

El Hadji Mohamed DIOP

# LE CENTRE-VILLE DE LOME

EVOLUTION DE LA SITUATION FONCIERE  
ET DE LA TRAME URBAINE

---



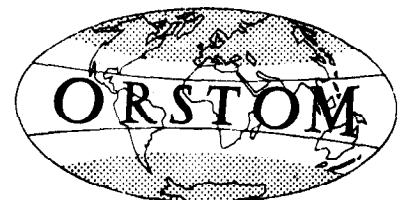
---

OFFICE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE OUTRE-MER

---

CENTRE O.R.S.T.O.M. DE LOME — SECTION DE GEOGRAPHIE

---



OFFICE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
ET TECHNIQUE OUTRE-MER

---

CENTRE DE LOME

LE CENTRE-VILLE DE LOME  
Evolution de la situation foncière  
et de la trame urbaine

Lomé 1983

El Hadji Mohamed DIOP

AVANT-PROPOS

La présente étude a été effectuée dans le cadre de l'enseignement de deuxième année de l'ORSTOM, en vue de l'obtention du diplôme ORSTOM de Géographie.

Le travail de terrain a duré de janvier à août 1983, soit, dans un milieu qui nous était jusque-là totalement inconnu, huit mois seulement pour assembler la documentation, la traiter et rédiger ce rapport. On comprend donc aisément toutes les difficultés inhérentes à une telle entreprise. C'est ce qui explique pourquoi certains points n'ont pu être approfondis comme nous l'aurions souhaité. Mais le but de ce travail aura été atteint s'il a aidé tant soit peu à la compréhension de ce qui se passe aujourd'hui dans le centre de la ville de Lomé.

Partout où nous sommes allés dans la quête de l'information, nous avons toujours trouvé une compréhension sans faille, aussi bien au niveau des responsables des services techniques de la ville qu'auprès des personnes privées avec lesquelles nous avons eu à discuter. Que chacun trouve ici l'expression de notre profonde gratitude.

## INTRODUCTION

### Présentation de la ville de Lomé

Lomé, la capitale du Togo, est bâtie sur la côte, à la frontière de l'actuel Ghana. Son site est celui d'un cordon littoral sableux, bas, rectiligne, bordé du côté du continent par des lagunes plus ou moins étendues ou asséchées.

A l'instar des autres grandes villes africaines, Lomé connaît un taux de croissance élevé, qui lui donne aujourd'hui une population de 400 000 habitants. Rien cependant, à la fin du siècle dernier, ne pouvait laisser prévoir une croissance si rapide. Petit bourg commercial de 2 000 habitants en 1896, le développement de la future ville s'amorce lorsque, en 1897, l'administration allemande, qui craignait la proximité des Français déjà installés au Dahomey, décida du transfert de la capitale du Togo d'Aného à Lomé.

Dès lors, les principaux éléments de l'armature urbaine sont très rapidement mis en place. En 1898, un plan d'urbanisme fixe les grandes lignes de Lomé. Il s'articule autour d'un quartier administratif à l'ouest, qui reçoit alors les services de l'administration coloniale, et d'un quartier commercial à l'est, l'ancienne ville qui avait déjà accueilli nombre de maisons de commerce coloniales, la ligne du chemin de fer en constituant une nette démarcation.

Deux années plus tard, en 1900, la réalisation d'un wharf favorise la pose de trois lignes de chemin de fer qui pénètrent l'intérieur du pays. Lomé obtient ici le quasi-monopole des échanges avec l'extérieur. Les entrepôts s'y multiplient.

A la veille de la première guerre mondiale, la ville a tracé son premier plan de lotissement. Les missionnaires catholiques et protestants se sont installés et les maisons de commerce continuent de s'accroître. Le front d'urbanisation ne

cesse d'avancer avec la création de nouveaux quartiers le long des grands axes de communication, à l'intérieur du futur "Boulevard circulaire", qui n'existe encore que sur le papier.

Après la défaite des Allemands en 1914, l'entre-deux-guerres est marqué par le rattachement de la partie est du Togo à l'empire colonial français. A cette période correspond une relative lenteur du développement urbain, malgré la mise en oeuvre par l'administration française d'une politique d'urbanisation dans le cadre des mesures générales aux territoires d'Outre-Mer.

En 1921, la population de Lomé est estimée à 6 444 habitants. Elle est essentiellement composée d'Ewé, dont les ancêtres (provenant de l'exode de Notsé au XVIII<sup>e</sup> siècle) furent les premiers occupants de la ville, et surtout de Mina, originaires de la région d'Aného, l'ancienne capitale du pays. On y trouve également des étrangers : Européens, Libano-Syriens et des Africains originaires des contrées voisines, attirés surtout par le développement du commerce naissant.

Après 1945, la croissance urbaine s'accélère. On assiste, au-delà du Boulevard circulaire, à la formation de nouveaux quartiers intervenue à la faveur de l'aménagement des axes qui prolongent le centre. La ville rejoint ainsi le village traditionnel de Bè. L'urbanisation gagne la partie ouest de la ville : les quartiers de Kodjoviakopé et de Nyékonakpoé vont s'adosser à la frontière Togo-Ghana. A l'intérieur du périmètre déjà urbanisé, les poches vides qui subsistaient çà et là se remplissent rapidement.

La population urbaine ne cesse de s'accroître : de 1921 à 1959, le nombre d'habitants de Lomé a été multiplié par 11, passant ainsi à 73 600 habitants pour la seule commune.

Dès avant l'Indépendance, la ville s'étale dans toutes les directions. La lagune, qui a été remblayée en certains endroits, est franchie. Le plateau de Tokoin reçoit de grands équipements collectifs, tels que le centre hospitalier, un lycée et des collèges, un camp militaire, l'aéroport, etc. Juste à côté, de nouveaux quartiers se mettent aussitôt en place.

Dans la partie est de la ville, la construction, en 1964-67, du port autonome, fait aussi apparaître d'autres quartiers nouveaux qui remplissent rapidement le vide entre Bè et la zone portuaire et industrielle.

Le dynamisme spatial de Lomé en cette période est étonnant : en 1969-1970, sa superficie représentait moins de 2 000 hectares. La ville de 1981 en compte trois fois plus, soit 6 000 hectares.

La population urbaine a suivi le même mouvement ascensionnel. De 85 000 habitants en 1959, elle a atteint 186 000 habitants en 1970. Le recensement de 1981 comptabilise 369 926 habitants pour la seule commune de Lomé, tandis que l'ensemble de l'agglomération doit en compter quelque 390 000. Cela représente un taux de croissance de 6,5 % l'an. Ainsi, Lomé, à elle seule, renferme-t-elle actuellement 13,5 % de la population totale du Togo.

