

II - GESTION DE L'ESPACE URBAIN ET SEMI-URBAIN

Jan AKOLLY ADJAVOU
Yves MARGUERAT
Jaime PEREZ

LA GESTION DE L'ESPACE URBAINE2.0. INTRODUCTION

Les diverses agglomérations, quelles que soient leur taille, leurs fonctions, leur rôle économique et social, leur place dans l'armature urbaine, ont besoin de gérer leur présent, et plus encore leur avenir.

Cette gestion est d'une part l'oeuvre spontanée des individus, la résultante de toutes les initiatives individuelles, qui obéissent à leur rationalité propre, d'autre part l'action volontaire, planifiée, des acteurs officiels, ceux qui ont, en principe, la responsabilité de la bonne marche actuelle et du devenir équilibré des villes. Ce n'est évidemment que par une harmonie entre ces deux catégories d'intervenants qu'une évolution heureuse peut se dérouler.

Déterminer le rôle relatif des uns et des autres, de leur accord ou de leurs discordances, faire le bilan de cette gestion commune de l'espace urbain et en conclure des recommandations opératoires, voici qui exige que l'on envisage tour à tour les principaux aspects de la question urbaine :

- les statuts fonciers et leurs implications sociales et spatiales;
 - l'habitat des citadins, aspects matériels et aspects idéologiques, avec les recommandations qui en découlent;
 - les infrastructures et les équipements dont jouissent ou dont manquent les villes;
 - les acteurs de l'évolution urbaine;
- Ce qui nous conduit à un bilan de l'existant et du souhaitable.

21 LES CARACTERES ORIGINAUX DES PRATIQUES FONCIERES URBAINES AU TOGO

241 Marché de la terre et immobilisme foncier

Dans les villes de l'intérieur les moins dynamiques (Tchamba, Kandé, Niamtougou ...), les rares transactions foncières se font encore selon la procédure traditionnelle du don, don d'un droit usage et non d'une propriété pleine et entière, comme l'a toujours permis la tradition africaine : on ne refuse pas à l'étranger qui vient s'installer (en position de mineur social) un lopin pour installer un toit, une terre pour cultiver de quoi nourrir les siens, terre qu'il restituera s'il repart.

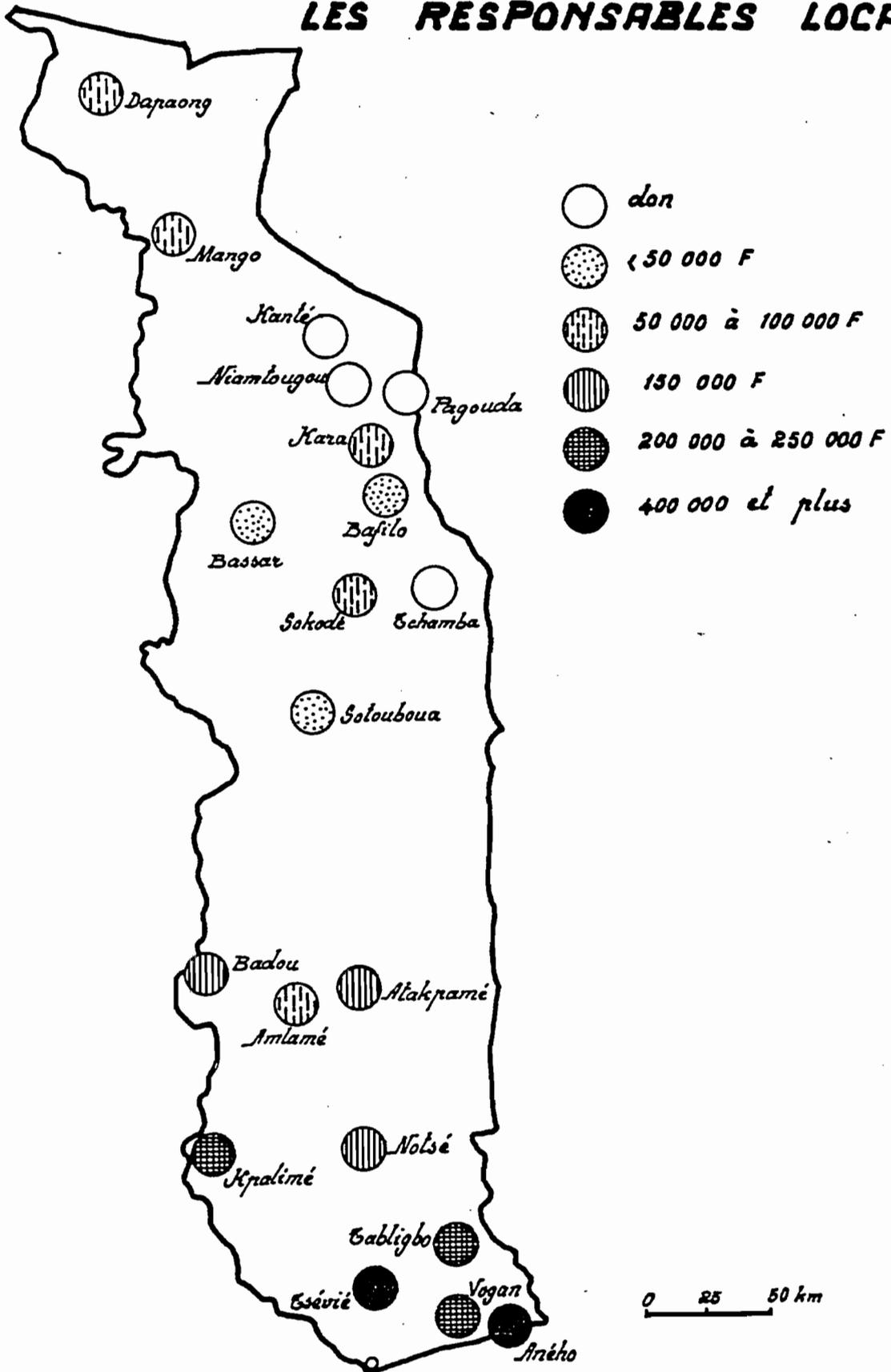
Ailleurs, là où il y a une demande sensible (et solvable), on passe rapidement à un échange marchand, où la terre s'achète à un prix qui varie, selon les informations recueillies auprès des responsables de chaque chef-lieu, de 25.000 F CFA (à Bafilo) à 500.000 F (à Aného). La carte n°44 montre bien le gradient Sud-Nord : Les villes les plus proches de Lomé sont les plus chères, car la demande des citadins de la capitale commence à peser jusque là. Les villes actives de la Région des Plateaux se tiennent entre 150.000 et 250.000 F CFA ; plus au Nord, seuls les chefs-lieux atteignent des valeurs de 50.000 à 100.000 F (1), et c'est là que se trouvent les agglomérations où la terre n'a pas encore valeur marchande.

Quel que soit le prix, il s'agit bien d'une vente, qui purge définitivement les droits du premier possédant, ce qui ne correspond plus à la conception traditionnelle de la terre, dont les liens (religieux) avec le premier occupant sont, en principe, inaliénables. On rencontre, cependant, des interférences entre droit moderne et pratiques traditionnelles.

(1) 50.000 F le lot à Kara est le prix fixé par les autorités, qui l'affirment respecté. L'est-il vraiment ? Il est vrai que l'absence de viabilisation rend bien peu attrayants les quartiers périphériques. (On admet un prix plus élevé pour un lot bien desservi et équipé.)

Carte n° 44

PRIX MAXIMUM DES LOTS URBAINS EN 1984 SELON LES RESPONSABLES LOCAUX



A Sokodé, par exemple (2), les terrains sont effectivement vendus par les chefs des quartiers périphériques (en particulier Pangalam, qui couvre toute la banlieue nord, celle qui se développe le plus vite), mais si l'acquéreur tarde à mettre son lot en valeur, le ^{chef} garde le droit de le lui reprendre, pour l'attribuer à quelqu'un qui construira immédiatement, et de donner à celui qui ne peut encore investir un autre terrain plus éloigné. Ce qui, au fond, retrouve le principe de la vieille procédure coloniale de la "concession" (conditionnelle tant qu'un cahier des charges n'a pas été respecté, définitive ensuite).

Mais, à y regarder de plus près, on s'aperçoit que ce système d'ailleurs toute moderne présente des caractères singuliers. En particulier que les ventes ne portent jamais que sur des terrains nus: ^{des} ~~celles~~ (parcelles bâties sont pratiquement négligeables. Le centre des villes est stable et ignore la spéculation foncière ; s'il y a changement d'occupant ou d'activité, c'est selon l'usage d'un bail locatif ; cet immobilisme foncier n'empêche pas l'évolution des centres-villes. Ceci est l'effet d'une relation sociale à la terre qui s'est élaborée à Lomé (ou, du moins, sur la côte) et s'est maintenant généralisée dans ^{sur} le Togo, créant ainsi une pratique foncière spontanée tout à fait originale, dont l'explication exige une reconstitution historique de la formation du patrimoine foncier dans la capitale.

212 L'histoire foncière de Lomé et ses implications, clé des pratiques urbaines togolaises.

Lomé, contrairement à ce que l'on dit souvent, n'a pas été fondée par une administration coloniale, mais par des marchands qui lui ont imposé dès l'origine d'une part sa vocation économique (un pôle d'importation pour redistribution vers l'hinterland), d'autre part, une attitude moderne vis-à-vis de la terre ; l'une et l'autre ne se sont jamais perdues. En effet, la création de Lomé a été l'oeuvre de commerçants anlo et mina (les peuples situés de part et d'autre d'elle, sur le littoral, habitués de longue date aux pratiques monétaires) qui achetèrent le sol aux

(2) Information orale de Jean-Claude Barbier

autochtones, paysans évé des vieux villages de Bè et d'Amoutivé, situés en bordure de la lagune, qui se désintéressaient, alors, du littoral. Le premier contrat de cession connu - en quelque sorte l'acte de baptême de Lomé - date ainsi de janvier 1377.

Quand les allemands arrivèrent, ils trouvèrent un centre commercial actif, à la population diversifiée, dont les axes d'urbanisation sont toujours visibles (les routes de Kpalimé et d'Atakpamé, à partir de la mer, et les premières rues parallèles à celle-ci). Quand, en 1897, ils firent leur capitale de ce bourg de 2.000 habitants (qui quadrupla en quinze ans), ils respectèrent ce Lomé initial, le vieux et toujours actif noyau commercial, et s'installèrent à côté, dans l'actuel quartier administratif, dont ^{un} 150 hectares ont, jusqu'à nos jours, suffi aux besoins fonciers des fonctions gouvernementales : bien des ~~espaces~~ y sont encore inoccupés, si ce n'est pas de florissant jardins maraîchers (4).

L'administration, tour à tour allemande, française puis togolaise, a toujours respecté cette propriété privée initiale au sol urbain, à la différence de la plupart des grandes villes africaines, où les Etats ont prétendu, à un moment ou à un autre, s'attribuer le monopole foncier, la propriété éminente et le droit d'attribution des terrains. A Lomé, l'administration s'est contentée d'enregistrer les droits de propriété (création des titres fonciers allemands, le "Grundbuch", qui a toujours valeur légale, en 1904, des titres français en 1923) pour assurer la régularité et la transparence des transactions foncières. Dans l'histoire

(4) Ce qui manque à l'Etat est plutôt un capital immobilier, d'où la nécessité de loger certaines administrations dans des immeubles loués éparpillés en ville .

~~Par l'histoire~~ urbaine de Lomé, l'Etat a donc toujours été bien plus un arbitre qu'un acteur (1).

Dans les premières décennies de la ville, on a vu les marchands venus d'ailleurs (c'est-à-dire des bourgs côtiers à l'Est et à l'Ouest). acheter, morceler et revendre activement le sol urbain. Ils ont été rejoints, rapidement, par quelques familles éwé des villages autochtones (en particulier celle qui détient la chefferie d'Amoutivé, qui va enregistrer en son nom d'immenses étendues de part et d'autre de la lagune, et spéculer méthodiquement dessus). Ces étrangers n'ont, avec le sol de la ville, qu'un rapport marchand et des pratiques capitalistes certainement très fructueuses.

La crise des années 1930 a correspondu, semble-t-il, à une évolution fondamentale, pendant que la dépression économique et démographique était toute activité au marché foncier urbain. Les marchands qui étaient venus à Lomé comme aventuriers étaient devenus des notables, riches de biens (terrains urbains, plantations ^{de} cocotiers du littoral) et de moyens (maisons de commerce, moyens de transport...), dont le rôle politique avait été reconnu par les français dès 1922. Ils vieillissaient entourés d'épouses et d'enfants, dont les descendants forment toujours les familles les plus importantes de la ville (une précoce scolarisation leur ayant permis un accès massif aux fonctions de direction dans l'administration comme dans le secteur privé; ce n'est que depuis l'Indépendance que les origines du groupe dirigeant du Togo se sont diversifiées). C'est alors, sans doute, que s'est élaboré le modèle social typiquement loméen, qui privilégie, comme expression fondamentale du succès et de prestige, la maison familiale, d'une architecture non moins typée : massive, à deux niveaux et toit à quatre pans, en briques ou en terre, peinte de couleurs douces, cernée d'un mur qu'ouvre un portail plus ou moins monumental... Cette maison

(1) La seule véritable opération de promotion foncière a été, en 1927-29, le lotissement, selon le régime de la concession, du quartier de Hancukopé (120 lots).

~~Cette maison~~ familiale, berceau, refuge et symbole de la communauté, il est impensable de la vendre.

Alors que, dans d'autres capitales, on accepte sans peine d'être locataire (quitte à bâtir au village, ou bien ailleurs en ville pour faire des bénéfices en louant), à Lomé le modèle social impose à chacun de fonder sa maison familiale, d'avoir ~~chez soi~~ son "chez" (sous-entendu : moi). C'est l'obsession constante du Togolais moyen : comment trouver un terrain, comment payer son ciment, ses parpaings, ses tâcherons ... ?

213 Les conséquences du système foncier populaire de Lomé

a) - Le premier effet en est donc l'immobilisme foncier étonnant des quartiers urbanisés : au Centre-ville, coeur dynamique des affaires, les deux tiers des parcelles n'ont pas changé de propriétaire depuis 1914 (1), un dixième seulement depuis l'Indépendance. Alors que le bâti, lui, et les fonctions ont beaucoup évolué : c'est le système très souple du bail qui permet cela (les grandes compagnies commerciales ne possèdent qu'environ la moitié des surfaces qu'elles occupent). Une enquête en cours dans la ville montre que, sur les 2.000 parcelles environ enquêtées, 8 % seulement ont fait l'objet d'une revente, dont 1,3 % seulement de terrains bâtis (2).

b) - Le deuxième effet est l'extrême rapidité de l'urbanisation périphérique, puisqu'il faut des lots pour tout le monde, que les terrains des espaces déjà lotis ne bougent plus (quand une famille en a plusieurs, c'est pour les partager entre ses enfants : il est bien rare qu'on les revende) et que le goût s'est mis, à Lomé, d'habiter au large : 600m² est maintenant considéré comme le lot "standard", alors que, dans bien d'autres capitales africaines, on se contente de 400 à 500 m² au grand maximum.

(1) E.H. Mohamed Diop : "Le Centre-ville de Lomé", ORSTOM, 1983.

(2) Yves Marguerat ^(ORSTOM) : enquête en cours et "Le capitalisme pavé : ou comment on a produit de l'espace urbain à Lomé".

D'où une croissance spatiale démesurée : en 1970, Lomé comptait environ 2.000 hectares bâtis, douze ans plus tard, sa population avait doublé, sa superficie triplé (6.000 hectares bâtis), d'où de redoutables problèmes d'équipement de ces quartiers à densité faible (30 hab./ha en moyenne pour les quartiers créés depuis 1970, contre 120 dans la ville antérieure). C'est cette même mécanique que l'on retrouve dans toutes les villes actives du Togo : le terrain rural devient lots urbains et, dès lors, ne bouge plus (1).

c) - Troisième conséquence : la terre est beaucoup moins une marchandise, un nombre de mètres carrés perçus comme une quantité mesurable, qu'une valeur sociale, le support de la future construction familiale. Ce que l'on achète, ce n'est pas une surface, mais la possibilité de construire pour sa famille : d'où, pendant longtemps, la stabilité des prix des lots. A Souza Nétimé, à l'est du vieux centre de Lomé, 1 500 lots ont été vendus par une même famille entre 1955 et 1970 ; 68 % l'ont été à la valeur fixe de 250 000 F CFA (les autres prix étant en général aussi des chiffres ronds), alors que les surfaces oscillaient entre 300 et 800 m², se stabilisant très progressivement autour de la "normale" actuelle de 600 m².

Les origines culturels de ce bas prix n'auraient pas résisté longtemps au sens commercial des Togolais s'il n'y avait pas eu, dans le domaine foncier, une totale libre concurrence, dans un régime de relative abondance (on a vu plus haut l'expansion spatiale de la ville, faite pratiquement sans directives d'urbanisme jusqu'au début des années 1980). Quand les prix montaient sous l'effet de la loi de l'offre (en baisse) et de la demande (croissante : il est plus agréable d'aller habiter un quartier déjà équipé qu'en pleine brousse), il suffisait de s'éloigner de quelques centaines de mètres pour retrouver des paysans qui vendaient bon marché (quelques centaines de francs CFA le m², la "normale" de 250 000 F le lot de 600 m² correspondant à 417 F).

Le résultat en a été le mélange social, tout à fait original, de Lomé, si différent de la ségrégation qui règne en général ailleurs (ce qui n'est sans doute pas sans effets sur l'aménité des relations inter-personnelles dans cette ville). C'est que le riche et le pauvre ont pu acheter le terrain côte à côte : ce n'est pas le prix qui fait la différence, c'est, par la suite, la qualité du bâti.

(1) Sur les 570 titres fonciers immatriculés dans la ville d'Aného de 1924 à 1993, 45 seulement ont fait l'objet d'une revente, soit 7,9% (dont ^{en 50% seulement} seulement depuis l'Indépendance). (cf. N. Moutodbaye : "L'immatri-culation des terres dans les préfectures des lacs", Université du Bénin 1984).

Ce système foncier a fonctionné sans problème des années 1945 à nos jours. Actuellement, la dépression économique, en réduisant la capacité d'investissement des ménages, freine considérablement la demande et empêche les prix de s'envoler vraiment, même si l'on entend partout les candidats à l'achat se lamenter d'exigences atteignant le million ou les deux millions de francs (qui, encore une fois, reste très faible par rapport à d'autres capitales africaines). C'est que la ville a tant grandi que se posent maintenant de sérieux problèmes de distance : faute de routes, faute de véhicules, il devient impossible, ou du moins prohibitif, de continuer à aller chercher toujours plus loin des terrains bon marché. Le front de colonisation atteint Baguida, Agbènyivé, Sarguéra (pour ne pas dire Davié), mais les transports ne suivent pas : le bon marché devient, au sens propre, inaccessible, et, évidemment, les prix grimpent : ~~deux, trois millions...~~ deux, trois ^{quatre} millions...

Dans le même temps, depuis les années 1980-1981, l'Etat est devenu l'un des partenaires de la ville. Il conçoit son rôle comme à l'origine, c'est-à-dire, on l'a vu, comme un arbitre et un juge de paix plus que comme un maître d'oeuvre. La principale activité de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (créée en 1977, opérationnelle depuis quatre ou cinq ans) est, dans la pratique, de contrôler les lotissements que les propriétaires coutumiers veulent faire, avec l'aide (plus qu'intéressée) de géomètres souvent responsables de véritables détournements. Elle doit s'assurer que les normes sont respectées (au moins 50% de l'espace à lotir doit être réservé à la voirie et aux équipements collectifs), que le vendeur a effectivement le droit de vendre (aux communautés de s'arranger entre elles pour la répartition des responsabilités et des bénéfices), qu'il ne le fait qu'une seule fois simultanément (il y a eu tant de litiges issus de ce type d'escroquerie !). Elle doit aussi faire respecter cette grande règle de jeu qu'est le Plan d'urbanisme adopté en 1981, qui fixe les orientations de la ville pour quinze ou vingt ans : voici un programme qui justifie amplement l'intervention d'un service public dans un système spontané qui a fonctionné sans trop d'à-coups pendant trente-cinq ans, ~~mais qui ne fonctionne maintenant~~ ^{de façon (1)} ne/ L'Etat se contente pas de ce rôle de garde champêtre. Il intervient parfois, aussi, et de façon brutale, par des expropriations massives, pas toujours entièrement conformes aux lois en vigueur. Ainsi la déclaration d'utilité publique des 800 hectares de la zone portuaire et industrielle, en 1982, n'a-t-elle jamais été suivie de l'indemnisation des propriétaires, ni de la reformulation des titres fonciers, qui sont toujours aux noms de ces derniers. La création, dans les années 1974-1975, du vaste domaine de Lomé II (1000 ha, futur quartier de luxe), s'est

(1) Les efforts de la DGUH pour le contrôle des lotissements ~~sont encore~~ ^{sont encore} insuffisants, faute de moyens. On voit ainsi, dans beaucoup de quartiers nouveaux, surtout à Lomé, des lotissements clandestins ne respectant pas les règles du jeu. Depuis l'approbation des plans directeurs en 1981, la DGUH a pris la responsabilité d'établir elle-même les lotissements et tous les plans de détail, contre une indemnité de 10 F le m² de surface constructible, payable par la collectivité propriétaire du terrain. Ces recettes sont actuellement versées au Trésor public.

L'exécution de ces plans est réservée (la DGUH elle-même n'ayant pas les moyens) aux géomètres privés agréés par l'Etat. Cette politique a déjà réduit considérablement les désordres, et devrait arriver à faire disparaître. Les collectivités et les acheteurs s'adressent de plus en plus souvent directement à la DGUH, les uns pour se faire dresser le lotissement de leur terrain, les autres pour vérifier la régularité d'un lot avant de l'acheter.

accompagnée d'un transfert des populations locales, qui ont, en général, été indemnisées par l'attribution de nouveaux terrains, mais cela n'a pas été le cas pour la création, en 1968-1970, du **Domaine universitaire**, ni, plus tard, des réserves de l'armée et de la gendarmerie à Agoényivé. La destruction du vieux Zongo, en 1977, surpeuplé et insalubre, a donné lieu à la création d'un nouveau Zongo, mais celui-ci est très excentré (15 km du centre ville) et désagréablement marécageux : rien d'étonnant à ce que les trois quarts de 7 500 anciens "zongolais" aient préféré s'éparpiller dans la ville ou à Agoényivé. Le déguerpissement, en 1983, de tous ceux qui habitaient le domaine public de la **Zone industrielle** (5 000 à 6 000 personnes à Akodessewa, 2 000 dans la **ZIP** elle-même) a été fait sans douceur et surtout sans compensation aucune (1).

L'Etat s'est aussi voulu acteur positif, en fondant, en 1977, l'Agence d'Equipement des Terrains Urbains ^{en rénovant} et la Société Immobilière du Togo. Le rôle de l'AGETU était de créer des lotissements équipés et de les céder, au prix coûtant, soit à des particuliers, soit à la SITO pour que celle-ci y construise des logements qu'elle donnerait ensuite en location-vente. De vastes espaces, ^{à Agoényivé (43 ha), à} Adakpanié (110 ha) et à Adidogomé (322 ha) ont été réservés pour l'AGETU. Hélas, les fonds nécessaires à leur aménagement n'ont jamais été débloqués. Après quelques années languissantes, l'AGETU est maintenant pratiquement dissoute. La SITO a réussi, elle, à construire le lotissement de l'Aéroport, qui est un succès commercial et financier, ce qui lui permet de survivre, et, en principe, de récupérer les dépouilles de l'AGETU - qu'il faudra bien, un jour ou l'autre, faire renaître de ses cendres, car l'expansion de Lomé ne pourra plus se faire dans l'anarchie sympathique des décennies écoulées : le spontanisme urbain est possible entre 100 et 300 000 habitants ; il n'est plus concevable entre 500 000 et un million. Il faudra, pour gérer cette ville (et les autres) donner aux équipes responsables les moyens en hommes, en matériel, en moyen de transport indispensables à leur mission (3).

(1) Cf. E. Y. GU-KONU et étudiants de l'UB : "Urbanisation et déguerpissement, le cas" ^(d'Akodessewa)

(2) Le Fonds National ^(à paraître) de l'Habitat, prévu, n'a jamais vu le jour.

(3) L'une des récriminations les plus fréquentes entendues dans les villes de l'intérieur tient à cette absence de contact réel avec "les gens de Lomé, à l'abri de leurs climatiseurs". On pourrait citer de nombreux exemples de directives venues de Lomé qui se révèlent inapplicables sur le terrain, pour des raisons techniques (un marché prévu sur un marécage à Tabligbo) ou sociales (une méconnaissance de la nature clanique des quartiers à Notsé, qui fait que l'on propose un lotissement unique pour la ville, alors que chacun veut rester dans son secteur et obtenir -gratuitement- un terrain auprès des siens). De courtes missions sur place permettraient de lever ces obstacles (ou, bien mieux encore, des équipes permanentes par Région ou par ville), mais les moyens actuels de la DGUM sont trop dérisoires pour pouvoir en rêver.

L'Etat a, enfin, un rôle de gestionnaire par sa juridiction et sa fiscalité, car, si le principe même de la propriété privée du sol n'est pas contesté, l'identité des propriétaires l'est parfois (et violemment), d'où la nécessité de procédures de connaissance et de contrôle de la propriété foncière. Si les certificats administratifs fonctionnent parfois ^{dans} l'intérieur (mais les contrats de ventes, visés par les Préfets, tiennent souvent lieu d'unique pièce officielle), Lomé ne connaît, pratiquement que le titre foncier. L'essentiel des 17 000 qui existent au Togo est dans la capitale (1) ; leur fonction est double : d'une part de protection, contre l'expropriation publique ou les contestations des voisins (ou parents), mais aussi - et surtout - de moyen de caution auprès des banques, pour en obtenir des prêts : ce qui explique que les deux tiers seulement des parcelles du centre ville de Lomé aient un titre ~~est~~ que les propriétaires des autres n'ont éprouvé ni contestation familiale, ni besoin d'emprunt. Il y a donc une demande assez forte, mais environ 35 % seulement des parcelles de la ville en disposent, ⁽²⁾ car la procédure d'enregistrement est coûteuse (de l'ordre de 200 000 F) et surtout beaucoup trop longue (de deux à trois ans).

Un cadastre est, enfin, en phase final de réalisation. Ce sera un instrument indispensable de connaissance et de gestion du foncier à Lomé (on commence seulement à songer aux autres villes). Son objectif premier est évidemment fiscal. Mais un impôt foncier n'a pas pour résultat que de faire rentrer de l'argent dans les caisses de l'Etat ; il peut aussi avoir des implications sociales importantes, de deux types :

1° - d'une part, fixer définitivement la propriété, car, dans de nombreux quartiers (ceux que s'étaient attribués les chefs de canton d'Amoutivé et de Bè), il y a eu enchevêtrement, dans les années 1940 et 1950, du droit moderne et de procédures coutumières : des "locations" (contre deux bouteilles d'alcool et 500 F CFA par an), des "prêts" de terre pour bâtir une maison, établis sans papier, il y a trente ans, entre interlocuteurs morts depuis longtemps... Plusieurs milliers de parcelles sont ainsi l'objet de contestations furieuses, qui remontent souvent jusqu'aux plus hautes autorités (Présidence de la République comprise). Un impôt foncier permettrait de trancher : autant que "qui possède paie", il signifiera : "qui paie possède". Mais c'est là une question très délicate, qui exige encore beaucoup d'études et de réflexions.

(1) Sondage sur 200 TF délivrés de mars à mai 1984 : Lomé 80 % (on pourrait y ajouter 1,5 % à Sanguéra, et 1 % à Baguidà), Aného = 4,5 %, Sokodé = 2,5 %, Kara = 2 %, Kpalimé = 1,5 %, Tsévié = 1 %...

