol dans l'établissement de cet espacement.

Le long de voies parallèles, la numérotation des immeubles devrait être identique par rapport à un axe perpendiculaire tracé à un point donné.

Exemple :

Figure 46 : Progression de la numérotation et espacement entre les numéros



L'espacement entre le 638 et le 646 de l'Avenue de la Libération (intervalle de 4 numéros pairs) équivaut à celui qu'on trouve entre les 632 et 640 de l'Avenue du Golfe (intervalle de 4 numéros pairs), soit 48 mètres.

Les numéros identiques, pairs ou impairs, réels ou théoriques, sont approximativement alignés d'une avenue à l'autre. Il en irait de même pour les autres voies de communication (rues, impasses, etc...) qui seraient parallèles ou perpendiculaires à ces avenues.

A noter que l'attribution de numéros d'immeubles suivant une règle logique, dans un territoire, se révèle difficile à réaliser, en raison de l'incertitude qui entoure l'expansion du ou des noyaux de population présents dans ce territoire. Certains traits locaux comme la configuration complexe du terrain, l'usage établi, la rencontre imprévue de deux secteurs construits appartenant à des municipalités différentes pourront perturber la logique des systèmes de numérotation qui existent ou que l'on désire implanter. Il convient néanmoins de proposer des critères de détermination du point d'origine.

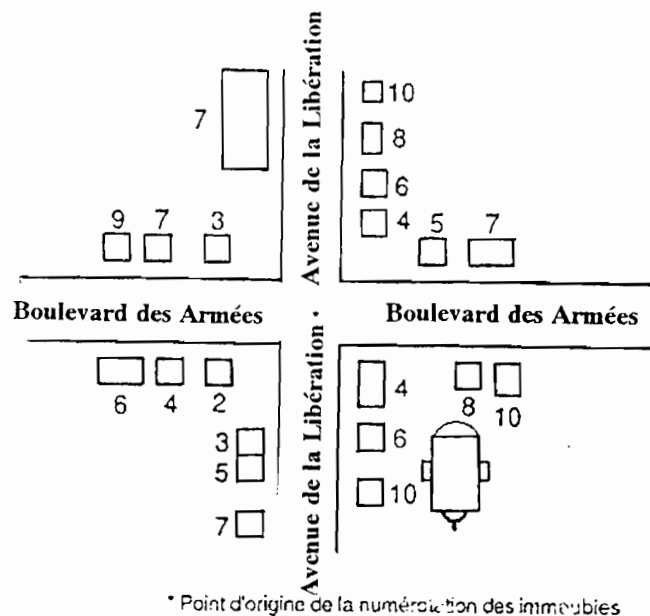
Quant à ce qui concerne la poursuite de la numérotation existante, on peut rattacher et subordonner le système de numérotation d'un nouveau secteur à celui du noyau ancien de la municipalité ou à celui d'une ou de plusieurs municipalités voisines.

Cette méthode permet d'uniformiser les systèmes et d'assurer une numérotation consécutive d'une municipalité à l'autre. Ce caractère est particulièrement important pour les voies où l'activité d'acheminement des biens, d'information et de services est intense (artères commerciales, à bureaux, etc...), mais il vaut également pour les voies de communication à caractère local qui traversent les municipalités adjacentes.

En présence d'une configuration uniforme du paysage et en l'absence de noyau de peuplement ancien on recommande d'établir la numérotation des immeubles suivant deux lignes perpendiculaires.

Exemple :

Figure 47 : Numérotation des immeubles suivant deux lignes perpendiculaires



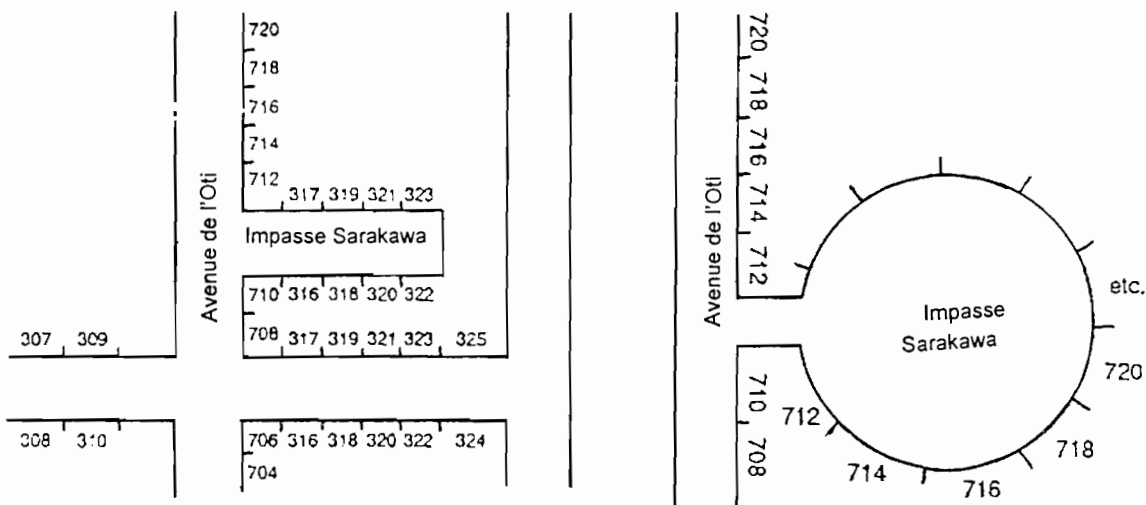
11.7.2. Cas particuliers

Numérotation des immeubles dans une impasse.

Deux situations peuvent se présenter : on considère que l'impasse est une voie différente de celle où elle débouche, et elle porte un nom distinct de; ou bien on considère qu'elle n'est qu'un prolongement latérale de la voie où elle débouche et ne porte pas de nom distinct.

Exemple :

Figure 48 : Numérotation des immeubles dans une impasse

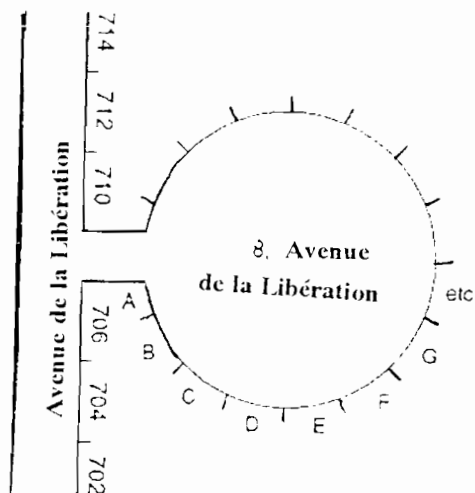


Si l'impasse porte un nom distinct, on établit sa numérotation d'après les règles exposées plus haut, c'est-à-dire d'après celle des voies parallèles lorsque l'impasse est une rue conventionnelle perpendiculaire à celle où elle débouche.

Si l'impasse ne porte pas de nom distinct constituant un simple prolongement latéral de la voie, il convient d'attribuer un seul numéro à l'ensemble des immeubles de l'impasse et de les distinguer à l'aide d'une lettre ajoutée au numéro des immeubles.

Exemple :

Figure 49 Numérotation des immeubles dans une impasse ne portant pas de nom.



Par ailleurs, si l'impasse qui ne porte pas de nom distinct, ne compte qu'un nombre limité d'immeubles, on peut y poursuivre la numérotation de la voie principale.

Dans cette partie, nous avons essayé de montrer l'intérêt que revêtent les odonymes et les numéros de voirie dans l'aménagement des voies de communication urbaines. Nous avons également signifié le rôle qu'ils jouent dans la fabrication des

images mentales des espaces que les voies de communication traversent, et fait ensuite connaître qu'en dehors du rôle de repérage de destination nécessaire au déplacement dans la ville, du rôle d'identification des immeubles nécessaires à la fiscalité foncière, les réseaux des odonymes peuvent alimenter la vie culturelle urbaine, par les messages qu'ils comportent et par leur contribution à l'articulation du paysage urbain. Tous ces éléments participent à la gestion globale du tissu urbain.

L'une des situations encore préjudiciable aux travaux urbanistiques et à laquelle est confronté l'ensemble des usagers est l'inadaptabilité du plan parcellaire.

12. LES PROBLEMES DE L'INADAPTABILITE DU PLAN PARCELLAIRE

Si l'on examine les documents d'urbanisme il se révèle que l'équipement du Togo en cet outil important est plutôt rudimentaire. En effet, aucun plan parcellaire portant sur les quartiers anciens n'est fiable (erreur sur les angles et les distances). Pour cette raison ils ont perdu l'intérêt de leur utilité. Plus encore, nulle part ne sont élaborés des plans d'utilisation du sol définissant d'une part les droits des propriétaires, de ceux qui ont la jouissance, fixant d'autre part les conditions d'utilisation en précisant les affectations des différents types de terrain.

Si dans les années 90, des couvertures aériennes sont réalisées en vue de doter la ville d'une carte parcellaire, elles n'offrent à vrai dire qu'une vue d'ensemble, pêchant par le manque de travaux de complètement terrestres en ce qui concerne les zones de lotissements clandestins et des vieux quartiers de configuration villageoise avec des voies tortueuses aux îlots de propriétés multiformes, aux limites douteuses sans voies automobile de desserte.

Or nul n'ignore qu'en matière de planification d'une ville moderne et de gestion urbaine la cartographie foncière constitue une base de données indispensables à la mise en oeuvre d'une fiscalité foncière.

Pourtant il est significatif de constater que partout les hommes intéressés à l'urbanisme et chargés de conduire les travaux réclament désormais comme outil de première nécessité préalable aux autres actions, une représentation physique exhaustive et cohérente du sol urbain dans tout son morcellement.

Dans un pays où la fraude et l'évasion fiscale sont cosubstantielles, la confection du plan parcellaire s'avère sans conteste indispensable.

Les pages précédentes ont permis de connaître les problèmes d'utilisation du sol. Dans ce chapitre, nous nous proposons de déterminer une stratégie foncière comme solution aux problèmes fonciers urbains et d'étudier les modalités de son application.

On sait à présent que la régularisation foncière est un processus complexe nécessitant des capacités techniques de nombreux intervenants et faire le choix d'une démarche d'acteurs dans l'espace urbain, c'est se situer dans une perspective de réalisme : qu'est-il possible d'initier, sur un lieu donné, à un moment donné, avec les forces sociales en présence, et surtout dans l'intérêt général ?

Il convient sans doute d'adopter une stratégie du possible et non plus d'envisager des solutions idéales, forcément inaccessibles, comme nous l'avons connu par le passé.

Faute de s'inscrire dans une démarche stratégique, les opérations de régularisation foncière ne dépasseraient presque pas le stade expérimental. Elles avaient suffisamment montré à travers les projets d'opérations urbaines qu'elles ne se limitent qu'à l'évacuation paradoxale de la question de l'irrégularité, en la réduisant à ses dimensions d'organisation administrative, à l'incohérence des textes, au dysfonctionnement de l'appareil décisionnel de production spatiale. L'illustration des mécanismes fonciers et l'analyse globale des problèmes d'utilisation du sol ont également montré que les problèmes s'articulent essentiellement autour de la nature du processus d'urbanisation et la forme urbaine produite avec des axes suivants :

- la définition des propriétés foncières,
- l'identification des propriétaires,
- la détermination physique des immeubles,

- la description et l'évaluation des taxes foncières, des immeubles,
- la confection des plans parcellaires.

Ces considérations apportent des lumières quant au choix des solutions possibles. Nous nous efforcerons de proposer des réflexions susceptibles de s'accommoder aux exigences de la situation actuelle des terrains urbains.

13. NECESSITE D'UNE POLITIQUE FONCIERE

Le problème d'usage de terrain se rencontre partout, quelque soit le degré d'évolution du pays ou de son régime social, économique ou culturel.

En ce qui concerne Lomé, nous avons dit que c'est surtout après l'indépendance que la ville s'est mise à grandir très vite de façon autonome. On ne réalisait pas alors que l'urbanisation est une force irrésistible à laquelle on ne peut échapper que par une bonne gestion des terrains nécessaires à l'établissement humain. L'on n'a pas considéré l'urbanisation qui s'accélérait déjà comme un problème spécial, digne d'une attention particulière, mais simplement comme un des nombreux problèmes légués par le régime colonial, et les fondateurs de la ville. Mais au fil des temps, on a fini par le comprendre. La ville en fonction des problèmes engendrés par sa croissance, apparaît donc comme une affaire de tout le monde et exige tant des pouvoirs publics que des collectivités locales des concertations pour une

planification de ce que doit être la ville, de ce qu'elle devra être, et ceci dans l'intérêt général. La question qui se pose est comment y parvenir.

Au cours de cette étude, et dès le début, nous avons appréhendé les rapports entre la ville et ceux qui l'ont fondée, comme étant "fondamentalement capitalistes", mais aussi très "sociaux". Car les fondateurs de la ville achetaient la terre pour la morceler et la vendre en vue de réaliser des bénéfices substantiels. Mais ces "parrains" de la ville n'avaient pas uniquement que des rapports capitalistes avec la terre. La terre, c'était surtout pour eux la possibilité d'édifier la maison familiale, le "chez" selon l'expression locale consacrée. Cette maison familiale apparaît absolument comme le signe extérieur de la réussite sociale, source de prestige de sorte que les fondateurs de la ville se réservaient de vastes superficies pour l'édification du "chez". Ceci a créé un immobilisme foncier qui doit donc s'entendre du refus de remettre en circulation les terres réservées.

Ainsi se résume le double rapport que les fondateurs de la ville ont établi entre la terre et eux-mêmes. Ce rapport domine encore aujourd'hui tout le processus de création de l'espace foncier à Lomé : d'un côté l'on morcelle les terres pour les vendre à profit, de l'autre l'on achète la terre pour construire un "chez". Les transactions étant neutralisées dans les anciens quartiers, le champ des opérations se retrouve actuellement en périphérie. Dès lors, il ne serait pas vain de situer ce double

rapport à l'origine du rapide développement spatial de la ville. Il faut préciser que l'aspect capitaliste s'est ralenti avec "l'amenuisement" foncier dans le centre ville. En périphérie prévaut l'aspect social : l'on achète la terre pour l'édification de la maison individuelle ou de location essentiellement.

Nous avons également spécifié que toute cette évolution s'est opérée en dehors presque de toute action administrative. Ni les administrations coloniales ni l'administration nationale n'ont réellement manifesté la volonté de prendre totalement en charge la production foncière. Elles se sont tour à tour maintenues en marge du jeu foncier urbain.

Il n'est pas certain que l'on doive se féliciter du jeu relativement libre des modes d'accès au sol urbain. E. LE BRIS (1997:339) disait que : *«L'absence de règles du jeu clairement établies coûte finalement très cher aux plus démunis, mal préparés à affronter les imbroglios juridiques. Elle prive en outre les autorités locales de ressources fiscales, sans lesquelles l'équipement de la ville constitue un horizon inaccessible. Le libre jeu des pratiques foncières locales compromet enfin toutes les tentatives de planification urbaine, dont une ville millionnaire peut difficilement se passer»*.

L'initiative des habitants a produit une ville tout simplement non maîtrisable du point de vue gestion et planification à tel point que de nos jours, la nécessité de l'examen critique du mode d'occupation du sol et de la mise en

valeur des terrains urbains s'imposent. Elle trouve sa justification d'abord dans le taux phénoménal de la croissance spatiale de la ville.

Bien que le problème des fortes densités démographiques ne se pose pas ici avec la même acuité qu'en Europe occidentale ou parfois en Asie sud-orientale, il est indispensable, pour les raisons que nous avons évoquées, d'adopter pour la ville de Lomé une politique d'occupation du sol, et plus généralement une politique foncière. On use des terrains et on en abuse. Comme nous l'avons vu, le prix des terrains urbains a subi une telle hausse que 50 pour cent des familles (ménages) citadines et même plus n'ont pas les moyens d'acheter un terrain et a fortiori un logement. Pendant que la demande de terrain urbain augmente, l'offre de terrains se trouve limitée, en fait ou artificiellement, ce qui entraîne, d'une part, l'énorme augmentation du prix des terrains, laquelle absorbe les capitaux précieux qu'il vaudrait mieux investir ailleurs ; et d'autre part entraîne l'absurde déformation de la croissance de la ville et de son développement.

Il n'est pas facile, c'est bien évident de régler l'usage des terrains et son coefficient d'occupation sans une politique élaborée.

L'exemple du quartier périphérique d'Adidogomé caractérisé par la très faible densité des quartiers d'habitation, rend l'aménagement de la ville manifestement très coûteux. Installer

les conduits d'eau et les réseaux d'égouts, construire des voies d'accès coûtent plus chers si la densité démographique est faible. Pour réduire les frais que représentent les investissements publics, l'infrastructure et les services collectifs, il faut mettre au point une politique explicite de mise en valeur des terrains et en observer scrupuleusement les dispositions.

Si la demande des terrains urbains a augmenté, ce n'est pas seulement parce que la population des villes a elle-même augmenté; c'est aussi parce que les habitudes culturelles et sociales ont changé, de même que les réseaux de transport et de communication. C'est aussi la façon dont les gens jouissent de leurs loisirs et occupent les espaces pour les besoins de la production. Il faut aussi évoquer, bien entendu la relation qu'il y a entre la politique foncière et la situation économique ou financière drastique du pays. Ces facteurs ne sont qu'une partie de tous les paramètres qui influent sur la demande des terrains. Une chose est certaine: offrir assez de terrains au bon endroit et au bon moment suscite aujourd'hui et suscitera demain pour la ville de Lomé des problèmes délicats.

De cette situation résulte une série de conséquences qu'on ne peut passer sous silence :

a) - l'infrastructure urbaine devient plus coûteuse et moins efficace,

b) - les institutions et installations urbaines ne suffisent pas à procurer aux citoyens des services adéquats,

c) - les déséquilibres et injustices de la vie sociale et économique de la ville s'intensifient et,

d) - l'activité humaine s'harmonise difficilement avec les éléments du milieu naturel.

Il y a peut-être au coeur du problème, le changement des grandes valeurs culturelles, mais il y a aussi d'autres obstacles plus concrets qui lorsqu'ils ne sont pas suffisamment ciblés empêchent d'adopter et d'appliquer dans la ville une stratégie foncière efficace.

Les dispositifs qu'il faille mettre en place en vue de résorber les difficultés d'usage du sol seront déterminés sur la base des hypothèses de développement démographique et de croissance spatiale de la ville et de leur implication sur l'utilisation du sol urbain, pour les prochaines années.

Elle fera l'objet de la 4ème partie.

QUATRIEME PARTIE

**LES HYPOTHESES DE
CROISSANCE URBAINE**

1. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET SPATIAL

1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION DE LOME

La rapide croissance de la ville de Lomé, telle qu'elle s'est produite au cours de ces 20 dernières années, rentre dans un processus général de croissance des principales villes africaines, avec lequel elle a en commun quelques motivations sociales et économiques, comme le taux élevé de natalité de la population et l'espoir des masses rurales de trouver dans les grandes zones urbaines de nouveaux emplois plus avantageux et un système de services sociaux plus efficace. Cet élan pourrait être maintenu voire plus accentué dans les prochaines années. Cela dépend du résultat de l'ensemble des politiques qui seront appliquées par les autorités dans les secteurs productifs et sociaux.

Ces politiques auront une influence décisive sur les mouvements migratoires qui, comme on a pu le voir dans la lère partie, représentent la principale composante de la croissance urbaine de Lomé, mais auront aussi une influence sur la croissance naturelle de la population à travers leurs influences sur le taux de natalité et de mortalité.

Vouloir faire des hypothèses sur les perspectives de croissance démographique de la ville de Lomé, en l'absence de recensement récent, est un exercice difficile.

Cependant, en se basant sur les études de la Direction de la Statistique qui donnent pour Lomé un chiffre de 1 000 000 d'habitants pour l'année 2000, on peut formuler des hypothèses qui intègrent tout d'abord la tendance au ralentissement de la croissance urbaine, esquissée dans la lère partie de ce travail. Cette tendance est entamée au cours de la période intercensitaire 1980-1990 et qui se généralise sur le plan ouest-africain depuis la crise. Elles prennent ensuite en compte les mécanismes qui sont à la base de cette diminution de la croissance, les migrations et la croissance naturelle. L'apport de la migration a tendance à diminuer dans le temps au profit de l'accroissement naturel qui, lui, est sujet à des changements du fait de l'amélioration de la mortalité urbaine et de la baisse de la fécondité. Toutefois, à l'horizon 2020, la croissance sera principalement déterminée par la vitesse acquise par le passé. C'est compte tenu de cette vigueur démographique qu'il faut s'attendre encore à une croissance relativement élevée de la population de Lomé pour les années à venir.

Selon les perspectives, la population de Lomé, dépassera sans aucun doute largement le chiffre de 2 millions d'habitants en l'an 2020 et même avoisinera fort probablement les 3 millions. Ce qui veut dire que la population sera multipliée par 2 ou 3 au cours de la période 2000-2020. Cette population sera déterminée par l'effet conjugué de la croissance naturelle et des mouvements migratoires.

En ce qui concerne les mouvements migratoires de et vers Lomé, on peut faire une distinction entre les deux décennies. Pour la première décennie le critère adopté suppose que les flux migratoires provenant de différentes régions et de l'étranger conservent le volume enregistré dans les dix années précédentes, ce qui comporte un solde migratoire de plus de 100 000 personnes.

En ce qui concerne la seconde décennie, par rapport aux différents effets qu'aura la politique de l'emploi, on peut formuler deux hypothèses relatives aux mouvements migratoires de Lomé : on peut prévoir pour la première un solde migratoire de 80 000 habitants et pour la seconde 120 000 habitants en fonction de ce qui s'est déjà produit (chap. 1). Par rapport aux différentes hypothèses sur le mouvement naturel et migratoire, l'ensemble de la population de l'agglomération de Lomé en 2020 peut être estimé entre 2 000 000 et 2 200 000 habitants.

L'évolution de la population de l'agglomération de Lomé qui découle de ces hypothèses peut être résumée ainsi.

Tableau 52 : Hypothèse de développement démographique 1990-2020

Hypothèse	Accroissement naturel	Apport migratoire	Population			
			1990	2000	2010	2020
A	Elevé	Tendanciel	650 000	1 000 000	1 500 000	2 200 000
B	Faible	"	650 000	1 000 000	1 450 000	2 000 000
C	Elevé	Contrôlé	650 000	1 000 000	1 400 000	1 850 000
D	Faible	"	650 000	1 000 000	1 400 000	1 800 000

Source : Direction de la statistique, complétée par nous-mêmes.

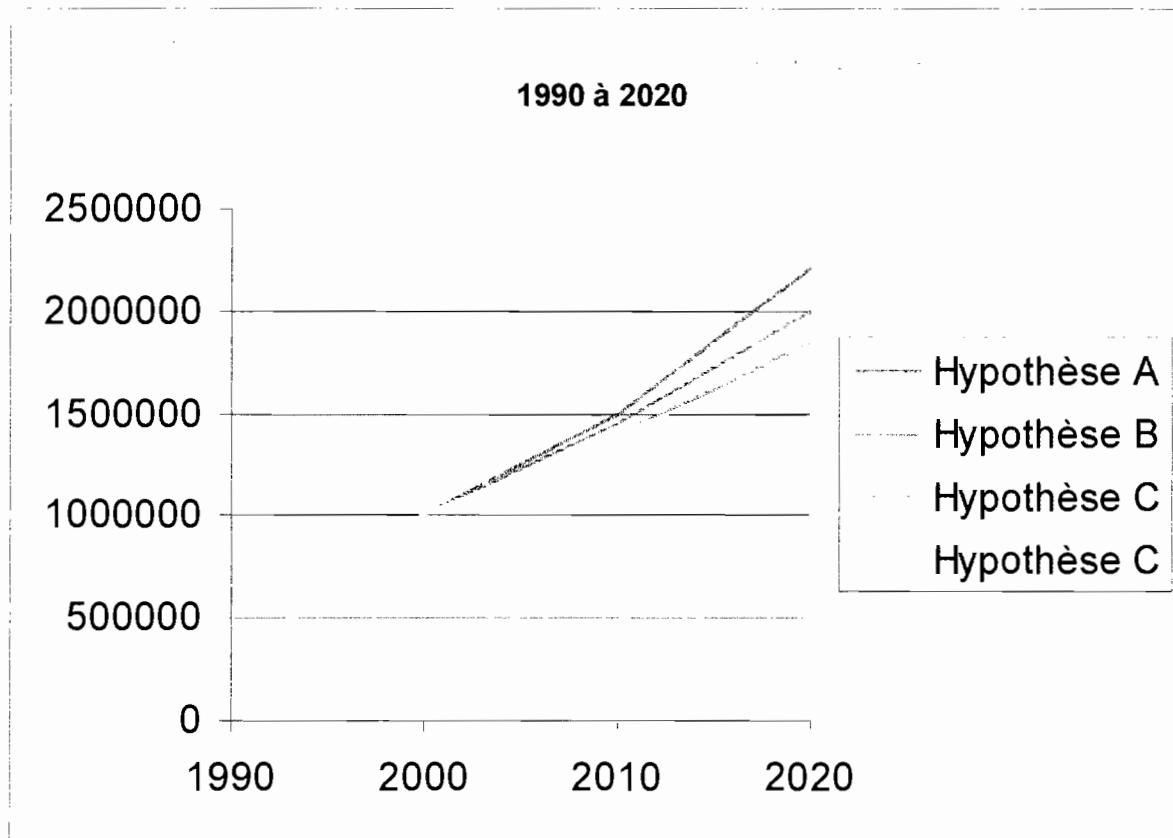


Fig 50: hypothèse de développement démographique de 1990 à 2020

Source : Direction de la statistique complétée par nous-même

1.2. EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES DE LA POPULATION

Selon les hypothèses formulées nous voulons définir la future évolution des principales caractéristiques de la population de Lomé, notamment celles qui ont une influence directe ou indirecte sur l'utilisation du sol notamment :

- la structure et les dimensions des ménages, pour la définition des programmes d'habitat par exemple ;
- la structure de la population par classe d'âges, pour la définition des besoins en équipements scolaires par exemple;
- la distribution spatiale de la population.

1.2.1. L'évolution de la structure des ménages

Sur la base de l'évolution passée et des tendances générales de la population urbanisée dans les grandes villes de l'Afrique de l'ouest, on peut prévoir que la structure des ménages de Lomé évoluera selon des lignes tendanciennes qui devraient être les suivantes :

- une réduction progressive des ménages polygames, tendance déjà très évidente à Lomé par rapport aux autres villes du Togo, qui amènera à une diminution des "grands" ménages de plus de 10 personnes;
- une diminution des hommes vivant dans une habitation autre que celle de leur femme et de leurs enfants, qui entraînera d'une part une diminution des ménages constitués par une seule personne, et d'autre part une réduction des ménages où la femme est chef de ménage.

Tableau 53 : Prévisions de la structure par âge de la population urbaine

Tranche d'âge	2000	2010	2020	%
0 - 2	87 750	145 000	210 000	9,5
3 - 5	97 000	155 000	220 000	9,9
6 - 11	149 350	250 000	320 000	14,5
12 - 15	95 450	130 000	200 000	9
16 - 20	107 800	147 000	230 000	10,4
21 - 30	177 465	300 000	430 000	19,4
31 - 40	100 100	150 000	220 000	9,9
41 - 50	66 585	100 000	170 000	7,7
51 - 60	44 650	76 000	120 000	5,4
61 - 70	17 600	25 000	52 000	2,3
> 70	12 250	18 000	35 000	1,5
Total	956 000	1 496 000	2 207 000	100

Source : DZIWONOU. A partir des enquêtes de la Direction de la Statistique, Lomé.

2. LA DISTRIBUTION SPATIALE DE LA POPULATION DANS L'AGGLOMERATION DE LOME

Selon nos prévisions d'ici l'an 2020, plus de 1 million d'habitants viendront grossir l'effectif actuel. La question qui se pose est de savoir comment sera répartie cette population dans l'espace urbain ?

Les facteurs de développement de la zone Nord-Ouest (Adidogomé) au détriment des autres fronts d'urbanisation ont été analysés dans la 2^e partie ainsi que les possibilités restreintes d'accueil des autres zones de l'agglomération de Lomé. Nous avons également analysé la croissance démographique et spatial de l'agglomération de Lomé au cours de ces 20 dernières années.

A travers ces analyses, nous avons souligné le problème, particulièrement délicat à résoudre, des quartiers existants, qui ont déjà atteint une densité nette de l'ordre de 300 à 400 habitants/hectare (notamment les quartiers de la vieille ville, les quartiers traditionnels Bè et Tokoin-Ouest). Cette densité est assez élevée pour une ville africaine de formation récente où les densités résidentielles sont généralement beaucoup plus faibles que dans les villes traditionnelles de l'Afrique du Nord, de l'Afrique de l'Ouest et de l'Europe.

Du point de vue accroissement naturel de la population, ces anciens quartiers ont une population plus âgée que la moyenne de la ville selon les études récentes de la Direction de la Statistique, enquête budget consommation 2000. Selon la même source, les vieillards de plus de 60 ans représentent 2,5 à 5,7% de la population par rapport à une moyenne de 1% dans les autres quartiers ; ces quartiers ont par conséquent un taux de mortalité plus élevé que la moyenne (22% à 28% par rapport à un taux moyen de 19% dans toute la ville) et un taux de natalité assez faible (27,5% à 34,5% par rapport à un taux moyen de 38,5% dans la ville). Du point de vue démographique l'accroissement naturel est pratiquement nul (0,5%) dans ces quartiers. La situation est quelque peu différente dans les quartiers de Nyékonakpoè, Kodjoviakopé et Hanoukopé, qui ont un taux de natalité plus faible que la moyenne de la ville (34%) et un taux de mortalité un peu plus élevé (21,5%) avec un solde naturel de l'ordre de +1,35% par an.

Les autres quartiers immédiats du centre ville ont un solde naturel moyen de +20% - +21%, dû à un taux de natalité plus élevé que la moyenne (43% à 45%), qui augmente encore dans les nouveaux quartiers en expansion de Hédzranawoé (Tokoin-Est), Akodesséwa Kpota et Aflao-Gakli, avec un solde naturel de +25% à +27%, dû à une population très jeune, et par conséquent un faible taux de mortalité.

De plus ces quartiers sont dépourvus de la plupart des équipements publics et de réseaux d'assainissement pour lesquels il faut réserver les terrains actuellement libres. Ces quartiers sont souvent inondés dès la première pluie, par conséquent, la population actuelle ne devrait pas augmenter, elle devrait par contre se stabiliser voire diminuer au profit de la zone périphérique Nord-Ouest (les quartiers d'Adidogomé) où la terre est topographiquement favorable et abondante.