C'est dans ce cadre, dont nous venons d'esquisser quelques traits généraux, que se situe notre étude.

\*

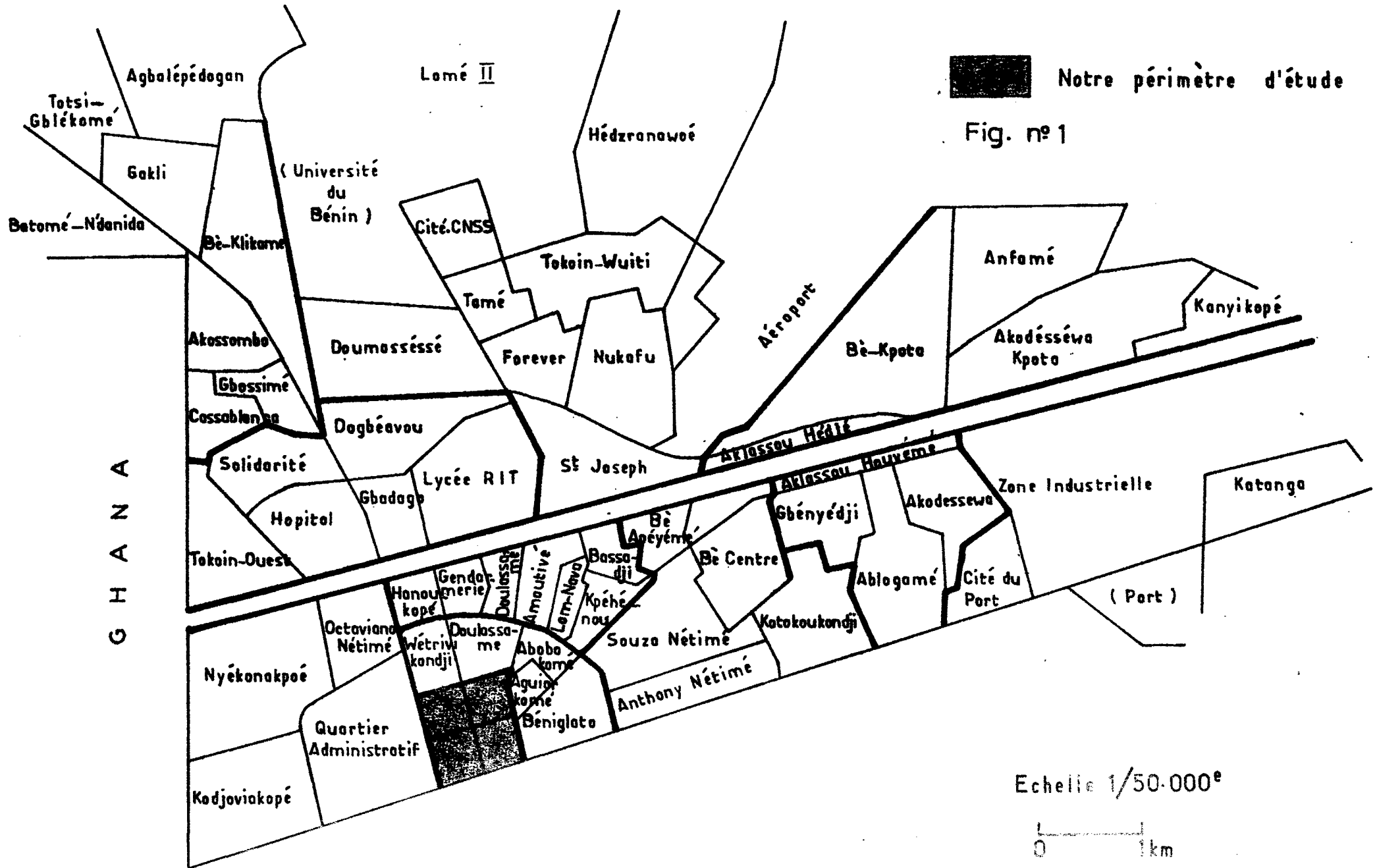
\*      \*

Le centre-ville de Lomé (Fig. 1) constitue le noyau originel de la capitale togolaise. Il comprend quatre quartiers (1). Il est délimité au nord par l'avenue du 24 Janvier, au sud par le boulevard de la République (qui longe la mer), à l'est par la rue de la Mission et la rue d'Amoutivé, à l'ouest par le chemin de fer. Il couvre une superficie de 75 hectares, soit environ 1 % de l'espace loméen. Tel qu'il est défini, le centre-ville correspond à la presque totalité de l'espace déjà urbanisé en 1914 (2). C'est aujourd'hui le secteur des affaires, le lieu où se déroule une grande partie de la vie quotidienne de milliers de citoyens (Fig. n° 2).

(1) Ceux-ci ne sont pas fixés officiellement. Les découpages employés ici le sont pour leur commodité d'usage.

(2) Il débordait légèrement à l'est de la rue de la Mission et au nord de l'avenue du 24 Janvier, se densifiant un peu plus au carrefour 24 Janvier/Amoutivé.

# LOME



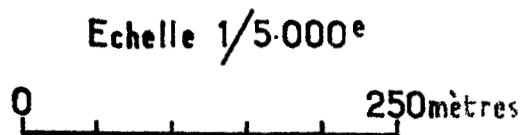
G H A N A

# LES QUATRE QUARTIERS DU CENTRE-VILLE

Fig. n° 2



OCEAN ATLANTIQUE





Le voyageur qui aborderait cette cité par la mer aurait du mal à s'imaginer qu'au delà des entrepôts qui en constituent la façade maritime et qui tournent résolument le dos à la mer, se mène, de par ses activités, une des vies les plus grouillantes de la côte ouest-africaine, dans un cadre qui se caractérise autant par la discontinuité de son espace que par l'ancienneté et la disparité de son bâti.

Aussitôt après le rempart des entrepôts, le centre-ville se laisse découvrir. La première rue parallèle à la mer est la rue du Commerce, la bien nommée. Elle constitue, avec la suivante (la rue du Maréchal Foch), le siège des principaux établissements bancaires du pays, du commerce de gros et de luxe, de bureaux des compagnies aériennes et de nombreux services divers. C'est en cet endroit que s'établirent les compagnies de commerce coloniales. Le bâti se distingue par un cachet architectural résolument moderne, où dominent les constructions à étages.

