

Jean-Claude BARBIER\*

## LES LOTISSEMENTS ET LEUR DESTIN

### L'EXEMPLE DE SOKODE AU TOGO

Jusqu'à présent, au Togo, les pouvoirs publics n'ont guère planifié les villes. Les interventions de l'administration coloniale en matière d'urbanisme, après un premier partage de l'espace utile à la suite du découpage d'une vaste concession administrative que nous évoquerons dans une première partie, sont toujours restées très ponctuelles. Il en a été ainsi pour l'agglomération loméenne (Y.Marguerat) promue au rang de capitale d'Etat, encore plus pour les villes moyennes telles que Sokodé, la seconde cité du Togo avec quelques 50 000 habitants.

Le temps est aujourd'hui suffisant pour s'interroger sur le devenir de ces opérations. Nous le ferons à propos de trois lotissements lancés à Sokodé par l'Administration : le lotissement du Marché en 1925, celui de la route dite des "Cabrais" en 1932, enfin celui du Fonds Commun en 1959. Les objectifs qui avaient été fixés ont-ils été atteints ? Quels en ont été les principaux bénéficiaires ? Quelles ont été les stratégies des acquéreurs des lots ?

Nous nous interrogerons enfin sur la poursuite de cet urbanisme dirigé : des projets existent mais seront-ils réalisés ? Certes, une volonté politique de maîtriser le processus d'urbanisation s'est manifestée, notamment par la création d'institutions responsables en ce domaine (J. Rivelois), mais les projets "d'en-haut" se concrétiseront-ils ?

### LA CONCESSION ADMINISTRATIVE OU LA DIVISION COLONIALE DE L'ESPACE

Les Allemands, au moment de leur occupation du Nord-Togo, s'appuyèrent entre autres sur le chefferie supérieure du Tchaüdjo dont le siège se trouvait alors à Paratao (1).

\* Sociologue, ORSTOM, LOME

(1) Sept villages ont droit au commandement de cette chefferie, si bien qu'en principe la résidence du chef supérieur du Tchaüdjo change à chaque règne.

En 1897, le Docteur Kersting installe un poste militaire dans ce village, sur la rive gauche de la branche orientale de la Na, à l'emplacement de l'actuelle école primaire. Est-ce pour mieux se positionner par rapport au réseau des pistes de l'époque ou bien pour maintenir une certaine distance vis-à-vis du pouvoir politique traditionnel, ou encore, plus prosaïquement, pour fuir les moustiques ? Nous n'en avons pas la version officielle. Quoiqu'il en soit, le poste est transféré un an après, sur une colline plus à l'ouest, à huit kilomètres de là. Il s'agit d'un monticule rocheux d'origine volcanique (A.Blot) qui culmine à 441 m d'altitude, ce qui représente une dénivellation de 46 m par rapport au piémont. Le sommet étant formé d'un amas de blocs lithiques, et par ailleurs lieu de culte pour les gens du village de Koma, les Allemands s'établiront sur une petite plate-forme à 427 m. La dénivellation n'est plus que de 32 m, mais déjà suffisante pour que l'endroit soit venté dans la journée et bénéficie de la fraîcheur du soir. Aujourd'hui, il est l'un des plus agréables de la ville : le préfet y a sa résidence qui était celle des "chefs cir" (de circonscription), l'ancienne résidence de l'administrateur allemand est devenue un campement qui, bien géré, serait un lieu d'hébergement apprécié, enfin un terrain de tennis.

D'emblée, l'autorité coloniale s'approprie un terrain de près de 152 ha, sur lequel il va pouvoir développer ses services. Aujourd'hui, d'ailleurs, ce quartier est appelé Bariki, du nom hawsa pour désigner les bureaux administratifs.

Cette appropriation s'est faite sans heurt, la chefferie de Koma étant satisfaite d'"attirer" à elle le nouveau pouvoir. Aucun village ne fut déguerpi à cette occasion, les établissements humains préexistants à l'arrivée des Allemands (Koma, Didaûré, Kulundé et Tchawanda) étant à distance. Cependant, Tchawanda résolut de quitter les lieux pour une raison religieuse : le génie protecteur de la communauté, Uro Lombo, était incommodé par les exercices de tir qui se déroulaient en contrebas de la butte rocheuse où il se trouvait (à l'ouest du quartier administratif). Les gens de Tchawanda partirent s'installer dans le Koronga, relief résiduel de l'Atakora au nord de Sokodé, et n'en revinrent que sous la colonisation française, dans les années trente.

Cette concession administrative ne semble pas avoir été portée dans

le Grundbuch, le livre foncier allemand (2). Il faudra attendre 1955 pour qu'elle fasse l'objet d'une immatriculation en bonne et due forme au bénéfice du "Territoire du Togo, placé sous la tutelle de la France" et reçoive un titre foncier. Elle est alors considérée comme un terrain urbain" (3) d'une superficie de 1 518 685 m<sup>2</sup> (4) et délimitée comme suit :

- à l'est, la route "intercoloniale" (car reliant le Togo à la Haute Volta), aujourd'hui route nationale n°1 ;

- au sud, d'anciennes plantations allemandes (une teckeraie et un jardin botanique) (5) ;

- à l'ouest, le hameau kabyè d'Akokodé (appelé Kokotai sur les cartes d'archives que nous possédons) installé après la seconde guerre mondiale à l'initiative d'un ancien combattant ;

- au nord, la rivière Kpandi, puis l'ancienne route de Bassari qui continue à relier le quartier administratif au quartier de Tchawanda, la place de l'ancien marché, un bief d'environ 300 m du tout petit ruisseau précisément dénommé Akapaka (= "ruisseau étroit") que l'on descend depuis sa naissance, enfin l'actuelle route de Bassar jusqu'au carrefour avec la route nationale.

Le pouvoir colonial s'organise sur ces lieux : bureaux du poste, résidence de l'administrateur, aménagement d'un champ de tir, d'une briqueterie, création d'un jardin potager, construction d'une prison en 1911, d'une usine à coton en 1906, etc. En conséquence, Sokodé apparaît comme une ville de création coloniale avec une nette partition de l'espace : le quartier administratif avec ses logements de fonction, les quartiers "indigènes", au-delà, qui en l'occurrence sont d'anciens villages. Le Bariki de Sokodé fait penser au Yovokomé (= "quartier des Blancs") de Lomé.

L'espace ainsi occupé est amplement suffisant pour les besoins des pouvoirs publics, et il l'est encore aujourd'hui. En plus des services

(2) Prévu dès 1888, le Grundbuch est ouvert douze ans plus tard par ordonnance impériale du 21 novembre 1902.

(3) Les autres catégories étant "suburbain" et "rural".

(4) Un plan de 1948 (le plus ancien que nous possédons) mentionne 1 615 900 m<sup>2</sup>, soit 97 215 m<sup>2</sup> de plus, sans que nous puissions pour l'instant expliquer cette différence.

