

LE CAPITALISME PERVERTI

ou cent ans de production de l'espace urbain à Lomé (Togo)⁽¹⁾

Yves MARGUERAT

Géographe, centre ORSTOM, BP 375, Lomé

RÉSUMÉ

La ville de Lomé présente des caractères fonciers très originaux (immobilisme complet, même au centre-ville, une fois le terrain rural devenu parcelle ; quasi-absence de l'État...) qui ne s'expliquent que par une longue histoire sociale. Lomé n'est pas une ville coloniale : elle a été fondée, avant l'arrivée des Allemands, par des commerçants venus de différents points de la côte, qui trouvaient là un « paradis fiscal ». Ces aventuriers enrichis devinrent des « notables », dont l'enracinement s'est concrétisé dans la maison familiale, devenue intangible. Ce modèle social s'est imposé à tous : chacun doit acquérir un terrain pour fonder sa maison familiale, qui ne sera pas revendue. Les achats de terrain ne correspondent donc pas à un nombre quantifiable de mètres carrés, mais à un usage social, d'où une certaine indifférence entre le prix (stable) et la surface (variable). L'abondance des terres dans la période 1945-1980 et la faiblesse de la spéculation ont permis le bas prix des terrains, que riches et pauvres ont achetés côte à côte, d'où l'absence de ségrégation dans la ville.

MOTS-CLÉS : Pratiques foncières — Structures urbaines — Histoire sociale — Politique urbaine — Bourgeoisie locale — Croissance urbaine — Lomé (Togo).

ABSTRACT

THE PERVERTED CAPITALISM OR A CENTURY OF URBAN DEVELOPMENT AT LOME (TOGO)

Lomé displays very original land features (total ultra-conservatism even in downtown, once the rural zone has been transformed into plots, quasi-absence of the State...) which can be accounted for only by a long social history. Lomé is not a colonial town ; it was founded before the Germans' arrival by tradesmen who came from different coastal zones and found there a « tax heaven ». These newly rich adventurers became « persons of distinction » who settled in the sacrosanct family house. This social pattern forced itself upon everybody : each one must purchase a plot of land in order to build his family house, which will not be sold back. Therefore, the land acquisitions do not correspond to a quantifiable number of square meters but to a social practice, thus resulting in an absence of correlation between the price (stable) and the surface (variable). The large amount of lands during the 1945-1980 period and the small-scale speculation allowed the rich and the poor to purchase neighbouring lands at a low price, and thereby urban segregation does not exist.

KEY WORDS : Land practices — Urban structures — Social history — Urban policy — Local middle class — Urban growth — Lomé (Togo).

(1) La version initiale de ce texte était une communication au colloque international de Saint-Riquier (France) sur les « pratiques foncières locales en Afrique Noire », organisé par l'AFIRD, le GESAO, la DGRST-HV, le LAJP et l'ORSTOM, du 5 au 9 décembre 1983.

La singularité des pratiques foncières à Lomé — le très faible rôle de l'État, l'absence presque complète de spéculation sur les terrains dans une ville en croissance spatiale rapide, la cohabitation dans tous les quartiers des riches et des pauvres — ne peut s'expliquer sans en suivre le déroulement historique depuis les origines de la ville. On s'aperçoit alors que cette cité, qui, en fait, n'a pas été une véritable « ville coloniale », a connu une évolution très originale.

Une histoire urbaine singulière

Longtemps, le littoral où s'élève aujourd'hui la capitale du Togo fut délaissé par les marchands, beaucoup plus attirés par la Côte de l'Or (actuel Ghana) et par la Côte des Esclaves (actuel Bénin), où ils furent bientôt suivis par les administrations coloniales : les Anglais, qui avaient acheté, en 1850, leurs possessions aux Danois, occupèrent la côte située à l'est de la Volta, jusqu'à l'actuel poste frontière ghanéen d'Aflao, entre 1874 et 1879. Les commerçants autochtones se replièrent plus à l'est pour échapper aux douanes britanniques.

C'est ainsi qu'est née Lomé, à partir de 1877 et surtout de 1880, comme centre de commerce libre à proximité (3 km) de la côte sous contrôle anglais, dans ce qui était alors un *no man's land* colonial, c'est-à-dire, en termes modernes, un « paradis fiscal ». D'où la croissance rapide d'un pôle commercial majeur, centré sur l'importation pour la redistribution vers l'arrière-pays (en 1884, alors que les autres ports de la côte exportent beaucoup plus qu'ils n'importent, Lomé est le seul à compter deux fois plus d'importations que d'exportations). Affluèrent donc des négociants originaires de l'ouest, surtout des petites villes voisines (actuellement ghanéennes) — mais aussi de beaucoup plus loin (Libéria, Sierra Leone) —, puis de l'est (Aného, Ouidah, Porto-Novo, Lagos). Dès le début des années 1880, vinrent s'y implanter à leur tour des compagnies commerciales européennes (anglaises et surtout allemandes) et des marchands haoussa, qui étendirent jusque-là le réseau de leurs pistes caravanières.