Plus loin, vers le centre et le nord, nous voici dans un contexte tout à fait différent. Les rues, traçant un quadrillage grossier, s'enfoncent insensiblement à travers les quartiers. Elles ont perdu pour la plupart leur asphalte et sont parsemées de nids de poule. Le trottoir devant les maisons est occupé par des étals de toutes sortes, mais bien rangés pour mieux attirer l'oeil du client. L'habitat se distingue par son homogénéité. Très répandu sur la côte, ce style a été introduit vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle par des familles venues du Brésil. Assez harmonieux, il correspond au type "Porto-Novo", qu'affectionnaient particulièrement les Africains vers les années 1920-1930 (1). Les demeures, basses (mais parfois à étage), avec toitures en tôles à quatre pans, sont généralement de couleurs claires, avec des contreforts plus sombres. Les îlots restent cependant fortement mélangés. On y relève l'imbrication d'activités diverses. Cette partie de la ville s'est constituée avant 1914. En 1896 déjà, elle était occupée sur plus de la moitié de sa surface.

---

(1) Archives du Togo, 2 G 2 "Correspondances et textes a/s permis de construire, 1931".

Vers le Grand-marché, à l'est, l'animation grandit, particulièrement en milieu de journée. Les petites échoppes et les étalages s'échelonnent de tous côtés. Des flâneurs déambulent paisiblement aux abords des trottoirs. Quelques passants traversent la rue dans un flot de voitures. Une atmosphère diffuse de grouillement se dégage de cette ambiance pittoresque. Les boutiques de Libano-Syriens, bien entretenues, regorgeant de différentes marchandises, sont rangées à la périphérie des flots. Leurs installations, du type "non-dissocié", groupent le local professionnel au rez-de-chaussée et le logement à l'étage. En fin d'après-midi, vers 19 heures, les lumières s'allument. La ville retrouve peu à peu un visage plus paisible, celui des soirées et des dimanches. Et tout ce petit monde s'en retourne à la maison.

Le milieu humain présente des caractéristiques originales, qui entrent parfaitement dans la compréhension de ce qui précède.

Au terme du recensement exhaustif de la population togolaise effectué en 1970 (1), les résultats suivants ont été obtenus :

Tableau n° 1

	Ville	Centre
Population totale	192 745 hab.	9 900 hab.
Structure par sexe	92 H / 100 F	50 H / 100 F
Age moyen des chefs de ménage	38,1 ans	44,2 ans
Chefs de ménage nés sur place	29,1 %	63 %
Taille moyenne des ménages	5,3	4,7

Une analyse plus fine de ces résultats permet de dégager les constatations suivantes :

(1) Un recensement exhaustif de la population togolaise a été effectué en 1981 ; mais les résultats détaillés ne sont pas encore disponibles. Notons cependant que notre centre-ville a perdu de la population : de 9 900 habitants en 1970, il est passé à 7 800 en 1981. Chiffres par quartiers extraits de Yves MARGUERAT : "La population des villes du Togo en 1970 ; Lomé et ses quartiers", ORSTOM, Lomé, 1981, 53 p. multig.

- le centre-ville se distingue par l'âge élevé des habitants. Les chefs de ménage âgés de 60 ans et plus y sont fortement représentés (17,6 % du total). Avec 6 % des chefs de ménage de Lomé, le centre-ville rassemble également 9 % des quadragénaires et quinquagénaires, 10 % des sexagénaires, 16 % de ceux qui ont plus de 70 ans et seulement 4 % des moins de 40 ans ;

- le peuplement est à dominante mina : 40 % ;

- si l'on prend les adultes à partir de 16 ans, l'écart du rapport de masculinité (50 hommes pour 100 femmes) se creuse : il tombe à 41 hommes pour 100 femmes. Si l'on se limite aux seuls chefs de ménage, la proportion de femmes est tout à fait remarquable : 47 hommes pour 100 femmes ;

- l'examen de la situation professionnelle révèle que la majorité des habitants se consacre au commerce : 46 % des chefs de ménage. Parmi ceux qui s'adonnent à cette activité, les femmes dominent nettement : elles constituent 69 % des commerçants.

Les questions suivantes surgissent d'elles-mêmes : comment cohabitent le commerce et la résidence dans le centre-ville ? Comment ce noyau primitif s'est-il modifié dans le foncier et le bâti ?

Ainsi traiterons-nous, dans une première partie, de la question foncière et de son évolution. Il s'agira d'éclairer, par une approche historique, les mutations foncières et les différents enjeux et stratégies qui les ont sous-tendues.

La deuxième partie sera consacrée à l'examen de l'évolution de la structure urbaine actuelle et des différents rôles qu'on semble aujourd'hui vouloir lui faire jouer.

## Première partie

### LA SITUATION FONCIERE AU CENTRE-VILLE

#### INTRODUCTION

Le centre-ville de Lomé est actuellement formé de 600 parcelles (1), de forme en général rectangulaire, adaptée au réseau des rues : on ne trouve pratiquement pas de traces d'un parcellaire rural préexistant (Fig. n°3). Au terme de notre étude, nous avons pu en recenser 392 qui font l'objet d'un titre foncier distinct. Ce sont ces 392 titres fonciers que nous avons dépouillés et analysés. Soit donc 65,3 % de l'ensemble des parcelles.

L'examen de la trame foncière à partir de l'état des lieux actuel amène à constater la division entre quatre zones dans l'espace urbain :

- du bord de la mer jusqu'à la rue de Grand-Marché. Cette zone est, rappelons-le, le siège des grandes compagnies commerciales, des banques, du commerce de gros et de luxe. Les parcelles y sont généralement de très grande taille : 2 150 mètres carrés en moyenne. Mais, paradoxalement, on y observe une relative faiblesse des emprises commerciales, qui, ayant reculé par rapport à 1914, ne s'étendent plus maintenant que sur une douzaine de parcelles, toutes situées entre la mer et la rue du Grand-Marché (celles situées autrefois plus au nord ont été vendues à des personnes privées). On remarque également dans ce secteur la présence de quelques Libanais<sup>(2)</sup> et Indiens. Les lots qu'ils y détiennent sont en nombre très faible : quatre seulement si l'on se fie aux titres fonciers de la ville, mais fort bien localisés aux abords immédiats du Grand-Marché. Ces commerçants étrangers sont en fait bien plus nombreux : c'est qu'ils ont surtout contracté des baux. 8 seulement sont déclarés dans les formes légales, constituant ainsi 12 % de ceux officiellement enregistrés. On remarquera

---

(1) Il n'est pas toujours possible, là où il n'y a pas de titres fonciers, d'être absolument sûr des limites.

