

Les pratiques foncières à LOME

yves MARGUERAT

LES PRATIQUES FONCIERES A LOME

Deuxième synthèse provisoire

Après un an d'enquête, mobilisant jusqu'à six enquêteurs simultanément, l'étude des "pratiques foncières à Lomé" a réuni, pour le moment, 1 720 questionnaires dans 36 quartiers. Ceux-ci couvrent l'ensemble des "secteurs" (on appellera ainsi les groupes homogènes de quartiers) Centre Ancien, Centre Moyen, Centre-Nord, Sud-Ouest, Tokoin Sud et Tokoin Nord-Ouest, une partie de Tokoin Nord et de Bè-Ouest, soit la moitié de la superficie bâtie de la commune de Lomé (1), mais 64 % de sa population. 22 397 personnes ont été dénombrées, qui correspondent à un taux de sondage d'ensemble de 9,5 % (2), et à une moyenne de 13,02 habitants par parcelles : il y a donc dans l'espace enquêté quelque 18 200 parcelles appartenant à des particuliers. Ont été laissés à l'écart les domaines publics (Quartier administratif, Gendarmerie, Camp du RIT, Lycée de Tokoin, CHU, ancien Zongo) ou para-publics (Cité du Bénin de la CNSS) (carte 1).

I - LES MODES D'APPROPRIATION DU SOL URBAIN

a) - Les modalités

Les conclusions de notre première synthèse provisoire (3) sont largement confirmées. Lomé est une ville de propriétés familiales, sans intervention de l'Etat (qui se contente de geler des "réserves administra-

(1) Zone industrielle et portuaire et domaines publics compris. Les retrancher nous conduit à 57 % environ.

(2) Certains quartiers ont été enquêtés de façon plus serrés (16 % dans le Centre Ancien, 11 % dans le Centre-Nord), d'autres moins (7,5 % à Tokoin Nord-Ouest, secteur en pleine construction où il a été particulièrement difficile de trouver les propriétaires). Les résultats globaux ont été recalculés en fonction de ces divergences et homogénéisés.

(3) Note préliminaire sur les pratiques foncières à Lomé, ORSTOM, Lomé, mai 1983, 10 p.

LOME

SECTEURS

Zones hors de l'étude :

- ① Cité de la CNSS
- ② Lycée de Tokoin
- ③ Camp du RIT
- ④ CHU
- ⑤ Camp de la Gendarmerie
- ⑥ Ancien Zongo
- ⑦ Quartier administratif

TOKOIN
NORD-OUEST

TOKOIN
NORD

TOKOIN
EST

TOKOIN
SUD

ZONE INDUSTRIELLE
ET PORTUAIRE

BE
EST

CENTRE
NORD

BE
OUEST

SUD-OUEST

CENTRE
MOYEN

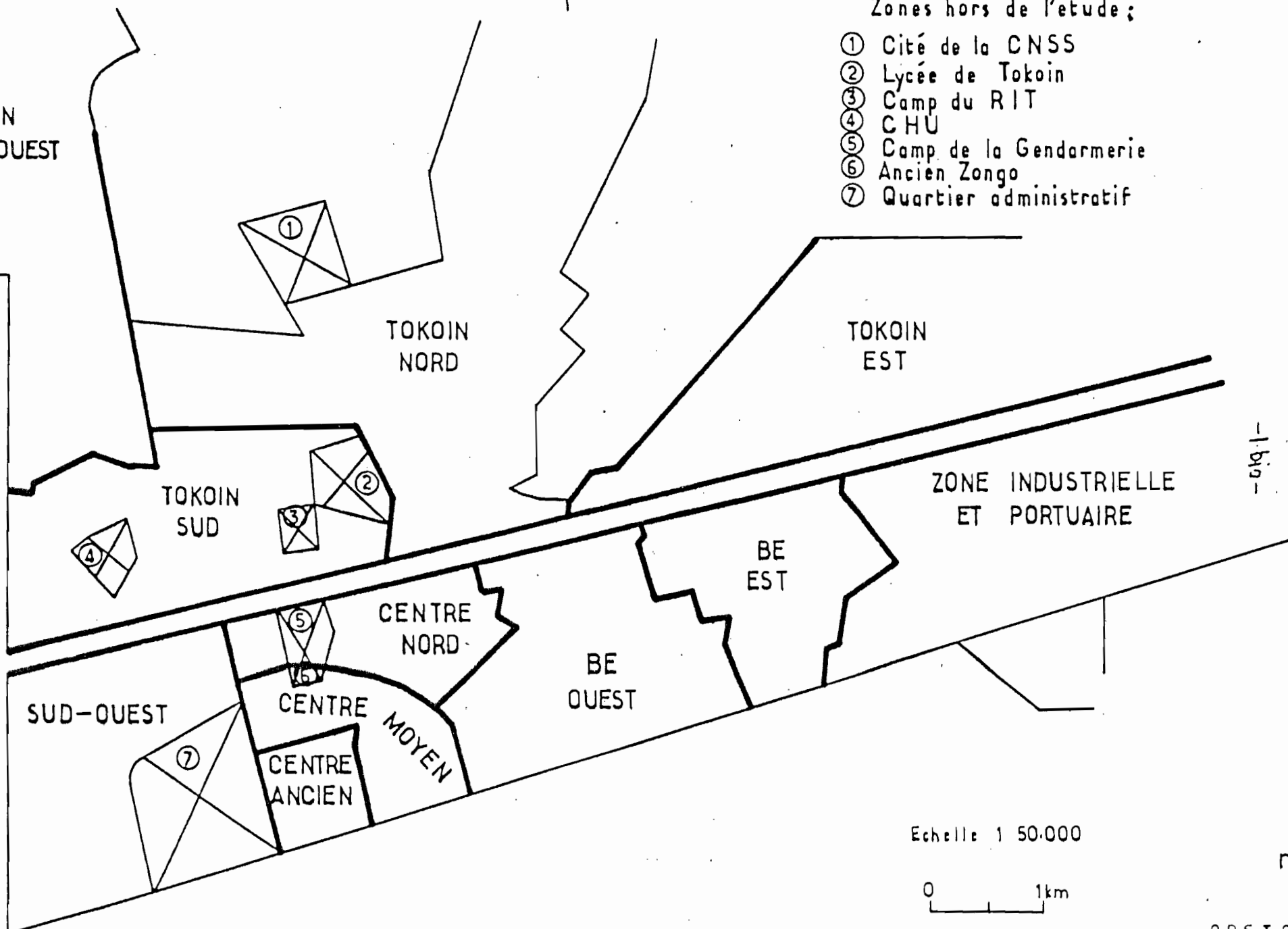
CENTRE
ANCIEN

Echelle 1 50.000

0 1km

n°1

ORSTOM



tives" et de mettre un minimum d'ordre dans la jungle des nouveaux quartiers : il ne prétend ni posséder, ni distribuer lui-même le sol urbain) et avec très peu de spéculation : le but de chacun est d'acquérir la parcelle où il construira sa maison - que l'on ne saurait en aucun cas revendre. Comme la terre est abondante, les prix sont bas, accessibles à tous, à condition de ne pas craindre de s'éloigner vers les franges peu urbanisées (cf. ci-dessous). Il y a donc un mouvement intense de mutations foncières à la périphérie, sur le front de conquête de l'espace urbain (qui a progressé si vite que la superficie de la ville a triplé en une douzaine d'années), et une stabilisation quasi définitive une fois le sol acquis par les citadins.

Dans notre échantillon actuel, 13,1 % des parcelles ont été acquises par héritage (1) 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 vente par l'Etat (il s'agit du lotissement d'Hanoukopé et de terrains publics vendus à Wrétrivikondji dans les années 1925-35) 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 Nord). Ils sont également non négligeables à la périphérie, trace des collectivités rurales rattrapées par le front pionnier urbain (Tamé : 25 %, Klikamé : 27 %). Les faits de revente sont surtout sensibles dans l'ouest de la ville (Kodjoviakopé : 19 % ; Nyékonakpoé : 13 %, Tokoin Hôpital : 16 %, Tokoin Ouest : 25 %). C'est là une zone où les belles propriétés sont plus nombreuses qu'ailleurs et où une certaine spéculation immobilière semble jouer.

Une nouvelle catégorie est apparue : les terrains qui 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 de la cession des

(1) 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.

prémises 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 - plutôt schnapps à l'origine, whisky surtout maintenant, mais le rhum garde des adeptes convaincus - et une petite somme d'argent (de 500 à 2 000 F CFA). A Gbadago, sur soixante contrats connus, 47 % étaient de 2 bouteilles et 500 F, 25 % de 2 bouteilles et 1 000 F, 10 % de 2 bouteilles et 1 500 F, 8 % de 3 bouteilles et 500, 1 000 ou 2 000 F, 5 % de 4 bouteilles et 500 F..., tout ceci établi pour l'essentiel entre les années 1949 et 1958. 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 (presque toutes dans la période 1945-1960 (1)). 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 (carte 3).

