

LE CAPITALISME PERVERTI
OU
CENT ANS DE PRODUCTION DE L'ESPACE URBAIN A LOME

Yves MARGUERAT
Géographe
Centre ORSTOM de Lomé

La singularité des pratiques foncières à Lomé - l'absence presque complète de spéculation sur les terrains et la cohabitation dans tous les quartiers des riches et des pauvres - ne peut s'expliquer sans en suivre le déroulement historique, depuis les origines de la ville.

Longtemps, la côte où s'élève aujourd'hui la capitale du Togo fut délaissée par les marchands, beaucoup plus attirés par les Côtes de l'Or (actuel Ghana) et des Esclaves (actuel Bénin), où ils furent bientôt suivis par les administrations coloniales (les Anglais succédèrent aux Danois dès 1850 dans le delta de la Volta, jusqu'à l'actuel poste frontière ghanéen d'Aflao).

C'est précisément de ce vide qu'est née Lomé, vers 1875, comme centre de commerce libre à proximité (3 km) de la côte sous contrôle anglais, mais hors de celui-ci, dans ce qui était alors un no man's land colonial, c'est-à-dire, en termes modernes, un "paradis fiscal". D'où la croissance rapide d'un pôle commercial majeur, d'importation pour la redistribution vers l'hinterland (en 1884, alors que les autres ports de la côte exportent beaucoup plus qu'ils n'importent, Lomé est le seul à avoir deux fois plus d'importations que d'exportations). Affluèrent donc les négociants originaires de l'ouest, surtout des petites villes voisines (actuellement ghanéennes) - mais aussi de beaucoup plus loin (Libéria, Sierra Leone) -, puis de l'est (Auélio, Ouidah, Porto Novo, Lagos). Dès le début des années 1880, vinrent s'y implanter à leur tour des compagnies commerciales européennes (allemandes et anglaises surtout).

C'est dire que la ville de Lomé a été fondée par des étrangers. Les autochtones (implantés depuis le XVII^e siècle) n'y avaient fait qu'

une courte incursion et s'étaient ensuite installés de l'autre côté du cordon littoral, sur les bords de la lagune, y fondant les villages de Bè et d'Amoutivé, et exploitaient les riches sols du plateau de Tokoin. Ils tournaient donc le dos à la mer, et, tout d'abord, ne s'intéressaient pas à la ville débutante, dont ils vendirent le sol en toute propriété aux étrangers (1). Ce n'est qu'à la fin du siècle qu'ils se réservèrent de vastes surfaces dans les quartiers qui s'urbanisaient pour les lotir ensuite - pratique qui dura un bon demi-siècle et leur permit, dans le domaine foncier, de rattraper le temps perdu par rapport aux étrangers.

Les Allemands annexèrent la côte en 1884 et constituèrent le territoire du Togo en une quinzaine d'années. En 1897, ils choisirent d'implanter leur capitale à Lomé, sans toucher à la ville des marchands, noirs et blancs (2). Ils établirent un vaste "quartier administratif" (150 ha) à l'ouest de l'emprise ferroviaire (qui formait le glacis, sanitaire et militaire, habituel aux plans coloniaux de l'époque). Un plan majestueux donnait l'ampleur nécessaire à la capitale de la "colonie modèle" et fournissait un espace largement suffisant pour toutes les administrations successives, qui sont, aujourd'hui encore, loin d'avoir occupé tout le terrain.

Outre le siège des services administratifs, les Allemands firent de Lomé le centre unique des transports modernes du pays: un wharf, dès 1900, puis, de 1905 à 1911, trois voies ferrées qui drainaient tout le Sud du pays vers la capitale: la "macrocéphalie" typique du Togo trouve là son origine, et Lomé les moteurs de sa croissance. Celle-ci, très rapide, animait un mouvement foncier bouillonnant dans ce qui est aujourd'hui la vieille ville: on achetait, morcellait les parcelles à un rythme effréné, permettant ainsi de fructueuses spéculations (3). Les intérêts privés allemands avaient leur part, mais non dominante: la prépondérance foncière était entre les mains de cette bourgeoisie de commerçants étrangers, qu'une politique de mariages

croisés fusionna en ce qu'on appelle aujourd'hui l'ethnie "mina" - mais il ne faut pas chercher bien profond pour en retrouver les composantes diverses (4) - longtemps le groupe majoritaire de la ville, guidé par ses "notables", dont la fortune reposait autant sur le foncier que sur les activités de commerce, de plantation et de transport.