(2) Ils ont parfois pris aujourd'hui la nationalité togolaise.

# TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PAR ILOT

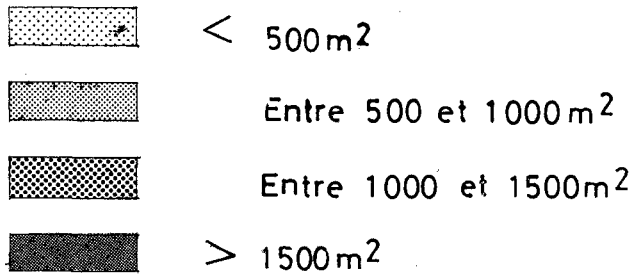
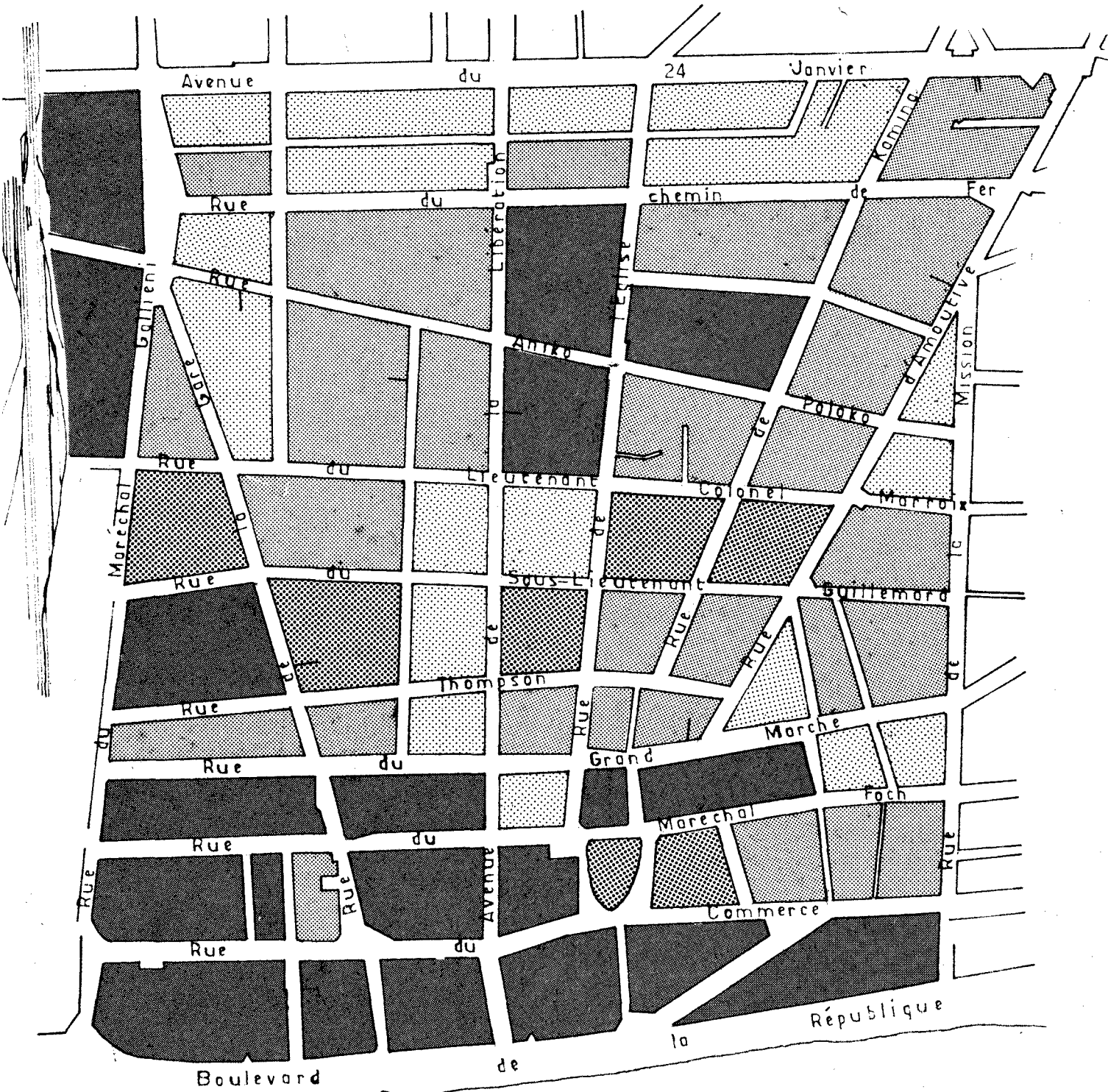


Fig. n°3



OCEAN ATLANTIQUE

Echelle 1/5000<sup>e</sup>



# LE PARCELLAIRE DU CENTRE-VILLE

Fig. n° 4



ECHELLE : 1/5000<sup>e</sup>

0 250 mètres

au passage combien la pratique du bail échappe en grande partie au contrôle de l'Etat ;

- de la rue du Grand-Marché à la rue du Lieutenant-Colonel Marroix. C'était la limite nord de la ville en 1896. Cette partie de l'espace urbain est typiquement résidentielle, même si l'on relève beaucoup de commerces le long des grands axes. C'est là où résident la plupart des grands propriétaires, vieilles familles de la bourgeoisie côtière qui ont fait l'essentiel du jeu foncier dans le centre de la ville. Mais si les terrains qu'ils ont cédés à titre de vente sont importants en nombre, ils le sont moins en superficie. Les parcelles qu'ils occupent sont de grande taille, comme en bordure de mer, et souvent regroupées : la superficie moyenne des lots observée ici est de 853 mètres carrés ;

- de la rue du Lieutenant-Colonel Marroix à la rue du Chemin de fer. En dehors des implantations scolaires ecclésiastiques qui ont une très forte emprise au sol, cette zone est essentiellement caractérisée par les dimensions réduites des parcelles. Elle s'est constituée après le transfert de la capitale du pays d'Aného à Lomé en 1897. Mais le morcellement de ses parcelles, initialement vastes, s'est fait surtout après l'époque allemande. Néanmoins, l'importance des équipements religieux explique, si on détermine la taille moyenne des lots, qu'on obtient un chiffre élevé : 1 377 mètres carrés ; si on n'en tient pas compte, on aboutit à une moyenne de 586 mètres carrés ;

- de la rue du Chemin de fer à l'avenue du 24 Janvier. Le lotissement de cette frange nord du centre-ville a été effectué peu avant le départ des Allemands pour répondre aux besoins nouveaux en espace engendrés par l'augmentation régulière de la population urbaine. C'est certainement la raison pour laquelle les parcelles y ont été conçues précocement comme de plus petite taille que dans le reste du centre-ville. Leur superficie moyenne, si l'on exclut une unique grande parcelle (le long du chemin de fer), tombe à 523 mètres carrés.

