



NOTE PRELIMINAIRE
SUR LES PRATIQUES FONCIERES A LOME

Réponse au "rapport introductif"
du Colloque de Bobo-Dioulasso

Le texte du "rapport introductif" se situe à un niveau de théorisation assez éloigné de mon travail actuel, qui s'efforce, beaucoup plus modestement, de décrire les faits d'occupation de l'espace dans un domaine bien précis : les espaces résidentiels populaires en milieu urbain, dans le cas concret de la ville de Lomé.

Une recherche est en cours, qui vise à analyser l'appropriation du sol urbain dans toute la ville (une soixantaine de quartiers, couvrant quelque 6 000 ha bâtis, pour 400 000 habitants, contre 2 000 ha pour 200 000 habitants en 1970), par enquête directe auprès des propriétaires fonciers, selon un sondage d'environ 1/12. On s'enquiert de la date, des modalités et du coût d'acquisition du terrain, du bâti, des locataires, des titres fonciers, etc...

L'enquête est longue et difficile : les propriétaires, pas toujours faciles à trouver, sont souvent réticents à parler (peur de ne pas être en règle, crainte du fisc, terreur des expulsions, vieilles jalousies de famille : le foncier est un problème épineux). Actuellement (fin mai 1983), quinze quartiers sont achevés (soit 784 questionnaires), dans divers secteurs de l'agglomération (sélectionnés jusqu'ici plutôt en fonction de commodités pratiques, mais déjà représentatifs d'un peu tous les types de quartiers). Les 113 000 habitants de ces quartiers, sondés à 8,3 %, correspondent à 31 % de la commune de Lomé.

Malgré la faiblesse de cet échantillon, plusieurs conclusions s'imposent déjà avec force.

O. R. S. T. O. M. Fonds Documentaire

N° 02940 ex 1

Cote B

21 JUIN 1983

1 - Il a existé quatre grands types de propriétaires auprès
desquels les terrains ont été acquis : 1/ les titulaires de lots du vieux
cadastre allemand (toujours appelé Grundbuch), dans le centre-ville (1).
2/ les anciennes cocoteraies qui entouraient la ville, appropriées très
précocement par de vieilles familles de la bourgeoisie côtière (dite mina).
3/ les terroirs dépendant des chefs traditionnels des vieux villages (éwé)

qui avait acheté en vue de cela, promoteur (ouvert) ou spéculateur (caché), mais aussi propriétaire dans une passe difficile, obligé de revendre son terrain (nu ou, sans doute plus souvent, bâti). Il peut être utile de distinguer deux catégories de cédants : les "détenteurs coutumiers" (peu importe leur mode exacte d'appropriation) et les "anciens propriétaires", cette vieille bourgeoisie côtière (1) qui a fondé Lomé et l'avait, dès le début du siècle, entourée de vastes cocoteraies au détriment desquelles s'est fait l'essentiel de l'expansion urbaine entre 1950 et 1970.

MODE D'ACCESSION A LA PROPRIETE

DC = détenteur coutumier

PA = propriétaire ancien

| | Héritage | | Vente directe | | Vente après occupation (dont: litiges) | | Revente (dont: bâti) | Inconnu |
|-----------------------|----------|------|---------------|-------|--|------|----------------------|---------|
| | DC | PA | DC | PA | DC | PA | | |
| (vieille ville) | | | | | | | | |
| ADAWLATO | | 100% | | | | | | |
| ABOBOKOME | | 8% | | 61%* | | 31% | | |
| (Sud Lagune) | | | | | | | | |
| NYEKONAKPOE | 10% | 0,5% | 41% | 32% | 0,5% | 0,5% | 15% (2%) | 0,5% |
| OCTAVIANO NETIME | | 2% | | 77% | | 15% | 6% | |
| DOULASSAME | 3% | | 33% | | 52% (12%) | | | 12% |
| KPEHENOU | 14% | 2% | 14% | 29% | 27% (7%) | 14% | | |
| SOUZA NETIME | | 1% | | 94% | | 1% | 4% (1%) | |
| (Nord Lagune) | | | | | | | | |
| DOGBEAVOU | 12% | | 57% | | 23% (5%) | | 6% (2%) | 2% |
| DOUMASSESE | 13% | | 79% | | | | 7% (1%) | 1% |
| FOREVER | 4% | | 74% | | | | 13% | 9% |
| TAME | 25% | | 70% | | | | 5% | |
| AFLAO GAKLI | 8% | | 92% | | | | | |
| BATOME | 14% | | 79% | | | | 7% | |
| Total (768 parcelles) | 7,5% | 3,5% | 37,9% | 32,9% | 6,9% (2,6%) | 3,1% | 6,8% (1,0%) | 1,4% |
| | 11,0% | | 70,8% | | 10,0% | | | |

NB - On n'a pas tenu compte du cas d'Hanoukopé, attribué en concession administrative à 100 %.