(2) C'est de l'agglomération en est pratiquement dépourvu. Ailleurs, le taux tourne en moyenne autour de 45%.

2^e - d'autre part, il peut être un instrument très efficace de lutte contre la spéculation : l'établir rapidement progressif pour les propriétaires de multiples parcelles inutilisées peut être très dissuasif, sans porter préjudice à l'immense masse des propriétaires d'un lot unique. Obliger les terrains capitalisés à des fins spéculatives à revenir dans le circuit, afin d'être accessibles à tous ceux qui souhaitent devenir, comme leurs pères, propriétaires de leur "chez", voici, pour l'Etat, une manière efficace et peu coûteuse de s'insérer en douceur dans la gestion de l'espace urbain togolais.

22 L'HABITAT DANS LES VILLES TOGOLAISES

221. L'EVOLUTION DE L'HABITAT ET LA SITUATION ACTUELLE

a- Les transformations de l'architecture urbaine

L'habitat traditionnel - rural et urbain, c'était à l'origine la même chose - se divise, au Togo comme dans les pays voisins, en maisons rectangulaires au Sud⁽¹⁾, à dominante circulaire au Nord, avec des formes parfois assez différentes selon les structures sociales et les habitudes culturelles. Au Sud domine l'habitat en gros villages, parfois accompagnés de hameaux dans les zones les plus denses. Sur la côte même, les habitations se dissimulent derrière de hautes palissades de palmes de cocotier tressées. Au Nord, on trouve des formes d'habitat tantôt groupé (Kotokoli, Bassar), et tantôt dispersé (Moba, Kabyè), avec de petites cases rondes, à toit en poivrière, généralement réunies par un mur de clôture, plus ou moins circulaire, ouvert par une "case-vestibule" qui joue un rôle important dans la vie sociale. La "maison-forte" des Tamberma, si photogénique, correspond à une société farouchement acéphale et individualiste. Les matériaux étaient la palme tressée sur le littoral, l'argile partout ailleurs (la "terre de barre" de la région Maritime fournissant un matériau excellent). Les toitures - à deux ou quatre pans au Sud, côniques au Nord - étaient universellement végétales (tiges de maïs, de mil, chaumes...), sur charpente en bois (en particulier de bambou et de rônier, le "soker", imputrescible). Ces formes et ces matériaux traditionnels continuent à dominer dans les campagnes ~~et les petites villes.~~ et les petites villes.

L'habitat a commencé à se transformer sur la côte avec le développement du commerce, donc bien avant la colonisation. Une architecture originale est née, qui marque encore vigoureusement le centre des villes méridionales. L'origine en est, vraisemblablement, le mouvement de retour qui ramena sur la Côte des Esclaves des affranchis brésiliens, au début du XIX^e siècle. Ceux-ci implantèrent à Lagos, à Porto-Novo, à Ouidah, un style influencé par le baroque portugais, avec force moulures en stuc et autres décorations raffinées.

(1) La limite était la grande coupure ethnique entre les groupes de langues "kwa" au Sud de Sépaukidi et les groupes de langues "gbe" au Nord. .../...

Passant à Aného puis, de là, à Lomé, ce style s'est progressivement dépouillé : seuls quelques linteaux de fenêtre et de porte et surtout le portail extérieur des vieilles concessions ont gardé trace de ces éléments décoratifs.

Les constructions étaient en terre, blocs de terre de barre pétrie et séchée, l'"adobe", ou briques cuites, qui supportent facilement un étage, étage devenu rapidement un signe distinctif des maisons riches. De hauts contre-forts plats, légèrement saillants, rythment les façades d'autant plus vigoureusement qu'ils sont généralement peints d'une couleur plus vive (ocre, bois de rose, gris ...) que les murs eux-mêmes, aux teintes douces (sable, rose ou bleu pastel). Les toits, très rapidement au XX^e siècle, se sont mis à la tôle ondulée, que les ans ont patinée d'une rouille discrète. Les formes en sont généralement sobres, avec parfois quelques mansardes (1). De cette unité de style se dégage un charme délicatement vieillot, mais puissant et d'une incontestable originalité: Lomé est une ville qui ne laisse pas indifférent.

Tel est, depuis au moins un siècle, le modèle standard de la maison urbaine sur la côte togolaise, et, de là, par un phénomène banal de contagion culturelle, dans toute les villes du Sud (2). Grandes ou petites, entourées de "dépendances techniques" (cuisine, douchière) dans la cour, peu coûteuse à construire (3) et d'un entretien facile, fraîches grâce à l'épaisseur des murs, ces maisons offrent toujours un habitat de qualité. Le principal problème, au centre-ville de Lomé et surtout à Aného, est que les descendants des grandes familles, qui ont gardé leur héritage indivis, éprouvent souvent de grandes difficultés à se mettre d'accord sur les dépenses de réparation indispensables : ~~~~~

(1) Peut-être héritées du style sierra-léonais: on trouve de beaux exemples à Lagos de ces toits à pignons multiples. Ceux de Lomé sont moins caractéristiques.

(2) Un autre style, présent uniquement dans les villages enrichis, dans les années 1950, par l'essor du cacao, est copié sur l'architecture ghanéenne (dérivée du néo-classicisme anglais), avec véranda/colonnade ionique). On en trouve une demi-douzaine d'exemples entre Kpalimé et Atakpamé.

(3) A Lomé, l'argile était prélevée sur le rebord du plateau de Tokoin, en vastes carrières que l'on comble maintenant avec les ordures de la ville.

on voit ainsi s'effriter un patrimoine culturel irremplaçable, alors que l'argent ne manque pas forcément.

L'administration coloniale amena sa propre architecture, bien adaptée aux climats chauds grâce à la hauteur, du niveau et de très larges balcons, souvent sur arcades. Elle a cependant peu influencé la construction locale : seuls les missionnaires et les commerçants européens ont bâti ainsi. Rares sont les bâtiments qui subsistent sans trop de modifications (quartier administratif et archevêché de Lomé, centres administratifs d'Aného-Zébé, Tsévié, Atakpamé, Sokodé, quartier commercial de Kpalimé ...). La plupart sont aujourd'hui méconnaissables, car, avec le règne du climatiseur, on a cimenté les façades, bouché les arcatures, transformé en blocs compacts des constructions naguère d'une élégance aérienne.

La grande révolution de l'habitat (urbain surtout, mais aussi rural) au Togo, c'est, à partir des années de l'Indépendance, le passage rapide à l'usage généralisé, maintenant quasi-exclusif, du parpaing de ciment. Celui-ci a, sur l'architecture en terre, l'inconvénient d'être plus cher mais aussi des avantages techniques certains : la durée bien sûr, la facilité de fabrication, la rapidité de la pose, la diversité des formes (permettant, par exemple, les claustres...). Il n'est pas certain que le confort y ait gagné dans le domaine de la fraîcheur (la toiture en tôle aggravant les choses), et l'esthétique certainement pas. Mais une maison n'est pas seulement une machine à habiter : elle est aussi un signe social, l'expression de l'orgueil du propriétaire dans une société où, on l'a vu dans le chapitre précédent, la réalisation personnelle d'une maison familiale est un acte essentiel. La modestie n'est donc pas de mise, et le ciment est indissociable de l'idée de modernité (1).

(1) C'est la même évolution qui se produit dans l'habitat rural où, dès que l'on a de l'argent, on va couvrir les cases de tôles (durables, mais si chaudes ...). Dans le Nord (rural et urbain), c'est au moins le bâtiment réservé au chef de famille que l'on reconstruira en rectangle et que l'on couvrira ainsi. Il n'est que d'admirer le paysage de pays kabyè (la vallée de Tcharé en particulier), où les tôles scintillent à l'infini, pour comprendre où est passé l'argent gagné au Sud par la "diçpora".

Le prestige du ciment est tel que les techniques nouvelles (terre stabilisée, "géobéton"), mises au point par le Centre de la Construction et du Logement de Cacavelli, n'arrivent pas à s'imposer. (Il est vrai qu'elles ne sont pas tellement plus avantageuses).

Les "belles maisons" (ou du moins les plus *rossues*) déploient ainsi un luxe un peu m'as-tu vu ?, bien différent de l'élégance discrète des vieilles demeures, avec l'usage de placages de quartzite et, selon une mode lancée par les architectes togolais, un maximum de formes courbes : angles de balcons, formes en croissant des piliers des terrasses, fenêtres arrondies On aime ou on n'aime pas, mais on ne peut nier l'originalité du style "néo-loméen". Ces maisons ont bien souvent un étage, très rarement plus (1) : le riche et le pauvre, on l'a dit, ont acheté côte à côte leur lot, mais ils ne vivent pas à la même altitude

Ces maisons plus ou moins luxueuses (dont plusieurs centaines destinées à la location aux Européens, l'une des spéculations les plus fructueuses possibles - du moins à certaines périodes) parsèment donc la ville, même dans les vieux quartiers, où elles émergent, ^{quelques fois} saugrenues, au milieu des bâtisses traditionnelles. Elles sont surtout nombreuses dans les quartiers Ouest (Kodjoviakopé surtout, Nyékonakpoè, où l'École française a attiré beaucoup d'étrangers, Tokoin-Ouest), dans les extensions de Tokoin vers le Nord-Ouest (Akossombo, Klikamé ...) et le Nord (Nkafu, Wuiti), en bord de mer aussi, où elles alternent toujours avec les habitations les plus modestes. On a là un patrimoine immobilier important, héritage des récentes années de vaches grasses.

L'essentiel de l'habitat est, bien sûr, bien plus modeste : petites villas très sommaires, aux pièces articulées autour d'un salon ou d'une véranda, ou "maisons-wagons" dont les pièces, de quelques mètres carrés, s'alignent sous un toit unique, à une pente pour les plus sommaires, à deux (légèrement décrochées au faitage) pour les plus confortables. Les pièces sont en général petites et mal aérées, souvent très petites et très mal aérées pour celles destinées à la location.

(1) Dans le langage populaire, "un étage" désigne une maison à deux niveaux, un "rez de chaussée" une future maison à deux niveaux dont le second reste en attente, tout fers à béton dressés vers le ciel, ou aussi un bâtiment couvert d'une dalle (à large acrotère *dénoché*) et non, comme l'habitat populaire, de tôles.

Mais il serait illusoire de chercher, pour l'habitat populaire, un "plan-type", car ce qui le caractérise le plus est qu'il est évolutif : l'habitat urbain ne cesse de se transformer au fur et à mesure des besoins et, plus encore bien sûr, des ressources de la famille. Celle-ci se modifie sans arrêt : nouvelles naissances, épouse supplémentaire, jeunes qui grandissent et qui quittent le giron des mères pour former une communauté relativement autonome (1). Chacun ne cesse donc d'échaffauder des plans, au propre et au figuré, pour améliorer son habitat (2), l'agrandir, renouveler sa toiture, obtenir l'électricité (assez répandue maintenant) puis l'eau courante (plus rare)... Toutes ces modifications passent par le filtre d'une pensée bien spécifique sur l'habitat : les bâtisseurs ne reçoivent comme influences extérieures que celles qu'ils veulent bien admettre, et, s'il y a - comme partout - contagion vigoureuse des modèles techniques et esthétiques des couches sociales dominantes, c'est toujours librement, avec souplesse et avec astuce qu'ils sont adoptés - c'est-à-dire adaptés. Il y a là une dynamique qu'il faut aider et non prétendre contraindre.

Y
X X

(1) En particulier pour les repas : il n'y a pas de conviabilité générale de la famille, en particulier entre classes d'âge.

(2) En auto-construction ou, plus souvent, en "auto-promotion", avec des tâcherons et des artisans qualifiés.

Mais la maison n'est pas la totalité de l'habitation : la cour en fait partie intégrante. On ne trouve pas, à Lomé, l'organisation systématique de la vaste cour pluri-familiale de beaucoup de villes ouest-africaines. Il s'agit plutôt, ici, d'un enclos où s'éparpillent les bâtiments et où les espaces vides ont leur utilité comme espace de sociabilités diverses : lieux des hommes, lieux des femmes, lieux des hôtes (et aussi dans les vieux quartiers éwé, lieux rituels aux fétiches et aux tabous nombreux) et comme espace pratique pour les activités de cuisine et de toilette (douchière, latrines, en général isolées dans l'angle le plus écarté, avec une petite fosse pour la vidange). À mesure que s'accroît le nombre des habitants, on construit de nouveaux bâtiments en bouchant les vides : dans les vieux quartiers, la cour est réduite à un dédale de passages entre les murs, mais ses fonctions restent toujours soigneusement baliées.

Héritage des anciennes palissades de palmes des villages côtiers, le mur d'enceinte est une donnée fondamentale de la maison loméenne : nulle maison qui ne soit cachée aux regards (1), même si l'espace entre le mur et les fenêtres est si restreint qu'aucun air ne peut y circuler. C'est au point que dans les quartiers les plus excentrés, où avance le front de colonisation de la ville, on ne voit, pour l'essentiel, que de murailles d'enceinte, avec sans porte métallique (en ce cas, des parpaings entassés bloquent l'accès), qui pendant des années, ne vont entourer qu'un champ de maïs... Il y a bien sûr, dans cette construction immédiate de l'enceinte, alors que la maison même - dont le coût peut être moindre que celui de la clôture (2) - attend souvent fort longtemps, une précaution essentielle de nouveau propriétaire : fixer de façon irréfutable les limites de son domaine (3) Il y a aussi, dans la tête des gens, une image idéale où le "chez" n'est pas seulement un bâtiment couvert, mais un espace enclos tout entier (4)

(1) L'exhibitionnisme des belles villes préfère souvent les clôtures en claustras.

(2) Six tonnes de ciment, à 30000 F.CFA la tonne actuellement (soit quatre fois plus cher qu'il y a une douzaine d'années) pour une maison de 3 chambres et un salon, et dix tonnes pour enclore une parcelle de 20 m x 30 m. S'ajoutent à l'ensemble 80 m³ de sable (soit 120 000 F) et, selon les lieux, le transport et l'eau à acheter éventuellement ; soit un total variant entre deux et trois millions de francs, souvent répartis sur plusieurs années. (Calcul de M.T. Diallo : "La dynamique d'un front d'urbanisation à Lomé", UB, 1983, pp. 99-100).

(3) On a déjà dit ^{combien} les contestations sont fréquentes à ce sujet ...

(4) L'appropriation de l'espace débord même sur la rue adjacente, que colonisent volontiers les boutiques et les étals des femmes de la maisonnées, qui ont toutes un petit commerce.

Ce modèle, né, à Lomé, s'est généralisé à l'ensemble des villes du pays, dans la mesure ^{évidemment,} où leur solvabilité le permet.

b-) Les densités à Lomé (1)

L'absence des résultats détaillés du recensement du 1981 empêche de donner des chiffres précis sur le nombre moyen d'habitants par logement ou par pièce. Il est sans doute assez élevé, sans que les densités de la ville de Lomé soient fortes : 61 habitants par hectare pour l'ensemble, qui correspondent à une moyenne de 35 en périphérie et 118 dans les quartiers antérieurs à 1970 ; les valeurs les plus fortes se rencontrent dans le Centre-Est, d'Abobokomé à Amoutivé et à Bè, avec des valeurs de 180 à 220 habitants/ha, le record est à Gbadago (280), de l'autre côté de la lagune, un quartier peuplé dont les petits lots furent loués, dans les années 1950, à des familles qui ont, depuis, proliféré (Carte 45). Ce ne sont pourtant pas là des valeurs bien fortes, comparées à d'autres villes africaines où, ^{dans} les quartiers les plus pauvres, s'étaient souvent plusieurs centaines d'habitants à l'hectare. Lomé, avec la moitié de ses quartiers entre les valeurs 60 et 150, apparaît donc, dans ce domaine, relativement favorisée. Le problème est plutôt, dans les quartiers périphériques, ^{celui} de densités beaucoup trop basses pour rentabiliser les investissements techniques et sociaux : comment justifier une école, une ligne électrique, une conduite d'eau potable pour moins de 15 habitants à l'hectare ?

Mais ces densités brutes englobent les espaces non habités et ne nous enseignent qu'indirectement sur les conditions de vie réelles des gens. L'enquête foncière en cours à l'ORSTOM donne quelques éléments complémentaires. Le nombre moyen d'habitants par parcelle, à Lomé, oscille autour de 13 (2).

(1) Aucune information ^{comparable} n'est disponible sur les villes de l'intérieur qui, ^{les moins} le centre/le Sud-Kote, ne paraissent jamais bien denses.

(2) Dans les quartiers populaires d'Abidjan (Treichville, Abobo), on atteint 30 à 40 habitants par parcelle (souvent de 400 m²).

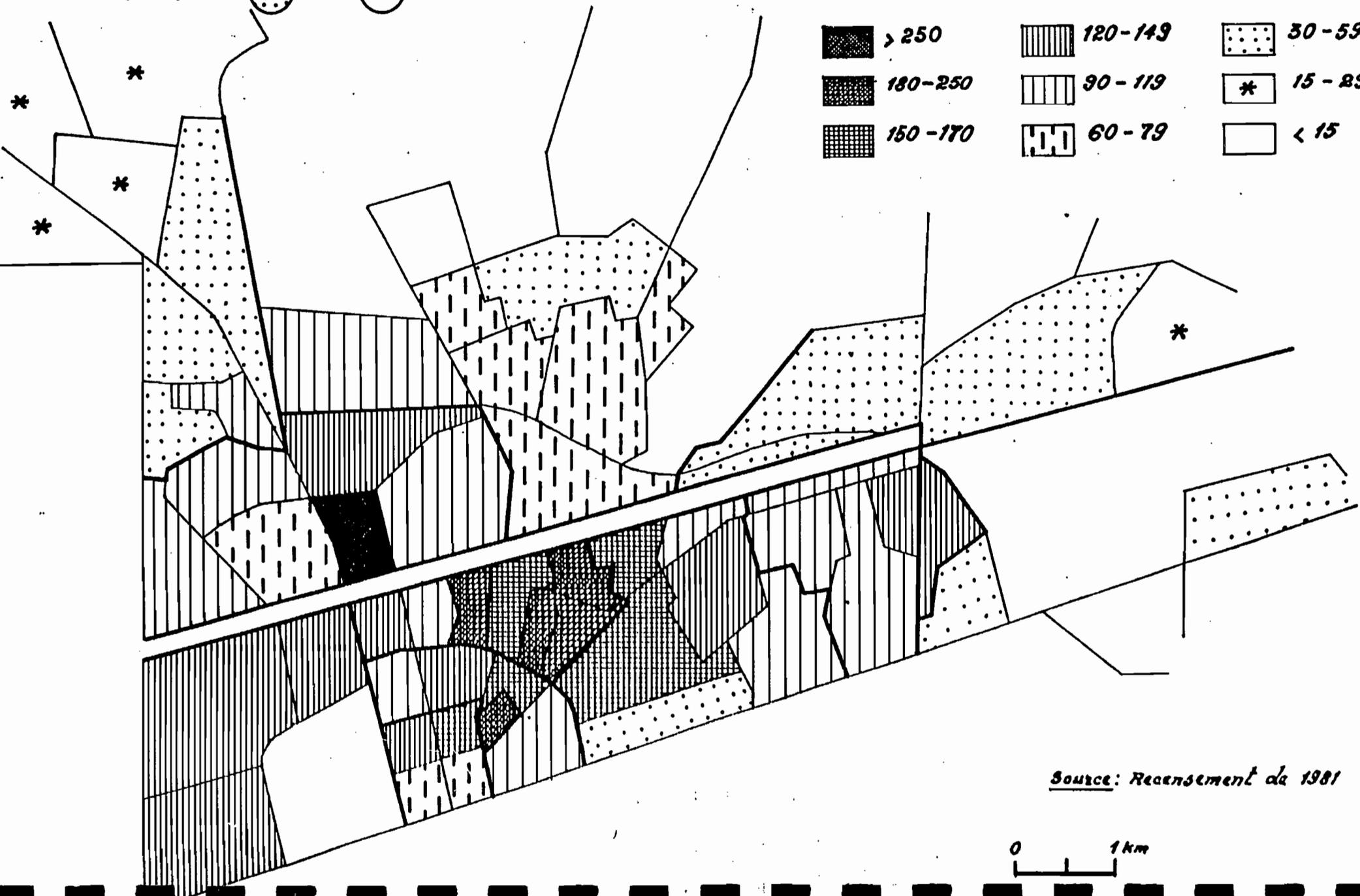
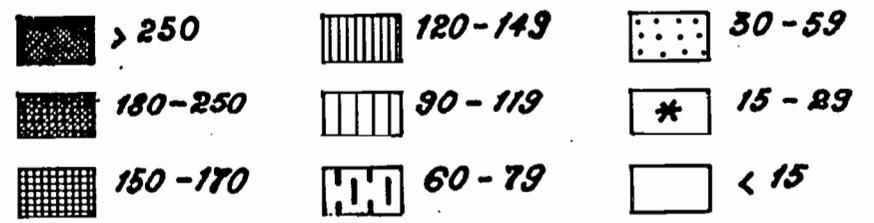
Carte n: 4.5

LOME 1981

Densité en habitants par hectare

Agouinyivi

Zongo



Source: Recensement de 1981



Il s'abaisse à 10 ou 11 dans les quartiers les plus récents, grimpe au dessus de 15 dans les plus anciens, avec des pointes dans les vieux villages urbanisés : 20,8 à Bè et 22,5 à Amoutivé (17,1 à Gbadago, aux parcelles nettement plus petites). Mais les lots sont de taille variable : il faut donc plutôt calculer le nombre de "mètres carrés résidentiels" (c'est-à-dire de lots effectivement habités) dont dispose chaque habitant. Ceux de Gbadago sont les plus mal lotis : 21 m² chacun, devant ceux d'Amoutivé (23) et de Doulassané (27). Les habitants du vieux centre, à l'intérieur du Boulevard circulaire, sont, eux aussi, assez à l'étroit (sauf ceux du Grand marché) : 30 à 40 m² par habitant, ainsi que dans les alentours de Bè. Autour s'étalent les quartiers d'âge et de confort également moyens : 40 à 45. Les habitants des quartiers périphériques vivent beaucoup plus au large : 50 à 60, et même 70 m² chacun au Nord-Ouest, où les parcelles sont les plus vastes (jusqu'à 700 m² en moyenne) et les résidents les moins nombreux (Carte 46).

c/ Le statut des habitants

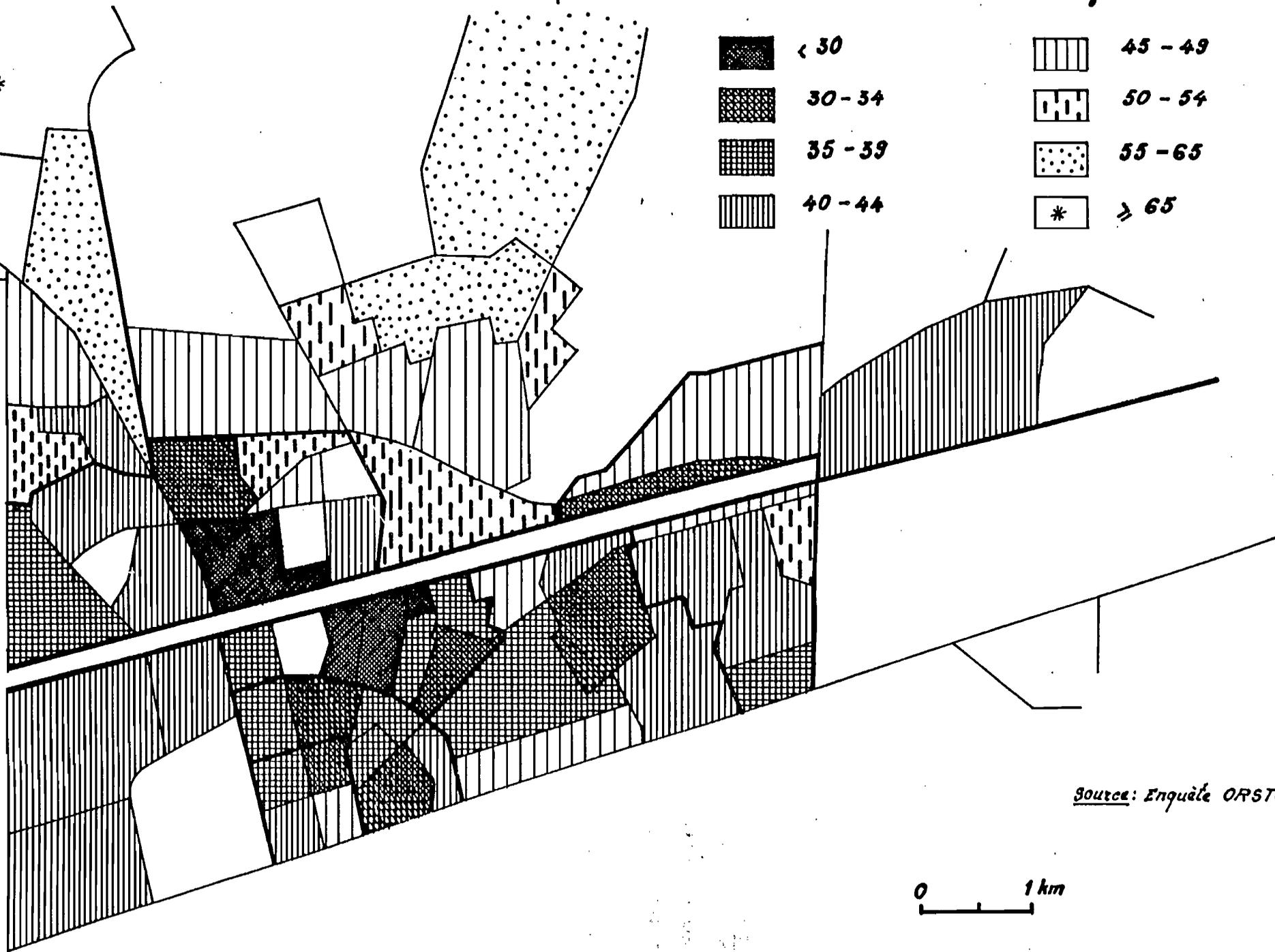
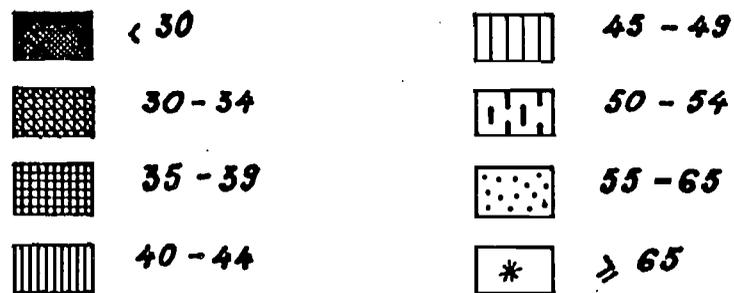
à la variation selon les quartiers (un peu moins - 4,6 ou 4,7 - dans les plus vieux quartiers du Centre, un peu plus - 5,0 ou 5,1 - à Bè et à Tokoin) : La taille moyenne des ménages en 1981 est de 4,9 personnes, avec une assez remarquable homogénéité, qui correspond à cette unité ethno-culturelle globale de la ville. Ce chiffre est en baisse régulière : on comptait 5,7 personnes par ménage en 1959 et 5,3 en 1970. S'agit-il vraiment d'une évolution vers la "famille nucléaire" ? La connaissance empirique du terrain en fait douter. Il y a là, plus probablement, l'effet d'une multiplication des isolés, hypothèse que seuls les résultats du recensement pourront confirmer ou non.