En 1914, au moment de l'implantation française au Togo, la totalité de l'espace était appropriée : tous les lots étaient

inscrits au "Grundbuch", le livre foncier allemand. A cette époque, ces lots étaient au nombre de 516. Ils ont cependant connu par la suite diverses fortunes. Si, en effet, certains d'entre eux sont restés stables, beaucoup ont enregistré soit une diminution, soit une augmentation de superficie, à l'occasion d'un morcellement ou d'une fusion avec d'autres titres de propriété.

L'administration française, une fois installée, a voulu imposer sa réglementation dans la situation foncière. C'est ainsi qu'elle a adopté le décret du 23 décembre 1922, rendant applicable au Togo les dispositions du décret du 24 juillet 1906, réglant par là-même l'immatriculation des biens déjà inscrits au "Grundbuch". Ce décret du 24 juillet 1906 est une adaptation aux territoires français d'AOF du "Torrens Act" pour consolider les droits que l'individu a acquis sur les terres par héritage ou mise en valeur (1).

L'immatriculation selon la nouvelle réglementation correspondait en fait, pour ceux qui ont éprouvé le besoin de l'accomplir, à une stratégie : soit qu'ils voulussent contracter un prêt, mettre leur terrain en hypothèque ou tout simplement le céder à titre de vente. Les propriétaires qui n'avaient pas ces préoccupations n'ont pas ressenti sa nécessité, étant donné que les deux formes de propriété étaient équivalentes dans la pratique, puisque les droits légitimement acquis à l'époque allemande sont respectés : les propriétaires d'immeubles inscrits au "Grundbuch", ainsi que les détenteurs de droits réels inscrits (Brief hypothek, Buch hypothek, Sicher hypothek) bénéficient des dispositions transitoires qui leur permettent de sauvegarder leurs droits (2). C'est ce qui explique que cet espace anciennement et totalement approprié selon le droit moderne ne soit qu'aux deux-tiers enregistré selon les procédures officielles.

Pour les besoins de cette étude, nous limiterons notre analyse aux titres fonciers, qui représentent un échantillonnage

---

(1) CORNEVIN (R.), 1962, p. 239. Signalons que le "Torrens Act", d'origine australienne, est un système très souple de concession des sols par l'administration, avec exigence, de la part de l'acquéreur, d'un minimum d'investissement.

(2) CORNEVIN (R.), op. cit. p. 239.



suffisamment représentatif. Inégalement toutefois (Fig. n° 5) : si la plupart des flots du Sud sont totalement immatriculés, et ceux du Nord au trois-quarts, le centre géométrique de la zone, curieusement, l'est beaucoup moins - voire même, dans un cas, pas du tout. Nous interpréterons cette absence d'immatriculation comme le signe d'une grande stabilité, car c'est souvent la mise en vente d'un terrain qui a provoqué ce recours aux formes légales (1). Ainsi, nous traiterons tour à tour les modes d'acquisition des terrains et les mutations foncières en ce qui concerne les échanges, les baux, les hypothèques, ainsi que le rôle de l'Etat dans le système de promotion foncière. Mais il convient avant tout de faire une rétrospective à partir de 1896 jusqu'en 1914, date de l'installation française au Togo.

## I - UN ESPACE ANCIENNEMENT OCCUPE

L'ancienneté de l'occupation du sol est tout à fait remarquable. Cette occupation correspond, pour l'essentiel, à la décennie 1890-1900, au cours de laquelle Lomé a été promue capitale. A la même période, en 1892, on y notait une vie urbaine, embryonnaire certes, mais déjà propre à susciter une attirance de par les activités commerciales qui avaient commencé à y prendre corps. En dehors de la présence des missionnaires, on dénombre quatorze comptoirs commerciaux en bordure de mer (2). La colonisation, par le transfert de la capitale d'Aného à Lomé, n'a donc fait que précipiter une situation de fait, le développement de la ville.

Ces premières installations sont surtout le fait des vieilles familles de la bourgeoisie côtière. Ayant été très tôt en contact avec les Européens, elles ont constitué dès le départ une aristocratie foncière très puissante qui détenait de vastes étendues de sol urbain et péri-urbain (plantations de cocotiers), en plus de leurs activités commerciales.

Un plan cadastral établi par les Allemands en 1896, le plus ancien que nous ayons pu retrouver, présente l'aspect d'une

- 
- (1) Nous avons tout de même repéré une parcelle qui a été vendue sans titre... à l'un des notaires de la ville ! Interrogé, il nous a répondu en riant qu'il passait son temps à faire des titres foncières pour les autres et n'avait pas eu le loisir de s'occuper du sien.
- (2) MULLER (K.), 1968, p. 38, citant un passage d'une lettre de 1892 du R.P. Schaffer, premier missionnaire débarqué à Lomé.