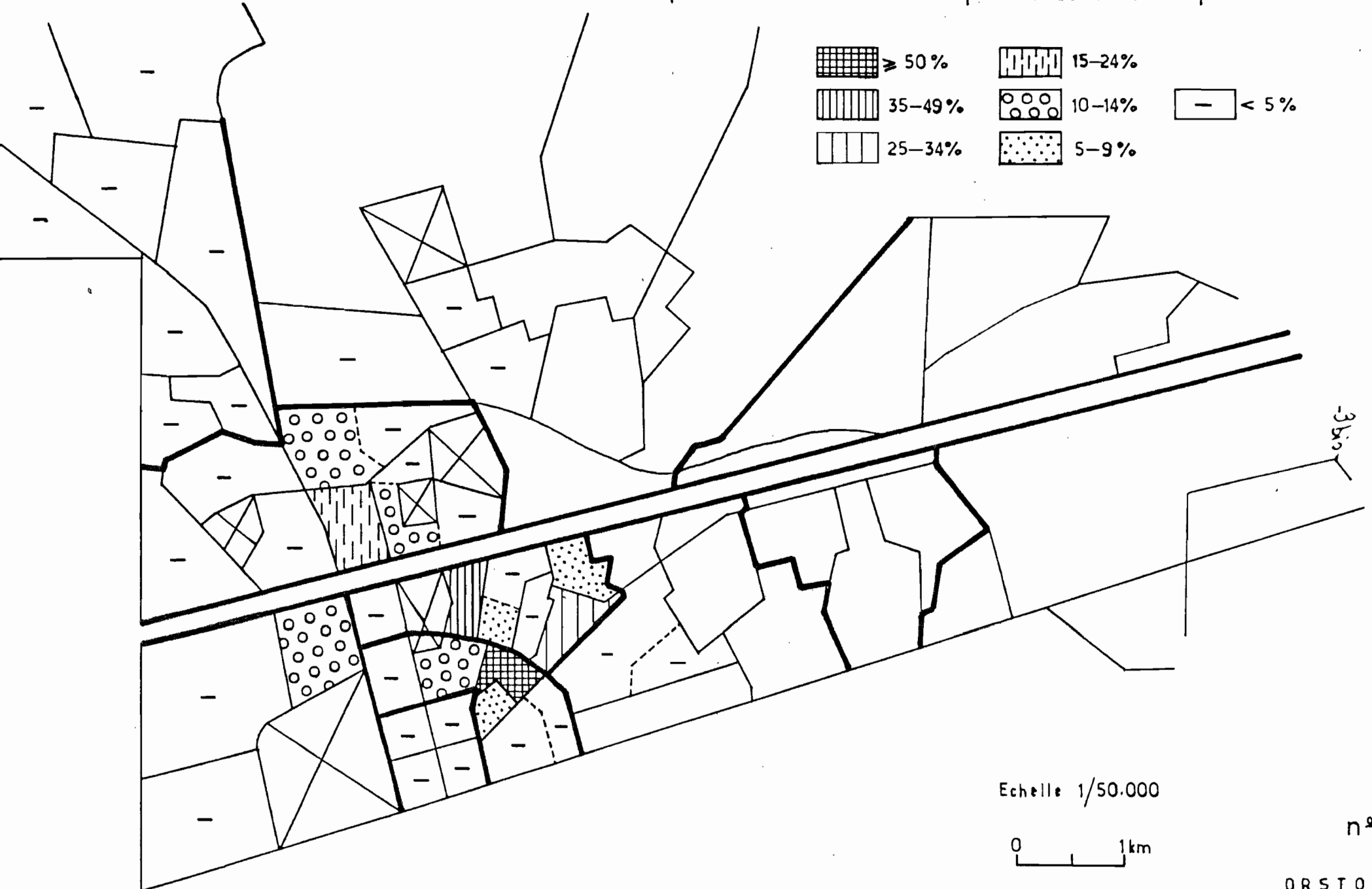
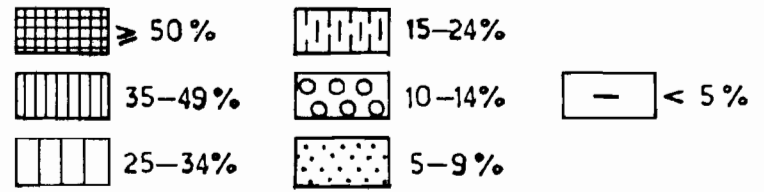
b) - Les acteurs

Les opérateurs fonciers qui ont vendu (ou loué) ces terrains 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 des autochtones, d'ethnie ewé ou (dans le seul Sud-Ouest) anlo. Ce sont les collectivités de paysans ou de pêcheurs qui occupaient l'espace de l'actuelle Lomé depuis, en gros, le XVII^e siècle. A la périphérie de la ville, il s'agit, actuellement, de petites communautés

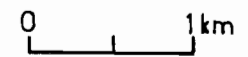
(1) On en trouve datant de l'entre-deux-guerres au centre-ville (Abobokomé, Béniglato). Les plus récents, à Gbadago et Dogbéavou, sont des années 1962-63.

LOME

Proportion de "location puis vente"



Echelle 1/50.000

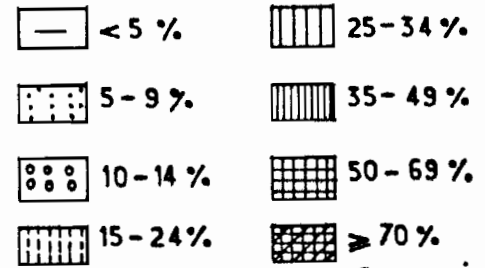


n° 2

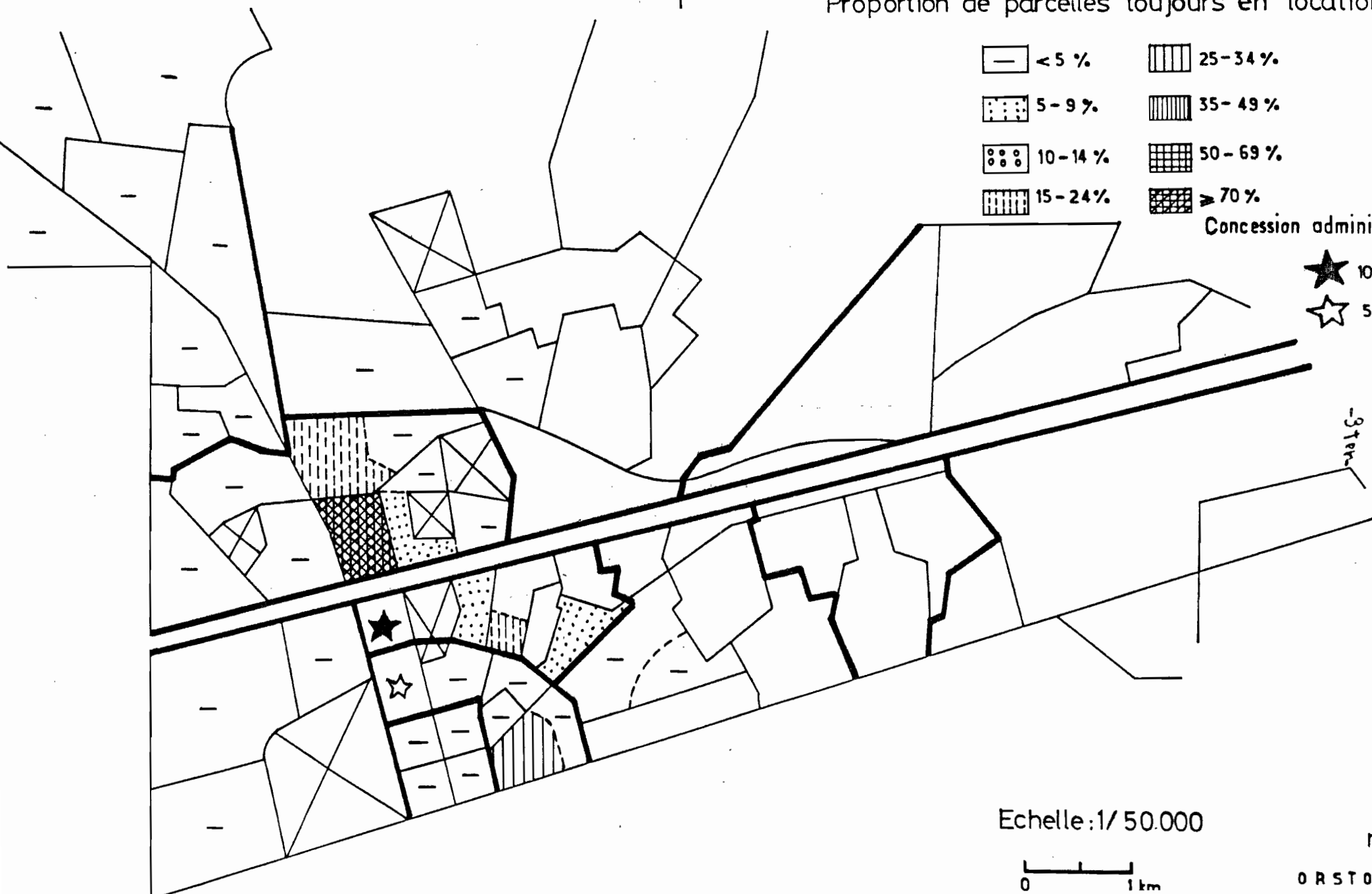
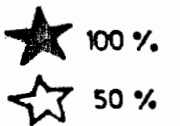
ORSTOM

LOME

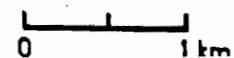
Proportion de parcelles toujours en "location"



Concession administratif



Echelle: 1/ 50.000



n° 3

ORSTOM

rurales qui lotissent pour leur propre compte, avec l'aide de géomètres privés plus souvent qu'avec celui des services officiels (1), 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 (2).

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) : Agegee et Soga, qui furent parmi les premiers vendeurs de terrain du vieux Lomé, Konou, Zankou...

Une mention particulière doit être faite de la famille des chefs traditionnels d'Amoutivé (3), 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 fonciers à Lomé : Ahiallé Dadzié à l'arrivée des Allemands, puis son frère Agbokpui, Jacob Ablam Adjallé Dadzié de 1907 à 1943, Joseph Adjallé Dadzié 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 des uns, toutes les incertitudes des autres. 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. Les Adjallé, qui avaient, à l'origine de la ville, perdu la maîtrise foncière du vieux Lomé (il leur reste tout de même quelques parcelles fort bien situées - souvent sans titre foncier - dans le Centre Ancien), tenaient encore des espaces importants dans le Centre Moyen (à Béniglato et à Adoboukomé), qu'ils vendirent (ou louèrent) dans l'entre-deux-guerres. Surtout ils surent

-
- (1) Dont la ferme volonté est d'avoir maintenant un contrôle sur ces lotissements "sauvages" et d'éliminer les géomètres plus ou moins véreux qui ont multiplié les problèmes.
(2) Cf. travaux en cours d'Emile Le Bris sur certains quartiers périphérique de Lomé.
(3) A l'est de la ville, situation analogue avec les chefs de Bè.

garder la main-mise sur de très vastes zones de l'autre côté de la lagune (1) : tout Gbadago, l'ouest de Dogbéavou, presque tout Solidarité, une bonne partie de Tokoin-Ouest... soit environ 250 hectares. C'est là, en particulier à Gbadago, que Joseph Adjallé a pratiqué le plus sa politique de location, quand la ville, dans les années 1947, se mit à enjambrer la lagune.

Là, les litiges sont avec les "locataires" récalcitrants. Plus au nord (à Tokoin Solidarité, surtout), 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 côtière - dite, pour simplifier, "mina" (2) - qui fonda Lomé dans le dernier quart du XIX^e siècle. Ayant acquis des gens d'Amoutivé (Adjallé, Agegee et Soga) les terrains qui constituent le coeur de la ville, ils en firent, au début, un objet de spéculation foncière très active, chacun achetant, morcelant et revendant à un rythme soutenu, qui s'est progressivement ralenti au début du XX^e siècle, puis pratiquement arrêté. C'est devenu maintenant un "Central Business District" très actif dans le domaine immobilier mais pratiquement sans marché foncier : les mutations de fonction se font par location et non par vente (3). Les descendants de cette bourgeoisie possèdent toujours (à 91 %) le Centre Ancien et ont vendu la moitié du Centre Moyen à ses propriétaires actuels. C'est avec eux qu'a commencé ce surprenant comportement des propriétaires loméens, qui, partis d'une pratique spéculative intense, ont petit à petit arrêté le jeu, à mesure que les patrimoines

(1) Au sud, ils possédaient autrefois les terrains de la Gendarmerie et d'Hanoukopé, et la frange lagunaire d'Octaviano Nétimé.