Près de 5 personnes par ménage et 13 par parcelle, cela veut dire que chaque lot abrite deux ménages et demi, dont un seul - au maximum - est propriétaire, et les autres hébergés (mais ceux-ci forment rarement des ménages au sens statistique) ou plutôt locataires. Il est, là encore, trop tôt pour avancer des chiffres : ni le recensement, ni le cadastre ne sont encore assez avancés pour cela. On doit donc se limiter aux hypothèses et aux observations.

.../...

Carte n° 46

LOME 1983-1984 : Nombre de mètres carrés résidentiels par habitant



Source: Enquête ORSTOM en cours

0 1 km

Dans une ville où les hommes mûrs se sont efforcés de devenir propriétaires (et, jusqu'à ces derniers temps, y sont ^{par}largement parvenus), les locataires sont soit des étrangers qui ne souhaitent pas (1) ou ne peuvent pas s'intégrer dans la ville, soit des jeunes : avant de devenir propriétaire, la plupart des chefs de famille ont d'abord été hébergés (dans la maison de famille s'ils sont nés sur place, chez un parent ou un ami pour ceux qui sont venus par une "immigration en chaîne"). Une fois leur position sociale affermie, un travail, ^{ou} peut-être un ménage fondé, ils vont louer une ou deux pièces, en général dans un quartier plus périphérique. Une épargne minimale accumulée, ils se lancent dans l'aventure de la quête et de l'achat d'un terrain, puis de sa construction. Les quartiers excentrés ne sont donc pas ceux où s'accumulent les nouveaux arrivants; ~~ils~~ vont s'abriter dans le centre, ou plutôt à la périphérie du vieux centre (trop clos sur lui-même, sur ses vieilles familles mina), à Tokoin pour les gens venus du Nord, à l'est de Bè pour ceux venus de l'Est, Ouatchi et Béninois. A Lomé, comme dans beaucoup de capitales africaines, les quartiers périphériques ne proviennent pas d'un processus de rejet des marginaux, mais, bien au contraire, de promotion sociale, par la matérialisation du rêve immobilier de chaque citoyen. Ce qui signifie que, dans ces quartiers, il peut y avoir de l'argent (quand la construction a fini ~~de~~ d'assécher toutes les réserves d'épargne et d'emprunt) et surtout de la volonté d'amélioration. Les habitants, trop récents, trop dispersés, manquent des commodités essentielles : des rues carrossables, l'eau, l'électricité, le ramassage des ordures Pour y parvenir, ils n'ont pas besoin de recevoir l'aumône; ils ont besoin d'être aidés, en organisation et en pré-financement.

Il est certes difficile d'obtenir ici l'extraordinaire auto-organisation des quartiers périphériques de Douala (permise par les structures sociales spécifiques des Bamiléké); mais on peut probablement s'en inspirer, l'État et les habitants devant en prendre ensemble l'initiative.

(1) En particulier le millier de familles européennes, à très haut pouvoir d'achat, demandeurs de maisons locatives de luxe, fournies par les particuliers ou par la Caisse ^{Nationale} de Sécurité Sociale ("Cité du Bénin")

Rares sont les habitations entièrement locatives, hormis les villas de luxe pour les expatriés. Dans l'intérieur, on trouve, certes, des maisons édifiées par des fonctionnaires qui sont restés en poste quelques années et que ceux-ci, une fois mutés ailleurs, louent à leurs successeurs. C'est qu'en général, dans les villes moyennes, le capital manque pour investir dans l'immobilier : c'est particulièrement à Kara, où la ville s'est accrue à un rythme bien plus rapide que les capacités locales de construction. En l'absence d'une véritable bourgeoisie autochtone, dotée des moyens d'investir massivement, l'Etat ne l'a fait que faire une poignée de villas pour ses cadres. Ce qui explique ^{que} les loyers sont, à Kara, aussi chers qu'à Lomé.

A Lomé aussi, ils manquent et les prix grimpent : de 2.000 à 3.000 la pièce il y a quelques années, on est passé à 4.000 à 5.000, l'électricité souvent en sus (au moins 1.000 F par mois). Avec la crise économique, ceux qui renoncent à un logement personnel deviennent plus nombreux, et accroissent le nombre des candidats à un bail, malgré les inconvénients d'un statut qui était jusqu'ici celui d'un (relatif) mineur social et qu'aucune barrière juridique ni coutumière ne protège contre les hausses ou l'expulsion, que le "maisonnier" peut décider librement. C'est là, avec l'envolée du prix des terrains accessibles, le principal sujet de mécontentement des non-propriétaires.

Il est rare, on l'a dit, qu'une parcelle soit entièrement mise en location. Le propriétaire (ou sa famille, s'il a au moins deux lots) habite une partie de la concession, souvent isolée par un mur intérieur (1) et loue l'autre, sous forme de maison-wagon débitable à la pièce... Il s'agit beaucoup moins, là, d'une véritable spéculation que d'un amortissement, une récupération grâce aux loyers des sommes englouties dans la construction. Lomé n'a pas encore atteint le stade d'un véritable capitalisme immobilier. Il serait dangereux de laisser celui-ci ^{unite} se développer de façon tout-à-fait incontrôlée.

(1) Qui, parfois, chevauche le puits commun.

222. LE BATI, DES MATERIAUX AUX MODELES SOCIO-CULTURELS

("Un homme seul ne peut construire une maison, mais dix hommes peuvent construire dix maisons" , Massan Fathy)

Sans prétendre faire une étude exhaustive du bâti, nous allons aborder quelques questions qui nous ont paru essentielles, à savoir :

- a) - Matériaux et technologies ;
- b) - Couches sociales et identité culturelle ;
- c) - Confort du bâti : densité, âge, eau potable, évacuation des eaux usées, électricité, entretien...

Le premier point traite de l'origine et l'évolution des matériaux et technologies, qui font l'originalité du tissu urbain togolais. Le deuxième met en rapport ces matériaux et technologie avec les modèles culturels, et l'application de ces derniers par les différentes couches sociales (schématiquement traitées selon leurs activités

leurs tranches de revenus). ←

Le troisième énonce une série de faits, observations, hypothèses qui tentent de décrire l'état actuel et les difficultés que rencontrent la majorité des habitants des villes en matière d'approvisionnement en eau potable, hygiène, salubrité, énergie et entretien du bâti...

En conclusion sont présentées des recommandations et propositions adressées à tous ceux qui ont la volonté de promouvoir des logements dignes pour la majorité des citoyens togolais.

A) - Matériaux et technologies, locaux, traditionnels et importés :

Nous ne disposons pas de données fiables établies de façon scientifique à ce sujet. Néanmoins nous pouvons d'ores et déjà affirmer que les matériaux de provenance étrangère sont prédominants à Lomé, tandis que les matériaux d'origine africaine sont employés dans une beaucoup plus forte proportion dans les autres villes, où ils sont prédominants : 81% à Sokodé, et 82 % à Kara (1)

1) "Etude de marche des produits de la terre cuite", SOTED, Lomé, 1983.

Nous entendons par matériaux et technologies locaux traditionnels la construction en terre (1), quelles que soient les méthodes employées - le banco par exemple -, le bois brut, la toiture en paille séchée...

Par matériaux et technologies de provenance ^{extérieure}, nous entendons d'abord le ciment, la chaux, les parpaings, le fer à béton, la tôle ondulée galvanisée (marginale en fibro-ciment), le châssis à lames type Naco, les vitres (2), le grillage moustiquaire. L'introduction de l'usage de ciment date du début des années cinquante, et son emploi massif de l'Indépendance, conséquence de la production nationale de la CIMTOGO (qui représente la presque totalité du ciment consommé actuellement dans le pays).

On doit remarquer que ce classement est schématique, mais il permet d'inclure toutes les formes mixtes ou intermédiaires qui ont vu le jour. Chaque type de matériaux et de technologie a en effet joué sur les autres, et a été modifié à son tour. C'est là une des conséquences matérielles directes de la colonisation européenne,

fait essentiel pour comprendre l'histoire sociale et le devenir du bâti urbain togolais actuel. Pour illustrer ces allers et retours, citons le bois, matériau local traditionnel, mais dont la transformation, l'utilisation et les techniques pour la construction diffèrent : le système local traditionnel se sert du bois brut, troncs et branches élagués, coupés et liés selon des techniques rudimentaires, tandis que les pays possédant des scieries industrialisent sous forme de bois d'oeuvre, dont les modes d'utilisation sont tout autre (3). La même réflexion peut-être avancée pour le fer, forgé depuis longtemps dans la région de Bassar. Mais, à notre connaissance, le fer n'est pas entré dans la construction, la production ayant été limitée aux armes et surtout à l'outillage agricole.

Nous apportons, ci-joint, quatre séries de prix qui permettront de placer les matériaux et les technologies présentés, selon leur coût actuel: échelle des salaires dans le secteur de bâtiment, coût de location des engins, prix des matériaux de construction et estimation de coûts de construction.

(1) Dont les qualités thermiques sont bien connues.

(2) Claires ou fumées.

(3) Cependant quelques menuiseries artisanales (à Notsé ou à Tébou) en exemple) utilisent des techniques de mise en oeuvre plus élaborées.

I) Quelques taux de salaires et locations

Main d'oeuvre	400 - 650 CFA / jour (8h)
maçon	700 - 950 CFA / jour
aide-maçon	500 - 700 CFA / jour
menuisier	700 - 1000 CFA / jour
chef ^{de} chantier	45.000 - 70.000 / mois
chef d'équipe	25.000 - 35.000 / mois
gardien de chantier	12.000 - 15.000 / mois
chauffeur	15.000 - 25.000 / mois
conducteur d'engin	20.000 - 35.000 / mois

2) Coût des engins

Location camion benne (5 m ³)	30.000 - 40.000 / jour (entreprise)
semi-remorque (16,5 m ³)	80.000 / jour
transport camion benne (5 m ³)	320 F / Km
prix m ³ / Km =	60 - 100 F
location D4 lame	11.700 F / h (pour foisonnement = 30 m ³ / h)
location chargeur	12.200 F / h (pour chargement = 30 m ³ / h)
transport 10 T ciment	6.000 F en ville (=10 km)
prix tonne	30 000 F (1 cm = 60P)

3) Matériaux de construction

Charbon de bois (20 Kg)	1.200 F
brique cuite 6 x 20 x 40	----- 60 F
épaisseurs de tôles ondulées galvanisées à l'aluminium :	
17/100	-----1.100 F CFA la feuille
45/100	-----2.250 F CFA la feuille
paquet de ciment de 50 Kg	-----1.500 F CFA (soit 30 CFA/ Kg)

4) Estimations des constructions

Par ailleurs, le Ministère du Plan (dans le projet de relogement de populations suite à la construction prévu du barrage de Nangbeto), établit les coûts suivants :

- prix case traditionnelle	30 à 40.000 CFA
- case traditionnelle en tôle	90 à 100.000 CFA
- case en dur	350.000 CFA

On peut donc apercevoir clairement que le clivage entre matériaux et technologies locales et importés recouvre d'une part un aspect économique entre couches populaires (pauvres et moyennes) et couches aisées, vu les coûts des constructions respectives et d'autre part, comme nous le pensons, un aspect d'identité culturelle.

Avant d'aborder l'aspect social et culturel, nous allons présenter sommairement le Centre de Construction et de Logement de Cacavelli, qui possède des acquis importants sur le plan de l'utilisation et de l'amélioration des matériaux et technologies locaux.

Ce Centre, à vocation régionale ouest-africaine, assure des cours de formation, des expériences, la mise au point de produits et techniques;

il peut aussi être maître d'oeuvre. Il assura ainsi la construction de 150 maisons, à partir de 1977, pour le compte de la CIMAO à Tabligbo. Il s'agit de pavillons de 70 à 90 m² avec 2, 3 et 4 chambres de conception architecturale européenne :

- Les murs sont en brique de terre compressée, stabilisée au ciment (briques Tersta) avec chaînage béton, sur fondation en béton et soubassement en parpaings de ciment avec barrière bitumineuse ;
- fabrication avec une presse manuelle type Cinva Ram ;
- cure de 28 jours effectuée sous abri ;
- 150 Kg de ciment par m³ de terre pour les briques ;
- 380 Kg de ciment par 0,5 m³ de sable et 1 m³ de terre pour le mortier de liaison.

Ces bâtiments et d'autres construits depuis plusieurs années montrent que le comportement dans le temps des constructions en briques stabilisées exposées au climat tropical humide et satisfaisant. Les seules difficultés constatées concernent les protections superficielles et la climatisation (moisissures brunes pour l'enduit exposé à l'humidité, ventilation insuffisante). On peut donc dire que le CCL maîtrise parfaitement l'aspect technique de l'utilisation de la terre stabilisée dans la construction.

Le prix de revient d'un m² de mur sans enduit pour blocs stabilisés et parpaings est de 1250 CFA pour les premiers et de 1350 CFA pour les derniers. Le calcul élémentaire ne permet cependant pas de conclure au moindre coût de la construction en terre, en effet, il ne tient pas compte du coût de mise en oeuvre, qui semble plus élevé dans le cas de la terre, en partie en raison de la formation spécifique que doit suivre nécessairement la main d'oeuvre.

De plus l'économie de ciment, d'après nos calculs, n'est que de 7 % au dosage utilisé (soit 7,5 %) (1).

Outre ces aspects techniques et économiques, nous tenterons d'analyser l'aspect social et culturel du bâti. Il semble en effet que les modèles de consommation culturels dominants - importés, freinent sur le plan mental et conceptuel, le recours aux matériaux locaux, car ils sont encore synonyme de pauvreté, voire d'arriération

6) - Couches sociales et identité culturelle :

Nous avançons l'hypothèse - qui ne pourra être confirmée ou rejetée que lors d'enquêtes à venir - que, en dehors du clivage économique, de pouvoir d'achat nécessaire à l'utilisation de tel ou tel type de matériau, il existe une dimension d'appartenance sociale et culturelle. Autrement dit, le choix matériel et technique implique l'assimilation, devient symbole de prestige, et fait référence au modèle culturel dans lequel se reconnaissent les propriétaires... ou occupants des lieux: "Dis-moi comment tu habites, et je te dirai qui tu es".

Notre hypothèse consiste à dire que :

- La ville est le rapport spatial dynamique entre les groupes sociaux qui la constituent;
- la croissance historique du bâti - mais aussi des infrastructures et de leur inégale distribution dans l'espace urbain (I) - est le reflet de l'évolution des couches sociales et de leurs rapports dans le temps.
- les moyens d'expression de ces rapports sociaux sont le mode occupation de l'espace (mode de clôture et/ou de passage entre de parcelles), les matériaux et technologies employés (locaux, traditionnels et/ou importés, proportion entre les uns et les autres), le temps nécessaire à la construction (déterminé essentiellement par le pouvoir d'achat et l'épargne disponibles), les conceptions architecturales (surfaces, tailles, étages), et le confort (eau courante, wc, électricité).

(1) D'après le Bulletin n° 11 du CCL, 1984.

Le choix de chacun de ses moyens révèle d'intimes préférences - tacites ou explicites - qui font partie des modèles culturels de chaque couche sociale. Il est entendu que le modèle dominant est, en général, celui des couches supérieures, aisées.

C'est ainsi que les couches populaires pauvres et très pauvres (I) quelque soit leur degré d'urbanisation, resteront encore longtemps attachées par un choix obligé (pouvoir d'achat épisodique - voire endettement) aux matériaux et technologies locaux, dont la terre - abondante et accessible - pour l'autoconstruction de leurs logements, dans les villes de l'intérieur en particulier. Dans ce cas, selon les moyens dont on dispose, on fait appel à un maçon, qui fait un traçage au sol, puis des enfants ou autres membres de la famille préparent les briques avant le retour du maçon, qui construit sur la terre battue (sans fondations).

Inversement, les couches aisées côtières épousent volontiers les matériaux et technologies importées pour assurer les comforts correspondants à leur rang social, par référence au modèle culturel dominant importé, qui est perçu et présenté comme le seul modèle de modernité.

Ce modèle de provenance étrangère - *quelles*

que soient les variétés et les touches personnelles - se diffuse par divers voies :

- Les architectes formés à l'étranger, ou par d'enseignants étrangers, dans l'optique et la conception architecturale européenne (bien que des exceptions existent, à l'E.A.M.A.U. notamment);
- *les revues et les magazines spécialisés;*
- *les voyages réalisés dans les pays développés ...*

(I) Très pauvres : revenu de moins de 17.000 CFA/ mois. Paysans, manoeuvres, apprentis, certains artisans, certains employés des services, certaines catégories de prostituées, chômeurs...

Pauvres :

certaines chauffeurs de taxi, ouvriers, petits employés administratifs, gens de maison ou gens des services, ayant un revenu mensuel de 17.000 à 35.000 CFA.

Les couches aisées sont constitués essentiellement par des groupes sociaux ^{à dominante} féminine ou masculine :

1) Ceux (surtout des femmes) qui tirent leurs bénéfices de l'importation et la revente de produits manufacturés : importation des métropoles industrielles, et revente, selon les cours et les possibilités du moment, dans toute l'Afrique de l'Ouest (Ghana, R.P. du Bénin, Nigéria, Niger, Bourkina Faso, Mali). Ces groupes sociaux, qu'on pourra appeler bourgeoisie compradore ("qui achète"), font l'articulation entre l'économie mondiale, et celle du Togo et de l'Ouest africain. Le cas le plus connu est celui du commerce du pagne "wax", assuré par des revendeuses traitant avec le groupe Unilever.

Les bénéfices ainsi obtenus sont, selon les circonstances, ré-investis dans le même commerce ou encore dans l'achat de terrains pour la construction de villas en vue de la location, ou des taxis dans la capitale. Toujours sur le plan interne togolais, les commerçants pratiquent l'achat de produits de la pêche sur la côte, ^{de produits} vivriers à bas prix à l'intérieur du pays, pour une revente avantageuse à Lomé. Il y a, bien entendu, une hiérarchie dans cette activité depuis les grandes commerçantes jusqu'aux petites revendeuses à l'unité, en passant par les transporteurs et autres intermédiaires. Ces groupes pourraient être classés selon le volume, la valeur, la nature et la provenance de leurs marchandises.

2) Ceux qui constituent les catégories supérieures de la hiérarchie de l'Etat : ministères, sociétés étatiques ou para-publiques. Ils peuvent disposer de revenus leur permettant de faire tourner des taxis, de construire et louer des villas aux Yovo (1) et autres individus solvables (Les derniers, bien que constituant un groupe hétérogène et changeant, représentent quand même une donnée économique, sociale et culturelle permanente de la société togolaise). Une grande partie sont liés aux missions diplomatiques, à des programmes de financement internationaux.

(1) Européens

Par ailleurs, l'accumulation de biens de grande valeur monétaire, pousse la logique de "camp retranché", donc cloturé en dur (en parpaing ou en closerie), fermé, qui apparaît curieusement comme un signe de modernité, de développerent, voire de "civilisation". La plupart des occupants de ce type d'espace, les couches aisées, seront davantage intéressés et attirés par l'Outre mer - origine de leur trafic de marchandises manufacturées - que par l'arrière-pays togolais. C'est là peut être le prolongement socio - culturel actuel du rôle colonial qui a stimulé la croissance de Lomé, port et porte d'entrée du trafic commercial ouest-africain.

Il faut noter que, sur le plan de la technologie locale de la construction, il se produit une dé-valorisation et peut-être un appauvrissement, que certains constatent par exemple dans l'appareillage de la technique de fabrication des briques.

Malgré les efforts non négligeables de défense et d'affirmation de l'authenticité culturelle, l'architecture locale togolaise n'a pas encore connu une grande promotion. Certains matériaux abondants et avantageux, comme la pierre, n'ont pas encore été mis à profit.

C- Le Confort du bâti et des éléments.

En mode d'introduction, on peut dire que l'écart Economique, social, sanitaire et culturel grandissant ces dernières années, ^{du fait de la crise (1)} a un impact direct et quotidien sur l'évolution du confort dont peuvent disposer les différents couches sociales urbaines, plutôt populaires - quelque soit leur degré d'intégration dans les villes -, ou plutôt aisées.

Nous présentons ci-joint un tableau établi sur la base de données qui figurent dans le rapport synthétique BIT - PECTA (Addis Abeba, 1982. Annexes), inspiré des Etudes de Technosynesis.

(1) Selon le "Schéma directeur 1985-1990" du Ministère du Plan, la baisse des revenus par tête de 1981 à 1984 est estimée à 22,2% (p.39). Le blocage du recrutement et des avancements de la fonction publique contribue évidemment à accentuer le malaise social.

Tableau N° 1... Confort dans le logement. (a) (1979)

	Lomé	Aneho	Kpalimé	Atakpané	Sokodé	Kara	Total autres communes	Total général
Nbre d'habitants/Logement	4,64	4,37	4,78	5,20	7,20	5,86		
Nbre d'habitants/pièce	2,00	1,70	1,80	1,90	1,70	1,90		
Nbre de pièces/Logement	2,34	2,48	2,77	2,73	4,24	3,11		
Nbre de logements	58,1 % <u>67.263</u>	2,32 % <u>2.653</u>	5,22 % <u>6.042</u>	4,22 % <u>4.932</u>	5,42 % <u>6.340</u>	3,72 % <u>4.308</u>	21,12 % <u>24.275</u>	100 % <u>115.813</u>

Tableau N° 2... Confort dans le logement (b) (1979)

		Lomé	Aneho	Kpalimé	Atakpané	Sokodé	Kara	Total autres communes	Total général
Age de construction des logements	moins de 2 ans	4.775 7,12%	-	380 6,32%	504 10,22%	357 5,62%	642 14,22%	1.883 7,82%	8.541 7,42%
	3 à 5 ans	9.599 14,32%	73 2,72%	589 9,72%	684 13,32%	789 11,52%	819 13,02%	2.894 11,92%	15.377 13,32%
	6 à 10 ans	16.492 24,52%	102 3,82%	1.026 17,02%	782 15,92%	1.203 13,12%	1.284 29,12%	4.403 18,12%	25.298 21,82%
	11 à 20 ans	19.295 28,72%	406 15,32%	1.485 23,62%	1.080 22,02%	1.824 13,32%	565 13,12%	4.700 19,42%	27.695 24,82%
	plus de 20 ans	13.962 20,72%	1.871 70,62%	2.622 43,42%	1.260 25,52%	2.821 44,52%	998 23,22%	9.572 39,42%	33.103 28,62%
	non précisés	3.140 4,62%	201 7,62%	-	622 12,52%	-	-	823 3,42%	4.786 4,12%

Tableau N° 3.... Confort dans le logement (c) (1979)

	Lomé	Aného	Kpalimé	Atakpamé	Sokodé	Kara	Total autres communes	Total général
Eau courante dans le logement	79,07% 3.209 4,8%	-	1,4% 57 0,9%	4,9% 198 4,0%	1,6% 63 1,0%	2,6% 107 2,5%	425	4.059
Eau courante dans la concession	60,0% 627 9,9%	-	9,0% 95 1,6%	-	7,4% 77 1,2%	3,7% 35 0,8%	19,5% 207	1.041
Puits dans la concession	76,1% 46.635 69,3%	3,1% 1.958 73,8%	3,4% 2.147 35,5%	9,9% 522 10,6%	2,9% 1.752 27,6%	1,6% 961 22,3%	12,0% 7.340	61.135
Fontaine Publique	30,9% 14.000 20,8%	1,2% 565	7,6% 3.458	9,0% 4.086	3,7% 4.386	7,0% 3.205	34,6% 15.700	45.400
Puits public	71,0% 2.137 3,2%	4,3% 130	6,3% 190	1,8% 54	2,1% 62	-	14,5% 436	3.009
Rivière, citerne, eau de pluie	547 0,8%	-	95	72	-	-	167	881
Nbre d'habitants estimés	312.000 69,5%	11.600 2,6%	28.900 6,4%	25.500 5,7%	45.500 10,1%	25.200 5,6%	-	448.700 100%

1/- La densité d'occupants par logement augmente au fur et à mesure que l'on remonte vers le nord, le point culminant étant Sokodé (avec 7,22 h/logement) contre, à l'opposé, la plus faible densité à Aného (4,37 h/logement).

- Le nombre d'habitants par pièce paraît assez homogène sur l'ensemble de 6 grandes villes,

- Le nombre de pièce augmente du sud au nord, avec Lomé comme plancher (2,34 pièce /logement) et Sokodé comme plafond (4,24 pièce/logement).

2/- L'âge de construction des bâtiments est très variable :

	Lomé	Aného	Kpalime	Atakpame	Sokodé	Kara
jusqu'à 10 ans	48,1%	6,0%	33,0%	45,7%	36,2%	63,7%
plus de 10 ans	51,9%	94,0%	67,0%	54,3%	63,8%	36,3%

Le bâti d'Aného est, de loin, le plus vieux : les trois quarts (76,4%) des bâtiments dont l'âge est connu ont plus de 20 ans (contre 43,4% à Kpalime et 64,5% à Sokodé) : c'est Kara qui est, bien sûr, la ville la plus jeune : un tiers des maisons (33,3%) ont moins de 5 ans (contre 22,4% à Lomé).

Cet état de fait semble correspondre assez bien aux investissements, et aux capitaux disponibles dans les différents points de l'armature urbaine. La seule exception à la règle de la manocéphalie, est Kara, dont on connaît le développement volontariste de ses dernières années.

On notera enfin l'importance des puits dans les concessions : 73,3% à Aného, 69,3% à Lomé (aux réseaux périphériques ou profonds), 35,5% à Kpalime, 27,6% à Sokodé, 22,3% à Kara, 10,6% à Atakpame (aux conditions hydrologiques défavorables).

32 Eau potable domestique :

On trouve des femmes et des enfants - dès l'âge de marcher - faisant d'incessantes navettes entre leur domicile et des bornes-fontaines, situées,

à quelques dizaines de mètres l'un de l'autre (la distance pouvant être bien supérieures dans les quartiers périphériques *mais* desservis), *car les adductions privées sont rares (1)*

La quantité d'eau potable qui peut se procurer un ménage, ou un groupe plus important, est limitée par sa capacité de transport pendant les heures d'ouverture des bornes (dans le plupart des villes de l'intérieur, de 5h à 14h.), par la distance et le temps d'attente, lui-même fonction du nombre d'usagers.

Certains abonnés de la Régie Nationale des Eaux du Togo (RNET) stockeraient l'eau dans des réservoirs installés dans leur cour, dans certains quartiers de la capitale (2). Ils vendraient cette eau à 25 f. CFA la bassine (^{litre}vingtaine de litres). Mais le véritable scandale ne réside pas dans cette multitude d'inconvénients - qui pèsent sur la santé et la productivité - mais dans le fait qu'aucun obstacle technique ^{ne}s'oppose à l'installation de l'eau courante dans les maisons, sinon le manque de moyens des gens.

- (1) A louer, un quart des parcelles (ce qui ne veut pas dire des logements) en sont équipées (en fait ORS TOM 1983-84). Cf ci-dessous :
 l'infrastructure des villes!
- (2) Des camions citerne vont vendre également l'eau là où elle fait défaut, dans les quartiers les plus périphériques.

Quant à la mobilisation de ressources financières pour assurer l'adduction et l'entretien des bornes fontaines, ce n'est certainement pas par les milieux populaires qu'il faut commencer. Par contre, une formation à l'entretien et au dépannage devrait être fournie aux jeunes de ces quartiers, les responsabilisant par une rémunération décente.

Dans les logements des couches aisées - villas à étage - il y a de l'eau courante qui permet de faire fonctionner - à part quelques baisses de pression passagères⁽¹⁾ - normalement les salles de bains et l'évier de la cuisine. Les occupants peuvent donc de jouir d'une propreté alimentaire et corporelle satisfaisante. Si jardin il y a, il peut être arrosé, et on peut laver la voiture quand le besoin se fait sentir. Dans la recherche de mobilisation de ressources locales, en vue de l'entretien et l'extension du service actuel, une taxe progressive pourrait être étudiée, selon la valeur immobilière estimée des logements raccordés, et en fonction des volumes d'eau consommés. Les plus gros consommateurs paieraient plus cher le m³ d'eau.