C'est dire que la ville de Lomé a été fondée par des étrangers. Les autochtones éwé (implantés au

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

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

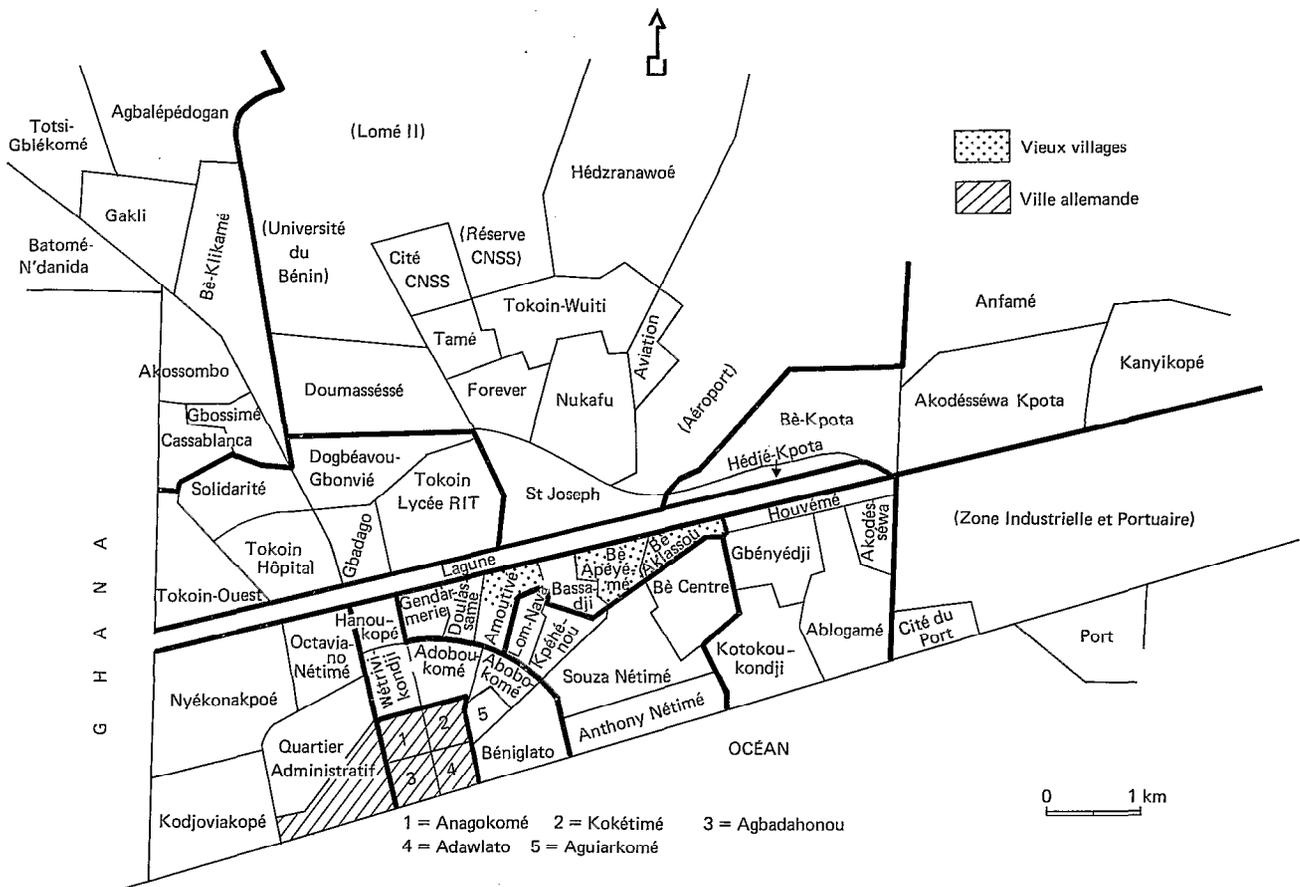
Outre le siège des services administratifs, les Allemands firent de Lomé le centre unique des transports modernes du pays : un wharf, dès 1900, puis, de 1905 à 1911, trois voies ferrées qui drainaient tout le sud du pays vers la capitale : la « macrocéphalie » typique du Togo trouve là son origine, et Lomé les moteurs de sa croissance. Celle-ci, très rapide, animait un mouvement foncier bouillonnant dans ce qui est aujourd'hui la vieille ville : on achetait, on morcelait les parcelles à un rythme effréné, permettant ainsi de fructueuses spéculations (3). Les intérêts privés allemands avaient leur part, mais non dominante : la prépondérance foncière était entre les mains de cette bourgeoisie de commerçants étrangers qu'on appelle aujourd'hui l'ethnie « mina » (4) — mais il ne faut pas chercher bien profond pour en retrouver les composantes diverses —, longtemps le groupe majoritaire de la ville, guidé par ses « notables », dont la fortune reposait autant sur le foncier que sur les activités de commerce, de plantation et de transport.