L'administration française, qui hérita de la ville en 1919, ne modifia pas les données du jeu, même si elle s'efforça de les couler dans le moule de sa propre réglementation (5). Quand elle mit en vente, en 1924-26, les biens allemands privés saisis, compagnies européennes et propriétaires africains s'arrachèrent les lots. Puis, en 1928 - 30, elle morcella certains de ses domaines périphériques (Wrétrivikondji et, surtout, Hanoukopé, entre la vieille ville et la lagune) pour les distribuer à ses fonctionnaires selon le régime de la concession - le seul cas où il fut appliqué à Lomé, alors qu'il a été le mode le plus fréquent d'affectation des sols urbains en Afrique francophone. Surtout, elle entérina l'appropriation par les notables mina ou autochtones (les chefs des villages de Bè et d'Amoutivé, qui surent ne pas être en reste lors du partage) d'immenses propriétés autour de la ville - pratiquement tout l'espace entre la mer et la lagune -, alors consacrées à la culture florissante du cocotier.

Après cette époque "activiste", l'Etat n'interviendra pratiquement plus jusqu'à nos jours dans la production de l'espace urbain: il dispose des superficies nécessaires à ses besoins et laisse une complète liberté d'échanges ailleurs. Actuellement, sa seule volonté est d'essayer de mettre de l'ordre et de l'honnêteté dans les transactions, et de faire respecter les grandes lignes d'évolution définies par le plan d'urbanisme adopté en 1981. Lomé est donc, jusqu'à cette date, une ville qui s'est développée dans une totale spontanéité.

La crise économique des années 1930, très brutale dans un pays dont la prospérité reposait sur les échanges avec l'extérieur, ame-

na un arrêt de l'évolution urbaine jusqu'en 1945. Cette coupure fut sans doute essentielle dans l'histoire des mentalités et des comportements: l'époque de la spéculation foncière stricto sensu - acheter pour revendre avec bénéfice - est révolue. Les pratiques foncières de Lomé acquièrent un caractère très originel, qu'elles vont garder jusqu'en ce début des années 1980 où - semble-t-il - on s'achemine vers le retour à un schéma plus classique.

Quand, après la fin de la seconde guerre mondiale, avec la reprise des échanges et les investissements des plans FIDES, l'expansion urbaine redémarre, le centre-ville ne bouge plus: un sixième à peine des parcelles ont fait depuis l'objet d'une mutation (6). Pourtant l'occupation de l'espace se modifie: la fonction commerciale ne cesse de se développer, débordant des rues les plus proches de l'océan et du Grand marché pour gagner vers l'intérieur, le long des principaux axes routiers du coeur de la ville (non sans laisser, entre les mailles, d'importantes surfaces restées purement résidentielles). Le grand commerce a, depuis deux décennies, beaucoup modernisé son équipement, beaucoup construit; le commerce moyen et petit a multiplié ses implantations... tout ceci sans mutations du foncier. On découvre avec surprise que les compagnies commerciales ne possèdent que la moitié des parcelles qu'elles occupent, et qu'elles ont même, depuis vingt ans, plutôt désinvesti: elles ont vendu à des Togolais les parcelles qui leur restaient éparpillées dans la ville.

Bien qu'une loi de 1960 eût prétendu limiter à neuf ans les baux concédés à des étrangers (sauf autorisation du président de la République), l'essentiel des espaces commerciaux de la ville est loué par la vieille famille mina depuis décennies, voire, dans les cas extrêmes, depuis l'époque allemande (depuis le premier cadastre, qui date de 1896), apparemment sans aucun document officiel depuis près d'un siècle...

A ce régime, les compagnies commerciales - ailleurs principaux moteurs des mutations urbaines dans les centres-villes - trouvent certai-

nement leur compte: pas de capitaux à immobiliser en achat de terrains et, malgré l'absence d'agrément officiels, une pleine garantie de stabilité sans faille (7).

La question est: pourquoi ces commerçants mina, venus d'ailleurs, qui avaient au départ, vis-à-vis de cette terre qui n'était pas la leur, une attitude tout-à-fait marchande, capitaliste (avec reproduction élargie du capital après revente des investissements), ont-ils progressivement gelé le jeu, figé la propriété foncière au point que les mutations deviennent rarissimes: une quarantaine sur les six cents lots du centre-ville depuis l'Indépendance?

