Les Cahiers d'Outre-Mer

Revue de géographie de Bordeaux

256 | Octobre-Décembre 2011

Varia

L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ?

Assogba Guézéré

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/com/6443>

DOI : 10.4000/com.6443

ISSN : 1961-8603

Éditeur

Presses universitaires de Bordeaux

Édition imprimée

Date de publication : 1 octobre 2011

Pagination : 565-590

ISBN : 978-2-86781-720-5

ISSN : 0373-5834

Référence électronique

Assogba Guézéré, « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 256 | Octobre-Décembre 2011, mis en ligne le 01 octobre 2014, consulté le 30 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/com/6443> ; DOI : 10.4000/com.6443

L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ?

Assogba Guézéré¹

Le sol urbain qui a, à la fois, des valeurs économique, juridique et sociale, est une matière première de base pour le développement urbain. Ainsi sa gestion et son administration déterminent le développement de la ville. Le système foncier, basé autrefois sur une relation sociale, se fonde aujourd'hui de plus en plus sur des relations économique et financière. De ce fait, la valeur financière du foncier s'accroît de jour en jour de sorte qu'une partie importante des citoyens est incapable d'accéder à la propriété du sol urbain en ville. Dès lors, l'exclusion, l'occupation informelle et anarchique du sol ainsi que d'autres conséquences négatives deviennent aujourd'hui des phénomènes courants à l'instar de la situation que connaît Lomé.

En effet, installée dans un site favorable à l'urbanisation, Lomé, à l'origine, fut choisie par le pouvoir colonial allemand de l'époque en raison de sa position géographique propice. C'est une position de contact entre la terre et la mer qui a conféré à cette capitale une place de choix dans les échanges commerciaux en Afrique de l'Ouest. Dès 1960, avec l'accession du pays à l'Indépendance, les problèmes de croissance démographique commencent. Rapidement dotée de certains équipements et de voies de communication, Lomé était devenue le point privilégié d'attraction pour les populations en quête d'emploi de l'intérieur du pays.

Comme les autres capitales africaines, son extension spatiale a été à la fois récente et spectaculaire. La ville a largement débordé de son site initial et les limites de son périmètre, préalablement fixées lors du recensement de 1981, ont été dépassées. À cause de l'absence de politique de logement, l'habitat est devenu une affaire de première importance, mais d'ordre strictement privé. C'est pourquoi depuis l'Indépendance, Lomé n'a pas cessé de s'étendre au fil

¹ Département de Géographie, Université de Kara.

des années à cause de l'occupation spontanée et anarchique de l'espace dans l'indifférence totale des pouvoirs publics.

Ces vingt dernières années, sa croissance spatiale a été particulièrement marquée par une prolifération considérable de l'habitat dans les zones périphériques. Alors que la plupart des grandes villes d'Afrique ont été loties, « concédées », par les pouvoirs publics qui imposaient en même temps leur zonage fonctionnel et leurs principes hygiénistes, Lomé est une ville dont l'espace urbain a toujours été produit par ses habitants (Marguerat, 1993). Dans sa progression, l'habitat ne respecte même pas les contraintes du site ni celles de l'aménagement urbain. Les parcelles sont devenues très chères en ville et de nombreux citadins rencontrent d'énormes difficultés pour accéder aux terrains à bâtir et pour y construire leurs propres logements. Or, être propriétaire d'une parcelle en ville ou avoir sa propre maison est le souci premier de tous les Loméens quels que soient la fonction exercée et le revenu mensuel.

Tous ces constats nous poussent à nous poser plusieurs questions. Quelle est l'ampleur de l'extension spatiale en rapport avec l'évolution démographique ? Quels sont les fondements de ce désir viscéral du Loméen d'avoir sa propre maison ? Comment se fait l'acquisition des parcelles ? Comment les citadins réussissent-ils à construire leur logement ? Quelles sont les conséquences de cette pratique sur la dynamique spatiale ? Que faire pour contrôler la croissance urbaine et la qualité de l'habitat à Lomé ?

Les réponses à toutes ces questions permettront de mieux rendre compte du rythme de croissance rapide de l'espace urbain de Lomé et les problèmes auxquels cette ville est confrontée.

I – Un contexte marqué par une forte croissance urbaine

La croissance urbaine de Lomé ne s'est pas réalisée d'un seul coup. Elle a obéi à une série d'étapes imposées par les exigences de l'administration coloniale.

Ce qu'on appelle le « vieux Lomé » était délimité, à l'époque, par le boulevard circulaire dans un plan radioconcentrique ; sa population s'élevait à 2 000 habitants à sa fondation en 1897 et à 3 000 habitants en 1900. Deux ensembles se détachaient nettement dans ce premier noyau de Lomé. À l'ouest, un espace bâti de 150 ha comprenait le quartier administratif et le quartier résidentiel anciennement réservé aux Blancs avec des rues bitumées et bordées d'arbres. On retrouve ensuite à l'Est le centre commercial et les quartiers résidentiels africains : Agbadahonou, Adawlato, Kokétimé, Anagokomé et

Aguiarkomé, autour de la Cathédrale et du Grand marché. Plus au nord, de l'autre côté de l'actuelle « Avenue du 24 janvier », s'étendaient les quartiers Abobokomé, Wétrivikondji, Adoboukomé et Fréau Jardin. La limite entre les deux ensembles était la ligne ferroviaire que prolongeait le wharf. La périphérie des zones bâties était occupée par de vastes cocoteraies, propriétés des grandes familles mina et anlo. À cette époque, les villages de Bè, d'Amoutivé et tout le plateau de Tokoin, où s'étendent la majorité des quartiers de Lomé aujourd'hui, étaient encore situés en dehors du périmètre urbain.

Entre 1920 et 1945, les vides qui existaient ont été remplis jusqu'au boulevard circulaire. Au cours de cette période, la population est passée respectivement de 11 500 à 20 000 habitants.

Après la Deuxième Guerre mondiale, une vigoureuse croissance urbaine a débuté comme partout ailleurs en Afrique.

Les investissements massifs des crédits FIDES² et surtout l'envol des cours des produits tropicaux apportent au Togo, comme dans les pays voisins, une prospérité sans précédent. (Marguerat, 1981).

De part et d'autre du « vieux Lomé », le dynamisme affecte de grands espaces. De nouveaux quartiers naissent ici et là. Nyékonakpoè, Kodjoviakopé, Octaviano Nétimè Doulassamé, Lomnava, Bè Apéyéomé, Kpéhénou,... ont été créés après 1945. Jusque là, le plateau de Tokoin, surplombant la lagune, était encore pratiquement désert. Ses habitants étaient concentrés à Gbadago et Tokoin Hôpital, tous deux lotis au début de l'année 1959. La ville dépassa le boulevard circulaire vers le Nord et la lagune dès les années 1960, pour s'étendre sur le plateau de Tokoin. Ainsi, la ville de Lomé en 1940 représentait une surface bâtie d'environ 400 ha et passera à 550 ha en 1950. L'Indépendance en 1960 intervient dans ce rythme de développement économique et de croissance démographique et imprimera à la croissance urbaine une allure très accélérée.

En effet, l'accession du Togo à la souveraineté nationale a nécessité la mise en place d'une nouvelle administration pour gérer le pays. Elle s'est traduite par le renforcement des fonctions de la capitale et sa modernisation. Les structures industrielles, financières et commerciales ont été concentrées dans la capitale. Devenue la ville d'accueil des grands services de l'État et de multiples fonctions spécialisées, Lomé concentre plus de 60 % des fonctionnaires du pays (Marguerat, 1997) et attire chaque année un nombre important des populations rurales et d'immigrants étrangers qui viennent grossir la population urbaine. De 1970 à 1980, sa population a doublé alors

² Fonds d'Investissement pour le Développement Économique et Social. Créé au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, il était une politique de mise en valeur instaurée par la France dans les territoires coloniaux.

que sa superficie a triplé, passant de 2 000 à 6 000 ha bâtis. De 375 000 habitants en 1981, la population est passée à 800 000 en 2000 et est estimée à plus de 1 500 000 habitants aujourd'hui pour toute l'agglomération de Lomé.