(5) Mentionnées dans le plan de 1948.

administratifs (préfecture, mairie, directions régionales et services des multiples ministères) et techniques (subdivision des TP, RNET - eaux -, CEET - électricité -, Météo devenu Ecole Nationale des Auxiliaires Médicaux - ENAM -), ont pu être installés un centre régional hospitalier et une polyclinique, deux établissements scolaires (Lycée technique et Lycée moderne), et un hôtel de l'Etat.

L'administration allemande va cependant faire l'acquisition d'un terrain annexe pour y loger les gardes locaux. Ce terrain est d'ailleurs toujours affecté au même usage et correspond à l'actuel camp de gardes. Ont été ainsi de nouveau pris sur le patrimoine foncier de Koma 6,14 nouveaux hectares, sans que nous sachions si cela a été obtenu par un don gracieux de la part des instances coutumières de cette chefferie. Ils seront enregistrés en 1925, en tant que titre foncier, dans le Livre foncier français, sous le numéro 1 et en qualité de "domaine privé du Territoire du Togo".

Il semble que les Allemands s'en soient pratiquement tenus là en ce qui concerne l'aliénation de terres aux alentours de leur poste. Mentionnons cependant une grande plantation à Kaséna, d'une superficie de près de 950 ha (6), à 17 km au sud de Sokodé, "terre vacante et sans maître" où furent plantés des kapokiers et autres essences, et installé un centre d'élevage ; elle sera immatriculée, en 1928, en tant que titre foncier n°18 du Cercle de Sokodé. Egalement, un terrain entre Koma et Darabara (Katambara) de plus de 300 hectares (7) pour une plantation, immatriculé sous le n°2, le 6 juillet 1925 (domaine privé du Territoire du Togo) et accordé la même année à la Société cotonnière africaine (COTOA), qui par la suite la céda à la SGGG, en, 1930.

La législation foncière mise au point par les Allemands permettait cependant une aliénation plus importante, notamment à l'initiative du secteur privé, ainsi que le prouve la création de grandes plantations dans la région d'Agou (A.Ahadji). Certes, les populations locales étaient en principe "protégées" et pouvaient faire appel (l'ordonnance du 5 septembre 1904 exige l'autorisation du gouverneur pour l'achat de terres indigènes et celle du 2 février 1910 organise une représentation des indigènes par un Européen, généralement un missionnaire, lors de la

(6) précisément 9 463 255 m<sup>2</sup>.  
(7) 3 084 300 m<sup>2</sup>.

procédure d'appropriation par le fisc du Protectorat de terres considérées comme "vacantes et sans maîtres" (R.Cornevin), mais, ce qui a sans nul doute freiné le plus le mouvement, c'est la "fermeture" du Togo septentrional aux missionnaires et aux commerçants européens ; envisagée dès le 20 septembre 1907 et rendue effective pour les cercles de Sokodé-Bassari et de Mango- Yendi, à partir du 5 octobre 1907 (R.Cornevin).

En conséquence, on peut parler de cohabitation durant la période allemande, les occupants ne s'ingérant que fort peu dans l'urbanisme proprement dit des villages "indigènes" les plus proches du poste et déjà constitutifs d'une agglomération, sinon pour exiger le changement tous les deux ans des toits de chaume (J.C.Barbier) et tracer des voies carrossables partant de Sokodé vers d'autres postes administratifs : la route du Nord qui passait alors par Bassar, Guérin-Kouka et Mango, la route d'Alédjo-Kadara jusqu'au pied des montagnes atacoriennes du pays Kotokoli, dans la direction de Bafilo et de Kara, etc. Cohabitation fort inégale, puisque de la main-d'oeuvre prestataire était prélevée dans les villages environnants afin de procéder aux aménagements de la seule concession administrative, comme par exemple pour tracer la "route de la résidence", magnifiquement bordée de flamboyants, qui relie le poste à Didaüré... et s'arrête à la limite de la concession. La logique est celle de l'"indirect rule".

Aujourd'hui, ce quartier administratif est en quelque sorte posé, dans un joli écrin de verdure, à côté de la ville. Il n'en définit nullement le centre géographique ou fonctionnel. On le traverse d'ailleurs en venant de Lomé sans savoir qu'on est déjà en ville, celle-ci n'apparaissant vraiment aux yeux du visiteur qu'au niveau de Didaüré et du Zongo. Si, de jour, un minimum d'animation existe - les va-et-vient des lycéens, des employés des TP à l'heure d'embauche et de sortie, la fréquentation des bureaux de la préfecture et des autres services, les consultations à l'hôpital, etc.-, le quartier redevient pratiquement vide à la tombée de la nuit (le recensement de 1981 n'y a dénombré que 964 résidents). Il demeure une parenthèse dans l'espace urbain de Sokodé. Ce n'est assurément pas lui qui polarise la ville. Bien sûr, un certain ordre y existe, d'ailleurs bien visible puisqu'il épouse une colline qui longe la route nationale, mais il s'agit d'un ordre en quelque sorte interne à ce lieu, nullement générateur d'un ensemble plus vaste. En cela, il ne constitue

pas une matrice spatio-temporelle (8).

Au début de la période française, l'urbanisme "colonial" va enfin "descendre" de la colline administrative.

#### LES LOTISSEMENTS "DIRIGES" DE L'ADMINISTRATION FRANCAISE

L'administration française manifeste très tôt sa volonté de susciter une "ville commerciale" à côté de la "ville administrative". Elle décide, en 1925, la création d'un important marché sur la route de Bassar qui, à cette époque, était la route d'accès au nord. Plus précisément, le lieu choisi est à proximité de cette voie carrossable et traversé par une piste allant à Didaüré. Pour un quart, le "lotissement du marché", grand carré de 9 ha, se situe dans la concession administrative, le reste étant pris sur des terrains non occupés (rappelons que les gens de Tchawanda n'étaient pas encore revenus de leur exil volontaire).

Il s'agit d'un véritable lotissement puisque, tout autour d'une place centrale, elle-même de forme parfaitement carrée, sont disposés pas moins de 20 lots (16 lots de 24 ares et 4 de 36) à vendre. Ceux-ci furent tous achetés de 1925 à 1948, principalement par les grandes sociétés commerciales de l'époque, mais aussi par des commerçants européens individuels (J.B. Carbou à Lomé, G. Curtat à Atakpamé) et des agents de commerce togolais ; enfin un lot est acquis en 1927 par la mission catholique en vue d'une première installation. L'ensemble du lotissement est immatriculé au Livre foncier sous le n°3 ; en plus, chaque vente de lot a été accompagnée de la délivrance d'un nouveau titre foncier.