(1) Le plus ancien document concernant Lomé est un acte de cession d'un terrain en bord de mer, daté de janvier 1877, entre le chef d'Amoutivé et un commerçant de Gold Coast.

(2) A l'inverse de ce qui s'est passé, par exemple, à Douala, où ils tentèrent d'expulser les autochtones.

(3) Deux fois plus de transactions, au centre-ville, entre 1896 et 1914 que de 1914 à nos jours.

(4) Processus de fusion qui a commencé à Aného au xviii^e siècle, sans jamais parvenir à une véritable unité (d'où l'instabilité politique permanente de cette ville).



CARTE 1. — Les quartiers de Lomé en 1984.

L'administration française, qui hérita de la ville en 1919, ne modifia pas les données du jeu, même si elle s'efforça de les couler dans le moule de sa propre réglementation (1). Quand elle mit en vente, en 1924-26, les biens allemands privés saisis, compagnies européennes et propriétaires africains s'arrachèrent les lots. Puis, en 1928-30, elle morcela certains de ses domaines périphériques (Wrétrivikondji et surtout Hanoukopé, entre la vieille ville et la lagune) pour les distribuer à ses fonctionnaires selon le régime de la concession — le seul cas où il fut appliqué à Lomé, alors qu'il a été le mode le plus fréquent d'affectation des sols urbains en Afrique francophone. Surtout, elle entérina l'appropriation par les notables mina ou autochtones (les chefs des villages de Bè et d'Amoutivé, qui surent ne pas être

en reste lors du partage) d'immenses propriétés autour de la ville — pratiquement tout l'espace non bâti entre la mer et la lagune —, alors consacrées à la culture florissante du cocotier.

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

La crise économique des années 1930, très brutale

(1) Décret de 1922 adaptant au Togo la législation de l'AOF de 1906, avec le système des concessions et de l'immatriculation foncière, mais en admettant la valeur juridique du « Grundbuch » allemand, qui reste la base du cadastre actuel.

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

Quand, après la fin de la Seconde Guerre mondiale, avec la reprise des échanges et les investissements des plans FIDES, l'expansion urbaine redémarre, le centre-ville ne bouge plus : un sixième à peine des parcelles a fait, depuis, l'objet d'une mutation (1). Pourtant l'occupation de l'espace se modifie : la fonction commerciale ne cesse de se développer, débordant des rues les plus proches de l'océan et du Grand marché pour gagner vers l'intérieur, le long des principaux axes routiers du cœur de la ville (non sans laisser, entre les mailles, d'importantes surfaces restées purement résidentielles). Le grand commerce a, depuis deux décennies, beaucoup modernisé son équipement, beaucoup construit; le commerce moyen et petit a multiplié ses implantations...; tout ceci sans mutations du foncier. On découvre avec surprise que les compagnies commerciales ne possèdent guère plus de la moitié des parcelles qu'elles occupent, et qu'elles ont même, depuis vingt ans, plutôt désinvesti : elles ont vendu à des Togolais les parcelles qu'il leur restait éparpillées dans la ville.

Bien qu'une loi de 1960 eût prétendu limiter à neuf ans les baux concédés à des étrangers (sauf autorisation du président de la République), l'essentiel des espaces commerciaux de la ville est loué par les vieilles familles mina depuis des décennies, voire, dans les cas extrêmes, depuis l'époque allemande... A ce régime, les compagnies commerciales — ailleurs principaux moteurs des mutations urbaines dans les centres-villes — trouvent aisément leur compte : pas de capitaux à immobiliser en achat de terrains, une garantie de stabilité sans faille (2), et surtout des loyers fixés par des baux très anciens (et très solides) à des taux remarquablement bas.

La question est : pourquoi ces commerçants mina, venus d'ailleurs, qui avaient au départ, vis-à-vis de cette terre qui n'était pas la leur, une

attitude tout à fait marchande, capitaliste (avec reproduction élargie du capital après revente des investissements), ont-ils progressivement gelé le jeu, figé la propriété foncière au point que les mutations deviennent rarissimes (une quarantaine depuis l'Indépendance sur les six cents parcelles du centre-ville)?