# PROPORTION DE PARCELLES DOTÉES D'UN TITRE FONCIER

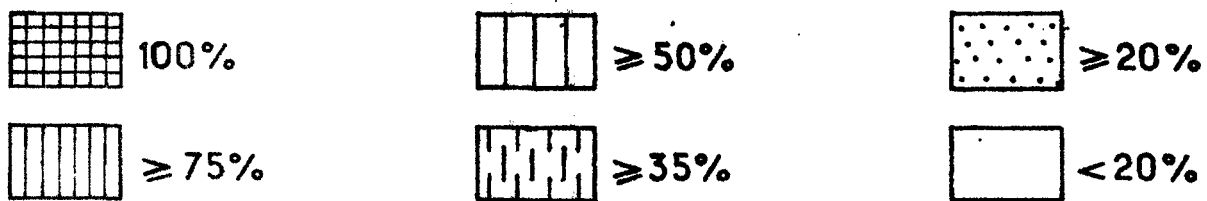
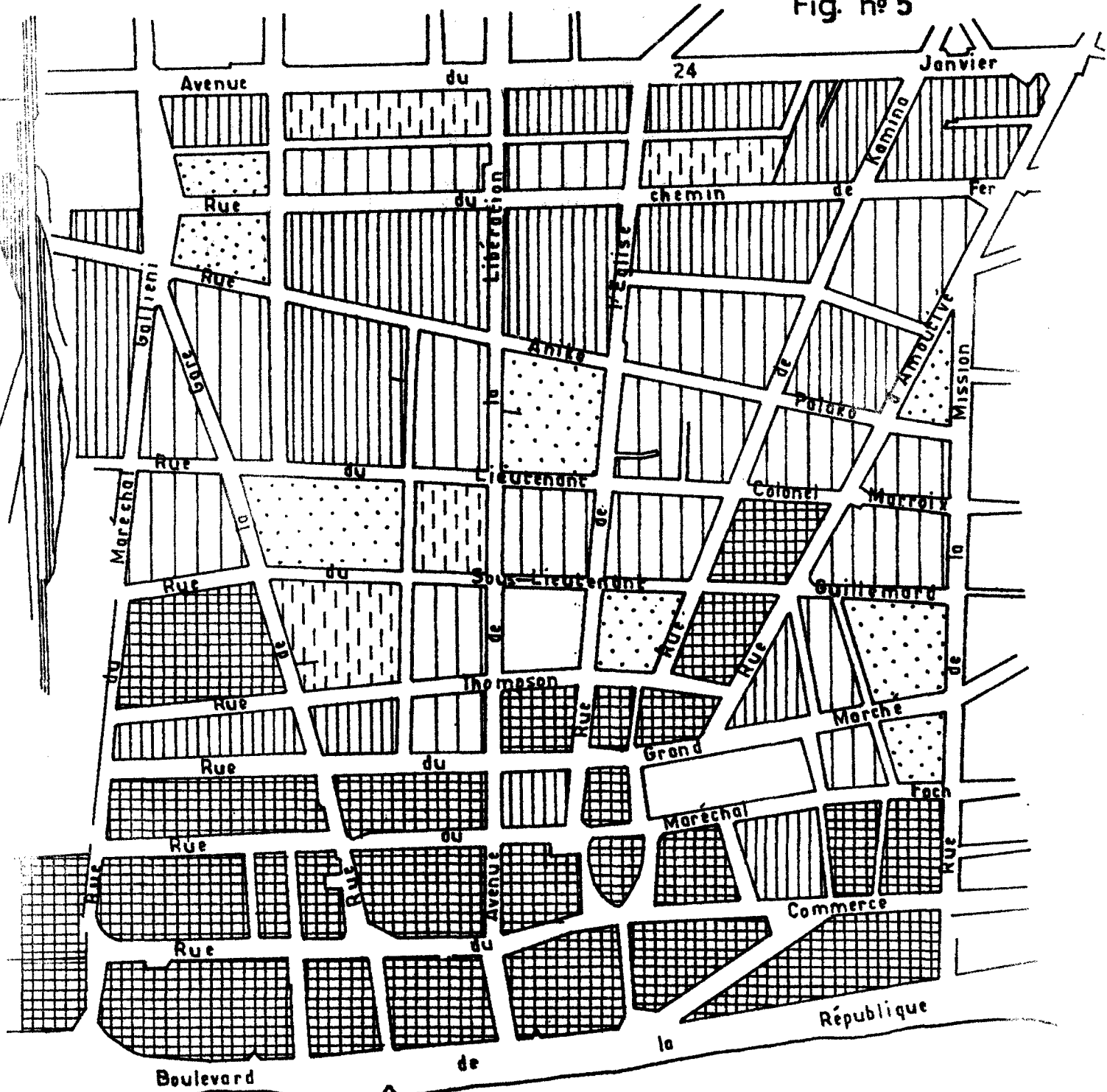


Fig. n° 5



Echelle 1/5.000<sup>e</sup>

OCEAN ATLANTIQUE



ville qui tourne le dos à la mer. Le centre est occupé sur toute la moitié sud jusqu'à l'actuelle rue du Lieutenant-Colonel Marroix. On y avait enregistré 171 lots nettement délimités.

L'institution du "Grundbuch", le livre foncier allemand, a permis de légaliser ces premières appropriations individuelles du sol. Dès 1888, les Allemands envisagent l'ouverture de ce livre foncier, mais il faudra attendre une ordonnance impériale du 21 novembre 1902 pour qu'il soit effectivement institué (1).

Sur l'origine des premiers occupants, on relève une grande diversité. La consultation du livre foncier de Lomé révèle, en fonction des patronymes, une répartition originelle des familles assez diversifiée. Une vingtaine des plus anciens propriétaires sont des Ahoulan de la toute proche côte occidentale, alors sous tutelle anglaise depuis 1850 : 4 viennent de Denu, 8 d'Adafianu, 3 d'Adina et 5 de Kéta, capitale économique de la région (Fig. n° 6). L'autre source est le pays mina, actuellement togolais : Aného (8 noms), Agbodrafo (3), Glidji (3), ou béninois : Agoué (6), Ouidah (1). Mais on retrouve aussi quelques noms d'authentiques autochtones, habitants du village d'Anoutivé, sur l'autre flanc du cordon littoral : ce sont les familles Adjallé, Agegee et Soga - qui possédaient le sol de l'actuelle Lomé, mais n'y résidaient pas.

Le premier occupant du bord de mer fut un nommé Woolams, un natif de Sierra Léone, qui, sur sa demande, fut autorisé par le chef Adjallé Dadze à s'y installer. On ne retrouve à présent son nom nulle part. Quelque temps après, un nommé Kudawoo vint s'installer aussi à la plage et son exemple fut suivi par Anthony, Edjane, Homawoo, Ocloo, Akolatse, Tasekloé, Vint aussi se joindre à eux Toffa, puis ce fut Octaviano Olympio qui vint comme gérant de la maison Swanzy (2). Ce sont tous là des noms qu'on rencontre encore assez fréquemment aujourd'hui.

L'observation du plan de 1896 et de la liste des premiers propriétaires établie par les Allemands montre que :

---

(1) CORNEVIN (R.), op. cit., pp. 173-174.

(2) KWUAKUME (H.), 1948, pp. 33-34.