(2) Composée en fait d'originaires de la Gold Coast, d'Aného, de Ouidah, de Lagos... mais qui ont rapidement fusionnés (en particulier par inter-mariages).

(3) Cf. E.H.M. Diop : "Le centre-ville de Lomé", ORSTOM, Lomé, 1983, 99 p. mult

fonciers s'étaient réduits à une unique parcelle où se dresse la maison familiale, désormais intouchable (1). Ce phénomène de gel est d'ailleurs considérablement aggravé par les habitudes d'indivision des héritages : les grands notables de la première moitié du XX^e siècle (tous grands propriétaires fonciers) ont laissé un nombre impressionnant d'héritiers légalement enregistrés (onze en compte de 20 à 40 ; les familles Adjavon, Adjallé, Apaloo, Toffa et Augustino de Souza de 41 à 47, Aklassou Adèla (de Bè) 58 ; Timothy Anthony 89 !). Mettre d'accord un si grand nombre d'ayant-droit (qui ne cesse de s'accroître à chaque décès) est dans la pratique impossible, ce qui contribue à paralyser les ventes (comme d'ailleurs l'entretien des bâtiments). Il y a donc eu passage progressif d'une valeur marchande à une valeur d'usage, en quelque sorte perversion du capitalisme par la tradition (2).

Autour de la ville ancienne - disons : telle que la délimite le Boulevard circulaire - 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 (3). Octaviano Olympio possédait ainsi 70 hectares devenus aujourd'hui le quartier Octaviano Nétimé et le nord-ouest de Nyékonakpé, et une soixantaine de l'autre côté de la lagune, maintenant Tokoin Hôpital ; Timothy Anthony en avait 80 en bord de mer (actuel Anthony Nétimé, jusqu'au château d'eau de Bè), Henri Mensah de Souza 100 à Kodjoviakopé (4), Augustino de Souza 170 (aujourd'hui Béniglato Est, Souza Nétimé et Bè Centre). Des lots de 10, 20, 30 hectares couvraient tout l'est de la ville, entre les mains de Félicio de Souza et Emmanuel Kotokou Anthony (tout Lom Nava et le gros de Kpéhénou), Johannès Gbényédji (qui a donné son nom à son quartier), Komi Fini, John Amussu Gbenyon, Emmanuel Adjavon, etc... L'actuelle Zone industrielle et portuaire (685 ha expropriés (5) dans les années 1960) avait des parcelles encore plus grandes : six d'entre elles - déjà passablement écornées par les morcellements successifs - couvraient 75 % de la surface. Entre la lagune et la mer, la frontière du Ghana et la Zone portuaire, en exceptant la vieille ville et les villages (Bè, Bassadji et Amoutivé),

(1) 86 % des propriétaires du Centre ville ont une seule parcelle ou deux parcelles contiguës (Diop, p. 37). Les deux-tiers des terrains de ce Centre n'ont pas changé de mains depuis 1914 (ibid., p. 28).

(2) Ce n'est évidemment pas le seul cas où la vieille Afrique a absorbé et réinterprété selon ses valeurs des acquis de la "modernité".

(3) En mina, cocoteraie se dit "nétimé"

(4) Quartier qu'avaient fondé ses ancêtres

(5) Mais la situation n'est toujours pas officiellement réglée, des communautés traditionnelles contestant la validité de ces titres fonciers).

il y a environ 1 100 ha ; 765 étaient détenus par six propriétaires, et encore 110 par quatre autres : 80 % en dix titres fonciers... (cont. 4)

La bourgeoisie citadine des commerçants et des planteurs mina n'y était pas seule ; les chefferies traditionnelles (1) se sont aussi taillé des morceaux gigantesques du gâteau : on a déjà évoqué les 105 ha d'Adjallé à Nyékonakpoé ; le chef Aklassou Adéla de Bè s'était, lui, 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 Kanyikopé 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 bien 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.

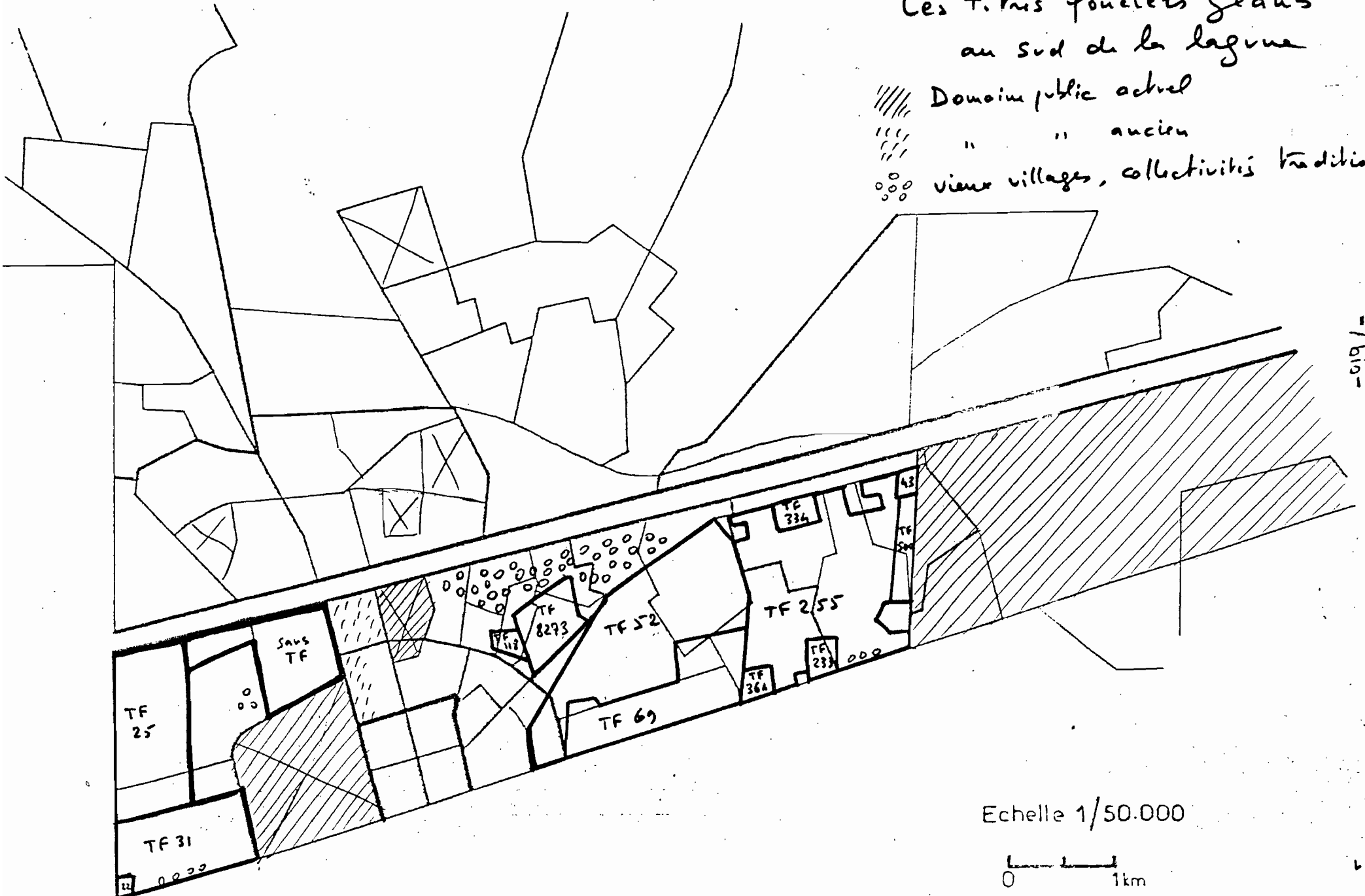
(1) Dans quelle mesure étaient-elles authentiquement traditionnelles (et non issues d'un coup de force colonial, ou d'une habile récupération de la force coloniale) ? C'est un sujet bien controversé, et pratiquement insoluble : chacun des protagonistes a reconstruit, consciemment ou non, sa version de la tradition orale et les camps paraissent trop tranchés, et depuis trop longtemps, pour qu'on puisse espérer s'y retrouver.

LOME

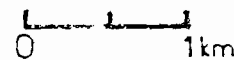
Les titres fonciers géants
au sud de la lagune



- ////// Domaine public actuel
- ||||| " " ancien
- o o o vieux villages, collectivités traditionnelles



Echelle 1/50.000



MODE D'ACQUISITION

	Héritiers		Vente directe		Vente après loc.		Toujours en location	Revente		Etat
	DC	PA	DC	(dont CT)	DC	(dont CT)			(dont bâti)	
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

Les héritiers des propriétaires anciens dominent donc de façon presque exclusive l'ensemble du Centre Ancien, ceux des détenteurs coutumiers restent très importants dans le Centre Nord (majoritaires à Amoutivé Nord et à Bassadji et Tokoin Nord-Ouest (surtout Gbossimé, Akossombo, Klikamé, Batomé...)). Ce sont les propriétaires anciens qui ont vendu le plus au Sud-Ouest (~~hors~~ ^{mais} Nyékonakpoé a gardé de fortes familles traditionnelles) et à Bè Ouest (monopole des de Souza). La part des détenteurs coutumiers est de plus en plus écrasante à mesure que l'on s'approche des marges septentrionales, le poids des Adjallé se manifestant surtout de part et d'autre de la lagune, jusqu'à la limite Solidarité/Gbossimé. Les ventes après location ont surtout concerné le Centre Moyen et le Centre Nord, c'est-à-dire la périphérie des vieux villages. Le fait locatif ne reste important qu'à Gbadago, où il concerne encore 73 % des parcelles. Les reventes ne sont en nombre sensible qu'au Sud-Ouest (notamment Nyékonakpoé - sans doute le quartier à l'histoire foncière la plus complexe) et à Tokoin Sud.

Ville en mosaïque donc, mais dont les modes d'appropriation dominants sont en fait le simple reflet d'une époque. A chaque phase d'extension a correspondu un type de rapport foncier : à l'origine acquisition puis gel par les propriétaires anciens ; puis vente des cocoteraies périphériques ou location des terrains de la périphérie des villages (vendus pour de bon une ou deux décennies plus tard) ; actuellement, vente directe par les collectivités paysannes des franges pionnières de l'agglomération.