L'explication en est, sans doute, dans l'*enracinement* de ces « marchands aventuriers », devenus progressivement des « notables ». La terre, de moyen de la richesse, en est devenue le symbole. La maison familiale est maintenant le lieu d'expression sociale des familles, dont la vente est impensable. Dans la période des mutations massives, les propriétaires ont progressivement dispersé leurs avoirs, ou les ont répartis entre leurs héritiers : on arrive à une situation de grand éclatement de la propriété (86 % des propriétaires ont un lot unique ou deux lots contigus), où il n'est plus possible de morceler davantage. Il n'y a, pour ainsi dire, plus que des maisons familiales, intangibles. D'autant plus intangibles que les vieux notables sont morts depuis longtemps, chargés d'honneurs et d'enfants, laissant un nombre impressionnant d'héritiers : vingt, trente, quarante souvent, plus parfois (le record est de 89). L'héritage restant le plus souvent indivis, un pareil nombre d'ayants droit est le plus sûr moyen de paralyser toute décision, d'immobiliser définitivement le patrimoine foncier (3).

Les pratiques foncières

Cette interprétation « culturelle » est une hypothèse, mais la réalité de ce gel foncier est d'une impressionnante ampleur : dans le centre-ville, 94 % des parcelles (résidentielles) où nous avons enquêté ont été acquises par héritage, contre 6 % par achat (toujours ancien). Cette « non-revente » des lots est également un facteur majeur de la situation foncière du reste de la ville.

On l'a dit : en 1945-47 la ville se réveille, reprend une courbe ascendante qui la conduit à 85 000 habitants en 1960, 190 000 en 1970, 390 000 en 1981, 500 000 environ aujourd'hui, fin 1985. Puisque le centre ne bouge pas, c'est par la périphérie que Lomé va se développer : autour du vieux noyau et des anciens villages autochtones tout d'abord; puis la lagune est franchie et le plateau de Tokoin

(1) Cf. E. H. M. DIOP : « Le Centre-ville de Lomé », ORSTOM, Lomé, 1983, 99 p. *multigr.*

(2) On trouve seulement des cas — en général anciens — où les héritiers d'un propriétaire préfèrent liquider leur héritage et vendre la parcelle à la compagnie locataire.

(3) Et immobilier, ce qui est plus grave car, faute d'un entretien que les héritiers n'arrivent pas à se mettre d'accord pour effectuer, les vieilles maisons se dégradent irréversiblement. Mais certaines familles se sont organisées comme de véritables sociétés anonymes, avec président, secrétaire, trésorier ...

envahi, bientôt submergé : il représente maintenant la moitié de la population de la ville.

La croissance spatiale a été vertigineuse : entre les recensements de 1970 et de 1981, la population de la ville a doublé; sa superficie habitée a triplé (de 2 000 ha à 6 000 ha bâtis), avec, corrélativement, une baisse de sa densité moyenne (de 100 hab/ha à 60), qui correspond à un léger accroissement dans les anciens quartiers (de 100 à 120) et à des densités très faibles (30 hab/ha, mais parfois bien moins) dans les nouveaux quartiers, grands consommateurs d'espace — il est vrai que les lots standard sont maintenant de 600 m² (1), ce qui est beaucoup plus grand que dans la plupart des villes d'Afrique — d'où, pour les responsables de la ville, de redoutables problèmes d'équipement de ces quartiers périphériques à l'expansion galopante.

Pour comprendre et mesurer les formes, les rythmes et les modalités de cette croissance, une enquête a été conduite en 1983-84 par le Centre ORSTOM de Lomé, avec le soutien de la Direction de l'Urbanisme, qui a couvert toute la ville selon un sondage au neuvième des parcelles résidentielles (les domaines publics : quartier administratif, casernements, hôpitaux... ne sont pas pris en compte), soit 3 003 lots recensés, 11 % des 27 000 qu'avait alors la ville.

Dans notre échantillon, 13,8 % des parcelles ont été acquises par héritage (2) et 67,3 % par achat direct du propriétaire actuel au détenteur ancien. Seules 9,1 % ont été l'objet d'une revente — dont 1,2 % bâties (3); 1,3 % procèdent d'une attribution par l'État (il s'agit du lotissement d'Hanoukopé et de terrains publics vendus à Wrétrivikondji dans les années 1925-30) ou par le secteur para-public (la « Cité de l'Avenir », construite et vendue par la Banque Togolaise de Développement aux débuts de l'Indépendance).

Les héritages sont particulièrement nombreux au cœur de la cité (ils y sont quasi exclusifs) et fort importants dans les vieux villages absorbés par la ville (56 % à Amoutivé-Nord, 82 % à Bè-Apéyémé). Ils sont également non négligeables à la périphérie (10 à 15 %), trace des collectives rurales rattrapées par le front pionnier urbain. Les faits de revente sont surtout sensibles dans l'ouest de la ville (de 10 % à — exceptionnellement — 25 %). C'est là une zone où les belles propriétés sont plus nombreuses qu'ailleurs et où une certaine spéculation immo-

bilière (et non foncière) semble jouer (visant l'habitat de luxe pour expatriés).