Le même constat est valable pour les quartiers immédiats du noyau ancien, les quartiers de Tokoin-Centre. Actuellement ils ont presque atteint une population maximale. Celle-ci ne devrait donc pratiquement pas s'accroître.

Cependant, les quartiers de la banlieue, plus précisément les quartiers de la direction Nord-Ouest (Adidogomé, Zanguéra, Agoè etc. pourront encore être développés car la capacité résidentielle est encore disponible. Ces quartiers peuvent encore accueillir les immigrants dont on connaît l'importance dans la croissance de la population urbaine. Ils peuvent encore

accueillir les déguerpis ou les ménages qui veulent changer de lieu de résidence car les secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation ont une densité très basse (l'exemple d'Adidogomé le montre) et pourront recevoir une population de plus de 900 000 habitants car, rappelons-le, la terre est abondante ici sur plus de 40 km de rayon.

Il est un autre facteur dont il faut tenir compte dans cette vision de la future occupation de la terre urbaine de Lomé : la localisation des habitants par rapport aux lieux de travail.

Il est important d'assurer, dans la mesure du possible, l'équilibre entre domicile et travail à l'intérieur du même secteur urbain, en créant des zones d'activités artisanales, commerciales, de petites industries et de services.

Actuellement, seuls deux importants pôles d'activités sont massivement fréquentés : - la zone centrale de la ville, pour les activités administratives et commerciales, - la zone Est, qui est la zone portuaire, pour les activités industrielles. Les quartiers environnants connaîtront, surtout les quartiers immédiats de la zone portuaire industrielle leur affluence habituelle et un développement tout comme les autres quartiers de la banlieue. Déjà la SITO, la Société Immobilière Togolaise a initié un projet d'habitat pour une population à revenus moyens à Baguida, à la lisière de la zone industrielle.

Tableau 54 : Prévisions de la population par quartier

Quartiers	2000	2010	2020
Lomé Centre	23 000	15 000	10 000
Lomé Est	40 000	37 000	35 000
Tokoin Centre	36 000	30 000	20 000
Lomé Ouest	32 000	28 000	23 000
Tokoin Ouest	38 000	35 000	34 000
Bè	60 000	59 000	60 000
Bè-Kpota	60 000	62 000	61 000
Tokoin Wuiti	48 600	49 000	53 000
Hedzranawoe	69 400	75 000	85 000
Lomé II + CNSS	75 000	90 000	110 000
Tokoin Aflao	84 500	93 000	120 000
Aflao (Nouveau)	17 500	30 000	45 000
Nouveaux quartiers 1	85 000	115 000	140 000
Nouveaux quartiers 2	83 000	130 000	150 000
Agoenyivé (centre)	30 000	100 000	120 000
Total zone urbaine	795 000	948 000	1 066 000
Agoenyivé	45 000	11 000	210 000
Aflao	55 000	12 500	253 000
Sanguera	11 000	13 500	293 000
Baguida	17 000	12 000	252 000
Nouveau Zongo	5 400	58 000	133 000
Total zone rurale	33 400	548 000	1 141 000
Total agglomération de Lomé	627 600	1 496 000	2 207 000

N.B. : A long terme, ces zones rurales seront englobées par les nouvelles zones résidentielles.

Source : DZIWONOU. A partir des données de la Direction de la Statistique.

Enfin, à l'horizon 2020, la population prévue de 2 200 000 habitants dans l'hypothèse maximale ou de 1 800 000 habitants dans l'hypothèse minimale nécessitera l'urbanisation de nouveaux quartiers pour environ 800 à 900 000 habitants dans le secteur Nord-Ouest de la ville. Ces nouvelles zones résidentielles engloberont l'actuelle zone rurale du canton Aflao, dont Adidogomé.

A cette même époque les quartiers de la ville existante auront atteint une situation équilibrée entre leur capacité optimale et la population y résidente. Ils absorberont 200 à 300 000 habitants pour se densifier. Les autres 500 000 habitants seront localisés dans les nouveaux quartiers périphériques qui seront créés.

Dans cette hypothèse on peut s'interroger sur la quantité d'espace qu'auront besoin cette population pour construire leur logement et celle qu'auront besoin les pouvoirs publics pour implanter les infrastructures techniques, sociales, et la voirie.

Il est aussi nécessaire de considérer qu'il s'agira d'une ville jeune, dans la mesure où plus de 44% de la population aura moins de 20 ans, ce qui signifie : qu'il faut penser à former une main-d'oeuvre qualifiée, prévoir des espaces pour d'éventuelles implantations productives pouvant fournir aux jeunes des perspectives de travail moderne et techniquement avancé, et enfin prévoir tous les espaces nécessaires pour l'éducation, la culture et le sport.

La participation de la population aux grandes décisions du développement urbain exigera que l'on prévoie d'importants espaces ouverts présentant des caractéristiques permettant effectivement leur utilisation par la population, et la réalisation d'édifices publics favorisant la communication, l'information et le débat.

En général, les espaces collectifs doivent permettre à la population, sans aucune distinction de rang ou d'origine,, de voir et d'être vu, de "bouger" ensemble pour le seul plaisir de se reconnaître, de se saluer, de se sentir "social". Aussi au niveau de chaque quartier une attention particulière doit être accordée aux espaces collectifs comme le marché, les lieux de culte, les aires de jeu, les espaces pour les établissements scolaires, les espaces pour les manifestations culturelles, les espaces pour les cimetières, les espaces verts etc.

En tenant compte des zones résidentielles à localiser, et en considérant l'allure actuelle de l'extension de la ville, il ne fait aucun doute que plus 10 000 hectares seront encore urbanisés d'ici 20 ans. C'est ce nouvel espace qu'il conviendra de savoir répartir dans l'intérêt général.

En ce qui concerne l'habitat, et tenant compte de l'intérêt et l'importance du "chez" dans la vie des Togolais, il sera toujours développé comme par le passé le processus de lotissement privé des terrains, avec toutes les conséquences que nous connaissons.

On devra donc définir la quantité globale du volume constructible à usage résidentiel, en tenant compte de l'évolution des ménages, et des espaces à réserver pour les services et la voirie et réseaux divers. Ceci passe en premier lieu par l'évaluation des besoins en logement.

3. LES BESOINS EN LOGEMENT

L'objectif qui permettrait à chaque famille de disposer d'un logement à long terme implique qu'en l'an 2020, la ville de Lomé, avec une population de 2 000 000 habitants (en moyenne 4 habitants par ménage et par conséquent 500 000 ménages), devra disposer de 500 000 logements.

Du fait que le stock actuel est évalué à 150 000 logements (Direction de la Statistique 1998) représentant le 1/4 des besoins, il faudra encore construire 350 000 logements pendant les 20 prochaines années.

Cependant, en terme de volume de l'habitat, la production devrait être quantitativement supérieure afin de réduire le taux actuel de densité d'occupation (2 hab/pièce) ; c'est-à-dire qu'il est nécessaire de prévoir un plus grand nombre de pièces par logement. Si on opte pour 3 pièces par logement, en l'an 2020 à Lomé, le nombre de pièces devrait être de 1 500 000.

Le nombre de logements à construire au cours de la même période étant de 350 000, nous évaluons donc le nombre de pièces à produire à 1 050 000.

Il est nécessaire donc que les pouvoirs publics prévoient les mécanismes qui permettront la réalisation au moins 15 000 logements par an soit l'équivalent de 45 000 pièces. Dans le cas contraire, les conditions d'établissement à Lomé ne pourront

qu'empirer et les motivations illustrées précédemment quant à la naissance du phénomène de bidonvilles ou de cours communes ne pourront qu'accentuer.

Nous savons que naturellement ces logements devront être construits sur des parcelles de 600 m² (20 m/30) selon les règles actuelles de lotissement. Si on opte pour le système un logement-une parcelle, au bout de 20 ans, la ville sera agrandi de 350 000 parcelles de 6a, soit 21 000 hectares, auxquels il faut ajouter les espaces qu'auront occupés la voirie (20 à 25%) soit au total 26 250 hectares.

Devant cet énorme besoin de logement et d'espace en long terme, la nécessité de planifier l'espace urbain s'avère sans conteste indispensable, ainsi que la programmation de tous les équipements que le territoire urbain doit supporter.

L'étude de l'hypothèse de la croissance démographique et spatiale de la ville permet donc de comprendre pourquoi il est nécessaire de modifier la gestion urbaine actuelle et pourquoi la politique du sol urbain ne doit plus se limiter au contrôle mais doit devenir une politique de gestion directe des sols urbains.

Dans cette optique, nous pouvons formuler une politique du logement à long terme, d'une part, et une politique de sols urbains d'autre part.

4. FORMULATION D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT

L'importance toujours croissante du secteur de l'habitat n'est plus à démontrer. Elle ne peut plus être l'affaire unique des habitants de la ville mais doit être complétée par l'action publique. L'objectif général de l'action publique doit être la satisfaction maximale de la demande sociale de logement avec un coût minimum. Ce coût ne doit pas dépasser de toute façon les limites des ressources disponibles pour éviter les déséquilibres économiques.

Cela signifie que l'action publique doit tendre à protéger les droits et faire valoir la volonté de ceux qui sont en mesure de s'exprimer mais et aussi et surtout des défavorisés, des personnes âgées et des jeunes.

La satisfaction de la demande sociale doit être entendue en qualité et en quantité. L'action publique doit donc tendre, à long terme, à permettre à tous de vivre dans un logement présentant un certain standard minimum (au niveau de la construction et des services techniques) dans un contexte urbain qui offre suffisamment des services sociaux et techniques. Dans cette condition et sous hypothèse que les caractéristiques démographiques déjà définies se maintiennent, nous pouvons indiquer quelques actions que les pouvoirs publics peuvent mener en faveur de l'habitat.

4.1. LES INTERVENTIONS DES POUVOIRS PUBLICS

Les interventions de l'Administration Publique concernant directement la construction de logements se feront sous trois formes :

- la construction subventionnée,
- la construction conventionnée,
- l'aide à l'autoconstruction.

Pour chacune d'elle, on peut spécifier les caractéristiques suivantes :

- La construction subventionnée. Elle devrait concerner la construction de logements présentant des caractéristiques modestes, totalement à la charge de l'Etat, à céder exclusivement à des familles ayant un revenu inférieur à 25 000 Fcfa par mois, à un taux social progressif proportionnel au revenu, par exemple:

- 5% jusqu'à 10 000 Fcfa/mois
- 8% jusqu'à 15 000 Fcfa/mois
- 10% jusqu'à 20 000 Fcfa/mois
- 12% au-delà 20 000 Fcfa/mois.

Pour rentabiliser les réseaux de VRD et pour densifier le quartier, on peut opter pour des maisons à plusieurs niveaux.

- La construction conventionnée-facilitée. L'Etat devrait prévoir, pour tous ceux qui appartiennent aux couches sociales dont les revenus varient entre 25 000 et 50 000 Fcfa/mois, différents types de facilitations consistant en : l'attribution

d'un lot (ou de plusieurs lots dans le cas de coopératives) de terrain doté des principaux ouvrages d'urbanisation (V.R.D.) d'une surface d'environ 300 m².

Dans ce cas les facilités seraient étroitement liées à une forme de convention qui stipulerait que :

- a. la facilitation ne serait accordée que pour l'habitation principale,
- b. toute forme de location serait interdite,
- c. en cas de vente l'Etat aurait le droit d'acquérir le logement en remboursant uniquement les coûts effectivement supportés par le bénéficiaire, avec une majoration qui tiendrait compte de l'éventuelle diminution du pouvoir d'achat de la monnaie qui aurait pu se vérifier entre-temps et de l'apport de travail personnel ou de tiers, ou encore de capitaux, dans le processus de construction.

L'Etat attribuerait (toujours à travers une convention) le logement acquis à un autre concessionnaire.

- L'autoconstruction. L'Etat devrait attribuer aux familles ayant un revenu inférieur à 25 000 Fcfa/mois un lot de terrain doté des principaux ouvrages d'urbanisation et fournir les principaux matériaux pour la construction des ouvrages de maçonnerie à un prix politique ainsi qu'une assistance technique sous la forme d'une organisation en mesure de permettre aux intéressés d'utiliser la main-d'oeuvre le mieux possible. Ce type

d'intervention devrait aussi prévoir une convention comme dans le cas précédent.

Relativement aux avantages et inconvénients de ces trois formes d'intervention, il est nécessaire d'observer que :

- a. la construction subventionnée :
 - permet de fournir un logement aux usagers ayant des revenus familiaux extrêmement bas ;
 - peut permettre une densité de construction suffisamment élevée par effet des typologies de construction moyennement intensives ;
 - peut permettre d'éliminer la rente foncière ;
 - peut permettre le développement technologique progressif des petites entreprises de construction;
 - peut permettre, si elle est programmée avec une certaine continuité, un substantiel renforcement des secteurs fournissant les matériaux de construction.

Par ailleurs, la construction subventionnée requiert un important engagement de ressources publiques à fond perdu et elle doit, de toute façon être effectuée avec une certaine progression liée aux difficultés d'organisation du secteur et aux effets engendrés dans les secteurs en amont.

- b. - la construction conventionnée peut permettre de satisfaire la demande de logements des familles à revenu moyen-bas et présente les autres avantages de la construction subventionnée; elle requiert un engagement de ressources publiques

limité mais ne permet pas d'affronter les problèmes du logement pour les familles à plus bas revenu ;

- c. - l'autoconstruction requiert une intervention financière publique minimum par unité de logement et peut donc satisfaire une vaste demande ; elle comporte par ailleurs une faible densité d'établissement étant donné la typologie pouvant être réalisée, et, requiert un important effort des pouvoirs publics au niveau de l'organisation.

A long terme il semble assez évident que ces trois typologies d'intervention auront un poids différent dans le temps. En effet, alors que dans la phase initiale la disponibilité limitée de ressources dans le secteur requiert une expansion maximum de l'autoconstruction et peut uniquement attribuer un rôle essentiellement expérimental à la construction conventionnée et subventionnée, le poids de ces deux types d'intervention augmentera progressivement dans le temps, à mesure que les pouvoirs publics et les familles disposeront de plus de ressources et que l'autoconstruction pourra progressivement aller en diminuant.

Ces interventions des pouvoirs publics en matière de l'habitat peuvent se heurter à des contraintes socio-économiques, lesquelles ?

4.2. CONTRAINTES SOCIO-ECONOMIQUES AUX CHOIX DES POUVOIRS PUBLICS

Les contraintes dont doivent tenir compte les pouvoirs publics dans la définition de leur action sont de différentes natures; certaines sont d'ailleurs essentielles :

- les attentes de la population,
- les caractéristiques de la demande de logements,
- les capacités d'établissement encore possibles dans le centre urbain,
- les ressources disponibles,
- l'interrelation entre production de l'habitat et les autres secteurs productifs.

4.2.1. Les attentes de la population

Les attentes de la population, qui est principalement une population provenant de zones rurales, concernent de nombreux facteurs relatifs à l'habitat, dont deux conditionnent particulièrement le développement de la ville : disposer d'un lot par ménage et que ce lot soit suffisamment vaste.

Le lot doit en effet permettre :

- de bénéficier d'espaces qui ne diffèrent pas trop de ceux auxquels la population est habituée en milieu rural ;
- d'agrandir les habitations sans demander de nouveaux lots;
- de pouvoir satisfaire les besoins de vie sociale à l'intérieur du lot étant donné l'actuelle carence d'espaces collectifs publics dans les zones urbaines.

Pour ne pas créer de déchirement de type social les pouvoirs publics devront tenir compte de ce besoin d'espace, qu'ils ne pourront progressivement modifier que dans la mesure où ils pourront suffisamment satisfaire les besoins du nouvel usager en infrastructures et services. En d'autres termes, plus les pouvoirs publics pourront fournir d'infrastructures et services au particulier, plus ils pourront lui demander de réduire la surface du lot destiné à sa résidence.

4.2.2. Les caractéristiques de la demande de logement

La demande de logements dans les deux prochaines décennies a été estimée à 350 000 logements, outre les besoins de logements à remplacer.

Une croissance aussi rapide de la ville doit être examinée, en ce qui concerne la demande, sous les aspects suivants :

- possibilités offertes par l'initiative privée et par l'investissement privé par rapport à la solvabilité de la demande;
- rôle de la rente foncière dans le processus de développement. Dangers de déséquilibres. Possibilités de limitation et contrôle.

Dans les dix prochaines années au moins 60% de la demande de logements concernera les familles appartenant aux 1ère et 2ème tranches de revenus (jusqu'à 25 000 Fcfa/mois), pour qui le problème du logement se posera de façon immédiate.

Il s'agira de couches sociales qui :

- a. n'auront aucune possibilité d'acquérir un lot de terrain au prix du marché,
- b. même en cas d'attribution gratuite ou semi-gratuite du terrain, n'auront pas la possibilité de pourvoir à la construction d'un logement. Tout au plus pourront-ils procéder à l'autoconstruction selon les schémas et des niveaux de construction minimales. Pour la moitié de ces couches sociales le marché des locations sera tout aussi inaccessible.

Pour l'autre partie de cette nouvelle population, il ne devrait pas subsister de graves problèmes compte tenu de :

- l'abondance (et même l'excédent) de terrains bâtissables déjà lotis ou en cours de lotissement en périphérie,
- des facilitations de crédit qui seront accordées proportionnellement au revenu de l'emprunteur, par conséquent seulement aux personnes appartenant aux catégories économiques moyenne-élevées ;
- des possibilités de procéder directement à l'exécution des travaux, en ayant recours à des tâcherons ; cette opération, qui est possible grâce à la prédominance de la typologie monofamiliale de l'habitation, comporte certainement une économie;
- des possibilités, offertes par la procédure de construction à son propre compte, de répartir les travaux dans le temps et par conséquent de différer l'investissement.

Dans l'état actuel on estime que les promoteurs immobiliers ne pourraient que fournir un apport minimum compte tenu des coûts élevés que comporterait leur intervention et les difficultés à rencontrer une demande solvable, qui se limite aux 4ème et 5ème tranches de revenus.

En conclusion :

- a. l'investissement privé dans l'habitat destiné à location, prévoyant un revenu équivalant à 5% par an sur le capital investi, sera difficile à cause de l'impossibilité de la majorité de la demande à y accéder ; l'exemple d'Adidogomé fait foi ;
- b. le rôle de l'initiative privée pour la construction de logements pour usage personnel sera aussi limité pour les mêmes raisons ;
- c. le rôle des promoteurs, au moins dans les dix premières années, sera marginal ;
- d. dans l'ensemble le rôle de l'initiative privée pour les apports mentionnés aux points a, b et c, pourra couvrir au maximum 40% du besoin de la nouvelle population, soit au total environ 140 000 nouveaux logements, sur un total de 350 000 logements à créer d'ici l'an 2020.

4.2.3. La capacité d'établissement encore disponible dans le centre urbain

Pour le développement urbain prévu dans les prochaines années il est nécessaire de savoir s'il y a encore de terrains

édifiables dans le périmètre urbain actuel, c'est-à-dire de terrains déjà desservis tout du moins par une viabilité primaire et par une partie des équipements et services (V.R.D.), ou si il est dès à présent indispensable de prévoir la planification détaillée de zones de développement à l'extérieur du périmètre urbain précité.

Il faut donc avant tout estimer quelle quantité de nouveaux logements pourrait être localisée à l'intérieur de l'actuel périmètre urbain.

L'analyse effectuée sur la destination de l'utilisation des sols dans l'aire urbaine indique que la capacité résidentielle encore disponible à l'intérieur du périmètre de l'ancienne ville peut être estimée à environ 120 hectares sans compter les réserves administratives (MARGUERAT 1986).

Ces terrains sont gelés soit pour des raisons spéculatives ou tout simplement parce que les propriétaires n'ont pas les moyens financiers pour y construire. Ces espaces correspondent à 2 000 parcelles de 6a et peuvent accueillir selon nos hypothèses 2 000 logements. Cette capacité peut être relevée à 3 000 logements si l'on procédait à la rénovation ou à la construction de nouveaux logements sur la presque totalité des parcelles mal utilisées. Tout compte fait, la capacité résidentielle est certaine ou encore disponible dans les anciens quartiers.

Les choix relatifs à la localisation de la demande de logement dans les dix prochaines années et même dans les 20

prochaines années, devront tenir compte de deux contraintes socio-économiques :

- l'intérêt, pour les pouvoirs publics, de concentrer les investissements sur une zone urbaine d'une certaine dimension, sans les éparpiller sur plusieurs parties d'un vaste territoire ;
- l'état de fait constitué par le morcellement des propriétés.

Cet intérêt des pouvoirs publics à concentrer les investissements est lié à de nombreux facteurs bien connus, comme:

- un coût inférieur des ouvrages d'urbanisation. En effet, bien que présentant des carences, les zones situées à l'intérieur du périmètre urbain sont équipées d'une voirie principale et de quelques services (fontaines publiques, éclairage public, etc.);
- si elles étaient situées à une grande distance du centre et isolées du reste de la ville, les nouvelles zones seraient principalement, pour ne pas dire exclusivement, habitées par les couches sociales les plus défavorisées, ce qui créerait une véritable situation de "ghetto" sur le plan social ;
- les travailleurs habitant dans cette lointaine périphérie devraient affronter de très longs parcours pour se rendre dans le centre urbain ou à leur travail, c'est-à-dire des aller-retours fatigants, ce qui est inutile dans la phase actuelle de développement de la ville ;

- l'administration publique devrait s'engager à créer rapidement un réseau de moyens de transports publics, car il est impensable que les habitants des quartiers situés à environ 15 km du centre - urbanisés - ne disposent que de taxis, taxis moto, et camionnettes comme moyens de transports en commun. L'exemple d'Adidogomé est édifiant.

La parcellisation des propriétés et le prix du marché des terrains déjà lotis à l'intérieur du périmètre urbain posent par ailleurs certains problèmes pour le choix des pouvoirs publics en ce qui concerne la localisation de la demande de logements, et plus précisément :

- la difficulté pour la demande des personnes à bas revenu d'acquérir un logement non seulement à l'achat mais aussi en location;
- la difficulté pour les pouvoirs publics d'exproprier des terrains pour des raisons d'ordre social (pour l'annulation d'une attente de grand nombre de citoyens en ce qui concerne la construction) et d'ordre économique (pour le coût élevé d'expropriation, parce qu'il n'est pas possible d'appliquer le décret de 1971 sur le coût de l'expropriation) : 600 Fcfa, 300 Fcfa, 150 Fcfa le m² selon les zones.

4.2.4. La disponibilité des ressources

Le problème des ressources disponibles est généralement lié à l'évolution du PIB et, pour les pouvoirs publics, aux critères de choix des priorités.

Dans les années 70 et 80, les investissements dans l'habitat ont représenté respectivement 10,2% et 10,4% du total des investissements selon les enquêtes budget-consommation de la Direction de la Statistique. Ces taux peuvent être considérés comme faibles par rapport à la moyenne des pays en voie de développement, estimée à 32% du PIB selon la même source, mais correspondaient plus ou moins au besoin en logement. L'expérience d'autres pays a montré que le taux du P.I.B. absorbé par le secteur de l'habitat augmente progressivement dans les pays en voie de développement jusqu'à atteindre des valeurs égales aux valeurs moyennes des pays industrialisés, où il est d'environ 5% (BIRREGAH 1996).

Mais l'importance toujours croissante du secteur de l'habitat n'est pas toujours synonyme d'une amélioration de l'ensemble de la structure économique du pays.

En effet, la croissance économique qui a atteint 3,5% en 1990 (Banque mondiale 1991) a régressé jusqu'à 1% en 1993, suite à la longue grève de 10 mois qu'avait observée le pays pour des raisons politiques ; cette grève avait touché presque tous les secteurs productifs de l'économie. Les revenus de l'Etat ont chuté de 47% entre 1992-93 et les dépenses d'investissement ont baissé de 48% (Marchés nouveaux 1998). Selon la même source, la dette extérieure atteint 1,5 milliard de dollars en 1998, dont 60% de dette envers les organismes multilatéraux et 35% auprès des bailleurs bilatéraux.

Réveillé de sa léthargie à partir de l'année 1994, le volume des investissements publics a commencé à remonter, atteignant 12,4 milliards de Fcfa. Cette tendance s'est confirmée en 1995 où il atteint 25 milliards de Fcfa.

En effet (Marchés mondiaux 1998) révèle à la page 197 que sur une allocation globale de 34,1 milliards de Fcfa, le volume exécuté est de 20,5 milliards. Le programme d'investissement public triennal (1996-1998) prévoit des investissements de 126,5 milliards de Fcfa, dont 41,1 milliards en 1996, 37,6 milliards de Fcfa en 1997 et 47,8 milliards en 1998, soit 5% du PIB.

Mais cette croissance du volume des investissements n'est pas accompagnée par les aides multi et bilatérales habituelles (celle de l'Union Européenne avait manqué) ni soutenu par les institutions financières : la Banque Mondiale, le Fonds Monétaire International. Les bailleurs de fonds ont longtemps et continuent par bouder le système politique du pays, ce qui n'est pas sans effet sur le secteur du logement. Ce secteur a pris de sérieux coups à tel point que l'autoconstruction qui fut le mode de production le plus courant connaît un ralentissement. Actuellement et peut-être pour encore de longs moments, le pays croupira sous le fardeau d'une dette extérieure estimée par la Banque mondiale à plus de 300 000 milliards de Fcfa en 1999. En plus de ce handicap, les salariés accusent plusieurs mois d'arriérés de salaires ce qui conduit les banques de la place à ne plus consentir des prêts au logement.

Tableau 55 : Evolution des dépenses de personnel (en millions de FCFA)

Types de dépenses	Années								
	1988	1989	1990	1991	1991	1992	1994	1995	1988-1995
Dépenses de personnel (DP)	35 380	35 830	38 080	43 540	40 060	39 170	52 801	53 410	333 271
Civil	28 343	28 220	29 597	33 287	28 357	27 080	40 020	40 200	255 104
Enseignement confessionnel (EEC)	1 510	1 500	1 500	1 500	1 490	700	1 810	1 810	11 950
Militaire (DPM)	5 527	6 111	6 933	8 673	10 213	11 390	10 971	11 400	71 217
Dépenses courantes (DC)	88 500	91 890	94 880	92 410	80 670	83 820	124 580	120 410	777 160
Dépenses courantes excl. dette ext.	72 010	74 980	81 940	79 600	69 600	70 570	96 700	101 080	646 480
Matériel	17 400	18 280	18 470	13 620	12 310	12 540	11 400	14 900	118 920
Entretien	1 540	1 260	1 090	840	890	380	1 810	1 990	9 800
Dépenses communales diverses	2 800	4 150	4 780	2 800	970	3 010	3 490	5 610	27 610
Autres	50 270	51 290	57 600	62 340	55 430	54 640	80 000	78 580	490 150
Dette ext.	16 490	16 910	12 940	12 810	11 070	13 250	27 880	19 330	130 680
DP/DC (%)	40%	39%	40%	47%	50%	47%	42%	44%	
Investissement de l'Etat	30 300	32 244	32 210	20 240	15 490	8 190	12 420	25 000	176 274
Total dépenses de l'Etat (DT)	118 900	124 234	127 710	112 830	96 270	92 010	137 000	145 410	954 384
DP/DC (%)	30%	29%	30%	39%	42%	43%	39%	37%	
Recettes fiscales (RF)	79 570	83 820	32 540	68 850	53 190	30 840	60 310	83 820	542 940
DP/RF (%)	45%	43%	46%	63%	75%	127%	88%	64%	
PIB courant	410 688	131 602	445 389	452 258	433 773	359 722	534 796	630 322	219 634
DP/PIB (%)	9%	8%	9%	10%	9%	11%	10%	9%	

Sources : Ministère de l'Economie et de l'Economie, Lomé.

Dans cette condition de précarité financière généralisée, qui fait comprendre l'atonie actuelle observée dans la production du logement, l'objectif de 175 000 logements en 2010, ou de 350 000 logements en 2020, ne pourra être atteint que si les conditions économiques du pays s'engagent dans la voie de l'amélioration.

4.2.5. Hypothèse de croissance économique

En fouillant les documents relatifs à l'état de l'économie togolaise notamment les publications de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), les publications de Jeune Afrique Economie, et celles du Ministère des Finances et de

l'Economie, portant sur la période 1990-2001, nous pouvons résumer les perspectives de croissance de l'économie en ces quelques pages.

Après le processus de rattrapage économique des années 1994-1996, le rythme de croissance s'est établi à 3,9% en 1997 contre 9,1% un an plus tôt. La situation des finances publiques, avec un solde excédentaire de 15,9 milliards de Fcfa au 30 septembre 1997, est restée en 1997 en nette progression par rapport aux résultats obtenus les années précédentes à la faveur d'une reprise soutenue des activités économiques.

La croissance économique observée en 1997 s'est poursuivie en 1998 et gardé le même rythme, selon les prévisions du ministère de l'Economie et des Finances. Le produit intérieur brut (PIB) est augmenté de 4,7% avec un valeur ajoutée estimée à 257,8 milliards de Fcfa. Les secteurs primaire et tertiaire ont continué à se tailler la part du lion, pour représenter respectivement 43,5% et 34,3% du PIB, tandis que le secteur secondaire a contribué pour 22,2% au PIB.

Le secteur primaire enregistre une croissance de 6,4% par rapport à 1997, établissant sa contribution à la richesse nationale à quelque 112,1 milliards de FCFA. Cette croissance serait portée par les cultures vivrières (+ 5,6%), les cultures de rente (+ 14,4%) et les autres productions auxquelles on ajoute, dans la nomenclature économique, la sylviculture et les productions animales (+ 4,0%).

Tableau 56 : Apurement de la dette intérieure en milliards de FCFA, au 30 septembre 1997

Créancier	Montant prévu	Montant payé	Montant à payer
Prévus au TOFE :			
CEET	2,8	2,8	0
RNET	4,0	4,0	0
BCEAO	5,8	2,93	2,87
Arriérés de salaires	7,5	2,72	4,78
Arriérés secteur privé	5,6	0,8	4,8
Paieement du trésor		8,27	-8,27
Non-prévus au TOFE:			
Banques commerciales	14,6	11,4	3,2
CNSS, CRT, AEP	1,6	1,6	0
CCP	3,0	1,45	0,92
CEET	7,5	0	7,5
OPPT	3,2	0	3,2
BCEAO	9,4	0	9,4
Total	65,0	36,04	28,33

Source : Etat de l'économie du Togo. jeune Afrique Economie n°2 1998, p. 175.