Cette importante opération est aujourd'hui bien oubliée. Les grandes sociétés commerciales ont pratiqué une politique de réserve foncière, mais ne sont pas passées aux actes, le contexte économique ne s'y prêtant pas. La crise économique mondiale des années trente provoque une récession généralisée et, par ailleurs, la route de Bassar se trouve reléguée à un cul-de-sac dès lors que la "route coloniale", transitant par le pays kabyè (Sokodé, Bafilo, Kara, Mango, etc.), devient la route du Nord. Les commerçants se reporteront tout naturellement sur ce second axe, ainsi que nous le verrons à propos du lotissement de la "route des

(8) Au sens où l'ont entendu les organisateurs du colloque international de Saint Riquier.

Cabrais" (on dirait aujourd'hui Kabyè).

Néanmoins les derniers lots sont vendus en 1948, mais avec inversion de la clientèle : trois particuliers (tous agents de commerce et non plus commerçants individuels) et seulement deux sociétés commerciales (toutes deux françaises et ayant leur siège à Lomé). Ces particuliers réalisent un placement foncier qui, depuis, est resté tel quel, puisqu'aucune construction ne s'est élevée à l'emplacement des lots qu'ils ont acquis.

Les sociétés commerciales n'ont donc guère investi sur ces terrains. Trois d'entre elles n'ont pas revendu leur lot, mais ne l'occupent pas non plus : la Banque française de l'Afrique (TF n°12), la John Holt et Company Limited (TF n°23) et les Etablissements R.Eychenne (TF n°907) ; sorte d'abandon de fait que l'administration locale a partiellement mis à profit en faisant un parking à l'usage des poids lourds. Les autres sociétés commerciales ont préféré revendre leur terrain soit à des sociétés commerciales ayant leur siège sur place : l'UAC (qui aura ainsi jusqu'à cinq lots groupés dans les années 70), la SGGG (deux lots) et la Boulangerie BINTO, soit directement à des particuliers et aux missions chrétiennes (Assemblée de Dieu et surtout Evêché catholique). L'UAC et la SGGG, à leur tour, ont cédé leurs terrains aux mêmes catégories de propriétaires, de 1975 à 1977.

En définitive, seules trois sociétés restent actives dans ce lotissement : la Boulangerie BINTO, qui a racheté deux lots à l'UAC pour y installer une boulangerie "industrielle" (plutôt artisanale) et ouvrir un bar-dancing qui eut son heure de gloire, la Banque Togolaise de Développement (BTD), qui hérite (mais sans qu'on sache comment puisque le changement n'est pas encore mentionné dans le Livre Foncier) du lot de la Compagnie générale des comptoirs africains (société parisienne dont on ne sait si elle existe encore) afin d'y installer son agence locale, enfin l'Omnium Commercial Africain (Bordeaux), qui y a construit un immeuble d'un étage servant aujourd'hui d'habitation.

Les particuliers n'ont guère fait mieux, puisque seuls deux lots portent une construction.

	Propriétaires en premier	Propriétaires en 1983
Sociétés commerciales		
- françaises (FR)	6 )	3 )
- britanniques (GB)	6 ( 14	1 ( 7
- locales	2 )	3 )
Evêché	1	5 )
autres missions chrétiennes		1 ) 6
Particuliers	5	7
TOTAL	20	20

tabl. n°1 - Lotissement du Marché : Catégories de propriétaires.

Ce sont finalement les missions chrétiennes qui ont été les plus intéressées par ce lotissement : l'Assemblée de Dieu, qui s'y est installée au lendemain de l'Indépendance, en 1961, et surtout l'Evêché de Sokodé, déjà propriétaire d'un lot en 1927 et qui en a acquis quatre autres de 1970 à 1975.

Nous sommes en effet dans le "quartier des missions". La Mission catholique y possède quatre autres titres fonciers, en dehors du lotissement que nous venons de présenter, dans un "no man's land" entre d'une part Didauré et le Zongo, d'autre part Tchawanda plus à l'ouest. Ces terrains ont été acquis avec l'aide de l'Administration, immatriculés au nom du territoire du Togo placé sous le mandat de la France, puis vendus au Conseil d'administration de la Mission catholique du Togo, ou au Conseil d'administration de la préfecture apostolique de Sokodé à partir de 1937, ou encore à la Congrégation des soeurs missionnaires de Notre-Dame des Apôtres de Sokodé.

Cette extension de la Mission catholique répond à ses besoins : tous les terrains mentionnés ci-dessus sont effectivement occupés par des constructions (logements de fonction, bureaux, écoles) ; mais aussi



à une politique de réserve foncière à un emplacement privilégié au centre géographique de la ville (9), encore disponible. La mission catholique y a d'ailleurs mis le prix, payant le mètre carré beaucoup plus cher que les tarifs pratiqués à Sokodé (entre 50 et 100 F le m<sup>2</sup> non bâti).

n°TF	Superficie <sup>2</sup> (en m )	date d'im- matriculation	lotissement du marché
17	3 600	1927	x
59	14 000	1934	
672	14 063	1946	
673	12 397 (10)	1947	
3 928	26 053	1960	
11	2 400	1970	x
906	2 400	1974	x
5	2 400	1975	x
6	2 400	1975	x
<b>Total</b>	<b>79 713</b>		<b>4/9</b>

tabl.n° 2 - Eglise catholique de Sokodé : terrains avec titre foncier

La Mission catholique a, de surcroît, procédé à d'autres acquisitions importantes directement auprès des chefs coutumiers : le chef de Koma pour l'implantation de deux établissements scolaires (collège de l'Assomption et Lycée Sainte-Marie), celui de Kulundé pour la fondation d'une nouvelle paroisse enfin celui de Kpágalam pour les services diocésains et la construction d'un évêché monumental, véritable palais épiscopal à la périphérie d'une ville à majorité musulmane (66 % de la population totale au dernier recensement, en 1981).

(9) Contradiction seulement apparente car nous avons affaire à une agglomération multicensrée, n'ayant donc pas un centre focal.

(10) terrain non remis à la mission catholique, mais réservé pour la construction d'une cathédrale qui sera inaugurée en 1955.

n°TF	année d'immatriculation	prix au m <sup>2</sup>
11	1970	833 (11)
906	1974	375
5	1975	292
6	1975	542

tabl.n° 3 - Lotissement du Marché : prix au m<sup>2</sup> des lots achetés par la Mission catholique de 1970 à 1975

La Mission catholique a, de surcroît, procédé à d'autres acquisitions importantes directement auprès des chefs coutumiers : le chef de Koma pour l'implantation de deux établissements scolaires (collège de l'Assomption et Lycée Sainte-Marie), celui de Kulundé pour la fondation d'une nouvelle paroisse enfin celui de Kpâgalam pour les services diocésains et la construction d'un évêché monumental, véritable palais épiscopal à la périphérie d'une ville à majorité musulmane (66 % de la population totale au dernier recensement, en 1981).

Promotrice du lotissement, l'Administration en a occupé le centre en y construisant un bâtiment consacré aux Affaires sociales qui, en plus de sa fonction officielle, est un lieu de réunion dans la journée et de spectacle dans la soirée (une petite scène de théâtre de plein air, malheureusement sous équipée, y a été aménagée) ; également en aplanissant récemment deux lots afin d'agrandir un parking destiné aux poids lourds. Par ailleurs, le bâtiment central, de ce qui fut un marché éphémère, a été récupéré par Togograin en qualité d'entrepôt.