II - LES ETAPES DE LA FORMATION DE LA VILLE

Dans le questionnaire utilisé figure, d'une part, la date d'acquisition de la parcelle, d'autre part celle de son occupation effective, ainsi que celles du début et de la fin de la construction du bâtiment principal. Dans les quartiers les plus anciens du Centre, ces dates sont en général perdues, mais un grand nombre de propriétaires y sont nés sur place : 56 % dans le Centre Ancien (dont 73 % de ceux d'Agbadahonou et 74 % de ceux de Kokétimé), avec un âge moyen de 65 ans (70 à Agbadahonou), 25 % à Amoutivé Nord (âge moyen de 62 ans). En général, l'installation se fait dans l'année d'achèvement de la construction, ou la suivante (rarement deux ans plus tard) (1).











Les quartiers en majorité loués ont été, par définition, occupés avant que d'être achetés. Ailleurs, l'écart est de quelques années : une à deux ans entre achat et occupation dans les Centres Moyen et Nord, trois à quatre à Tokoin Sud et Bè Ouest, quatre à six à Tokoin Nord-Ouest et Nord, six à huit dans le Sud-Ouest. Le lien paraît être moins directement avec l'époque de la construction, qu'avec le coût de celles-ci : ces quartiers d'âge moyen (Sud-Ouest) ou très récent (Tokoin Nord-Ouest et Nord) ont beaucoup de belles maisons : ce sont probablement elles, plus longues à achever, qui ont ralenti l'occupation.

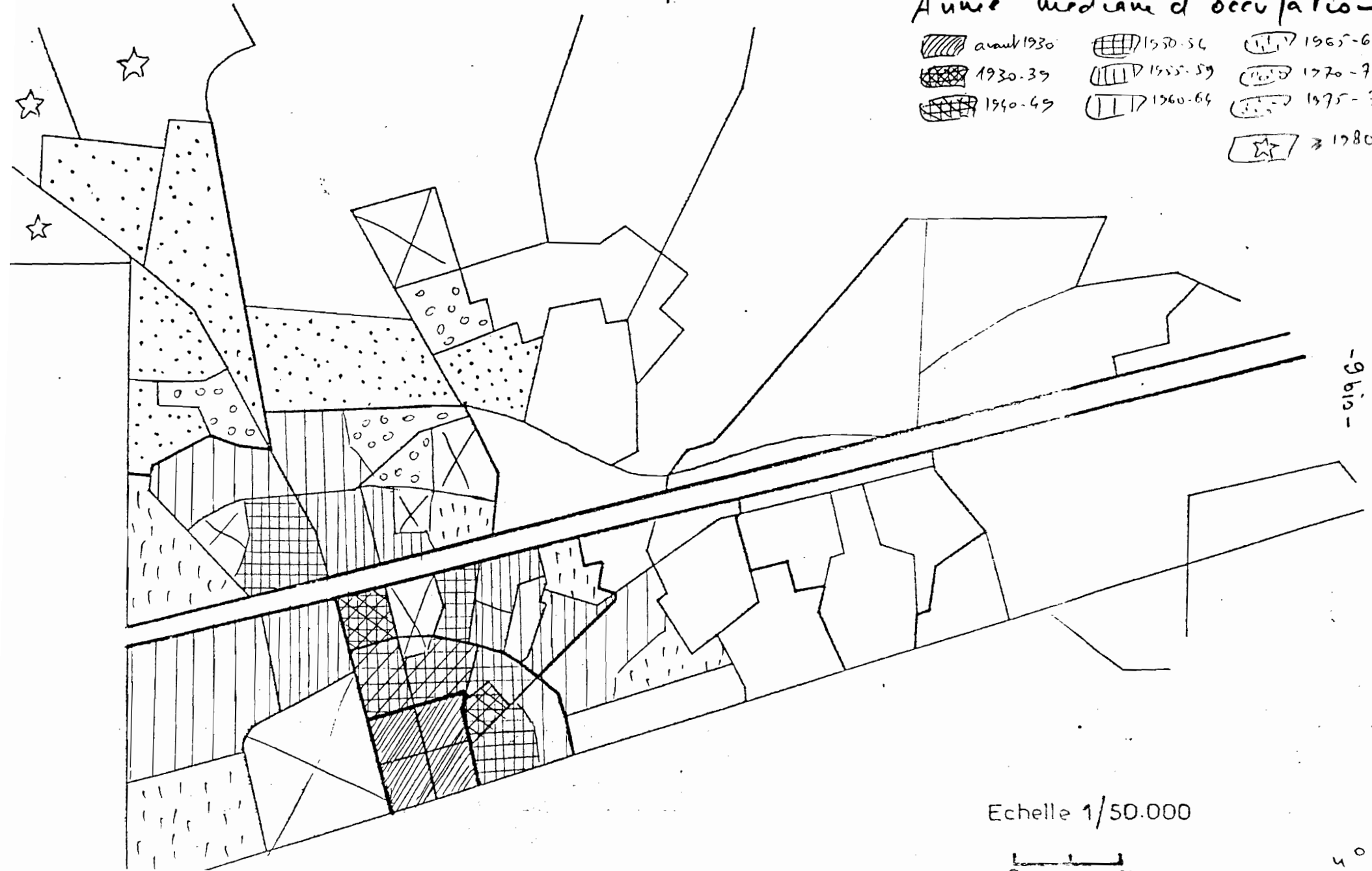
On peut regrouper sur une carte (n° 5) et sur un tableau les dates médianes (2) d'occupation, par tranches correspondant à un dixième,

- (1) Si l'écart entre achèvement et installation du propriétaire lui-même (en général sa famille s'installe déjà, tandis que lui peut être, par exemple, en poste hors de Lomé) ^{de 1 à 2 ans} c'est la première date que nous avons retenue pour calculer l'occupation effective du quartier.
- (2) Eliminant mieux les écarts exceptionnels que les moyennes.

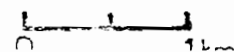
LOME

Année médiane d'occupation

 avant 1930	 1930-39	 1965-69
 1940-49	 1950-54	 1970-74
 1955-59	 1960-64	 1975-79
 ≥ 1980		



Echelle 1/50.000



-9 bis-

4°5'

un quart, la moitié, trois quarts et neuf dixièmes de la mise en occupation actuelle.

Date médiane d'occupation des secteurs

	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %
Centre Ancien	avant 1914				
Centre Moyen	1931	1939	1948	1954	1963
Centre-Nord	1942	1950	1956	1963	1970
Sud-Ouest	1950	1960	1962	1968	1976
Tokoin Sud	1953	1957	1962	1967	1974
Tokoin Nord-Ouest	1973	1976	1977	1980	1982
Tokoin Nord*	1964	1971	1976	1979	1981
Bè Ouest*	1958	1961	1965	1970	1972

* = partiel

Les phases d'expansion de la ville apparaissent bien, et encore mieux sur la carte, où il est possible de distinguer des portions de quartier dans ceux qui sont trop hétérogènes (Amoutivé, Tokoin Lycée, Souza Nétimé, Béniglato...). Le vieux Centre est en place dès les années 1900-1910 et ne bouge plus guère ensuite. Avant la seconde guerre mondiale, le Centre Moyen est le seul dont l'urbanisation est bien entamée ; elle s'achèvera avec l'Indépendance. Le Centre-Nord, autour de ses noyaux villageois, s'est surtout peuplé à la fin de l'époque coloniale, mais les derniers vides (Bassadji) ne sont comblés que dix ans plus tard. Le Sud-Ouest, Bè Ouest et Tokoin Sud correspondent à l'essor urbain contemporain de l'Indépendance, pour s'achever dans la décennie suivante. Tokoin Nord et Nord-Ouest font partie de la frange actuellement active du front d'urbanisation.

Pour passer de 10 % à 90 % d'occupation, il aura fallu 32 ans au Centre Moyen, 28 au Centre-Nord, 26 au Sud-Ouest, 24 à Bè Ouest, 21 à Tokoin Sud, 17 à Tokoin Nord, 9 ans seulement à Tokoin Nord-Ouest (dont 4 pour passer de 25 à 75 %) : l'expansion actuelle est de loin, la plus rapide.

*

* *

Aux années médianes d'occupation peuvent se comparer les années médianes d'achat (carte 6), où figureront les prix moyens pratiqués à ce moment là dans le secteur.

Date médiane et prix moyen d'achat par secteur
(en F CFA 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