4) Evacuation des eaux usées et pluviales :

L'évacuation des déchets fécaux est, avec l'approvisionnement en eau potable, le problème numéro un des villes togolaises. En effet, comme la qualité et la quantité d'eau potable disponible, l'évacuation des eaux a une répercussion directe sur la salubrité de l'habitat, et par là même sur la santé des gens. Il existe donc une urgence particulière à proclamer à ce sujet, car voici ce que l'on peut observer dans les zones urbaines :

- dans l'habitat populaire, rares sont ceux qui disposent de latrines avec fosse septique⁽²⁾
- On rencontre parfois un espace clos où s'entassent des débris de matériaux de construction, et où stagnent les eaux. C'est là où on est invité à uriner. Aucune évacuation n'est envisagée. Pour déféquer, il faut se rendre à l'avance auprès des rares latrines publiques du quartier⁽³⁾, où l'hygiène est en général déplorable.
- autrement, il est de connaissance publique qu'enfants et adultes des deux sexes ont appris à faire leurs besoins dans les caniveaux - si on en trouve -, le long des murs des concessions, au grand dam propriétaires.

(1) Beaucoup moins fréquemment qu'il y a quelques années.

(2) Obligatoires depuis deux ou trois ans, mais trop coûteux (au moins 200 ou 300 f.) - un beau coup

(3) Trois seulement dans le quartier du Grand marché de Lomé

Dans la capitale, la plus grande latrine publique est le bord de mer et l'ancien wharf (2). C'est là aussi où des adolescents vont s'amuser et se baigner.

La carence en latrines publiques est l'un des plus graves. La ville de Sokodé en a ^(bien) construit une dizaine de postes, comportant une batterie de plusieurs latrines publiques chacun, mais le remboursement de l'emprunt qu'elle a dû contracter, ^{disormais}, et pour des années, de réaliser d'autres investissements.

Le lien entre la présence de matières fécales et l'apparition de bon nombre de maladies hydriques n'est plus à démontrer (2). Outre les désagréments dus à la mauvaise odeur près des lieux de cuisson des aliments, cette situation précaire est une menace permanente, en premier lieu pour les jeunes enfants qui se balladent par tout nus pieds. Nous n'hésiterons pas à affirmer qu'il s'agit d'une situation tolérée, mais parfaitement intolérable.

Pendant la saison des pluies, l'insalubrité s'aggrave; les eaux stagnantes - foyers microbiens, où mijotent ^{des} déchets de toute nature, attirant en particuliers les moustiques - envahissent les voies publiques, aux abords des maisons, des lieux de jeux et de vente de produits alimentaires. Bien qu'on dispose de statistiques fiables par maladies, on ne s'étonnera pas du coût humain, social et économique, que représente ce véritable fléau urbain; le non-assainissement.

(1) Ce qui est maintenant prohibé: il faut faire vite car les gardiens de préfecture veillent...

(2) Parasitoses, maladies de la peau ^{et}, indirectement, paludisme et maladies infectieuses...

5 — Energie : charbon, gaz, électricité :

En ce qui concerne l'approvisionnement en courant électrique des concessions et milieu populaire, des progrès ont été enregistrés⁽¹⁾, mais la faiblesse des revenus empêche la généralisation de l'accès à ce service.

La bouteille de gaz est également hors de portée des ressources financières du Togolais moyen (2). Dans ces circonstances, on peut se demander comment se fait qu'il reste encore des arbres au Togo, car le charbon de bois demeure la seule source accessible d'énergie pour assurer les besoins vitales, telle la cuisson des mets (3).

Il sert aussi à chauffer le fer à repasser. Pour l'éclairage domestique ou commercial en bordure des voies, les gens se servent de lampes à mèche imbibée du pétrole de fabrication artisanale, à partir de vieilles boîtes de conserve récupérées.

But, il reste beaucoup à faire avant que tous les logements, en particulier dans l'intérieur, puissent jouir de l'électricité.

des parcelles
(1) 70% à louer selon l'enquête ORSTOM (en cours).

(2) - Prix de la bouteille de gaz : 6.065 CFA
Prix d'un sac de charbon : 1.200 CFA

(3) - Un fourneau à foyer amélioré est actuellement diffusé à louer.

6- Entretien :

Cette question est, comme nous l'avons déjà souligné, directement liée à l'impossibilité dans laquelle se trouve un nombre croissant de Togolais de faire des économies, d'épargner tant soit peu. La chute brutale du pouvoir d'achat atteint désormais ^{même} ceux qui ont la chance de disposer d'un revenu régulier.

Les maisons en banco résistent mal à l'humidité, que ce soit ^{par} le haut (toiture) ou ^{sur le} ~~ex~~ bas (fondations). On peut très souvent constater le lézardage et l'érosion à la base de ce type de constructions, suite logique du ravinement des voies publiques - faute de caniveaux - et du manque d'entretien, notamment dans les agglomérations de l'intérieur.

Ce sont là des inconvénients que ne connaissent pratiquement pas les bâtiments en béton, auxquels on a fait suffisamment référence, ^{mais} qui ne peuvent dans l'état actuel résoudre les problèmes de logement de la majorité du peuple togolais.

Un facteur supplémentaire, qui joue également contre l'amélioration des conditions de logement populaires, est le fait que bon nombre de logements sont des locations, dont les baux sont ~~oraux~~, laissant aux propriétaires tout loisir d'expulser les locataires ou d'augmenter quand bon leur semble le loyer, sans parler d'autres tracasseries. ^{Cela}

crée, chez le locataire, l'angoisse de se retrouver à la rue, avec les siens. Cette menace pousse bien entendu à vouloir construire, mais, en attendant, ni locataires ni les propriétaires n'investissent dans l'entretien ou l'amélioration du bâti.

D) - RECOMMANDATIONS ET PROPOSITIONS .

I) Des études urbaines en concertation avec les collectivités locales, par agglomération :

- Procéder à la consultation des principaux intéressés - les habitants des milieux populaires urbains - par voie d'enquêtes directes, observations, relevés d'idées, doléances, discussions libres et anonymes sur le terrain...

- A partir de ces données brutes ~~et de~~ la prise en compte des capacités économiques:

Elaborer un plan par étapes, en définissant les moyens (logistiques, humains, financiers), et les mesures concrètes à prendre;

choisir des responsables motivés, au service de la population, si possible habitant eux mêmes dans ces secteurs et dans ce type d'habitat, et ayant fait preuve d'intégrité.

Constituer des collectivités locales, qui seront le support social et la garantie de réalisation ~~et de~~ continuité des actions.

2) Défense et réhabilitation du patrimoine architectural

L'habitat populaire traditionnel, avec ses matériaux et techniques, peut tirer profit des matériaux nouveaux. Il s'agit de savoir sur quels points précis il convient d'innover, et comment. Car il serait absurde d'adopter aveuglement les matériaux importés, au lieu de faire un choix judicieux et efficace, qui aille dans le sens de :

- La défense et ^{la} réhabilitation du patrimoine architectural

national propre aux ethnies, aux civilisations matérielles, et aux régions qui forment la nation togolaise (au même titre que les langues, la musique, les ^{peuples} traditionnels). Il ne s'agit nullement de transformer les villes en musée, ni d'empailler leurs habitants, habillés en costumes folkloriques, mais au contraire - sans esprit passéiste - ^{de} rénover l'habitat en valorisant le savoir-faire authentiquement national. Contribuer à défendre une culture urbaine togolaise vivante, dont les prémisses existent, mais qui devra s'inventer et évoluer selon la créativité togolaise. - Les architectures ^{traditionnelles} - matériaux et technologies - des divers peuples du Togo devraient être étudiées et recensées afin de servir de base à une architecture togolaise renouvelée.

- Une ré-valorisation de _____

en matériau terre, et des diverses techniques d'utilisation. Surtout si l'on considère que pas moins de 80% du bâti des agglomérations togolaises, Lomé mise à part, est en terre. Ce bâti constitue le patrimoine originel, qu'il faudrait donc consolider et rénover dans la concertation démocratique avec ses habitants.

D'autres matériaux locaux, peu travaillés ou utilisés jusqu'à présent, comme la pierre, pourraient certainement être mis en valeur. Pour que cette demande ait une chance d'aboutir, il faudrait que l'Etat lui-même change de comportement, et donne l'exemple en construisant les bâtiments publics (administrations, écoles, dispensaires) en matériaux locaux. Pourquoi pas un "CASEF" en terre stabilisée?
 (Le rapport de mission de M. A. Ortega (consultant spécial CNUEH - Habitat, juillet - août 84) signale justement de nouvelles possibilités à creuser, telles que la

recherche de l'utilisation des déchets du phosphate, "dont la propriété agglutinante peut être utile à la fabrication de blocs :..." (p. 16). Et il poursuit :

"Le sous-sol du Togo renferme du cuivre, de la bauxite et du fer, non encore exploités. Le marbre, la pierre calcaire, la dolomie, l'argile, autres ressources importantes, sont utilisés avec succès".

On peut donc constater que le potentiel ^{technique} local existe bien. Il existe aussi sur le plan universitaire avec l'Ecole Africaine et Mauricienne d'Architecture et d'Urbanisme de Lomé. Ces recherches, coordonnées avec les réalisations du CCL de Cacavelli, permettraient une valorisation des acquis et une diffusion à l'échelle ouest-africaine. La formation pour la gestion du cadre bâti devrait s'intégrer à cette perspective.

3) - Rendre enfin effectif le droit à un logement décent pour la majorité des familles, et notamment pour les plus défavorisées. Le Togo n'est pas le seul pays du Tiers Monde ou d'Afrique à être confronté à ces graves problèmes. C'est pourquoi il nous paraît souhaitable de recommander la constitution d'une cellule opérationnelle d'enquête, réflexion et proposition. Une telle cellule devrait rassembler les éléments ayant déjà fait preuve de dynamisme, motivation et créativité dans le service public et dans le secteur privé. Elle pourrait alors jouer son rôle pour élaborer une nouvelle conception, plus adaptée aux conditions urbaines togolaises des services publics et de leur rapport avec les citoyens. Elle devrait tirer partie des expériences en cours dans des pays voisins ouest-africains, par exemple au Mali et au Bourkina Faso, qui redonnent actuellement une priorité à la construction de logements sociaux destinés réellement aux couches populaires, par la réhabilitation du matériau terre et en développant les moyens de production autonomes du cadre bâti.

Il faudrait, dans cette nouvelle optique de l'habitat, placer résolument en avant la rentabilité sanitaire, humaine et sociale, notamment par des interventions urgentes d'assainissement. Car jusqu'à présent les préoccupations strictement basées sur le taux d'intérêt des prêts ont abouti à dévoyer l'action d'organismes tels que la SITO (1), la CNSS (2) et d'autres.

En effet, ceux-ci, dont l'objectif est ^{de} servir le public, c'est-à-dire tous les citoyens et en particulier les plus déshérités - finissent par ne concevoir et construire que pour une poignée de clients solvables.

Pour mener à bien cette nouvelle conception de la gestion urbaine il sera indispensable de s'appuyer sur le sens de la solidarité dont font preuve les milieux populaires urbains, par exemple les tontines et les associations où l'on cotise pour être aidé en cas de décès et d'organisation de funérailles, véritables caisses mutuelles spontanées. C'est peut-être ainsi que l'on pourrait faire aboutir une profonde démocratisation du service public et de l'urbanisme.

- (1) - Société Immobilière Togolaise (mixte) : construction, location, vente.
- (2) - Caisse Nationale de Sécurité Sociale, qui finance la construction de logements.

4) - Une mise en place et une gestion urbaine progressive et décentralisée.

Une gestion urbaine nouvelle, décentralisée par quartier, ^{de la zone} assumée par des collectivités locales. Celles-ci seraient chargées de définir les priorités en liaison avec les usagers et les services techniques. Ces collectivités locales disposeraient d'un budget autonome, ce qui implique une étude minutieuse des possibilités de percevoir des taxes locales (auprès des propriétaires, selon la valeur du bâti), des patentes (I)...

Il faut établir un plan d'amélioration de l'habitat par étapes, le passage à l'étape suivante ne se réalisant qu'une fois accomplis, pour tous les citadins, les objectifs de l'étape précédente.

1ère étape : Un abri simple pour tous, pouvant être une petite maison en terre, pierre ou autre matériaux locaux accessibles.

2ème étape : Une habitation permanente pour tous, avec eau courante, électricité, sanitaire et douche.

3ème étape : Extension de l'espace par famille, avec des espaces techniques (cuisine, toilettes) adaptés aux besoins et aux habitudes.

(I) - Jusqu'à présent en effet les entreprises n'ont pas apporté grand'chose aux villes où elles se sont installées, telles la CIMB à Vogan et la CIMAO à Tabligbo. L'étude pour l'institution d'une patente municipale s'impose donc.

Au fur et à mesure que les familles aménagent donc ces maisons, les anciennes sont modernisées pour respecter les nouvelles normes améliorées.

Les matériaux proviennent de diverses sources et dictent la conception. On utilise donc beaucoup de matériaux locaux et populaires traditionnels, qui peuvent être fabriqués dans des petites usines ou des ateliers à partir de ressources se trouvant à proximité: tout peut servir à faire des briques (déchets agricoles, artisanaux, industriels, animaux ...).

Enfin, notre dernière recommandation, mais non la moindre, est la nécessité de donner la priorité aux actions et programmes (les villes de l'intérieur.
concernant)

2.3. - INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS DANS LES VILLES

Si la situation globale de l'habitat urbain est, en très gros, plutôt satisfaisante (pas de bidonvilles ou de quartiers gravement dégradés), celle des villes l'est nettement moins, en particulier dans le domaine crucial de la voirie et de l'assainissement, complètement délaissé alors que d'autres équipements ont bénéficié d'importants investissements.

2.3.1. - Voirie et assainissement

a) - Si les grands axes routiers de liaison inter-urbaine ont été bitumés (seules parmi les préfectures Pagouda et Tchamba ne sont pas encore accessibles sur goudron), les villes mêmes sont bien moins favorisées.

Lomé a, certes, 70 km de rues bitumées, mais, hormis les axes principaux (dont certains refaits récemment et d'excellente qualité : ⁴Marina, route d'Atakpamé (I), rue de Nyékonakpoé), beaucoup sont ^{dans} un état de grand délabrement, en particulier dans les rues très animées qui entourent le Grand Marché, où bien souvent le goudron se réduit à un liséré entre les nids de poule. Kara en compte 18 km, mais bien des quartiers périphériques (au nord-est notamment) sont dénués de toute voirie, ce qui en freine considérablement le lotissement : comment bâtir sans chemin d'accès ? Kpalimé, Atakpamé, Dapaong et Aného ont ^{aussi} quelques rues, souvent en mauvais état (en particulier à Atakpamé).

goudronnés

(I) - Qui débouche sur le goulot d'étranglement d'Amoutivé.

Les rues pavées pourraient être nombreuses dans un pays où la pierre abonde : on n'en trouve pourtant que dans les quartiers administratifs de Sokodé et d'Atakpamé, ainsi qu'une expérience à Lomé de pavage en plaques de béton (rue des Conseillers municipaux, à Octaviano Nétimé). Il y a là, certainement, des solutions intéressantes pour un revêtement très résistant et peu coûteux.

Les voies rechargées en latérite sont plutôt des axes de dessertes entre villes et gros villages, le long desquels se développe le tissu urbain. Elles exigent un entretien régulier, d'assez faible coût (mais la Direction des Travaux publics a peu de moyens).

La plupart des rues sont donc tout simplement non revêtues, avec tout ce que cela signifie de creux et de bosses, d'ornières remplies d'eau boueuse ou d'ordures que les gens y déversent dans l'espoir de les combler petit à petit.

Trop souvent les voies urbaines (y compris, dans une moindre mesure, celles de Lomé) présentent d'énormes ravinements, soit sur les côtés, soit en travers de la chaussée. Ce phénomène est une conséquence directe du manque de caniveaux d'eaux pluviales dans les villes ; il est d'autant plus accentué que la pente du terrain est plus forte, et que les caractéristiques du milieu ^{naturel} sont défavorables. C'est ainsi qu'à Mango et à Tchamba (villes relativement plates), le phénomène est moins inquiétant qu'à Atakpamé ou Vogon, où il est très sensible et rend certains itinéraires impraticables.

Les effets en sont dangereux pour le patrimoine immobilier (les maisons se trouvent sapées à la base par le ravinement des rues) et désastreux pour le patrimoine automobile, victime d'un vieillissement accéléré, *sans parler de confort des habitants...*

b) - Les problèmes d'assainissement sont un fléau qui touche ^{toutes} agglomérations, y compris d'ailleurs les villages.

Les égouts d'eaux usées et d'eaux vannes n'existent dans aucune ville, sauf à Lomé, où se trouve un réseau embryonnaire datant de la période coloniale, à peine fonctionnel (il suffit, pour s'en rendre compte, d'observer les sorties d'égout en bord de mer).

Les caniveaux d'eaux pluviales, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, ne drainent que quelques axes principaux de Lomé. Ils existent également dans certaines villes de l'intérieur du pays (Kpalimé, Badou, Atakpamé, Sokodé, Kara...), mais sous forme toujours embryonnaire.

Ils sont très peu entretenus (sinon pas du tout), faute de services compétents (voiries municipales) (1). Ils servent de lieux de rejet des déchets ménagers pour la population, et sont ainsi transformés en dépotoirs. Ces caniveaux sont, de ce fait, ^{le plus} souvent bouchés et remplissent très mal leur fonction. La stagnation des eaux dans les caniveaux du quartier de Gbadago (2) à Lomé, avec l'accumulation des déchets et les odeurs désagréables qu'ils dégagent, est l'un des exemples qui illustrent ^{le mieux} ce phénomène.

Le ramassage des ordures ménagères est organisé dans la seule ville de Lomé, où il est assuré (dans une partie seulement de l'agglomération) par une société privée de la place, la SOTCEMA. La périphérie de la ville n'est pas desservie et la qualité du service ^(c'est-à-dire la) (fréquence des dessertes) s'affaiblit (3). Il se crée dans ces quartiers, comme dans les autres villes, des dépotoirs spontanés, incinérés quelques rares fois à l'initiative des habitants.

(1) Il n'y a de voirie municipale qu'à Lomé, où elle est mal structurée et sous-équipée.

(2) Le quartier le mieux drainé de Lomé où l'on trouve de grands caniveaux à ciel ouvert allant jusqu'à 1,40m de large.

(3) Le service qui se détériore en plus, à Lomé, est celui de la vidange des fosses d'aisance.

Ces dépotoirs spontanés et les terrains vagues à proximité des maisons constituent également des lieux d'aisance de la population, faute de latrines publiques et individuelles. On en relève de particulièrement répugnants autour des "forêts sacrées" de Eè, à Lomé, et au bord du fleuve Kara à Kara.

L'ensemble, dépotoirs et excréments, constitue un foyer d'insalubrité et d'infection à proximité des maisons, ayant des conséquences néfastes sur la santé des habitants, surtout des enfants. Ces derniers, inconscients des dangers qu'ils courent, fréquentent ces lieux pieds nus, non seulement pour satisfaire leurs besoins, mais aussi pour ramasser des objets divers (flacons, boîtes de lait, de sardines, cartons, ...) qui servent à la fabrication de leurs jouets (voiturettes, tambours, et ...). Ils s'exposent ainsi à plusieurs maladies parasitaires.

Les services compétents (voirie municipale, services d'assainissement...) voient leurs interventions réduites à néant, faute de moyens matériels et financiers.

Dans le domaine de l'assainissement, signalons tout de même une importante victoire remportée il y a dix ans : l'aménagement de la lagune de Lomé, réalisé dans les années 1972 - 75 par des ingénieurs hollandais. En remblayant sa partie centrale et en sur-creusant deux lacs d'équilibre à l'est et à l'ouest, ils ont mis fin à un vieux cauchemar : chaque année, on essayait de combler ce foyer de pestilence, et chaque année, à la saison des pluies, la lagune débordait, envahissant les quartiers riverains. Les lacs et les pompes ont maintenant stabilisé le niveau. Les parties remblayées sont encore trop molles pour permettre les constructions, mais elles représentent une vaste réserve de terrains en pleine ville. Le seul point noir est l'insalubrité de l'eau, infectée de bilharziose, où les enfants s'en vont régulièrement pêcher et se tremper, malgré les interdictions.

*

*

*

On peut exprimer sous forme d'une carte (47) la synthèse de ces observations. Aucune ville ne paraît avoir une infrastructure satisfaisante : on ne peut retenir que trois catégories, médiocre, mauvaise et critique, selon le degré de détérioration de la voirie et d'inefficacité de l'assainissement (le cas de Lomé doit être traité quartier par quartier, ce qui demanderait une étude particulière). Ce sont les villes les plus dynamiques qui paraissent les plus délabrées : il ya là une situation qui ne peut continuer à s'aggraver sans apporter des préjudices divers.

2.3.2 - L'eau potable

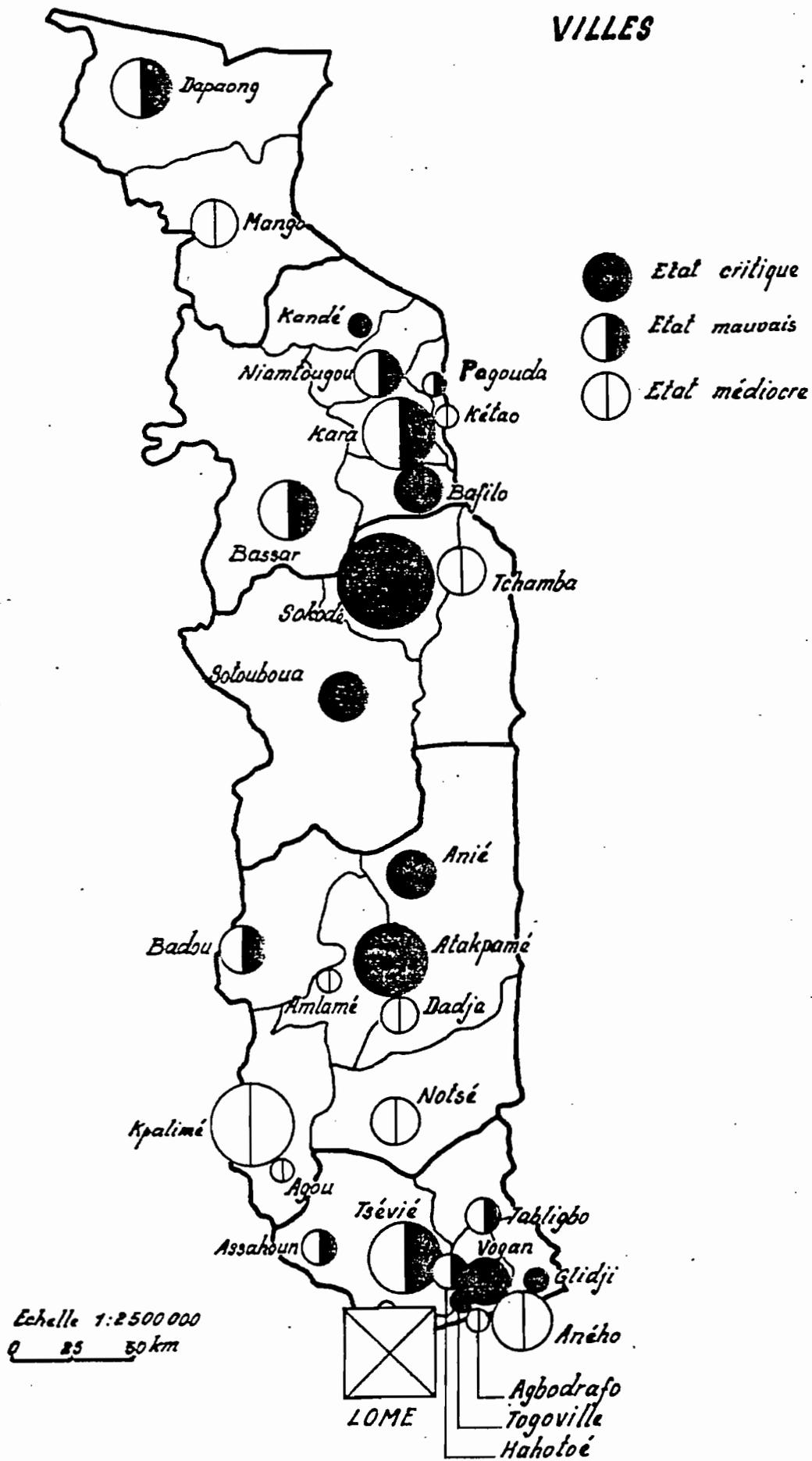
La gestion de l'eau dans les agglomérations urbaines est du ressort de la Direction de l'Hydraulique, pour la recherche et l'analyse des ressources exploitables, et de la Régie nationale des eaux du Togo (RNET), qui s'occupe de l'adduction et de la commercialisation. D'importants efforts ont été consentis, ces dernières années, pour des villes qui manquaient cruellement d'eau (Tsévié, Notsé, ...). Le barrage de la Kozah dans les montagnes kabyé, a permis, à un coût relativement faible (3 milliards de F), d'assurer une eau abondante et de bonne qualité à tous les villages avoisinants et aux villes de Kara, Niamtougou, Kétao et Pagouda, soit au moins 200 000 habitants. Seule Tchamba, parmi les préfectures, est toujours sans ^{aucune} adduction d'eau. Mais les insuffisances restent nombreuses.

Les ressources et les systèmes de captage sont assez diversifiés d'une région et même d'une ville à l'autre.

On distingue, d'une part, les ressources du sous-sol (la nappe phréatique) que le système de puits ou de forage permet d'atteindre et, d'autre part, les sources et les eaux superficielles (rivières) que l'on peut exploiter au moyen de barrages, ou par captage.

Carte n° 47

ETAT DE LA VOIRIE ET DE L'ASSAINISSEMENT DANS LES VILLES



Ces ressources, d'une façon générale, sont actuellement en baisse et posent des problèmes de plus en plus inquiétants dans beaucoup de localités. C'est ainsi que Mango, qui s'alimente à partir de la rivière Oti, voit le problème de l'eau s'aggraver depuis ces dernières années, le débit de la rivière ayant fortement diminué à cause de la sécheresse. Ce problème n'est pas moins sérieux à Kandé, Fassar, Dapaong, ... où la nappe phréatique est très insuffisante.

La Région Maritime est la seule qui dispose de ressources importantes, *grâce aux nappes profondes du bassin sédimentaire côtier.* Le problème s'y pose ^{donc} avec moins d'acuité (ou pas du tout). Mais la croissance de Lomé dépasse maintenant les capacités de pompage de la station de Cacavelli ; il faut maintenant aller chercher l'eau plus loin et plus profond.

Ces nappes, surtout superficielles, sont souvent souillées directement ou indirectement par la population ; directement *car* les eaux superficielles servent de dépotoirs et de lieux d'aisance ; indirectement car ces mêmes déchets y sont, dans la plupart des cas, transportés par les eaux de ruissellement et d'infiltration. La situation est particulièrement désastreuse dans la partie sableuse de la ville de Lomé, dont la nappe phréatique est très dangereusement polluée, alors que les puits y sont nombreux.

(ou l'eau,

globalement, L'adduction d'eau et la maintenance du réseau souffrent, d'une carence générale par rapport à la masse de la population urbaine, *particulièrement* dans toutes les villes. Tchamba, chef-lieu de préfecture, et *presque tous* les centres secondaires en sont dépourvus.