Il s'est agi sans doute de l'enracinement de "marchands aventuriers" qui devinrent progressivement des "notables". La terre, de moyen de la richesse, en est devenue le symbole. La maison familiale est maintenant le lieu d'expression sociale des familles, dont la vente est impensable. Dans la période de mutations massives, les propriétaires ont progressivement dispersé leurs avoirs, ou les ont répartis entre leurs héritiers: on arrive à une situation de grand éclatement de la propriété (86% des propriétaires ont un lot unique), où il n'est plus possible de morceller davantage. Il n'y a, pour ainsi dire, plus que des maisons familiales - intangibles. Autant plus intangibles que les vieux notables sont morts depuis longtemps, chargés d'honneurs et d'enfants, laissant un nombre impressionnant d'héritiers: vingt, trente, quarante souvent, plus parfois (le record est de 89). L'héritage restant le plus souvent indivis, un pareil nombre d'ayant-droit est le plus sûr moyen de paralyser toute décision, d'immobiliser définitivement le patrimoine foncier (8).

Cette interprétation "culturelle" est une hypothèse, mais la réalité de ce gel foncier est d'une impressionnante ampleur: dans le centre-ville, 94% des parcelles (résidentielles) que nous avons enquêtées ont été acquises par héritage, contre 6% par achat (toujours anciens).

Cette "non-revente" des lots est également un facteur majeur de la situation foncière du reste de la ville.

On l'a dit, en 1945-47, la ville se réveille, reprend une courbe ascendante qui la conduit à 85 000 habitants en 1960, 190 000 en 1970, 400 000 environ aujourd'hui. Puisque le centre ne bouge pas, c'est par la périphérie que Lomé va se développer: autour du vieux noyau et des anciens villages autochtones tout d'abord; puis la lagune est franchie et le plateau de Tokoin envahi, bientôt submergé: il représente maintenant près de la moitié de la population de la ville. Là les acquisitions de terrains se font par achat direct aux collectivités paysannes.

Croissance spatiale vertigineuse: entre les recensements de 1970 et de 1981, la population de la ville a doublé; sa superficie habitée a triplé (de 2000 ha à 6000 ha bâtis), avec donc une baisse de sa densité moyenne (de 100 hab/ha à 60), correspondant à un léger accroissement dans les anciens quartiers (de 100 à 120) et à des densités très faibles (30 hab/ha, mais parfois bien moins) dans les nouveaux quartiers, grands consommateurs d'espace - il est vrai que les lots moyens sont de 600 m², ce qui est beaucoup plus grand que dans la plupart des villes d'Afrique - d'où, pour les responsables de la ville, de redoutables problèmes d'équipement.

Pour comprendre et mesurer les formes, les rythmes et les modalités de cette croissance, une enquête est en cours par le centre ORSTOM de Lomé, avec le soutien de la Direction de l'Urbanisme, qui vise à couvrir toute la ville, selon un sondage au dixième des parcelles résidentielles (les domaines publics: quartier administratif, casernements, hôpitaux... ne seront pas pris en compte (cf carte 1). Actuellement, fin 1983, 1720 propriétaires de lot ont été enquêtés, dans trente-six quartiers qui représentent 64% de la population de la ville (en gros tout le Centre et l'Ouest, reste à faire le tiers oriental).

Dans notre échantillon, 13,1% des parcelles ont été acquises par héritage (9) et 66,5% par achat direct du propriétaire actuel au détenteur ancien. Seules 7,9% ont été l'objet d'une revente (dont 1,3% bâties); 2,0% procèdent d'une attribution par l'Etat (il s'agit du lotissement d'Hanoukopé et de terrains publics vendus à Wrétrivikondji dans les années 1925-30) ou par le secteur para-public (la Cité de l'Avenir, construite et vendue par la banque Togolaise de Développement aux débuts de l'Indépendance).

Les héritages sont particulièrement nombreux au coeur de la cité (ils y sont quasi-exclusifs) et fort importants dans les vieux villages absorbés par la ville (50% à Bassadji, 56% à Amoutivé). Ils sont également non négligeables à la périphérie, trace des collectivités rurales rattrapées par le front pionnier urbain. Les faits de revente sont surtout sensibles dans l'ouest de la ville (de 13% à 25%). C'est là une zone où les belles propriétés sont plus nombreuses qu'ailleurs et où une certaine spéculation immobilière semble jouer.