Avec cette croissance urbaine, Lomé connaît une extraordinaire extension spatiale : sa superficie est estimée à plus de 35 000 ha, au point de rendre floue la limite entre les espaces urbain et périurbain. Le problème majeur de cette métropolisation à outrance est celui de l'habitat d'autant plus que la pression de la demande, alimentée par la croissance démographique de l'agglomération, permet aux propriétaires du sol de spéculer et de rentabiliser leurs patrimoines au détriment de la qualité et de l'hygiène. Aucune politique de logement n'est mise en place par l'État pour soulager les classes sociales modestes et dans ces conditions, les plus pauvres ne peuvent se loger, quand ils le peuvent, que dans des taudis. Il apparaît donc que le développement urbain et l'exode rural ont fait exploser les besoins en logements et c'est pourquoi l'auto-construction s'est développée où chaque ménage se bat pour construire sa propre maison.

II – La problématique du domicile individuel et ses fondements au Togo

Le logement est un élément urbain essentiel dans toutes les villes du monde. Il peut être réalisé et possédé de différentes manières soit par des privés individuels ou en coopératives, soit par des promoteurs privés ou étatiques, soit par des autorités locales de manière formelle ou informelle. À Lomé, c'est plutôt le citoyen qui produit son propre logement. D'une manière générale, tous les Togolais, résidant en ville, sont animés d'un vif désir d'acquérir un terrain pour construire leur propre maison d'habitation. Mais mieux encore, avoir sa maison à Lomé est un acte de prestige, d'autant plus que la capitale attire tout le monde et sert de lieu de refuge aux membres de famille et aux amis qui sont de passage.

Comment devient-on propriétaire à Lomé et quels sont les motifs qui poussent les citoyens à avoir leur propre maison ?

1 – Avoir son « chez-soi » : une fin en soi pour le Togolais

La course au « chez-soi » à Lomé, comme dans les autres villes de l'intérieur du Togo, caractérise l'ensemble des habitants pour qui être locataire à vie est une preuve d'échec en ville, qui fera donc l'objet de graves insultes. « À chacun son chez », disait Y. Marguerat (1993) parce que, plus qu'une maison de location, la maison personnelle au Togo cristallise la charge

symbolique de la famille et exprime le succès et la pérennité de la famille. Elle réunit les héritiers et permet aux veuves et aux orphelins de s'y réfugier après le décès du chef de ménage ; cela justifie cette farouche volonté des citoyens togolais d'être propriétaires au prix de mille sacrifices. En réalité, cette pratique ne date pas d'aujourd'hui. C'est surtout après l'Indépendance, en 1960, que la croissance urbaine s'est accélérée en l'absence d'une politique de logement, obligeant les populations à s'engager dans la course au « chez ». Selon Y. Marguerat (1993), c'est à la génération de l'entre-deux-guerres que remonte ce culte du « chez », cet attachement viscéral du Loméen à sa maison. Celle-ci était et reste l'expression de sa réussite, le signe nécessaire de son accession au rang des hommes mûrs. À ce propos il déclarait :

À Lomé, la pression de l'opinion publique exige que l'homme de 40 ans qui n'a pas échoué soit propriétaire de sa maison. C'est dans sa propre maison que doit se faire la cérémonie³ la plus importante de la vie sociale. Les statistiques montrent qu'avant l'âge de 40 ans, les deux-tiers des chefs de famille sont locataires et que la proportion s'inverse puis l'écart s'accroît au-delà de 40- 45 ans.

Certes, la location de maisons est le seul moyen qui permet aux étrangers et aux nouveaux migrants de se loger car il n'existe pas de politique de logements sociaux. Mais le prestige lié à la possession d'une concession est tellement déterminant que du coup, ces migrants originaires du Centre et du Nord du pays sont obligés, bon gré mal gré, de faire comme tout le monde en construisant à Lomé, une manière de se conformer ainsi au « modèle social » loméen.

C'est pourquoi aucune personne ne souhaiterait vivre éternellement dans des maisons de location quel que soit son niveau de vie et son revenu mensuel. Dès qu'on dispose d'un petit revenu régulier, il n'y a qu'une seule manière de prouver sa réussite sociale : acheter sa parcelle et y construire sa propre maison. Tout le monde est tellement hanté par l'idée d'acquérir un terrain pour bâtir sa maison qu'on peut parler du culte de la maison qu'aucun obstacle ne peut décourager.

Le parcours du néo-citadin pour atteindre cet objectif est long et peut prendre cinq à vingt ans voire plus, selon le revenu mensuel de chacun. D'abord, son installation dans la ville et son intégration à la société urbaine se font par étape. Dès qu'il débarque, le premier jour, sa prise en charge est assurée, par solidarité, soit par un membre de la famille élargie (frère, oncle, tante, neveu, cousin, etc..), soit par un simple ami de village de la même ethnie ou religion. Le néo-citadin habitera donc chez son hôte jusqu'à ce qu'il trouve

³ Les cérémonies les plus importantes qui nécessitent d'avoir sa propre maison sont surtout les rituels d'enterrement et les funérailles. L'exposition du corps d'un mort, par exemple, ne se fait pas dans la maison louée. C'est pourquoi les Togolais disent : « où ira-t-on pour ton enterrement et tes funérailles si tu n'as pas ton chez ? ».

du travail. Cette période d'attente et de prise en charge peut être plus ou moins longue selon la durée que prendra la recherche de l'emploi. Une fois cette préoccupation résolue, il faut ensuite louer une chambre individuelle pour se libérer de la famille d'accueil. Commenceront alors les problèmes de logement de plus en plus compliqués à Lomé, depuis la dévaluation du Franc cfa, amplifiée par les différentes crises économiques qu'a connues le Togo. Après avoir changé à maintes reprises de résidence dans différents quartiers pour diverses raisons (cherté du loyer, déguerpissement, problèmes), le néo-citadin réussira à s'offrir un lot ou un demi-lot à la périphérie et très loin de la ville. L'acquisition d'une parcelle constitue l'avant dernier stade du parcours urbain d'un citadin ayant fondé une famille et ayant stabilisé ses revenus. Le dernier stade consiste à mobiliser les moyens financiers à travers les prêts bancaires, pour entamer la construction. La lourdeur des dépenses à engager explique qu'un temps assez long s'écoule entre l'acquisition de la parcelle et l'amorce de la construction. Il est donc évident que le citadin togolais ne vit et ne jure que par le rêve d'être propriétaire de maison un jour pour qu'on dise de lui qu'il est dans sa propre concession.

Pour comprendre cet attachement au domicile privé, il est important d'en rechercher les causes.

2 – Un phénomène qui s'explique par plusieurs raisons

a – la libéralisation des pratiques foncières et l'absence totale de politique de logement

Le premier facteur qu'il faut avancer est la libéralisation des pratiques foncières et l'absence totale de politique de logement.

Les terrains à bâtir ne sont pas attribués par les autorités parce que justement la terre n'appartient pas à l'État au Togo. Seules les familles et les collectivités jouissent du droit de propriétaires coutumiers et ont le monopole de la vente des terrains. Y. Marguerat (1984) disait :

À Lomé, la propriété privée du sol urbain est un dogme quasi universellement admis ; cette propriété s'acquiert par un achat, qui purge définitivement tous les droits antérieurs possibles ; l'État intervient comme un garant de cette propriété, bien plus que comme un acteur foncier.

Il est reconnu que les collectivités rurales bè⁴ sont les seules détentrices des terres en raison de leur droit de premier occupant. En principe, à l'origine,

⁴ Les Bè sont un groupe de la diaspora Ewé qui fut le premier à s'installer à Lomé. Leur installation remonte probablement au XVII^e siècle et marque la dernière étape d'une longue migration qui débuta avec la fuite de Notsè au milieu du XVII^e siècle.

la terre était un bien indivis inaliénable en milieu bè et ne devrait pas, normalement, faire l'objet d'une commercialisation ou d'une cession définitive. Les membres de la collectivité ne jouissaient que du droit d'usage direct ou indirect. Mais avec les transformations économiques et socio-politiques, combinées avec l'extension rapide de la ville de Lomé, les pratiques foncières des Bè ont subi de profondes mutations, marquées par une aliénation totale de leur patrimoine foncier. Selon Y. Marguerat (1993), l'appropriation foncière individuelle du sol urbain a été faite, à l'origine, par les premiers négociants africains. Ceux-ci, très tôt, surent revendre et louer, jouer sur l'offre et la demande, bref transformer les terrains en une marchandise comme une autre, comme un moyen de gagner de l'argent. Quand l'administration coloniale allemande installa à Lomé sa capitale, en 1897, elle se trouvait donc devant une ville toute constituée, entièrement appropriée. Elle n'a fait qu'entériner⁵ pleinement l'appropriation privée du sol urbain.