Certains terrains lotis dans les années 1948-1958 ont été attribués à l'origine en prêt ou surtout 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 prestations en travail ou de prémices symboliques, destinées à rappeler régulièrement que le premier propriétaire garde sur ce sol un droit éminent (mais non récupérable). En milieu urbain, cette redevance s'est rapidement codifiée : deux ou trois bouteilles d'alcool et une petite somme d'argent (de 500 à 2 000 F.CFA). Cette variabilité de sommes de toute façon symboliques est bien le signe que le « contrat » s'établissait au coup par coup entre deux individus de rang inégal, qui se liaient ainsi en fonction de l'« amitié » qu'ils étaient censés se porter, et qui est en fait une relation de clientèle (hommage contre patronage) et non un acte d'échange anonyme. 8,4 % des parcelles enquêtées ont été attribuées ainsi. Un peu plus de la moitié (4,3 %) ont été rachetées par la suite, surtout dans les années 1970 et n'ont plus d'ambiguïté quant à leur statut. Mais 3,7 % des terrains de la ville — soit près de 1 000 parcelles — sont toujours en « location » selon ce système, et 0,4 % en prêt que l'on considérera ici, après trente ou trente-cinq 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 tout cas, pour les quartiers concernés, une source de grandes inquiétudes et de conflits d'autant plus aigus que ces terrains représentent maintenant un énorme capital potentiel.

Les acteurs de ces lotissements sont ceux que nous avons vus apparaître dans l'histoire de la ville. En l'absence de l'État, les principaux opérateurs fonciers peuvent se ranger en deux catégories bien distinctes, que l'on appellera, sans trop de soucis de juridisme, « détenteurs coutumiers » et « propriétaires anciens ». Les premiers sont les autochtones,

(1) Moyenne mesurée sur l'ensemble de la ville : 555 m², peuplés de 13,3 habitants (chiffre assez constant d'un quartier à l'autre), soit 43 m² résidentiels par habitant.

(2) 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.

(3) 98,4 % des maisons ont donc été bâties ou héritées par leurs actuels propriétaires (et 0,4 % par l'État).

d'ethnie éwé, anciennes collectivités de paysans ou de pêcheurs. A la périphérie de la ville, il s'agit actuellement de *petites communautés rurales* qui lotissent pour leur propre compte, avec l'aide de géomètres privés (souvent véreux), qui se font payer en lots, et se partagent (ou non, si les plus habiles réussissent à accaparer plus que leur dû) le fruit des ventes, quitte à le dilapider rapidement en dépenses ostentatoires ou du moins improductives (1). Ces lotissements sont actuellement le mode exclusif de transformation des sols ruraux en terrains urbains, sous le contrôle de plus en plus efficace de la Direction de l'Urbanisme, qui vise à l'adéquation des tracés avec ceux du Plan d'urbanisme, et aussi à l'honnêteté des transactions.

Autour du centre-ville et loin de part et d'autre de la lagune, les lotisseurs ont été les *familles des vieux villages* (plus ou moins étroitement apparentées). Une mention particulière doit être faite des *chefs de canton* d'Amoutivé et de Bè, établis par l'autorité coloniale dès l'époque allemande et investis de pouvoirs officiels — et surtout officieux — qui les hissèrent loin au-dessus de leurs administrés (2). Leurs pratiques ont été nettement distinctes. Les chefs d'Amoutivé se sont caractérisés par une exceptionnelle continuité : le père et le fils ont régné pendant 71 ans (Jacob Adjallé de 1908 à 1943, Joseph Adjallé de 1943 à 1979), et par une politique méthodique d'accaparement des terres — primitivement communautaires — selon les formes du droit moderne : par exemple, le titre foncier n° 25, qui a immatriculé en 1924 une propriété de 105 ha à Nyékonakpoé au profit de Jacob Adjallé comme « lui appartenant du temps immémorial », déjà enregistrée par les Allemands en 1913. Dans l'expansion de la ville des années 1945-55, les Adjallé usèrent encore de pratiques d'origine traditionnelle, comme la « location » décrite plus haut, puis, à partir de 1960, pratiquèrent la vente méthodique de leurs vastes domaines. Non sans provoquer de violents conflits, car les paysans qui les occupaient depuis toujours avaient souvent déjà vendu leurs champs en toute bonne foi, 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 de terrains se virent obligés de les payer une seconde fois (au prix fort) à celui qui avait le droit écrit de son côté.

La mort du chef Adjallé, en 1979, a laissé une

situation inextricable, car aucun héritier n'a été reconnu (3) depuis, et les « locataires » — liés par une relation de personne à personne — ont, pour la plupart, refusé désormais de payer, tandis que les héritiers présomptifs usent de toutes les intimidations que permet l'absence de contrat écrit pour essayer de récupérer le maximum de profits.