Le nouvel emplacement du marché est au centre "fonctionnel" de la ville, non loin du carrefour routier principal (route nationale, route de Bassar, route de Tchavadé), jouxtant les quartiers du Zongo et de Didaûré dont les populations concourent activement à l'animation. La sollicitude présidentielle y fera élever un marché moderne à un étage, appelé avec gratitude "Marché du Général Eyadéma", mais déjà insuffisamment

(11) lot bâti au moment de son acquisition.

spacieux pour le grand nombre de vendeurs qui s'y agglutinent. Cet emplacement est mentionné sur une carte de la ville datant de 1951.

Plus tard, un "petit marché", spécialisé dans la vente des produits vivriers, s'est constitué sur l'ancien stade, à la naissance de la rivière Tchogbafa, entre les quartiers Zongo, Kossobio et Didaüré ; un nouveau stade, également dédié au président Eyadéma, étant aménagé à l'est de Didaüré, entre ce quartier et Kulundé.

Tous ces équipements font davantage corps avec la partie la plus densément peuplée de la ville ; l'ancien marché et son vaste lotissement très peu occupé définissant un espace interstitiel important entre ces quartiers centraux et ceux plus à l'est : Tchawanda, Kag-nyidé et Akamade.

Quelques années plus tard après le lancement de ce premier lotissement, en 1932 (12), l'administration coloniale pense à loger ses agents subalternes, les employés des maisons de commerce, les ouvriers et artisans qui travaillent sur ses chantiers, etc.

Le lotissement dit "de la route des Cabrais" (=Kabyè) propose à cet effet 71 lots dont la plupart ont 612 m<sup>2</sup> de superficie (soit huit fois moins que ceux du lotissement commercial du Marché) et, plusieurs, 918 m<sup>2</sup>. Quatre lots ont même plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

La superficie des lots demeure raisonnable puisque aujourd'hui la norme de 600 m<sup>2</sup> par unité résidentielle a été, ici au Togo, adoptée par l'usage.

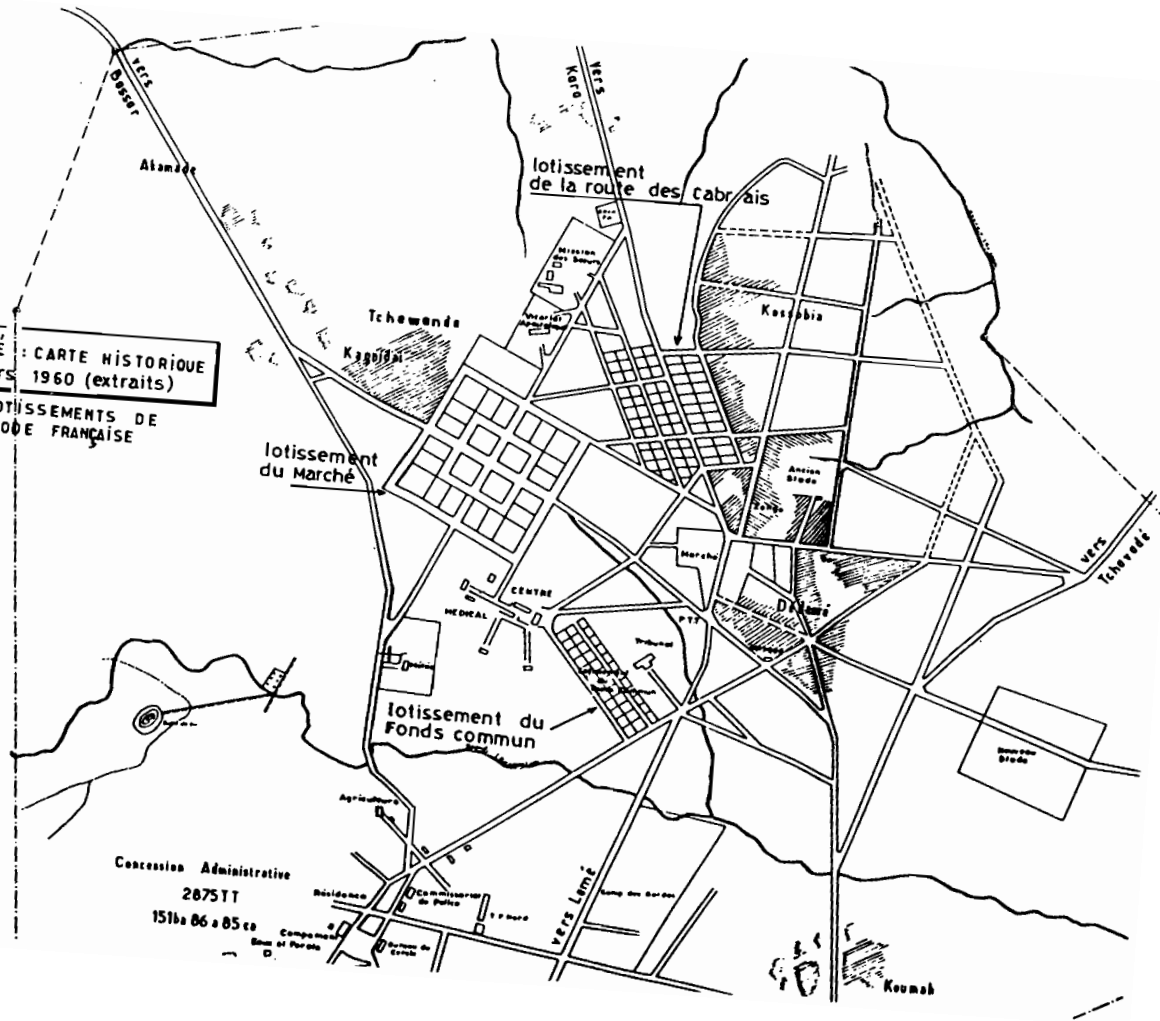
Un minimum d'assainissement a été réalisé sous la forme de caniveaux et d'une voirie empierrée, mais le réseau de drainage des eaux, toujours repérable, n'est plus opérationnel depuis longtemps faute d'entretien.

Tous les lots ont été vendus de 1932 à 1949, chaque lot donnant lieu à un titre foncier délivré en tant que concession provisoire, (12) laquelle devient "définitive" avec le bâti.

La liste des propriétaires en première main, puis de ceux qui ont racheté des lots, témoigne d'une très large clientèle prise dans les secteurs liés à l'administration coloniale (employés de l'Administration,

(12) "L'adjudication des lots faisant partie du lotissement de la route des Cabrais à Sokodé doit avoir lieu le 23 janvier 1932" (Rapport du 4ème trimestre 1931 du chef de la circonscription de Sokodé).