Ainsi, les terres au préalable agricoles furent loties et transformées en terrains à bâtir. Jusque dans les années 1980, les lotissements furent effectués de façon anarchique, sans aucun respect des règles de la planification urbaine, avec la complicité des géomètres non agréés par les autorités administratives. L'État était pratiquement absent de la production de l'espace urbain, d'où la rareté des domaines administratifs dans les quartiers des années 1950, 1960, 1970 et la difficulté de les doter d'équipements collectifs. Cette absence de contrôle de l'État a laissé libre cours aux spéculations, aux escroqueries et aux doubles ventes, surtout que la demande a sans cesse été croissante. L'État togolais n'a pas fait d'effort pour constituer juridiquement des réserves foncières comme cela s'est fait dans les grandes villes des pays industrialisés ou même dans certaines villes africaines : cela explique l'absence totale de politiques de logement sociaux.

La communauté internationale est très préoccupée par le défi de l'amélioration du cadre de vie des citoyens. L'ampleur et la gravité des problèmes que pose la croissance urbaine dans le domaine de l'habitat ont conduit les Nations Unies à proclamer l'année 1987, « Année internationale du logement et des sans abris ». Elle avait appelé à l'époque à une mobilisation pour « un habitat saint pour tous jusqu'à l'an 2000 ». C'est pourquoi la Conférence des Nations Unies sur les Établissements Humains (Habitat II) qui s'est déroulé à Istanbul en juin 1996, a mis en lumière l'immense défi que constitue la croissance explosive des villes et a réclamé « un abri décent pour tous ». Douze ans après, la situation demeure toujours catastrophique surtout dans les métropoles africaines. Actuellement, des centaines de milliers

⁵ L'administration coloniale avait explicitement pour rôle d'inscrire les droits de chacun dans un grand livre, afin d'éviter les conflits à propos des terres.

de citoyens à Lomé habitent dans des conditions si précaires que leur vie et leur santé sont constamment menacées.

Certes, l'Agence d'Équipement des Terrains Urbains (AGETU), créée en 1977, avait pour rôle de procéder à des lotissements viabilisés et de les vendre à des particuliers et sociétés immobilières pour la construction des logements destinés à la location et à la vente. Mais elle a été dissoute il y a quelques années pour cause d'inefficacité. La Société Immobilière Togolaise (SITO) a réussi quand même, à son niveau, à mettre en place un habitat planifié ou cités, constitué de logements très modernes clé à main habités par des cadres, des hommes d'affaires et des riches. Il est évident que ces villas luxueuses ne répondent pas aux objectifs sociaux d'un Habitat à Loyer Modéré (HLM) pour tous parce qu'elles sont trop chères et donc inaccessibles à la majorité de la population (50 000 Fcfa/mois pour la location et 15 à 20 000 000 Fcfa pour la vente). Il n'y a donc aucune opération de viabilisation, aucune initiative en matière de restructuration urbaine et aucune tentative de développement d'un habitat subventionné à destination des classes moyennes à l'instar de l'habitat économique à Dakar et Abidjan. Il ne reste aux populations qu'une seule alternative : se livrer, d'une part, à l'auto-construction en confiant leur chantier à des tâcherons et maçons, pour ceux qui ont un peu de moyens et, d'autre part, envahir les zones *non aedificandi* pour construire des bidonvilles pour les plus démunis. Comme il n'y a plus d'espaces en ville à cause de la saturation de tous les quartiers dans le centre-ville, les nouveaux acquéreurs, pressés d'avoir leurs propres maisons à tout prix, sont obligés de se rabattre sur la périphérie (quartiers Adidogomè, Sanguéra, Zongo, Atiéguou,...), parfois sur des sites inondables dont les lots ont une faible valeur marchande. Ils y construisent en désordre, sans titre foncier ni permis de construire, mettant ainsi leur vie en danger et violant systématiquement les réserves administratives et les emprises des infrastructures urbaines.

b – La disponibilité et l'accessibilité des terrains urbains à la périphérie

Le deuxième facteur est la disponibilité et l'accessibilité facile des terrains urbains à la périphérie. Ces nouveaux tissus multiples gagnés sur l'espace rural, où se sont massivement construites des maisons individuelles, sont appelés « espaces périurbains ». G. Bauer et J.M. Roux (1976) ont consacré à ce phénomène le terme de « rurbanisation », entendu comme le résultat du « redéploiement et de la dissémination des villes dans l'espace ». Dans leur définition, ils mettent l'accent sur l'apport d'une population nouvelle dans un espace rural proche d'un centre urbain. Cette zone rurale se caractérise par la subsistance d'un espace non urbanisé.

C'est donc dire que l'espace périurbain est le support des logements individuels pour ceux qui n'ont pas de moyens pour acquérir des terrains en ville, parce que la liberté du marché foncier détenu par les propriétaires coutumiers et l'abondance des terrains périphériques facilitent l'acquisition des parcelles sans tracasseries administratives. Déjà à partir de 1970, le centre-ville saturé et débordé ne pouvait plus satisfaire toutes les demandes d'installation, d'autant plus que le niveau des prix des lots déjà viabilisés dépassait de loin le pouvoir d'achat des travailleurs à revenu moyen ou faible. La seule alternative pour eux était de se rabattre sur les zones rurales périurbaines pour pouvoir acquérir des terrains à bâtir à un prix abordable sur le plateau. Selon M. Diallo (1983),

le plateau de Tokoin, rural et peu peuplé, était occupé par des collectivités Ewé de Bè qui pratiquaient une agriculture vivrière d'autoconsommation. Après 1970, le vieux noyau urbain de Lomé a atteint un tel degré de compression humaine qu'il a fallu conquérir les grands espaces situés au nord de la ville.

À partir de 1970, on achetait donc une portion de terrain rural sur ce plateau, on en faisait un lot urbain et on y construisait sa maison pour résider pour toujours. Selon le même auteur, près de 88 % des habitants, en 1983, vivant dans la périphérie étaient issus de l'agglomération urbaine de Lomé. L'espace urbanisé depuis 1980 a continué inexorablement de pénétrer les zones rurales sous la pression de la demande de terrains à bâtir, sans aucun contrôle des pouvoirs publics. D. Felly (1986) dans « Les pratiques foncières face à l'urbanisation dans la région maritime du Togo » a présenté quelques cas des pratiques foncières à Lomé. Il explique que c'est le passage de l'état des terres agricoles à l'état des terres urbaines constructibles qui a fait naître des conflits fonciers de tout genre, entraînant l'extension anarchique de la ville de Lomé entre 1970 et 1980.

Quartiers	Année de création	Prix du lot en Fcfa
Djidjilé	1983-85	100 à 500 000
Totsi	1983-85	100 à 500 000
Gblékomè	1982-84	100 à 500 000
Kégué	1980-82	100 à 500 000
Adidogomè	1980-82	90 à 500 000
Anfamé	1985-87	100 à 500 000
Kanyikopé	1985-87	90 à 500 000
Agoyè Assiyéyé	1990-92	100 à 1000 000
Sanguéra	1992-94	100 à 500 000

(Sources: Dziwonou, 2000 et nos enquêtes de terrain).

Tableau 1 – Prix des lots dans certains quartiers créés à partir de 1980

L'analyse du tableau 1 montre que jusqu'en 1990, les prix pratiqués étaient pratiquement les mêmes dans tous les quartiers périphériques. Au début des années 1970, à la suite des premiers lotissements, les terrains se vendaient à 150 Fcfa/m², soit 90 000 Fcfa le lot à Djidjolé, Hédzranawoè, Bè Klikamè, Agbanlépédogan etc. Après cette période d'abondance des terrains, ces prix bas vont rapidement monter à la fin de la décennie 1970 pour atteindre 500 000 Fcfa le lot de 600 m². Tous ces prix peuvent être considérés comme étant très abordables lorsqu'on sait qu'avoir accès aussi facilement à un terrain à bâtir dans plusieurs grandes villes africaines est très difficile parce que le droit d'attribution des parcelles appartient à l'État. Une recherche faite par N. Konlani, en 2005, sur la rurbanisation de Sanguéra a révélé que plus de 57 % des personnes ont déclaré s'être installées dans cette localité parce que les terrains étaient abondants et à des prix très abordables. Ce sont les mêmes modalités qui ont favorisé la création des banlieues périphériques des quartiers nord-ouest, nord-est et est où les prix pratiqués jusqu'en 1990 se situaient encore entre 500 000 Fcfa et 1000 000 Fcfa le lot, selon leur position par rapport au centre-ville. Ce n'est qu'à partir de l'an 2000 que les prix ont commencé à flamber, atteignant des niveaux qui dépassent largement les capacités des personnes à revenus faibles.