Le réseau, dans la majorité des villes qui en bénéficient, est assez sommaire et les bornes-fontaines très insuffisantes. Des forages ponctuels sont réalisés dans certains centres dépourvus de réseau, mais se trouvent également en nombre trop restreint. Bien ~~de~~ forage desservent plus de 2 000 usagers, alors que ~~la~~ capacité en prévoit 300, et ils sont utilisés jusqu'à 24 heures sur 24, au lieu de 6 heures. Ce phénomène contribue à l'usure très rapide du matériel, avec tous les problèmes de maintenance et de réparation qui en découlent. Pour y pallier et réduire le gaspillage, la distribution de l'eau est réglementée dans la plupart des villes (sauf Lomé), suivant des horaires précis ; généralement de 5 h à 14 heures. On assiste, aux heures de distribution, à de longues queues avec des attentes prolongées et souvent des conflits (I). L'insuffisance d'approvisionnement est l'un des problèmes que vit une grande partie de la population urbaine -
quotidienne

(I) La queue à la pompe est, certes l'un des lieux privilégiés de la "sociabilité urbaine", mais on pourrait en concevoir d'autres.

Le tableau suivant donne une idée des inégalités de ville en ville:

	Nbre abonnés (1) (Juillet 1984)	Consommation totale mensuelle (1984)	Consommation mensuelle par abonné
Lomé	9 283	422 707 m ³	45 m ³
Aného	280	9 961 m ³	35 m ³
Vogan	87	5 852 m ³	67 m ³
Tabligbo	202	28 948 m ³	143 m ³
Tsévié	177	19 760 m ³	112 m ³
Notsé	116	10 114 m ³	87 m ³
Kpalimé	311	16 749 m ³	54 m ³
Amlamé	123	4 150 m ³	34 m ³
Badou	166	11 867 m ³	71 m ³
Atakpamé	379	22 874 m ³	60 m ³
Sotouboua	55	2 909 m ³	53 m ³
Sokodé	629	20 709 m ³	33 m ³
Bassar	117	4 946 m ³	42 m ³
Bafilo	70	8 415 m ³	120 m ³
Kara	716	87 316 m ³	122 m ³
Pagouda	110	10 167 m ³	92 m ³
Niantougou	166	12 772 m ³	77 m ³
Kandé	52	3 936 m ³	76 m ³
Mango	96	6 779 m ³	71 m ³
Dapaong	252	10 385 m ³	41 m ³
Total	13 387	721 316 m ³	54 m ³

Source: Direction de la R.N.E.T., Lomé, 1984.

(1) Y compris les bornes-fontaines.

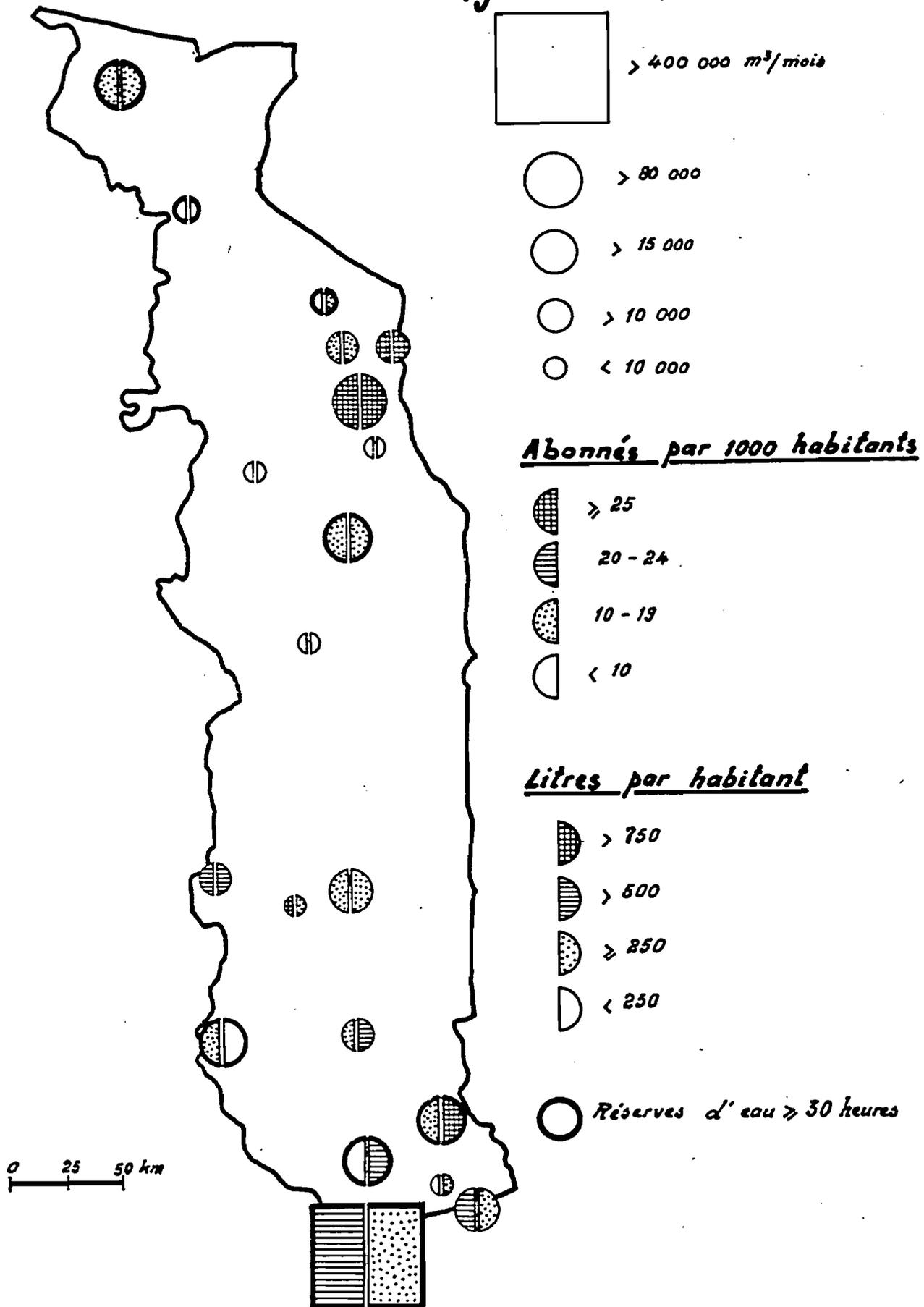
On voit que Lomé a consommé, en juillet 1984, 58,6% de l'eau potable distribuée au Togo (I), et Kara 12,1%, loin devant Tabligbo (4%, mais il s'agit plus de l'usine CIMAO que des citadins), Atakpamé, Sokodé, Tsévié..., tandis que huit villes consomment moins de 10 000 m³ (moins de 5000 à Bassar, Aklaré et Kandé). Ce sont donc bien les villes les plus importantes qui sont, en général, les mieux équipées. (Carte 48). Mais cette consommation est autant celle des particuliers que celle des bornes - fontaines, d'où les différences entre le nombre d'abonnés par millier de citadins et celui des litres distribués par habitants : Tsévié n'a que 9 abonnés pour 1000 hab, mais 480 litres par jour chacun d'eux, Lomé 25 abonnés et 440 litres. Les villes desservies par la Kozah sont *nettement les plus* favorisées (25 abonnés ^{par 1000 hab.} et 440 litres à Kara, 26 et 810 litres à Fagouda) ; les petites villes du Nord sont particulièrement délaissées (7 abonnés pour 1000 hab. à Mango et Bassar, 6 à Bafilo, 5 à Sotouboua; 140 litres par hab. à Sotouboua, 130 à Bassar...).

(I) Avec d'ailleurs d'énormes pertes (de l'ordre de la moitié des pompages) dues à la porosité des tuyaux, vétustes et attaqués par une eau très acide.

Carte n: 48

EAU POTABLE

Consommation d'eau mensuelle (juillet 1984)



Le tableau qui suit compare les moyens de production et les capacités de stockage avec les consommations journalières (moyenne pour l'année 1983).

	Moyens de production	Capacité des réservoirs	Consommation journalière	Réserves en heures
Lomé	11 forages	7 200 m ³	16 200 m ³	10 heures
Aného	4 forages	1 400 m ³	590 m ³	56 heures
Vogan	2 forages	700 m ³	360 m ³	46 h.
Tabligbo	2 forages	1 000 m ³	1 500 m ³	16 h.
Tsévié	2 forages	1 100 m ³	970 m ³	27 h.
Kotsé	barrage	1 700 m ³	475 m ³	85 h.
Kpalimé	forage + captage	525 m ³	500 m ³	25 h.
Amlamé (1)	captage	700 m ³	130 m ³	125 h.
Baïou (1)	captage	500 m ³	380 m ³	32 h.
Sotouboua	4 forages	450 m ³	150 m ³	72 h.
Sokodé	barrage	1 500 m ³	1 200 m ³	30 h.
Bassar	5 forages	500 m ³	230 m ³	52 h.
Bafilo	captage	1 270 m ³	290 m ³	105 h.
Kara	barrage	8 500 m ³	2 400 m ³	63 h.
Pagouda			350 m ³	
Kiantougou			460 m ³	
Kandé	3 forages	250 m ³	210 m ³	28 h.
Mango	captage	300 m ³	290 m ³	25 h.
Dapaong	7 forages	275 m ³	670 m ³	9 h.

Source : RNET, 1984.

(1) Chiffres de 1984

Les situations sont donc très diverses quant aux capacités de stockage : certaines villes n'ont qu'un jour d'avance (Tsévié, Kpalimé, Sokodé, Mango); d'autres en ont deux (Aného, Passar, Kara et les autres villes desservies par le barrage de la Kozah), trois (Notsé, Sotouboua) et même quatre (Bafilo) et cinq (Amlamé, d'installation récente). Mais d'autres n'ont que quelques heures de réserve devant elles : que les pompes de Cacavelli s'arrêtent, et les châteaux d'eau de la ville de Lomé n'ont plus une goutte d'eau dix heures plus tard. Atakpamé a 17 heures de réserve (et des ressources particulièrement faibles (I)), Dapaong 9.

Il est possible, à partir d'une enquête en voie d'achèvement à l'ORSTOM, d'avoir une idée de la distribution de l'eau (par parcelle) à Lomé (carte 9). 24,2 % des lots en sont équipés, nettement plus dans la partie occidentale de la ville (de 30 à 35 % en moyenne dans le Centre Ancien, le Sud-Ouest, Tokoin Sud, Tokoin Nord-Ouest...) et beaucoup moins à l'Est : de 7 à 12 % de Bè à la zone portuaire, et presque rien dans les extensions orientales au delà de la lagune, où la ville s'est accrue de façon totalement anarchique.

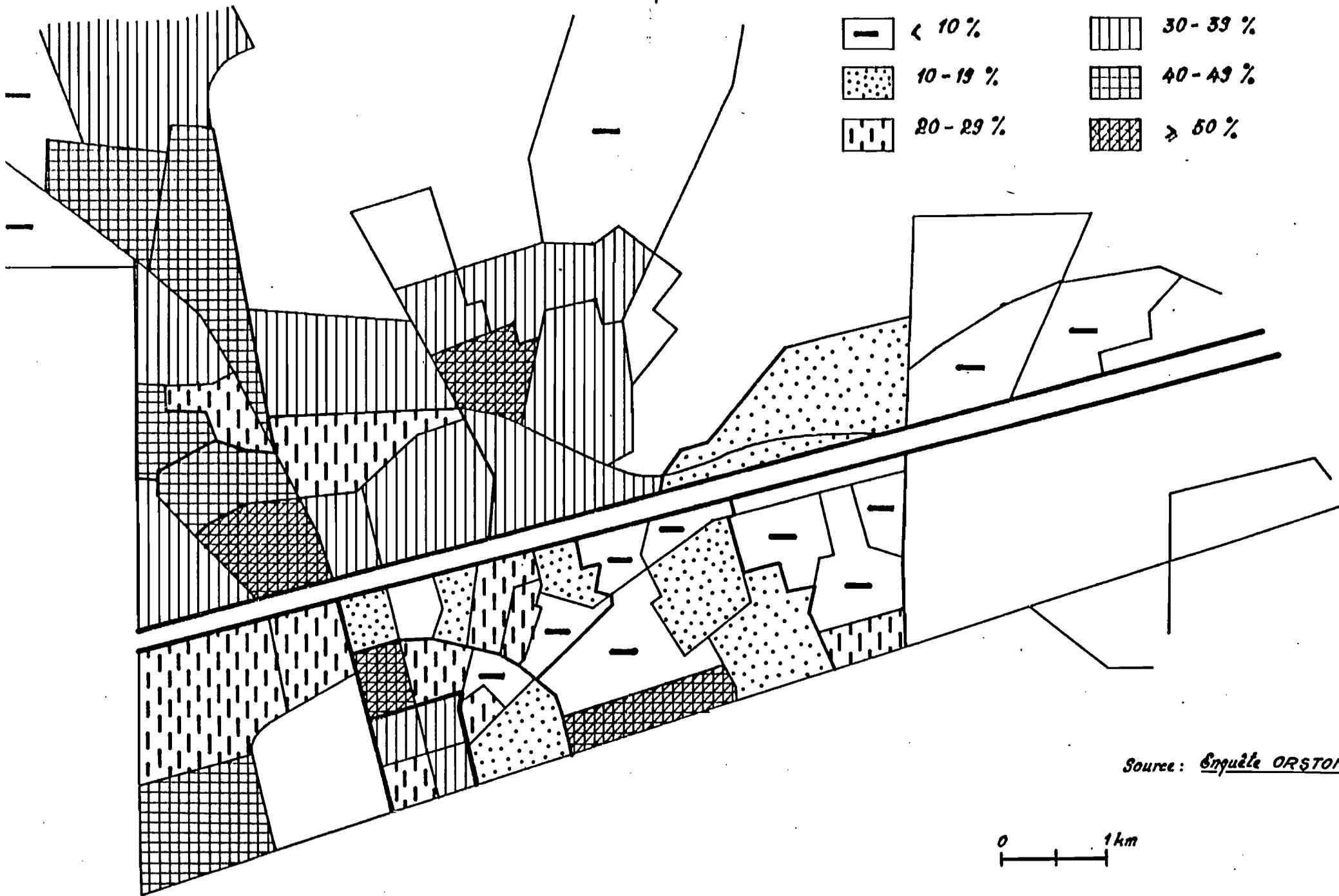
(I) Certaines années très sèches, comme en 1983, la ville a été totalement privée d'eau pendant de long mois : il faut en faire venir par camion-citerne depuis Notsé. Agbonou, quartier situé jusqu'en 1984 hors de la commune, n'est pas du tout desservi.

Carte n° 49

Proportion de parcelles équipées en eau



	< 10 %		30 - 39 %
	10 - 19 %		40 - 49 %
	20 - 29 %		≥ 50 %



Source: Enquête ORSTOM



2.3.3. - L'énergie

Traditionnellement, l'Afrique cuisinait au bois ou, ^{plus} pratique, au charbon de bois. Les temps modernes y ont ajouté le pétrole qui sert surtout à l'airage (par exemple, celui des marchés nocturnes constellés de lumignons faits d'une boîte de sardine aménagée). Cela reste les énergies les plus utilisées en ville, car les seules adaptées aux maigres ressources du plus grand nombre.

Lomé draine donc, surtout par le chemin de fer, des volumes considérables de bois et de charbon de bois (1), en particulier de la préfecture de Zio. Ce n'est pas sans incidences fâcheuses sur l'environnement : la région de l'Avé (terme qui signifie "la forêt"), entre Lomé et Kpalimé, est ainsi en voie de déforestation accentuée. L'ODEF.

(Office de Développement et d'Exploitation des Forêts), qui gère fort efficacement le patrimoine forestier du pays (notamment en vendant des bois de chauffe et d'oeuvre, comme du charbon de bois), conduit une importante politique de reboisement (en particulier dans la forêt d'Eto, près de Tsévié, qui devrait fournir, en eucalyptus, de quoi couvrir 20 % des besoins de Lomé). Mais ceci est encore loin de répondre à toute la demande.

L'électricité est l'énergie moderne la plus répandue (dans dix-sept centres (2) : il n'y a que 28 % de la population nationale à être desservi), Le Togo, peu industrialisé, reste un petit consommateur : 201 millions de kWh annuels seulement en 1982 - 83, dont 94 en basse tension et 107 en courant industriel (3).

Le plus gros du courant vient de la centrale hydro-électrique ghanéenne d'Akossombo (4), qui, par le canal

(1) Celui-ci, plus léger, plus maniable, étant davantage véhiculé par la route.

(2) L'équipement d'Amlamé est achevé, mais inutilisé : la centrale d'Atakpamé n'arrive déjà pas à suffire à sa propre ville.

(3) 94% à Lomé, 4,2% à Kara, 2,2% à Tabligbo, 0,5% à Kpalimé

(4) que la sécheresse de 1983 a obligé à interrompre ses fournitures en 1964 ; il a fallu remettre en marche, à Lomé, un groupe électrogène au fuel, beaucoup plus coûteux.

de la Communauté Électrique du Bénin (qui réunit Togo et RPB), alimente Lomé, Tabligbo et

La production dans les villes de l'intérieur, par centrales thermiques⁽¹⁾ de puissance et d'efficacité (et d'ailleurs de modèles) très variables (cf tableau ci-dessous),

et la distribution sont assurées par la Compagnie d'Énergie Électrique du Togo (CEET), sous la tutelle de la Direction de l'Hydraulique et de l'Électricité. Le tableau ci-dessous et la carte (4^e 50) décrivent la situation sans qu'il soit indispensable de les analyser longuement. Lomé compte 71 abonnés pour 1000 habitants (et Aného 96), Kara 49, Kpalimé 44, Atakpamé 42. On tombe ensuite à pas grand'chose. L'avantage des villes principales est, comme d'habitude, considérable et la sélection est particulièrement nette pour la tension moyenne, fournie aux industries.

Un effort important, dans ce domaine également, a été réalisé dans les années 1970 - 80 pour équiper Lomé et les villes de l'intérieur (2). 69,8 % des parcelles (ce qui ne veut pas dire des logements) de Lomé sont ainsi équipées en 1984(3) là encore surtout au Centre et à l'Est (51 % seulement au nord de la Zone portuaire) [(carte 51)], les quartiers les plus récents étant les plus mal desservis. En général, seul le centre des villes et quelques axes principaux ont été équipés, et l'éclairage public reste souvent bien rudimentaire.

Le recours aux centrales thermiques, dans l'intérieur, revient très cher, compte tenu du prix élevé du carburant. Le

(1) Sauf à Kpalimé, qui bénéficie de la petite installation hydro-électrique de Kpimé.

(2) Sans toujours suffisamment de coordination : à Kara, chaque usine doit avoir son propre groupe, car celui de la ville n'a pas été prévu pour répondre à de pareilles demandes.

(3) Enquête ORSTOM en cours.

Puissance installée dans les Centrales
1983

Centres	Nbre de groupes	Puissance théorique kW	Puissance pratique kW
LOME	2 Turbines à gaz 2 Sulzers 4 Diesels 1 PC	25000 x 2 = 50 000 8000 x 2 = 16 000 10000 x 4 = 40 000 4000 x 1 = 4 000	7000 x 2 = 14 000 3500 x 1 = 3 500
KPALIME	Rade Con-char 2 Litostroi	800 x 2 = 1 600	700 x 2 = 1 400
ATAKPAME	1 AGO 2 MGO	800 x 1 = 800 600 x 2 = 1 200	700 x 1 = 700 500 x 2 = 1 000
NOTSE	1 Berhét 2 Deutz	180 x 1 = 180 92 x 2 = 184	106 x 1 = 106 79 x 2 = 158
SOKODE	2 Cummins 2 Rolls Royce	540 x 2 = 1 080 160 x 2 = 320	448 x 2 = 896 106 x 2 = 212
BASSAR	4 Rolls Royce 1 Lister	160 x 4 = 640 13 x 1 = 13	106 x 2 = 424 9 x 1 = 9
SOTOUBOUA	4 Baudoins	72 x 4 = 288	58 x 4 = 232
KARA	1 PC 3 Cummins	4000 x 1 = 4 000 540 x 3 = 1 620	3500 x 1 = 3 500 448 x 3 = 1 344
DAPONG	3 Caterpillars 1 Deutz	220 x 3 = 660 92 x 1 = 92	158 x 3 = 474 79 x 1 = 79
TOTAL	32 groupes	32 677 + 90 000 <hr/> 122 677	28 034

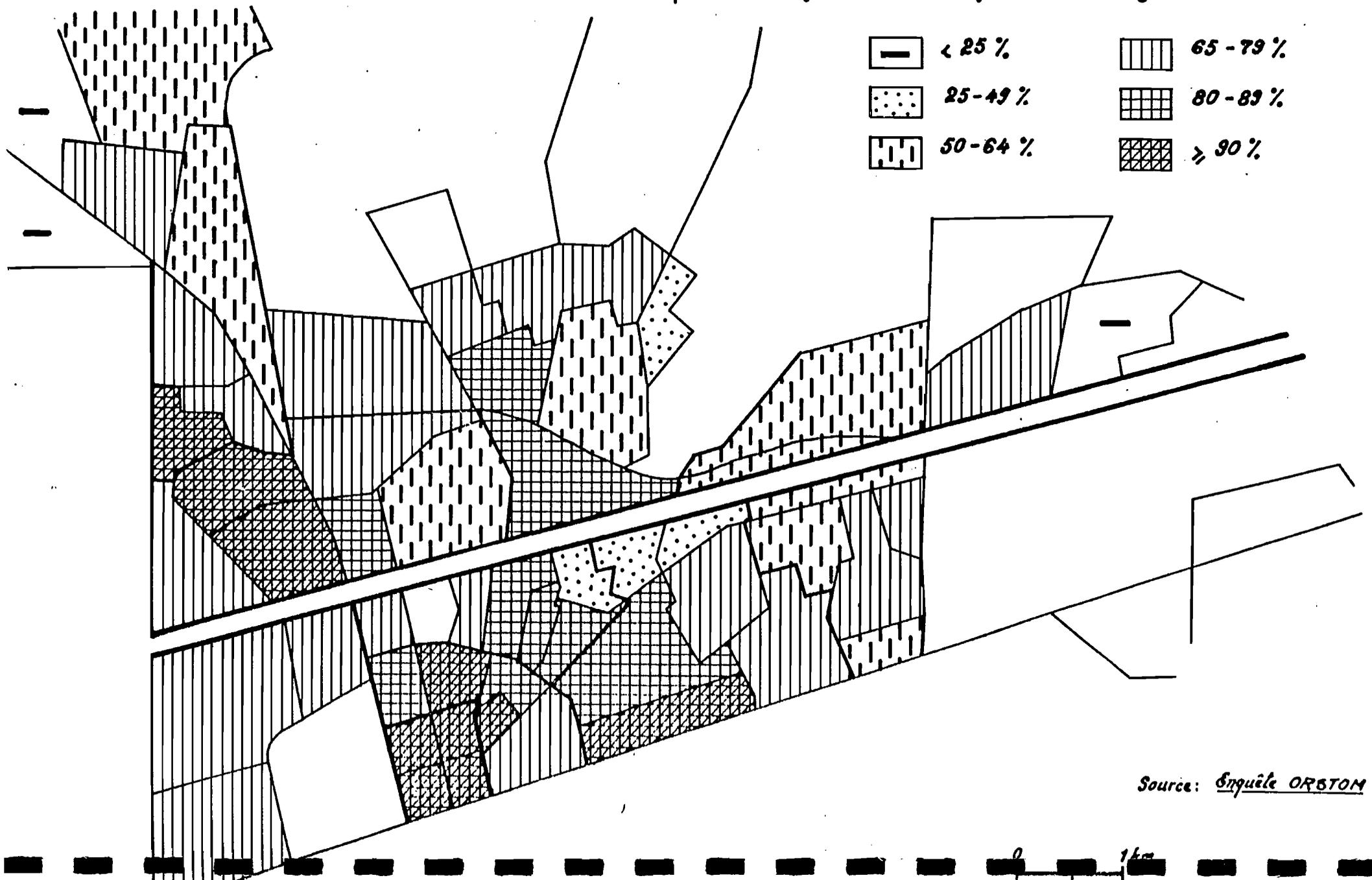
Carte n° 51



LOME 1983 - 1984

Proportion de parcelles ayant l'électricité

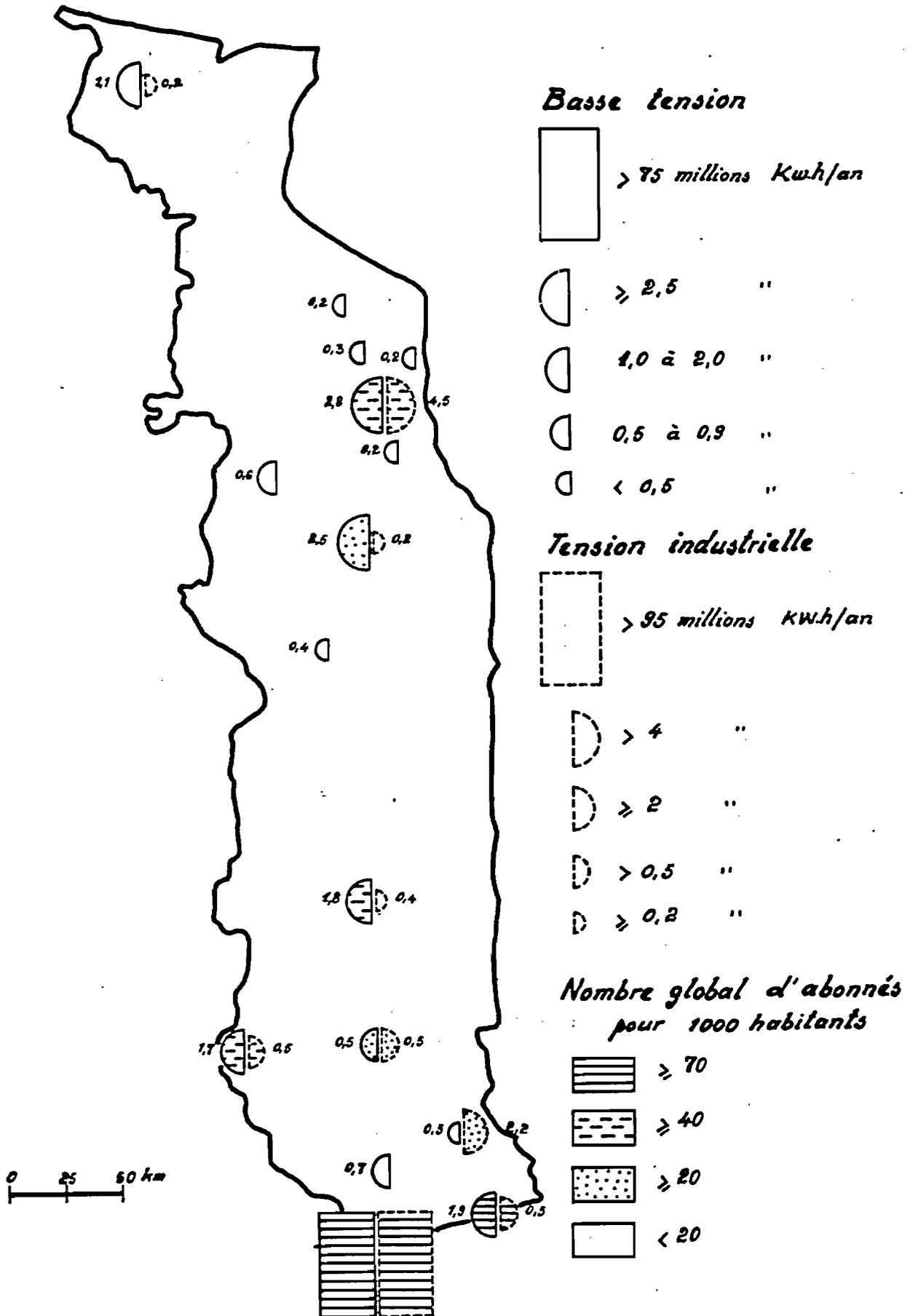
	< 25 %		65 - 79 %
	25 - 49 %		80 - 89 %
	50 - 64 %		> 90 %



Source: Enquête ORSTOM

0 1 km

CONSOMMATION D'ENERGIE ELECTRIQUE 1982 - 1983



_____ moyens dont dispose la CEET ne lui permettent pas de fournir du courant en permanence : dans la plupart des villes, la distribution est limitée à quelques heures par jour (Mango, Pagouda, Bafilo de 11 h à 14 h et de 18 h à 24 h, Badou (I) de 18 h 30 à 22 h 30, Dapaong de 10 h à 24 h, Kotsé de 12 h à 5 h du matin, Sokodé de 10 h à 5 h du matin). Ce qui est une gêne pour le confort ^{de ceux} des habitants qui peuvent s'offrir le luxe de l'électroménager, mais surtout un handicap très grave pour la mécanisation de l'artisanat et des petites entreprises, qui ne peuvent subvenir aux frais d'un groupe électrogène.