Tableau 57 : Apurement de la dette extérieure du 1er janvier au 30 septembre 1997 (en milliards de FCFA)

	Montant dû	Montant payé	Montant rééchelonné
Dette bilatérale	17,6	4,5	13,1
Banques privées	40,6	0	40,6
Dette multilatérale	14,3	14,3	
Autres	1,6	1,6	
FMI (BCEAO)	3,8	3,8	
Total	78,9	22,2	53,7

Source : Etat de l'économie du Togo. jeune Afrique Economie n°2 1998, p. 175.

Les cultures de rente ont fourni une production estimée à 593 100 de tonnes pour le manioc, à 641 600 tonnes pour l'igname, à 473 100 tonnes pour le maïs et à 237 100 tonnes pour le mil et

le sorgho. Ces productions ont matérialisé des croissances de 4%, de 3%, de 9% et de 6%.

Le café, le cacao et le coton ont pour leur part vu la production croître de 4,7%, de 11,5% et de 18,8% par rapport à 1997, avec un volume de production atteignant 18 000 tonnes pour le café, 14 500 tonnes pour le caca et 190 000 tonnes pour le coton.

Le secteur secondaire n'a pas pas connu, de façon globale, une forte hausse en 1998 (3,4%) avec une valeur ajoutée de l'ordre de 57,2 milliards de FCFA. La production de phosphates, notamment, n'a pas augmenté de plus de 0,7%, à 2,8 millions de tonnes. Ce sont les industries manufacturières qui ont le mieux tiré leur épingle du jeu, pour réaliser une valeur ajoutée de 20,5 milliards de FCFA, en hausse de 6,6% par rapport à 1997.

Le secteur tertiaire a réalisé en 1998 une valeur ajoutée de 88,4 milliards de FCFA, soit une progression de 3,6%. La branche «commerce-bars-restaurants» représente à elle seule 40,1 milliards de FCFA de valeur ajoutée.

Sur la base de la croissance mises au point en 1997, l'indice des prix à la consommation africaine à Lomé a augmenté de 3% à 3,5% en 1998, après une hausse de 7,7% en 1997.

Grâce à la poursuite de l'amélioration des activités productives, notamment dans les secteurs agricole et industriel, ainsi que du développement des activités dans le secteur des

services, la balance des paiements s'est soldée par un excédent de 11,3 milliards de FCFA en 1998. Le solde courant de la balance des paiements a enregistré une amélioration de 19,5 milliards de FCFA en s'établissant à -36,6 milliards grâce à la bonne tenue des cours, à l'accroissement des productions agricoles d'exportation mais aussi grâce à une meilleure mobilisation des ressources au titre des transferts sans contrepartie. Rapporté au PIB, le solde courant négatif de la balance des paiements hors dons passe ainsi de 10,6% en 1997 à 7,9% en 1998.

La balance des capitaux non-monétaires est pour sa part, excédentaire de 47,9 milliards de FCFA après un niveau exceptionnel de 62,2 milliards atteint en 1997. Cela a permis à la balance des paiements d'atteindre un solde excédentaire de 11,3 milliards de FCFA.

En 1998, le gouvernement a poursuivi l'apurement de la dette intérieure. Au 31 décembre 1996, elle s'élevait à 214 milliards de FCFA. Conformément à la stratégie d'apurement adoptée et approuvée par la Banque mondiale, ce montant devait être réduit de 65 milliards de FCFA au cours de l'année 1997. Au 30 septembre 1997, la réduction s'élevait à 36,04 milliards de FCFA (voir tableau n°) dont 8,27 milliards sur ressources internes et 27,77 milliards sur ressources tirées de la privatisation (cession des actions de l'Office togolais des phosphates dans le capital de la sud-africaine IOF).

Ces réductions ont été faites par des paiements en liquide et concernent les arriérés de salaires, les banques commerciales,

la Banque centrale, les entreprises de service public, les organismes de sécurité sociale et les entreprises privées.

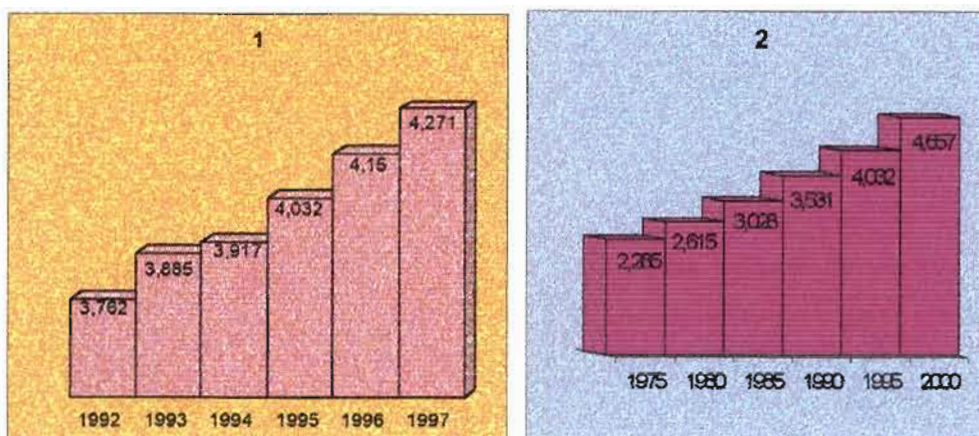
Au cours de la période allant de 1999 à 2001, les prévisions anticipaient en 1997 une croissance moyenne de 6,7% du PIB.

Le secteur primaire devrait croître au rythme de 4,9% par an, le secteur secondaire améliorerait sa contribution à la valeur ajoutée de l'ordre de 10,4% par an, tandis que le secteur tertiaire connaîtrait une croissance moyenne de 6,2% par an.

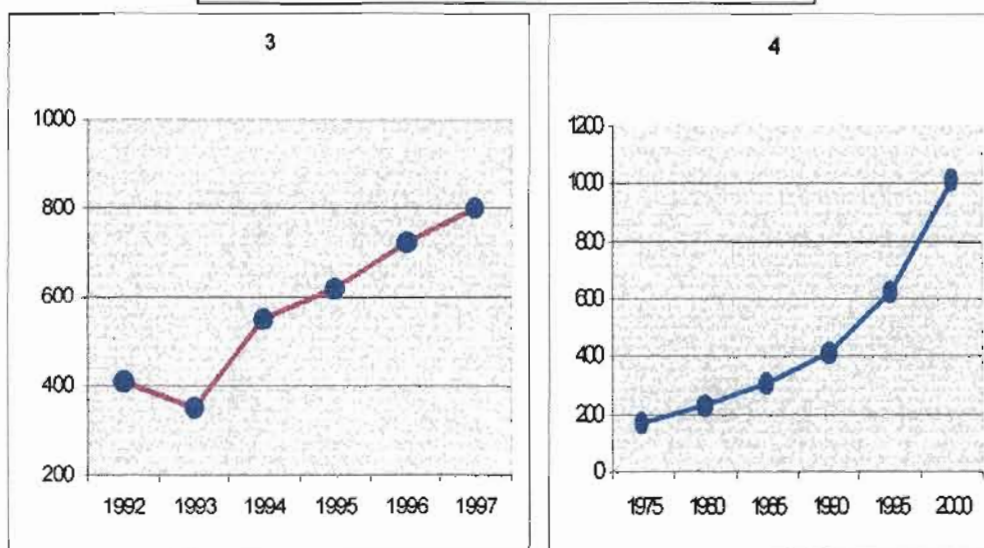
Il convient d'indiquer qu'en 1999, la balance de paiement fait apparaître un excédent de 12,7 milliards de Fcfa, découlant principalement de la résorption du déficit commercial qui s'est transformé en un excédent de 1,9 milliards de Fcfa (voir les figures 51).

Fig 51 : L'état de l'économie :
Les chiffres clés de l'économie

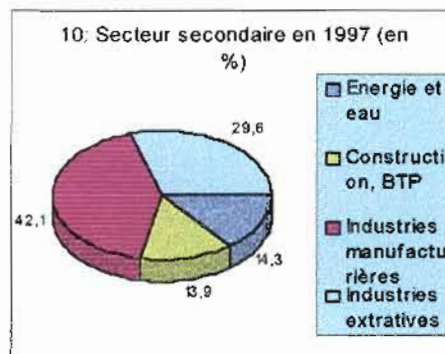
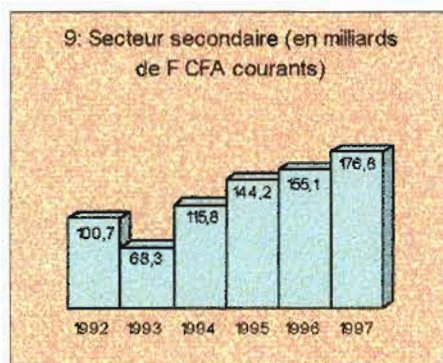
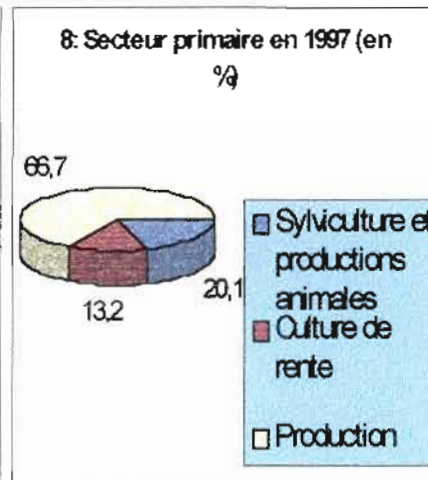
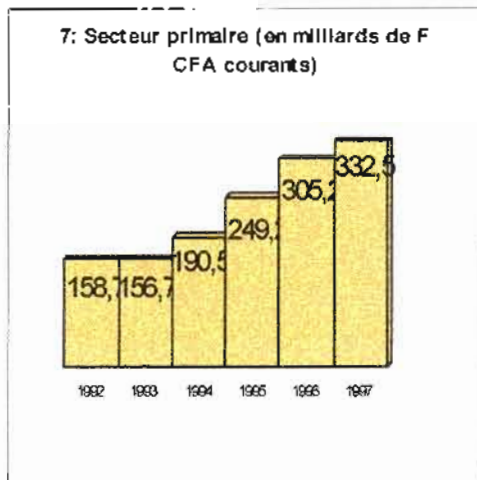
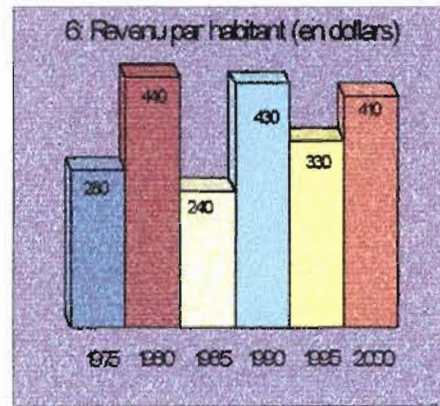
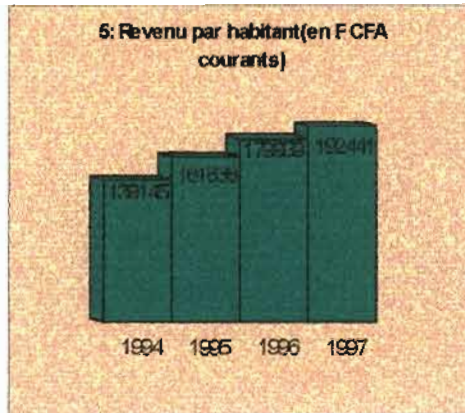
Population (en millions d'habitants)



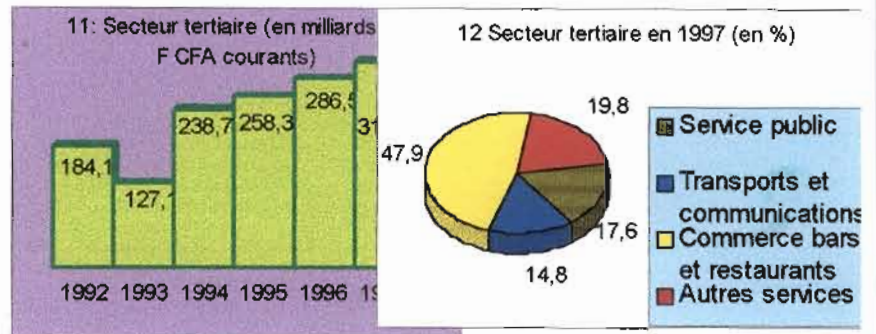
Produit intérieur brut (en milliards de F CFA)



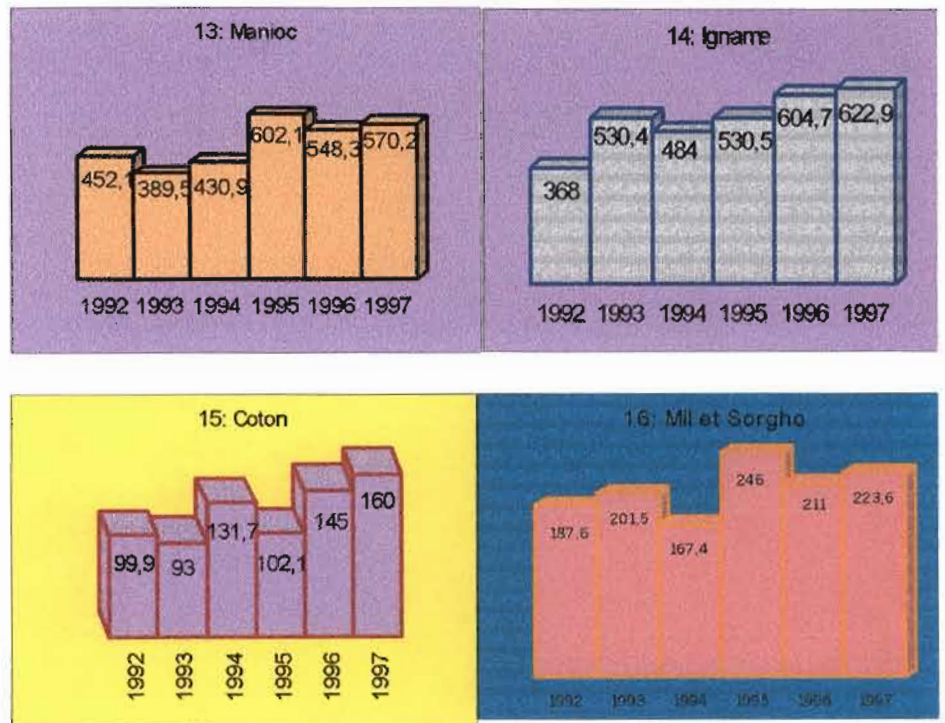
Source : DZIWONOU, 2000 A partir des données du Ministère des Finances et de l'Économie.



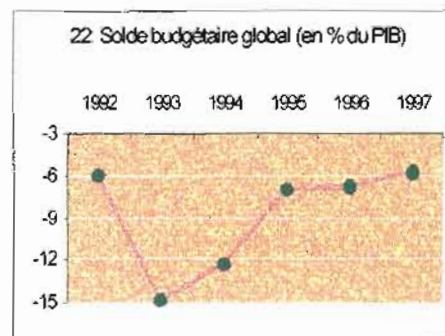
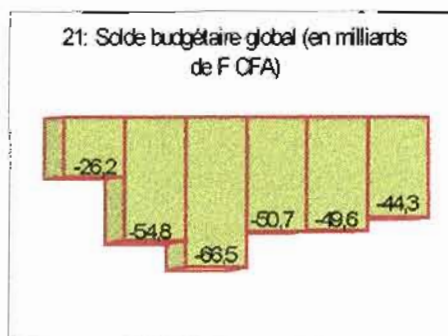
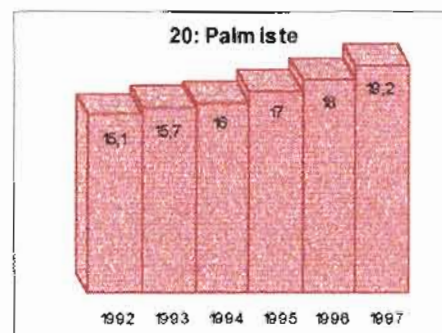
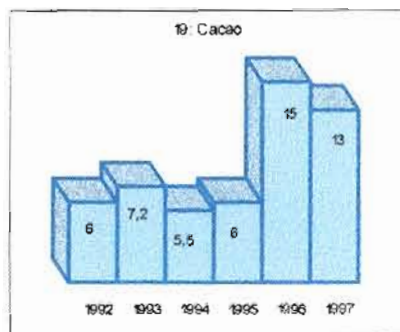
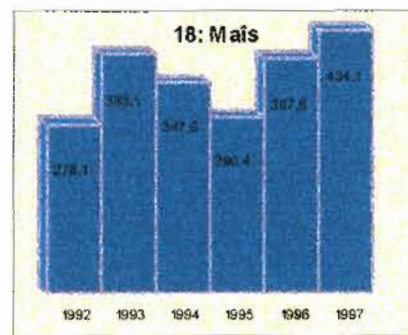
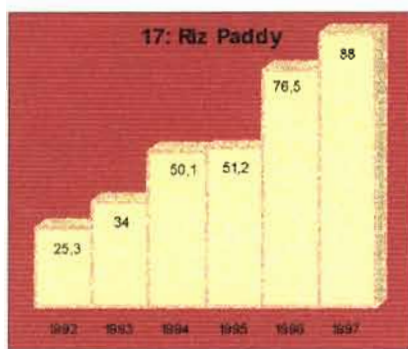
Source : DZIWONOU ,2000 A partir des données du Ministère des Finances et de l' Economie.



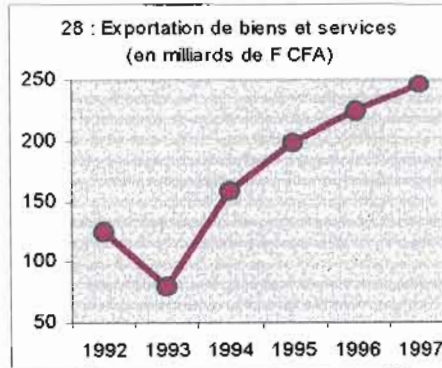
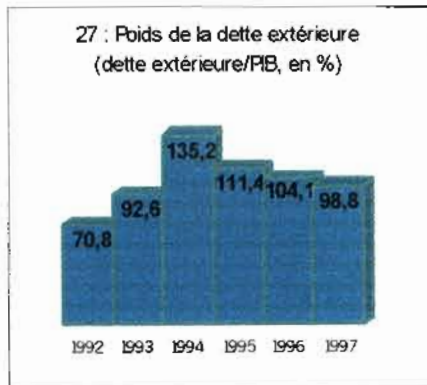
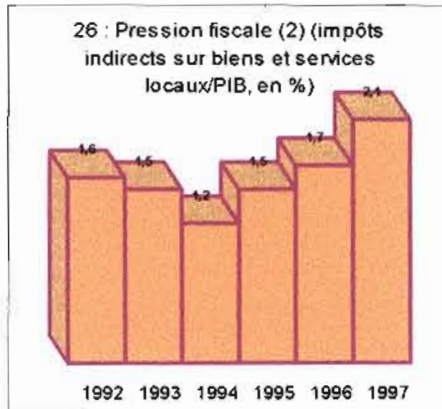
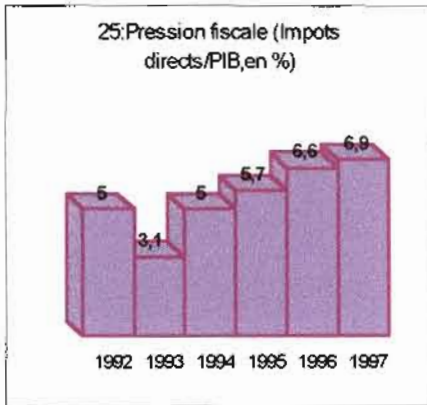
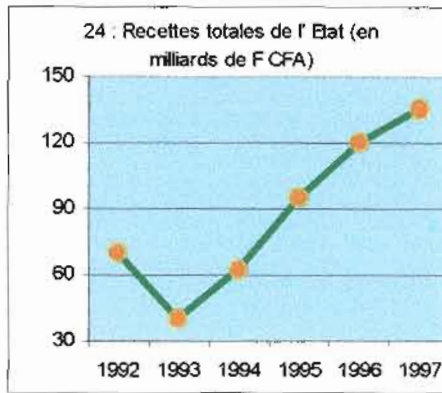
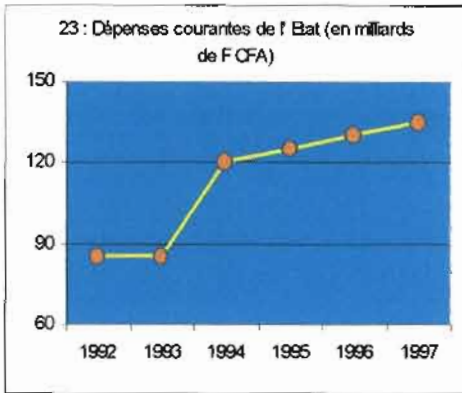
Principales productions agricoles (en milliers de tonnes)



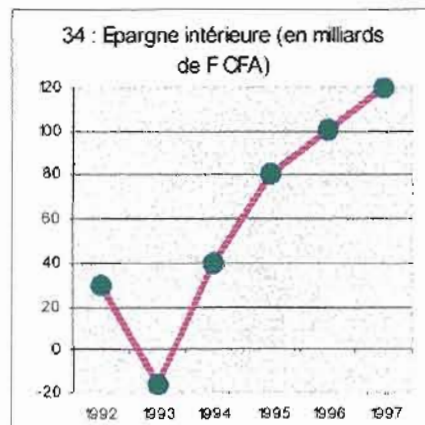
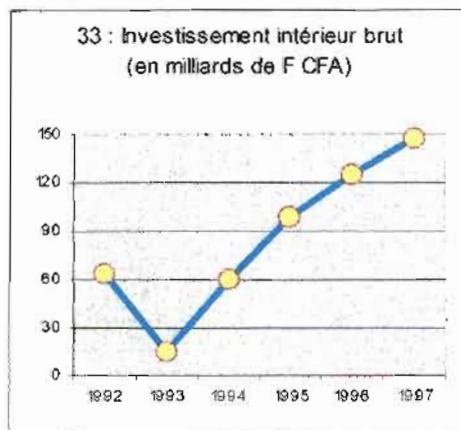
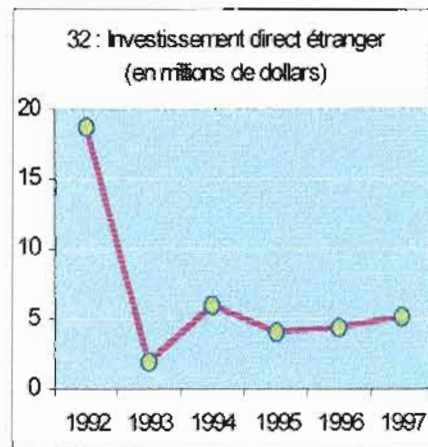
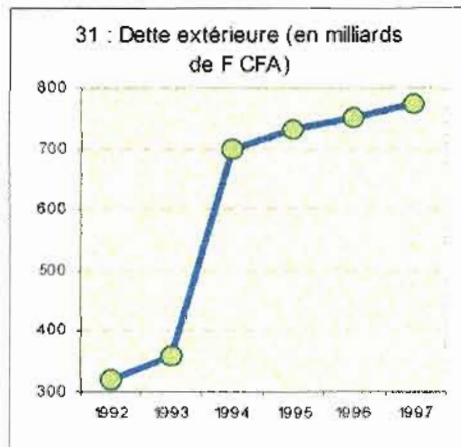
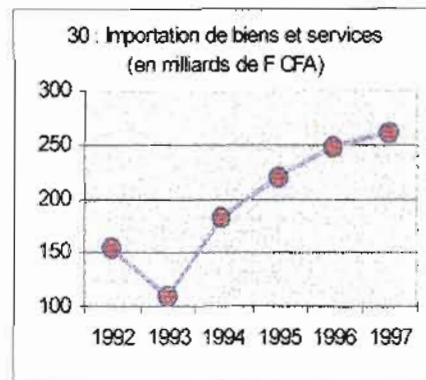
Source : DZIWONOU, 2000 A partir des données du ministère Des Finances et de l' économie



Source : DZIWONOU, 2000 A partir des données du Ministère des Finances et de l' Economie.

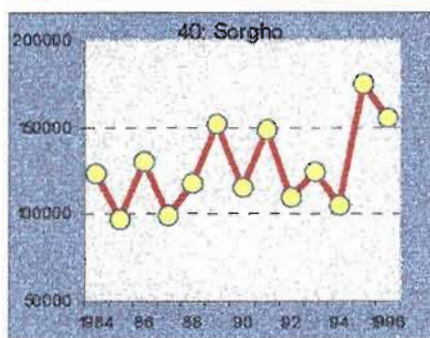
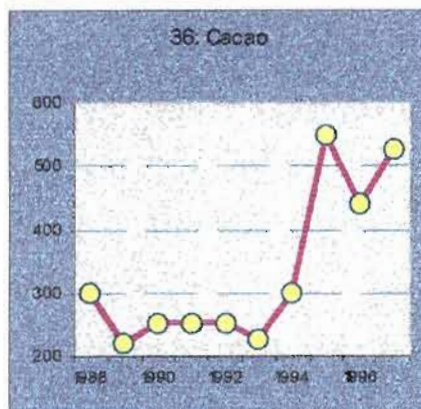
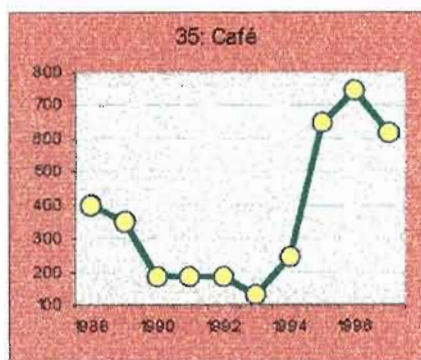


Source : DZIWONOU .2000 A partir des données du ministère Des Finances et de l' économie

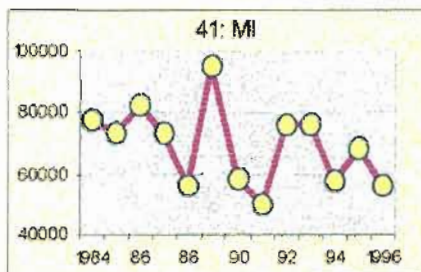
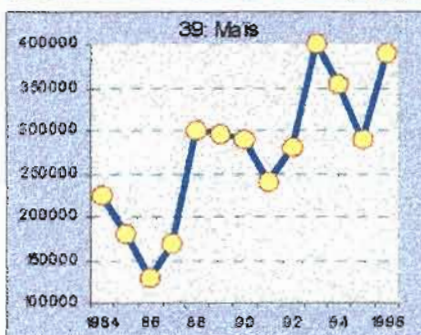
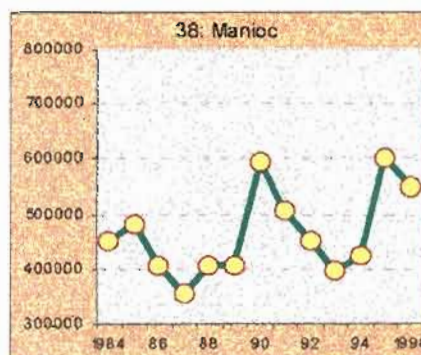
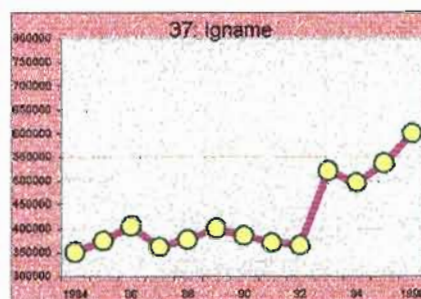


Source : DZIWONOU ,2000 A partir des données du Ministère des Finances et de l' Economie

Prix d'achat au producteur des produits d'exportation (en FCFA)



Principales productions (en tonnes)



Source : DZIWONOU ,2000 A partir des données du Ministère des Finances et de l' Economie

Dans cette condition de croissance continue de l'économie (6 à 7% du PIB), ce qui permettrait au pouvoir public de consacrer sans gêne 15 à 20% des investissements par an au secteur de logement, plusieurs alternatives de production du logement peuvent être envisagées, en vue de répondre à la demande de logement évoquée pour les prochaines années.

4.3. LIGNE D'INTERVENTION A COURT TERME DES POUVOIRS PUBLICS SUR LE LOGEMENT

D'après les besoins, les hypothèses de base formulées aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur du secteur du logement et les contraintes socio-économiques qui conditionnent les politiques d'intervention, il est possible de définir l'action publique qui est nécessaire pour atteindre le minimum des objectifs fixés avec les instruments disponibles, en tenant compte qu'il est nécessaire que les modifications à l'actuel processus de production soient progressives, afin d'éviter des ruptures au niveau de l'attente sociale et afin de ne pas provoquer de dommages à l'économie en général.

Pour atteindre le minimum des objectifs, on peut procéder d'abord à l'évaluation des coûts des constructions de logement.

4.3.1. Evaluation des coûts des logements sans le prix du terrain et action publique

La production de l'habitat dépend essentiellement de la manière dont les logements sont construits.

Actuellement le coût sans le prix du terrain d'une pièce de 3 m x 4 m construite par un tâcheron et que nous pouvons définir comme une pièce d'un habitat "intermédiaire" est environ de 150 000 Fcfa. Il est encore plus élevé si on applique les procédés de construction industriels, soit environ le double : 300 000 Fcfa. Un logement de 2 pièces (outre le séjour, la cuisine, la toilette et la clôture) construit par un industriel coûte environ 2,4 à 3 millions de Fcfa, sans le prix du terrain, soit plus de 10 fois le revenu annuel d'un ménage formé de 7 à 8 personnes dont une seule travaille, avec environ 15 - 20 000 Fcfa par mois.

Le même logement construit par un tâcheron coûte environ 2 millions de Fcfa, sans le prix du terrain, soit la moitié du précédent du fait de l'absence de frais financiers, de frais généraux et des bénéfices de l'entreprise ; mais le produit fini est de moindre qualité.

Lorsqu'on tient compte du prix du terrain l'évaluation du coût des logements est tout à fait différente.