Aujourd'hui, à cause de la forte spéculation foncière et de la revente des lots dans la commune, les populations démunies éprouvent d'énormes difficultés à réaliser leur rêve d'être propriétaire de maison. Il faut pouvoir déboursier entre 2 et 6 millions de Fcfa pour obtenir un demi-lot et plus de 10 000 000 de Fcfa, pour un lot entier localisé dans un périmètre urbain déjà viabilisé. À cette allure, les moins nantis, soucieux d'habiter leur maison un jour, se sentent exclus comme l'affirmait A. Durand-Lasserve (1996) :

la proportion de la population exclue des marchés fonciers et des logements formels varie énormément d'une région à une autre et d'une ville à une autre. Mais on peut compter en moyenne 40 % au niveau mondial, et entre 15% à 70% de la population urbaine des pays en voie de développement.

Pour le cas de Lomé, les exclus sont obligés de se ruer sur les zones périurbaines et rurales non bâties et non loties qui se trouvent géographiquement localisées sur le front urbain et qui seront à terme, intégrées à l'ensemble urbain. Ils ont occupé, dans l'ignorance totale, les zones inondables de la vallée du Zio (quartiers Togblékopé, Zongo, Kélégougan, Atiégo) dont on connaît le degré d'inondabilité et les dégâts inestimables pendant l'hivernage. Tout compte fait, les conditions de site sont peu déterminantes dans le choix et l'achat des parcelles. L'important est d'avoir sa maison quelque part pour estimer avoir réalisé son rêve. Le développement des lotissements anarchiques depuis les années 1960 a institué la maison individuelle comme modèle d'habitat togolais au détriment des logements sociaux.

c – Des raisons psychologiques

Enfin, les raisons psychosociologiques sont aussi déterminantes dans l'explication du phénomène « chez-soi » et prennent en compte le statut social et la recherche de l'indépendance. Avoir sa maison au Togo est un symbole de réussite sociale et d'indépendance. S'acheter un terrain pour bâtir sa maison est un besoin impératif parce que

le modèle social togolais impose à chacun de fonder sa maison familiale, (Les villes du Togo..., 1984),

pour ne plus dépendre des locations. Le désir d'avoir sa propre maison est une idée si profondément ancrée dans la mentalité du Togolais qu'il est devenu une fin en soi. Le premier objectif à atteindre lorsqu'on commence à travailler au Togo est de s'acheter d'abord une parcelle en ville, quel que soit le site dans lequel elle se trouve. Travailler jusqu'à sa retraite sans avoir construit une petite maison pour sa famille est un signe d'échec social et de vie inutile. C'est pourquoi rares sont les classes moyennes qui s'achètent des véhicules d'occasion pour les déplacements familiaux avant d'avoir construit. Selon la conception que le Togolais moyen a de la vie urbaine, il est inconcevable de s'acheter une voiture sans avoir un « chez » pour la garer en toute sécurité.

C'est fondamentalement la raison pour laquelle la classe moyenne préfère se déplacer provisoirement au moyen des deux roues avant de penser plus tard à l'achat de la voiture qui intervient, généralement, vers la retraite, après la construction de la maison. (Guézéré, 2008).

En tout cas posséder une maison est une conception intégrée à la culture togolaise à telle enseigne que certains chefs de ménage sont prêts à affamer la famille pour assouvir leur ambition. Près de 93 % des personnes allochtones du quartier Sanguéra sont chez eux après avoir vécu pendant longtemps en location (Konlani, 2005).

Le déménagement dans sa propre maison donne un grand sentiment d'indépendance, de liberté et de tranquillité, qu'on ressent lorsqu'on considère les conditions de vie en location. En effet, les locataires subissent régulièrement la loi des propriétaires qui augmentent anarchiquement, sans préavis, les montants des loyers à cause de la crise socio-politique des années 1990 et du phénomène de la vie chère d'aujourd'hui. Les propriétaires des maisons sont toujours en position de force pour loger les plus solvables. À cela s'ajoutent les problèmes de la dégradation des conditions d'hygiène et de la promiscuité. Dans chaque concession à Lomé, près de cinq à dix ménages, voire plus, partagent la même cour et utilisent les mêmes installations sanitaires qui sont parfois dans un état de dégradation incroyable. Cette vie communautaire de plusieurs ethnies d'origines diverses alimente en permanence des conflits qui

ne sont pas de nature à favoriser la cohésion sociale au sein des concessions. Le calme et la tranquillité sont des denrées rares dans l'univers des locataires. En outre, la possibilité de repos dans les quartiers populaires et périphériques est faible à cause des bruits assourdissants des bars, des débits de boissons et des rues qui inondent l'atmosphère de nuit comme de jour. Mais le vacarme entretenu dans les maisons à locataires, à travers les bagarres, les cris, les pleurs des enfants et les bruits des ustensiles de cuisine, rend la vie très désagréable pour les voisins.

Toutes ces raisons créent chez les chefs de ménage le désir ardent d'avoir leur propre maison à la périphérie à tout prix pour se libérer des humiliations quotidiennes et des bisbilles. Cette pratique de la mobilité résidentielle à Lomé, illustrée par les changements de résidence des chefs de ménage à travers la ville et leur installation définitive à la périphérie, est aussi fréquente dans certaines grandes villes africaines. Dans une étude sur la croissance périphérique et la mobilité résidentielle à Kinshasa, A. Ramazani (1993) a suivi la mobilité résidentielle de 5 191 chefs de ménages à travers l'espace kinois depuis leur arrivée dans la ville jusqu'à leur installation à la périphérie. Selon cette étude, 33,4 % des chefs de ménages de Kinshasa-Est ont justifié leur migration vers les extensions périphériques par le désir de devenir propriétaires et 31,4 % à cause de la cherté du loyer. P. Vennetier (1989) note aussi que 90 % des acheteurs de parcelles dans la zone périurbaine de Cotonou sont domiciliés dans les districts urbains qu'ils cherchent à quitter.

Quelle que soit la ville considérée en Afrique noire, il apparaît que le nouveau venu connaît une instabilité résidentielle dans la ville pendant au moins une dizaine d'années avant d'accéder au logement dont il est propriétaire. Mais le cas de Lomé est plus pathétique parce que les citoyens, rejetés par la ville, acceptent de vivre sans aucune infrastructure urbaine, pourvu qu'ils soient propriétaires de leurs logements.

III – Gestion foncière et conditions de construction des maisons

La question des productions foncière et immobilière a été rarement traitée en tant que telle dans les pays du Tiers-Monde jusqu'à la fin des années 1960 (Durand-Lasserve, 1986). Ce n'est qu'au début des années 1970, selon le même auteur, que commencent à être réalisées les premières études systématiques relatives aux conditions de production et d'affectation du sol et du logement, études qui confirment l'existence d'une crise du logement d'une dimension sans précédent, qui touche surtout les grandes villes d'Afrique. Cette troisième

partie porte sur le fonctionnement du marché foncier et les conditions de l'autoproduction des logements à Lomé.

1 – Une législation très permissive en matière d'urbanisme

À Lomé, le marché foncier fonctionne en toute liberté et ce malgré la législation foncière en vigueur. En principe, l'État devait organiser et promouvoir la production de l'espace urbain à travers l'établissement de lotissements. Mais dans la réalité, ce sont les possesseurs fonciers coutumiers, premiers occupants ruraux bè, chefs de quartier et chefs traditionnels, qui sont devenus les véritables promoteurs lotisseurs de l'offre de terrain à bâtir. C'est donc en raison de l'insuffisance et de la rareté des lotissements officiels que les citoyens demandeurs de terrains se tournent vers ces marchés fonciers coutumiers. Très souvent, les emprises publiques font l'objet d'occupation anarchique en violation flagrante de la législation foncière. La non application des textes réglementaires et juridiques et le laxisme des services chargés du contrôle de l'urbanisation permettent à ces possesseurs fonciers coutumiers de continuer à distribuer et à vendre des terrains à la périphérie. Et pourtant, un cadre réglementaire d'urbanisme existe et précise clairement les normes et les conditions dans lesquels on doit construire en respectant le plan d'urbanisme. Le principal instrument juridique réglementant la construction est le Décret n° 67-228 du 24 octobre 1967 relatif à l'urbanisme et au permis de construire dans une agglomération. D'abord, il est fait obligation à toute personne ayant acquis une parcelle de faire établir son titre foncier, qui a le double intérêt de protéger l'acquéreur contre d'éventuelles contestations et par conséquent de lui permettre d'obtenir des prêts auprès des institutions financières. En réalité, cette démarche permet à l'acquéreur de figurer sur le cadastre qui représente et identifie sans ambiguïté la propriété foncière. Comme le disait Y. Dziwonou (2007),

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.