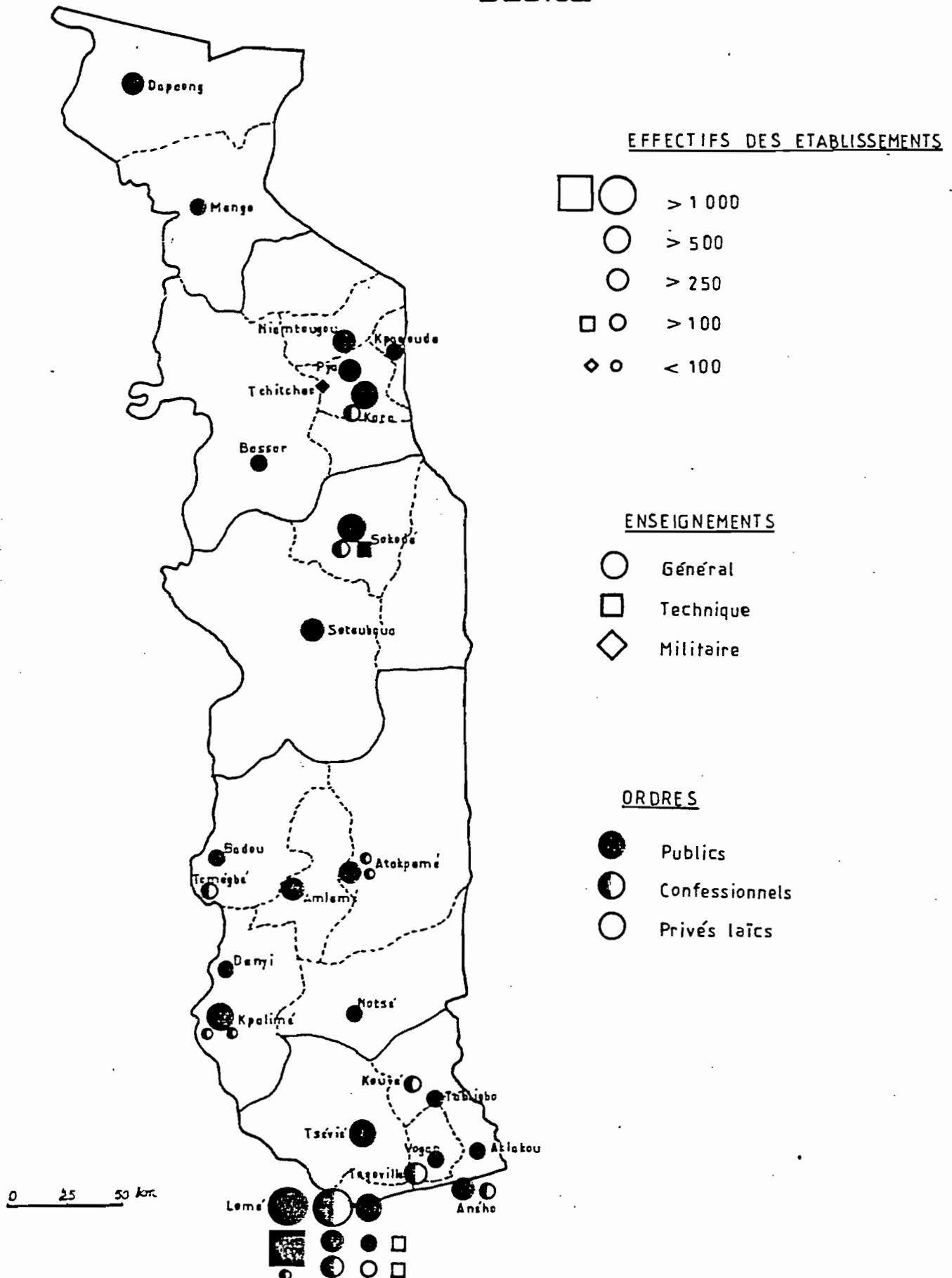
2.3.4. - Les transports intra-urbains

Depuis l'échec d'une société publique d'autobus à Lomé, liquidée en 1982, la totalité du transport intra-urbain est laissée à l'initiative privée (il est vrai que les taxis sont un placement d'un excellent rapport). Ces taxis sont d'autant plus rares que les villes sont petites (mais les distances aussi). Il n'y a que Lomé qui ait une véritable organisation (2), avec un réseau de quarante-quatre gares routières, quelques unes branchées sur le trafic inter-urbain, les autres reliées les unes aux autres, ^{elles} quadrillant ainsi l'agglomération (jusqu'à Agoényivé), avec un maximum de lignes radiales, partant du Grand Marché ("Assiganmé") vers tous les quartiers pas trop périphériques, avec des prix qui restent accessibles à un grand nombre de clients : 175 F la course individuelle (du moins au sud de la lagune ; on grimpe vite au-delà), 50 F le taxi collectif, bondé, dégingé, mais efficace.

(1) Badou n'est, ^{pas} pour le moment, alimentée par la CEET. Le groupe électrogène dont il dispose est un don de l'Office des Produits Agricoles du Togo (OPAT) à la Préfecture, que cette dernière met à la disposition du public tous les jours de 18h 30 à 22h 30, en vue de pouvoir suivre les émissions télévisées.

(2) Fort bien mise sur pied et gérée par l'Union syndicale des chauffeurs, qui assure à chaque taxi une juste part de trafic, avec une comptabilité minutieuse des déplacements.

LES LYCEES ET COLLEGES D'ENSEIGNEMENT DU 3^e DEGRE



La croissance de la ville est telle que l'on doit se demander si ces moyens, si souples et commodes soient-ils, vont suffire pendant longtemps encore : les quartiers les plus lointains (10 à 12 km du centre-ville) sont de plus en plus mal desservis dans leurs extensions nouvelles (essayez donc de trouver un taxi pour revenir de Kagnikopé, ou pour aller à Agbalopédogan, ou, du moins, voyez-en le prix !). Outre la remise en état de lignes de bus, on peut aussi songer au réseau ferroviaire qui traverse la ville, et qui longe des pseudopodes les plus ^{lointains, qui s'}avancent le long des axes de Kpalimé, Atakpamé et Anéno. L'infrastructure actuelle ne permet certes pas une "desserte cadencée", mais il y a là un capital que l'avenir pourra valoriser.

2.3.5. - Les équipements sanitaires et scolaires

Le Togo dispose de l'un des meilleurs systèmes sanitaires et de l'un des plus forts taux de scolarisation d'Afrique de l'Ouest. Ce qui ne veut pas dire qu'il soit satisfaisant, ni que la qualité soit toujours à la mesure de la quantité.

L'importance des équipements est telle que, depuis longtemps, ils ont échappé au monopole des villes, où ils étaient confinés à l'époque coloniale : hormis les zones les plus défavorisées (les Savanes, en particulier), il n'y a plus guère de petit village sans école, ni de gros village sans dispensaire ou sans CEG : au moins 150 des quelque ²²⁰ que compte le Togo sont en dehors du monde urbain. Il n'est donc pas indispensable de s'étendre longuement sur ce sujet.

a) - Seuls les ~~treize~~ neuf lycées (carte ⁵⁰), assurant l'enseignement de la 3^{ème} à la terminale, restent un privilège des villes (1), et, en particulier, des plus importantes : Lomé, Kpalimé, Atakpamé, Sokodé, Kara, Dapaong ont les plus gros et les meilleurs lycées du pays, qu'ils soient publics ou privés (2).

(1) Aucun exemple de "campus" comme les affectionnent les pays de tradition anglaise, hormis le cas très particulier du collège militaire de Tchitchao. ^{Togoville} est un bien petit bourg, et son collège Saint-Augustin est, en fait, l'une des plus importantes sources de revenus des habitants, qui louent au prix fort (plus cher qu'à Lomé) chambres et cuisines aux ⁵⁰⁰ élèves externes. *Pyra aussi est un cas à part.*

(2) Comme l'excellent collège Chaminade de Kara.

Fresque toutes les préfectures en ont maintenant un, hormis Tchamba, Bafilo et Kandé.

Lomé et Sokodé disposent également de grands lycées techniques, Fya, Kandé, Dapaong et Kpalimé de collèges techniques.

Kotsé a maintenant une École normale d'instituteurs, Atakpamé depuis longtemps une École normale supérieure, Kpalimé plusieurs centres de formation agricole... Tout le reste de l'enseignement supérieur est concentré à Lomé, avec les diverses écoles de l'Université du Bénin (Lettres, Sciences, Droit, Médecine, Sciences de l'Éducation) et ses institutions internationales (École Africaine et Mauricienne d'Architecture et d'Architecture, Institut Supérieur de Presse de l'Entente, Village du Bénin, Centre Régionale d'Action Culturelle), ainsi que les institutions de recherche scientifique (INRS, ORSTOM...).

Mais avoir des bâtiments et des enseignants (ceux-ci trop peu nombreux, et surtout ^{beaucoup} trop peu nombreux à être suffisamment qualifiés, notamment dans les deux premiers degrés) ne suffit pas : l'école est en crise au Togo. La chute des effectifs, dans tous les degrés d'enseignement, est brutale : 10 % en trois ans dans le primaire, ce qui veut dire, si l'on prend en compte la croissance démographique, un recul d'environ 20 % du taux de scolarisation. Ce qui est en cause, c'est la fonction sociale même de l'école, c'est-à-dire son aptitude à fournir des débouchés; ce qui n'est, actuellement, plus le cas. Le problème n'est donc plus de planifier la multiplication des bâtiments en dur, mais de reformuler de fond en comble les finalités de l'école, donc ses méthodes, ses moyens et la formation (ou le recyclage) des maîtres.

b) - La santé publique est aussi un domaine où le Togo est, par rapport à ses voisins, relativement favorisé, même si, objectivement, la situation comprend de très graves carences.

Les gros villages sont équipés de dispensaires, les villes d'hôpitaux. Ceux-ci sont hiérarchisés : _____

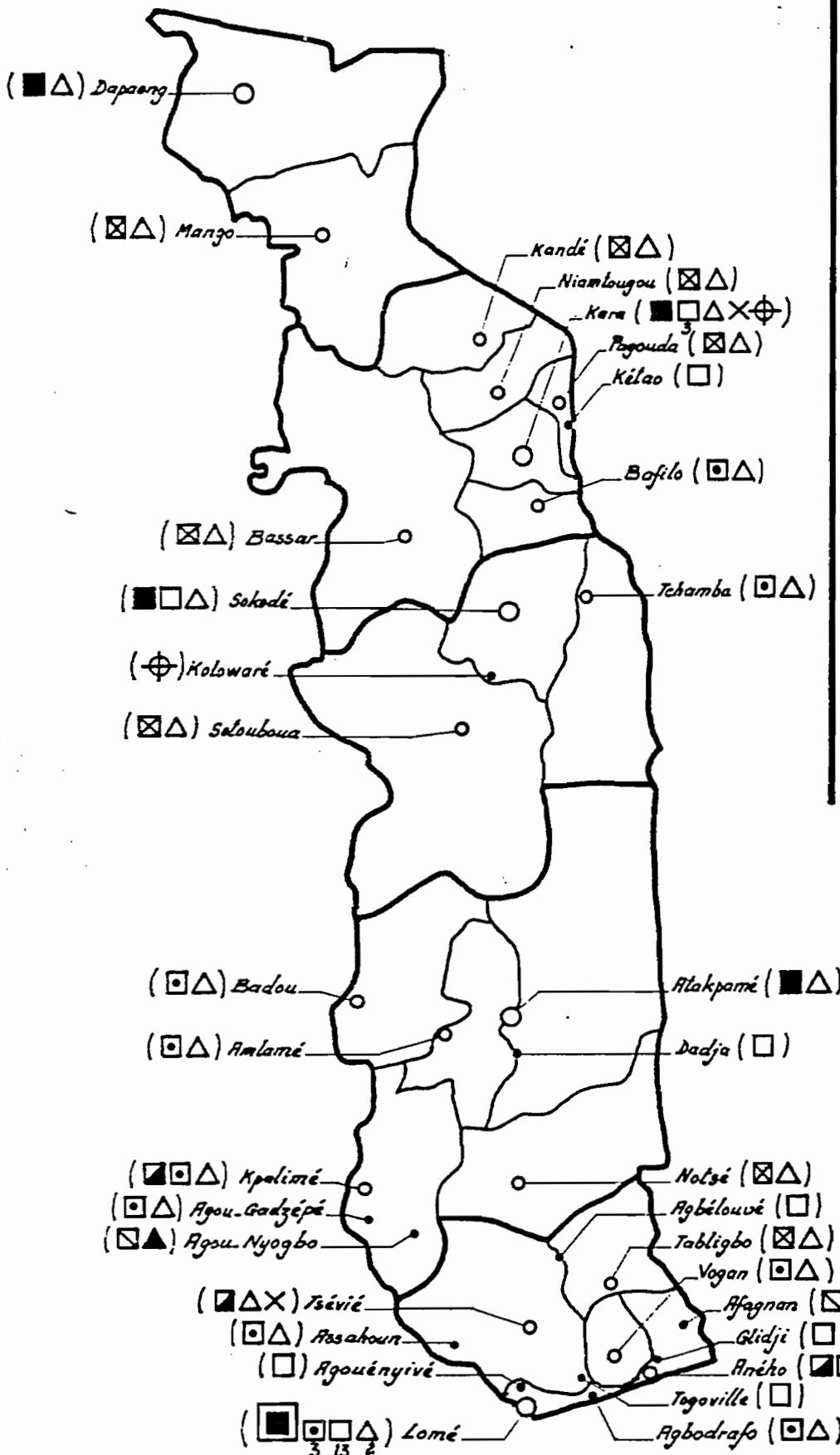
loin au dessus de tous vient le Centre Hospitalier Universitaire de Lomé, le plus grand, le mieux équipé en matériel et en personnel, qui concentre près de la moitié des médecins du pays (avec son annexe de Bon Secours - l'ancienne clinique privée de Pédro Olympio, le premier médecin togolais - confiée maintenant à la coopération médicale chinoise). Atakpamé, Sokodé, Kara et Dapaong ont des *Centres Hospitaliers Régionaux*, d'inégal développement; Aného, Tsévié, Kpalimé ont des hopitaux de plein exercice, Tabligbo, Kotsé, Sotouboua, Bassar, Pagouda, Niamtougou, Kandé, Mango des hopitaux de subdivision. (carte 53).

Vogan, Assahoun, Agougadzépé, Badou, Amlamé, Tchamba Bafilo ne sont équipés que de Centres de Santé primaires. Les missions religieuses gèrent les deux seuls hopitaux non - citadins : Afagnan (catholique), au nord d'Aného, et Agou-Nyogbo (protestant) près de Kpalimé. Aného dispose du seul hopital psychiatrique du pays. Les léproseries sont éparpillées dans les campagnes. L'Office public TOGOPHARMA distribue les médicaments dans tout le pays, avec un point de vente au moins par préfecture.

Lomé est, de très loin, la ville la mieux équipée : trois centres de santé primaires et treize secondaires, six cliniques privées, trente-quatre cabinets médicaux, trois dentistes, trois ophtalmologues, cinq laboratoires d'analyse et vingt-deux pharmacies privées (plus deux de TOGOPHARMA) (I).

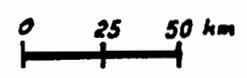
(I) Seule Aného compte également une pharmacie privée.

INFRASTRUCTURES SANITAIRES DES CENTRES URBAINS



- Centre Hospitalier Universitaire
- Centre Hospitalier Régional
- ⊠ Hôpital de plein exercice
- ⊠ Hôpital de préfecture (ou de subdivision)
- ⊠ Hôpital privé
- Centre de santé primaire
- Centre de santé secondaire
- ⊠ Hôpital psychiatrique
- ⊕ Léproserie
- △ TOGOPHARMA (Points de vente)
- ▲ Pharmacie privée
- × P.M.I.

NB: En plus des équipements publics, Lomé compte parmi les privés: 6 cliniques, 34 cabinets médicaux, 3 cabinets ophtalmologiques, 3 cabinets dentaires, 5 laboratoires d'analyses et 24 pharmacies.



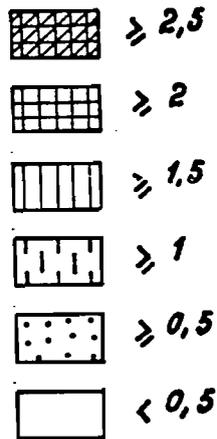
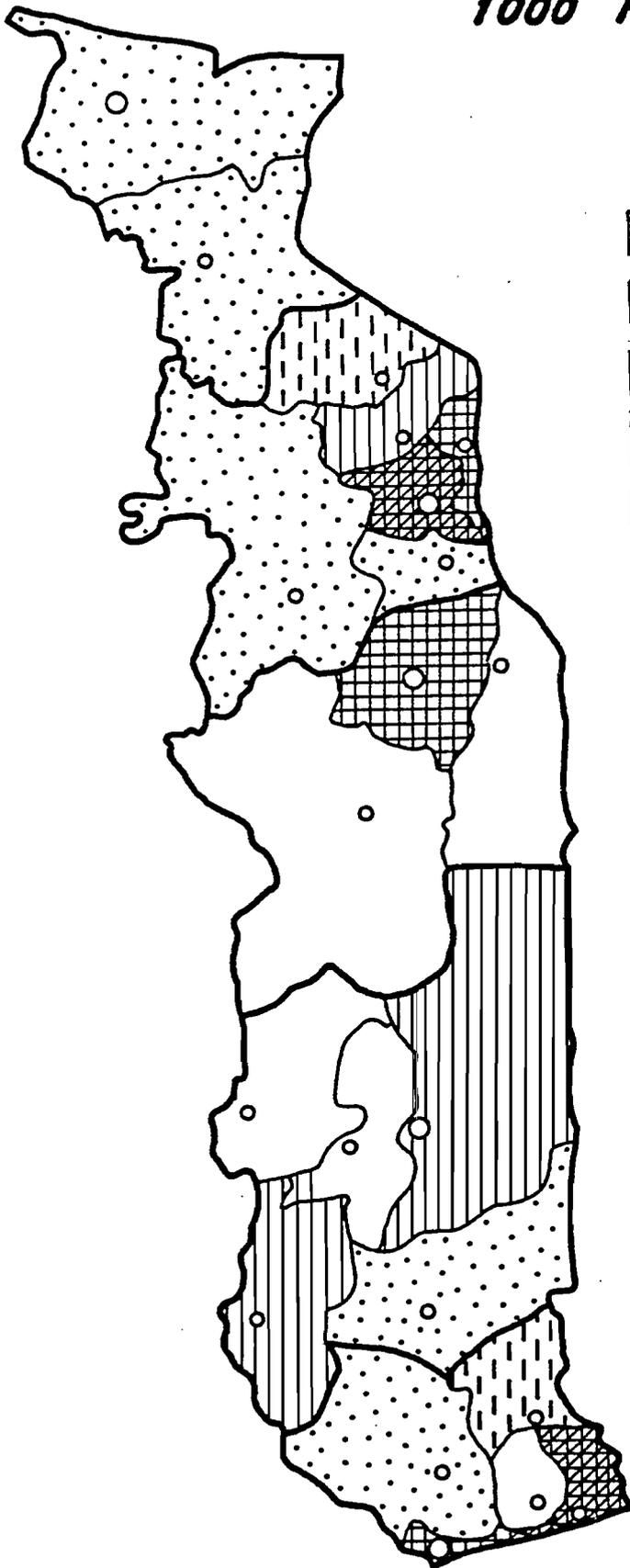
Il est bien difficile, dans l'utilisation de ces équipements, de faire la part de la demande urbaine et de ceux qui viennent se faire soigner depuis les campagnes (voire, à Lomé, du pays tout entier), et l'on ne peut donc confronter leur importance à la seule population des villes. La carte⁵ rapportant le nombre de lits des hopitaux et CSF à la population globale, met en lumière les contrastes régionaux : si le Golfe, les Lacs, Tchaoudjo, la Kozah et la Binah (secondairement le Kloto, l'Ogou et le Deufelgou) sont correctement desservis, de vastes zones à travers tout le pays sont gravement sous-équipées, que ce soit en distance géographique entre les lieux de soins ou en nombre de médecins et de personnel médical par habitants.

Mais le problème n'est plus tant celui des infrastructures (encore qu'il existe encore bien des carences en dispensaires de village et en hopitaux de petite ville), mais celui du fonctionnement, en moyens (matériels et, évidemment, financiers : Les quatre CHR disposent, en moyenne, par mois, de 1095 000 F pour le matériel et de 1830 000 pour les produits pharmaceutiques, les autres hopitaux de trois fois moins) et en hommes. La moyenne nationale de 16 100 habitants pour un médecin cache d'énormes disparités, de 1 pour 5 200 dans le Golfe, 8 400 dans le Tchaoudjo 9 600 dans la Kozah et 15 600 dans les Lacs à 1 pour 106 000 dans le Yoto, 114 000 dans le Wawa, 149 000 dans le Sotouboua et 154 000 dans le Vo, ^(Curt n° 55) proportion que l'on retrouve à peine modifiée pour la répartition des infirmiers ou des sages-femmes. Sur les 197 médecins exerçant au Togo en 1983, 109 (soit 55 %) sont à Lomé et 24 autres dans la Région Maritime, 24 dans les Plateaux, 13 dans la Région Centrale, 20 dans la Kara, 7 seulement dans les Savanes (I)

(I) Le Rapport est un peu moins déséquilibré pour les lits d'hopitaux : Lomé n'en concentre "que" 27 % (968 sur 3606), les infirmiers et assistants médicaux : 30 % (760 sur 2527) et les sages-femmes : 42 % (132 sur 318).

Carte n: 54

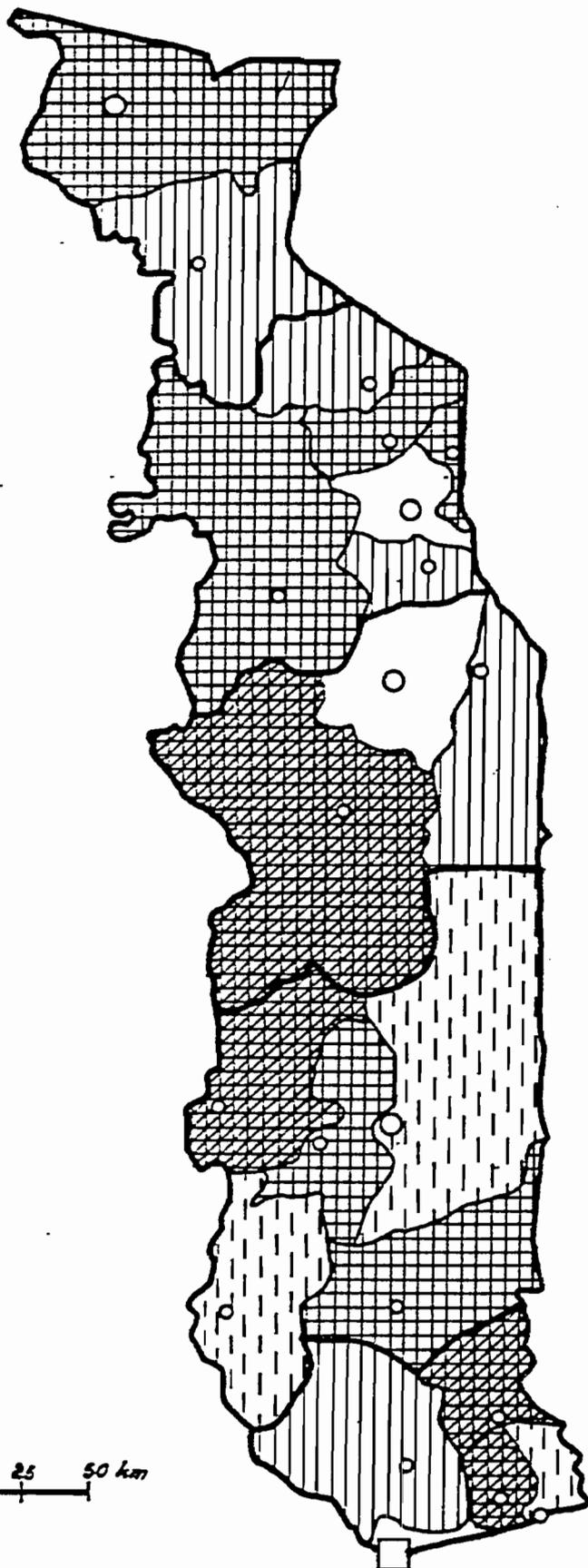
NOMBRE DE LITS D'HOPITAUX ET DE C.S.P. POUR 1000 HABITANTS



0 25 50 km



NOMBRE D'HABITANTS PAR MEDECIN



-  1 à 10.000 hbt's
-  10.001 à 20.000 hbt's
-  20.001 à 50.000 hbt's
-  50.001 à 100.000 hbt's
-  100.001 et plus

Moyenne nationale: 16.100 hbt's

0 25 50 km

Or il y a actuellement 43 jeunes médecins togolais (31 formés à Lomé et 12 à l'étranger) chômeurs (4) (et 24 de la promotion de 1985 que le même sort attend), ainsi que 3 biologistes, 12 pharmaciens (6 de plus en 1985), 49 sages-femmes (9 de plus en 1985) et 329 assistants médicaux, infirmiers et techniciens de qualification diverses... De quoi accroître donc d'un tiers l'encadrement en médecins, ^{de} 15 % celui des sages-femmes et de 13 % celui du petit personnel médical, que les autorités sanitaires considèrent comme encore plus indispensables. C'est que les consignes de redressement financier qui sont appliquées au Togo, (en particulier le blocage des recrutements d'une fonction publique, il est vrai, pléthorique) sont appliquées avec une rigueur sans nuances. Nécessaire dans le très court terme, de semblables mesures peuvent se révéler rapidement catastrophiques : c'est tout le système de formation mis en place à grands frais qui se bloque et menace de s'écrouler.

Comme pour l'enseignement, l'urgence n'est plus à couler de béton, mais à faire fonctionner correctement l'infrastructure acquise au cours des quinze ou vingt dernières années (et qui ont leur part dans le lourd endettement du pays).

(4) Le potentiel solvable pour une clientèle privée est beaucoup trop faible pour permettre l'accroissement de la médecine libérale. On assiste plutôt, avec la crise économique, à une "démédicalisation" : Les examens et surtout les médicaments sont trop chers pour une masse de plus en plus importante de la population, qui ne peut que retourner aux pratiques traditionnelles des féticheurs et des herboristes. *Sauf exception, les jeunes médecins ne peuvent donc trouver de travail qu'au sein de l'état.*

2. 4. LES INTERVENANTS DANS LA GESTION DE L'ESPACE URBAIN

Qui agit sur les villes, et avec quels moyens ? Il y a la foule des particuliers, dont on a vu l'importance dans la production ~~serieuse~~ d'espace urbanisé, loti et bâti, et dont la somme des intérêts privés cumulés ne forme pas forcément l'intérêt général : le gigantisme des parcelles, par exemple (600 m² et plus), est une gêne considérable pour leur équipement.