4.3.2. Evaluation du coût des logements y compris les prix de terrain

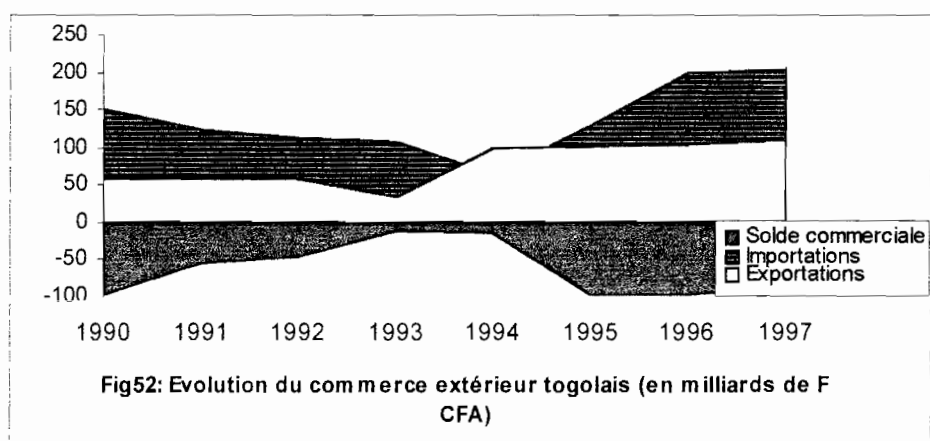
Nous venons d'évaluer le coût des logements sans tenir compte des coûts des terrains. Ces coûts ont été déjà examinés. En admettant qu'il faut d'abord acheter le terrain avant de procéder à la construction, comme c'est le cas à Lomé, il convient donc d'évaluer le coût global des logements. Nous avons

vu que les prix des terrains oscillent entre 1 000 000 Fcfa à 7 000 000 Fcfa selon les zones. Lorsqu'on ajoute ces prix au coût d'un logement intermédiaire construit par un tâcheron, ce logement revient à environ 3 à 9 000 000 Fcfa soit 13 à 38 fois le revenu annuel d'un ménage ayant 20 000 fcfa de revenu par mois. Lorsque le même logement est construit par un entrepreneur, il revient à environ 5 à 11 000 000 Fcfa soit 21 à 46 fois le revenu annuel du même ménage.

Etant donné que les revenus des ménages sont faibles, la plupart ne peut pas s'insérer dans le circuit monétaire et on comprend que construire son logement après l'achat de terrain est un rêve que bon nombre de personnes à revenus faibles ne peut pas réaliser. On ne peut résoudre les problèmes de logement qu'à travers une politique des sols urbains sur laquelle nous reviendrons.

4.3.3 Les autres conditions de production des logements

La production des logements n'est pas sans conséquence sur l'ensemble des structures économiques notamment sur la balance des paiements, la main-d'œuvre et la formation professionnelle.



Source : DZIWONOU, 2000 A partir des données du Ministère des Finances et de l' Economie

En premier lieu, on ne peut pas oublier d'indiquer l'influence de la production des logements sur la balance des paiements.

En effet, une grande partie des matériaux utilisés proviennent de l'extérieur, en dehors de la tôle ondulée et du ciment, qui sont produits sur place (voir l'habitat à Adidogomé). BIRREGAH (1996) souligne que plus de la moitié des achats, c'est-à-dire environ 30% de la valeur de la production représentent les achats à l'extérieur. Une rapide industrialisation de la production de logement produirait certainement une augmentation des achats de l'étranger et engendrerait par conséquent des effets négatifs sur l'économie nationale.

En l'absence de matériaux de construction, il est opportun de promouvoir un type d'habitat qui utilise le plus possible les produits locaux et de promouvoir également un développement des activités de construction parallèlement au secteur des fournitures de matériaux qui n'engendrent pas d'effets négatifs sur la balance de paiements. Cela signifie qu'il faut produire un type d'habitat qui utilise au maximum les ressources locales humaines, techniques et naturelles.

Progressivement, avec le développement de l'ensemble du système industriel et par l'action des secteurs fournisseurs de matériaux destinés à l'habitat il est possible de passer au stade supérieur, celui de transformer la production et de proposer des politiques de l'habitat toujours plus industrialisées.

Il faut indiquer aussi qu'à Lomé la main-d'oeuvre employée par le secteur des constructions représente environ la moitié des emplois industriels et environ 3% de la main-d'oeuvre générale selon les études Budget Consommation de la Direction de la Statistique.

L'emploi dans les secteurs liés à la construction (matériaux de construction, transports, etc.) peut être estimé à environ 1-2% de la main-d'oeuvre. Donc l'ensemble du secteur des constructions, directement et indirectement, emploie entre 4 et 5% des travailleurs. Si on tient compte du fait que le secteur du logement correspond à environ 1/3 du secteur des constructions, il emploie environ 1,5 - 2% de la main-d'oeuvre, mais en tenant aussi compte de l'autoconstruction le secteur du logement atteindrait entre 3 et 4% de la main-d'oeuvre.

Les récentes études de la Direction de la Statistique ci-dessus mentionnées sur l'emploi par type d'habitat nous ont indiqué que :

- dans l'habitat de cour commune et dans l'habitat intermédiaire (construit par une entreprise artisanale) tout comme dans l'habitat industrialisé, à égalité de surface construite mais avec des logements présentant des caractéristiques différentes, l'emploi est essentiellement égal en termes d'hommes/jours dans le secteur spontané et intermédiaire et d'environ 1/3 dans le secteur totalement industrialisé. L'industrialisation tend donc à contribuer à une importante diminution de l'emploi.

Il est important de souligner aussi la différence de capital nécessaire pour créer les différents types d'emplois. Dans le cas de l'habitat spontané l'investissement est essentiellement nul, dans le cas de l'habitat intermédiaire il peut être de l'ordre de 50 000 Fcfa par employé et dans le cas de l'industrialisation et du préfabriqué il est 20 fois cette somme. Le taux d'amortissement par logement industriel correspond au coût de construction d'un logement de cours communes.

Enfin, il est important de mentionner la contribution de l'habitat intermédiaire des cours communes à la formation professionnelle dans la mesure où il oblige l'autoconstructeur à acquérir une certaine compétence qui peut être utilisée dans le cas de l'habitat intermédiaire alors qu'elle est inutile pour l'habitat industrialisé. Les pouvoirs publics doivent donc opter pour un certain type de préparation professionnelle selon le type d'habitat qu'ils ont l'intention de développer. Le Centre de Construction Cacavelli initie des projets encourageants dans la formation des professionnels du bâtiment.

De tout ce qui précède, il est donc nécessaire que les pouvoirs publics prennent en considération l'aide à l'autoconstruction comme forme d'intervention pour soutenir la production de logements de cours communes et de logements intermédiaires, dans un premier temps, ce qui permettrait de satisfaire le minimum des besoins en logements d'ici l'an 2020. Il faut considérer que la très réduite production directe de

logements réalisée jusqu'à présent ne permet pas, à court terme, de fixer des objectifs quantitatifs très élevés pour la construction subventionnée en raison des besoins d'organisation du secteur. L'énorme besoin d'ouvrages d'urbanisation dans la ville actuelle et la nécessité de procéder avec d'autres critères dans les nouvelles zones d'expansion en leur fournissant une dotation minimum mais acceptable d'ouvrages d'urbanisation, suggèrent qu'il serait opportun de limiter le plus possible l'investissement direct dans le logement.

Il est aussi nécessaire de noter que, dans les cas de réalisation de logements de niveau moyen et par autoconstruction que nous avons examinés, la construction effective des logements requiert entre autres que :

- les terrains nécessaires soient rendus disponibles,
- les ressources théoriquement disponibles pour l'investissement soient effectivement orientés vers le logement, c'est-à-dire que l'investissement soit rémunérateur (s'il est effectué à des fins de rentabilité) ou qu'il soit une disponibilité réelle des familles ou des pouvoirs publics.

En d'autres termes la manière pour atteindre l'objectif proposé de satisfaire la demande de logements en termes quantitatifs et qualitatifs est liée non seulement au montant global théorique des ressources, mais aussi à des mécanismes qui en permettent l'utilisation réelle. On peut donc schématiquement dire qu'il faut dans un premier temps que les pouvoirs publics

concentrent leur intervention dans le secteur de l'auto-construction, tout en démarrant quelques initiatives dans le secteur de la construction subventionnée et conventionnée ; développer la plus grande partie de cette intervention publique dans les nouvelles zones à urbaniser à l'extérieur du périmètre urbain actuel. Puis ils doivent essayer d'accélérer le processus d'établissement, avec des logements de type moyen et de différents niveaux qualitatifs, dans les zones récemment loties à l'intérieur du périmètre urbain actuel en fixant une échéance pour l'achèvement des constructions et de toute façon en taxant de manière croissante les zones inutilisées. Il leur faut éviter partout, et en particulier dans les nouvelles zones d'expansion, la formation d'aires urbaines exclusivement destinées aux classes de plus bas revenu ; l'action publique doit donc effectuer des opérations de permutation en destinant aussi des espaces situés à l'intérieur du périmètre urbain aux classes de plus bas revenu et des espaces situés à l'extérieur aux classes à revenu moyen.

Il conviendrait aussi d'exclure l'approbation de toute demande ultérieure de lotissement privé ; promouvoir un développement résidentiel dans les zones de plus ancienne urbanisation dans les limites consenties par la disponibilité d'espaces destinés aux services et par la typologie des logements envisagés.

Les lignes d'intervention des pouvoirs publics ci-dessus esquissés sont très liées à la disponibilité des terrains et ne sont possibles que si l'on engage une véritable politique des sols urbains.

5. FORMULATION D'UNE POLITIQUE DES SOLS URBAINS

Le succès des plans de développement urbain est très lié à la possibilité des pouvoirs publics d'acquérir facilement et rapidement de vastes surfaces de terrain dans la ville et dans ses environs immédiats, pour y localiser des services, des infrastructures et des établissements résidentiels.

Si dans les pays occidentaux la disponibilité de terrains pour les pouvoirs publics est rendue difficile par leur prix de marché élevés et par les difficultés liées aux procédures d'expropriation, dans les pays africains, aux phénomènes tout juste décrits s'ajoutent les difficultés liées à la duplicité du système foncier et à la permanence de droits coutumiers sur la terre.

Pour faire face à cette situation, dans de nombreux cas on a suivi la voie de l'acquisition globale des terrains par les pouvoirs publics (Ouganda, Soudan, Sénégal, etc.). Nous allons donner quelques exemples.

Dans plusieurs Etats de l'Afrique Noire, après leur indépendance, on a assisté à des réformes agro-foncières dont la puissance publique est l'acteur foncier principal. Ces réformes qui s'assimilent en ville à ce que TRIBILLION (1984:131) appelle la politique de réservation systématique des terres veut que tout terrain à urbaniser soit approprié par l'Etat qui détiendrait un véritable monopole sur la distribution du sol urbain ainsi que

leur affectation. En effet, en Côte d'Ivoire par exemple, la puissance publique exproprie les terrains à urbaniser et dédommage les propriétaires coutumier, procède au lotissement du terrain et à son équipement, attribue des lots à des concessionnaires fonciers dont les obligations sont définies dans un cahier de charges annexé à l'acte d'attribution. Quiconque désire acquérir une parcelle devra s'adresser au pouvoir public.

Au Gabon, c'est l'Etat qui est le propriétaire du terrain urbain depuis que ce pays est devenu indépendant. La terre étant débarrassée de tous droits coutumiers et urbains par le décret du 8 Mai 1963. La Direction des Aménagements Fonciers est chargée de concevoir et de promouvoir, pour le compte de l'Etat et des collectivités publiques, les programmes propres à stimuler la création des zones urbanisées et la production des terrains à bâtir, d'établir les plans de lotissements, et de la viabilisation des parcelles. Dans ce pays la propriété est concédée par l'Etat d'abord à titre provisoire par un permis d'occuper donné pour deux ans, pour les terrains urbains et cinq ans pour les terrains ruraux. Pour ce faire les terrains urbains sont classés en 4 catégories chacune répondant à des critères précis. Pour que la propriété soit définitivement acquise, il faut une mise en valeur constatée par une commission qui permet au candidat à la propriété d'obtenir un titre créant le droit de propriété : le décret d'attribution définitive doit faire l'objet d'immatriculation qui donne lieu à la délivrance du titre foncier (NGUEMA 1999:45).

En amont à ces formes d'appropriation du sol, qu'on retrouve également en République Centrafricaine, la République du Burkina Faso a échappé à la loi française du 24 juillet 1906 portant immatriculation foncière.

Dans ce pays comme ailleurs, la terre appartenait, au temps précolonial, à des groupes ethniques qui organisaient à leur propre manière les modes de gestion. Ainsi en l'absence d'un pouvoir administratif central, chez les Mossi de Ouagadougou tout comme chez les Bobo de Bobo-Dioulasso, il y a un chef de terre qui avait la charge de répartir. La période post-colonial différencia la pratique du droit moderne de propriété du droit coutumier. En 1984, le Conseil National de la Révolution (CNR) va retirer aux citoyens Burkinabé le droit de propriété privée à travers un décret portant Réorganisation Agraire et Foncière. Seul l'Etat est propriétaire foncier. Le citoyen et les collectivités locales sont seulement détenteurs d'un droit de jouissance. Des difficultés de toute nature ont rendu nécessaires plusieurs relectures de la RAF, celles de 1991, 1993 et celle de 1996. A la dernière relecture, celle de 1996, la propriété privée en milieu urbain est rétablie avec l'article 5 de la loi N° 014/96/ADP du 23 mai 1996. Toute personne qui le désire peut formuler une demande d'acquisition de parcelle. Après les contrôles de conformité et le payement des frais de transaction, soit un titre de jouissance soit un titre foncier est délivré suivant les cas au bénéficiaire.

Au Cameroun, la situation foncière présente des caractéristiques identiques à celles du Togo. Pays ayant connu les mêmes dominations coloniales (allemande et française) comme le Togo, il n'a pas su s'inscrire après l'indépendance dans une autre logique foncière que l'immatriculation des biens au livre foncier et le maintien du régime coutumier (FRANQUEVILLE 1984). Cependant, les pouvoirs publics, pour participer à la production de la ville ont confié à des organismes (MAETUR, SIC, CFC) le soin d'approprier tous les terrains urbains, de les lotir et de procéder à la revente à toute personne qui le désire à des prix modiques.

A travers ces exemples, on voit que la nouvelle politique des sols urbains passe à travers l'acquisition publique des terrains dans la zone d'expansion de la ville.

A Lomé on peut procéder de la même façon en déclarant d'utilité publique les terrains dont on a besoin.

Les organismes comme l'AGETUR et la SITO qui avaient mis leurs activités en veilleuse peuvent les reprendre en vue d'acquérir et de redistribuer tous les terrains dans la zone urbaine en extension.

Ceci permettrait :

- d'éliminer la rente urbaine
- d'orienter la croissance de la ville dans les lieux et temps les plus adaptés pour réduire au minimum les coûts de

l'intervention publique et augmenter au maximum les avantages de la population ;

- d'éviter les phénomènes de "périphérisation" et de construction illégale et par conséquent l'apparition de bidonvilles.

Elle permettrait en outre en matière d'habitat de :

- mettre à la disposition de la population des terrains destinés à l'autoconstruction, contre le paiement d'une modique somme par exemple 50 F le m²,

- mettre à la disposition des promoteurs des espaces pour la construction des logements conventionnés ou subventionnés,

- etc.

Maintenant que l'obstacle que pose la disponibilité des terrains à la population semble être levé, nous pouvons analyser comment nos objectifs en matière de logement peuvent être atteints.

6. REPARTITION ET LOCALISATION DES LOGEMENTS

Du point de vue quantitatif, nous avons adopté un objectif visant à satisfaire progressivement dans les 20 prochaines années, le besoin de 350 000 logements sur de nouvelles parcelles.

Selon les hypothèses émises, et à condition que les prévisions économiques se maintiennent, nous pouvons procéder

d'abord à la réservation des espaces sur lesquels devraient être construit l'ensemble des logements et voir à la suite lesquels des logements pouvaient être réalisés suivant les possibilités financières.

On peut procéder à la répartition suivante :

Catégorie a. 45% soit 157 500 logements devraient progressivement être autoconstruits par des familles à revenus bas et moyen-bas avec l'aide des pouvoirs publics.

Catégorie b. 5% soit 17 500 logements devraient être construits directement par les pouvoirs publics (construction subventionnée) pour les familles à bas revenu ;

Catégorie c. 10% soit 35 500 logements devraient être mis en location libre sur initiative privée à des prix de marché pour les familles à revenu moyen-bas ;

Catégorie d. 5% soit 17 500 logements devraient être construits avec des facilitations des pouvoirs publics (habitat conventionné) pour les couches à revenu moyen ;

Catégorie e. 30% soit 105 000 logements devraient être réalisés sur initiative privée (couches à revenu moyen et moyen-élevé) sans contribution publique;

Catégorie f. 5% soit 17 500 logement devraient eux aussi être construits directement sur initiative privée (couches à revenu élevé) sans contribution publique.

En fonction des prévisions économiques, les pouvoirs publics peuvent espérer investir au total 50 milliards par an représentant environ 5% du PIB estimé à environ 1 000 à 1 100 milliards pour la période quinquennale 2000-2005.

Dans cette condition, si on accordait 20% des investissements soit 10 milliards au secteur de logement, on peut envisager 2 hypothèses de réalisation des logements.

1ère hypothèse :

En tenant compte du coût industriel de production d'un logement intermédiaire évalué à 2,4 millions de Fcfa, on aura globalement construit :

$\frac{10 \times 10^9}{2,4 \cdot 10^6} = 4\ 166$ logements/an soit en 20 ans : 83 320
logements équivalant à peu près au 1/4 des logements prévus.

Lorsqu'ils sont totalement autoconstruits, ils seront 166 640 logements soit 50% des logements prévus.

2è hypothèse :

Les 10 milliards des investissements peuvent concerner à la fois la réalisation des 3 catégories de logements réparties comme suit :

- 50% soit 5 milliards pour les logements subventionnés,
- 30% soit 3 milliards pour les logements conventionnés,
- 20% soit 2 milliards pour l'aide à l'autoconstruction.

La réalisation de la seconde hypothèse permettra de satisfaire au minimum le quart des besoins en logement. il permettra en outre de marquer le début de construction des standards de logements, d'occuper les espaces qui seront déclarés d'utilité publique et de satisfaire chaque couche de population.

En ce qui concerne la localisation :

- la majeure partie des logements prévus du groupe a., soit 40% du total des nouveaux logements, c'est-à-dire 140 000 logements, devraient être localisés dans les nouvelles zones d'expansion, par exemple à Adidigomé;
- les autres 17 500 logements du groupe a. et les 17 500 du groupe b., c'est-à-dire au total 35 000 logements, soit 10% du total des nouveaux logements, devraient être construits à l'intérieur de l'actuel périmètre urbain, après acquisition des terrains par les pouvoirs publics dans les zones de futur lotissement ;
- une importante partie des logements de type e., par exemple 10% du total des nouveaux logements (35 000 logements) devraient être localisée à l'extérieur du périmètre actuellement urbanisé, sur des terrains attribués aux particuliers en échange des terrains acquis à l'intérieur du périmètre urbain ;

- les 140 000 logements des groupes c., d., e. et f., c'est-à-dire 40% du total des nouveaux logements, devraient tous être localisés à l'intérieur du périmètre de la ville actuelle.

Donc, dans l'ensemble :

- 50% du total des nouveaux logements devraient être localisés à l'intérieur du périmètre urbain (5% de logements de type a. +5% de type b. +10% de type c. +5% de type d. + 20% de type e. +5% de type f. = 50%).
- 50% du total des nouveaux logements devraient être localisés à l'extérieur du périmètre urbain (40% de logements de type a. +10% de type e.).

En ce qui concerne la réalisation de 50% des nouveaux logements à l'intérieur de la ville actuelle, elle conduirait à rechercher les espaces nécessaires. Pour ce faire, les pouvoirs publics, tout en maintenant la densité de population actuelle des anciens quartiers, peuvent procéder à la rénovation entière des quartiers insalubres (Gbadago et Akodesséwa) et ensuite acquérir toutes les emprises non encore bâties de la ville, pour les destiner progressivement aux nouvelles constructions.

La rénovation des quartiers insalubres et ceux proches de la zone industrielle conduira à la récupération des terrains qui serviront à construire des logements subventionnés pour reloger la même population qui trouverait aussi son compte dans l'opération que d'être renvoyée en périphérie ou ailleurs.

Toutes les autres emprises du centre ville non encore bâties peuvent être acquises par les pouvoirs publics et destinées suivant les besoins aux espaces publics ou à la construction de nouveaux logements.

Etant donné que le centre administratif se trouve dans le centre ville, on veillera à ne pas empirer ultérieurement la disponibilité de services. On devra donc réserver des espaces pour les destiner à la construction progressive des services publics afin d'améliorer le bas standard actuel de disponibilité pro-capite d'aires destinées aux services ; l'acquisition publique des terrains permettra de trouver des terrains de permutation pour la réalisation, sur la base des standards adoptés, des logements en autoconstruction et construction subventionnées prévus pour les familles à bas revenus.

Les pouvoirs publics peuvent fixer, pour tous les terrains non bâtis, une limite maximum de cinq ans pour porter la construction à terme, en prévoyant au-delà de cette échéance, l'expropriation et son utilisation immédiate pour la construction subventionnée. Ils peuvent, sur les terrains non bâtis, appliquer une taxe fiscale qui partant d'une valeur initiale très basse, augmente chaque année de façon conséquente, jusqu'à l'achèvement des travaux.

La réalisation des autres 50% de nouveaux logements dans les zones de nouvelle expansion concernera la majeure partie de la population disposant d'un revenu bas et moyen-bas.

Cela nécessite la réduction des facteurs déterminant le coût élevé actuel des logements, c'est-à-dire :

- le coût du terrain
- le coût de la construction.

En ce qui concerne le terrain, le problème consiste à déclarer d'utilité publique la surface nécessaire pour les logements, les services et les infrastructures et à procéder à son contrôle rigoureux pour éviter la construction de logements illégaux. Une partie de ces terrains sera permutée avec des particuliers en échange des sols cédés à l'intérieur du centre ville.

Quant aux coûts de construction, ils pourraient être minimisés à travers le choix consistant à promouvoir sur ces terrains principalement la production de logements en autoconstruction.

Les frais de viabilisation devraient être totalement à la charge des pouvoirs publics en ce qui concerne les logements des points a., b. et d. et totalement à la charge des particuliers en ce qui concerne les logements des points c., d. et e.

Nous ne pouvons pas clore ce chapitre sans parler de la rente foncière.

A long terme l'intervention proposée devrait comporter une réduction substantielle de la rente foncière dans les zones

d'expansion, dans la mesure où toutes les constructions de logements devraient être effectuées sur des terrains acquis antérieurement par les pouvoirs publics ; d'autre part la présence d'une part conséquente de constructions subventionnées et conventionnées (dans les termes illustrés précédemment) devrait en limiter fortement la formation ultérieure. Dans la phase initiale de réalisation du plan la rente foncière persisterait dans les terrains déjà lotis à l'intérieur du périmètre actuel de l'habitat, mais on prévoit qu'elle sera réduite du fait que les propriétaires devront bâtir rapidement pour ne pas risquer l'expropriation ou une imposition fiscale croissante.

Satisfaire la demande sociale de logements requiert, outre la solution des problèmes directement liés aux logements, que les problèmes relatifs aux services sociaux et aux services techniques (réseau hydrique, égouts, réseaux électriques etc.) soient affrontés de façon cohérente. Mais le cadre de cette étude ne permet pas d'étudier chacune de ces questions mais nous espérons que les pouvoirs publics fourniront toutes les prestations nécessaires pour une meilleure condition de vie dans ces nouveaux quartiers.

Quant à l'adéquation au mode de vie dans les quartiers, pour être cohérent avec l'objectif de modernisation de la structure traditionnelle, le plan de la ville doit s'exprimer sous des formes qui soient une relecture critique de la tradition, et permettant une adaptation progressive à la vie urbaine.

Pour les choix relatifs aux zones résidentielles, on devra contenir des critères d'homogénéité pour éviter le plus possible la formation de processus de stratification sociale, et des critères de flexibilité pour permettre aux différents usagers de s'adapter à la vie urbaine avec des coûts minimales. Des normes contraignantes devront être prévues pour limiter le plus possible les typologies et techniques de construction afin de réduire les risques de distinction de rangs dans les nouveaux quartiers et par conséquent les phénomènes de formation de ghettos.

Les modifications qui interviendront dans la communauté urbaine seront principalement dues aux processus de transformation qui se produiront dans la structure productive et à leurs conséquences qui transformeront progressivement la culture traditionnelle en une culture moderne, tout en sauvegardant les valeurs positives de ses principales composantes; il est toutefois nécessaire que ces modifications adviennent dans un contexte urbain dont l'étude ou la planification constitue un facteur de formation et non pas un obstacle à développement civil.

Dans cette partie nous avons essayé d'analyser et proposé un état idéal de la ville en perspective en tenant compte des hypothèses de développement démographique, économique et spatial.

L'analyse de l'espace urbain et les mécanismes qui peuvent produire des logements pour une population de plus en plus croissante, et l'étude des facteurs qui peuvent mettre les

terrains à la disponibilité des usagers, ont permis de définir quelles peuvent être les principales caractéristiques de l'habitat de Lomé dans les 20 prochaines années. Ils ont permis également d'individualiser quelques grandes lignes en vue de favoriser une croissance urbaine cohérente qui corresponde aux caractéristiques socio-économiques de la population.

Nous avons spécifié que la nouvelle politique des sols devrait conduire à la déclaration d'utilité publique des terrains pour permettre à un plus grand nombre de citoyens d'avoir accès au logement compte tenu des coûts exorbitants des terrains constructibles.

Cette proposition appelle des remarques circonstanciées.

Tout d'abord, la déclaration d'utilité publique des terrains ne fait que déduire les coûts des terrains des frais globaux à engager dans la construction du logement. Cet allègement quoique important (il représente 2/3 des investissements), ne permet d'après nos calculs qu'à 1/4 de la population d'avoir accès au logement qu'il soit subventionné, conventionné ou autoconstruit. On peut donc s'interroger sur la finalité de cette politique des sols urbains, et ceci nous invite à réfléchir sur d'autres politiques d'habitat.

Outre ces insuffisances liées à la portée significative de la déclaration d'utilité publique des sols urbains, elle est sans grogne et sans remous tant en ce qui concerne son acceptation que les différentes catégories de terrains à accaparer.

En effet, des difficultés ont déjà surgi dès 1974, lorsque les pouvoirs publics créèrent par ordonnance du 6 février le concept de Domaine National. Il n'a semblé qu'à une parodie de collectivisation des terres à cause de l'opposition farouche des chefs de terre.

Les pouvoirs publics ont calmé les esprits en adoptant une position à demi teinte qui consiste à ne retenir que seulement 50% sur tous les terrains à lotir, espace qu'ils réservent à une exploitation publique.

En 1993, comme un volcan mal éteint, des jacqueries violentes surgissent à l'orée de la ville au front desquelles se trouvaient les chefs de terre et les représentants des collectivités paysannes. Elles ont galvanisé toute une foule cherchant à tout prix à récupérer tout leur terrain pris sur les terres agricoles.

N'eut été l'intervention du Président de la République, toutes les réserves foncières administratives retourneraient aux mains de leurs anciens propriétaires.

C'est pour dire que la population est encore intimement attachée à leur terre, c'est comme l'arbre et l'écorce. En tout état de cause, ils ne peuvent pas se mettre en position de cautionner aucune politique d'accaparement public des terres pour des raisons urbanistiques quelles qu'elles soient.

Les chefs de terre animent à ce sujet un système local composite de gestion coutumière de la terre et résistent à travers la pérennisation d'une structure patriarcale forte sur laquelle les directives officielles ont peu de prises.

Finalement on peut se demander quelle stratégie foncière devrait-on adopter pour annihiler l'indisponibilité des sols à tous les usagers, et qui à la fois habille une politique d'habitat non traumatisante pour les uns et pour les autres ?

Pour l'heure, la déclaration d'utilité publique des sols ne saurait seule résoudre le problème.

Il conviendrait que l'on poursuive la politique de réserve administrative qui n'est aussi qu'une déclaration publique partielle des sols.

En présence d'insuffisance de terrain on pourrait porter de 50 à 60% le taux de rétention publique.

Ensuite, procéder au cadastrage de tout le territoire urbain en vue de pallier aux autres difficultés d'utilisation du sol.

La dernière partie de cette étude s'attellera à faire cette analyse.

CINQUIEME PARTIE

**DETERMINATION D'UNE STRATEGIE
DE GESTION FONCIERE :
LA GEOMATIQUE CADASTRALE**

1. FINANCEMENT DE L'URBANISATION ET LE CADASTRE

Le bouleversement des pratiques foncières et l'extension spatiale qui résultent de l'accroissement de la population urbaine nécessitent la planification et l'aménagement des terrains à utiliser.

En outre,

- il faut satisfaire la demande de logement qui devient de plus en plus inéluctable,

- il faut équiper les zones résidentielles en infrastructures publiques,

- il faut remanier l'accession à la propriété,

- il faut répartir les terrains selon les besoins et les finalités,

- il faut construire les voies de communication et assurer la circulation des biens et des personnes,

- il faut créer des services d'entretien des espaces publics, créer des administrations pour gérer la ville etc.

Tout ceci a un coût et nécessite des investissements massifs qui ne peuvent pas être financés entièrement par l'épargne publique ou privée.

Avant 1990, l'économie togolaise a connu un développement soutenu avec un taux de croissance réel du PIB de 7% en moyenne par an (GUENOU, 1998). Cette croissance a été possible grâce essentiellement à l'exploitation des phosphates et à des activités industrielles d'import-substitution.

Jeune Afrique Economie mentionne dans sa parution du 2 Janvier 1998 que les dépenses totales sont passées de 1988 à 1990 de 118,9 milliards de Fcfa à 127,7 milliards de Fcfa dont 62% en moyenne de dépenses courantes hors dettes extérieures et 25% de dépenses d'investissement.

De 1990 à 1995, tous les efforts de développement ont été annihilés par la crise socio-politique en raison surtout de la destruction des infrastructures socio-économiques. Cependant les dépenses de l'Etat continuent de progresser et sont passées de 118,9 milliards de Fcfa à 145,4 milliards entre 1988 et 1995, soit 22% d'accroissement tandis que le niveau des recettes a amorcé une régression, en baissant de 97 milliards en 1988 à 93 milliards en 1995. Il faut souligner aussi les causes liées à la dévaluation du franc cfa (Marchés Nouveaux, 1998).