SOKODÉ : CARTE HISTORIQUE  
vers 1960 (extraits)  
LES LOTISSEMENTS DE  
LA PÉRIODE FRANÇAISE



Concession Administrative  
2875 TT  
151ha 86 a 85 ca  
Compagnie  
des Postes

enseignants, agents de santé, etc.), mais aussi parmi les milieux non salariés des secteurs du commerce, du transport et de l'artisanat. Les commerçants individuels y sont notamment bien représentés.

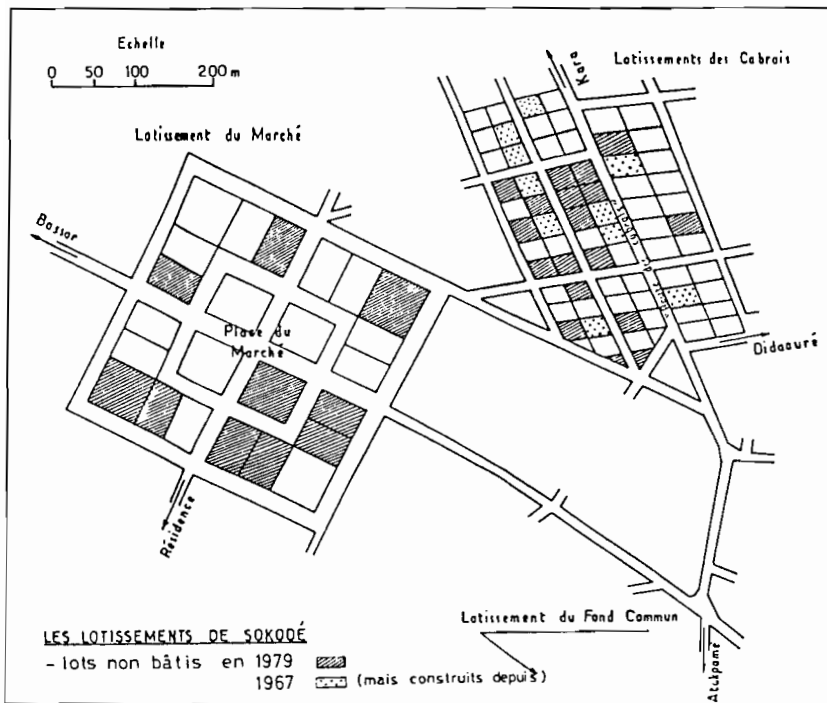
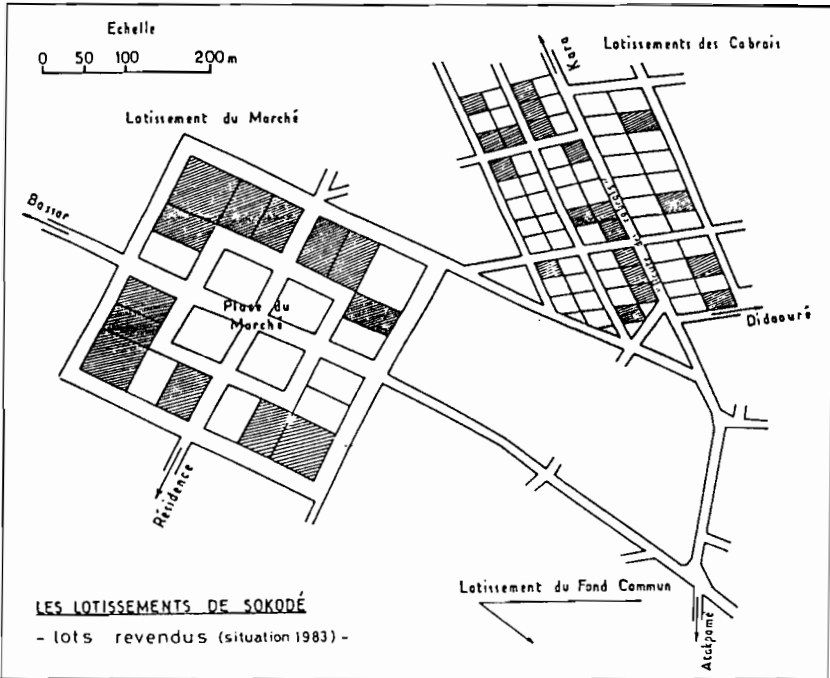
Mais, là aussi, la fonction première de ce lotissement, qui était de faciliter l'accès au terrain à bâtir pour des actifs des secteurs secondaires et tertiaires, a été en partie déplacée au fil des ans.

Des transactions foncières s'y sont effectuées. Sur les 19 lots achetés en 1932, 7 ont été revendus. Au total, en 1983, 20 lots sur 71 avaient changé de main, soit 28 %.

lots revendus une	fois	.....	13
"	"	deux	" ..... 6
"	"	trois	" ..... 1
Total			20

tabl. n°4 - Lotissement de la route des Cabrais : lots revendus.

En y regardant de plus près, on constate par exemple qu'un commerçant de Sokodé, A.H., a eu quatre lots et en a recédé un, qu'un commerçant de Falilo, J.m., a eu trois lots (il en avait déjà un dans le lotissement du Marché), etc. Il résulte de ces spéculations que de nombreux lots ne sont pas encore bâtis : 28 sur 71 en 1967, encore 18 en 1979 (d'après les couvertures photographiques aériennes existantes). Une stratégie de réserve foncière, sous-tendue vraisemblablement dans au moins plusieurs cas par une visée spéculative, devance indéniablement de plusieurs années le besoin de se loger. Le droit foncier mis en place par l'administration coloniale permet une telle spéculation de par l'attribution d'un titre foncier qui garantit le propriétaire de toute reprise, hormis le cas extrême d'expropriation ; contrairement au droit coutumier qui, lui reste lié à l'usage : si vous ne construisez pas dans un délai raisonnable, le chef coutumier peut vous reprendre votre lot en vous dédommageant par l'attribution d'un nouveau lot de même grandeur à la périphérie de l'aire déjà aliénée.



En fait, l'administration coloniale avait pris des dispositions anti-spéculatives dûment mentionnées dans le cahier des charges. Celui-ci (de même que le cahier des charges du lotissement du Marché) attribue une concession seulement provisoire, l'acquérant devant construire dans un délai de trois ans pour obtenir une concession définitive. Mais cette obligation de mise en valeur n'a pas été appliquée puisque les lots non bâtis n'ont pas été récupérés par le promoteur. Il était par ailleurs interdit de vendre ou de louer lesdits terrains pendant dix ans à tout particulier ou société déjà installé au Togo lors de l'adjudication.