A Bè, canton séparé de celui d'Amoutivé en 1910 seulement, la dynastie des Aklassou n'a pas réussi à maintenir la même permanence : les turbulences politiques qui précédèrent et suivirent l'Indépendance amenèrent destitutions et réinstallations, qui empêchèrent le maintien d'un pouvoir prestigieux et incontesté. Les pratiques des uns et des autres détenteurs de la chefferie furent beaucoup moins rigoureuses que celles des Adjallé, avec nombre d'archaïsmes, comme les dons de terre (notamment aux communautés de pêcheurs installées en bord de mer) ou les prêts, à côté des locations et de vraies ventes, que pratiquèrent aussi les bénéficiaires de don ou de prêt. D'où, dans tout l'est de la ville — les vieilles cocoteraies entre le vieux Bè et la zone portuaire —, un imbroglio foncier, que la tentative d'accaparement des terres par le chef Aklassou II, quand il a immatriculé 434 ha en son nom, en 1927, sous forme du titre foncier 255, n'a fait qu'aggraver. Les autres familles de Bè firent suffisamment pression pour obtenir, en 1969, que le gigantesque domaine fut réimmatriculé en leur nom à tous, mais les chefs de Bè continuèrent à lotir comme si de rien n'était. C'est le dossier foncier le plus explosif de la ville, que les autorités, bien obligées de s'en saisir, ne manipulent qu'avec la plus extrême circonspection.

Ces chefs des deux cantons sont donc à l'origine du septième des lots urbanisés de la ville : 8,0 % par ventes directes, la quasi-totalité des 3,5 % de locations encore en cours (et en litige), des 3 % d'achats après location et des 0,6 % des prêts ou des dons par les « détenteurs coutumiers ».

Les « *propriétaires anciens* » sont les membres de la bourgeoisie mina qui a fondé Lomé. Ils en firent d'abord, on l'a dit, un objet de spéculation foncière très active, qui s'est progressivement ralentie au début du xx^e siècle, puis pratiquement arrêtée. Les descendants de cette bourgeoisie possèdent toujours (à 91 %) le Centre Ancien et ont vendu la moitié du Centre Moyen à ses propriétaires actuels.

Autour de la ville ancienne, ces grands notables avaient acquis, dès l'époque allemande ou lors de l'adjudication des anciens biens allemands en 1924-

(1) Cf. travaux en cours d'Émile LE BRIS sur certains quartiers périphériques de Lomé.

(2) Dont l'exacte légitimité, fortement proclamée, est loin d'être absolument au-dessus de tout soupçon. C'est là un sujet très 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.

(3) Le Conseil de famille a désigné un frère du vieux chef en août 1984, mais il n'a pas encore été intronisé officiellement.

TABLEAU I
Mode d'acquisition des parcelles à Lomé

Secteurs (nombre total de lots)	Héritage		Achat direct			Toujours en location		Achat après location		don ou prêt	achat après prêt	Etat	Revente	
	DC	PA	DC	(dont CC)	PA	DC	PA	DC	PA					(dont bâti)
Sud-Ouest (3 588)	6,9 %	6,7 %	30,3 %	(11,4 %)	39,7 %			0,3 %	2,2 %				13,9 %	(2,2 %)
Centre Ancien (441)	2,9 %	91,3 %	2,9 %	(1,4 %)	2,9 %									
Centre Moyen (1 454)		6,6 %	14,4 %	(10,8 %)	40,4 %	4,8 %		16,3 %				16,9 %	0,6 %	(0,6 %)
Vieux Villages (1 721)	44,7 %	1,0 %	21,1 %	(11,1 %)	9,6 %	3,3 %		17,3 %	0,5 %	0,5 %			2,0 %	(0,5 %)
Bè Nétimé Ouest (3 398)	3,2 %	3,5 %	7,6 %	(0,8 %)	72,2 %		1,6 %		6,2 %	0,3 %			5,4 %	(0,8 %)
Bè Nétimé Est (2 753)	11,2 %	4,0 %	46,2 %	(13,2 %)	20,8 %	2,3 %		0,3 %		2,3 %	2,0 %		10,9 %	(1,3 %)
Tokoin Sud (4 306)	4,8 %		44,5 %	(20,9 %)	13,5 %	17,4 %		5,9 %				2,6 %	11,3 %	(2,4 %)
Tokoin Nord-Ouest (2 820)	15,2 %		78,7 %	(0,6 %)									6,1 %	(1,2 %)
Tokoin Nord (4 229)	11,5 %		76,1 %	(1,5 %)									12,4 %	(0,2 %)
Tokoin Est (2 068)	6,1 %	1,1 %	76,7 %		3,4 %					1,2 %			11,5 %	(0,8 %)
LOME (26 778 parcelles)	10,07 %	3,76 %	45,34 %	(7,97 %)	21,91 %	3,51 %	0,20 %	3,01 %	1,12 %					(1,20 %)
	13,83 %		67,25 %			3,71 %		4,13 %		0,40 %	0,21 %	1,34 %	9,13 %	

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

26, des superficies gigantesques, consacrées à l'époque à des plantations de cocotiers. Octaviano Olympio possédait ainsi 70 hectares, devenus aujourd'hui le quartier Octaviano Nétimé (1), et une soixantaine de l'autre côté de la lagune; Timothy Anthony en avait 80 en bord de mer, Henri Mensah de Souza 100 au sud-ouest, Augustino de Souza 170 à l'est de la ville. Entre la lagune et la mer, la frontière du Ghana et la Zone portuaire, en exceptant la vieille ville et les villages (Bè et Amoutivé), il y a environ 1 100 ha; 765 étaient détenus par six propriétaires, et encore 100 par quatre autres : 80 % de l'espace en dix titres fonciers appartenant à la bourgeoisie mina et aux deux chefs de canton.