La chute des dépenses d'investissement a été parallèle à celle des dépenses de fonctionnement. Le niveau d'investissement sur la période 1988-1990 se situait à 31,6 milliards par an et a commencé à baisser, atteignant 20,4 milliards en 1991, puis 15,5 milliards en 1992, et 8,3 milliards en 1993 (voir tableau 55).

L'épargne budgétaire a commencé à baisser sensiblement à partir de 1992, atteignant son niveau le plus faible en 1994 (2,9 milliards contre respectivement 6,9 milliards en 1992, 6,6 milliards en 1993).

La baisse des recettes budgétaires, n'a donc pas permis de contribuer au financement des investissements publics. Par

exemple en 1997, sur les 20 milliards consentis à l'investissement public, seulement 4 milliards sont des contributions de ressources propres (GUENOU, 1998). Le reste, 16 milliards est financé par les dons et les prêts. Comment donc rééquilibrer les finances publiques et augmenter la contribution des ressources internes au financement des investissements ?

Est-il encore utile de rappeler que le budget d'investissement est financé par l'extérieur au cours de la période 1988-1995? Il a représenté en moyenne 59,3% de l'investissement total. Les prêts ont constitué environ 55,7% et les dons 44,3% du financement extérieur sur la même période (Marchés Nouveaux 1998:176).

Comme nous venons de le montrer nous savons que l'état actuel des finances publiques du pays et les budgets municipaux, même lorsque les budgets de fonctionnement dégagent un excédent, ce qui est rare, ne disposent d'aucune capacité d'épargne, pour financer le développement de la ville.

On sait aussi que, les prêts assimilés à des subventions et à des dons provenant des pays riches restent toujours faibles par rapport au besoin de financement de l'urbanisation, puisque l'insolvabilité qui résulte du poids de la dette extérieure du pays limite l'accès aux nouveaux emprunts conséquents.

Les fonds drainés par les associations caritatives et les ONG restent également limités pour le moment au secteur du ramassage des ordures ménagères et ne peuvent pas être considérés outre mesure comme des fonds destinés à l'urbanisation.

Devant donc l'insuffisance du financement extérieur comme extérieur, on sollicite la participation de la population pour autofinancer les investissements de leur ville.

Mais la précarité de l'épargne instantanée des ménages à faire face à ce défi nous amène à poser la question suivante : Quel instrument est plus adapté aux circonstances foncières et économiques du pays pour faire face à cet énorme besoin d'investissement ? Quelle mesure peut-on imaginer pour accroître la capacité d'autofinancement ?

On a pensé à élargir l'assiette fiscale, mais comment y parvenir étant donné que l'économie est grandement informelle.

On a pensé aussi aux canons typiques des pays européens comme le cadastre. Mais encore ici, cela suppose la mise en place de tout un dispositif concernant à la fois la gestion et la maintenance de l'appareil de collecte des impôts fonciers.

Justement en matière d'impôt foncier, plusieurs projets de la Banque mondiale incluent un soutien à l'établissement du cadastre. Mais Jean-Louis VENARD (1993:214) remarque que *«l'efficacité d'un tel instrument long à mettre en oeuvre et onéreux à tenir à jour, n'est-ce pas mettre la charrue devant les boeufs ? Ne vaudrait-il pas mieux, préalablement, redéfinir ce que pourrait être un impôt d'urbanisation, levé par les collectivités locales qui soit juste, facile à émettre et à recouvrer localement et destiné au financement des investissements, et ne choisir qu'en suite de financer les outils techniques nécessaires à sa mise en oeuvre ?»*

Comme pour appuyer cette réflexion, TRIBILLION (1986:247-248), dans son intervention foncière dans les villes africaines: "leçons d'une expérience", évoque les dangers de la transplantation du cadastre qui sont liés :

- à son coût, souvent très élevé,
- les moyens sont disproportionnés aux fins (insuffisante préparation de techniciens),
- inadaptation de la machine aux circonstances locales,
- difficultés politiques, et opposition du droit coutumier etc.

Malgré l'opposition de ces auteurs et tant d'autres à l'établissement du cadastre, et, compte tenu des spécificités foncières togolaises tel que nous les avons étudiées, on peut risquer de s'orienter vers le cadastre comme outil d'aide à la gestion des sols urbains. Aussi convient-il maintenant de l'étudier et de cerner les intérêts que la communauté urbaine pourrait tirer réellement de son établissement.

Qu'entendre alors par cadastre ?

2. LE CADASTRE ET SES MISSIONS

TRICOT (1980), Ingénieur Géomètre dans son article sur La Sémantique Générale, la carte n'est pas le terrain écrivait:

«Le cadastre a une réputation douteuse. On soupçonne volontiers que sous le travail de fourmi qu'il nécessite, se terre un monstre bureaucratique froid comme la géométrie. Kafka, par l'entremise de l'arpenteur du "Château", en fait une manifestation les plus nettes et les plus chargées de symbole de

l'absurde désir de l'administration de tout connaître, sans autre but qu'au mieux de régenter, au pire d'écraser, réduire, normaliser, abstraire, loin des richesses de la vie réelle».

Sans vouloir rentrer dans les interstices de cette polémique, il est généralement admis que le cadastre peut jouer un rôle sans précédent dans le financement de l'urbanisation.

Selon les pays, le terme "CADASTRE" recouvre des réalités différentes suivant les buts qui ont présidé ou qui président à sa création et les services que la société en attend. Institution d'origine européenne, la majorité des cadastres n'avait qu'un but fiscal, qui se traduisait par l'établissement d'une base pour le prélèvement de l'impôt foncier. Il était donc considéré généralement comme une représentation plus ou moins fidèle de la propriété foncière, renseignant sur l'attribution des principaux droits qui affectent les immeubles.

Autrefois, il était possible de s'accommoder à cet objectif étiqué. Avec le temps, le sol fait l'objet d'une utilisation de plus en plus intensive, les droits nouveaux naissent. La nécessité d'élargir les missions assignées traditionnellement au cadastre apparaît nécessaire.

Il est donc apparu rapidement que le cadastre, en raison de la nature des informations à traiter, pouvait également constituer un moyen de décrire et de situer sans équivoque les immeubles.

Parallèlement, il a été pris conscience de l'intérêt que pouvait représenter un plan parcellaire précis en tant que base de toute politique foncière ou d'aménagement du territoire. Aussi, ces dernières décennies ont vu les efforts de nombreux pays européens telle que la Suisse, pour donner à leur cadastre d'origine fiscale une assise juridique meilleure ainsi qu'un rôle technique et économique plus étendu.

De nos jours, les missions du cadastre sont nombreuses et variées. On peut dire qu'il est l'inventaire exhaustif et permanent, descriptif et évaluatif de la propriété foncière. Il permet en outre de :

- recenser toutes les parcelles et tous les locaux,
- identifier chacune de ces unités foncières, c'est-à-dire leur attribuer une immatriculation permettant de les individualiser sans ambiguïté comme cela se pratique pour les personnes (n° de la carte d'identité) ou pour les véhicules (n° minéralogique);
- rechercher leurs propriétaires et enregistrer les éléments essentiels de leur désignation (nom, prénoms, profession, date de naissance, adresse, nom du conjoint pour les personnes physiques ; dénomination, forme juridique, siège social etc... pour les personnes morales).

Le cadastre peut se consacrer uniquement au lever à grande échelle d'un territoire : c'est le cadastre technique. Il peut également être polyvalent c'est-à-dire qu'il a le but de mettre à la disposition de la collectivité des documents pouvant

satisfaire aux besoins du régime foncier, du génie civil, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'utilisation du sol, de l'économie, des services publics, de la statistique, de la science et de la recherche.

A partir de cette brève typologie sur les différentes missions du cadastre, on peut se demander quel cadastre conviendrait-il aux spécificités déjà décrites ?

De nos observations, nous avons constaté que le sol urbain remplit une fonction sociale et économique importante. Qu'elle soit privée ou publique, la propriété constitue un rouage important de l'économie. Il importerait que le droit de propriété soit établi d'une manière incontestable et que les pouvoirs publics interviennent pour prévenir tout incident qui pourrait perturber le mécanisme de son fonctionnement. L'Etat prendrait la protection de la propriété mais encore sa preuve;

Vu le besoin de preuve de propriété irréfutable exprimé par les propriétaires et les limites de l'actuelle immatriculation foncière en la matière, en s'appuyant sur les problèmes relatifs à l'identification des biens et des personnes qui sont à la base de divers blocages tant sur le plan public que privé, nous préférons pour la ville de Lomé la création d'un cadastre juridique.

Il convient maintenant de s'interroger sur l'utilité réelle de l'établissement d'une telle institution, sur la nature des

objectifs pouvant lui être assignés et en fonction des objectifs, cerner sa position par rapport au droit coutumier et au titre foncier.

3. L'ETABLISSEMENT D'UN CADASTRE JURIDIQUE

3.1. LE CADASTRE ET LE DROIT DE PROPRIETE

Le cadastre à portée juridique représente et identifie sans ambiguïté la propriété foncière. Il entre également dans le cadre de sa mission de représenter et d'identifier avec précision les droits réels.

Dans certains pays où il n'existait pas un autre système d'attribution du droit de propriété, le cadastre, pris comme documentation unique, crée substantiellement le lien entre le bien et la personne, prend en charge l'attribution du droit de propriété par l'inscription du titulaire dans les documents cadastraux.

Dans les pays où il existe déjà un livre foncier qui délivrait un titre de propriété, le cadastre fait toujours preuve de droit et fonctionne concomitamment avec le livre foncier : cadastre de la Côte d'Ivoire, du Kenya, de la Suisse. Particulièrement pour la Suisse, on note qu'en fait, 17 cantons seulement sur 25 de la Confédération disposent d'un bureau cantonal du cadastre juridique, 8 petits cantons ayant délégué leurs attributions à la Direction Fédérale des mensurations. En

vertu du Code Civil Suisse, entré en vigueur en 1912, les droits réels pour être valables, doivent être inscrits dans un registre public : le registre foncier. Dans la préface du livre du Dr Louis HEGG (1923), Etude sur le cadastre, M.P. BONINSEGNI, Professeur à la Faculté de Droit de l'Université de Lausanne, présente la caractéristique de l'individualisation du bien-fonds; le droit foncier suisse connaît deux principes essentiels : celui de l'inscription au registre foncier et celui de la publicité comme le stipule l'article 950 du Code Civil Suisse. C'est également le cas en Allemagne "Rechtskaster et Grunbuch", et dans certains Etats des USA : Land Registrar". Plus particulièrement aux USA, la société est entièrement fondée sur la propriété privée. La propriété se transmet, soit dans le cadre de mutations entre vifs (vente, échanges, donations...) soit par successions. Le droit successoral a une incidence certaine sur la structure de la propriété. Suivant que la loi prévoit la succession par primogéniture (dévolution à l'aîné des enfants) ou partage égal entre héritiers, la configuration de la propriété reste stable ou se parcellise. Dans certains pays de l'Afrique Noire et Madagascar "cadastre-immatriculation foncière" est institué pour les objectifs juridiques similaires.

On peut rencontrer des exemples où le cadastre et le registre foncier fonctionnent dans le cadre du même service : le système d'Australie.

Dans tous ces cadastres, des liaisons sont prévues entre les services. Le livre foncier établit définitivement le droit de

propriété par l'inscription sur les registres cadastraux des droits réels.

Il convient de signifier que c'est l'inscription au livre foncier qui crée le droit, et l'attribue. Il n'en reste pas moins que le système de liaison existant entre les deux documentations et la mise en oeuvre du principe dit de la concordance, en vertu duquel toute modification apportée à l'une des documentations doit être prise en compte par l'autre, font qu'un cadastre en relation avec le livre foncier donne, sans contestation possible, l'attribution du droit.

Cependant, dans certains pays l'Etat peut considérer que la propriété constitue une affaire privée, et que la propriété privée est certes protégée et garantie dans son principe mais l'Etat estime que sa preuve est l'affaire des propriétaires eux-mêmes. Le plus souvent, en effet, dans les pays qui embrassent cette conception, le transfert de propriété est gouverné par le principe du consensualisme, c'est-à-dire le transfert résulte du simple accord des parties.

Dès lors, les questions de propriété constituant une affaire privée et l'Etat appliquant le principe de la non-immixtion, refuse d'intervenir dans le domaine de la preuve du droit de propriété, laquelle est laissée à la seule initiative des parties en cause.

Lorsqu'un propriétaire est alors amené à prouver son droit, il met en oeuvre les moyens de preuve et les procédures de droit

commun, menées éventuellement devant les tribunaux de l'ordre judiciaire traditionnel.

Le cadastre ne constitue donc qu'un élément de preuve qu'il convient de placer dans la hiérarchie des moyens de preuve du droit commun et qui ne sera retenu efficacement qu'à défaut de moyen supérieur. Le cadastre est une présomption de fait, un indice de propriété qui tombe devant l'acte authentique présentant d'autres présomptions graves, précises et concordantes.

Il convient de préciser que dans les systèmes de cadastre juridique comme pour le livre foncier lui-même, que la documentation foncière soit double (livre foncier et cadastre) ou unifiée, l'emprise juridique de tous les droits est constatée par le cadastre, lequel fait la preuve de leur assiette.

Même dans certains anciens pays de l'Est, où l'Etat est titulaire du droit de propriété sur la totalité du sol, le problème des droits, réels ou personnels, consentis par l'Etat sur le foncier, trouve également ses solutions. Dans les anciens territoires de l'Union Soviétique par exemple, l'emprise de la propriété collective (kolkhoz) est bornée et cadastrée, et le cadastre fait la preuve du droit perpétuel de jouissance attribué au kolkhoz. Il en est de même pour les droits dévolus aux individus (droits de jouissance à durée indéterminée) et aux familles Dvor. Dans ces territoires l'article n° 6 de la Constitution du 5 décembre 1936, stipule que le sol, le sous-sol... sont propriétés de l'Etat, c'est-à-dire du peuple tout

entier. L'Etat est donc propriétaire unique et exclusif du sol. Dans ces pays, les kolkhoz ainsi que les coopératives n'ont qu'un droit de jouissance et non un droit de propriété sur la terre. Il en est de même pour les personnes physiques, propriétaires de leur maison mais qui ne détiennent qu'un droit de jouissance sur le sol d'assiette de la construction et le lopin de terre attenant.

Après l'analyse des caractères juridiques du cadastre, il convient maintenant d'éclaircir, dans le cadre de Lomé, la position qu'obtiendrait la création d'un cadastre juridique par rapport au système d'immatriculation foncière déjà mis en place depuis plusieurs années.

3.2. LA PLACE DU CADASTRE PAR RAPPORT AU LIVRE FONCIER

Du fait de l'existence du livre foncier, faudrait-il pour Lomé que la documentation foncière soit double ou doit-elle être confiée à un seul service ?

Nous pensons que les deux services doivent être séparés mais complémentaires, l'un dépendant de l'autre. Car le livre foncier qui enregistre les titres fonciers doit comporter une documentation définissant avec précision les parcelles faisant l'objet du registre accompagnée d'un document descriptif connexe contenant tous les renseignements pertinents intéressant les droits sur chaque parcelle. Ces deux éléments (définition précise des parcelles et documents descriptifs connexes) sont essentiels non seulement pour les registres juridiques, mais aussi pour tous

les documents cadastraux établis à des fins finales ou à toute autre fin.

Le cadastre juridique ne s'applique pas seulement aux documents qui donnent force légale aux droits, mais à toutes les autres formes de documents cadastraux tels que ceux utilisés à des fins économiques, sociales, techniques, fiscales etc..., nous y reviendrons.

Il faut souligner que le cadastre est le principal instrument utilisé pour la tenue de tous les autres documents juridiques. En effet quand un terrain fait l'objet d'une transaction, cela entraîne la définition des parcelles et les droits y afférents.

Par ailleurs, dans certains pays qui ont opté pour le cadastre juridique, le livre foncier existant a été supprimé, ce qui a demandé un nouvel enregistrement long et coûteux de toutes les propriétés déjà immatriculées sur le nouveau registre cadastral. L'expérience a montré que cette méthode n'est qu'une perte de temps et de fonds et qu'il suffisait, par simple processus de reconversion, de reporter les renseignements du livre foncier sur la nouvelle documentation cadastrale.

Il est souhaitable que le service de l'immatriculation foncière et le service du cadastre soient ensemble avec des missions différentes mais complémentaires. Pour qu'il y ait concordance entre les documentations, l'inscription des immeubles au livre foncier qui était facultative (voir immatriculation

foncière), doit devenir obligatoire. Quant au droit coutumier, il sera entièrement officialisé et ne garderait son emprise que sur les terrains ruraux.

Quels seront donc les missions du cadastre juridique de Lomé ? Maintenant que sa place est définie, quels devraient être son rôle et ses objectifs ?

Dans la suite de cette partie, nous allons étudier les intérêts que représenteraient l'établissement d'une pareille institution pour les pouvoirs publics et pour tous les usagers.

4. LES INTERETS DE L'ETABLISSEMENT DU CADASTRE

Les intérêts généraux que l'on pourrait attendre de la création du cadastre à Lomé sont variés et peuvent se sérier en quatre catégories :

- les intérêts qui résultent de la confection du plan cadastral,
- les intérêts pour la publicité foncière,
- les intérêts juridiques (preuve du droit de propriété),
- les intérêts fiscaux.

4.1. LES INTERETS DU PLAN CADASTRAL

Nous avons décrit dans la 3ème partie l'incohérence et l'inadaptabilité des plans parcellaires dont les défauts sont préjudiciables à l'identification des parcelles, à leur description physique, à leur rattachement au titre foncier, à leur numérotation et à l'identification et numérotation des voies.

Il serait impossible d'établir de façon satisfaisante un registre des propriétés à Lomé, et de garantir le titre relatif à ces propriétés si ces dernières n'ont pas été identifiées, c'est-à-dire si l'on ne peut en déterminer avec certitude les limites. Le plan est donc le support direct et indispensable de toute identification et description physique, représentant le territoire urbain dans tout son morcellement en propriétés. Dans le cadre de Lomé, il permettra d'évaluer les terrains : superficie du terrain, surface bâtie, surface non bâtie. Il permettra dans le territoire urbain la réalisation des travaux topographiques ultérieurs (adduction d'eau, assainissement etc...).

Il pourrait être d'une grande utilité dans les procédures d'expropriation, en renseignant sur les propriétaires, sur la valeur des terrains, la valeur des bâtiments, l'état d'occupation du sol. C'est un outil efficace et nécessaire à l'évaluation des superficies à exproprier, à estimer les indemnisations, à la constitution du domaine privé et public. Il permet aux pouvoirs publics de dresser un inventaire de son domaine, de contrôler les zones à lotir ou à déclarer d'utilité publique, de contrôler et

vérifier les travaux des géomètres privés sur le terrain et de rattacher les parcelles à des titres de propriété.

Le plan parcellaire cadastral prend en charge la voirie urbaine (tracé des voies, nomenclature et dénomination).

Le plan cadastral apporte un concours important dans la délimitation des parcelles litigieuses, facilite le déplacement des limites. Les procès en délimitation fréquents à Lomé seront grandement atténués. La préfecture se débarrassera des litiges divers relatifs à la propriété et toutes les parties expropriantes verraient diminuer les sources de difficultés et les délais de procédure.

De plus, les géomètres privés se verront contraints à respecter les limites des terrains indiquées par les propriétaires. Toute tentative de déformation des limites dont les géomètres sont les acteurs, sera démentie par le plan cadastral.

Le plan cadastral présente des précisions requises pour que son canevas puisse servir d'appui aux travaux topographiques ultérieurs et par ailleurs conçu de manière à répondre le plus largement possible aux besoins de divers utilisateurs.

Le plan cadastral jouera une mission se résumant en trois points : coordonner, vérifier, centraliser tous les levés exécutés par les services publics. Cela éviterait plus spécialement les doubles emplois entraînant un gaspillage de deniers publics (fonction de coordination) ; de garantir la bonne

exécution technique des travaux, et de les rendre utilisables pour d'autres services que ceux qui les ont effectués (fonction de vérification) ; d'informer les utilisateurs ou les producteurs des plans des réalisations existantes afin qu'ils puissent en tirer profit (fonction de centralisation).

Plus particulièrement dans les zones périphériques, le plan permettrait aux pouvoirs publics de contrôler et de maîtriser l'extension des sols urbains qui risquent d'entraîner une diminution des surfaces des cultures vivrières.

A partir du plan cadastral, on pourrait élaborer les plans d'utilisation du sol fixant les modalités d'occupation à court et à long terme.

Ensuite, le service du cadastre disposerait d'une détermination physique rigoureuse des immeubles faisant l'objet d'une transaction, ou d'une évaluation fiscale.

4.2. LES INTERETS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Nous avons précédemment montré comment l'identification des biens, des personnes et de leur droit s'avèrent indispensable. La mission du cadastre s'inscrit dans cet objectif.

En effet, le cadastre crée un lien biunivoque entre le bien et la personne qui se traduit par l'identification de chaque propriétaire et de son immeuble. Les parcelles peuvent être identifiées les unes des autres dans le même quartier sans aucune ambiguïté.

Une fois les parcelles et leurs propriétaires identifiés et reconnus, il sont enregistrés dans les documents cadastraux et dans le livre foncier avec toutes les références cadastrales. Aucune modification n'est possible si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publiée au livre foncier. Le cadastre en déterminant et reconnaissant les limites foncières, donne plus de sécurité aux propriétaires, facilite les transactions immobilières.

Les biens et les droits étant enregistrés dans la documentation cadastrale, à la suite d'une procédure permettant d'accéder à la vérité juridique, aucun droit illégal ne peut se créer. Et ceci peut faire éviter litiges fonciers ou dissuader complètement les spéculateurs.

Il est possible maintenant qu'aucune parcelle ne pourrait être plus revendue frauduleusement comme c'est souvent le cas. Le cadastre permettra donc aux particuliers de faire des transactions foncières plus facilement, à moindre frais et avec plus de garantie. Pour acheter une parcelle, il suffirait de s'adresser au bureau du cadastre pour découvrir le vrai propriétaire.

Nous avons montré que la cession des terrains non immatriculés est souvent onéreuse et risquée ; le cadastre permettra donc de dissiper toute crainte. Un cadastre figurant une définition précise des parcelles et un document descriptif des propriétaires stimule le marché foncier et les investissements dans la propriété foncière, particulièrement au moyen des crédits garantis par les terrains.

Nous avons dit que la plupart des établissements bancaires à Lomé exigent un titre de propriété valable avant d'accorder un prêt ou une hypothèque. L'identification des immeubles et de leur propriétaire par le cadastre aideront donc à fournir rapidement les cautions exigées. Les gages sont aussi facilités. Le cadastre par l'identification des biens et des propriétaires fera réduire considérablement le nombre de litiges, les procès de délimitation, ce qui entraînera des économies de temps et d'argent pour les particuliers et pour l'Etat.

Avec le plan cadastral, la détermination des immeubles et de leurs propriétaires permettront de régulariser les situations litigieuses, de trancher les conflits actuels et latents et de stabiliser ou d'officialiser les droits coutumiers. Ils permettront en outre, la reconstitution rapide des limites contestées des parcelles situées dans les quartiers Nord de Bé et d'une manière irréfutable.

Plus particulièrement à Bé, le droit de propriété étant reconnu, les acquéreurs des terrains disposeront d'une sécurité d'utilisation et peuvent désormais investir dans l'entretien de l'habitat existant, qui pourrait aboutir à une disparition progressive de l'habitat de bidonville.

L'inscription de tous les droits réels qu'offre l'identification des immeubles et de leur propriétaire contribuera à renforcer le contrôle des transactions immobilières et les prix du sol urbain. Tout en facilitant l'application de la législation en matière de fixation des prix du sol, les populations à faibles

revenus peuvent avoir accès aux parcelles nécessaires à leur besoin plus qu'avant.

Les ménages pourraient investir la part de leurs revenus jadis absorbée par les terrains trop coûteux, dans la construction d'habitation beaucoup plus décente.

Avec le cadastre, le service d'urbanisme pourrait planifier ses politiques des sols urbains : distribution des terrains, constitution des réserves administratives, création d'habitats sociaux aux habitants les plus défavorisés.

L'identification des immeubles et de leur propriétaire, leur inscription dans les documents cadastraux ne présentent pas des intérêts uniquement pour la publicité foncière. Les intérêts pour le service de recouvrement des impôts sont loin d'être négligeables.

4.3. LES INTERETS POUR LA FISCALITE FONCIERE

La première rentabilité, la plus immédiate, celle qui a donné historiquement naissance au cadastre est celle de l'impôt foncier.

La répartition juste de l'impôt suppose une connaissance des parcelles, celle ayant trait à leur consistance physique, celle visant à identifier le redevable. Tous les propriétaires, sexe confondu, dans un système idéal doivent être tous soumis à l'imposition. Nous avons mis en doute le système togolais qui

repose sur la bonne foi et la sincérité des contribuables en l'absence d'un plan parcellaire et de la liste exhaustive des propriétaires des immeubles, ce qui rend le système inégal et la perception des taxes très irrégulière. La fraude et l'évasion fiscale sont consubstantielles avons-nous dit précédemment.

Nous pensons que l'établissement du cadastre identifiera facilement les immeubles et les propriétaires passibles à l'impôt foncier. Le plan cadastral et les autres documents cadastraux (registre foncier cadastral, fichier des immeubles, fichier des propriétaires) se conjugueront pour permettre d'évaluer les biens afin d'asseoir l'assiette des impôts fonciers sur des bases indiscutables et d'en assurer la répartition avec un maximum d'efficacité et de justice.

Les difficultés de perception des taxes décrites précédemment seront améliorées du moment où tous les immeubles bâtis ou non, figureront sur le plan cadastral avec une liste exhaustive des titulaires de droit. Les documents mis à jour régulièrement permettront de prendre en charge tous les nouveaux redevables, et les changements intervenus dans la constitution physique des immeubles bâtis.

Nous avons montré que la hausse du coût du sol résulte d'une valorisation provoquée en partie par l'action des pouvoirs publics lorsqu'ils réalisent ou améliorent des équipements (eau, électricité, voies etc...) dans les quartiers où se situent les terrains à vendre. Et que l'augmentation de la valeur des terrains se traduit par un accroissement de profits fonciers aux propriétaires lorsqu'ils les vendent.

Il paraît donc légitime que les pouvoirs publics récupèrent la part des plus-values qu'ils estiment devoir leur revenir. Le cadastre fiscal permettrait de récupérer ces plus-values sous forme d'impôt foncier perçu périodiquement. Ceci contribuerait à lutter contre l'enrichissement sans cause.

Il ne s'agit pas seulement de procurer à l'Etat des recettes mais de provoquer aussi une modification des comportements spéculatifs. La fiscalité devrait avoir une influence incitative dont l'objectif serait d'intervenir dans le mécanisme de formation de prix et d'accroître l'offre de terrains à bâtir, tout en luttant contre la confiscation ou la rétention des propriétaires.

Sur le plan odonymique, les problèmes d'orientation géographique et d'adressage sont résolus, du moment où la confection du plan parcellaire donne lieu à la création du répertoire des voies et lieux-dits avec les numéros des immeubles bâtis ou non bâtis.

En dehors des intérêts évoqués ci-avant, le cadastre en présente d'autres dans le domaine économique, politique, de la statistique etc... sur lesquels il nous paraît inutile d'insister.

Nous estimons que l'installation des premières infrastructures cadastrales créera d'autres ramifications utiles pour la gestion et la planification du sol urbain.

Nous venons d'esquisser les intérêts généraux que représenterait la création du cadastre. Il ne s'agit là que des intérêts qu'on pourrait espérer dans l'immédiat et qu'il est certain que l'intérêt majeur réside dans le fait qu'une meilleure sécurité dans la possession des terrains et de leur utilisation aura pour conséquence l'amélioration de l'habitat, la disponibilité des terrains pour tous les usagers, l'amélioration des modes de preuve de propriété, l'identification des vrais redevables, un meilleur contrôle de la production du sol urbain, etc...

Mais ces intérêts ne pourront se concrétiser que si l'on adopte des dispositions particulières dans la réalisation des travaux de création du cadastre juridique. La création du cadastre suppose une conception technique et une gestion administrative assez cohérente. Il convient maintenant de définir les conditions dans lesquelles il pourrait être opérationnel, les modalités d'exécution des travaux, et les instruments nécessaires à sa mise à jour.

5. MODALITES D'EXECUTION DES TRAVAUX

L'établissement d'un cadastre juridique demande que l'on procède à un réexamen des droits, même s'il existe des preuves à l'appui de ceux-ci. Cet examen, qui doit avoir naturellement force légale constitue le processus de délimitation connu dans les pays de langue anglaise de "settlement" ou "adjudication" (règlement à l'amiable).

5.1. DELIMITATION COLLECTIVE DES PROPRIETES

La détermination physique des immeubles et l'identification de leurs propriétaires, l'emprise des droits de propriété collectifs ou individuels à Lomé demandent à ce que l'on procède à une révision de délimitation en présence de tous les intéressés, si l'on voudrait établir un plan cadastral juridique cohérent et incontestable.

Compte tenu de la complexité des tenures foncières, surtout à Bé, la révision de délimitation des propriétés devrait être obligatoire, contradictoire et gratuite. Cette obligation se justifie d'une part par le fait qu'en réalité, il apparaît que le premier et le principal intéressé à l'établissement d'une représentation physique exacte du morceau de terrain possédé, est le propriétaire.

Les pouvoirs publics, protecteurs de l'intérêt public, sont naturellement responsables de la tenue des registres fonciers qui ont pour but d'assurer la sécurité juridique, mais ne sont qu'indirectement intéressés.

D'autre part, l'obligation permettra un recensement exhaustif de toutes les parcelles en présence de tous les propriétaires et à l'établissement d'un plan parcellaire actuel définissant rigoureusement chaque propriété tout en purgeant tous les conflits de limites antérieurs.

Etant donné la place qu'occupe les chefs de terre dans le processus d'appropriation du sol et les chefs de canton ou les mandataires des collectivités locales, il est opportun de les charger pour sensibiliser la population et de les informer sur les dates des opérations.

La gratuité des opérations est un facteur qui motivera les propriétaires à faire revoir et constater les limites de leurs immeubles.