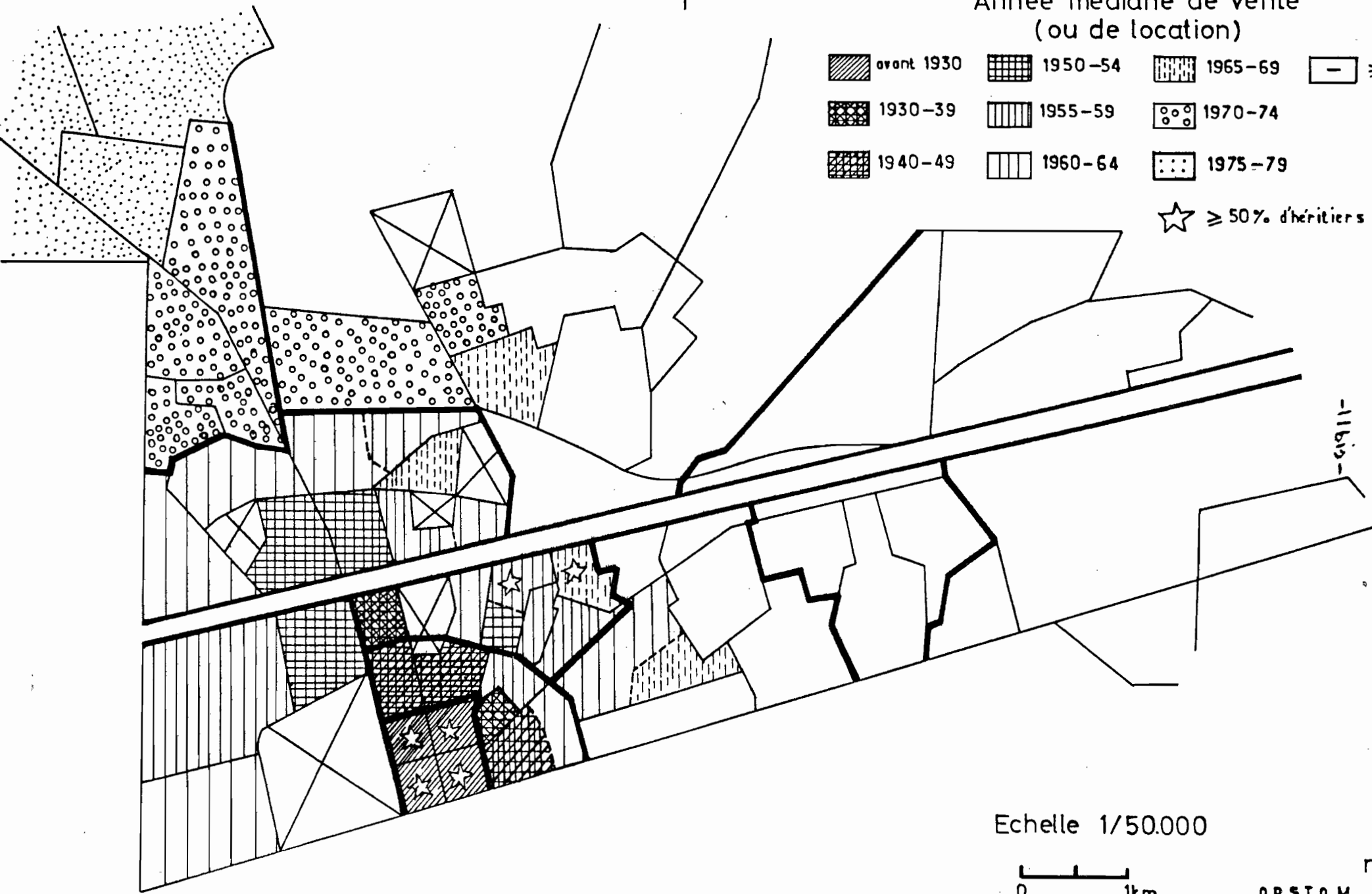
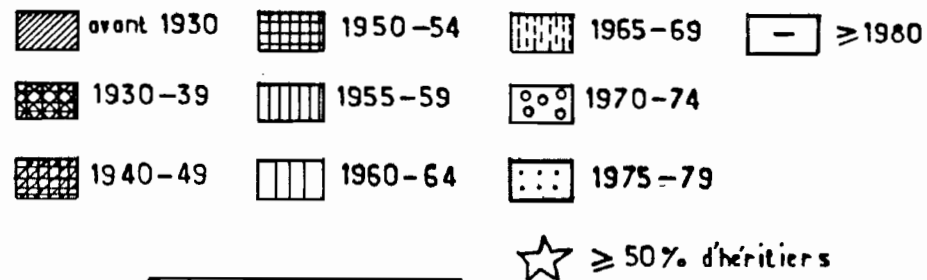
* = partiel

On retrouve la même accélération de rythme que pour les occupations : 30 ans pour vendre de 10 % à 90 % des parcelles du Centre Moyen, 24 au Centre-Nord, 21 au Sud-Ouest, 18 à Tokoin Sud, 14 à Bè Ouest, 11 à Tokoin Nord, 8 à Tokoin Nord-Ouest (dont 3 ans pour passer de 25 à 75 %), rythme parfois extrêmement rapide : il n'a fallu que 2 ans pour passer de 25 à 75 % à Solidarité, Cassablanca et Gbossimé.

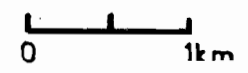
Les prix, on l'avait déjà noté, sont à la fois remarquablement bas et remarquablement homogènes : sur l'ensemble des secteurs, ils sont d'environ 250 F le m² quand 10 % des achats ont été effectués (Tokoin Sud, alors tout-à-fait excentré, était seul beaucoup moins cher ; d'ailleurs on y aimait autant, en ces années 1950-52, louer qu'acheter ; Bè Ouest était plus onéreux, mais on a déjà observé - dans la synthèse précédente -

LOME

Année médiane de vente
(ou de location)



Echelle 1/50.000



que c'est là où la fixité des prix a été la plus spectaculaire, correspondant à l'achat d'un droit d'usage - à 250 000 F quelle que soit la superficie réelle- et non à l'obtention de m² négociables). A 25 % des ventes, on était à 300 F, à 350 au moment des 50 %. Les écarts s'étaient alors creusés (le Centre Nord et Bè Ouest sont plus chers, le Centre Moyen et Tokoin Sud moins), mais n'oublions pas les différences de période : il y a vingt-six ans entre les 250 F du Centre Moyen et les 350 F de Tokoin Nord-Ouest. On est là très loin d'un simple suivi de l'érosion de la monnaie (1), nouvelle preuve du caractère social bien plus qu'économique de ces prix. A l'échelle des quartiers (carte 7), on note le très bas prix des terrains à Solidarité (150 F) et Tokoin Hôpital (100 F), qui firent à leur origine figure de front pionnier inaccessible (2). Au contraire les quartiers du Centre-Nord, très attractifs grâce à leur commodité d'accès furent relativement chers (hormis Amoutivé) : 500 F à Kpéhénou, Bassadji, Souza Nétimé Ouest, 550 à Doulassamé. Il y a aussi que beaucoup de ces prix correspondent à des rachats de location ; on n'a pas "fait de cadeaux" aux locataires : ils ont en fait payé le terrain comme s'ils venaient de l'acquérir, aux prix pratiqués dans un quartier saturé. Prix plus forts, aussi, à l'extrême Nord-Ouest : le phénomène de spéculation sur les marges s'amorcerait-il ?

A 75 % des ventes, l'ensemble de la ville tourne autour de 450 F, et de 600 F pour 90 % (le Centre-Nord poussant à la hausse : les autres secteurs sont plutôt à 500 F). Il y a donc bien partout ce phénomène de redressement de la courbe quand la saturation des quartiers introduit une rareté, cause d'envol des prix en régime de libre concurrence, à Lomé comme ailleurs. Les moyennes des prix maxima relevés sont beaucoup plus aléatoires (notre échantillon a trouvé peu de ventes récentes) ; il y a bien eu hausse, parfois brutale (1 350 F en moyenne pour la ville), mais on trouve beaucoup plus : jusqu'à 7 000 et 8 000 F. Ce qui reste remarquablement peu : à Yaoundé le m² en zone résidentielle ou en quartier d'affaires est de 20 à 30 000 F, à Douala de 2 000 F en zone populaire à 50 000, voire 150 000 F dans les quartiers les plus recherchés (3). Lomé est restée une ville

(1) En francs français, le pouvoir d'achat du franc est, en 1975, le quart de ce qu'il était en 1950.


(2) 10 % de professions médicales parmi les propriétaires de Tokoin hôpital ; c'est bien la construction du futur CHU (1950-52) qui a été le moteur du peuplement de cette zone, légèrement plus ancien que celui de Gbadago.


(3) "Afrique Industrie" n° 276 (1^{er} mai 1983), p. 41.

LOME

Prix moyen du m²
à 50% des ventes

 < 200 F

 < 300 F

 300-400 F

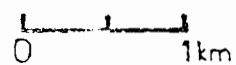
 > 40

 ≥ 50

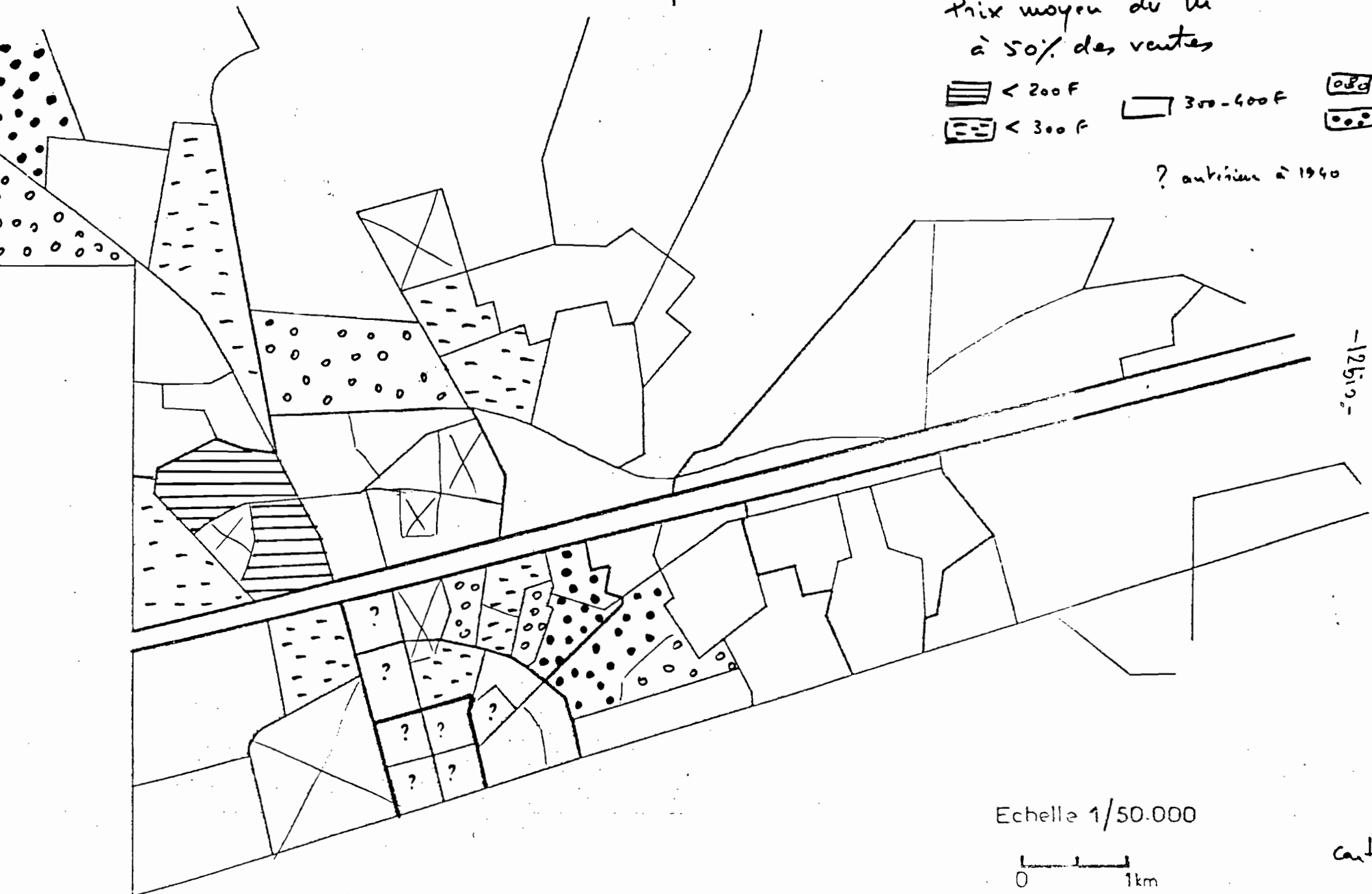
? antérieur à 1940

-12510-

Echelle 1/50.000



carte 7



remarquablement bon marché dans son sol, ce qui explique sa plus grande singularité : le mélange, partout, des classes sociales ; riches et pauvres ont pu acheter côte à côte : ce n'est que la qualité du bâti qui les différencie.