# LIEUX D'ORIGINE DES PREMIERS OCCUPANTS DU BORD DE MER

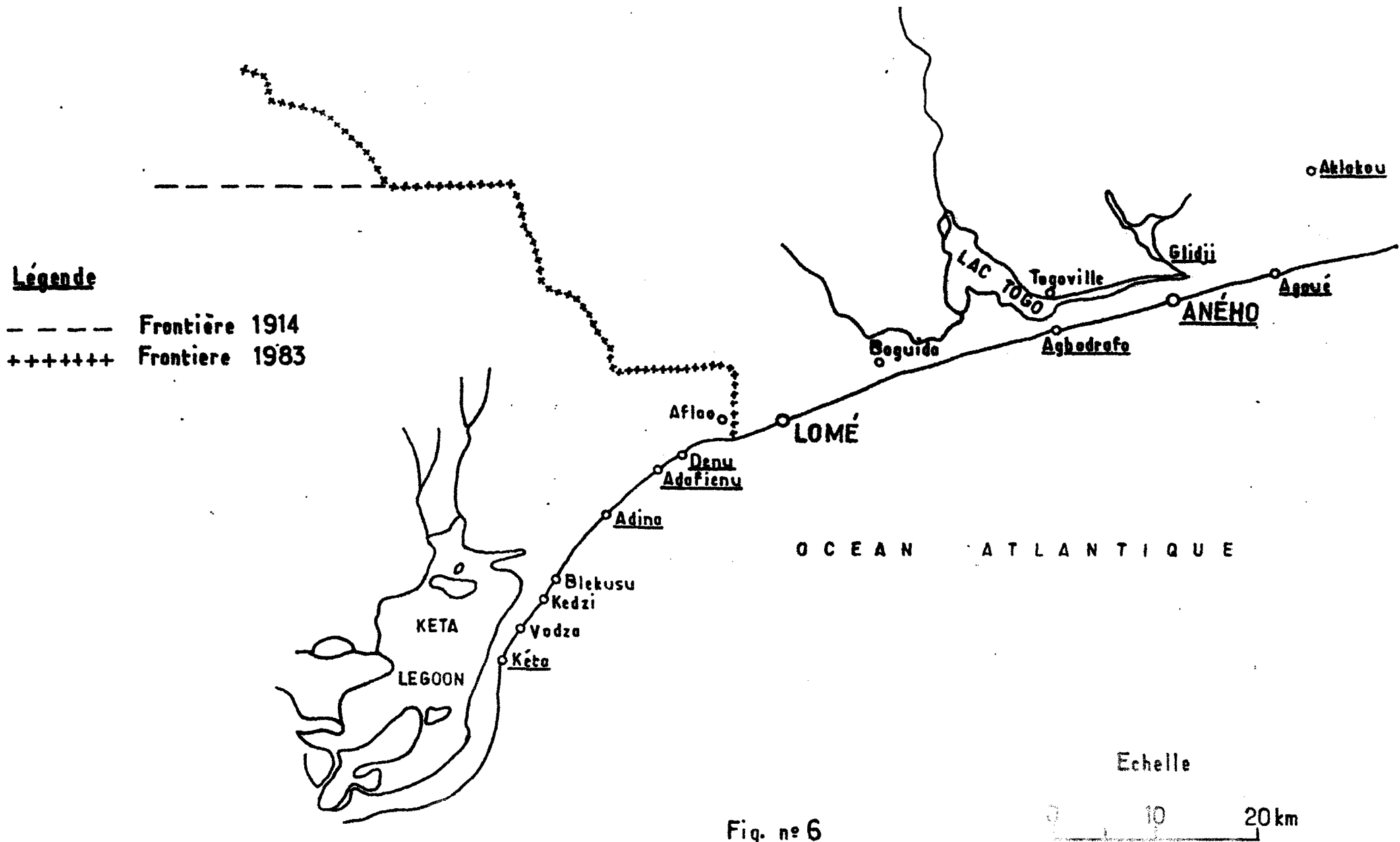


Fig. n° 6

- les Européens possédaient déjà 36 parcelles et en avaient loué 7. Ce qui fait un total de 43 parcelles sous leur mainmise, soit 26 % des lots à ce moment-là. La répartition de ces 36 parcelles se présentait ainsi : une parcelle sans destination précise, 6 occupées par des réserves et cimetières, 3 qui abritaient des missions catholiques et protestantes et 26 réellement utilisées pour des activités de commerce et de résidence. Ces lots étaient pour la majeure partie situés en bordure de mer ou au moins dans les trois premières rues vers le nord ;

- les terrains occupés par les Africains, propriétaires, Ahoulan, Mina et autochtones confondus, étaient dispersés dans le reste de la ville. Sur l'ensemble des lots détenus par les Africains (il s'agit des terrains bâtis ou non bâtis et des réserves périphériques), il a été identifié 66 propriétaires (1) dont :

40	possèdent	1 lot
11	"	2 lots
9	"	3 "
1	"	4 "
5	"	5 "
1	"	8 "
1	"	10 lots.

Parmi ceux-là, les quatre plus importants propriétaires détenaient 32 parcelles, soit 19,8 % des lots réellement utilisés pour le commerce ou la résidence. Les dix premiers propriétaires, à eux seuls, avaient 59 lots entre leurs mains, soit 36,6 % du même ensemble. Il est, à vrai dire, frappant de constater cette forte concentration. On verra plus loin ce qu'il en est à l'heure actuelle.

Si, pour certaines personnes ou familles, les parcelles qu'elles avaient acquises à cette époque restent toujours leurs propriétés, on a assisté par contre, depuis l'entrée en vigueur de la législation française, à un certain nombre de transactions immobilières, selon différents modes d'acquisition. Qu'en est-il au juste ?

---

(1) Avec quelques risques d'erreurs d'identification.

## II - LES MODES D'ACQUISITION DES TERRAINS

### 1- Quelques remarques épistémologiques

Traiter de la question foncière en Afrique et de son mode d'appropriation sans faire allusion un tant soit peu à la conception de la terre dans les sociétés traditionnelles ferait occulter bien des aspects qui pèsent sur la situation foncière actuelle.

La terre, on l'a souvent répété, revêt en Afrique une importance toute particulière. Dans les croyances traditionnelles, la terre se présente comme un bien sacré (1). Cette sacralisation tient au fait qu'on lui octroie généralement une dimension mystico-religieuse. La terre constitue en particulier un trait d'union entre le monde des vivants et celui des morts. C'est, en outre, sur elle que s'organise la vie politique et juridique des hommes qui l'occupent. En tant que telle, elle est inaliénable, et conçue comme un bien collectif. Son mode de gestion relève d'une collectivité dont le membre le plus âgé est chargé de la gérance. Chaque individu qui se voit attribuer une parcelle est tenu d'en user conformément aux intérêts supérieurs de la collectivité. Toutefois nul ne reste sans terre.

Le fait colonial viendra modifier en grande partie les tenures foncières coutumières. En effet, l'introduction du droit foncier européen, en même temps qu'elle a bouleversé les structures préexistantes, a permis de légaliser les appropriations individuelles du sol, grave entorse aux principes de gestion collective. De la même manière, l'apparition de l'économie monétaire a transformé la valeur d'usage du sol en valeur marchande.