Mais obtenir un titre foncier au Togo est un véritable parcours du combattant parce que non seulement l'acquéreur doit, pour l'ensemble des démarches, dépenser plus de 35 % de la valeur vénale du terrain, mais aussi doit attendre pendant plusieurs années à cause de la lenteur administrative. La procédure étant très pénible, les autorités sont moins regardantes et plusieurs acquéreurs ne s'aventurent même pas dans leur établissement. Ils se contentent juste du contrat de vente visé par la mairie et, dans le meilleur des cas, du certificat administratif. À Hédzranawoè par exemple, un des plus

vastes quartiers périphériques de Lomé, le nombre de parcelles ayant un titre foncier représente 10 % de l'ensemble des terrains achetés (Gam, 1991). En conséquence, la configuration du parcellaire en périphérie et dans les franges rurales présente des situations préjudiciables à l'identification des parcelles et à leur rattachement au registre de propriété. Il est évident que ne pas avoir un titre foncier signifie qu'on peut aussi construire dans la transgression des réglementations d'urbanisme sans obtention du permis de construire.

En effet, selon l'article 7 du Décret mentionné,

aucune construction ne peut être élevée sur un terrain impropre à la construction, non stabilisé, soumis à l'érosion, inondable ou insalubre.

Toute construction devrait normalement être localisée en fonction de son affectation dans la zone prévue à cet effet par le plan d'urbanisme. Le permis de construire est en principe obligatoire selon l'article 26 du même texte qui stipule :

Quiconque veut édifier une construction dans une agglomération est tenue d'avoir un plan d'urbanisme et doit, au préalable, demander un permis de construire...

Comme son obtention est liée à celle d'un titre foncier, aucune importance ne lui est accordée par les bâtisseurs de la périphérie dont plusieurs ignorent même son existence. Les travaux de construction non réglementaires se déroulent donc impunément dans les zones non constructibles.

2 – Des maisons basées sur l'auto-construction

Comme l'occupation de l'espace ne respecte pas les normes de l'urbanisme, l'initiative des constructions à la périphérie est entièrement laissée aux populations sans aucune intervention de l'État ni de la municipalité. Lomé se caractérise par l'absence totale de politique sociale du logement à l'endroit des couches de population à revenu faible. Les rares interventions de l'État concernent la promotion publique de résidences somptueuses pour les catégories socioprofessionnelles les plus solvables. On peut citer au passage la cité de l'OUA, la cité de l'Avenir, la résidence de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS), la résidence SITO occupées par les nantis. Faute de production de logements sociaux et devant l'impossibilité de l'État à prendre des mesures spécifiques d'aide à la construction, c'est l'initiative individuelle qui permet à la plupart des citoyens, à la suite d'efforts considérables, de construire leur logement. On parle ainsi d'auto-construction ou auto-production pour désigner l'investissement des avoirs monétaires par un particulier dans la production d'un logement destiné à son usage personnel.

À Lomé, la construction des maisons des moins nantis est un acte libre et est assurée par le propriétaire lui-même. Très peu s'appuient sur des entreprises privées et des cabinets d'architecte. L'auto-production prédomine avec l'utilisation d'ouvriers tâcherons indépendants. Selon K. Gam (1991) par exemple, elle est la plus sollicitée dans l'immobilier, à près de 96 % des constructions à Hédzranawoè, et est à l'origine de la majorité des maisons déjà construites ou en construction à Lomé. Il y a lieu de relever une nuance qui existe entre auto-production et auto-construction dans le contexte togolais. Les auto-constructeurs sont les individus qui construisent une partie ou la totalité leur propre logement avec de la main- d'œuvre familiale. Les maisons se trouvent généralement sur des terrains périphériques, parfois occupés illégalement. L'auto-construction se caractérise ainsi par la présence et la participation active du propriétaire sur le chantier pour assurer une bonne utilisation des ressources financières existantes. Un tel contrôle réduit les gaspillages, les vols de matériaux et les surfacturations des achats de matériaux de construction par un tâcheron livré à lui-même. Bref, l'autopromotion immobilière fait du propriétaire un acteur actif de la production du logement en ce sens que ce dernier assure plusieurs fonctions essentielles pour le bon déroulement du chantier. D'abord, il intervient dans la conception du plan de sa maison, soit en le réalisant lui-même, soit en faisant appel à des dessinateurs, à des géomètres et à des tâcherons. Les architectes, aux honoraires très élevés, sont très peu consultés sauf dans le cas des grands immeubles, des maisons à étage et des villas luxueuses appartenant aux nantis et aux hommes d'affaires.

Pour la construction de la maison confiée à un particulier, il est rare que l'entière responsabilité du chantier lui soit confiée. Le propriétaire-constructeur joue le rôle de maître d'ouvrage et approvisionne le chantier en matériaux et parfois en matériel. Dans 70 % des cas, le propriétaire lui-même s'occupe de l'achat des matériaux de construction après avis du tâcheron et se charge de leur livraison sur le chantier (Gam, 1991). Le tâcheron est payé à la tâche en fonction du rythme d'avancement des travaux, selon un contrat verbal passé avec le propriétaire. D'ailleurs, rares sont les maisons dont les travaux de construction s'achèvent en bloc en un temps record, à cause de l'insuffisance des ressources disponibles. C'est là l'inconvénient majeur de l'autopromotion individuelle, le peu d'argent disponible après l'achat du terrain étant consacré à la fabrication des parpaings et à l'édification des fondations. Il faut attendre encore trois à quatre ans pour contracter un deuxième prêt pour pouvoir continuer les travaux. Lorsque le bâtisseur n'a pas accès aux prêts immobiliers et ne doit compter que sur ses propres économies, les rythmes de construction deviennent très lents avec des interruptions fréquentes et des durées de construction atteignant cinq à dix ans. Dans ces conditions, le propriétaire et sa famille occupent la maison inachevée, quitte à assurer sa finition après et à la brancher plus tard aux réseaux électrique, d'eau ou à d'autres réseaux.

Tout compte fait, l'habitat individuel à Lomé, loin d'être un habitat planifié, est un habitat spontané et sous-équipé à cause de l'incapacité des pouvoirs publics à aménager convenablement l'espace urbain. Il explique en grande partie l'absence de ségrégation sociale. Les prix d'achat étant bas et à peu près égaux sur tous les fronts de l'urbanisation, il n'y a pas eu de ségrégation par le pouvoir d'achat, d'où ce mélange des classes sociales partout dans Lomé, qui étonne si fort le voyageur habitué aux stricts clivages des grandes villes africaines (Marguerat, 1993). Il faut, cependant, noter que si les riches et les pauvres achètent dans les mêmes lieux, ils ne construisent pas au même rythme. Les belles maisons sont achevées beaucoup plus vite. Elles sont donc proportionnellement nombreuses dans les quartiers périphériques, au milieu des chantiers inachevés. En tout cas l'architecture des belles maisons populaires est originale, chacune étant l'expression unique de la réussite d'un individu qui tient à marquer sa singularité. Dans ces différents quartiers de la périphérie, les rues sommairement aménagées et mal entretenues sont sans rigoles ni caniveaux et reçoivent toutes les eaux de pluies et les eaux usées. Plusieurs parcelles, clôturées ou non, sont soit des champs de maïs et de manioc, soit des terrains vagues servant de dépotoirs et de lieu d'aisance public où pullulent mouches et moustiques. Dans un contexte d'urbanisation anarchique pareil, la ville ne peut que s'étendre indéfiniment sur fond de pauvreté en absorbant les villages environnants, en réduisant les surfaces agricoles et en rendant difficiles les conditions de vie et de déplacements des citadins.

IV – Les effets de la quête du « chez-soi » sur la dynamique spatiale

L'auto-production des logements est, pour le moment, le seul moyen permettant aux Loméens d'avoir un logement urbain. Mais elle est à l'origine des quartiers dits spontanés aux conditions de vie difficiles et qui confèrent à l'urbanisation de Lomé son caractère anarchique.