* Aurait pu être classé en "revente" (mais ancienne : pour l'essentiel entre 1948 et 1960). En ce cas, le total des reventes passe à 8,7 %.

(1) Aux origines assez diverses : régions de Kéta, d'Aného, d'Agoué, de Ouidah...

L'histoire foncière des quartiers est donc assez diversifiée, et doit être examinée cas par cas.

3 - Au total (actuel) donc, 11 % d'héritiers, 71 % d'achats directs et 10 % après une période de location, moins de 7 % de reventes : il apparaît donc qu'il n'y aurait guère eu de spéculation foncière à Lomé.

Il y a, bien sûr, des risques de biais de l'enquête. On ne peut, pratiquement, qu'interroger les propriétaires actuels, et tabler sur leur bonne foi, pas toujours indubitable. On nous a cité des cas où des spéculateurs achetaient des terrains aux paysans (sans titres officiels) et les revendaient plus tard, à bien meilleur compte, en faisant signer à leur place... l'ancien propriétaire (1). Mais le déroulement de nos questions est agencé pour ne pas trop courir de risques : on demande comment le propriétaire précédent avait acquis la parcelle (par héritage, par achat, autre...) avant de chercher à l'identifier, et bien avant de parler des titres fonciers. Il y a donc certainement quelque sous-estimation du rôle de ceux qui ont pris leurs précautions pour rester discrets, mais, surtout comparé à d'autres villes où le foncier et l'immobilier sont, avec l'aide active de l'Etat, de puissants producteurs de plus-value (Abidjan est un exemple particulièrement typique), la spéculation sur les terrains paraît ici étonnement peu développée.

Il y a à cela des causes économiques (le bas prix des lots, dû à l'abondance de l'offre dans un marché totalement libre : nous y reviendrons dans un instant) et des racines culturelles : l'Abidjanais accepte facilement d'être lui-même locataire, alors qu'il a placé ses économies sous forme de maisons locatives. Le Loméen achète pour lui-même : le modèle social dominant lui impose de bâtir sa propre maison, pour y loger sa famille, et pour qu'on y célèbre ses funérailles - pas pour revendre (le rachat de parcelles bâties est encore bien plus rare que celui de lots nus). Chacun voulant -et pouvant- avoir son propre terrain, il y a une "production d'espace urbain" intense à la périphérie (l'agglomération a triplé de surface en douze ans) ; le reste de la

(1) Il y a aussi le cas -nous en avons repérés- où le géomètre qui a tracé le lotissement s'est fait payer en nature, c'est-à-dire en terrains qu'il revend à son compte. Il se fait aussi parfois payer

ville est pratiquement gelé (1). On pourrait dire, à la limite, que Lomé est une ville sans marché foncier.

4 - L'explosion spatiale des trois ou quatre derniers lustres a été possible grâce à l'abondance des terres disponibles, aucune réglementation publique, ni aucune limite naturelle, ne venant créer de rareté. D'où la faiblesse et l'homogénéité du prix des terrains. Ce n'est, en général, qu'une fois 75 % ou, plutôt, 90 % des ventes de lots effectuées que les prix s'envolent. Aux débuts des lotissements (quelle que soit la date choisie, d'autant plus récente qu'on s'éloigne du Centre), les

Prix du m² à la date où sont effectuées X %
des ventes cumulées (en francs courants)

| (Distance au centre-ville) | 10 % | 25 % | 50 % | 75 % | 90 % | Derniers prix |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Doulassamé (1,9 km) | 300 (1945) | 350 (1951) | 600 (1960) | 650 (1962) | 800 (1964) | 1 000 (1975) |
| Octaviano Nét. (2 km) | 150 (1945) | 200 (1947) | 250 (1950) | 300 (1955) | 400 (1967) | 750 (1973) |
| Nyékonakpoé (2,5 km) | 200 (1949) | 300 (1952) | 400 (1957) | 400 (1964) | 500 (1969) | 650 (1977) |
| Kpéhénou (2 km) | 250 (1949) | 450 (1956) | 700 (1965) | 1 100 (1976) | 1 250 (1978) | 3 500 (1982) |
| Dogbéavou (3,5 km) | 200 (1952) | 300 (1958) | 350 (1962) | 400 (1967) | 550 (1971) | 1 300 (1981) |
| Souza Nétimé (NW) (2 km) | 400 (1956) | 400 (1958) | 500 (1961) | 500 (1966) | 550 (1969) | 700 (1971) |
| Souza Nétimé (SE) (2,6 km) | 400 (1960) | 450 (1963) | 450 (1965) | 450 (1969) | 450 (1970) | 500 (1973) |
| Tamé (4,7 km) | 200 (1962) | 200 (1963) | 250 (1971) | 450 (1974) | 450 (1975) | 550 (1976) |
| Forever (4,1 km) | 200 (1964) | 200 (1967) | 250 (1969) | 450 (1972) | 450 (1974) | 1 300 (1981) |
| Doumasséssé (4,5 km) | 250 (1967) | 350 (1970) | 450 (1972) | 500 (1974) | 600 (1976) | 7 000 (1982) |
| Aflao Gakli (6,6 km) | 300 (1972) | 350 (1973) | 400 (1974) | 600 (1976) | 800 (1978) | 1 250 (1980) |
| Batomé (7 km) | 250 (1973) | 250 (1974) | 450 (1976) | 600 (1978) | 600 (1979) | 800 (1980) |