Les propriétaires anciens ont laissé à leurs héritiers 3,7 % des parcelles enquêtées; ils en ont vendu 21,9 % en achat direct et 1,1 % en achat après location (car eux aussi ont pratiqué ce système, à Octaviano Nétimé, Lom Nava et Kpéhénou

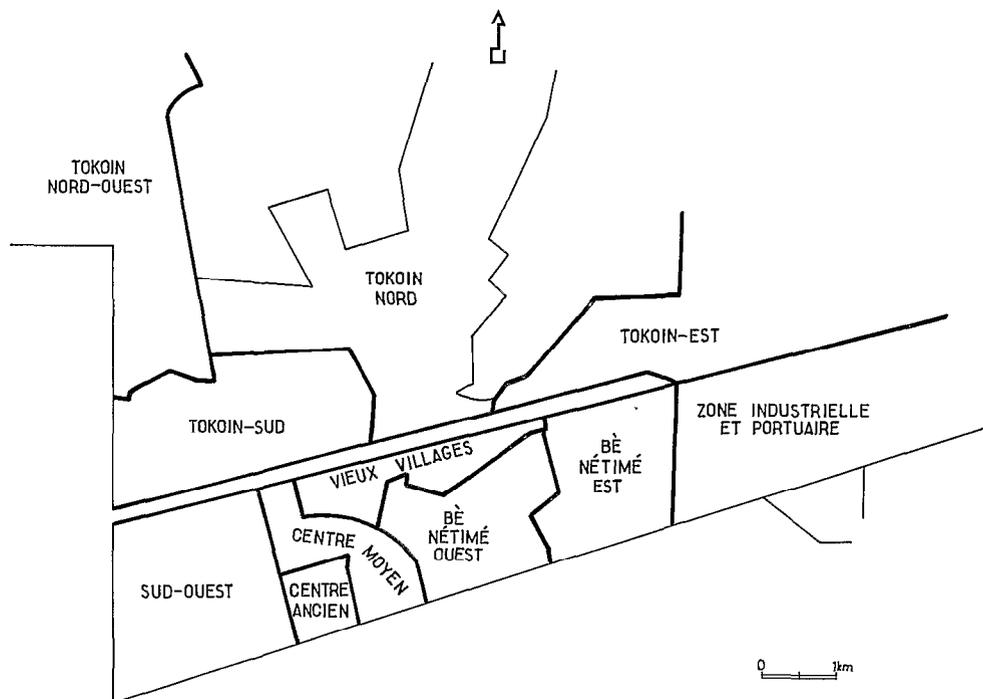
principalement). Ils sont donc à l'origine de plus du quart des parcelles enquêtées.

Nous pouvons maintenant dresser un tableau synthétique (tabl. I) des modes d'acquisition, selon le découpage en « secteurs » que nous avons utilisé pour regrouper les quartiers (carte 2).

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

Mais quel qu'ait été le mode d'appropriation, le

(1) Nétimé = cocoteraie.



CARTE 2. — Les « secteurs » de Lomé.

résultat est le même : *l'immobilisme foncier*, le refus d'une remise en circulation des espaces ruraux devenus lots urbains : 9 % de reventes sur l'ensemble d'une ville en pleine expansion, c'est remarquablement faible.

La logique des prix

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

Le schéma est donc partout le même : début des ventes à un prix très bas (200 à 300 F le m²), croissance lente jusqu'à la saturation du quartier (400-500 F quand 75 % des lots sont acquis). Ce n'est qu'une fois les terrains devenus rares que les prix grimpent (600, 800, 1 000, 2 000 F pour les 10 derniers %), sans d'ailleurs atteindre des sommets bien

considérables (maxima repérés : 7 000 à 8 000 F.CFA par m²) par rapport aux autres grandes villes africaines, où l'on trouve facilement, dans les quartiers attractifs, des prix cinq à dix fois supérieurs.

C'est évidemment l'abondance des terrains, dans un régime de liberté totale et d'absence d'obstacles naturels, qui explique ces prix bas et stables : il suffisait de s'éloigner de quelques centaines de mètres pour trouver, à la frange extrême du front pionnier, des terrains vacants à un coût abordable, aucun de ces quartiers nouveaux n'étant assez équipé pour perturber la libre concurrence et celle-ci trop vaste pour permettre la spéculation (1). C'est par ces bas prix, accessibles à tous, que s'explique la *cohabitation des couches sociales* à Lomé : le riche et le pauvre ont acheté côte à côte; c'est par la qualité du bâti qu'ils se distinguent ensuite.