La délimitation actuelle conduirait à différencier nettement sans ambiguïté l'origine de la propriété et à clarifier :

- les biens du mari, de la femme, de la communauté,
- les biens aux uns et aux autres grevés en tout ou en partie, d'un usufruit, d'une hypothèque etc...

A cet effet, une série systématique de questions pourront être posées sur les différents types de propriétés, devant les témoins et destinées à préciser la nature des droits.

On clarifiera également les limites qui sont déjà fixées dans les conditions coutumières (arbres, rigoles etc...). En cas de contestations, on procédera à une délimitation contradictoire, amiable. La délimitation à l'amiable peut se révéler impossible partiellement ou totalement, le seul recours sera alors la délimitation judiciaire.

A l'issue des opérations de délimitation, on procédera au bornage des limites et à l'arpentage parcellaire des quartiers. L'ensemble de ces travaux conduira à l'élaboration des documents cadastraux.

5.2. LES DOCUMENTS CADASTRAUX

Le cadastre repose sur des documents dans lesquels sont enregistrés tous les renseignements relatifs à l'identification des propriétaires, et aux caractéristiques des immeubles.

Pour la ville de Lomé on pourrait élaborer :

- la matrice cadastrale,
- le registre des états de quartier,
- les fichiers immobiliers,
- les documents fiscaux,
- les fichiers d'enregistrement au livre foncier,
- le répertoire des voies et lieu-dits,
- les fichiers de mise à jour.

- La matrice cadastrale

La matrice cadastrale devrait comporter des renseignements relatifs aux propriétés bâties et aux propriétés non bâties que chaque propriétaire possède dans la même commune. Un numéro communal sera attribué à chaque propriétaire, ce qui aboutit à la création de :

- la table des numéros communaux attribués aux propriétaires,
- la liste des propriétaires classés dans l'ordre de leurs numéros communaux,
- la liste des propriétaires classés par ordre alphabétique.

Chaque propriétaire serait donc titulaire d'un relevé individuel de propriété. Le relevé donne le détail de ses propriétés bâties et de ses propriétés non bâties qu'il possède dans la même commune.

- Le registre des états de quartier

Le registre des états de quartier présenterait par quartier et dans l'ordre croissant du numérotage, la nomenclature des parcelles ainsi que le numéro communal sous lequel le propriétaire figure à la matrice cadastrale.

- Le registre des droits fonciers

Compte tenu des caractéristiques foncières déjà décrites, chaque parcelle devrait être inscrite dans le registre des droits fonciers. Cette inscription devrait comporter tous les changements physiques des biens et des droits de propriété actuels.

- Les documents fiscaux

Afin d'asseoir l'impôt foncier sur des bases indiscutables et d'en assurer la répartition avec le maximum d'équité, tous les documents cadastraux, y compris le plan cadastral, permettront d'élaborer des relevés pour chaque propriétaire comportant l'évaluation de ses immeubles (valeur locative ou valeur vénale).

Plusieurs documents pourraient être élaborés à partir des principaux que nous venons de décrire, et en fonction des besoins. La confection du plan qui a donné lieu à la dénomination et à la numérotation des rues, à la création d'un répertoire des rues, peut servir à la distribution du courrier et la perception des taxes sur le ramassage des ordures ménagères, et des taxes foncières.

Nous venons de décrire sommairement les grandes lignes d'action qu'on devrait entreprendre, en vue d'établir le cadastre juridique.

A partir des documents cadastraux qui viennent d'être décrits qui s'appuieront sur le plan cadastral, on obtient un cadastre qui ne renseignera que sur la situation physique et juridique actuelle des immeubles. Mais les parcelles vivent, elles se vendent et se morcellent par découpage, elles se fusionnent, au fur et à mesure que les quartiers se développent. Pour être utiles à tout moment, tous les documents cadastraux doivent être mis à jour en prenant en charge tous les changements physiques ou juridiques touchant tous les immeubles. Faute d'y penser à temps, c'est l'ensemble du système qui serait

remis en cause. Comment devraient être conduites les opérations de la mise à jour ?

5.3. LA MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADASTRAUX

La mise à jour consisterait à appliquer sur le plan cadastral tous les changements survenus, depuis son établissement, dans la configuration parcellaire. C'est une opération ayant pour base une représentation graphique et devant conduire, par voie de simple rectification, à l'établissement d'un nouveau plan dont la précision ne s'écartera pas sensiblement de celle du plan initial.

En ce qui concerne la mise à jour des documents juridiques, l'actualisation consisterait à porter dans le registre des propriétés tous les changements de propriétaires, toutes les constitutions de droits réels, toutes les modifications relatives, soit à la personne du propriétaire, soit à la situation juridique ou topographique de l'immeuble. La matrice cadastrale et les relevés de propriétaires ne peuvent en effet, conserver leur valeur et avoir leur signification que s'ils sont en mesure, à tout moment, de renseigner exactement les intéressés sur tous les changements juridiques de propriété.

La mise à jour de tous les documents fera que tous les titulaires de droit réel seront connus et l'étendue de leur droit définie. Les mutations seraient contrôlées et tous les immeubles appartenant à un même propriétaire seraient connus instantanément.

5.4. LES RAPPORTS AVEC LES AUTRES SERVICES

Le cadastre mis à jour régulièrement entretiendrait des relations réciproques avec divers services. Cela suppose une gestion efficace et cohérente, et nécessite la mise en place d'un système fonctionnel fondé sur un établissement de rapports entre les services qui devraient bénéficier des travaux cadastraux. Aucune partie du système n'est indépendante des autres et si l'une d'entre elles cesse de fonctionner c'est le système tout entier qui se trouverait bloqué et désorganisé.

Plus particulièrement avec le service des impôts, le cadastre entretiendrait des rapports très étroits. En conséquence, le code des impôts devrait être révisé et également de nouvelles institutions devraient être créées pour lubrifier les rouages de l'administration.

Le service des impôts devrait recourir au cadastre pour obtenir des renseignements relatifs à la situation des immeubles. Ces renseignements lui permettraient de vérifier la sincérité des déclarations ou le prix de vente des terrains indiqués dans les transactions immobilières.

Il adresserait au cadastre les actes notariés ou sous seing privé ainsi que les déclarations de locations verbales qui serviraient à la mise à jour des documents cadastraux.

Le percepteur établira des documents qui devraient servir au cadastre pour la mise à jour de la matrice cadastrale :

- états de cote irrécouvrable présentant la liste des impositions que le percepteur n'a pas pu recouvrer et pour lesquelles il faut chercher à atteindre le propriétaire réel ;

- état des renseignements recueillis par le percepteur et relatifs aux rectifications à apporter à la désignation des propriétaires, aux cotes à réunir, aux cotes dont l'irrécouvrabilité est certaine et aux contribuables qui acquittent des impositions à un autre nom que le leur.

Quant aux autres services, notamment le service d'urbanisme génie civil, justice, banque, etc... nous avons déjà décrit les intérêts que représenterait pour eux le service du cadastre.

Les missions du cadastre sont multiples et variées. La liste des informations à figurer sur le cadastre ne peut être limitative. On parle alors de "franchise" du système ou de cadastre polyvalent.

La seule question qui mériterait d'être posée est celle relative à la réaction de la population aux modalités de cadastrage de leur terrain.

- Réaction des propriétaires terriens

La détermination d'une solution globale aux problèmes fonciers suppose un diagnostic des souhaits de l'ensemble des acteurs.

Aucun développement urbain ne peut s'effectuer avec un bon rendement sans la participation de la population pour laquelle la ville est créée. Partant de ce postulat, nous avons sondé un échantillon de propriétaires fonciers et recueilli leur avis sur la portée significative des opérations de cadastrage et les modalités des interventions. Compte tenu des moeurs, les habitudes et les mentalités en matière foncière, risque-t-on de ne pas obtenir l'accord de ces derniers pour le cadastrage de leur domaine ? C'est très peu probable. Toutes nos enquêtes suggèrent des convergences avec nos constatations lesquelles résument toute à l'affirmation de leur effet de masse. Nous avons recueilli 85% d'avis favorable. Des doutes pourraient surgir parmi certains d'entre eux, crainte de voir l'administration s'appropriier des terrains (10%), crainte de voir délimiter par la même occasion les terrains collectifs pour en retirer la jouissance à certains chefs de terre (5%).

Dans le cadre des résistants, il nous semble qu'il suffirait aux administrations chargées des opérations de faire comprendre aux habitants méfiants que le premier but de l'autorité est d'officialiser et de consolider une fois pour toutes leur droit afin de leur donner plus de garanties dans la jouissance de leurs biens.

5.5. LES OBSTACLES A L'ETABLISSEMENT DU CADASTRE

En dépit de notre façon de voir se dérouler les choses et en se cristallisant sur la volonté de la population elle-même d'aboutir, on ne peut passer sous silence certains obstacles inhérents à l'établissement d'une pareille institution.

En effet, les difficultés auxquelles on peut se confronter sont de deux ordres :

- les unes essentiellement techniques, constituent à définir les méthodes de lever topographique à mettre en oeuvre pour l'établissement du plan cadastral, à prévoir les dotations en matériels et moyens de transport, compte tenu de la trame urbaine de certains quartiers comme celle de Bé ;

- les autres, à caractère administratif, concerne l'organisation du service qui devrait être doté d'un personnel qualifié capable de s'adapter à des tâches nouvelles, les problèmes de financement, les problèmes institutionnels, la maintenance des documents, les relations avec les autres services.

5.5.1. Les problèmes d'ordre technique

Un cadastre juridique ou autre institution pour servir d'appui à la publicité foncière devrait être en mesure de fournir une définition graphique ou numérique des parcelles basée sur un plan cadastral. La confection du plan cadastral après la

délimitation collective, s'exécute par deux différentes de méthodes de lever :

- les méthodes applicables aux levés terrestres,
- les méthodes photogrammétriques.

En ce qui concerne les méthodes de lever sur le terrain, la ville de Lomé présente un certain nombre de difficultés.

Au premier abord, il faut implanter des points de triangulation et de polygonation à partir d'un point astronomique implanté par l'I.G.N. pour ses propres travaux (établissement de cartes). Les conditions dans lesquelles l'implantation de ces points doivent être exécutés ne sont pas du tout les mêmes qu'ailleurs où l'on les fixe régulièrement sur les sommets des églises (clocher), sommet de château d'eau, poteaux électriques, antenne de télévision etc... repérables facilement à l'aide d'une paire de jumelles.

A Lomé, les procédés de l'aérotriangulation obligerait à adopter des techniques complexes pour implanter ces points au sol et par conséquent ils deviendront moins visibles pour les opérations de levés topographiques.

Pour les levés de détails, c'est l'état des îlots de propriété qui compliquerait la tâche. En effet, les terrains sont irrégulièrement morcelés (Bé Nord), ce qui ne permettra pas à l'opérateur de mesurer à l'aise sur le terrain les lignes d'opération qui sont à la base de tout lever planimétrique.

En plus, le manque de voies d'accès d'automobile imposerait un déplacement à pieds et le transport à la main des matériels.

Ensuite, s'il pleut, toutes les rues sont inondées empêchant tout déplacement. Si ce n'est pas la pluie, c'est le soleil qui décontenancerait l'opérateur par une chaleur caniculaire qu'on ne peut supporter parfois qu'au prix d'un effort physique exceptionnel.

Le caractère accidenté des terrains, tel que nous les avons observés nécessitent des travaux importants pour l'implantation des points de triangulation ce qui signifie que leur application devrait s'étendre sur une période prolongée ou qu'il faut finalement faire appel à un nombre élevé de topographes pour achever les levés à bref délai. Le fait que les travaux ne peuvent être exécutés que lorsque les conditions climatiques sont favorables, fait qu'il serait presque impossible de respecter une planification stricte nécessaire au déroulement de ces genres de travaux.

Il apparaît ainsi que si l'administration doit s'en tenir aux procédés de levés topographiques terrestres, elle se serait sans aucun doute heurtée à des difficultés inextricables qui auraient entraîné une charge insupportable en ce qui concerne le rendement des travaux et un délai d'exécution incompatible avec l'urgence de la réalisation du plan cadastral.

Aussi bien après une étude des succès réalisés lors de l'établissement du cadastre dans d'autres pays africains comme

la Côte d'Ivoire, le Gabon, le Mali etc..., il serait souhaitable que l'on s'oriente vers des techniques essentiellement photogrammétriques, qui paraissent en état actuel des choses, doter rapidement la ville de Lomé d'un plan cadastral de bonne valeur technique.

Le procédé photogrammétrique consiste à exécuter des prises de vues aériennes sur toute la zone. L'exploitation des clichés (restitution) à de grandes échelles fournira le plan parcellaire. Il va de soi que ne peuvent pas être restitués les détails non visibles sur la photo, mais ces derniers peuvent toujours être rattachés, par des mesurages complémentaires, à d'autres détails situés à proximité susceptibles d'être identifiés.

Cependant les procédés photogrammétriques sont des techniques onéreuses et uniquement maîtrisées par les pays européens.

Compte tenu des problèmes liés à la maintenance de cet outil, et le manque de personnel expérimenté pour son management, certains pays en voie de développement ont préféré former les techniciens nécessaires avant l'installation des laboratoires de reproduction et de restitution. Les pays comme la Côte d'Ivoire, le Gabon, ont plutôt fait appel à l'assistance technique étrangère, notamment l'I.G.N. (Institut National Géographique) de la France.

Il convient de signaler tout de même que des couvertures aériennes ont été réalisées sur toute l'étendue du territoire

urbain en 1990, par l'I.G.N. à l'échelle de 1/150000. La plupart des négatifs de ces missions sont conservés à la photothèque de l'I.G.N. à Paris. Depuis cette date, la ville s'est encore agrandie de plus de 5.000 hectares et toujours dans les mêmes conditions d'extension. La restitution du cliché relatif à Bé et aux zones périphériques ne correspond plus à l'état parcellaire actuel de ces quartiers. Bien évidemment, il nécessite des travaux de complètement terrestres dans les zones à configuration villageoise, aux îlots de propriété excessivement morcelés sans voies automobile de desserte.

En dehors des problèmes techniques soulevés, les problèmes administratifs constituent d'autres obstacles majeurs qu'il convient d'examiner du point de vue fonctionnement général.

5.5.2. Les problèmes d'ordre administratif

Il serait trop facile de créer le cadastre sans une bonne administration. En effet, l'état de fonctionnement actuel de l'administration générale est plutôt dérisoire. Les tâches de l'Etat, toujours plus nombreuses, et ses interventions massives de direction et de contrôle du contexte socio-économique nécessitent l'adoption de procédures complexes se déroulant au sein de l'administration et ayant pour effet l'émission d'actes qui incident d'autorité sur les situations objectives des citoyens. A cet égard le cas de l'administration togolaise pendant ces dix dernières années est plutôt déplorable.

Il serait trop facile d'imputer les causes des difficultés de gestion administrative au seul climat politique et social qui a prévalu au cours de cette période.

Il existait d'autres causes, plus profondes, en dehors des troubles socio-politiques, qui sont institutionnelles d'une part, et organisationnelles d'autre part.

Sur le plan institutionnel, il faut noter que le secteur de l'urbanisme qui dépend du Ministère de l'Equipement ne bénéficie pas du prestige qui devrait être le sien en tant que appareil de décision. En effet, son rôle est étouffé par une perspective trop classique et routinière, lorsqu'il n'est pas totalement noyé par l'importance donnée à d'autres ministères jugés plus stratégiques. Les quelques opérations urbanistiques bien identifiées sont très peu coordonnées, si bien que leurs effets ne sont pas significatifs.

L'obsolescence et l'anachronisme des textes sont les illustrations de la situation difficile que traverse actuellement l'administration. La lenteur et la lourdeur administrative s'expliquent en partie par les dysfonctionnements engendrés par ces textes.

Sur le plan organisationnel, l'ampleur des problèmes a rendu difficiles toutes les initiatives de réformes qui ont été entreprises. Les structures de l'administration restent archaïques, rudimentaires et squelettiques. Les activités de gestion courante sont tellement mal agencées qu'elles ne laissent

pas la possibilité de créer, d'innover et de planifier. La coordination extra et interministérielle est parfois défailante tant au niveau de la gestion des ressources humaines qu'au niveau des ressources financières de l'Etat.

L'organisation trop centralisée et excessivement hiérarchisée de toute l'administration annihile souvent les initiatives locales. Le recrutement des conservateurs et des inspecteurs d'impôts sont quelquefois sujet à improvisation. La carrière de ces agents, leur rendement et leur efficacité sont rarement mis en exergue et ne constituent pas un souci majeur pour certains responsables. Il en résulte une administration sclérosée souvent inefficace qui, si des actions énergiques ne sont prises, va à terme constituer un frein sérieux au développement du pays et à la mise en place du cadastre.

Au niveau de la formation et du recyclage des agents percepteurs d'impôts, aucune organisation n'est mise en place en matière de gestion de ressources humaines, parfois même au niveau des cabinets ministériels. Par ailleurs, la répartition géographique du personnel laisse apparaître une couverture déficiente des quartiers de la ville.

Sur le plan matériel, l'insuffisance des ressources et l'importance très relative accordée au secteur de l'urbanisme traduisent éloquemment l'état de pénurie et de délabrement qui caractérise les services. Les outils de travail y sont rares et ceux que l'on y rencontre sont inadéquats et obsolètes. Un tel diagnostic ne pouvait que déboucher sur une réforme de

l'administration. Trois grands axes peuvent être retenus : la création d'une structure chargée de définir une politique de motivation du fonctionnaire (ce qui n'a jamais existé) ; l'adoption d'un système de gestion et d'avancement automatique des agents de la fonction publique, l'élaboration, à moyen terme, d'un plan d'organisation des effectifs des inspecteurs d'impôts.

Ce dernier point est un préalable indispensable car il constitue l'élément de base de toute entreprise en matière de réforme. Ce plan permettra de préciser les missions et les tâches des services, d'identifier leurs fonctions et leurs attributions avec un organigramme détaillé, d'identifier, de décrire et de spécifier les divers emplois, de calculer l'effectif optimal pour chaque département, de proposer des redéploiements pour mettre à la disposition des services sectoriels les effectifs nécessaires pour leur fonctionnement normal.

Les résultats de l'exploitation de ce plan aboutiront à un diagnostic sommaire de l'adéquation entre la structure et les fonctions à mettre en oeuvre ; une meilleure répartition dans le temps et dans l'espace des fonctions tenant compte des mandats, des attributions, des processus décisionnels simplifiés, et du raffermissement de l'autorité fonctionnelle ; une mise à jour des principes organisationnels ; la définition d'une stratégie de l'emploi et des rémunérations dans la fonction publique qui harmonise les besoins des services publics de la population avec les ressources disponibles à son financement.

De nos analyses générales, il nous paraît qu'en l'absence de contraintes tant techniques, administratives que financières, la nécessité d'établir le cadastre ne pourrait être contestée et que les avantages que représenterait son institution pourraient l'emporter sur l'ensemble des obstacles inhérents à sa création. C'est ce que d'ailleurs affirmaient E. Le Bris et E. Le Roy (1986) spécialistes des problèmes fonciers en Afrique Noire :

«Il faut concrétiser les politiques foncières en mettant en place des procédures efficaces d'enregistrement (immatriculation - cadastre...). C'est une condition sine qua non pour créer de la valeur à partir de la terre".

Mais compte tenu de la durée assez longue pour la mise en oeuvre des documents cadastraux et devant la nécessité de fournir l'information foncière de plus en plus exigée dans de bref délai par les services d'urbanisme, certains pays ont opté pour la solution intermédiaire à défaut de créer un cadastre polyvalent: le cadastre supposé simplifié. La Côte d'Ivoire et la Guinée Conakry par exemple ont tenté des expériences dans ce domaine.

5.6. LE CADASTRE SIMPLIFIE

L'objectif du cadastre simplifié est uniquement fiscal. A cause de son imprécision à fournir d'autres renseignements utiles à la planification du sol urbain, certains pays n'ont manifesté aucun intérêt à son établissement. Cependant deux expériences ont été tentées en Côte d'Ivoire, l'une à Issia (financée par l'USAID) et l'autre à Toumodi (financée par la Banque mondiale) (YOMAFU, 1995:129).

Dans le premier cas, la simplification n'avait porté que sur l'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles, pour laquelle on se satisfaisait d'un dessein établi par le géomètre lors de l'enquête de terrain. Il a quand même été possible d'intégrer ces deux cadastres simplifiés dans la base de données urbaines.

En Guinée Conakry, le cadastre simplifié a fourni des renseignements pris en compte pour l'impôt foncier (YOMAFU, 1995:129). Les renseignements recueillis lors de l'enquête de terrain portent sur les caractéristiques des propriétés : étendue du terrain, surface des bâtiments, nombre de pièces, nature des matériaux, nombre de parts du contribuable, standing de la construction, éventuellement montant du loyer payé par les locataires, valeur locative ou valeur vénale suivant la nature du bien considéré, références de la parcelle par rapport au plan de lotissement, titre foncier, etc.

Le cadastre, qu'il soit simplifié ou intégral exige une bonne documentation pour remplir efficacement le rôle qui lui est assigné. Cette documentation, en dehors des informations littéraires doit s'appuyer sur une bonne représentation du sol dans tout son morcellement.

Les obstacles que pose depuis toujours la représentation cadastrale du sol urbain nous conduit à réfléchir sur les nouveaux outils disponibles aux pays en émergence comme le Togo.

De nos jours il est encore plus aisé de créer le cadastre en dehors des procédés classiques terrestres et photogrammétriques. On peut obtenir des images d'une zone urbaine avec beaucoup plus de précision (image satellitaire) qui traitées avec les moyens informatiques conduisent à l'établissement du cadastre. C'est la géomatique cadastrale.

Nous allons essayer de faire comprendre les modalités de son application.

6. GEOMATIQUE CADASTRALE

6.1. LA CONFECTION DU PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL

La géomatique concerne l'ensemble des techniques informatiques relatives aux données géographiques, permettant de numériser, stocker, représenter, consulter, traiter, analyser, produire de l'information (TOTTE, 1998). Elle couvre les domaines des systèmes d'information géographiques, la télédétection, le système de positionnement au sol (Global Positioning Systems), la topographie etc. Ces techniques permettant de gérer les données géographiques ont commencé à se développer il y a une vingtaine d'années autour d'outils mettant en priorité le recueil d'informations graphiques (cadastre, topographie, réseaux souterrains etc.).

Progressivement ces techniques se sont élargies à l'utilisation des données thématiques, et l'adjonction des données textuelles aux données uniquement graphiques et a permis de produire de véritables systèmes d'informations géographiques (SIG). La télédétection est bien souvent centrale en géomatique. On peut

la définir comme l'ensemble des connaissances et techniques utilisées pour déterminer des caractéristiques physiques ou biologiques d'objets et/ou pour étudier des phénomènes terrestres par des mesures effectuées à distance, sans contact matériel avec ceux-ci.

Les domaines d'application de la géomatique sont nombreux : urbanisme, environnement, transport, archéologie, tourisme, géotechnique, géomarketing, cartographie marine etc.

En milieu urbain, cet outil permet de gérer un ensemble de données intéressant les intervenants, telle que la répartition géographique des données sociales (population, emploi, logement), la répartition des données économiques (production, services etc.), la nature de l'occupation du sol et tous les aspects de la gestion municipale (voirie, gestion des réseaux, des bâtiments, état civil, gestion foncière...).

En aménagement, la géomatique aide à la confection de plans d'aménagement et d'urbanisme. Contribuer vraiment à la création d'une géomatique cadastrale, c'est avant tout rechercher les moyens techniques qui doivent permettre de produire le plan parcellaire, document indispensable à la matérialisation des biens et des droits qui s'y rattachent. Nous montrerons comment à partir des images satellitaires l'on peut parvenir à une cartographie urbaine à 3 dimensions exploitable par plusieurs services et montrer en appui une simulation de gestion des lotissements. De nos jours le binôme (Imagerie Satellitaire - Informatique) fait preuve de la plus grande alacrité dans la

production du plan cadastral. Ainsi techniquement, on est passé de la cartographie du terrain à la cartographie de l'écran.

Les agrégations spatiales ou la dynamique du système foncier de la ville de Lomé dont nous venons de découvrir des différents aspects nous orientent vers les technologies nouvelles de la télédétection ou système d'information géographique (SIG) lesquelles de nos jours apportent des solutions sans précédent aux problèmes de gestion foncière.

Sans rentrer dans l'orthogonalité des concepts de ce nouvel outil, nous savons que la production des images de la terre par les satellites a fourni pendant des années un grand nombre d'informations utiles aux topographes, et aux aménagistes urbains. Actuellement tous les travaux des Sciences de la Terre ont tendance à se baser sur ces informations satellitaires stockées sous forme de base de données. L'application de ces bases de données à la gestion de l'espace est à l'origine du Système d'Information Géographique (SIG), dont la définition de la Société Française de Photogrammétrie et de Télédétection (S.F.P.T.) est :

«Système Informatique permettant, à partir de diverses sources, de rassembler et d'organiser, de gérer, d'analyser et de combiner, d'élaborer et de présenter des informations géographiques, contribuant à la gestion de l'espace» (AMEY, 1993. p. 3).

Partant, la géomatique joue donc un grand rôle en matière de gestion rationnelle du territoire urbain.

Par la cartographie numérique thématique de l'occupation du sol qu'il permet de confectionner à bref délai, le SIG devient un modèle, un outil d'aide à la gestion et à la décision. Il devient par la même voie un instrument approprié de géomanagement le

mieux indiqué pour la gestion des lotissements, leur harmonisation et leur optimisation, la gestion de l'environnement urbain, la gestion de l'organisation foncière, en un mot, la gestion du cadastre, d'où GEOMATIQUE CADASTRALE.

De cette approche multicritère, voyons comment la géoréférenciation des parcelles peut s'effectuer à partir de l'imagerie satellitaire et analyser le rôle de la géomatique dans la gestion foncière urbaine ainsi que son apport en matière d'inventaires et de gestion rationnelle du territoire urbain.

Jusqu'à une date récente, les images fournies par des satellites d'observation civile n'étaient pas assez détaillées pour servir à des projets urbains.

Aujourd'hui, grâce au satellite SPOT 1, lancé en février 1986, on dispose d'images qui sont huit fois plus précises que celles fournies précédemment par des satellites d'observation civile LANDSAT. L'imagerie SPOT représente une aide nouvelle très importante pour réaliser de nombreux travaux d'urbanisme (Cartographie - Topographie). Dans les pays en voie de développement, divers organismes ont commencé à étudier les possibilités de son application à l'établissement du cadastre.

Selon les études de MUNCLE (1987), le satellite SPOT 1 pèse 1 800 kg et est équipé de détecteurs électroniques. Chacune de ses révolutions circumterrestres a une durée de 101 minutes, selon une orbite quasi polaire. La terre tourne sur elle-même à l'intérieur de cette orbite, et le point sous-satellite décrit

des traces sur la terre à intervalles réguliers. Au bout d'un certain temps, soit 26 jours, le satellite couvre la totalité du globe. Les télédéTECTEURS de SPOT produisent des images de tous les points de la surface terrestre. Des miroirs orientables permettent au satellite de prendre des photographies sous divers angles d'un même secteur et d'en obtenir des images tous les 4 jours. L'avantage de SPOT par rapport aux satellites LANDSAT qui l'ont précédé, c'est la précision ou résolution de ses photographies. SPOT produit des images en couleurs (multispectrales) d'une résolution de 20 m au sol et des images en noir et blanc (panchromatiques) d'une résolution de 10 m. Cela veut dire que des objets au sol mesurant 10 m sur 10 sont visibles.

Les images sont commercialisées par SATIMAGE. Le produit le plus sophistiqué est une bande numérique pour ordinateur. Mais SPOT vend également des photographies et des diapositives. Chaque cliché couvre une superficie d'environ 60 km². Les échelles courantes varient de $\frac{1}{400\ 000}_e$ à $\frac{1}{100\ 000}_e$. Les photographies peuvent être agrandies jusqu'à une échelle de $\frac{1}{25\ 000}_e$ pour servir à l'établissement de cartes thématiques.

Plusieurs pays en développement construisent actuellement des stations terriennes de réception et de traitement des images du satellite, dans le cadre d'un contrat passé avec SPOT. D'autres utilisateurs peuvent acheter à SATIMAGE ou à SPOT Image des bandes numériques et des photographies.

Couvrant beaucoup de domaines, l'imagerie SPOT peut faciliter en particulier la réalisation des travaux tels que :

- la mise à jour des cartes de l'aménagement du territoire urbain selon des échelles variant de 1/10 000 à 1/50 000,
- l'établissement des contours des zones de construction urbaine, et les plans de l'état des lieux,
- l'identification des voies urbaines de communication,
- la confection des plans de voirie, de remembrement urbain, d'extension urbaine, etc...,
- la mesure et le contrôle suivi des modifications du tissu urbain,
- l'identification des modes d'extension des quartiers résidentiels,
- l'identification des zones d'habitats, et les zones non bâties,
- les points de pollution,
- etc.

L'image SPOT peut aider à faire des levés topographiques des terrains urbains, à établir les cartes parcellaires qui serviront de base à l'impôt foncier.

On dispose donc des données suffisantes pour élaborer des documents relatifs au cadastre, notamment le plan parcellaire.

Elle permet en outre la confection de divers plans topographiques à des échelles variées nécessaires à la réalisation d'importants travaux d'ingénierie urbaine. En cela, elle affecte profondément tous les aspects de la gestion urbaine (aménagement, environnement, circulation, sécurité foncière, gestion urbaine, etc.).

Aux satellites LANDSAT, SPOT, NOAA s'ajoutent nouvellement d'autres qui donnent des images d'une résolution beaucoup plus grande. A la photo interprétation, on obtient des détails topographiques supplémentaires qui faisaient défaut auparavant mais nécessaires à l'étude du zonage urbain.

En somme, à travers les images satellitaires la gestion foncière urbaine trouve son efficacité certaine. Elle a donné lieu à la production des logiciels d'exploitation tels que : ATLAS GIS, URBA STAR, STAR CARTO etc... (WALRAEVENS, 1994).

Si l'imagerie satellitaire constitue une source d'information géographique indéniable, il est montré que ses applications ne peuvent se révéler efficaces que si on l'accompagne avec une structure technologique impliquant des machines, elles-mêmes en perpétuel recommencement, et des hommes. Or, il est souvent connu que le transfert de technologie qu'elle soit haute ou de pointe ne s'accompagne pas avec le know how.