Certains terrains lotis dans les années 1948-1958 ont été attribués à l'origine en location - si, du moins, on peut employer ce terme pour désigner une relation fondamentalement sociale entre un "étranger" arrivé dans la ville et un détenteur coutumier qui lui "donne" une parcelle contre des "cadeaux", de nature beaucoup plus symbolique que réelle. En milieu rural, il pouvait s'agir de prestation en travail ou des prémisses des récoltes, destinées à rappeler régulièrement que le premier propriétaire garde sur ce sol un droit éminent (mais non récupérable). En milieu urbain, cette redevance s'est rapidement codifiée: deux ou trois bouteilles d'alcool et une petite somme d'argent (de 500 à 2 000 F CFA). Cette variabilité de sommes de toute façon symboliques est bien le signe que le "contrat" s'établissait au coup par coup entre deux individus de rang inégal, qui se liaient ainsi en fonction de l'"amitié" qu'ils étaient sensés se porter et qui est en fait une relation de clientèle (hommage contre patronage) et non un acte d'échange anonyme. 10,5% des parcelles enquêtées ont été attribuées ainsi. Un peu plus de la moitié (5,5%) ont été rachetées par la suite, surtout dans les années 1970 et n'ont plus d'ambiguïté quant à leur statut. Mais 5% des terrains de

la ville sont toujours en "location" selon ce système, que l'on considérera ici, après vingt ou trente ans d'occupation continue, comme une véritable propriété, mais qui engendre des litiges inextricables: tout s'est passé sans papiers, il y a plusieurs décennies, entre des contractants décédés depuis longtemps (en gros, plus d'un tiers des "loyers" ne sont plus payés depuis des années). Où se trouvent, dans ce genre de situation, le bon droit et l'équité? Ce sont là, en tous cas, pour les quartiers concernés, une source de grandes inquiétudes et de conflits d'autant plus aigus que ces terrains représentent maintenant un énorme capital potentiel.

Les acteurs de ces lotissements sont ceux que nous avons vus apparaître dans l'histoire de la ville. En l'absence de l'Etat, les principaux opérateurs fonciers peuvent se ranger en deux catégories bien distinctes, que l'on appellera, sans trop de soucis de juridisme, "détenteurs coutumiers" et "propriétaires anciens". Les premiers sont les autochtones, d'ethnie ewé, anciennes collectivités de paysans ou de pêcheurs. A la périphérie de la ville, il s'agit actuellement de petites communautés rurales qui lotissent pour leur propre compte, avec l'aide de géomètres privés (souvent véreux), qui se font payer en lots, et se partagent (ou non, si les plus habiles réussissent à accaparer plus que leur dû) le fruit des ventes, quitte à le dilapider rapidement en dépenses ostentatoires ou du moins improductives (10).

Plus près du centre-ville (et surtout de part et d'autre de la lagune), les lotisseurs ont été les vieilles familles d'Amoutivé (toutes plus ou moins étroitement apparentées). Une mention particulière doit être faite de la famille des chefs traditionnels d'Amoutivé (11), reconnus par les autorités coloniales comme chefs du canton de Lomé, et donc investis de pouvoirs officiels - et surtout officieux - qui les hissèrent loin au-dessus de leurs administrés et en firent des opérateurs décisifs du foncier à Lomé, en particulier Jacob Adjallé de 1907 à 1943, Joseph Adjallé de 1943 à 1978. Le décès de ce dernier, il y a cinq ans, a laissé une situation inextricable: un régent (sans droit de succession) gère les

affaires de la chefferie; une multitude d'héritiers présomptifs affirment avoir des droits sur les terres des Adjallé - en particulier sur ce petit millier de parcelles encore en location, pour lesquelles aucun document écrit ne peut fixer le droit exact, ce qui permet toutes les manipulations. D'une assez vague suprématie foncière sur les terres de la collectivité d'Amoutivé, les Adjallé surent jouer pour se faire attribuer dans les formes modernes - celles du titre foncier - une irréfutable propriété: un exemple, le titre foncier n°25, qui a immatriculé en 1924 une propriété de 105 hectares à Nyékonakpoé au profit de Jacob Adjallé comme "lui appartenant de temps immémorial", déjà enregistrée par les Allemands en 1913. Ces chefs qui avaient, à l'origine de la ville, perdu la maîtrise foncière du vieux Lomé, se rattrapèrent rapidement en accaparant des espaces importants aux alentours, ceux qu'ils vendirent (ou louèrent) dans l'après-guerre.