1 – Un phénomène à l'origine de l'urbanisation anarchique

La course au terrain pour bâtir sa propre maison explique la spéculation foncière, la sous-occupation du sol, les constructions désordonnées et la création de nouveaux quartiers de plus en plus éloignés de la ville. Elle explique aussi la présence de nombreuses parcelles non bâties dans l'agglomération. C'est pourquoi d'après Y. Marguerat (1986),

Lomé est une ville dont l'espace urbain a été toujours produit par ses habitants

qui ont toute la latitude d'organiser leur cadre de vie à leur manière, ce qui se traduit par une extension démesurée de la ville.

C'est dans sa partie septentrionale que la ville connaît une croissance spectaculaire. Son extension se fait avec une vitesse de croisière et justifie la prolifération des nouveaux quartiers à l'Est et au Nord-ouest. Le front d'urbanisation qui évolue à vive allure vers le Nord-ouest, le long de la route de Kpalimé, a déjà dépassé Avénou, Soviéépé et Adidogomè. Au-delà du marché d'Adidogomè, les maisons sont éparpillées dans les champs jusqu'à Sanguéra. Au nord de la ville, la jonction est faite entre Lomé et Agoènyivé où l'espace bâti est plus ou moins dense et seule la vallée inondable de Zio est encore vide au niveau de Togblékopé et de Kélégougan. L'occupation de l'espace compris entre la route de Kpalimé et celle d'Atakpamé est presque effective même s'il ne s'agit pour le moment que d'un vaste domaine de champs de maïs en plein chantier de constructions inachevées. Amadahomé, Anomé, Avédji, Vakpossito, Apédokoe, Zossimé, Logopé, Koshigan, Sogbossito, Fiove, Kove, Adokpokopé, Atigan Kopé, etc. constituent quelques-uns de la pléiade de quartiers des années 1990-2000 qui occupent anarchiquement la zone nord-ouest. Mais malheureusement, une grande partie de cet espace, du fait des pratiques foncières privées n'impliquant pas l'État, est construite sans viabilisation ni infrastructure de base, et il serait incroyable d'imaginer ce à quoi ressembleraient les déplacements des populations dans ces quartiers sans les taxis motos.

En ce qui concerne l'extension vers l'Est, le long de la route d'Aného, le constat est le même. L'espace bâti a largement dépassé la zone portuaire. Baguida et Adamavokopé connaissent une urbanisation massive. Au-delà de ces quartiers, des lotissements sont déjà réalisés jusqu'à Avépozo, Agbata et Agodéké et on s'inquiète déjà des longues distances à parcourir pour atteindre la ville. Ainsi, l'extension de Lomé et la périurbanisation sont marquées aujourd'hui par la création de nouveaux quartiers qui couvrent des milliers d'hectares. De 1 000 ha en 1960, la superficie de Lomé est passée de 6 000 ha en 1980 et à 20 000 en 2000. Aujourd'hui, elle serait au-delà de 35 000 ha. Seul un recensement général de la population, suivi d'un nouveau découpage administratif, permettra de donner avec exactitude la superficie de Lomé et de situer ses vraies limites.

Le processus de développement de Lomé a donc été, dans une très grande partie, « non contrôlé par les pouvoirs publics » et est le résultat d'une production « par le bas ». Il s'est fait par un étalement horizontal et de vastes zones d'urbanisation spontanée sont venues se greffer à l'ancien noyau urbain hérité de l'époque coloniale, conférant ainsi à Lomé le statut de ville dévoreuse d'espace comme le sont toutes les grandes agglomérations africaines. Alors

que dans les pays développés, le processus d'urbanisation s'est étalé sur plus d'un siècle et a ainsi permis que se mettent progressivement en place les équipements sociaux collectifs et les infrastructures de communication, ce processus s'est plutôt déroulé sur un laps de temps très court à un rythme brutal dans les pays africains sans aucune structure d'accueil. Dans le cas typique de Lomé, non seulement il a été anarchique mais aussi il s'est caractérisé par un faible niveau d'équipement en services publics et en offres de transport. Dans toutes les extensions périphériques, les réseaux de voirie canalisant les flux de déplacement font défaut alors que le rayonnement d'une ville ne s'étend plus loin dans l'espace que lorsqu'elle est bien desservie par un réseau de voies de communication dense et viable. Très embryonnaire, la voirie est dominée par un ensemble de pistes et de sentiers qui s'entremêlent dans un espace inadapté aux taxis collectifs. Les quelques rues principales connectées aux voies aménagées sont difficilement carrossables en saison pluvieuse et jouent mal leur rôle de voie de désenclavement. Ni goudronnées, ni revêtues, ensablées, défoncées et inondées, ce sont là quelques caractéristiques du mauvais état de ces rues très redoutables pour les taxis collectifs. Seuls les taxis motos et les deux roues individuels arrivent à assurer le déplacement des habitants. Dans l'ensemble des quartiers périurbains, les équipements socio-collectifs sont insuffisants, voire inexistant, ce qui compromet le cadre de vie des populations.

2 – Une auto-construction qui rime avec l'inexistence des services urbains

Les infrastructures urbaines sont des éléments vitaux d'une ville, et constituent en même temps, des indicateurs de son développement économique. Mais malheureusement, tout comme les autres villes des pays en voie de développement, la ville de Lomé connaît un manque chronique, à la fois quantitatif et qualitatif, de ces éléments essentiels à cause de l'urbanisation anarchique et de l'auto-production des logements. La plupart des quartiers périphériques de Lomé sont dépourvus des équipements et des infrastructures nécessaires tels que les réseaux de voirie, d'eau, de drainage, d'électricité, et du système de collecte des ordures ménagères. Les difficultés de drainage des eaux pluviales justifient la fréquence des inondations en saison d'hivernage et à ce titre, les ravages causés par les inondations de juillet 2008 dans les quartiers de Togblékopé, Agoènyivé, Attiégu, Adakpamé, etc., sont évocateurs.

On peut ajouter à cela l'insuffisance d'équipements publics, principalement les écoles et les centres sanitaires. Bien entendu, les situations sont très variables d'un quartier à un autre, et les différences observées par rapport aux autres villes des pays développés paraissent énormes. La vie quotidienne

des citadins est considérablement affectée par ce manque d'infrastructures, notamment pour tous les quartiers périphériques sous intégrés. Seuls les quartiers de la commune bénéficient des commodités minimales en matière d'approvisionnement en eau potable, en électricité, en réseau d'assainissement et en voirie. La situation est donc très alarmante pour les habitants des nouveaux quartiers périphériques qui sont laissés à eux-mêmes parce que les extensions des voies et réseaux d'approvisionnement divers n'existent pas encore. Les nouveaux propriétaires aisés ont trouvé la solution de se grouper pour préfinancer les réseaux d'eau ou d'électricité sur lesquels se branchent ensuite les moins fortunés, qui auraient été incapables de les financer à eux seuls. Au cas où il n'y a pas de nantis dans le quartier, la formule retenue pour accéder à l'électrification du quartier est l'auto-financement sur cotisation, à raison de 200 000 Fcfa par propriétaire. Tous ceux qui arriveront dans le quartier avant un délai de 5 ans devraient obligatoirement acquitter cette cotisation avant tout branchement. C'est ainsi que depuis 1970 jusqu'à aujourd'hui, l'urbanisation de Lomé s'est faite pratiquement dans les périphéries sans intervention publique avec des résultats décevants marqués par l'insuffisance des réserves foncières, de trop faibles densités, le branchement anarchique au réseau électrique dénommé « toiles d'araignée⁶ » et surtout l'occupation des sites inondables.

Même si l'on met en évidence des raisons variées expliquant cette situation telles que les raisons politiques, il est bien évident que les raisons financières et économiques sont les principales dans la plupart des cas. Mais il faut aussi évoquer l'absence d'une politique claire sur la gestion des infrastructures de l'État, le manque de personnel qualifié, de matériel et d'équipements, l'incapacité des autorités concernées à gérer le développement urbain et à l'absence de contrôle et de suivi quotidien des rares projets exécutés. La préoccupation actuelle est la recherche des solutions pour améliorer la situation en mettant à la disposition des populations ces infrastructures urbaines en quantité et en qualité, pour satisfaire leurs besoins minimaux. Depuis janvier 2009, un grand projet d'aménagement de voirie et d'assainissement de la ville de Lomé est en cours de réalisation avec l'aide des bailleurs de fonds et nous estimons qu'il pourra changer l'image physique de cette ville qui a besoin de se moderniser. Mais malheureusement, les quartiers sous-intégrés situés à la périphérie, ne sont pas vraiment concernés et la fin du calvaire des populations qui les occupent n'est pas pour aujourd'hui.