Bien placé de part et d'autre de la route nationale, il était évident que le lotissement de la route des "Cabrais" n'allait pas rester un ensemble exclusivement résidentiel. D'autant plus que cette route devenait, dans les années trente, le principal axe routier vers le Nord. D'ailleurs de nombreux commerçants s'étaient déjà portés acquéreurs à titre privé. Les grandes sociétés commerciales, abandonnant le lotissement du Marché, rappliquèrent sur celui de la route des Cabrais en qualité de locataires : la Compagnie Française de l'Afrique de l'Ouest (CFAO), la Société Commerciale de l'Ouest Africain (SCOA), la Banque Togolaise de l'Industrie et du Commerce (BTCI), etc. (l'UAC, la SGGG et Bata avaient déjà trouvé un emplacement aux abords plus immédiats du marché actuel) ; suivies par les commerçants nago (yoruba).

Des artisans y ont loué des boutiques ; des débits de boissons et des fufu-bars s'y sont ouverts ; un "cercle de l'amitié" (restaurant-hôtel pour clientèle européenne de passage) y a trouvé place pendant un certain temps ; des garages ont empli plusieurs cours de concession de carcasses de véhicules, etc. L'Administration, elle-même, a loué les meilleurs immeubles pour y abriter quelques uns de ses multiples services : la Direction Régionale du Plan et du Développement, l'Inspection Régionale de la Culture, de la Jeunesse et des Sports, l'Inspection Régionale du Commerce et des Prix, etc.

Le premier ordre a été en conséquence rapidement submergé, transformé en lieu de travail permanent, complété par des constructions provisoires en tôles rouillées ; si bien qu'aujourd'hui ce lotissement semble n'avoir jamais été doté d'un cahier de charges, ni d'un programme d'entretien. Il s'est dissout dans un paysage urbain environnant, de caractère plus spontané, dont l'habitat est généralement de bien médiocre qualité. Il reste cependant quelques effets positifs : l'exis-

tence fortuite d'espaces innocués, qui contribuent à aérer quelque peu le bâti de cette zone centrale, un maillage des lots plus large que celui des quartiers voisins, et surtout une rentabilité économique qui n'avait pas été prévue par les promoteurs.

A la veille de l'Indépendance, en 1959, l'Administration lance une troisième opération de lotissement, à l'intérieur de sa propre concession ; mais cette fois-ci elle n'en est pas le promoteur direct. Elle vend un peu plus de 2 ha (22 628 m<sup>2</sup>) à un organisme financier, le Crédit du Togo (soit dit en passant, sans que cette transaction soit portée sur le Livre foncier), qui passera la main, après apport-fusion, à la Banque Togolaise de Développement (BTD).

Le terrain ainsi acquis, inscrit sous le n°4219 à la Conservation foncière, est découpé en 36 lots d'environ 630 m<sup>2</sup> chacun, dont trois seulement feront l'objet d'un titre foncier, la délivrance de ce document n'étant pas, pour ce lotissement, obligatoire. La vente des lots n'est pas soumise à l'approbation d'un cahier de charges comme dans le cas des concessions, hormis l'obligation de construire en dur. En 1967, 25 lots étaient déjà bâtis ; 30 en 1979. Il restait à cette dernière date 6 parcelles non encore utilisées, ce qui permettait la survivance de quelques lambeaux arborés.

Ce lotissement, dit du fonds commun, est de haut standing : hommes politiques et gradés de l'Armée et de la Gendarmerie y font leur apparition. Hors des axes routiers, il n'a pas été contaminé par les activités commerciales ou artisanales ; mais bien positionné par rapport au centre géographique de l'agglomération, l'Administration y a loué plusieurs immeubles pour ses services : l'Office d'exploitation des forêts (ODEF), la Direction régionale de l'enseignement, les services techniques chargés de l'assainissement, etc. Par ailleurs, deux banques (la BTD et la BTCI) y ont eu provisoirement leur siège.

En fait, les habitants de Sokodé ont d'autres moyens de se loger et peuvent éviter ces lotissements où le prix au m<sup>2</sup> est sensiblement plus cher et où existe la contrainte d'un cahier de charges (bien qu'en définitive celui-ci ne soit pas appliqué dans toutes ses clauses). En effet, les chefs coutumiers kotokoli, désireux d'élargir leur clientèle, vendent du terrain à bâtir, à un prix tout à fait accessible, non seulement aux ressortissants de leur communauté, mais aussi aux fonctionnaires affectés à Sokodé et non originaires de la région, aux commerçants alloch-



tones, etc. Ayant exposé les raisons historiques de ce marché foncier dans un article antérieur : "Kpâgalam et Sokodé : le village qui va vers la ville" (J.C.Barbier), nous y renvoyons nos lecteurs.

En règle générale, les pouvoirs publics tracent au bulldozer les principaux axes et quelques dessertes sans que les rues ainsi faites soient empierrées et garnies de caniveaux latéraux. Des géomètres, travaillant à titre privé à la fois pour les chefs coutumiers et pour leurs clients, dessinent les lots sur le terrain en y posant des bornes, prévoient la largeur de rues "non dénommées" et dans l'immédiat "en projet", réservent à la demande des pouvoirs publics les espaces nécessaires aux établissements scolaires (les autres équipements socio-culturels sont plus rarement pris en considération), etc. Un lotissement n'est plus dans ces conditions qu'une portion de l'espace urbain ou péri-urbain, délimité puis distribué en lots, pratiquement non viabilisé sinon l'existence d'un carroyage de rues en projet (lointain) et la proximité (relative) d'une piste de desserte qui se transforme souvent en bournier pendant la saison des pluies.

#### LES PROJETS "D'EN HAUT"

L'idée de lotissements dirigés par l'Administration n'a cependant pas été mise de côté avec l'Indépendance. Nous avons déjà vu que le lotissement du fonds commun, initié à la fin de la période coloniale, s'était concrétisé dans les années 60-70. Les intentions ne manquent pas, mais la question majeure est désormais celle de leur matérialisation. Bien souvent en effet les projets sont paralysés par le manque de moyens techniques et financiers, ainsi que par de multiples interventions occultes de la part de ceux dont les itinéraires se trouvent menacés. Dès lors la volonté politique doit être particulièrement forte pour passer outre.

En novembre 1977, le Gouvernement crée un organisme public, l'Agence d'Equipement de Terrains Urbains (AGETU), chargé de promouvoir des lotissements dotés d'un minimum d'équipement, voire même construits. Après quelques tentatives avortées dans la banlieue de Lomé, l'AGETU est dissoute le 11 avril 1984.

En 1983, sur décision présidentielle, le titre foncier de Sokodé n°2 est réquisitionné pour raison d'utilité publique. Il s'agit d'un

vaste terrain d'un peu plus de 300 ha (3 084 300 m<sup>2</sup>), immatriculé comme appartenant au domaine privé du Territoire du Togo, le 6 juillet 1925, et rétrocédé en tant que concession à la Société Cotonnière Ouest Africaine (COTOA), le 22 septembre de la même année. Du coton y sera planté puisque la COTOA obtient définitivement la concession en 1926. Mais la crise de 1930 survient et la SGGG en hérite pour une bouchée de pain. Elle même, ne sachant qu'en faire, le revend à une personnalité de Koma pour la somme de 500 000 F.CFA, en 1976.