Aux abords de la lagune, les litiges sont avec les "locataires" récalcitrants. Plus au nord, ils ont eu lieu avec les paysans qui occupaient traditionnellement ces terres et les vendirent en toute bonne foi dans les années 1960-65, ignorant qu'un titre foncier en bonne et due forme leur en avait ôté la possibilité quarante ans plus tôt. La solution de ces conflits fut, pratiquement dans tous les cas, que les acquéreurs des terrains se virent obligés de les payer une seconde fois (au prix fort) à celui qui avait le droit écrit pour lui.

Ces terrains contrôlés par les chefs traditionnels d'Amoutivé représentent 17,7% des parcelles enquêtées: la quasi-totalité de celles qui sont toujours en location, les deux tiers de celles qui furent louées puis vendues et le septième des ventes directes (soit respectivement 5,0%, 3,4% et 9,3% de notre échantillon).

Les "propriétaires anciens" sont les membres de la bourgeoisie mina, qui a fondé Lomé. Ils en firent d'abord, on l'a dit, un objet de spéculation foncière très active, qui s'est progressivement ralenti au

début du XX^e siècle, puis pratiquement arrêté. Les descendants de cette bourgeoisie possèdent toujours (à 91%) le Centre Ancien et ont vendu la moitié du Centre Moyen à ses propriétaires actuels.

Autour de la ville ancienne, ces grands notables avaient acquis, dès l'époque allemande ou lors de l'adjudication des anciens biens allemands en 1924-25, des superficies gigantesques, consacrées à l'époque à des plantations de cocotiers. Octaviano Olympio possédait ainsi 70 hectares devenus aujourd'hui le quartier Octaviano Nétimé, et une soixantaine de l'autre côté de la lagune; Timothy Anthony en avait 80 en bord de mer, Henri Mensah de Souza 100 au nord ouest, Augustino de Souza 170 à l'est de la ville (carte 2). Entre la lagune et la mer, la frontière du Ghana et la Zone portuaire, en exceptant la vieille ville et les villages (Bè et Amoutivé), il y a environ 1 100 ha; 765 étaient détenus par six propriétaires, et encore 110 par quatre autres: 80% de l'espace en dix titres fonciers appartenant à la bourgeoisie mina et aussi à la chefferie traditionnelle (12); le chef Aklassou Adéla de Bè s'était arrogé 434 hectares d'un seul coup (le fameux TF 255, dont 176 ha ont été repris par le port), suscitant aujourd'hui, des contestations furieuses de la part d'autres collectivités de Bè et de Kanykopé, qui nient qu'Aklassou ait eu le droit de s'approprier ces terrains il y a deux-tiers de siècle. Le dossier est actuellement entre les mains des autorités politiques, qui en sont visiblement embarrassées, car la violence du conflit est à la mesure de l'enjeu: 4 000 parcelles!

Les propriétaires anciens ont laissé à leurs héritiers 4,5% des parcelles enquêtées; ils en ont vendues 25,9% directement et 1,0% après location (car eux aussi ont pratiqué ce système, à Octaviano Nétimé, Lom Nava et Kpéhénou principalement). Ils sont donc à l'origine de 31,4% des parcelles enquêtées.

Nous pouvons maintenant dresser un tableau synthétique des modes d'acquisition, secteur par secteur.

MODE D'ACQUISITION

Secteurs	Héritiers		Vente directe			Vente après loc.			Toujours en location	Revente (dont bâti)	Etat	
	DC	PA	DC	(dont CT)	PA	DC	(dont CT)	PA				
Centre Ancien	2,9%	91,3%	2,9%	(1,4%)	2,9%							
Centre Moyen		6,8%	17,3%	(9,0%)	47,4%	17,3%	(11,3%)		3,7%	7,5%		
Centre-Nord	20,2%	4,4%	17,5%	(6,8%)	26,6%	13,9%	(9,9%)	4,0%	3,1%	(0,4%)	6,3%	
Sud-Ouest	6,9%	6,1%	24,6%	(11,9%)	45,5%	0,3%		2,3%	14,2%	(2,0%)		
Tokoin Sud	4,8%		45,4%	(20,7%)	10,1%	6,3%	(6,0%)		18,5%	12,0%	(2,4%)	2,9%
Tokoin Nord-Ouest	12,3%		82,5%	(4,2%)						5,2%	(1,4%)	
Tokoin Nord +	14,3%		78,5%							7,1%		
Bè Ouest +		1,4%			93,5%			0,7%		4,4%	(1,4%)	
1 720 parcelles	8,6%	4,5%	40,6%	(9,3%)	25,9%	4,5%	(3,4%)	1,0%				
		13,1%		66,5%			5,5%		5,0%	7,9%	(1,3%)	2,0%