Plus surprenant encore, on s'aperçoit que les prix de vente ont été *fixes sur de longues périodes* et à peu près *indépendants de la surface vendue*, avec une prédilection marquée pour les chiffres ronds, en particulier la somme de 250 000 F : à Souza Nétimé, ancienne cocoteraie appartenant à deux vieilles familles mina (et non à la chefferie

(1) Actuellement, en ce début des années 1980, apparaissent des blocages naturels, liés à la trop grande extension de l'espace urbain : les parcelles disponibles deviennent rares, donc chères.

TABLEAU II

Période d'acquisition en proportion du quartier et prix moyen (en francs CFA courants par m²)

Quartier (nombre de parcelles enquêtées)	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Moyenne des prix maximum observés
Sud-Ouest (360)	H -	1950 240	1956 330	1963 400	1968 520	1 250
Centre Ancien (70)	-	-	-	-	-	-
	avant 1914					
Centre Moyen (166)	1929 -	1940 -	1946 -	1952 290	1960 410	580
Vieux Villages (208)	H -	H -	1954 330	1959 410	1967 530	1 650
Bè Nétimé Ouest (371)	H -	1955 370	1960 440	1964 550	1969 660	860
Bè Nétimé Est (303)	H -	1960 250	1965 350	1970 600	1973 850	1 250
Tokoï Sud (459)	1952 170	1955 200	1959 250	1965 330	1970 520	960
Tokoï Nord-Ouest (328)	1968 220	1971 260	1973 340	1976 460	1977 700	1 380
Tokoï Nord (476)	1963 180	1967 230	1971 350	1973 430	1976 570	3 200
Tokoï Est (262)	1964 250	1968 330	1971 400	1975 600	1978 770	1 350

H = au moins 10 % (ou 25 %) d'héritiers coutumiers.

rurale traditionnelle), sur 124 ventes directes effectuées entre 1956 et 1970, 85 lots (69 %) ont été vendus à 250 000 F (dont quelques demi-lots à 125 000), 8 autres entre 240 000 et 260 000 F, 14 à 150 000 ou 300 000 F, soit 86 % des ventes à un prix standard (les autres prix correspondant en général aussi à des chiffres ronds). Les vendeurs ont-ils compensé la permanence des prix par la réduction des surfaces correspondantes? Le tableau III montre les superficies moyennes par tranches de trois ans, toujours pour 250 000 F.

Il y a donc eu une oscillation de la taille moyenne, aboutissant, sur quinze ans, à une réduction des extrêmes autour d'une médiane d'environ 600 m², conçu maintenant à Lomé comme le « lot standard » (1). Il n'y a, dans cette évolution, aucun rapport avec l'érosion de la monnaie (2).

C'est là où l'on retrouve les faits culturels, les

TABLEAU III

Surface des lots en m ²	Période de vente				
	1956-58	59-61	62-64	65-67	68-70
Moyenne	599	560	523	557	569
Minimum	318	405	428	452	427
Maximum	820	700	650	660	620

comportements élaborés dans la première moitié du siècle. Ce que l'on achète — mais on l'achète effectivement, contre une somme d'argent qui purge les droits de l'ancien propriétaire : on est bien, là, sorti de la tradition ancienne —, ce n'est pas un certain nombre de mètres carrés, une valeur mesurable, c'est la *possibilité de fonder sa maison familiale*,

(1) Si quelqu'un dit « j'ai deux lots », inutile de préciser : tout le monde sait qu'il a 1 200 m².

(2) E. H. M. Diop (*op. cit.*) a montré qu'au centre-ville, les prix ont été pratiquement fixes — en francs constants — de 1920 à 1970.

de créer son « chez » (on ne précise pas « moi »), l'obsession de tout chef de famille loméen qui n'y est pas encore arrivé. Alors que l'Abidjanais moyen est volontiers locataire (95 % des chefs de famille le sont), Lomé est une ville de propriétaires : 25 000 pour 75 000 ménages au total. Le loueur est, en général, un propriétaire qui récupère ainsi une partie de son investissement, en louant quelques pièces de sa construction ; le locataire est « un jeune » (ou un étranger), qui n'a pas encore accumulé assez pour devenir propriétaire, ce qui reste pour lui un but dans la vie. Et cette maison, une fois (durement) acquise, on ne la revend évidemment pas.

Le terrain à Lomé, quand il se transforme d'espace rural en sol urbain, est d'abord un support social. *Il n'est pas valeur marchande*, impersonnelle et

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

Manuscrit accepté par le Comité de Rédaction le 28 mai 1985