2. 4. 1. Les faiblesses de la coordination

L'espace urbain est un bien collectif, et il appartient aux pouvoirs publics d'en contrôler la gestion. Mais les services officiels sont des organismes complexes, à structure hiérarchisée et à fonctionnement rigide (indispensable à la rigueur de la gestion), qui posent moins des problèmes d'organigramme, sur le papier, que de coordination concrète.

Le Ministère du Plan et de l'industrie, chargé de programmer et de contrôler le développement du pays dans tous les domaines, est le point de convergence des actions de tous les autres ministères, en liaison avec ses propres directions techniques. Mais bon nombre de services agissent de façon autonome, sans coordination entre eux, voire en contradiction (ainsi, dans le domaine rural, l'établissement de pistes sans harmonisation entre elles par les grandes sociétés publiques de développement rural : SOTOCO, SRCC...). Il y a de même bien des incohérences entre les directives de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (du Ministère des

Travaux Publics) et l'urbanisation concrète par les géomètres privés, pas toujours parfaitement scrupuleux, dont les tracés de voirie sont parfois pleins de fantaisies, c'est-à-dire de décrochements et de culs-de-sac ... Obtenir l'approbation préalable de chaque lotissement est une tâche à laquelle la DGUH s'applique depuis plusieurs années avec obstination, avec ^{un}succès croissant. Mais la coordination avec les services techniques qui installent l'eau et l'électricité (CEET et RNET) fait trop souvent défaut dans les zones périphériques, aboutissant à une desserte anarchique, où tel îlot est équipé et tel autre pas, où telle installation nouvelle va exiger de modifier l'ancienne parce qu'on ne l'avait pas prévue...

A coup de réunions (où il est difficile d'avoir toujours les mêmes interlocuteurs) et de lettres recommandées, la DGUH, service relativement nouveau venu, grignote les positions adverses. Mais si la RNET s'est rendue compte de l'incompatibilité entre ses canalisations souterraines et les fondations des maisons à bâtir, la CEET, forte de sa puissance commerciale, a encore trop souvent l'habitude de faire passer ses lignes n'importe où, sans respecter les corridors prévus, et d'alimenter des maisons irrégulièrement ou dangereusement implantées.

Même problème avec le bitumage des rues, qu'il faut parfois recommencer à défoncer pour faire passer une canalisation, sans pouvoir de longtemps effacer la cicatrice. Et rares sont les services qui n'hésitent pas à mettre les autres devant le fait accompli d'un projet complètement élaboré, voire entamé, avant toute procédure de coordination.

Cette harmonie entre services techniques parallèles (qui se conçoivent parfois comme rivaux), il est évidemment encore bien plus difficile de l'obtenir avec le secteur privé de la construction : le pourcentage très faible des bâtiments qui attendent leur permis de construire pour s'élever en est un témoignage éloquent.

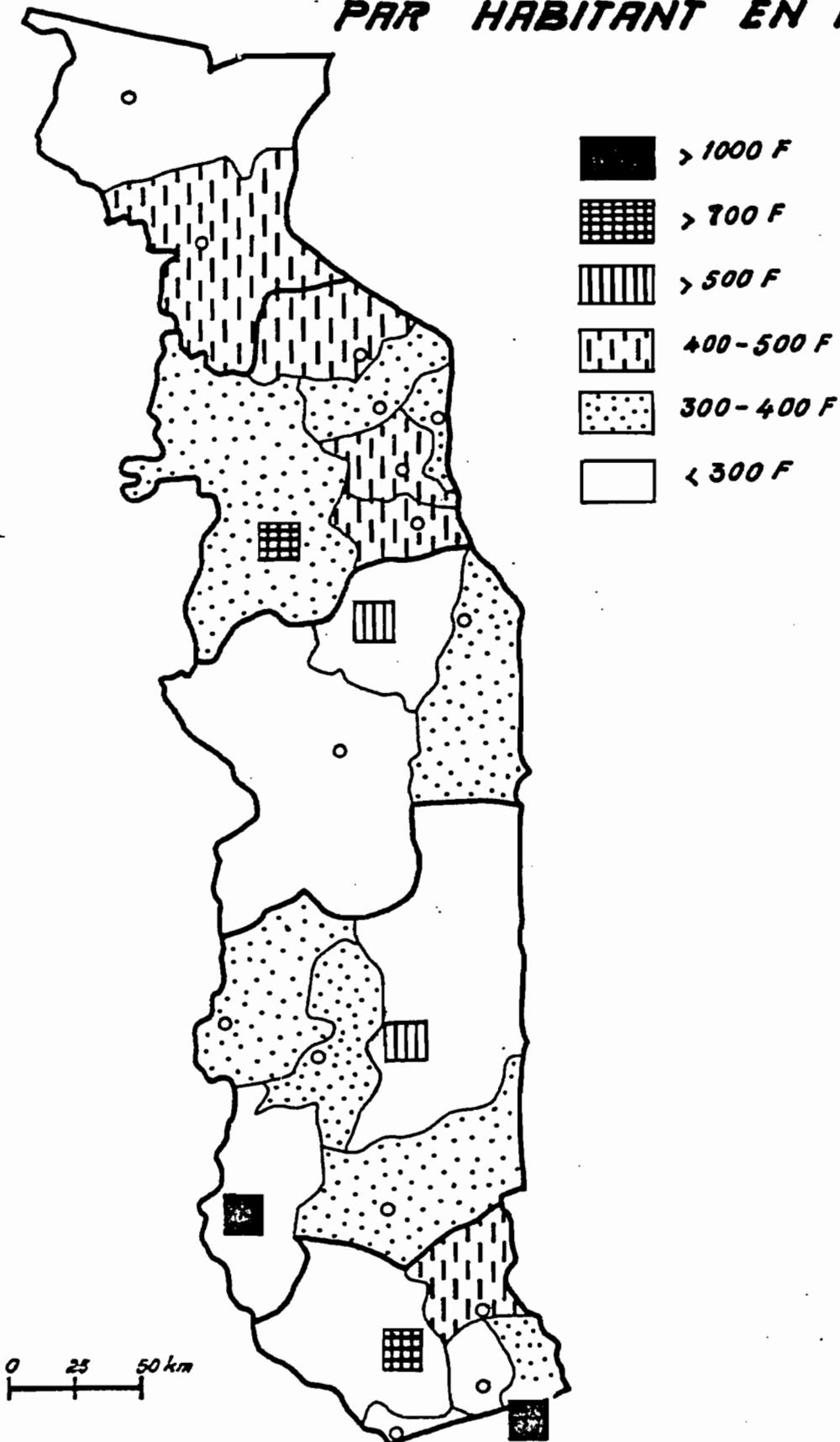
2. 4. 2. La faiblesse des moyens financiers

Ce manque de coordination n'est pas, bien sûr, d'abord un problème de bonne volonté, mais de moyens. Hors de Lomé, il manque les organes institutionnels : jusqu'à la réforme municipale de 1984, qui a généralisé la formation de communes à l'ensemble des chefs-lieux de préfecture⁽¹⁾, seuls les préfets, dépourvus des moyens techniques élémentaires, avaient qualité à intervenir dans l'urbanisation de leur ville. Des conseils municipaux ont donc été élus partout le 14 octobre 1984 : reste à savoir quelles seront exactement leurs responsabilités et leurs moyens pour les assumer.

Jusqu'à présent, communes et préfectures n'ont à leur disposition que des budgets incroyablement réduits, alimentés seulement par quelques taxes sur les marchés, les pièces d'état-civil et autres, et par un ristourne de l'Etat sur la taxe civique théorique : les préfectures disposent ainsi en tout de quelques dizaines de millions par an (de 15 pour Tchamba, la plus pauvre, à 50 pour la Kozah, la plus riche après Lomé), dont 20 %, dans le budget prévisionnel, doit être réservé pour les investissements : construire des hangars de marchés, quelques logements pour les cadres de la préfecture, aménager des pistes rurales ... En fait, rares sont les préfectures qui atteignent cette proportion. Calculés par habitant, on aboutit à des chiffres de budget dérisoires, de 300 à 500 F en moyenne par habitant et par an (75 F pour le Tône, 120 pour le Zio, 190 pour Sotouboua ..., 450 pour la Kozah, 490 pour l'Assoli, 500 pour l'Oti - on n'ose pas dire la plus riche). Les communes urbaines ont des budgets équivalents, de 15 à 30 millions (13 à Bassar, 35 à Kpalimé), ce qui leur permet de disposer royalement, chaque année, de 520 F par habitat à Atakpamé et à Sokodé, 730 à Bassar, 950 à Tsévié, 1050 à Aného et 1250 à Kpalimé, le pactole ... (carte 56). Il est évidem-

(1) Le plein exercice dans les sept communes anciennes, ainsi qu'à Kara et Dapaoung, de moyen exercice dans les autres communes.

BUDGET ANNUEL DES PRE- FECTURES ET DES COMMUNES PAR HABITANT EN 1984



ment illusoire d'attendre un quelconque dynamisme des nouvelles municipalités avec des chiffres pareils (1).

Le drame est que les services techniques centraux n'ont pas non plus les moyens de subvenir à leur tâche. Déjà très faibles en périodes d'essor économique, leurs budgets de fonctionnement ont été maintenant réduits en dessous du minimum indispensable : la Direction générale de l'énergie et de l'hydraulique avait à sa disposition, 4,1 milliards de F en 1981; il lui reste 3,7 en 1984: même baisse de 10 % aux Travaux publics : de 2,65 à 2,39 milliards; la réduction ^{de} de 17 % à la DGUH, de 4,48 milliards en 1981 à 3,71 en 1984, alors que, l'Etat prélevant des taxes sur les lotissements, l'activité de ses services de dessins rapporte plus qu'ils ne coûtent ...

C'est au niveau du carburant et de l'entretien des véhicules que les coupes ont été les plus brutales : la DGUH n'a, cette année, qu'environ 800 litres d'essence (2). Il est donc matériellement exclu qu'elle puisse sortir de Lomé : bien des incohérences entre les schémas directeurs qu'on y élabore et la réalité sur le terrain, bien des incompréhensions entre services centraux et acteurs locaux proviennent de là, de l'impossibilité pour les responsables d'exercer l'une de leurs fonctions essentielles : aller voir sur le terrain.

On a, là encore, un blocage évident, pourtant facile à résorber, car ce ne sont pas de bien grosses sommes qui sont en jeu.

2. 4. 3. Recommandations

Des conclusions se dégagent d'elles-mêmes à partir des courtes remarques qui précèdent, qui demanderont à être élaborées plus longuement. La plus immédiate est qu'il faut redonner

(1) Les moyens en matériel de travail (carions, bulldozers, niveleuses) sont aussi rares : il faut faire appel aux subdivisions des T.P. (pas toujours très bien loties elles-mêmes).

(2) Elle espère ^{recevoir} obtenir ~~cette année~~ le reversement d'une partie des sommes qu'elle collecte avec les lotissements qu'elle dresse.

aux services techniques le minimum de moyens de fonctionnement strictement indispensable, ou bien il vaut mieux tout arrêter : ce sera plus clair.

Les recommandations à plus long terme s'organisent en deux axes.

1) Une meilleure organisation des services, ce qui exige :

a) une redéfinition, ou une plus stricte définition des objectifs de chacun, en particulier des organes de transmission entre Ministère du Plan et services techniques;

b) de meilleures structures de concertation, par des réunions régulières, réunissant des interlocuteurs habitués à travailler ensemble ;

c) des efforts de formation et de recyclage pour adapter les personnels à de nouvelles techniques plus performantes : la mise au point du cadastre va changer bien des choses, et l'informatisation de bon nombre d'activités (comme la rédaction des titres fonciers, qui continue à se faire au compt-goutte) ne pourra être éternellement différée. La Direction de la cartographie et du cadastre et la DGUH donnent actuellement l'exemple en mettant sur pied une formation pour personnel d'exécution des plans d'urbanisme, à raison de deux dessinateurs — topographes à installer dans chacune des préfectures. C'est là un grand pas dans la bonne direction ;

d) un recrutement minimal, pour renforcer des équipes techniques encore squelettiques : les effectifs de la DGUH, chargés d'élaborer le cadre de vie à venir d'un ou deux millions de citoyens, se réduisent à quatre urbanistes, deux techniciens urbains, deux géographes et trois architectes (plus le personnel d'exécution). C'est là, pour la tâche immense à remplir, très insuffisant en quantité et aussi en diversité (il faudrait des sociologues, des économistes, des juristes ...).

2) Une décentralisation s'impose, tant des études que des décisions. Ce n'est évidemment pas là un problème propre à l'urbanisme, mais il est ici particulièrement aigu. On a vu la faiblesse des moyens dont disposent les autorités locales et la carence en possibilités de communication des services techniques centraux : rien d'étonnant à l'anarchie et aux blocages bureaucratiques qui caractérisent le développement urbain de l'intérieur. Les grands équipements (hôpitaux, lycées, ...) sont pris en charge par l'administration centrale; voirie et assainissement urbain sont totalement laissés à l'abandon.

a) La première étape doit être l'établissement de bureaux régionaux de l'urbanisme et l'habitat, avec un minimum de cadres et, bien sûr, de responsabilités. Une seconde sera leur généralisation à l'ensemble (ou presque) des villes : tout ira mieux quand chacune aura son développement animé et contrôlé localement.

b) Mais un autre aspect est indispensable : la mise sur pied de structures locales démocratiques de décision. La formation des nouveaux conseils municipaux est un point de départ, qui peut se compléter d'organisations de quartier ou, à l'échelle au-dessus, de syndicats de communes mettant en commun leurs moyens techniques. Il ne peut y avoir de véritable prise en charge de la ville, pertinente et efficace, sans un minimum de participation de la population, première informée des problèmes et première bénéficiaire des améliorations. Si elle sait que c'est pour son mieux-être, on peut la mettre au travail, mais pas sans lui demander son avis.

2 . 5 : ANNEXE : UN EXEMPLE CONCRET DE VILLE MOYENNE :

SOKODE

par Yves Félix-Cabras

(Association française des volontaires du progrès, Sokodé)

Il paraît utile d'illustrer tous les propos qui précèdent par un cas concret, décrit par un homme de terrain.

251. NAISSANCE ET EVOLUTION DE SOKODE.

Il est difficile de qualifier de ville l'ensemble des habitats qui existaient sur le site de l'actuelle Sokodé avant l'arrivée des Allemands. On y trouvait quatre centres de peuplement distincts, tout-à-fait autonomes, aux origines diverses, bien représentatifs de la société Kotokoli d'alors (avec des noyaux communautaires très forts, organisés en chefferies et structurés en clans ^{aux} fonctions sociales et politiques déterminées). Koma, chefferie constitutive du royaume de Tchaoudjo, Tchawanda, petit village fondé par un groupe venu de Savé (Bénin central), Didaouré, campement autonome des commerçants islamisés (Malinké et Haoussa) et Kouloundé, voisin de Didaouré et peuplé comme lui, de Soudanais, préfiguraient néanmoins l'agglomération actuelle, sur le plan spatial comme dans le domaine économique (1).

En 1897, les Allemands transférèrent leur poste administratif du village royal de Paratao, où résidait le chef du royaume de Tchaoudjo, à Sokodé, entre Koma, Tchawanda et Didaouré,

(1) Tous ces développements s'inspirent des recherches anthropologiques que mène actuellement Jean-Claude Barbier (ORSTOM).

jugé plus commode grâce à un site utilement accidenté et sa position sur les axes commerciaux. C'est le point de départ d'une évolution qui fit rapidement de Sokodé, chef-lieu politique et économique, la seconde ville du pays.

Les premières ébauches de planification urbaine remontent à l'époque des Français :

- création du "Zongo" réservé aux commerçants étrangers (Nago, etc.),
- lotissements du Marché et des "Cabrais", comme en dit le proverbe
- mise en place d'un système de caniveaux d'évacuation des eaux usées,
- aggrandissement et embellissement du quartier administratif, "Bariki", c'est-à-dire (en haoussa) le quartier des bureaux,
- L'aire commerçante, initialement prévue le long de la route de Bassar, se redéploie sur l'axe Lomé-Kara, devenu l'épine dorsale du Togo. Le lotissement "cabrais" est investi par les artisans et les commerçants du Zongo et de Didaouré, ainsi que par les grandes compagnies commerciales et de l'époque, qui le détournent ainsi de sa vocation première d'habitat.

Devenue la capitale économique de la moitié septentrionale du pays, la ville ne cesse de croître, spatialement et démographiquement. Aux immigrations individuelles s'ajoutent l'arrivée de villages entiers qui se rapprochent pour s'agglutiner au tissu urbain déjà existant (cf. carte 52). A ses fonctions anciennes, administratives et commerciales, s'ajoutent celles de l'enseignement et de la formation professionnelle avec ses deux lycées, moderne et Technique.

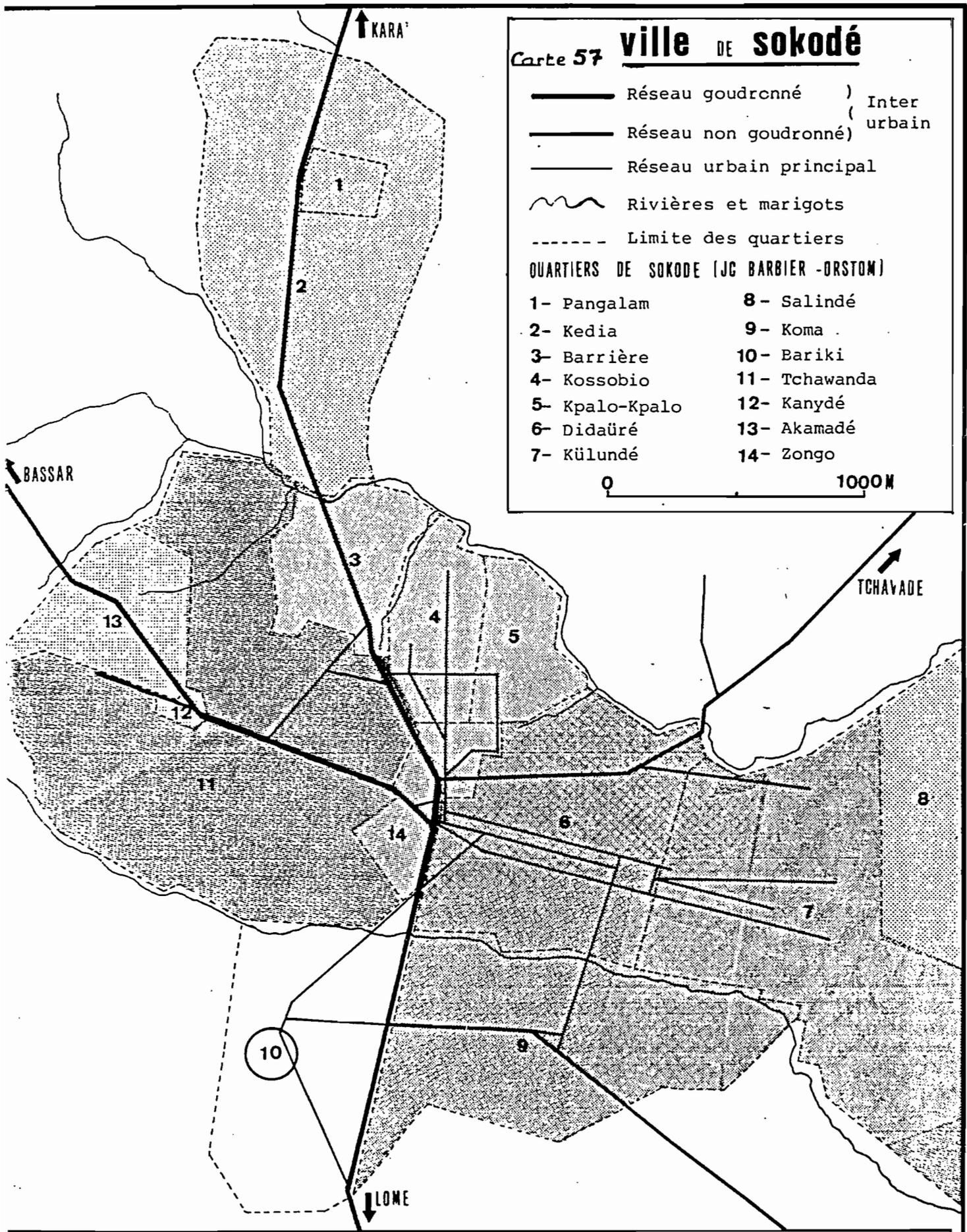
Carte 57 **ville DE sokodé**

-  Réseau goudronné) Inter urbain
-  Réseau non goudronné) urbain
-  Réseau urbain principal
-  Rivières et marigots
-  Limite des quartiers

QUARTIERS DE SOKODE (JG BARBIER -ORSTOM)

- | | |
|----------------|---------------|
| 1- Pangalam | 8- Salindé |
| 2- Kedia | 9- Koma |
| 3- Barrière | 10- Bariki |
| 4- Kossobio | 11- Tchawanda |
| 5- Kpalo-Kpalo | 12- Kanydé |
| 6- Didaüre | 13- Akamadé |
| 7- Külundé | 14- Zongo |

0 1000M



-  Quartier à l'existence pré-coloniale
-  Quartier formé par les migrations individuelles
-  Quartier s'étant rapproché.
-  Quartier Administratif

En 1949, avec l'accession à la chefferie supérieure des Kotokoli ("Ouro Ezzo" : chef-dieu) d'Issifou Ayéva, natif du quartier de Koma, l'islam connaît un essor rapide, qui le conduit maintenant à ^{un}quasi-monopole : 95 % de musulmans parmi les Kotokoli de Sokodé. Les mosquées se multiplient dans tous les quartiers, donnant à la ville un cachet particulier (1).

Malgré l'essor récent de Kara, qui la conc~~u~~urrence dans plusieurs domaines, Sokodé reste bien, aujourd'hui, la première des villes moyennes du Togo.

252. SOKODE AUJOURD'HUI.

Grâce à sa position centrale, Sokodé sert de plaque tournante pour les activités commerciales du Nord du Togo, comme relais du trafic routier national, principal lieu de regroupement et de transit des produits agricoles entre les campagnes et Lomé, centre de redistribution de celle-ci vers celles-là des produits manufacturés. Les grands entreprises commerciales (SGGG, UAC...) et bancaires (UTB, CNCA...) y ont des représentations, que complète un secteur "informel" actif et diversifié, avec de nombreux étrangers (Libanais, Haoussa, "Wago", etc...). Pas d'industries modernes dignes de ce nom, mais l'artisanat est très actif, proposant l'éventail complet des activités de production, de transformation et de services.

(1) C'est, hormis Mango, la seule ville musulmane du pays.

Ces activités économiques expliquent en grande partie la croissance constante de la ville, particulièrement depuis l'Indépendance : 14 900 habitants en 1959, 29 200 en 1970, 48 100 en 1981, soit un taux de 3,5 % par an (cf. courbe ci-jointe), ce qui reste modéré.

Cette croissance repose sur cinq sources :

- immigration individuelle de ruraux cherchant à s'urbaniser (Kabyè et Losso surtout, Bassar et Tchamba secondairement), qui peuplent surtout les quartiers Akamadè, Barrière, Kpalo-Kpalo et Kossobio;

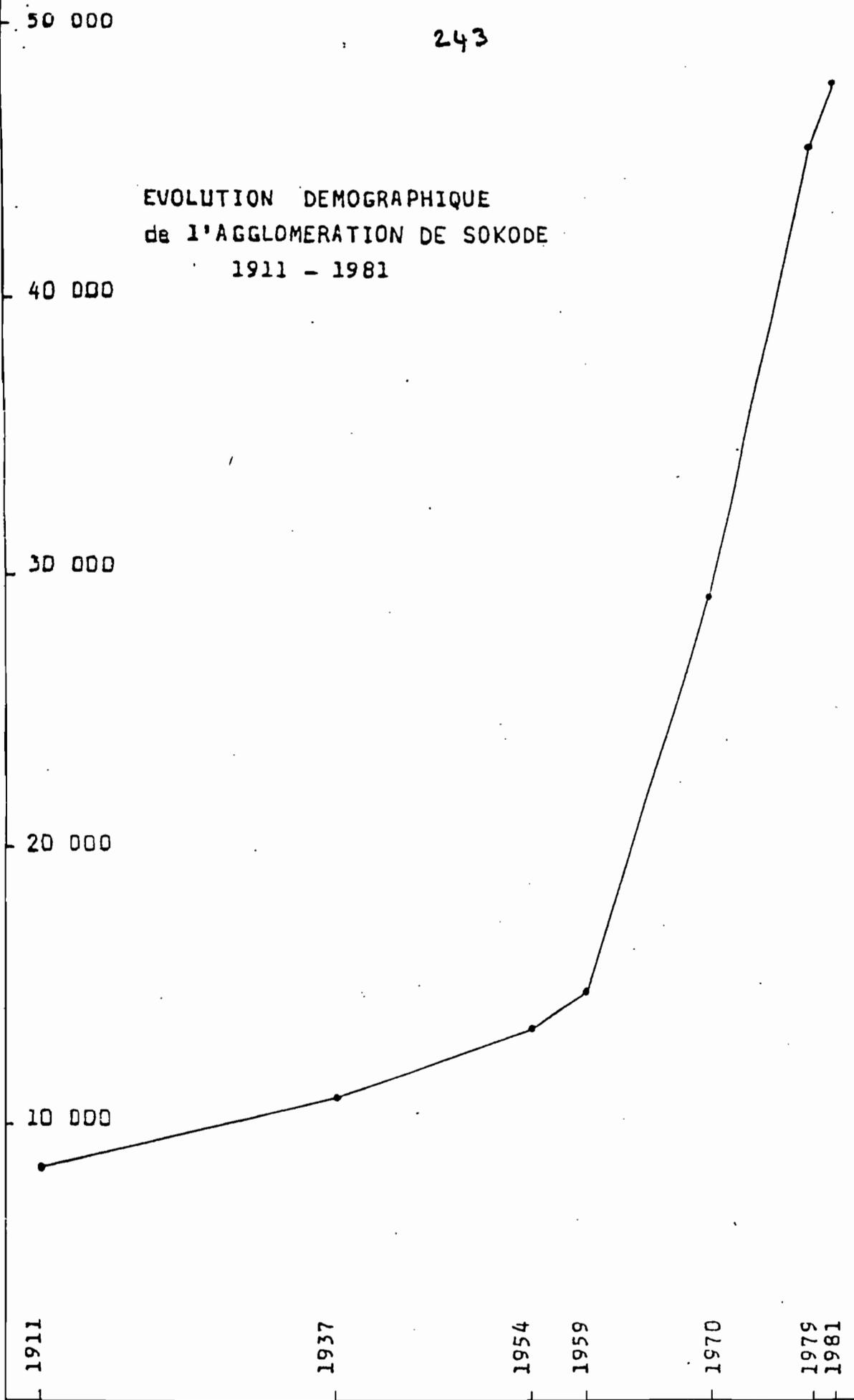
- affectation, par les services administratifs, de fonctionnaires dont beaucoup sont Ewé ou Mina, qui construisent ou louent des logements à Pangalam et à Kouloundè;

- afflux de jeunes d'un peu partout surtout vers les lycées de Sokodé, pour leur qualité propre (originalité du lycée technique) ou pour tenter une seconde chance après un échec ailleurs); ils vivent souvent dans des conditions précaires, surtout aux franges de la ville:

- arrivée de nombreuses jeunes filles d'origine rurale, confiées par leurs parents à des commerçants de la ville pour apprendre auprès d'elles l'art du négoce; il y a généralement entre elles un lien parental ou au moins clanique;

- enfin, le plus original, migration collective de villages entiers, qui se rapprochent d'un seul bloc (sans quitter leur terroir, mitoyen de Sokodé) pour bénéficier des infrastructures de la ville et surtout défendre leurs droits fonciers face à l'expansion spatiale de l'agglomération. Ainsi a-t-on vu Pangalam, Kédia, Akamadè, Kanyidè et, plus récemment, Salimdè passer de l'état de village à celui de quartier urbain).