Ce terrain, classé comme rural, a été complanté en verger et son propriétaire, laisse bien volontiers les gens de Da:bara (Katambaré) (13), sur le terroir desquels il se trouve, y pratiquer des cultures vivrières. Mais les autorités de ce village, arguant de la défense de leur patrimoine foncier, ont entrepris des démarches en haut-lieu afin de récupérer ce terrain. Ils ont obtenu gain de cause, mais la remise du terrain à la communauté villageoise s'est accompagnée d'une obligation de mise en valeur dont le préfet de Sokodé doit rendre compte.

Le propriétaire du titre foncier n'a pas encore été indemnisé pour l'expropriation de son terrain, ainsi que le prévoit la loi. Mais ce qui nous intéresse ici, c'est le circuit décisionnel qui est emprunté afin d'aboutir à un lotissement. Après la publication d'un décret en date du 10 mars 1983 (n°83/52/PR bis) déclarant le titre foncier concerné d'utilité publique (le commentateur du journal quotidien La Nouvelle Marche précise que c'est pour "réinstaller le village de Kadambara"), le terrain en question a été le support d'un "projet" du ministère du développement rural. Le plan de ce terrain, reproduit à partir des archives de la Conservation foncière, a été agrandi par les services de la Direction générale de l'urbanisme et de l'habitat (DGUH) à Lomé qui, sans se rendre sur place par manque de moyens (pas de véhicules, pas d'essence) et sans consulter à défaut les photographies aériennes du lieu, y ont projeté un dessin géométrique uniforme appelé "plan de lotissement" (14). Ce plan a été ensuite transmis au Cadastre pour localisation des bornes (toujours sur le papier). Le tout a été enfin expédié au préfet de

(13) Da:bara selon la prononciation locale, Katambara d'après les cartes IGN et l'usage administratif, parfois écrit Kadambara.

(14) Or le terrain n'est pas homogène et comporte une pente et un bas-fond inondé en saison des pluies.

Tchaoudjo, accompagné d'un devis de 5 millions de F.CFA pour les travaux de planimétrie et d'implantation de bornes cimentées ; prix manifestement élevé pour un budget préfectoral modeste. Qui paiera ? Comment seront distribués les lots et à quel prix ? Les choses en sont là pour l'instant.

La communauté de Da:bara, située à moins de cinq kilomètres à l'est de Sokodé sur une route nationale (Sokodé-Tchamba), voudrait bien elle-aussi, à l'instar des chefferies kotokoli de l'agglomération sokodéenne, pouvoir vendre du terrain à bâtir et attirer ses propres ressortissants pour qu'ils y construisent des résidences secondaires dont s'honorerait le village, ainsi qu'une clientèle de fonctionnaires allochtones. Le patrimoine foncier de Da:bara ne recoupant pas le périmètre urbain, le village ne peut s'y transplanter à l'exemple de Kpâgalam et de Salimé (J.C.Barbier) ; il faut alors que ce soit la ville qui s'étende jusqu'à lui !

Autre intention : un bureau d'études italien (Technosynthesis) ayant élaboré un plan directeur d'urbanisme pour la ville de Sokodé, la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), dans le but de procéder à sa mise en oeuvre, reproduit en les agrandissant la trame des zones proposées par le bureau d'études pour l'extension de l'agglomération. Mais ces zones sont déjà marquées par un carroyage, plus ou moins régulier, de pistes, plus ou moins carrossables, et les parcelles ainsi délimitées sont aliénées depuis plusieurs années déjà. Le bureau d'études s'est abstenu de toute enquête foncière, arrêtant la ville à la photographie du bâti ; or l'emprise foncière n'est pas forcément visible ... Il en résulte un plan directeur qui se superpose à l'existant sans recherche du compromis (J.C.Barbier) : le dessin conçu en bureau aura-t-il raison de la réalité ? L'urbanisme risque alors de n'être plus qualifié de dirigé, mais d'autoritaire ...

Pour l'instant, l'existence même d'un plan directeur d'urbanisme, par on ne sait quelle magie, sécurise les pouvoirs publics. Ainsi que le dit un journaliste de la Nouvelle Marche : "Sokodé possède maintenant un plan directeur et l'on ne verra plus bientôt n'importe qui construire n'importe où avec, comme résultat, "des mosquées en pleine rue" (Koffi Fiwumo Dotsey).

## CONCLUSION

De l'avis même de ses habitants, Sokodé est une ville où l'on accède facilement à un terrain à bâtir. Plusieurs facteurs concourent à cette situation :

- la stratégie des chefs coutumiers qui cherchent à élargir leur pouvoir local en se constituant une clientèle parmi les fonctionnaires et les milieux les plus aisés, tout en acceptant les éléments plus modestes qui contribuent à accroître la population totale installée sur leur territoire ; stratégie qui ne comporte par ailleurs aucune discrimination ethnique, la chefferie en général (et la chefferie Kotokoli en particulier) étant une structure ouverte à l'immigration dans un espace contrôlé par un pouvoir politique, de groupe et d'individus non apparentés avec le segment clanique lignager fondateur.

- l'existence préalable à l'arrivée des Européens (Allemands, puis Français) de villages constitutifs de l'agglomération actuelle (J.C.Barbier) ; le nouveau pouvoir a dû en tenir compte et n'a pas été en conséquence tenté par l'élaboration d'un plan d'ensemble et d'un contrôle total de l'espace urbain (il a au contraire laissé jouer les mécanismes coutumiers), hors d'une vaste concession administrative qu'il s'est attribuée d'emblée, se contentant d'entériner les transactions conformément à la réglementation issue du décret du 24 juillet 1906 (15).

- la croissance relativement modérée de la ville (taux annuel d'accroissement de 3,5 % de 1970 à 1981, alors qu'il est de 6,5 % pour Lomé), (ASF, AUI, ORSTOM 1984), qui en 1959 n'avait que 15 000 habitants (50 000 aujourd'hui) ; l'immigration peut se brancher sur les chefferies existantes (pas moins de dix !), dont chacune forme un quartier - les zones où les individus se juxtaposent dans un espace non centré étant limitées à deux (Barrière et Kossobio - Kpalo -kpalo), en plus du Zongo -; alors qu'une agglomération mieux située économiquement comme Parakou (O.Thomas) voit sa "ville historique" largement débordée par des quartiers "nouveaux", où cohabitent pêle-mêle des immigrants venus de tous

*(15) Aux termes de l'article 107 de ce décret, tout chef d'une communauté traditionnelle peut "donner" un terrain à l'un des membres ou l'un des ressortissants de cette communauté, celui-ci pouvant être un immigré récent.*

les horizons afin de profiter du marché du travail qui y est offert.