III - TAILLE MOYENNE ET PEUPEMENT DES PARCELLES

a) - Le chiffre moyen d'habitants par parcelle

13,02, correspond une moyenne de 2,7 ménages sur chacune (4,9 hab/ménage dans la commune). La répartition par quartier (carte 8) ne montre pas des écarts très importants. Les plus fortes concentrations d'habitants sur un seul lot se trouvent dans le vieil Amoutivé (22,5, mais on y trouve des concessions de 50 personnes), puis dans le vieux centre (19,3 à Kokétimé, 17,9 à Aguiarkomé, 17,0 à Anagokomé, 16 à Agbadahonou et Adawlato ; au total : 17,6 dans le Centre Ancien, 14,4 dans le Centre Moyen. Autre pôle de concentration humaine : Gbadago (17,1) et son jumeau, l'Ouest de Tokoin Lycée (19,1). Par contre, les quartiers les plus récents, c'est-à-dire toute la frange nord et nord-ouest de Tokoin, sont beaucoup moins peuplés : 11 hab./lot à Klikamé, Doumassesse, Forever, 10 à Batomé et Tamé, 9,8 à Gakli, 9,7 à Totsi, 9,4 à Agbalépédogan... A noter aussi un 6,8 dans les petites maisons de la Cité de l'Avenir, à Tokoin Solidarité, la seule réalisation immobilière publique des années 1960.

b) - La taille moyenne des parcelles

530 m² par lot en moyenne pour l'ensemble de la ville, c'est grand (bien des capitales africaines se contentent de 400 ou 500 m², mais c'est assez peu significatif, car les écarts entre quartiers sont considérables : plus que du simple au double (340 m² à Doulassamé, 808 à Batomé) (carte 9).

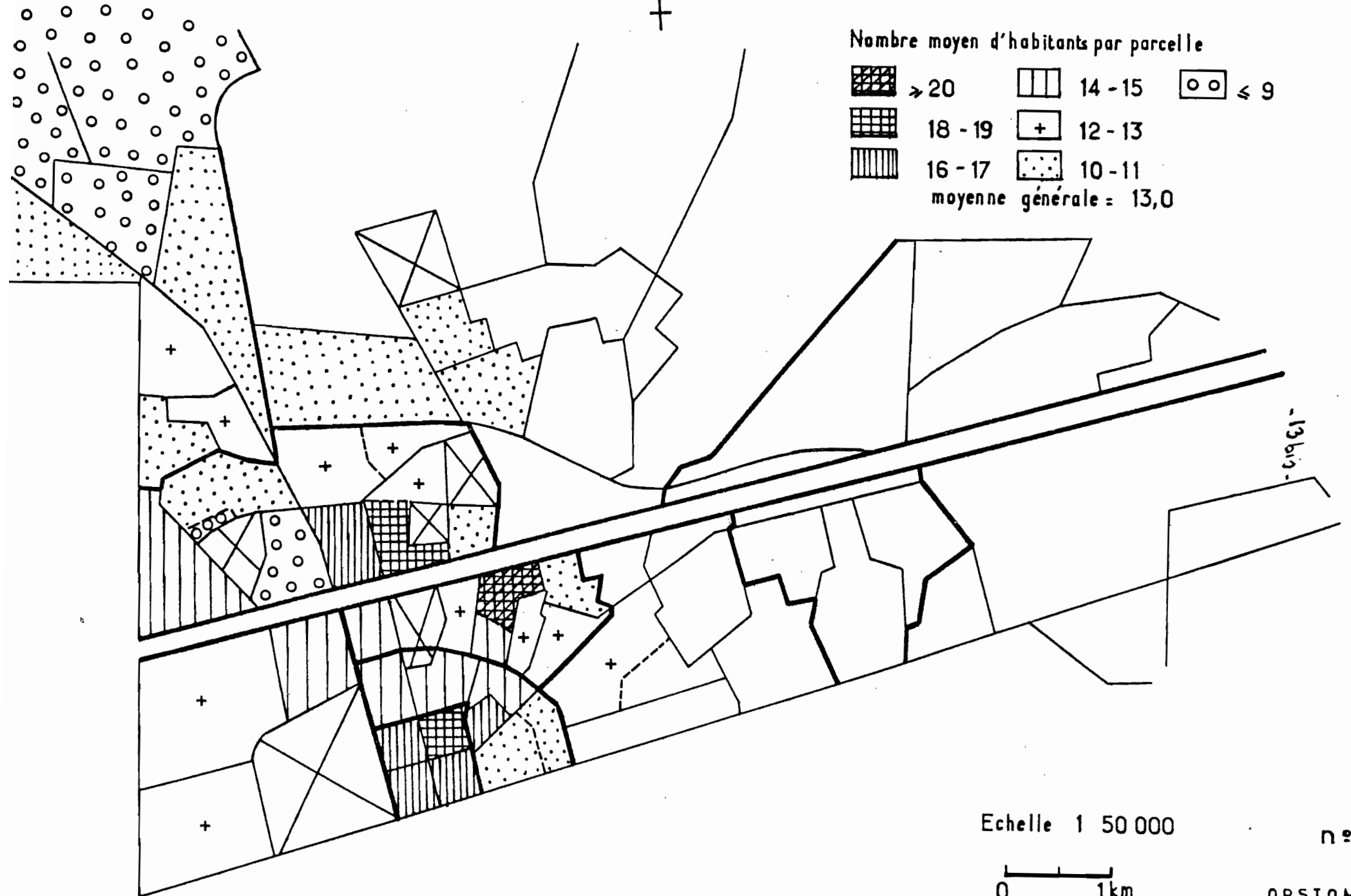
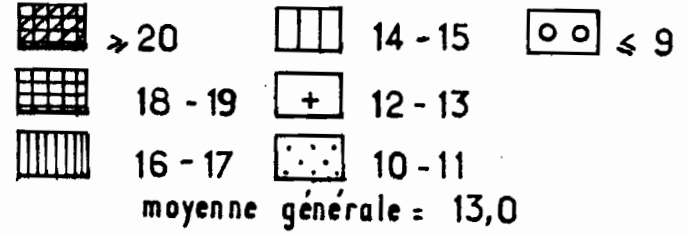
C'est le coeur de la ville, le secteur qui a les parcelles les plus grandes : 683 m² en moyenne dans le Centre Ancien, en particulier dans ses parties méridionales (1) : Agbadahonou (762) et Adawlato (789), contre 675 à Anagokomé et 626 à Kokétimé. Signe qu'il s'agit bien d'un héritage ancien, le vieil Aguiarkomé aussi est loti grand (646) ; de même Hanoukôpé,

(1) Rappelons qu'il s'agit ici uniquement de parcelles résidentielles : les lots à usage commercial sont bien plus grands encore.

LOME

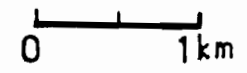


Nombre moyen d'habitants par parcelle



Echelle 1 50 000

n° 8



ORSTOM

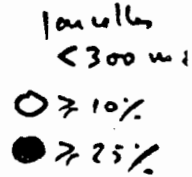
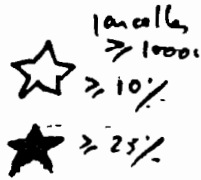
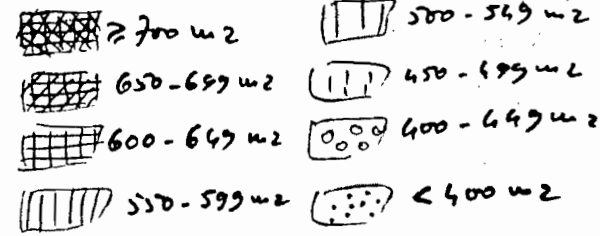
distribué, à partir de 1928, en concessions uniformes de 25 m x 25 (= 625 m²), et Wétrivikondji (592 m²), où le rôle de l'Etat fut également important. Le vieil Amoutivé en a aussi de 523 m². Parmi ces parcelles, nombreuses sont celles qui dépassent les 1 000 m² : 18 % à Adawlato, 19 % à Amoutivé (contrebalancées par 25 % de lots de moins de 300 m²), 21 % à Aguiarkomé, 27 % à Agbadahonou - sans aucune parcelle de moins de 300 m² (seul Amoutivé en juxtapose de très grandes et de très petites).

Ce que l'on a loti ultérieurement, entre les deux guerres et après 1945, était beaucoup plus petit : 470 à 500 m² dans le reste du Centre Moyen, bien moins encore à la périphérie d'Amoutivé : 340 à Doulassamé (record inférieur), 355 à Amoutivé Sud, 382 à Bassadji, un peu plus dans les lotissements plus récents des propriétaires anciens : 422 à Kpéhénou, 433 à Lom Nava. Les premiers quartiers à franchir la lagune furent eux aussi divisés petit : 356 m² à Gbadago, 475 à Tokoin Lycée Ouest, 430 à Lycée Est, 401 à Tokoin Hôpital. Mais à la même époque, Octaviano Nétimé, conçu comme un quartier plus luxueux, en avait 657 en moyenne.