+ = partiel, DC = détenteur coutumier, CT = chef traditionnel, PA = propriétaire ancien

Ville en mosaïque donc, mais au dessin clair: chaque zone a son mode d'appropriation dominant, qui correspond à une période de formation de l'espace urbain: au centre, acquisition puis gel précoce par la bourgeoisie mina; puis lotissement continu par celle-ci des grandes cocoteraies périphériques, pendant que les villages autochtones louaient les terrains qui les entourent (vendus pour de bon une ou deux décennies plus tard); actuellement, mise en vente directe par les collectivités paysannes sur les granges pionnières de l'agglomération.

+++++

Mais quelqu'ait été le mode d'appropriation, le résultat est le même: l'immobilisme foncier, le refus d'une remise en circulation des espaces ruraux devenus lots urbains: 8% de reventes sur l'ensemble de la ville traitée par l'enquête, c'est dérisoire.

Deuxième fait étonnant au premier abord: la faiblesse et l'homogénéité du prix des terrains. Si l'on calcule le coût moyen du mètre carré vendu quartier par quartier aux diverses périodes, en classant celles-ci selon qu'ont été effectués un dixième, un quart, la moitié, les trois-quarts et les neuf-dixièmes du total des ventes, à des dates qui varient évidemment selon la distance par rapport à la vieille ville.

(Voir le tableau page 13).

Le schéma est donc partout le même: démarrage à un prix très bas, croissance lente jusqu'à la saturation du quartier; ce n'est qu'une fois les terrains devenus rares que les prix grimpent en flèche, sans d'ailleurs atteindre des sommets (maxima référés: 7 000 à 8 000 F CFA par m²) bien considérables par rapport aux autres grandes villes africaines, où l'on trouve facilement, dans les quartiers attractifs, des prix cinq à dix fois supérieurs.

Date médiane et prix moyen d'achat par secteur
 (en francs CFA courants 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	1 650
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

C'est évidemment l'abondance des terrains, dans un régime de liberté totale et d'absence d'obstacles naturels, qui explique ces prix bas et stables: il suffisait de s'éloigner de quelques centaines de mètres pour trouver, à la frange extrême du front pionnier, des terrains vacants à un coût abordable, aucun de ces quartiers nouveaux n'étant assez équipé pour perturber la libre concurrence, celle-ci trop vaste pour permettre la spéculation (13). C'est par ces bas prix, accessibles à tous, que s'explique la cohabitation des couches sociales à Lomé: le riche et le pauvre ont acheté côte-à-côte; c'est par la qualité du bâti qu'ils se distinguent ensuite.

Plus surprenant encore, on s'aperçoit que les prix de vente ont été fixés sur de longues périodes et à peu près indépendants de la surface vendue, avec une prédilection marquée pour les chiffres ronds, en particulier la somme de 250 000 F: à Souza Nétimé, ancienne cocoteraie appartenant à une vieille famille mina (et non à la chefferie rurale traditionnelle), sur 119 ventes directes effectuées entre 1956 et 1970, 81 lots (68%) ont été vendus à 250 000 F (dont quelques demi-lots à 125 000), 8 autres entre 240 000 et 260 000 F, 11 à 150 000 F, 11 à 150 000 F, soit 84% des ventes à un prix standard (les autres prix correspondant en général aussi à des chiffres ronds). Les vendeurs ont-ils compensé la permanence des prix par la réduction des surfaces correspondantes? Voici les superficies moyennes par tranches de trois ans, toujours pour 250 000 F.

surface des lots en m ²	Période de vente				
	1956 - 58	59 - 61	62 - 64	65 - 67	68 - 70
Moyenne	602	576	525	557	568
Minimum	318	405	430	452	427
Maximum	820	700	650	660	620

Il y a donc eu une oscillation de la taille moyenne, aboutissant, sur quinze ans, à une réduction des extrêmes autour d'une médiane d'environ 600 m², conçu à Lomé comme le "lot standard" (14). Il n'y a, dans cette évolution, aucun rapport avec l'érosion de la monnaie (15).