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE
de l'AGGLOMERATION DE SOKODE
1911 - 1981



Ce dernier phénomène est particulièrement remarquable, car il laisse apercevoir l'imbrication des logiques traditionnelles et modernes, où se maintient l'autorité traditionnelle de la chefferie, tout en permettant un jeu actif dans le domaine foncier.

Sokodé, commune de plein exercice depuis 1951, est également chef-lieu de préfecture et chef-lieu de la Région Centrale, d'où un nombre important de services officiels (1).

Le Centre Hospitalier régional vient d'être reconstruit, avec une capacité de 177 lits. L'enseignement du premier au troisième degré, moderne et technique, est dispensé à 18 000 élèves : le tiers de la ville va à l'école. Bien que la ville soit en majorité musulmane, elle abrite aussi un évêché catholique.

Toutes ces composantes ont marqué la dynamique spatiale de Sokodé : chaque quartier a ses caractères propres, qui introduisent les singularités historiques, sociales et économiques :

- Didaouré est un quartier aux concessions traditionnelles anciennes, parsemé de boutiques et de mosquées;
- le Zongo concentre le commerce, formel et informel, et les activités liées au trafic routier;
- Bariki, qui a conservé beaucoup de bâtisses coloniales, reste le centre de l'Administration;
- Tchawanda, à majorité Kotokoli, accueille de nombreux élèves locataires;
- Barrière est surtout peuplé de Kabyè et de Losso;

(1) L'enquête "artisanat" a dénombré dans la ville 130 bâtiments à usage administratif ou scolaire.

- Pangalàm est le lieu de prédilection des couches les plus favorisées, et présente un grand nombre de villas...

Mais les quartiers de vieilles souches Kotokoli restent profondément marqués par l'organisation en chefferie, par la tradition et par l'islam.

A toutes ces nuances, il faut prêter la plus grande attention si l'on veut insuffler à Sokodé un développement adapté à son génie propre.

253. LES PROBLEMES URBAINS

La croissance de la ville d'une part, la faiblesse de ses revenus de l'autre, n'ont pas permis aux collectivités locales de maintenir un niveau minimal d'infrastructures. On assiste, au contraire, à une dégradation inquiétante de celles-ci. Il en est ainsi du système d'égouts mis en place à la période coloniale, qui n'existe plus guère qu'à l'état de souvenir...

En 1968, deux bureaux d'études français (1) présentèrent un premier plan directeur. En 1979, le groupe italien Technosynesis élabore un schéma directeur (séduisant au premier abord, mais Jean-Claude Barbier l'a montré (2), truffé d'absurdités dans le détail). Malgré cela, aucune réalisation pratique efficace n'est venue enrayer le double processus de dépréciation des équipements et d'urbanisation sauvage à la périphérie. N'y a-t-il pas, à terme, une menace pour le dynamisme économique et social dont fait preuve Sokodé à l'heure actuelle ? On peut, sans entrer dans les détails, exposer quelques unes des principales carences .

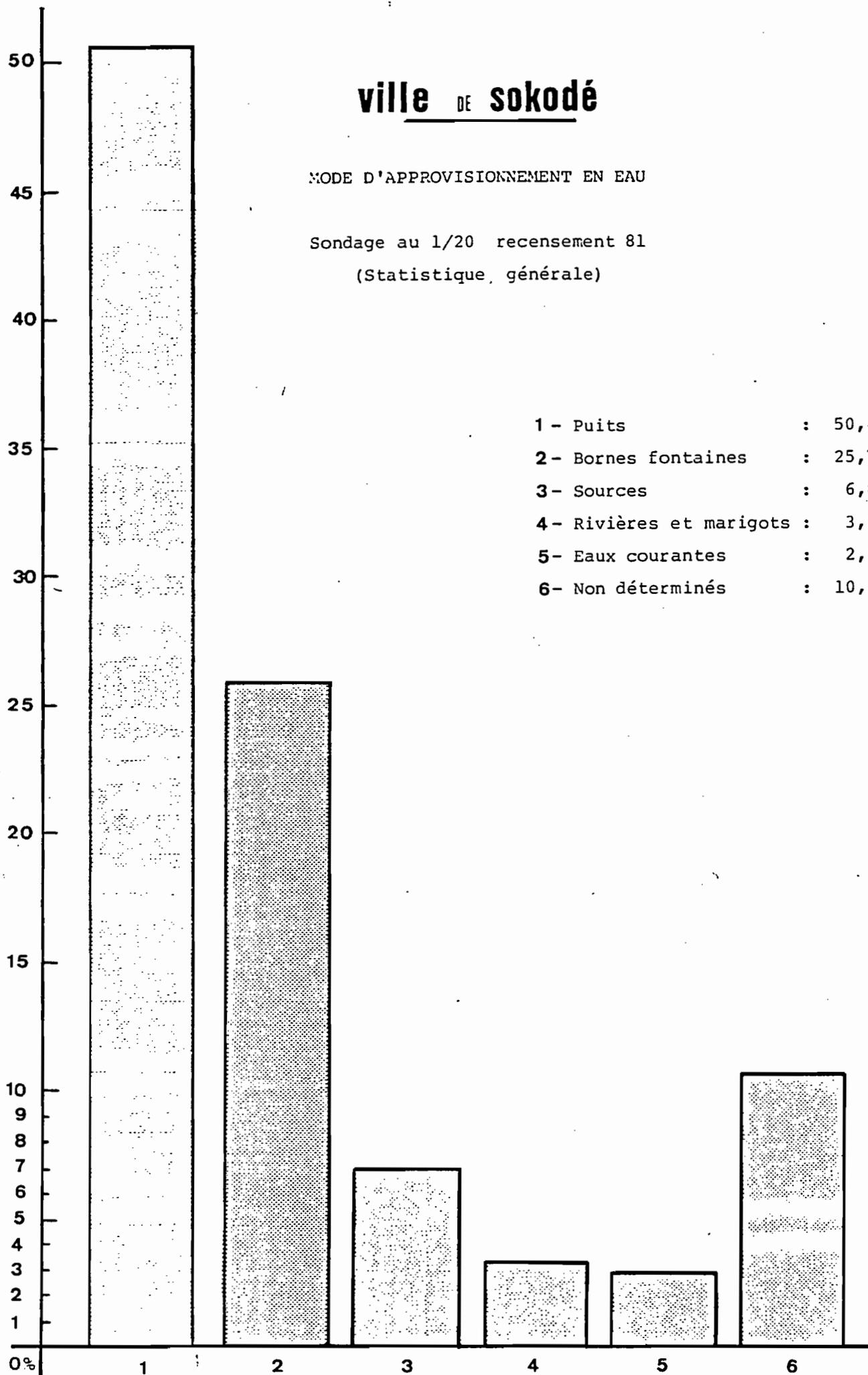
(1) S.M.U.H. et B.C.E.O.M.

(2) Article à paraître in "Cités africaines".

ville DE sokodé

MODE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU

Sondage au 1/20 recensement 81
(Statistique, générale)



1/ L'approvisionnement en eau est assuré, grâce à un barrage situé à 3 km et à une station de traitement, par des rares adductions d'eau (3 % des habitants connus)(1) et un réseau de bornes-fontaines (29 %). 56 % des habitants s'alimentent aux puits, 8 % à des sources, 4 % exclusivement aux marigots, plus ou moins souillés, qui traversent la ville. Aucun contrôle n'est exercé, non plus, sur la qualité de l'eau des puits et des sources. En saison sèche, une partie des puits tarissent et des queues interminables se forment aux bornes-fontaines, dont l'usage est rationné. De tout cela, l'état sanitaire de la population porte évidemment les stigmates.

2/ L'évacuation des eaux usées et l'assainissement sont dans un état encore plus préoccupant : 80 % de la population rejettent ses eaux usées dans la nature, où 52 % vont soulager leurs besoins naturels. Quant à l'hôpital, sa station d'épuration est en panne : il déverse donc toutes ses eaux sales dans le principal marigot de la ville, en amont de celle-ci.

3/ Les ordures ne sont collectées par aucun service public : chacun se débrouille pour s'en débarrasser comme il peut.

4/ L'électricité est distribuée dans 25 % des maisons, les autres s'éclairent au pétrole. La consommation de courant s'accroît, mais les générateurs installés sont de faible puissance; ils ne pourraient guère faire face à une forte augmentation de la demande, surtout si ^{se} développent de petites ou moyennes entreprises, grosses consommatrices.

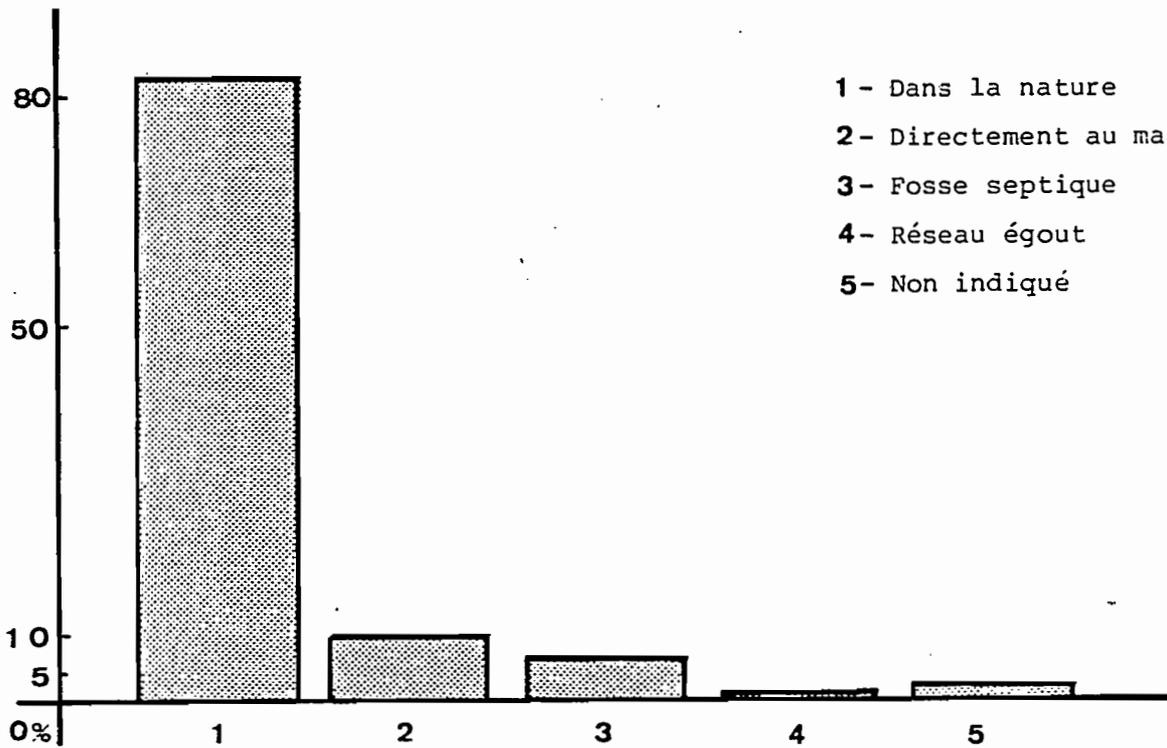
(1) Selon un sondage au 1/20 du recensement de 1981, effectué par le même chercheur.

ville DE sokodé

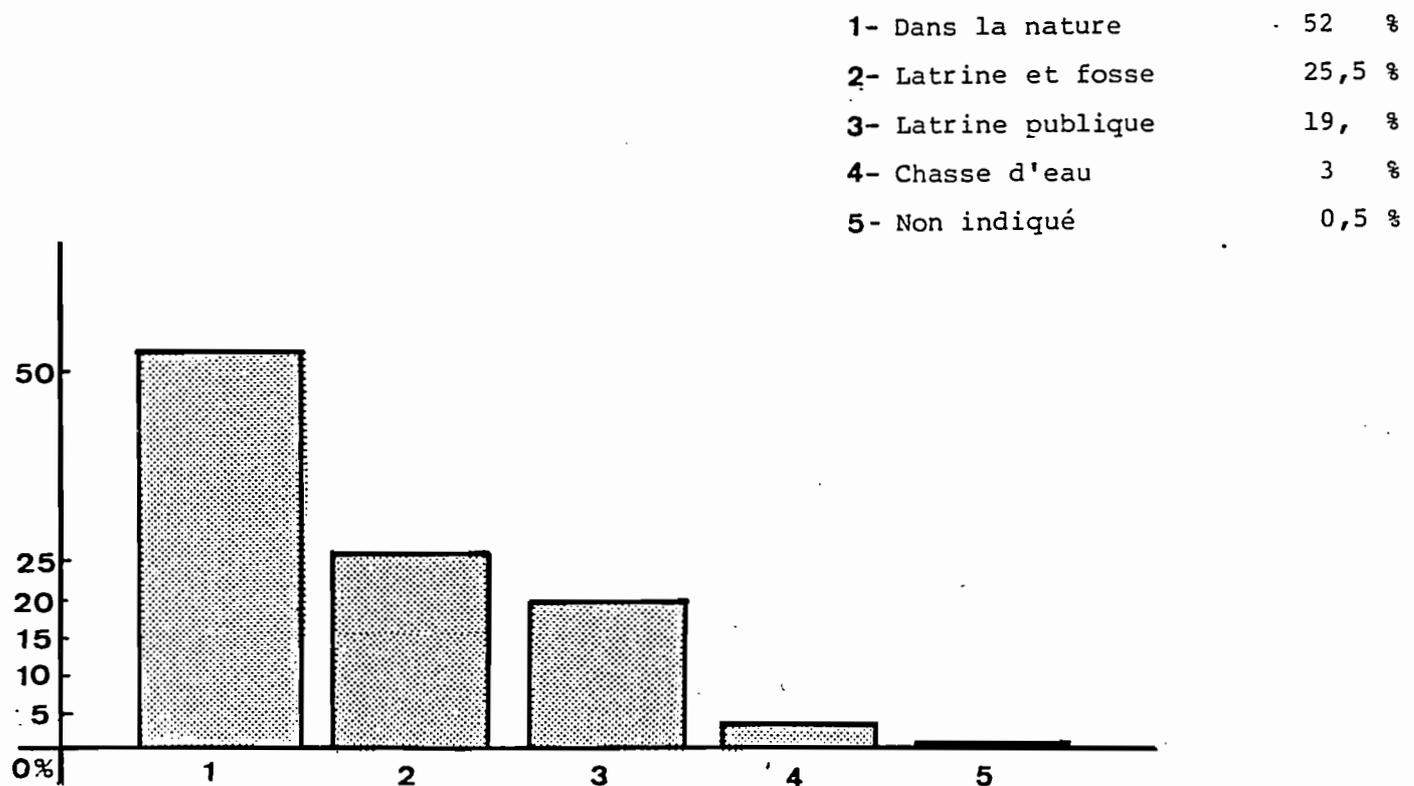
1° - EVACUATION DES EAUX USEES

2° - TYPES D' AISANCE

Sondage au 1/20 Recensement 81
(Statistique générale)



1 - Dans la nature	81	%
2 - Directement au marigot	9	%
3 - Fosse septique	6,5	%
4 - Réseau égout	1,5	%
5 - Non indiqué	2	%



1 - Dans la nature	52	%
2 - Latrine et fosse	25,5	%
3 - Latrine publique	19,	%
4 - Chasse d'eau	3	%
5 - Non indiqué	0,5	%

5/ La voirie n'est bonne que pour les grands axes : Lomé - Kara et Sokodé - Bassar. Aucune autre route n'est goudronnée : les ravinelements sont multiples, qui rendent la circulation difficile et dangereuse pour les passagers comme pour les véhicules. Un centre de trafic comme Sokodé mérite évidemment une meilleure voirie, avec un véritable réseau d'écoulement des eaux pluviales, principal facteur de détérioration des chaussées.

6/ Le bâti utilise toutes les techniques présentes au Togo, en proportions variables, avec une dominante de sols en ciment (85 % des maisons), murs en terre (60 %) et toits en tôle (74 %) . Les murs de terre ont des avantages certains de température et de coût, mais de sérieux problèmes de résistance aux intempéries et à la sape de la base par les eaux qui dévalent : on assiste souvent à l'écroulement de parois, laissant les maisons béantes.

7/ Le tissu urbain est très ^{dense} dans le centre-ville (Didaouré, Zongo, une partie de Tchawanda et de Barrière); il se distend progressivement vers la périphérie. La demande croissante de logements pousse à bâtir même les endroits les moins adéquats : bordure de marigots, dépressions marécageuses, fortes pentes, risquant ainsi déchaussements ou inondations. Ces constructions spontanées ne tiennent évidemment pas compte des contraintes de voirie et d'assainissement, rendant la tâche ardue pour les aménagements futurs.

*

*

*

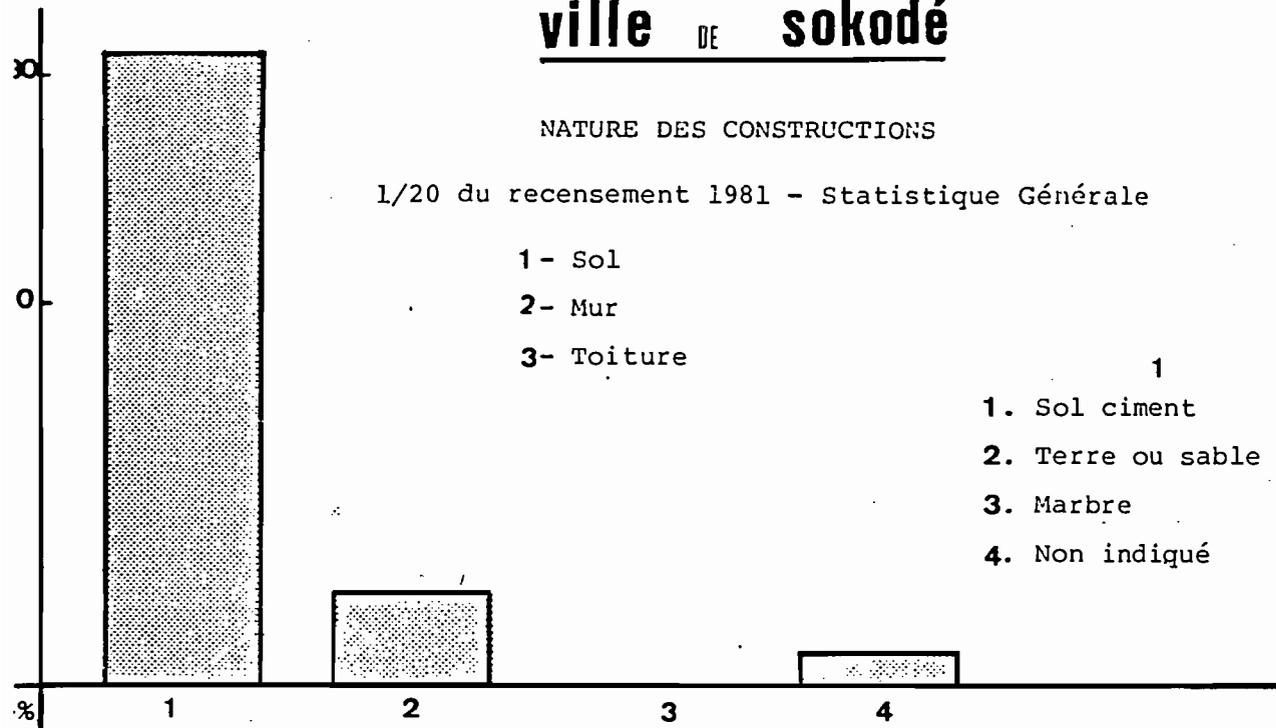
Ces problèmes ne sont pas insolubles, mais ils exigent un faisceau de solutions soigneusement adaptées, afin de répondre aux problèmes du court, du moyen et du long terme.

ville DE sokodé

NATURE DES CONSTRUCTIONS

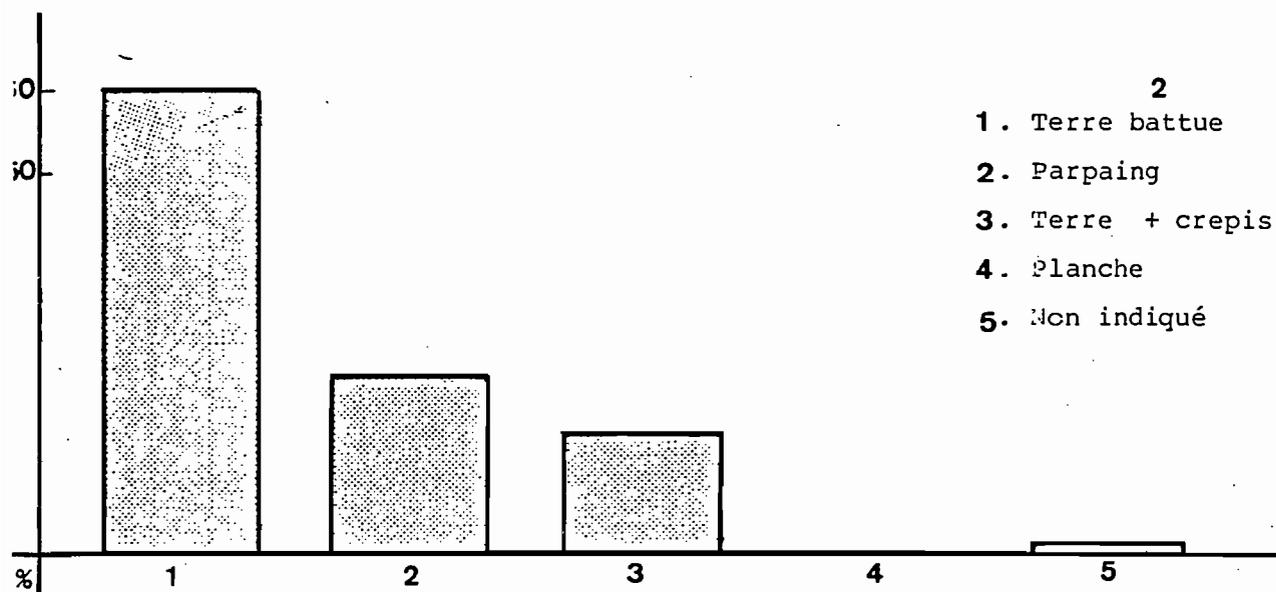
1/20 du recensement 1981 - Statistique Générale

- 1- Sol
- 2- Mur
- 3- Toiture



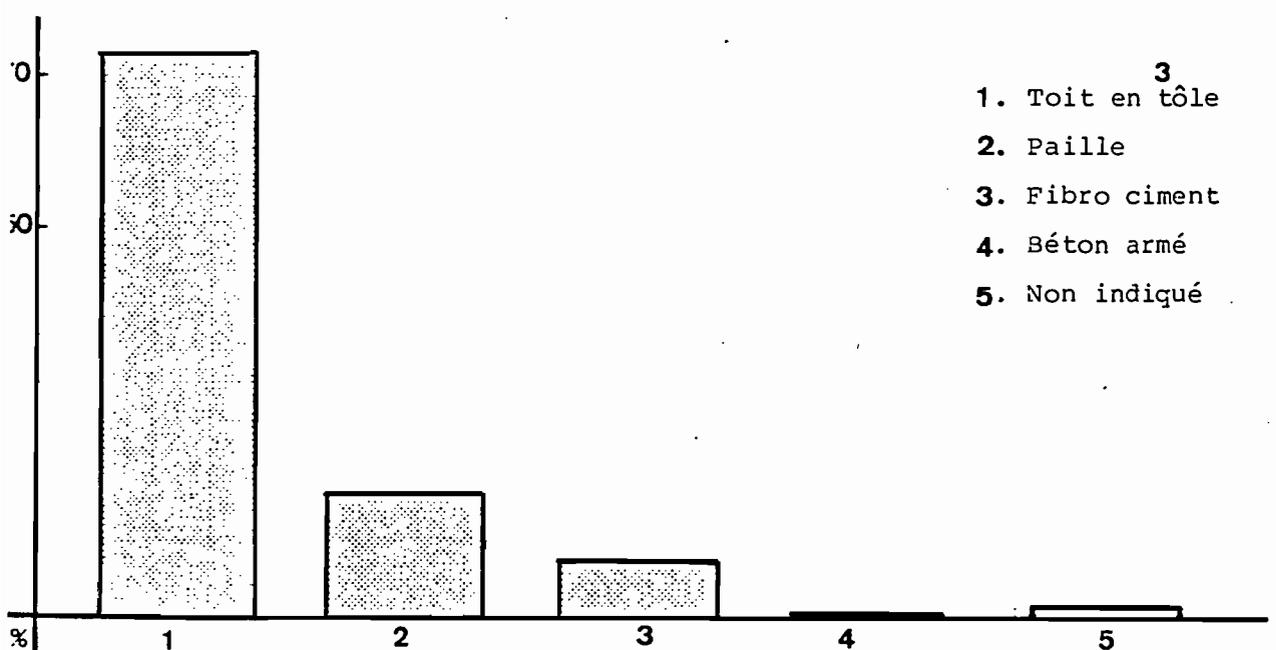
1

1. Sol ciment	83,5 %
2. Terre ou sable	12 %
3. Marbre	0 %
4. Non indiqué	5 %



2

1. Terre battue	60 %
2. Parpaing	23,5 %
3. Terre + crepis	15 %
4. Planche	0 %
5. Non indiqué	1,5 %



3

1. Toit en tôle	73,5 %
2. Paille	16 %
3. Fibro ciment	8 %
4. Béton armé	0,5 %
5. Non indiqué	2 %

Le temps qui passe alourdit les difficultés, et donc les coûts.

Mais ces solutions ne doivent pas être adaptées simplement techniquement. Elles doivent aussi l'être socialement, en tenant compte de la multiplicité et de la complexité des acteurs qui font la ville : chacun, préfecture et chefferies traditionnelles, Etat et cellules de quartier, etc., a son rôle à jouer. Les potentialités existent : les quartiers sont bien soudés, capables d'initiatives collectives ; les artisans et les commerçants sont nombreux, actifs, dynamiques ; la main d'oeuvre est abondante : tout existe pour un développement participatif, pour et par l'ensemble des habitants.

C'est donc là un travail de fond à entreprendre, prenant en considération l'ensemble des facettes de la ville : Sokodé peut devenir un modèle de développement intégré, harmonieux, auto-centré .

DIRECTION GÉNÉRALE DU PLAN
ET DU DÉVELOPPEMENT

BUREAU DES CONSEILLERS RÉGIONAUX

LES VILLES DU TOGO

BILANS ET PERSPECTIVES

Octobre 1984

RESPONSABLES D'ÉTUDE : ARCHITECTES SANS FRONTIÈRE (ASF)
ARCHITECTURE - URBANISME - INGÉNIERIE
(A. U. I.)

CONSULTANTS : ORSTOM (LOME)
HABITAT (NAIROBI)

Adjavou A., Marguerat Yves, Perez J. (1984)

Gestion de l'espace urbain et semi-urbain

In : Les villes du Togo : bilans et perspectives, octobre 1984

Lomé : Ministère du Plan et de l'Industrie, 155-251 multigr.