Depuis, les lots n'ont cessé de grandir. Encore autour de 450 m² à Solidarité et Dogbéavou Ouest (mais 670 à l'Est, peuplé vingt ans plus tard), 500 à Souza Nétimé, 520 à 540 à Kodjoviakopé, Nyékonakpoé, Tokoin Ouest, 570 à 580 à Cassablanca, Gbossimé, Forever... : la disposition en auréoles est assez nette. Ce n'est donc qu'à la périphérie, vendue à partir des années 1971-73, que l'on a franchit le seuil des 600 m², considérés de nos jours comme la norme par une opinion publique qui a bien vite oublié qu'il y a vingt ans on se contentait de beaucoup moins. Dans l'extrême Nord-Ouest, on confine au gigantisme : 650 m² à Totsi et Agbalépédogan, 700 m² à Klikamé et Gakli, 808 m² à Batomé (dont 29 % de parcelles de plus de 1 000 m², contre 10 à 12 % dans le reste de ce grand Nord-Ouest). Les très petites parcelles (moins de 300 m²) ont disparu, alors qu'elles représentaient encore 10 % des lots à Tamé, Gbossimé, Cassablanca, Lycée Sud et surtout 26 % à Gbadago et 22 % à Nyékonakpoé. Mais les plus fortes concentrations de très petits lots sont dans le Centre-Nord : 16 % à Lom Nava, 25 % à Amoutivé Nord, 29 % à Doulassamé, 38 % à Bassadji, 44 % à Amoutivé Sud : les collectivités villageoises et leurs chefs traditionnels ont loti beaucoup plus petit (et, rappelons-le, pour louer plus que pour vendre) que les propriétaires anciens quand ceux-ci ont morcelé leurs cocoteraies, dont pourtant les prix au m² étaient semblables, voire inférieurs. Les mécanismes

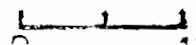
LOME

Taille moyenne des parcelles



-1451-

Echelle 1/50.000



purement sociaux de l'attribution d'une terre en échange d'un hommage ont apparemment fonctionné à plein pour attirer les candidats à la propriété foncière, même si cela ne correspondait pas forcément à un avantage économique réel *à terme*.

c) - Surface résidentielle par habitant

Croiser nombre d'habitants et superficie des parcelles (1) nous donne un nombre de mètres carrés par habitant, indicateur, grossier mais efficace, d'une certaine qualité de la vie (carte 10).

40 m² environ pour chacun des habitants de la partie sondée de la ville, c'est une moyenne entre des extrêmes qui vont de moins de 30 dans le Centre-Nord et Tokoin Sud (28 à Doulassamé, 25 à Tokoin Lycée Ouest, 23 à Amoutivé, 21 -minimum repéré- à Gbadago qui conjugue les plus fortes populations sur les plus petites parcelles), à, en sens inverse, près de 60 à Tokoin Nord et plus de 65 à Tokoin Nord-Ouest (atteignant 68 à Agbalépédogan, 69 à Totsi, 70 à Batomé, 72 à Gakli, où les parcelles sont les plus vastes et leurs occupants les moins nombreux. Au centre-ville, la très grande taille des parcelles est contrebalancée par leur fort entassement humain (et matériel : à force d'accumuler les constructions, définitives ou provisoires, les concessions du Centre n'ont plus guère d'espaces libres) : de 31 m²/hab. à Adoboukomé et 32 à Kokétimé à 44 à Agbadahonou, 47 à Béniglato Est (loti récemment) et 49 à Adawlato - mais là, en fait, une bonne partie de la périphérie des lots est consacré au commerce, qui empiète beaucoup sur l'habitat sans l'éliminer complètement du coeur des parcelles. On a donc là une image corrigée des densités de la ville : entassement très fort du Centre-Nord (les vieux villages et leur périphérie) et des premiers quartiers à avoir franchi la lagune, fort dans la vieille ville. Détente dans l'auréole des quartiers qui ont entre dix et vingt-cinq ans d'âge ; très faibles densités sur les marges les plus récentes du front de colonisation urbaine.

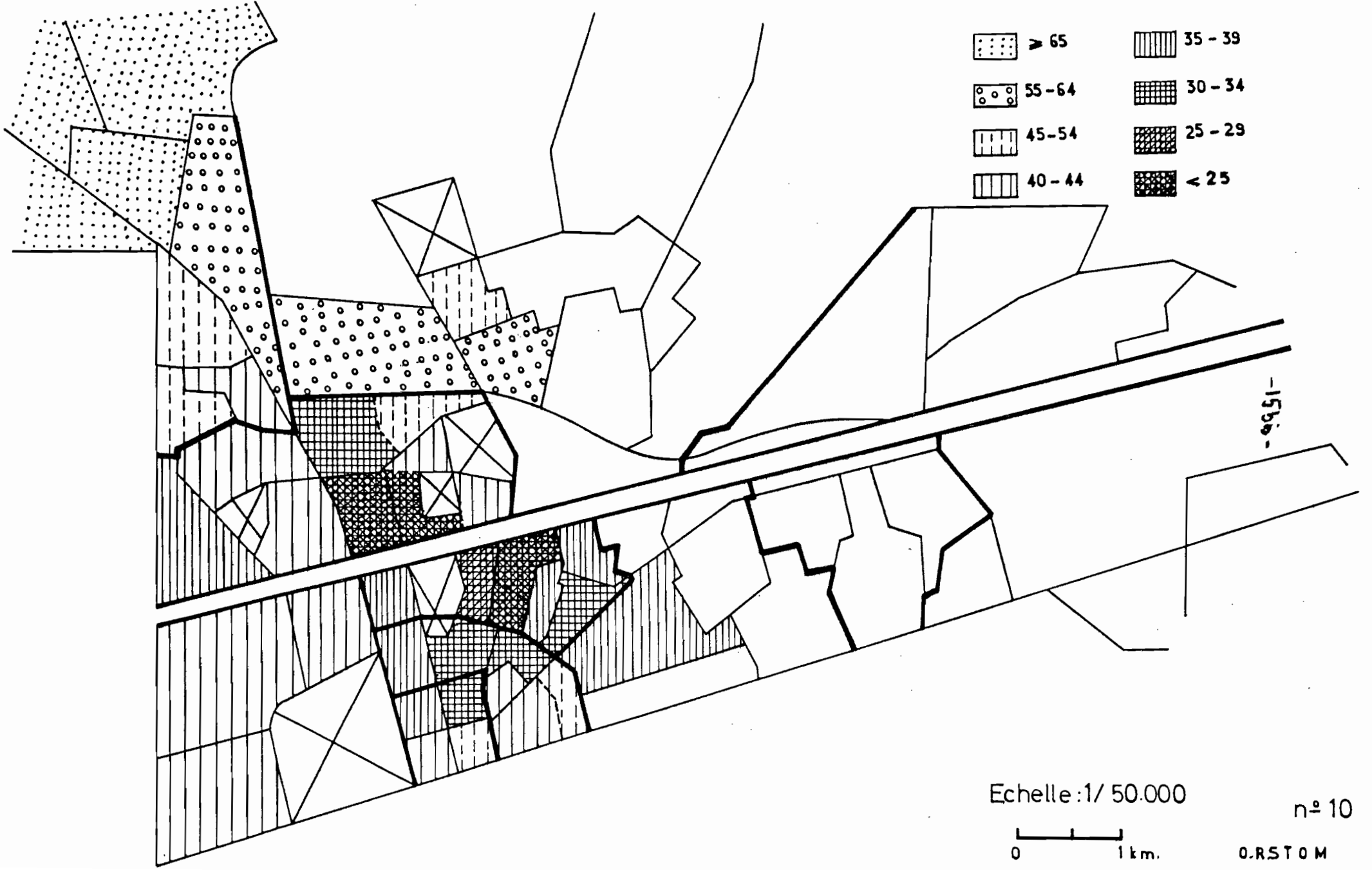
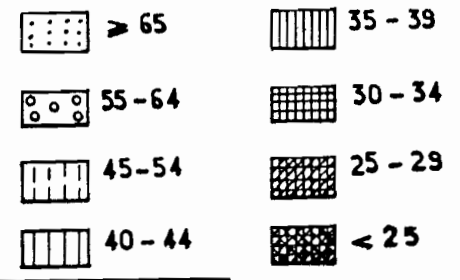
d) - Taux d'occupation résidentielle de l'espace

Un calcul très simple nous donne, à partir du nombre global d'habitants recensés et du nombre moyen par parcelle, un nombre total de lots

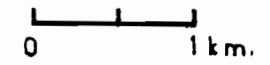
(1) Espaces bâtis et espaces nus réunis, mais on sait que les parties découvertes sont, dans les concessions, aussi utilisées dans la vie quotidienne que les parties couvertes.

LUMÉ

Nombre de m² résidentiel par habitant



Echelle : 1/ 50.000



n° 10

O.R.S.T.O.M

habités par quartiers. Multiplier ce nombre par la surface moyenne trouvée permet de calculer un "taux d'occupation résidentielle", c'est-à-dire la proportion de la superficie totale des quartiers qui est utilisée actuellement par l'habitat (carte 11).

La norme fixée par les autorités de l'urbanisme est que 50 % de la superficie des nouveaux lotissements doit être réservée pour la voirie et les futurs équipement collectifs. On prendra ce chiffre comme un optimum.

d'occupation résidentielle. Dans la partie de la ville que nous étudions, la moyenne est de 35%.

Elle oscille entre les 18 % de Tokoin Nord-Ouest (descendant à 13 % à Agbalépédogan) et 57 % au Centre Nord, très nettement saturé : 41 % à Amoutivé, qu'aèrent son marché, ses commerces, son cimetièrè..., mais plus de 60 % à Doulassamé et Kpéhénou, 73 % à Lom Nava, 75 % à Bassadji (sommet de la ville, avec Aguiarkomé) : il y a eu là un bourrage maximal, où n'ont été respectés ni espaces verts, ni réserves collectives. Le coeur de la ville n'apparaît pas comme trop dense (de 40 à 50 %), et les chiffres baissent à 30 % à Adawlato et 27 % à Agbadahonou : en réalité c'est là la marque de la concurrence du commerce (et en particulier des entrepôts qui occupent -ou plutôt sous-utilisent- le front de mer). Les quartiers construits avant 1970 sont très denses, souvent bien au-dessus de la norme idéale : 52 % à Kodjoviakopé et à Dogbéavou, mais 63 % à Nyékonakpoé, 68 % à Souza Nétimé. L'outre-lagune est moins serré (hormis Gbadago : 58 %) et le taux d'occupation du sol décroît rapidement vers la périphérie, ce qui n'a rien de surprenant.








e) - Les titres fonciers

Dernière information exploitée ici, utile aux responsables du cadastre qui font actuellement un grand effort pour mettre au point un outil de travail vraiment opérationnel : quelle est la proportion de lots dotés d'un titre foncier ? (le certificat administratif et l'immatriculation foncière paraissent d'un usage très restreint : en ville, on fait la démarche complète, ou pas du tout).