6 Réseau d'enchevêtrement désordonné des fils électriques qui structurent l'espace aérien de Lomé à cause de multiples branchements sauvages et anarchiques à partir de quelques abonnés légaux. Le phénomène est observable aussi bien dans la ville que dans les quartiers périphériques de Lomé et laisse impuissants les pouvoirs publics qui sont conscients de l'urbanisation anarchique et de toutes ses conséquences.

3 – Une urbanisation défavorable aux déplacements des citadins

L'accès aux maisons situées dans les quartiers périurbains est un véritable problème en raison de leur enclavement ; or, le transport des marchandises et des personnes est un service sans lequel la ville ne pourrait vivre et échanger. Se rendre chaque matin au centre-ville de Lomé est obligatoire pour les populations parce que l'essentiel des activités économiques et administratives y sont concentrées. La masse ouvrière, les petits fonctionnaires, et les travailleurs du secteur informel rejetés à la périphérie, doivent effectuer de nombreux déplacements en utilisant les transports artisanaux. Le problème de l'accessibilité des maisons enclavées se pose avec acuité dans la mesure où la plupart des rues non revêtues sont des voies de sable ou de terre fréquemment inondées en saison de pluie. Seuls les maisons et les quartiers périphériques situés dans le prolongement des pénétrantes et des principales artères peuvent bénéficier de la desserte des taxis collectifs. Mais l'efficacité des taxis collectifs est tellement limitée aux rues aménagées que plusieurs quartiers périurbains enclavés et éloignés des axes routiers n'ont rien d'autre que le taxi moto, seul moyen capable de sortir les habitants de l'isolement. C'est un mode de transport bien adapté aux espaces périurbains et ruraux. Son rôle se joue surtout au niveau des zones de rupture de charge en ce sens qu'il est un excellent mode de rabattement chargé, d'une part, de conduire les passagers des quartiers périphériques enclavés vers les grands carrefours et les routes bitumées et, d'autre part, de les déposer directement dans les zones d'habitation à partir des points d'arrêt et de stationnement des taxis collectifs (Guézéré, 2008). L'ensemble de nombreux et vastes quartiers de faible densité est une illustration éloquente de l'urbanisation diffuse en tâche d'huile sans voirie. La capacité des taxis motos à assurer exclusivement la mobilité dans ces quartiers a fait dire que

les taxis motos ne sont pas à l'origine de l'urbanisation, mais accompagnent bien l'étalement urbain. (Guézéré, 2008).

En se déployant dans un large périmètre urbain, ils augmentent l'accessibilité des usagers à un espace beaucoup plus important qui va au-delà de la ville intra-muros.

En définitive, disons que la quête du domicile personnel favorise une urbanisation sur des espaces beaucoup plus vastes et est responsable d'un habitat plus dispersé à très faible densité. Les motos privées, les bicyclettes et surtout les taxis motos sont les seuls moyens de transport qui s'adaptent à cette urbanisation anarchique parce qu'ils pénètrent partout et se déploient aussi bien en zones loties qu'en zones non loties.

4 – Disparition des espaces agricoles

L'urbanisation nécessite beaucoup d'espace, ce qui exige souvent la conversion d'espaces ruraux et agricoles énormes de manière formelle ou informelle, en espaces urbains. Le même phénomène est observable à Lomé où sous la pression de la demande de terrain à bâtir sa propre maison, l'espace urbanisé continue toujours à pénétrer les zones rurales. Le front d'urbanisation qui évolue rapidement vers l'Est, le Nord et le Nord-ouest a déjà enjambé les cantons de Sanguéra, de Togblékopé et d'Avépozo où les maisons sont éparpillées dans les champs. La conséquence immédiate du morcellement et de la vente des terrains ruraux est la régression des superficies cultivées. L'analyse faite par N. Konlani (2005) sur les mutations foncières à Sanguéra, montre que la rurbanisation est un facteur important de la réduction de la taille des exploitations agricoles. Plus de 41 % des autochtones qu'il a interrogés ont affirmé disposer d'exploitations agricoles de plus d'un hectare avant la rurbanisation, contre seulement 8 % qui déclarent avoir la même superficie aujourd'hui. Le problème de la régression des terres agricoles et celui du devenir de l'agriculture dans cette zone rurale proche de Lomé se pose sérieusement d'autant plus qu'avant 1990, 87 % des 29 km² de l'espace étaient exclusivement consacrés aux activités agricoles. Mais l'afflux massif des populations à Lomé en quête de leur « chez » dans cette zone d'extension nord-ouest de Lomé a grignoté ce village qui est entrain de se transformer petit à petit en espace urbanisé. Lorsqu'on déduit la surface occupée par les citadins de la superficie totale du terroir, seul 30 % des terres, soit 9 km² sont encore disponibles pour l'agriculture. De façon générale, la pression démographique que connaît la préfecture du Golfe avec le poids de Lomé limite dangereusement la production agricole des cantons de la périphérie du Golfe.

Les impacts négatifs, physiques et socio-économiques de cette urbanisation galopante sont importants, et concernent à la fois les zones urbaines et rurales. La mobilisation massive des paysans et des agriculteurs engendre des problèmes socio-économiques et psychologiques énormes. Il en résulte aussi une pollution de l'environnement, vu qu'une partie importante de cette conversion est illégale et non planifiée. Nous avons montré comment les équipements nécessaires ne sont pas mis en place sur ces vastes espaces récupérés dans les zones rurales. La demande d'investissement est tellement importante pour la réalisation des infrastructures et équipements nécessaires qu'elle est souvent en dehors de la capacité financière de la municipalité et de l'État. À l'allure actuelle, la ville de Lomé affrontera des problèmes majeurs et variés comme, le manque de terrains, les problèmes de marchés fonciers, l'inflation, les crises environnementales, qui résulteront de cette urbanisation galopante.

*

Au terme de notre analyse, il ressort que Lomé est le prototype d'une ville à urbanisation anarchique et non contrôlée par les pouvoirs publics. Les autorités sont incapables de fournir des logements sociaux en qualité et en quantité suffisante. De plus, les promoteurs sont encore peu nombreux voire inexistantes. C'est pourquoi la liberté donnée aux populations d'investir elles-mêmes dans le logement selon le principe de l'auto-construction, a fini par instaurer un grand désordre dans l'occupation de l'espace. En raison du laisser-aller et en l'absence d'une planification urbaine opérationnelle, il s'est développé dans la capitale, le phénomène généralisé de la course au « chez-soi », où tout Loméen est animé du désir ardent d'acquérir un terrain pour construire sa propre maison. Comme au Togo la terre n'appartient pas à l'État, les acquéreurs s'adressent aux collectivités locales et aux communautés rurales des périphéries avec la complicité de géomètres et dessinateurs formés sur le tas. La périphérie de Lomé est caractérisée, non seulement par la multiplication d'espaces clôturés non bâtis, mais aussi par l'inexistence d'opération de viabilisation, d'initiatives en matière de restructuration urbaine, de tentatives de développement d'un habitat subventionné à destination des classes moyennes et de politique de transport urbain. C'est cette urbanisation non planifiée et non contrôlée qui a entraîné un étalement horizontal exagéré de l'espace urbain.

Pour arrêter ce désordre, la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), créée depuis 1981, doit absolument faire respecter le plan d'urbanisme. Avec la création de cette institution, Y. Marguerat (1986) avait estimé que

l'expansion de Lomé ne pourra plus se faire dans l'anarchie sympathique des décennies écoulées : le spontanéisme urbain est possible entre 100 000 et 300 000 habitants ; il n'est plus concevable entre 500 000 et un million d'habitants.

Son rôle est de contrôler les lotissements que font les propriétaires coutumiers. Elle doit s'assurer que ces lotissements s'effectuent dans le respect des normes qui veulent que 50 % de l'espace à lotir reviennent à l'État pour les besoins des infrastructures urbaines. Malheureusement, faute de moyens logistiques et humains, les actions de la DGUH sont encore insuffisantes et inefficaces sur le terrain. Dans plusieurs quartiers périphériques, des lotissements anarchiques et clandestins se poursuivent encore et mettent souvent les autorités devant le fait accompli. Les grands perdants, en fait, sont les acquéreurs qui, faute de titre foncier et de certificat administratif, s'exposent à l'expropriation publique et aux furieuses contestations de certaines collectivités dont les terrains ont été achetés sur fond de litige.