C'est là où l'on retrouve les faits culturels, les comportements élaborés dans la première moitié du siècle. Ce que l'on achète - mais on l'achète effectivement, contre une somme d'argent qui purge les droits de l'ancien propriétaire: on est bien, là, sorti de la tradition ancienne -, ce n'est pas un certain nombre de mètres carrés, une valeur mesurable, c'est la possibilité de fonder sa maison familiale, de créer son "chez" (on ne précise pas "moi"), l'obsession de tout chef de famille loméen qui n'y est pas encore arrivé. Alors que l'Abidjanais moyen est volontiers locataire (95% des chefs de famille le sont), Lomé est une ville de propriétaires: 25 000 pour 75 000 ménages, en gros. Le loueur est, en général, un propriétaire qui récupère ainsi une partie de son investissement, en louant quelques pièces de sa construction; le locataire est "un jeune" (ou un étranger), qui n'a pas encore accumulé assez pour devenir propriétaire, ce qui reste pour lui un but dans la vie. Et cette maison, une fois (durement) acquise, on ne la revend évidemment pas.

Le terrain à Lomé, quand, d'espace rural, il se transforme en sol urbain, est d'abord un support social. Il n'est pas valeur marchande, impersonnelle et négociable; il est valeur d'usage. A l'origine, les propriétaires fonciers de Lomé avaient un comportement capitaliste, ne voyant dans les lots que des marchandises comme les autres; en s'enracinant dans la ville, ils sont entrés dans une relation personnalisée avec le sol: à rebours de l'évolution "classique", la valeur marchande s'est transformée en valeur d'usage. C'est en cela que l'on peut parler de perversion du capitalisme, et de création d'un droit foncier populaire, entièrement spontané. Mais ce n'est certes pas le seul exemple où l'on voit la vieille tradition africaine réinterpréter et adapter à son goût les manières du monde moderne.

NOTES

- (1) Le plus ancien document concernant Lomé est un acte de vente d'un terrain en bord de mer, daté de 1877, entre le chef d'Amoutivé et un commerçant de Gold Coast.
- (2) A l'inverse de ce qui s'est passé, par exemple, à Daoula, où ils tentèrent d'expulser les autochtones.
- (3) Deux fois plus de transactions, au Centre ville, entre 1896 et 1914, que de 1914 à nos jours.
- (4) Processus de fusion qui a commencé à Amélio au XVIII^e siècle.
- (5) Décret de 1922 adaptant au Togo la législation de l'AOF de 1906, avec le système des concessions et de l'immatriculation foncière, mais en admettant la valeur juridique du "Grundbuch" allemand, qui reste la base du cadastre actuel.
- (6) Cf. E.H.M. Dioj: "Le Centre-ville de Lomé", ORSTOM, Lomé, 1983, 99 p. multig.
- (7) On trouve seulement des cas - anciens - où les héritiers d'un propriétaire préfèrent liquider leur héritage et vendre la parcelle à la compagnie locataire.
- (8) Et immobilier, ce qui est plus grave car, faute d'un entretien que les héritiers n'arrivent pas à se mettre d'accord pour effectuer, les vieilles maisons se dégradent irrésistiblement.
- (9) Sur plusieurs générations, au point que la mémoire de l'acquisition initiale est perdue: on a compté comme "acheté" le lot hérité d'un père (ou autre parent très proche) qui en avait fait l'achat lui-même.
- (10) Cf. travaux en cours d'Emile LeBris sur certains quartiers périphériques de Lomé.
- (11) A l'est de la ville, situation analogue avec les chefs de Bè.
- (12) Dans quelle mesure étaient-elles authentiquement traditionnelles (et non issues d'un coup de force colonial, ou d'une habile récupération de la force coloniale)? C'est un sujet bien controversé, et pratiquement insoluble: chacun des protagonistes a reconstruit, consciemment ou non, sa version de la tradition orale et les camps paraissent trop tranchés, et depuis trop longtemps, pour qu'on puisse espérer s'y retrouver.
- (13) Actuellement, en ce début des années 1980, apparaissent des blocages naturels.
- (14) Si quelqu'un dit "j'ai deux lots", inutile de préciser: tout le monde sait qu'il a 1 200 m².
- (15) E.H.M. Dioj (op.cit.) a montré qu'au centre-ville, les prix sont pratiquement fixes, en francs constants de 1920 à 1970.