5 - Ces terrains pour édifier une maison familiale -le "chez" (sous-entendu : "moi"), comme on dit communément à Lomé- sont conçus comme une valeur d'usage bien plus que comme une valeur d'échange. Il y a là une réminiscence du droit foncier ancien (où l'on n'aurait pu refuser une parcelle à un étranger qui le demandait avec les offrandes coutumières), mais transformée tout de même par l'économie marchande, puisque ces terrains sont effectivement vendus (du moins depuis les années 1955-1960 : les baux sont en général plus anciens). Mais le signe que cette vente n'est pas celle d'une marchandise est que le prix en est quasi fixe, quelle que soit la surface du lot : en général 250 000F dans toute la période 1960-1980 pour un lot standart (c'est-à-dire 600 m², mais parfois nettement plus ou nettement moins). A Doumasséssé, sur 98 lots vendus (parfois deux par deux), 39 (soit 40 %), l'ont été à 250 000 F (+ ou - 10 %), et 17 à 150 000 ou 300 000, les 43 % restants correspondant souvent à des chiffres ronds (200 000, 400 000 ...).

A Souza Nétimé, ancienne cocoteraie appartenant à une vieille famille citadine (et non à la chefferie rurale traditionnelle), sur 119 ventes directes effectuées entre 1956 et 1970, 81 lots (68 %) ont été vendus à 250 000 F (dont quelques demi-lots à 125 000). 8 autres entre

Il y a donc eu une légère oscillation de la taille des lots .
une réduction autour de 1960-62, suivie d'un relèvement. Sur quinze ans,
cela ne correspond même pas à la dépréciation de la monnaie. De toute
façon, les écarts d'un lot à l'autre restent si importants qu'ils inter-
disent de chercher dans cet amenuisement une stratégie consciente.
Simplement, on observe une réduction progressive de ces écarts, qui
élimine petit à petit les lots trop éloignés de la valeur standard de
600 m², dans un contexte de très grande stabilité des prix.

Il ne s'agit donc plus depuis longtemps à Lemé du système

Seul l'aspect utilitaire s'est maintenu, qui interdit de parler d'écono-
mie de marché : il y a là une création populaire urbaine originale

7 - Le rôle de l'Etat dans la ville a un volet "actif" (les opérations d'urbanisme -rares à Lomé- et les vastes réserves foncières -environ 3 000 ha- que l'Etat s'est constituées à la périphérie), qui ne nous concerne pas ici, et un volet "passif", celui du contrôle des aliénations foncières, ce que l'on appelait du terme très évocateur de "concessions". L'efficacité de ce contrôle peut se mesurer par le respect des procédures d'enregistrement et d'attribution des titres fonciers (1). Hormis le centre-ville, dont le cadastrage remonte pour l'essentiel à l'époque allemande et n'a, d'ailleurs, guère bougé depuis, il est frappant de voir que la proportion de parcelles légalement enregistrées est assez faible : 77 % à Abobokomé, dans la vieille ville, mais 22 % dans le tout proche Doulassamé (où, il est vrai, les litiges nés des survivances du droit coutumier sont particulièrement nombreux et aigus), 62 % à Nyékonakpoé mais 30 % à Souza Nétimé ; 23 % à Dogbéavou, 29 % à Doumasséssé et 39 % à Forever, tous trois mitoyens ; 7 % à Batomé

presque totale, une pratique remarquablement homogène, spécifique, issue des codes sociaux qui s'imposent aux individus urbanisés. Elle ne relève apparemment pas des catégories esquissées par le "rapport introductif". Tout ceci, qui sera précisé et élargi dans les mois qui viennent, peut