Comme la technologie des systèmes d'information géographique est sans cesse en évolution suivant de près les améliorations de l'informatique logicielle et matérielle, des télécommunications, il semble clair que, pour qu'elle constitue un levier de commande stratégique pour le développement urbain, il faut que la mise en place de ses infrastructures implique non seulement des machines, des logiciels, des données, mais aussi des hommes bien formés et une méthode d'organisation assez rigoureuse à laquelle il faut sans cesse s'adapter.

En dehors des aspects méthodologiques, organisationnels et humains évoqués dont les détails méritent d'ailleurs d'être repris ou mieux radiographiés, la géomatisation est bien qu'une technologie. Elle exige des mesures d'accompagnement financières non contraignantes et un cadre institutionnel assez souple. Ce n'est qu'à ce prix qu'on pourrait en tirer un réel avantage.

Nous avons examiné succinctement l'intérêt que représente les imageries satellitaires pour l'établissement du plan parcellaire. En application et en fonction des textes qui régissent les lotissements, nous proposons une simulation de gestion foncière du lotissement à partir du logiciel ATLAS GIS.

6.2. GESTION FONCIERE DU LOTISSEMENT DU QUARTIER BE

Il s'agira de produire le plan parcellaire cadastral de la zone de Bé, ancien quartier de la ville de Lomé.

Le but de cette étude est de réaliser une application pour le lotissement de la zone de Bé à partir de cet outil SIG. Le logiciel de traitement est ATLAS GIS. Pour ce faire une digitalisation d'une carte de la zone en Arc/INFO a permis d'acquérir des données nécessaires à l'étude.

Une interprétation de la photographie aérienne de la zone par scannage a fourni des informations nécessaires au feuilletage du tissu urbain, la localisation des zones d'habitat insalubre, les zones naturellement inondables, les zones à restructurer, à curer ou à rénover les parcelles non bâties, ainsi que toutes les zones à récupérer.

Les fichiers obtenus sont importés dans ATLAS GIS à l'aide du programme ATLAS Import/Export, et regroupés dans un seul fichier LOTIS composé des couches suivantes :

- la couche CADRE : couche qui délimite la carte ;
- la couche BATIMENT : couche qui forme l'ensemble des bâtiments à préserver ;
- la couche NIVEAU : l'ensemble des courbes de niveau ;
- la couche HABITAT : l'ensemble des habitations ;
- la couche PARCELLE : l'ensemble des parcelles loties.

On peut effectuer d'autres combinaisons de couches pour ressortir les différentes possibilités de plan en fonction des besoins à l'aide des fichiers "MAPFILE".

Ces travaux concourent à la mise à jour des plans anciens exécutés sur la zone, à cibler les modifications à apporter au tissu urbain, les zones d'habitat à rénover ou à restructurer, les parcelles à assainir.

Après l'analyse des données et du système de parcellisation ou de lotissement en vigueur, nous avons obtenu plusieurs couches qui permettent d'avoir différentes possibilités de plans.

A l'issue des travaux de lotissement, chaque parcelle reçoit un numéro (n° cadastral) et fait l'objet de calcul de surface, de périmètre, de coordonnées (X, Y, Z) à l'aide des fichiers attributs internes et externes (fig. 53, 54) (cartes 33, 34).

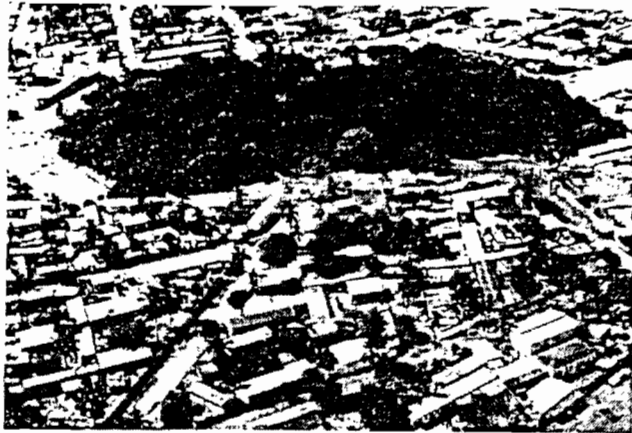
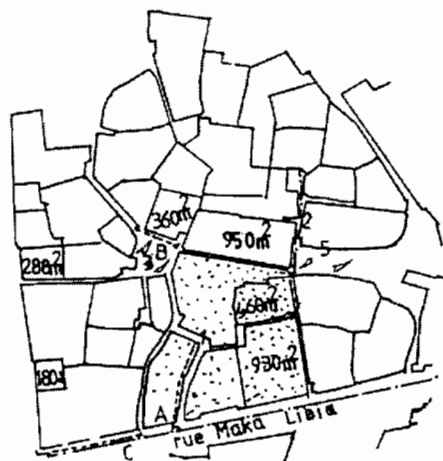


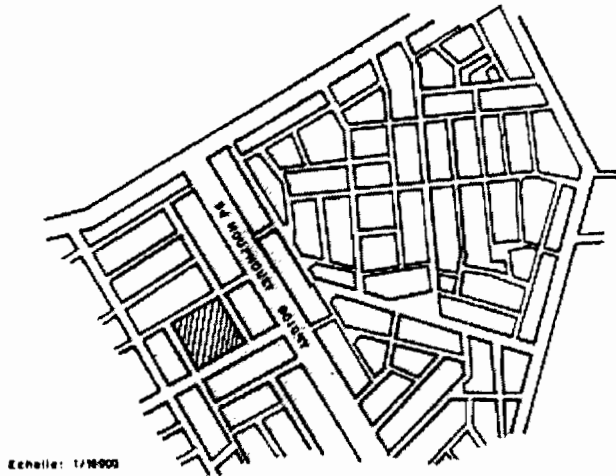
Fig . 53 : photographie aérienne de BE et sa forêt sacrée



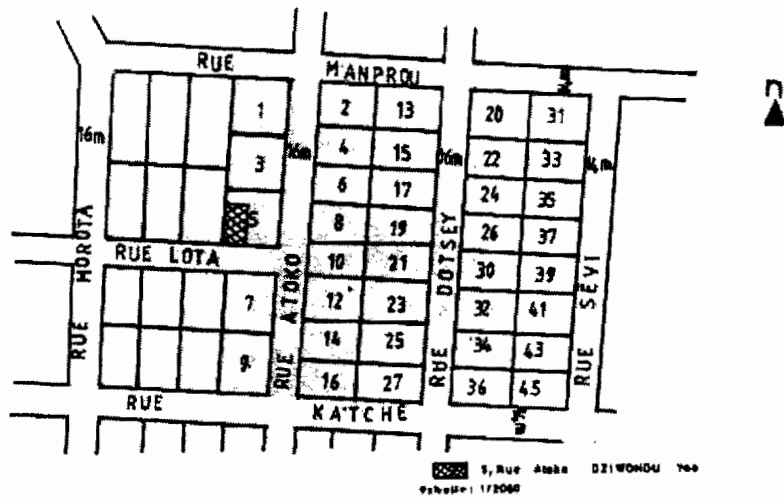
Echelle : 1/2000

Fig . 54: interprétation parcellaire et caractéristiques.

- Dimensions îlots : 25 ha.
- Dimensions parcelles : 150 à 950 m²
- Limites des parcelles : imprécises, sentiers, cocotiers



Carte 33 : Plan de situation, interprétation parcellaire.



Carte 34 : Plan de masse et adressage des immeubles.

Nous avons calculé ensuite la valeur locative et vénale des propriétés bâties, le prix au m² et par parcelle en fonction des différents paramètres au regard de la constructibilité des terrains.

A noter que les fichiers propriétaires, et ceux relatifs aux redevables des impôts fonciers et bénéficiaires de diverses prestations sont établis en vue de délivrer à tout acquéreur un permis de jouissance ou un permis de construire selon le cas. Le plan parcellaire établi sur la zone tient compte de la voirie et de son aménagement. Aussi les propriétaires une fois identifiés sont-ils positionnés géographiquement sur leur bien, ensemble supportés par le plan parcellaire dont les voies sont dénommées et numérotées. ex : DZIWONOU Yao, 5, rue ATOKO, LOME - BE.

Il faut ajouter que ce plan parcellaire produit à de différentes échelles peut répondre à des besoins administratifs ou techniques différents notamment dans les opérations de remembrement urbain et d'extension urbaine, les tracés nouveaux de la voirie. Il est encore sollicité dans les études des techniciens sanitaires et peut servir de support aux projets de transport et de distribution du courant électrique, de l'eau potable et du téléphone, etc...

Le mode d'utilisation de l'application se résume de la façon suivante.

6.3. MODE D'UTILISATION DE L'APPLICATION

Du fait que l'écran n'a pas été personnalisé, le mode d'accès aux différentes couches de fichiers est celui d'Atlas GIS.

6.3.1. Lancement

- Aller dans le répertoire qui contient le logiciel ATLAS GIS.

- Taper AGIS et valider

6.3.2. Afficher une carte

- Suivez le chemin : FILE / MAPFILE / LOAD;

- Choisir la carte que vous voulez :

* ENSEMBLE

* BATIMENT

* ETA_LIEU

* LOTISSEM

* VUE_PAR

6.3.3. Créer d'autres cartes

- Suivez le chemin : DISPLAY / LAYER / SETTINGS;

- Choisir les couches que vous désirez afficher en faisant apparaître ON dans STATUS. Les différentes couches sont :

* HABITA_TRADIT

* PARCELLE_LOTIE

* BATIMENTS

6.3.4. Créer une vue parcelle

- Suivez le chemin : VUE / MAP / IN ;
- Choisir la zone à agrandir.

6.3.5. Consulter les attributs d'un élément d'une couche

C'est la consultation des caractéristiques d'un élément de la carte.

- Suivez le chemin : DISPLAY / ATTRIBUTE / POPUP ;
- Choisir les couches dont vous désirez voir les caractéristiques.

Les différentes couches sont :

- * HABITA_TRADIT
- * PARCELLE_LOTIE
- * BATIMENTS

- Cliquer sur l'élément pour voir ses caractéristiques.

En s'appuyant sur le Système d'Information Géographique, nouvel outil de confection du plan parcellaire, nous voudrions essayer d'appréhender les typologies du tissu parcellaire, saisir les formes de son extension et de son occupation en vue de mieux traiter toutes les alternatives liées à l'utilisation et à la production des parcelles. Le S.I.G. par la confection du plan parcellaire cadastral qu'il permet de réaliser à bref délai, concourt à la mise en place d'une politique de gestion foncière adéquate, notamment le repérage géographique des biens fonciers et l'identification de leurs propriétaires, à l'aménagement de

la voirie et partant à asseoir une fiscalité foncière sur des bases équitables qui fassent prévaloir l'intérêt général. Il permettra en outre d'entreprendre des travaux d'opérations urbaines en faveur de l'habitat et de son environnement et de planifier les actions urbanistiques en perspectives.

L'exemple du lotissement de cet ancien quartier de la ville de Lomé, tire parti de la fonctionnalité simple et analogique du Système d'Information Géographique. Cependant, cette nouvelle technologie paraît être peu utilisée en regard des potentialités qu'elle offre. Ce constat peut s'expliquer par le coût et la complexité des systèmes de traitement qu'elle exige, seuls critères en l'état actuel des choses susceptibles de freiner voire bloquer encore pour de longues années son adoption comme outil d'aide, de gestion et de décision des espaces urbains dans les pays en développement comme le Togo.

Le plan parcellaire que nous sommes arrivés à confectionner est ci-joint (voir carte 35 à la page suivante).

CONCLUSION

Les défis que pose le phénomène d'urbanisation accéléré que connaît la ville de Lomé aux pouvoirs publics et aux populations sont considérables.

Cette étude, en mettant en évidence quelques uns des traits qui singularisent cette forme d'urbanisation, remet en relief la problématique du mécanisme de fonctionnement de la production spatiale dont les problèmes fonciers en constituent l'épine dorsale.

Les difficultés d'usage du sol urbain qui résultent de la pratique simultanée de deux modes de penser et d'organiser l'espace urbain étrangers l'un à l'autre et difficilement réductibles (le régime coutumier et le livre foncier), ont offert des explications selon lesquelles le cadastre pourrait être l'outil approprié de gestion urbaine des sols, susceptible de résorber les multiples problèmes évoqués.

Il pourrait encore être un instrument d'autofinancement des investissements urbains compte tenu des difficultés financières décrites que traverse le pays et les hypothèses formulées pour la croissance démographique et spatiale de cette ville en perspective.

Cette proposition emportera-t-elle la conviction de la population ? A première vue non car le caractère d'impôt que

véhicule le cadastre fait que des réserves peuvent être émises, voire des réticences s'opposer partiellement à son établissement.

Nous avons dit partiellement et non totalement parce que la valeur acquise par les terrains urbains, sa place dans le revenu des propriétaires, ce qu'elle représente pour les acquéreurs, la multiplicité des procès à propos de ces terrains, qui varient selon que le propriétaire est coutumier, héritier ou propriétaire par achat, concourent déjà à réveiller ou à faire naître chez la population tout un sentiment de propriété individuelle et partant à les inciter à rechercher tous les moyens pour garantir leurs biens.

L'une des vocations du cadastre est justement de consolider les droits de propriété et de fournir à chaque instant sa preuve, et cela suffit à notre avis, pour emporter une adhésion presque massive de la population.

L'intérêt pour le propriétaire terrien ou autre de voir consacrer ses droits sur les parcelles, matérialiser sur un plan, et ce sans bourse délier est trop évident pour que les propriétaires aussi attachés à la terre comme le sont les Bè et les Aflao renoncent à cet ouvrage.

En ce qui concerne les pouvoirs publics, il est connu que les pays africains qui ont créé le cadastre, la Côte d'Ivoire par exemple, ont rapidement amorti l'investissement grâce, d'une part, aux plus-values fiscales liées à l'existence d'une documentation foncière complète et précise, d'autre part aux

gains en temps et en argent réalisés à l'occasion des opérations publiques. C'est ce qu'affirmait Sir BINNS (1996) en ces termes:

«Dresser la carte du territoire urbain ou enregistrer les droits fonciers reconnus légitimes, ne dépasse pas les possibilités d'aucun Gouvernement, même relativement pauvre. Les sommes dépensées à cet effet lui vaudront plus tard de gros profits».

Plus loin de chez nous, l'établissement du cadastre a reçu un écho favorable. Dans plusieurs pays du tiers monde il a reçu le soutien des institutions financières telle que la Banque Mondiale, la dernière en date, le cadastre de la Guinée-Conakry.

Cependant, choisir le cadastre comme système de gestion du sol urbain ou élément de planification peut paraître pour les uns comme pour les autres non judicieux. En effet, les éléments de réponse que nous proposons à travers la création du cadastre peuvent sembler d'une efficacité moins certaine, et même ne pourrait représenter la solution idéale. Les analyses méritent d'ailleurs d'être reprises dans les détails des techniques. Il n'est pas évident en effet, que l'on soit parvenu à emporter la conviction même pas à propos de l'ampleur et l'urgence des problèmes, tant l'amplitude des problèmes fonciers urbains, l'imprécision relative des droits de propriété, l'affectation rapide des terrains, l'inertie des structures administratives, l'imperfection de nos matériaux d'analyse se conjuguent successivement ou simultanément pour donner à nos approches et à nos propositions une impression de contestable et de précaire. Afin de se prémunir de toutes sortes de difficultés, il serait vain d'élaborer une programmation détaillée des activités comme

si elles relevaient d'institutions stables mettant en oeuvre une politique clairement définie, disposant des ressources régulières et s'appuyant sur une expérience de gestion assez longue. Il est par contre indispensable d'animer la concertation des responsables locaux de façon à identifier les actions majeures à mener pour maîtriser le développement urbain. La solution des problèmes d'utilisation du sol et la résorption de ces distorsions nécessitent d'intégrer désormais l'action des pouvoirs publics et celle des autres acteurs dans un plan d'ensemble soigneusement étudié et rigoureusement conduit.

Toujours est-il que l'opposition des mentalités à l'introduction de nouvelles structures économiques dans les pays en émergence a été souvent le centre des débats dans les rapports Nord-Sud, à tel point qu'un économiste indien disait en ces termes :

«Si vous ne pouvez pas augmenter la production du riz pour des raisons sociales, si vous ne pouvez pas fermer les entreprises publiques déficientes pour des raisons politiques, si vous ne pouvez pas lever les taxes et les impôts pour des raisons d'équité, si vous ne pouvez pas développer l'élevage du porc pour des raisons religieuses, alors n'espérez aucun développement pour des raisons évidentes».

Aussi, si les pages qui précèdent ont un objectif, c'est d'abord, susciter des réflexions, des discussions et approfondissements. L'objectif est d'assurer l'efficacité sociale et l'optimisation du processus d'urbanisation, de programmation et de conception par la prise en compte de la demande de la population. Peut-être encore, ce travail pour être moins critiquable exigerait un contact plus prolongé avec les hommes

et les réalités foncières. De ce point de vue, le précepte de Mao Tsé Toung est encore d'actualité :

«Du fait que vous ignorez le fond du problème, faute de vous être enquis de son état actuel et de son historique, vous n'en sauriez dire que des sottises».

Les problèmes fonciers urbains à Lomé nous permettent de saisir cette exigence.

BIBLIOGRAPHIE

- AGBLEMAGNON (F.N.). Personne, tradition et culture en Afrique Noire, A. Fayard, Paris, 1958, 213 p..
- AGBLEMAGNON (F.N.). Sociologie des sociétés orales d'Afrique Noire. Les Ewé du Sud du Togo, Paris, Mouton, 1969, 219 p..
- ALLIOT (M.). Systèmes fonciers et réformes agraires en Afrique Noire. Paris, Lib. Générale de droit et jurisprudence, 1968, 679 p..
- ALONSO (). Location and land use. Cambridge. Harvard University Press, 1964.
- ALTERSIAL, CERED, ORSTOM. Nourrir les villes en Afrique subsaharienne. l'Harmattan, Paris, 1985, 421 p..
- ANGLADETTE (A.). Note sur les conditions et effets comparés de l'immatriculation des immeubles et constatation des droits fonciers indigènes dans les territoires de l'Union française. Edt. CEDESA, Bruxelles, 1956.
- ANTHONY (M.). The African City, Hutchinson, Londres, 1983, 140 p..
- ASMISR. Die Stammdrechte des bezurte Misahöhe, Anecho und lomé-Land.
- AUBER (Y.). Coutumes foncières et droit foncier au Togo et au Cameroun, CEDESA, 1956, 28 p..
- AUBERT (J.). Environnement économique et social. Université des Sciences Sociales de Toulouse, 1981, 310 p..
- BACHELET (M.). Systèmes fonciers et réformes agraires en Afrique Noire. Préface de M. ALLIOT, Libr. G.J. Paris, 1968, 679 p..
- BACHELET (M.) Réforme agraire et système foncier en Afrique Noire, CEDESA, Bruxelles, 1956, 430 p..
- BALANDIER (G.). Sociologie des Brazavilles noires. Presses des Sciences Politiques, Paris, 1985, 212 p..
- BALANDIER (G.). Avant-propos à la revue Afrique Contemporaine n° 168. Oct.-Déc. La documentation française, Paris, 1993, 269 p..
- BERNARD (Ph.). Structures urbaines et prix du sol, in Revue économique, 1972, p. 102.

- BERNARD (S.). Le dictionnaire des noms des rues, Mengès, Paris, 1977, 774 p..
- BINET (J.). Psychologie économique africaine, Paris, Payot, 1970, 335 p..
- BIRREGAH (T.). Les déchets solides urbains à Lomé. Mémoire de fin d'étude, EAMAU, 1996, 171 p..
- BOILEAU (A.). Toponymie dialectale germano-romane, Les Belles Lettres, Paris, 1971, 489 p..
- BONNELY (C.). L'odonymie : un élément en cartographie urbaine, Congrès Carto-Québec, Montréal, 14-15 Oct. 1982.
- BOTTON (S.). GPS localisation et navigation CNIG France, Hermès, Paris, 1997, 160 p..
- BOU-HASNA. Terres collectives de tribus et paysannat indigène, in l'Afrique française, B.C.A., n° 6, 1937.
- BOUDILLON (A.). La question foncière et l'organisation du livre foncier en AOF, Augustin Challamel, Paris, 1911, 125 p..
- BOURDILLAT et DROUET. Aide mémoire pour l'établissement des valeurs immobilières. Librairie de la Construction moderne, Paris, 1981, 302 p..
- BOURJOL (M.) Théorie générale des coutumes juridiques africaines. Thèse de droit, Univ. Toulouse, 1953, 419 p..
- BUGNICOURT (J.). Disparités régionales et aménagement du territoire en Afrique. A. Colin, Paris, 1971, 349 p..
- CAMACHO (M.). Les poubelles de la survie. La décharge de Tananarive, l'Harmattan, Paris, 1986, 208 p..
- CANEL (P.), DELIS (Ph.), GIRARD (Ch.), Construire la ville africaine - Chronique du citoyen promoteur, ACCT, Karthala, Paris, 1990, 196 p..
- CHABAS (J.). De la transformation des droits fonciers coutumiers en droit de propriété, in Annales africaines, 1959.
- CHABAS (J.). Organisation judiciaire et procédure civile en Afrique noire, Librairie Technique, Paris, 1957, 32 p..
- CHABAS (J.). Le régime foncier coutumier en AOF, Paris, 1957, 107 p..
- CHATIN (C.). 9 nouvelles villes, une expérience française, Paris, 207 p..

- CEGET. Dix études sur l'approvisionnement des villes, Centre d'études de géographie tropicale, Bordeaux, 1972.
- CHESNAIS (J.C.). La transition démographique, Etapes, formes, implications économiques, INED, PUF, 1986, 582 p..
- COIN (H.). Rénovation et changement social, Edition Ouvrières, Paris, 1973, 303 p..
- COIN (H.), MONTANO (I.). Villes et déchets dans le tiers monde. Certes, 1985, 209 p..
- COINTREAU (S.). Environmental Management of urban solide wastes in developing countries. A projet guide - Development technical paper - Word Bank, 1982.
- CORNEVIN (R.). Histoire du Togo, Paris, Berger-Levrault, 1969, 555 p..
- COQUERY-VIDROVITCH (C.). Histoire des villes d'Afrique noire, des origines à la colonisation. Albin Colin Collection «L'évolution de l'humanité», Paris, 1993, 412 p..
- CREPIN (X.), QUERRIEN (A.). «Diversité des villes et les politiques urbaines et insertion des jeunes», Actes du Colloque : Jeunes, villes, emploi. Ministère de la Coopération et du Développement, Octobre 1992, 16 p..
- DARESTRE (P.). Le régime de la propriété foncière en AOF, in Recueil Penant, 1908.
- DEBLE (I.) et HUGON (P.). Vivre et survivre dans les villes africaines, PUF, Paris, 1982, 310 p..
- DECHERVOIS (M.). Contribution à l'étude de la rente foncière, Paris, La Haye, New York, Mouton, 1979, 296 p..
- DEMAISON (A.). Le régime foncier coutumier des autochtones en AOF, in Revue juridique et politique de l'Union française, 1956, pp. 24-38.
- DIRECTION DE LA STATISTIQUE : Enquête démographique dans l'agglomération de Lomé et enquête budget consommation, 1971, Lomé, 1981, 2000.
- DOUBLIER (Jr.). La propriété en AOF, Imprimerie du Gouvernement St-Louis, 2è édit. Grenoble, 1952, 139 p..
- DOVI (Q.). Quelques aspects de la population de Lomé dans sa dynamique de peuplement, in : Centenaire de Lomé, capitale du Togo, Collection Patrimoine, pp. 221-231.
- DROUET (P.). L'immatriculation foncière en AOF, in Annales africaines 1958, pp. 207-217.

- DUBOIS et LAVOIE (R.). Télédétection des milieux urbains et périurbains, AUPELF-UREF, Montréal, 1997, 361 p..
- DUBRESSON (A.). Production et producteurs des espaces urbains. in *Afrique Contemporaine* 1993, n° 168, pp. 171-186.
- DUBRESSON (A.). Crise et peuplement des villes en Afrique au Sud du Sahara, in : *Crise et population en Afrique. Les études du Ceped*, n° 13, CEPED, Paris, 1996.
- DUGAS (J.). *La nature de la toponymie*, Fayard, Paris, 1975, 180 p..
- DUREAU (F.), *Télédétection et systèmes d'information urbains*. Antropos, Economica, Paris 1996, 375 p..
- DZIWONOU (Y.). *Croissance urbaine et mécanismes fonciers au Togo*. Thèse de doctorat 3è cycle, Université de Toulouse II, Toulouse, 1987, 287 p..
- DZIWONOU (Y.). *Etude de l'aménagement des voies de communication urbaine de Lomé*. in *Annales Lettres*, Tome XV, UB, 1995, pp. 275-302.
- DZIWONOU (Y.). *Gestion urbaine et fiscalité foncière*, in *Journal de la Recherche Scientifique de l'Université du Bénin*, Tome 1, Vol 1, 1995, pp. 85-96.
- DZIWONOU (Y.). *Les problèmes odonymiques de la ville de Lomé*. in *Journal de la Recherche Scientifique de l'Université du Bénin*, Tome 1, Vol 2, 1997, pp. 154-166.
- ELA (J.M.). *La ville en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1983, 219 p..
- FOURCAUDOT (M.). *Une nouvelle approche de l'odonymie*, 5è Conférence des Nations-Unies, New York, 31 août 1987, 493 p..
- FOURCAUDOT (M.). *L'odonymie à l'écoute de la municipalité*. Urbanisme, Paris, 340 p..
- FRANQUEVILLE (A.). *Yaoundé, construire une capitale*, ORSTOM, Paris, 1984.
- GASSE (V.). *Le régime foncier en Afrique noire, Evolution depuis l'indépendance*, Paris, L.G.J., 1971, 333 p..
- GASSE (V.). *L'immatriculation foncière et la jurisprudence*, *Revue juridique et P.F.* 7è année, n° 2, Avril, Paris, 1953, pp. 157-175.
- GASTELLU (J.M.). *"Droit d'usage et propriété privée"*, in *Enjeux fonciers en Afrique noire*, pp. 269-280.

- GERVAIS-LAMBONY (P.). A travers images et pratiques : le fait citadin en Afrique noire. Etude comparée de Lomé (Togo) et de Harare (Zimbabwe). Thèse de doctorat EHESS, 1993, 592 p..
- GIRAUT F. et MORICONI-EBRARD F. La densification du semi de petites villes en Afrique de l'Ouest. Mappemonde, 4/1991, pp. 12-16.
- GODARD (X.). Politiques de transport urbain en Afrique subsaharienne. Synthèse de 6 études de cas. Coll. TTD CODATU INRETS, Septembre 1991, 101 p..
- GODARD (X.). Se déplacer dans les villes, in : Afrique Contemporaine n° 168, oct-déc. 1993, p. 198.
- GRANELLE (J.J.). Essai sur la formation du prix du sol. Paris, 1967, 25 p.
- GRANELLE (J.J.). Espace urbain et prix du sol, Paris, Sirey, 1970, 296 p..
- GRANOTIER (B.) Planètes des bidonvilles, Paris, Seuil, 1980, 381 p..
- GREGOIRE (E.) et LE BRIS (E.), LE ROY (E.). Les politiques foncières étatiques en Afrique noire, Ministère de la Coopération, Paris, Rapport 1982.
- GUBRY (P.) et GUERIN (V.). Structures démographiques et fécondité urbaine, in Afrique Contemporaine n° 168, oct.-déc. 1993, pp. 125-137.
- GUENOU (A.). L'état de l'économie togolaise. in : Marchés Nouveaux, 1998, p. 188.
- GUIGOU (J.L.). Analyse économique de l'utilisation du sol et les valeurs foncières, in Revue du CETEM, éd. Cujas, n° 6, 1974.
- GUIGOU (J.L.). Fiscalité foncière, Economica, Paris, 1983, 252 p..
- HAIG (R.). Towards an understanding of the metropolis. Quarterly Journal of Economic. Vol. 40, 1926, p. 179-208.
- HEYSE (T.). Problèmes fonciers et régimes des terres en Afrique, Bruges, La Chartre, CEDESA, 1960.
- HOLMES (J.). Managing solid wastes in developing countries, John Wiley and sons, New York..., 1984.
- HOMAFUO (E.). Etude de l'urbanisation en Côte d'Ivoire : le cas d'Abidjan. mémoire de maîtrise de Géographie, UB, Lettres, 1995, 180 p.
- HUGON (P.). Les Afriques en l'an 2000. Perspectives économiques. Afrique Contemporaine 1988, n° 146, pp. 50-75.

- IDRISS (C.). Un SIG en mode image, traduit de Eastman, 1993.
CRIF : Lausanne, 1995, 600 p..
- JASSENS (M.). Lomé, 100 ans de croissance démographique, in : Le Centenaire de Lomé, capitale du Togo. Collection Patrimoine, Presses de l'UB, p. 303-314.
- KALASA (B.). Description du peuplement de l'Afrique de l'Ouest. Commentaire de la base des données. Etudes des perspectives à long terme en Afrique de l'Ouest. Document de travail n° 13. SAH/D(93) 415.
- KATAN (R.). De quoi se mêlent les urbanistes, Paris, Actes Sud, 1975, 105 p..
- KING (D.). Colonial Urban Development, Routledge and Kegan Paul, Londres, 1976.
- KOUASSIGAN (G.A.). L'homme et la terre, Paris, Berger-Levrault, 1966, 284 p..
- LACOSTE (Y.). Bidonville, article de l'Encyclopaedia Universalis, pp. 103-106.
- LAMERY (N.). Rapport du séminaire international sur la gestion des déchets urbains à Bamako. 16 oct au 3 déc. 1995, 24 p..
- LAURINI (R.), MILLE-RAFFORT (F.). Les bases de données en géomatique, Paris, Ed. Hermès, 1993, 340 p..
- LE BRIS (E.), LE ROY, MATHIEU (P.). L'appropriation de la terre en Afrique noire : manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières, Karthala, Paris, 1991, 359 p..
- LE BRIS (E.), LE ROY (E.), LEIMDORFER (F.). Enjeux fonciers en Afrique noire, Karthala, Paris, 1982.
- LE BRIS (E.), LE ROY (E.). Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales, Karthala, ORSTOM, Paris, 1986.
- LE BRIS (E.) et le ROY. Les politiques foncières étatiques en Afrique noire francophone. Enjeux et perspectives, Paris, Karthala, 1982, 280 p..
- LEFEBVRE (H.). La production de l'espace, Paris, Actes Sud, 1975, 105 p..
- LEY (A.). Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1972, 747 p..
- LITULALA (M.). Aspects démographiques de l'urbanisation en Afrique : la dynamique de la croissance due aux

migrations et au mouvement naturel in : Congrès africain de populatio, Dakar, 1988.