45,4 % des lots ont, en moyenne, un titre foncier (carte 12). Les secteurs au nord de la lagune sont tous au-dessus de ce chiffre : ils ont été lotis à partir de terrains immatriculés de longue date. Les records sont là où l'Etat est intervenu comme concessionnaire : 100 % à Hanoukopé

LOME

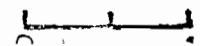
Pourcentage d'occupation résidentielle
de la surface totale

- | | | |
|--|--|--|
|  < 25% |  46-54% |  55-60% |
|  25-35% |  61-74% | |
|  40-45% | |  75% |

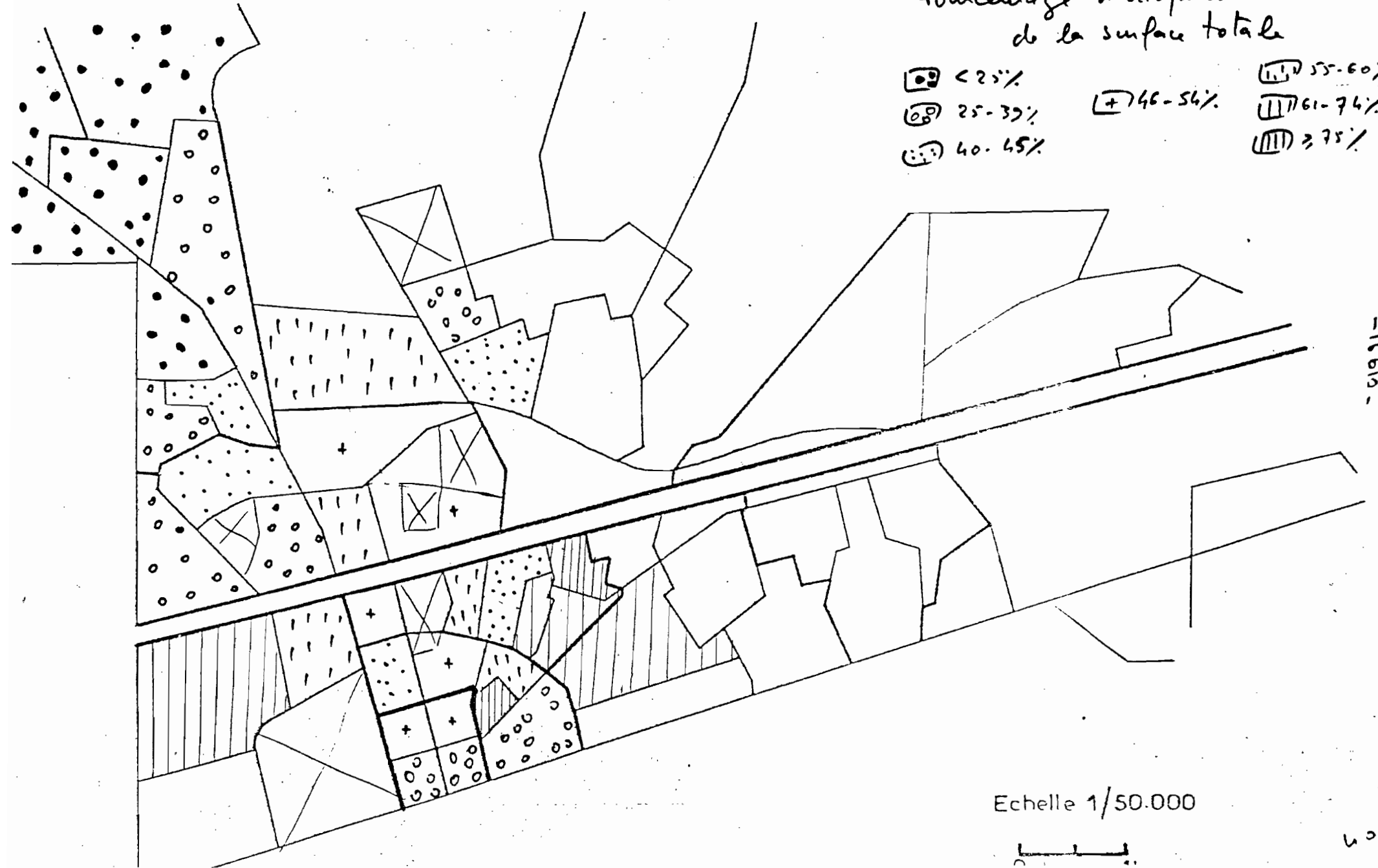


-16 bis-

Echelle 1/50.000

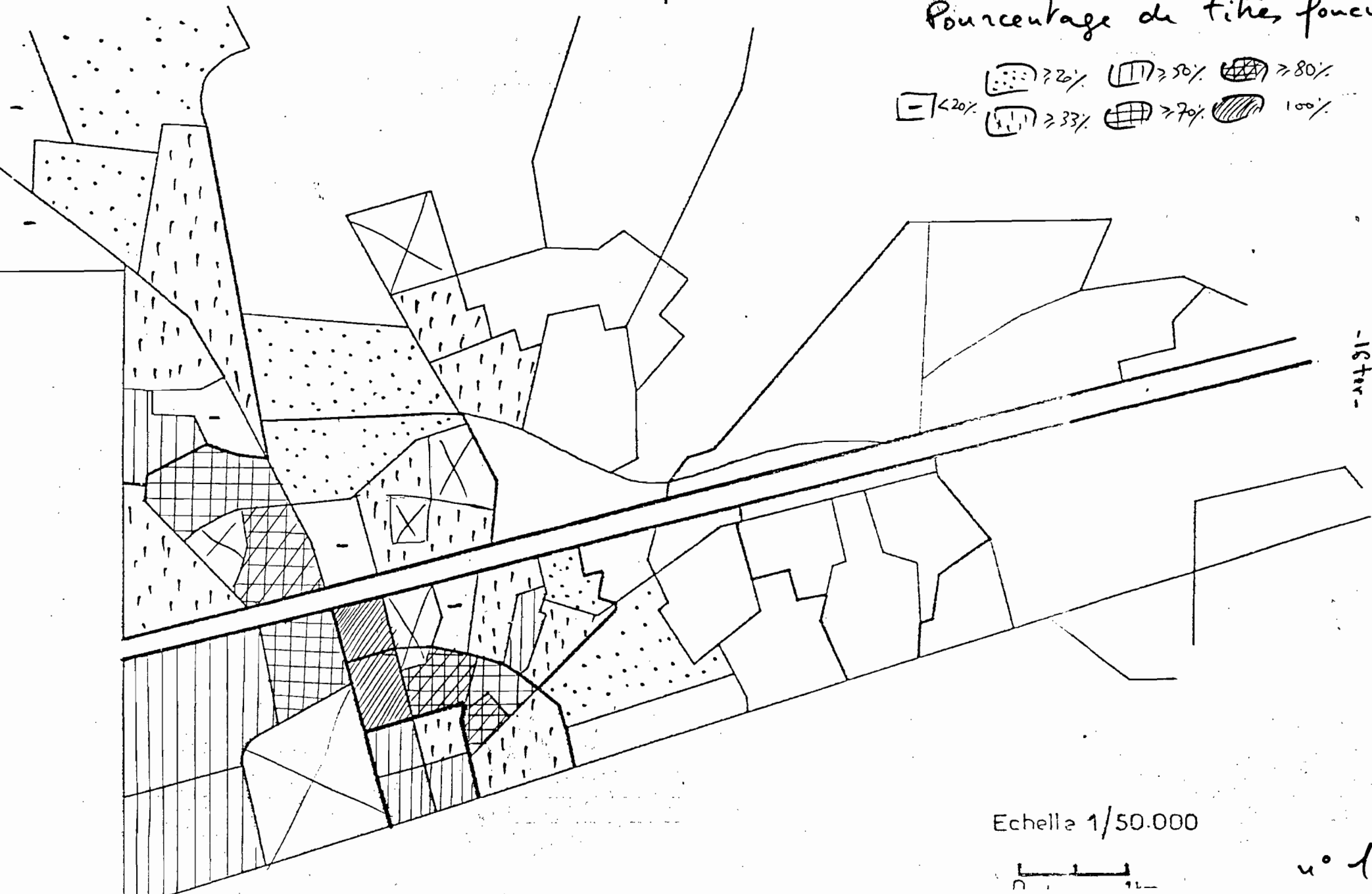
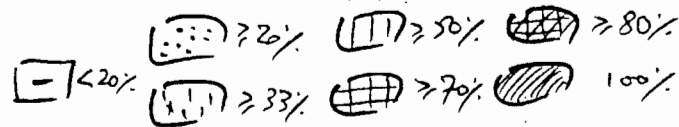


no 11



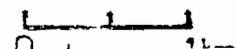
LOME

Pourcentage de titres fonciers



-184r-

Echelle 1/50.000



n° 12

et Wétrivikondji, ou bien dans les quartiers peuplés après la seconde guerre mondiale (Abobokomé : 72 %, Adoboukomé : 84 %, Octaviano Nétimé : 73 %). Le Centre Ancien est beaucoup moins enregistré dans les formes ; les travaux de E.H.M. Diop ont montré pourquoi : tout avait déjà été immatriculé à l'époque allemande ; il n'y avait donc plus de contestations possibles et les rares ré-enregistrements ne correspondent qu'à des stratégies familiales de vente, de morcellement ou d'hypothèque.

Les quartiers du Sud-Ouest et de l'ouest de Tokoin, plus aisés, ont eu davantage de titres (94 % à Tokoin Hôpital), ceux de l'est et surtout du Centre-Nord beaucoup moins (32 % à Bassadji, 24 % à Doulassamé) : le système location-puis-vente était trop en marge des formes légales pour s'y mouler facilement ensuite, c'est pourquoi Gbadago ne compte que 9 % de titres (alors qu'il y a 27 % de propriétaires). Plus au nord, situations locales assez contrastées, mais, dans l'ensemble, baisse de l'enregistrement vers la périphérie (Akossombo : 37 %, Klikamé : 34 %, Gakli : 30 %), pour tomber, sur les marges, à des valeurs très faibles (7 % à Batomé, 5 % à Totsi), car on se situe là dans des secteurs de lotissements non encore approuvés ou, s'ils le sont, trop récents pour que la longue procédure de l'immatriculation ait pu avoir déjà abouti.

Là encore, comme pour la plupart de nos analyses, la disposition de la ville en auréoles (plus ou moins claires correspond bien à des phases de peuplement qui se succèdent sans se ressembler : à chaque période a correspondu des processus et des acteurs spécifiques. Comme toutes les villes du monde, celles d'Afrique ne peuvent se comprendre sans une bonne connaissance de leur évolution historique.

	Nombre moyen d'habitant par lot	Taille moyenne des lots (m ²)	m ² /hab.	Taux d'occupation résidentielle	Proportion de titres fonciers
Centre Ancien	17,6	683	38,7	41 %	50 %
Centre Moyen	14,4	517	35,9	42 %	73 %
Centre-Nord	13,7	422	30,7	57 %	57 %
Sud-Ouest	13,1	554	42,2	57 %	61 %
Tokoin Nord-Ouest	10,5	654	62,3	18 %	26 %
Tokoin Nord*	10,8	622	57,4	50 %	32 %
Bè Ouest*	12,8	496	38,3	68 %	30 %
36 quartiers	13,0	530	39,5	35 %	45 %

* = partiel

Yves Marguerat

Lomé, novembre 1983