Il est clair que le libre jeu des pratiques foncières compromet toutes les tentatives de planification urbaine dont une ville millionnaire, comme Lomé, ne peut pas se passer. La solution dont a besoin l'agglomération loméenne pour son développement urbain harmonieux figure déjà dans le Décret n° 67-228 relatif à l'urbanisme et au permis de construire. Certes, le Togo a la mauvaise réputation de faire de beaux textes, en matière de transport et d'urbanisme, qui ne sont jamais appliqués. Mais face aux cris de détresse des populations des quartiers spontanés, victimes des inondations et de multiples problèmes d'équipements sociaux collectifs et d'infrastructure routières, l'État doit prendre ses responsabilités pour un meilleur devenir de notre capitale. La DGUH doit faire appliquer le plan d'urbanisme et s'engager dans la construction des logements sociaux. Elle doit pouvoir mettre en place le plan cadastral qui est d'une grande utilité dans les politiques de régularisation foncière en périphérie et dans l'exécution des travaux d'aménagement urbain. C'est le seul outil qui permettra aux pouvoirs publics de dresser l'inventaire des domaines public et privé, de contrôler les zones à lotir, à viabiliser et de surveiller l'évolution du bâti. Il est donc certain que les solutions aux problèmes de l'habitat et de l'extension anarchique de Lomé passeront par l'interdiction formelle des lotissements clandestins, par une véritable politique de promotions foncière et immobilière et par la viabilisation des quartiers périphériques. C'est à ce prix que le sol urbain pourra être maîtrisé pour que Lomé puisse faire face au défi de la métropolisation et du développement durable.

Bibliographie

A.S.F. - Groupe A.U.I., 1984 - *Les villes du Togo, bilans et perspectives.* : Lomé : Banque mondiale, FAC, PNUD, 393 p.

Bauer G. et Roux J.M., 1976 - *La rurbanisation ou la ville éparpillée.* Paris : éd. du Seuil , 192 p.

Diallo M., 1983 - *La dynamique d'un front d'urbanisation à Lomé (l'exemple de la route de Djagblé).* Cotonou : Mémoire de maîtrise de Géographie, Université du Bénin, 106 p.

Dossier habitat II. *Le Courrier ACP*, Décembre 1996, n° 160, p. 40-68

Durand-Lasserve A., dir., 1986 - *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde, accès au sol et au logement.* Paris : Coll. « Villes et Entreprises », L'Harmattan , 199 p.

—, 1986 - Trois acteurs clés : le propriétaire foncier, le lotisseur et le producteur/promoteur immobilier. Évolution du marché et exclusion des pauvres. In : Durand-Lasserve A., dir. - *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde.* Paris : Coll. « Villes et Entreprises », L'Harmattan , p. 45-109.

—, 1996 - En finir avec l'insécurité. *Vivre Autrement*, série 6, n° 10, p.3-4.

Dziwonou Y., 2007 - En périphérie la brousse est finie. *AHonhon, revue de Géographie de LARDYMES, FLESH*, Lomé, n°1, p. 258-266

Felli D., 1986 - Les pratiques foncières face à l'urbanisation dans la région maritime du Togo. In : Crousse B., Le Bris E. et Le Roy E., eds. - *Espaces disputés en Afrique Noire. Pratiques foncières locales*. Paris : Coll. Hommes et Sociétés, ORSTOM – CNRS, Karthala, p. 347-356.

Gam K., 1994 - *L'habitat dans un quartier périphérique de Lomé: cas de Hédzranawoè*. Cotonou : Mémoire de maîtrise de Géographie, Université du Bénin , 131 p.

Guézéré A., 2008 – « Olévia » (taxi moto) : Acteurs et usager d'un mode de transport artisanal récent à Lomé. Lomé : Thèse de Doctorat de Géographie urbaine, Université de Lomé, 455 p.

Konlani N., 2005 - *Les mutations foncières et les effets socio-économiques et environnementaux induits par la rurbanisation à Sanguéra*. Lomé : Mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Lomé, 137 p.

Marguerat Y., 1981 - *La population des villes du Togo selon le recensement de 1970 : Lomé et ses quartiers*. Lomé : ORSTOM , 53 p.

—, 1984 - Pratiques foncières à Lomé, Togo : Notes sur une recherche en cours et résultats d'une enquête. *Pratiques urbaines* (CEGET-CNRS), Talence, n° 1, p. 13-19 et 21-41.

—, 1986 - *Dynamique sociale et dynamique spatiale d'une capitale africaine: les étapes de la croissance de Lomé*. Cotonou : ORSTOM , 37 p.

—, 1993 - *Dynamique urbaine, jeunesse et histoire au Togo. Articles et Documents (1984-1993)*. Lomé : Coll. « Patrimoines » n°1, Presses de l'Université du Bénin, deuxième édition, 231 p.

—, 1997 - La répartition spatiale de l'emploi moderne à Lomé. In : *Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1897-1997)*. Lomé : Coll. « Patrimoines », Presses de l'Université du Bénin , p. 377-398.

Office de la recherche scientifique et technique outre-mer (ORSTOM), Bondy, 1984 - *Les villes du Togo, Bilans et Perspectives*. Bondy : ORSTOM-IRD, 393 p.

Ramazani A., 1993 - Croissance périphérique et mobilité résidentielle à Kinshasa (Zaïre). In : Vennetier P., dir. - *Villes africaines, Activités et Structures*. Pessac : Coll. Espaces Tropicaux n° 10, CEGET- CNRS , p. 193-205.

Vennetier P., 1989 - Évolution des espaces périurbains à Brazzaville (Congo) et Cotonou (Bénin). In : *La Périurbanisation dans les pays tropicaux*. Talence : Coll. Espaces Tropicaux n° 1, CEGET- CNRS , p. 113-157

Résumé

Le logement est un élément urbain essentiel qui permet de jauger les conditions de vie des populations et le niveau de développement des villes. Il peut être réalisé et possédé de différentes manières soit par des privés individuels soit par des promoteurs privés ou étatiques, soit par des autorités locales de manière formelle ou informelle. À Lomé, c'est plutôt le citoyen qui produit son propre logement parce que les autorités n'ont pas pris de dispositions pour fournir des logements sociaux en qualité et en quantité suffisante. De plus, les promoteurs sont peu nombreux voire inexistants. C'est pourquoi pendant longtemps, la liberté a été donnée aux populations d'investir elles-mêmes dans le logement selon le principe de l'auto-construction, ce qui a instauré un grand désordre dans l'occupation de l'espace urbain. En raison du laisser-aller et en l'absence d'une planification urbaine opérationnelle, il s'est développé, dans cette capitale, le phénomène généralisé de la course au « chez-soi » où tout Loméen est animé du désir ardent d'acquérir un terrain pour construire sa propre maison d'habitation. Avoir sa maison à Lomé est prestigieux d'autant plus que la capitale attire tout le monde et sert de lieu de refuge aux membres de famille et aux amis qui sont de passage. Comment devient-on propriétaire de maison à Lomé et quels sont les motifs qui poussent les citoyens à avoir leur propre maison ? Les réponses à ces questions nous permettront de dégager les raisons de cet engouement de l'auto-production des logements et d'en tirer les conséquences sur les conditions de vie des Loméens et sur l'urbanisation anarchique non contrôlée par les pouvoirs publics.

Mots clés : Togo, Lomé, capitale, logement, espace urbain, auto-construction, dynamique spatiale, maison privée.

Abstract

An obsession with private house in Lomé town : what impact on spatial dynamics ?

Private housing is an essential urban element which makes it possible to measure the living conditions of the populations and the level of urban development. It can be carried out and be had various manners either by the private individual ones or by private or official promoters, or by local authorities in a formal or abstract way. In Lomé town, it is rather the townsman who produces his own housing because the authorities did not make provisions to provide social housing in quality and sufficient quantity. Moreover, the promoters are very few even non-existent. This is why for a long time, freedom was given to the populations to invest itself in housing according to the principle of self construction, which founded a great disorder in the occupation of urban space. Because of carelessness and in the absence of an operational city planning, it developed, in this capital, the generalized phenomenon of the race to the « home » where any Loméan is animated burning desire to acquire a ground to build its own dwelling house. To have its private house in Lomé is more prestigious more especially as the capital attracts everyone and is used as place of refuge to the members of family

and to the friends who are of passage. How does one become owner from house in Lomé and which are the reasons which push the townsmen to have their own house ? The answers to these questions will enable us to release the reasons of this passion of the self production of the residences and to draw the conclusions from them on the living conditions from the Lomé inhabitants and on the anarchistic urbanization not controlled by the authorities.

Key words : *Togo, Lomé, capitale, private housing, urban space, self construction, space dynamics, private house, Lomé.*