- MABOGUNJE (A.). Urbanization in Nigeria, New York, 1968, p. 33.
- MAGUET (E.). La condition juridique des terres en Guinée française, in Penant, 1926.
- MAINET G. La conquête urbaine au Sénégal. in Urbanisation et développement dans les pays tropicaux, Espaces tropicaux, n° 4 CEGET, 1991, pp. 17-26.
- MALENGREAU (G.). Les droits fonciers coutumiers chez les indigènes du Congo Belge, Mémoire, Institut Royal belge, 1949.
- MARGUERAT (Y.). La population de Lomé en 1981, analyse des résultats provisoires du recensement de 1981, Lomé, Direction de la Statistique et ORSTOM, 1983.
- MARGUERAT (Y.). L'armature urbaine du Togo, ORSTOM, Paris, 1985, 166 p..
- MARGUERAT (Y.). La croissance des villes togolaises entre 1960 et 1981, et ses implications pour le développement. in Etudes Togolaises de population n° 14, Lomé, URD, 261 p..
- MARGUERAT (Y.). Brève synthèse cartographique sur la croissance spatiale de Lomé. ORSTOM, Lomé, 21 p..
- MARGUERAT (Y.). Les étapes de la croissance de Lomé, ORSTOM, Lomé, 26 p..
- MARGUERAT (Y.). Les pratiques foncières à Lomé, 2è synthèse provisoire. in Terre des uns, villes des autres : Pratiques foncières, Vol. 1, Bordeaux, CEGET, 1984, 172 p..
- MARGUERAT (Y.). Logiques et pratiques des acteurs fonciers à Lomé. in : Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, l'Harmattan, Paris, 1987, 327 p..
- MARGUERAT (Y.). Logiques et pratiques des acteurs fonciers à Lomé, in : Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, Tome 2, pp. 78-100.
- MARINI (P.) et REMOND (B.). Spéculation et politiques foncières, Berger-Levrault, Paris, 1976, 421 p..
- MASSIAH (G.), TRIBILLON (J.F.). Villes en développement, Coll. Cahiers libres, la découverte, Paris, 1988, 320 p..
- MAYER (R.). Prix du sol et prix du temps. Essai de théorie sur la formation des prix fonciers, Paris, DAFU, 1965.

- MC GREET (G.). The rural urban continuum debat. Pacific view point 5, 2, sept. 1964, pp. 171-172.
- MEEK (C.K.). Land law and custom in the colonies, Oxford University Press, 1949.
- MIFSUD (F.M.). Droit foncier coutumier en Afrique. F.A.O., Rome, 1966, 106 p..
- MILTON SANTOS. Le métier de géographe en pays sous-développés. Un essai méthodologique, Paris, 1971, 195 p..
- MUNCLE (P.). Le cadastre urbain. in Villes-Horizon 2000, Vol. 11, n° 5, 1987, p. 4.
- NDIONE (E.). Dynamique urbaine d'une société en grappe : un cas, Dakar, ENDA, Dakar, 1987.
- NDONG (J.-N.). Système foncier au Gabon. Etudes foncières, Archi-Urbaniste, EAMAU, 1999, 200 p..
- NGUEMA (V.). Aménagement d'une zone de relogement à NZENG-AYING. Mémoire de diplôme d'urbaniste. DEIE, Lomé, 1986.
- NONORGUES (H.) et LABORDE (L.). La fiscalité et le développement des pays du Tiers Monde, SAEE, Paris, 220 p..
- NYASSOGBO (K.). Introduction à l'étude des villes du Togo, UB-EDL, 1980, 83 p..
- NYASSOGBO (K.). Comment une ville devient macrocéphale en Afrique subsaharienne : le cas de Lomé, in : Talor : capital cities, Carleton University Press, Ottawa, 1993, pp. 325-342.
- OUEDRAOGO (J.) et PROST (R.P.A.). la propriété foncière chez les Mossi, in Notes Africaines, n° 38, 1948.
- PAGES (M.). La maîtrise de la croissance urbaine, Paris, PUF, 1980, 125 p..
- PIC (J.). La propriété foncière au bas Togo, in Penant, 1932.
- PIERMAY (J.L.). Les citadins et la quête du sol dans les villes d'Afrique centrale. L'Harmattan, Paris, 1993, 577 p..
- PIERMAY (J.L.). L'espace, un enjeu nouveau. in Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales. Karthala, Paris, 1986, pp. 298-307.
- POIRIER (J.). Les droits coutumiers dans la civilisation d'Afrique noire, in Aspects de la culture noire, A. Fayard, 1958.
- POSSOZ (E.). Eléments de droit coutumier nègre, in Revue juridique du Congo Belge, Elisabeth Ville, 1944.
- POURTIER (R.). "Nommer l'espace, l'émergence de l'Etat territorial en Afrique Noire", L'Espace géographique 4, 1948.

- RAU (E.). Variation sur deux nullités. Le prêt d'argent sous seing privé et la vente d'immeuble non immatriculé; I.F.A.N., Dakar, Paris, Annales Africaines, 1954, pp. 153-168.
- RENARD (V.). Plan d'urbanisme et justice foncière, PUF, 1980, 53 p..
- RICHARDS (J.A.) Remote sensing digital image analysis. An introduction. Londres : Springer-Verlag, 2^e édition, 1993, 240 p..
- ROBERTS (A.). Towards a history of urbanization in precolonial Yoruba land. African historical demography, Edinburgh University Press, 1977.
- RODIE (J.), VERNHES (C.). Assainissement et déchets radioactifs, Dunod, Paris, 1970, 127 p..
- SAWADOGO. Système foncier au Burkina Faso. Archi-Urbaniste. Etudes foncières, EAMAU, 2000, 30 p..
- SUSAN et RODERICK (M.). Prehistoric Investigation in the Region of Jenne, Mali. A study in the Development of urbanism in the Sahel. Archaeological and Historical Background and the Excavations at Jenne-Jeno, Oxford, BAR, 1980, 2 vol.
- THOMAS (L.V.) et LUNEAU(R.). La terre africaine et ses religions, Paris, Harmattan, 1977, 335 p..
- TMU-IFU. La gestion sociale urbaine dans les pays en développement, Cahier 3, déc. 1992.
- TOTTE (M.). La géomatique : intérêt et conditions d'appropriation pour les projets de développement. in Revue Sécheresse n° 9, 1998, pp. 299-307.
- TOULABOR (C.). Le Togo sous Eyadema, Paris, Karthala, 1986, 324 p..
- TRIBILLON (J.F.). Opposition entre la ville légale et la ville de fait, in : Terres des uns et villes des autres. Pratiques urbaines. CEGET n° 1, 1984, p; 131.
- TRIBILLON (J.F.). Intervention foncière dans les villes africaines : leçons d'une expérience, in : Le mois en Afrique 1986, n° 247-248, p.p. 52-65.
- URBAPLAN : Collecte des ordures ménagères à Lomé. Rapport intermédiaire, Lausanne, 1996, 46 p..
- VAGUET (O.). Processus d'urbanisation et imagerie satellitaire: deux exemples indiens. Télédétection des milieux urbains et périurbains. AUPELF-UREF, 1997, pp. 163-172.
- VENARD (J.C.). Intervention française dans le secteur urbain en Afrique Noire francophone, DAEI, Economica, Paris, 1986, 190 p..

- VENNETIER (P.). La peri urbanisation dans les pays tropicaux, CEGET, Talence, 1989, 376 p..
- VENNETIER (P.). Les villes d'Afrique tropicale, Masson, 2è éd., Paris, 1991, 244 p..
- VERDIER (R.). Chef de terre et terre de lignage, in Etudes de droit africain et malgache, pp. 18-25.
- VERDIER (R.). Problèmes de la propriété privée et collective. Essai de socio-économie juridique de la terre, in Cahiers de l'I.S.E.A., n° 95, 1959.
- VERDIER (R.) et ROCHEGUDE (A.). Systèmes fonciers à la ville et au village. L'Harmattan, Paris, 1986, 297 p..
- VIDAL (M.). Etudes sur la tenure des terres indigènes au Fouta-Djalou, in Bulletin du Comité d'Etudes, 1935, pp. 39-48.
- WALRAS (L.). Théorie mathématique du prix des terres et leur achat par l'Etat, Lausanne, Etudes d'Economie Sociale, Paris, 1936, 315 p..
- WALRAEVENS (P.). Notice simplifiée d'utilisation du logiciel ATLAS GIS. Projet PNUD/MH/DADSG/SEN/87/006/1994.
- WEBER (C.). Images satellitaires et milieu urbain. Hermès, Paris, 1995, 185 p..
- WESCOTT G. et OBUDHO R.A. Between farm and City Secondary Towns in Kenya to the Year 2000. African Urban Studies n° 13, 1982, pp. 31-53.

R E V U E S

- Précis de Fiscalité, Tome 2, fasc 1, pp. 41-56. Direction Générale des Impôts, Ministère du Budget, Paris, 1981.
- Revue Internationale de géomatique, Editions Hermès, Paris, Vol. 7, n° 2, Juin 1997.
- Revue Signature, n° 12, Février 1992.
- Villes-Horizon 2000. Vol 11, n° 3, n° 6.
Word Bank, Room K-908. Vol 9, n° 7, 8.
Washington D.C. 20433. Vol 14, n° 7.
- Le Toponyme : bulletin d'information des noms des lieux, Vol 10 n° 2. Gouvernement de Québec, Québec.
- Techniques municipales, n° 205, Mai 1976, 52, rue Ampère, Paris.
- ONOMASTICA, Revue internationale de toponymie et anthroponymie, 9, rue Phalbourg, Paris, 75017.
- Tennessee State planning Commission. A guide to street naming and property.

A N N E X E S

- LISTE DES TABLEAUX
- LISTE DES CARTES
- LISTE DES FIGURES
- DOCUMENTS D'ENQUETE

LISTE DES TABLEAUX

		Pages
Tableau 1 :	Evolution de la population urbaine	39
Tableau 2 :	Evolution de la population et du taux d'urbanisation	40
Tableau 3 :	Dynamique spatiale de Lomé par rapport aux autres villes du pays	50
Tableau 4 :	Croissance de la population de Lomé	50
Tableau 5 :	Evolution de la population de Lomé par arrondissement	52
Tableau 6 :	Répartition des villes du Togo selon les tranches de rapport de masculinité	57
Tableau 7 :	Evolution de la population de Lomé par grands groupes d'âge entre 1970-1981	58
Tableau 8 :	Croissance spatiale de Lomé	60
Tableau 9 :	Mode d'acquisition des parcelles à Lomé ...	121
Tableau 10 :	Date de création et densité brute dans quelques quartiers périphériques de Lomé...	126
Tableau 11 :	Date de création des nouveaux quartiers périphériques et les densités	127
Tableau 12 :	Occupation du sol Lomé	129
Tableau 13 :	Période d'arrivée dans le quartier	148
Tableau 14 :	Population et rapport de masculinité de Lomé et d'Adidogomé	153
Tableau 15 :	Répartition des résidents suivant l'âge....	157
Tableau 16 :	Les différents taux de statut d'occupation des maisons des chefs de ménage en fonction de leur âge	158
Tableau 17 :	Répartition de la population par groupes ethniques	160
Tableau 18 :	Répartition de la population résidente suivant la progression exercée	162
Tableau 19 :	Répartition de la population résidente selon le niveau d'instruction	165
Tableau 20 :	Répartition des ménages suivant le nombre d'enfants	167
Tableau 21 :	Répartition des ménages suivant le nombre de personnes en charge	169
Tableau 22 :	Répartition des revendeuses selon le type de produits	172

Tableau 23 :	Répartition de la population selon les activités artisanales de production	175
Tableau 24 :	Tarifs de transport des passagers d'Adidogomé au grand marché (centre-ville)	183
Tableau 25 :	Répartition du tarif téléphonique selon les zones	185
Tableau 26 :	Répartition en pourcentage de l'approvisionnement en eau selon le type d'habitat..	188
Tableau 27 :	Répartition en pourcentage du mode d'éclairage selon le type d'habitat	191
Tableau 28 :	Répartition en pourcentage du type d'aisance selon le type d'habitat	194
Tableau 29 :	Répartition des élèves du Lycée Technique d'Adidogomé selon le nombre de classes et les effectifs	199
Tableau 30 :	Evolution de la tonne de ciment en Fcfa de 1963 à 2000	218
Tableau 31 :	Coût des loyers mensuels	225
Tableau 32 :	Occupation des logements par rapport au revenu mensuel	227
Tableau 33 :	Nombre de personnes par sanitaire	228
Tableau 34 :	Répartition en pourcentage selon la nature du mur	230
Tableau 35 :	Répartition en pourcentage de la nature du sol selon le type d'habitat	231
Tableau 36 :	Répartition en pourcentage de la nature du toit selon le type d'habitat	232
Tableau 37 :	Mode de financement de l'habitat à Adidogomé	239
Tableau 38 :	Peuplement du quartier	243
Tableau 39 :	Volume des litiges coutumiers de 1965 à 1980	263
Tableau 40 :	Volume des litiges fonciers de droit moderne de 1965 à 1980	265
Tableau 41 :	Evolution globale des litiges fonciers à Lomé de 1965 à 1980	267
Tableau 42 :	Evolution des litiges fonciers à Abidjan de 1970 à 1980	270
Tableau 43 :	Date médiane et prix moyen d'achat par secteur	312
Tableau 44 :	Evolution des prix des sols urbains de 1972 à 2000	317

Tableau 45 :	Prix des terrains dans la ville de Cotonou	319
Tableau 46 :	Prix des terrains dans les marges rurales de Cotonou	320
Tableau 47 :	Valeur vénale des terrains à Libreville au cours des années 70 à 80	321
Tableau 48 :	Tableau des prévisions et des recettes de 1988 à 1993	358
Tableau 49 :	Quelques budgets municipaux en 1992	358
Tableau 49a:	Classification des locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaire	366
Tableau 49b:	Calcul de la valeur locative approchée	368
Tableau 49c:	Correctifs d'importance	369
Tableau 49d:	Détermination du coefficient d'entretien ..	370
Tableau 49e1:	Détermination du coefficient de situation..	370
Tableau 49e2:	Correctifs d'ascenceur	371
Tableau 49f:	Equivalences superficielles de confort	371
Tableau 49g:	Barème des coefficients de pondération	372
Tableau 49h:	Calcul de la valeur locative	372
Tableau 50 :	Génériques utilisés	379
Tableau 51 :	Nombre des voies dénommées par secteur urbain	380
Tableau 52 :	Hypothèse de développement démographique 2000-2020	415
Tableau 53 :	Prévisions de la structure par âge de la population urbaine	418
Tableau 54 :	Prévisions de la population par quartier...	422
Tableau 55 :	Evolution des dépenses de personnel (en millions de Fcfa)	441
Tableau 56 :	Apurement de la dette intérieure en milliards de Fcfa	443
Tableau 57 :	Apurement de la dette extérieure	443

LISTE DES CARTES

		Pages
Carte 1 :	Localisation de Bè et ses quartiers dans la ville de Lomé	16
Carte 2 :	Adidogomé et les quartiers d'étude	17
Carte 3 :	Taux d'urbanisation	41
Carte 4 :	Les quatre zones de peuplement ouest-africain et la croissance par zone	42
Carte 5 :	Evolution du réseau des villes en Afrique de l'Ouest	43
Carte 6 :	Lomé en 1913	64
Carte 7 :	Lomé en 1940	65
Carte 8 :	Lomé en 1958	66
Carte 9 :	Lomé en 1985	67
Carte 10 :	Lomé en 1992	68
Carte 11 :	Croissance de Lomé : création des quartiers actuels	69
Carte 12 :	Front d'urbanisation de la ville de Lomé...	71
Carte 13 :	L'exode de Notsé	75
Carte 14 :	Zone de Bè dans la ville de Lomé	79
Carte 15 :	L'environnement de Lomé	89
Carte 16 :	L'appropriation initiale des terrains	92
Carte 17 :	Plan de Lomé en 1896 dessiné par H. KLOSE..	95
Carte 18a:	Proportion des parcelles en location puis vente	122
Carte 18b:	Proportion des parcelles toujours en location	122
Carte 19a:	Nombre de m ² résidentiel par habitat	130
Carte 19b:	Pourcentage d'occupation résidentielle de la surface totale	130
Carte 19c:	Nombre moyen d'habitants par parcelle	131

Carte 19d :	Surface moyenne des parcelles	131
Carte 20 :	Site de Lomé dans l'extrême Sud-Ouest du littoral	137
Carte 21 :	Géomorphologie du littoral	137
Carte 22 :	Cadre géomorphologique et formes majeures de Lomé	138
Carte 23 :	Lomé et ses quartiers (en annexe)	
Carte 24 :	Localisation des ilots de maisons enquêtées	
Carte 25 :	Le secteur informel : l'artisanat et les petits métiers	177
Carte 26 :	Localisation des zones de maisons traditionnelles	205
Carte 27 :	La ville d'Abidjan	274
Carte 28 :	Possession du titre foncier	292
Carte 29 :	Année médiane de vente	313
Carte 30 :	Prix moyen du m ²	313
Carte 31 :	Acquisition par achat direct de terrain....	314
Carte 32 :	Système de voie de communication	375
Carte 33 :	Plan de situation, interprétation parcellaire	541
Carte 34 :	Plan de masse et adressage des immeubles...	541
Carte 35 :	Plan parcellaire cadastral de Bè	546

LISTE DES FIGURES

		Pages
Figure 1 :	Evolution du taux d'urbanisation dans le monde	40
Figure 2 :	Croissance de la population de Lomé	51
Figure 3 :	Croissance de la population de Lomé	51
Figure 4 :	Croissance de la population de Lomé	51
Figure 5 :	Evolution de la population de Lomé	52
Figure 6 :	Croissance spatiale de Lomé	61
Figure 7 :	Croissance spatiale de Lomé	61
Figure 8 :	Bè et sa forêt sacrée	78
Figure 9 :	Coupe géomorphologique du continental terminal	136
Figure 10 :	Régime pluviométrique moyen saisonnier à Lomé (1967 - 1996)	141
Figure 11 :	Distribution mensuelle fréquentielle des pluies à Lomé (1967 - 1996)	141
Figure 12 :	Evolution interannuelle des précipitations à Lomé (1967 - 1996)	141
Figure 13 :	Répartition de la population suivant la date d'arrivée dans le quartier	148
Figure 14 :	Pyramide des âges	151
Figure 15 :	Rapport de masculinité des populations de Lomé et d'Adidogomé	154
Figure 16 :	Répartition de la population par groupe ethnique	160
Figure 17 :	Répartition de la population suivant la profession exercée	162
Figure 18 :	Répartition de la population résidente selon le niveau d'instruction	166
Figure 19 :	Répartition des ménages suivant le nombre de personnes en charge	170
Figure 20 :	Tranche de revenu-ménage mensuel	179

Figure 21 :	Répartition de l'approvisionnement en eau selon le type d'habitat	188
Figure 22 :	Répartition du mode d'éclairage selon le type d'habitat	192
Figure 23 :	Répartition du type d'aisance selon le type d'habitat	194
Figure 24 :	Habitat traditionnel	206
Figure 25 :	Habitat de cour commune ou soldier line ...	212
Figure 26 :	Typologie des villas	214
Figure 27 :	Evolution de la tonne de ciment en Fcfa de 1963 à 2000	218
Figure 28 :	Les cours communes. Maisons-wagons	220
Figure 29 :	Relevé d'une maison locative à Adidogomé : 222, 223, 224	
Figure 30 :	Répartition selon la nature du mur	241
Figure 31 :	Répartition selon la nature du sol	241
Figure 32 :	Mode de financement de l'habitat à Adidogomé	241
Figure 33 :	Evolution des litiges fonciers coutumiers de 1965 à 1980	263
Figure 34 :	Evolution des litiges fonciers de droit moderne de 1965 à 1980	265
Figure 35 :	Evolution globale des litiges fonciers à Lomé de 1965 à 1980	267
Figures 36: et 37	Evolution des prix des sols urbains par zone de 1972 à 2000	318
Figures 38, 39, 40:	Evolution des recettes de la taxe foncière	359
Figures 41, 42, 43:	Evolution des prévisions budgétaires de la taxe foncière sur les propriétés bâties de 1988 à 1994	360
Figure 44 :	Disposition des séquences numériques	406
Figure 45 :	Modèles comparés de numérotation des voies	406
Figure 46 :	Progression de la numérotation et espacement entre les numéros	407

Figure 47 :	Numérotation des immeubles suivant deux lignes perpendiculaires	409
Figure 48 :	Numérotation des immeubles dans une impasse	410
Figure 49 :	Numérotation des immeubles dans une impasse ne portant pas de nom	411
Figure 50 :	Hypothèse de développement démographique 1990 - 2020	425
Figure 51 :	Etat de l'économie. Les chiffres clé	456
Figure 52 :	Evolution du commerce extérieur	465
Figure 53 :	Photographie aérienne	540
Figure 54 :	Interprétation parcellaire et caractéristique	540

DOCUMENTS D'ENQUETE

NUMERO DU QUESTIONNAIRE

NOM DU QUARTIER

I - LES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

N° ORDRE	QUESTIONS ET FILTRES	CODES
1	Nom et Prénom _____	
2	SEXE	MASCULIN.....1 FEMININ.....2
3	Quel âge avez-vous (en années révolues)	
4	Préfecture d'origine ou Région d'origine	ADIDOGOE.....1 PREFECTURE DU GOLFE.....2 REGION MARITIME.....3 REGION DES PLATEAUX .. 4 REGION CENTRALE.....5 REGION DE LA KARA.....6 REGION DES SAVANES.....7 ETRANGER.....8
5	Quel est votre ethnie ?	EWE.....1 OUATCHI.....2 MINA.....3 ANA - IFE.....4 AKPOSSO - AKEBOU.....5 KABYE - TEM.....6 PARA - GOURMA.....7 AUTRES TOGOLAIS.....8 ETRANGER.....9
6	Situation matrimoniale ?	C'ELIBATAIRE.....1 MARIE (E).....2 DIVORCE (E).....3 SEPRE (E).....4 VEUF (VE).....5
7	Quel est le nombre total de personne à charge pour le ménage ?	FEMMES |_|_| GARCONS |_|_| FILLES |_|_| AUTRES PERS. |_|_| TOTAL |_|_|
8	Quel est votre statut professionnel ?	FONCTIONNAIRE.....1 SODAT.....2 COMMERCANT.....3 ARTISANT.....4 OUVRIER.....5 AUTRES 6 (A PRECISER)

N° D'ORDRE	QUESTIONS ET FILTRES	CODES
9	Quel est votre niveau d'instruction ?	ANALPHABETE.....1 PREMIER DEGRE.....2 DEUXIEME DEGRE.....3 TROISIEME DEGRE.....4 QUATRIEME DEGRE.....5
10	Quel est votre durée de résidence dans le quartier	MOINS DE 5 ANS.....1 5 - 9 ANS.....2 10 - 14 ANS.....3 15 - 19 ANS.....4 20 ANS ET PLUS.....5

II - LES QUESTIONS RELATIVES AUX PRATIQUES FONCIERES

N° ORDRE	QUESTIONS ET FILTRES	CODES																		
11	Quel est le mode d'acquisition de la parcelle ?	ACHAT.....1 → Q. 12 HERITAGE.....2 DON.....3 BAIL.....4 AUTRE.....5 PASSER LA QUESTION N° 19																		
12	En cas d'achat, où avez-vous trouvé le revenu nécessaire ; est-ce par : - prêt bancaire ? - revenu personnel ? - aide familiale ? - tontine ? - autre moyen ?	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">OUI</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">NON</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRET BANCAIRE.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>REVENU PERSONNEL.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>AIDE FAMILIALE.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>TONTINE.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>AUTRE.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </tbody> </table> (A PRECISER)		OUI	NON	PRET BANCAIRE.....1	1	2	REVENU PERSONNEL.....1	1	2	AIDE FAMILIALE.....1	1	2	TONTINE.....1	1	2	AUTRE.....1	1	2
	OUI	NON																		
PRET BANCAIRE.....1	1	2																		
REVENU PERSONNEL.....1	1	2																		
AIDE FAMILIALE.....1	1	2																		
TONTINE.....1	1	2																		
AUTRE.....1	1	2																		
13	En cas d'achat, avez-vous en un titre foncier ?	OUI.....1 → Q. 16 NON.....2 → Q. 14																		
14	Si non, n'avez-vous pas eu des démêlés avec les pouvoirs en place ?	OUI.....1 → Q. 15 NON.....2 → Q. 16																		
15	Si oui comment les avez-vous résolu ?	_____ _____																		
16	Prix d'achat du lot de 600 m2 (préciser la date ou la période d'achat)	MOINS DE 90.000.....1 90 - 200.000.....2 201 - 300.000.....3 301 - 500.000.....4 501 - 800.000.....5 801 - 1.000.000.....6 1001 - 2.000.000.....7 PLUS DE 2.000.000.....8																		
17	Depuis combien d'années avez-vous acquis la parcelle ?	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;"> </td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;"> </td> </tr> </table>																		
18	Quel a été le mode de paiement ?	AU COMPTANT.....1 PAR TRANCHES.....2																		

LES CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION DU TERRAIN ACQUIS

ORDRE	QUESTIONS ET FILTRES	CODES
19	Statut d'occupation ?	PROPRIETAIRES.....1 LOCATAIRE.....2 FAMILIAL.....3 AUTRE.....4 (A PRECISER)
20	Durée de construction de la maison ?	MOINS D'1 AN.....1 1 AN.....2 2 ANS.....3 3 ANS.....4 4 ANS.....5 5 ANS.....6 6 ANS ET PLUS.....7
21	Quel est l'âge de la maison ?	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div>
22	Quel est le type d'habitat ?	TRADITIONNEL.....1 ORDINAIRE.....2 TYPE VILLA.....3
23	Quel est la nature des murs ?	EN DUR.....1 EN BANCO.....2 CLAIES.....3 AUTRES.....4 (A PRECISER)
24	Quel est la nature du toit ?	BETON ARME.....1 TUILE.....2 PAILLE.....3
25	Quel est la nature du sol ?	TERRE OU SABLE.....1 CIMENT.....2 CARREAU.....3 MARBRE.....4
26	La maison est-elle clôturée ?	OUI.....1 NON.....2
27	Mode d'approvisionnement en eau potable ?	EAU COURANTE.....1 BORNE FONTAINE.....2 PUIIS.....3 EAU DE PLUIE.....4
28	Type d'aisance	DANS LA NATURE.....1 RIGOLE.....2 FOSSE ETANCHE.....3 AVEC CHASSE D'EAU.....4

N° ORDRE	QUESTIONS ET FILTRES	CODES																					
29	Mode d'éclairage	ELECTRICITE.....1 PETROLE.....2 AUTRES3 (A PRECISER)																					
30	Superficie du lot	UN QUART.....1 DEMI.....2 TROIS QUART.....3 UN LOT.....4 DEUX LOTS.....5																					
31	A qui avez-vous fait appel pour la mise en valeur du lot ?	UN TACHERON.....1 UNE ENTREPRISE.....2																					
32	Comment avez-vous aménagé votre cour ?	ARBRES.....1 JARDINS.....2																					
33	Y - t-il des locataires dans la maisons ?	OUI.....1 NON.....2 METTRE FIN A L'INTERVIEW																					
34	Si oui qui sont vos locataires ?	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">OUI</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">NON</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ELEVES.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>FONCTIONNAIRES.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>ARTISANS.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>REVENDEUSES.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>MENAGERE.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>MELANGE.....1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </tbody> </table>		OUI	NON	ELEVES.....1	1	2	FONCTIONNAIRES.....1	1	2	ARTISANS.....1	1	2	REVENDEUSES.....1	1	2	MENAGERE.....1	1	2	MELANGE.....1	1	2
	OUI	NON																					
ELEVES.....1	1	2																					
FONCTIONNAIRES.....1	1	2																					
ARTISANS.....1	1	2																					
REVENDEUSES.....1	1	2																					
MENAGERE.....1	1	2																					
MELANGE.....1	1	2																					

QUESTIONNAIRES SUR LES LOCATAIRES

35	Nombre total de locataires	<input type="text"/>
36	Nombre total : d'1 pièce louée : d'1 Chambre-salon louée d'1 2 chambres-salon loué d'autres pièces (à préciser)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
37	Nombre total : d'1 pièce occupée ? d'1 chambre-salon occupée ? d'1 2 chambres-salon occupée ? d'autres pièces () ?	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
38	Montant du loyer à l'origine d'1 pièce ? d'1 chambre-salon . d'1 2 chambres-salon ? d'autres pièces () ?	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
39	Montant du loyer actuellement ? d'1 pièce ? d'1 chambre-salon ? d'1 2 chambres-salon ? d'autres pièces () ?	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

OCCUPATION - CARACTERISTIQUES - MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Bâtiment	Nombre de Pièces	Nombre de Ménages	Surface couverte	Matériaux de construction											Equipement			Remarq. Génér.		
				Murs					Toitures						Sols					
				Bois	Agglos	Briques	Tôle	Cas part.	Chaume	Tôle	Béton	Cas part.	Terre damée	Béton	Cas part.	Eau	W.C.		Electricité	
A																				
B																				
C																				
D																				
E																				
F																				
G																				
H																				
J																				
K																				

ETUDE SUR LE COEFFICIENT DE L'OCCUPATION DU SOL

QUESTIONNAIRE D'ENQUETE

Date :		Ville :					Bloc :					Logement :					
Date :		Quartier :					Parcelle :					Ménage					
N° d'ID	Nom & Prénoms	Sexe		année Naissance	Lien de parenté		Ethnie	Occupation	Revenu	Cette personne habite					Pièce habitée	Propriété Foncière	Accueil Temporaire
		M	F		a	b				ce quartier depuis			La même parcelle depuis				
										nais- sance	année	chez	cui	année			
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	

Liens de parenté: en colonne a (1) Chef du ménage (2) épouse (3) enfant du Chef de ménage et de l'épouse (4) enfant de la femme (5) enfant de l'homme (6) autre enfant (7) neveu, cousin (8) oncle ou tante (9) grand-père, grand-mère (X) autres membres de la famille (Y) sans liens de parenté.

en colonne b Rattachez par le n° d'ordre, l'épouse à l'époux, l'enfant à sa mère.

-1416 Foncière : Propriété = pro, Occupant héritier = OH, Logé gratuit = LG, Locataire = Luc Donation = D