On peut penser qu'il vaut mieux, après tout, que les gens se logent par leurs propres moyens, plutôt que d'attendre une assistance en ce domaine en s'inscrivant comme acquéreurs dans des lotissements dirigés, dont les coûts d'aménagement se répercuteront nécessairement sur les prix de vente des lots et qui sont de toute façon en nombre insuffisant pour faire face aux besoins ; mais se pose alors la question de l'assainissement et de l'équipement des quartiers d'habitat non planifié, qui prolifèrent dans les banlieues actuelles.

Quoiqu'il en soit, l'administration coloniale, à Sokodé, n'a effectué que des interventions ponctuelles ; encore l'a-t-elle fait exclusivement dans le centre géographique de l'agglomération, dans un large espace interstitiel entre Didaûré et Tchawanda (donc sans qu'il y ait eu besoin de déguerpir des populations). Paradoxalement, ces lotissements ont en quelque sorte maintenu cet espace entre les deux parties habitées, du fait de la grandeur des lots, qui a donné naissance à un habitat moins serré que d'habitude où les arbres peuvent respirer, mais surtout à cause de la stratégie de réserve foncière qui a été pratiquée par les grandes sociétés commerciales du début de la période coloniale, également par les commerçants particuliers et les hommes d'affaires locaux, ainsi que par la mission catholique (Sokodé est un évêché depuis les années trente) ; stratégie de réserve qui conduit à la non utilisation ou à la sous-utilisation de nombreux lots ; stratégie des acteurs locaux qui est de l'ordre de la manipulation du système mis en place par les pouvoirs publics.

La structure multicentrée de l'agglomération sokodéenne en sort renforcée, puisque les interstices entre les diverses communautés résidentielles ne sont pas comblés par un habitat populaire, récent qui, dans certaines villes en expansion, s'infiltrer partout, uniformisant le paysage urbain à perte de vue sous un ensemble de tôles rouillées...

Cette sauvegarde d'un espace central encore aéré s'est accompagnée de la construction d'un habitat de meilleur standing (plusieurs constructions sont de solides immeubles à un étage) ; résultat d'une sélection par le prix des lots, bien que les tarifs soient restés tout à fait raisonnables.

Autre effet qui n'était pas prévu : ces constructions, louées à des commerçants, à des artisans et à l'administration, qui y abrite nombre

de ses services (Sokodé a toujours assumé une importante fonction régionale) (J.C.Barbier), assurent à leur propriétaire une rentabilité économique qui n'était pas au programme, au risque de défigurer la belle ordonnance du lotissement, comme par exemple dans la partie du lotissement de la route des Cabrais la plus proche du Marché central, surchargée de constructions et d'abris provisoires.

Depuis l'Indépendance et surtout à la suite de la croissance urbaine de ces dernières années, les pouvoirs publics sont amenés à faire des projets, mais désormais dans un espace occupé : tracé d'un boulevard circulaire, contrôle plus serré par les instances nationales chargées de l'urbanisme (DGUIH) des permis de bâtir, application d'un schéma directeur d'urbanisme, etc. ; autant de projets d'intervention ou d'interventions de caractère chirurgical qui suscitent la réaction de tous ceux qui s'estiment, d'une façon ou d'une autre, lésés dans leurs intérêts. Les stratégies, de manipulatrices, se font résistantes mais de manière indirecte, compte tenu du contexte non permissif qui prévaut dans la plupart des Etats d'Afrique Noire. Si bien que de nombreux projets, dont nous ne discutons pas ici le bien-fondé, restent "en haut"...

#### BIBLIOGRAPHIE

AFIRD, (Paris), CESA0 (Ouagadougou), DGRST (Ouagadougou) LAJP (Paris), ORSTOM (Paris), Colloque international de Saint-Riquier "Pratiques foncières en Afrique Noire", 5-9 Décembre 1983, dossiers des contributions, reçues, Paris, Ouagadougou, 1984.

AHADJI,A., Les plantations allemandes du Mont-Agou (1884-1914), Lomé, Université du Bénin, INSEE, 1983, multigr. (n 6, série A=Etudes et documents de sciences humaines).

ASF, AUI, ORSTOM, Les villes du Togo, bilans et perspectives. Lomé, Direction Générale du Plan et du Développement, 1984.

BARBIER,J.C., Sokodé, capitale administrative, ou le destin d'un royaume au Togo. Lomé, ORSTOM, 1983, multigr.

**BARBIER, J.C.**, in AFIRD (Paris), CESAO (Ouagadougou), DGRST (Ouagadougou), LAJP (Paris), ORSTOM (Paris), Colloque international de Saint-Riquier "Pratiques foncières en Afrique Noire" 5-98 décembre 1983, dossiers des contributions reçues, Paris, Ouagadougou, 1984.

**BARBIER, J.C.**, L'histoire vécue : Sokodé, 1914 ; les Allemands évacuent le Nord-Togo. Lomé, ORSTOM, 1985.

**BARBIER, J.C.**, Pour une recherche action en milieu urbain multicentré, l'exemple des quartiers de Sokodé au Nord-Togo, à paraître dans la revue "Habitat et aménagement dans les pays en voie de développement", n°2 octobre 1985.

**BARBIER, J.C.**, Sokodé (Togo) : un plan d'urbanisme contesté -Cité africaines, African Cities, n°2.

**BLOT, A.**, Le volcanisme post-atacorien de Sokodé. Lomé, ORSTOM, 1982.

**CORNEVIN, R.**, Histoire du Togo. Paris, Berger-Levrault, (coll. Mondes d'outre-mer, troisième édition revue et augmentée), 1969.

**FIAWUMO-DOTSEYK.**, Préfecture de Tchaoudjo : l'anniversaire de Sarakawa est une date très importante dans la vie nationale, la Nouvelle Marche, 24 janvier 1984.

**Marchés tropicaux et méditerranéens**, n°2049, 15 février 1985.

**MARGUERAT, Y.**, Le capitalisme perversi ou cent ans de production de l'espace urbain à Lomé in Colloque International de Saint-Riquier "Pratiques foncières en Afrique Noire," 5-9 décembre 1983, dossier des contributions reçues, Paris, Ouagadougou, 1984.

**RIVELOIS, J.**, Planification urbaine et développement : le cas de Lomé. Paris, ORSTOM 1984, multigraph.

**TECHNOSYNESIS**, Conditions naturelles du site et analyse de l'habitat de Sokodé (t.I) ; Plan structurel de Sokodé (t.II) ; Rapport général du plan directeur et règle d'urbanisme de la ville de Sokodé (t. III). Rome.

**THOMAS,O.**, Parakou et sa région. Paris, Université de Paris VII, multigr.



Barbier Jean-Claude (1987)

Les lotissements et leur destin : l'exemple de Sokodé au Togo

In : Haumont N. (ed.), Marie Alain (ed.). Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement : politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisme et d'habitat

Paris : L'Harmattan, 20-43. (Villes et Entreprises)

Stratégies Urbaines dans les Pays en Voie de Développement : Colloque International, Paris (FRA), 1985/09/25-28

ISBN 2-85802-955-5