Le Togo colonial n'a pas échappé à la règle. Porte ouverte sur l'océan, Lomé, la capitale, est depuis longtemps le théâtre de fortes convoitises foncières. On distingue actuellement dans le centre de la ville plusieurs modes d'acquisition des terrains depuis la mise en place de la législation foncière française, mais pratiquement tous relèvent de la législation moderne.

---

(1) KOUASSIGAN (G.A.), 1966, pp. 111-112.

## 2- Les achats

### 2-1. Les achats par adjudication

Les ventes de terrain par adjudication au plus offrant ont porté sur tous les biens immobiliers qui appartenaient au Domaine public allemand ou à des firmes allemandes. Mis sous séquestre à la suite de la guerre de 1914, ces biens ont été vendus pour la plupart dans la période 1924-1926.

L'acte d'adjudication est accompagné d'un cahier des charges, qui fixe les clauses que la partie contractante est tenue de respecter sous peine de déchéance. Ces clauses sont les suivantes :

- le concessionnaire sera déchu de ses droits s'il n'a pas mis le terrain en valeur dans un délai de trois ans ;

- il ne pourra ni vendre, ni louer le terrain à un particulier ou à une société déjà installés au Togo au moment de l'adjudication pendant une durée de dix ans.

Au bout de ces dix années, le Commissaire de la République du Togo, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le décret du 11 août 1920 relatif au régime des terres domaniales, nomme une commission qui est chargée de vérifier si les termes du contrat ont été respectés ou non. Il émet ensuite son avis. Si cet avis est favorable, il est alors prononcé l'attribution à titre de concession définitive au bénéfice de l'acquéreur ; en même temps est levée la clause d'indisponibilité mentionnée sur le titre foncier. A partir de ce moment, l'acquéreur est libre de disposer de son terrain comme il l'entend,

Les terrains cédés ainsi par adjudication sont au nombre de 30. Leurs superficies se répartissent en :

- Domaine allemand : 6 hectares 40 ares
- Firmes allemandes : 1 hectare 27 ares

L'ensemble des superficies des terrains qui relevaient des Allemands se chiffre donc à 7 hectares 67 ares. Cela

représente 10,2 % de la superficie totale du centre-ville. Ces terrains se trouvent pour la plupart dans le secteur le plus actif du point de vue du commerce, c'est-à-dire entre la mer et la rue du Grand-Marché (5 hectares 71 ares, soit 75 % de la superficie de ces terrains) ; il s'agit de l'essentiel de la propriété des compagnies commerciales (1). Il faut dire que cette forte concentration des biens allemands en cet endroit a été rendue possible grâce à des mesures prises dans un texte portant assainissement de la ville de Lomé en date du 8 décembre 1911 (2). Ce texte permettait aux Allemands de procéder systématiquement à l'acquisition auprès des autochtones des terrains situés entre la mer et la rue du Grand-Marché, soit par achat, soit par échange contre des lots situés dans d'autres parties de la ville. Il ne semble pas, cependant, en comparant avec la situation foncière en 1905-1906, que cette procédure ait été appliquée. Notons aussi la mise en vente, en 1926, à l'angle de la rue du Chemin de fer et de la rue d'Amou-tivé de six lots (issus d'un terrain domanial) à usage uniquement d'habitation.

Sont enfin vendus par adjudication les terrains qui ont été hypothéqués et dont les propriétaires ont passé outre les termes du contrat d'hypothèque. Si la personne bénéficiaire est autre que l'Etat, l'acte d'adjudication relève d'une décision judiciaire ; elle est alors prononcée soit par le tribunal de 1ère Instance de Lomé, soit par un officier de justice jusqu'à concurrence de la somme due et des taxes afférentes. Huit titres fonciers ont été ainsi cédés.

## 2-2. Les achats sous seing privé

Ce sont les achats de particulier à particulier. Ce mode d'acquisition échappe, dans une première phase, à tout contrôle de l'Etat. Ce n'est qu'au moment de l'immatriculation en vue du transfert de propriété qu'il entre dans le cadre des circuits officiels.

---

(1) Seules les firmes anglaises qui préexistaient à la guerre ont traversé celle-ci sans encombre. Aucune compagnie française n'était à Lomé en 1914 (alors qu'il y en avait en 1896).

(2) Archives du Togo, 2 G 1 ; "Assainissement de la ville de Lomé, Traduction du dossier allemand G 16 sur l'assainissement et l'urbanisation de la ville de Lomé, 1911".



Les achats sous seing privé constituent la pratique la plus courante. Cela peut étonner si l'on sait que les notaires ne manquent pas à Lomé. Cette situation tient d'un fait : elle permet d'amoindrir les taxes que l'acquéreur doit acquitter envers l'Etat. Ces taxes sont proportionnelles au prix d'achat du terrain, lequel n'est probablement jamais déclaré à sa valeur réelle. Toutefois, si le chiffre avancé paraît trop s'écarter de la réalité, la Conservation foncière fait alors procéder à une estimation de la valeur vénale du terrain, sur la base de laquelle on détermine le montant des frais à payer.

### 2-3. Les achats par acte notarié =====

Théoriquement, c'est par ce seul biais que les terrains immatriculés doivent être aliénés. Les textes législatifs et réglementaires en définissent les modalités. L'acte de vente, d'abord verbal, se concrétise ensuite auprès d'un notaire entre les deux parties contractantes. Par la suite, le notaire transmet le dossier au Bureau de l'Enregistrement pour consignation. Après cette opération, le dossier lui est retourné. Il l'envoie en dernier lieu à la Conservation foncière, qui, à son tour, l'instruit, en vertu des dispositions des plans d'urbanisme, et émet son avis sur la régularité de la vente. Si rien ne s'y oppose, la vente est accomplie et le terrain muté au nom du nouveau propriétaire (ce qui peut prendre plusieurs années).

Dans les différents types d'achat que nous venons de présenter, le vendeur peut, s'il le veut, exercer un droit dit de reméré. Cela veut dire qu'il se fixe un délai au cours duquel il peut racheter son terrain moyennant la restitution de son prix et le remboursement des taxes dont le preneur s'est déjà acquitté. A l'expiration de ce délai, la clause de reméré est radiée. Dans notre zone d'étude, le droit de reméré a été réservé sur deux titres fonciers ; mais cette clause, n'ayant jamais été exercée, a été frappée de déchéance au terme du délai prescrit.

### 3 - Les donations

Les propriétés qui résultent d'une donation, sont peu nombreuses. Il s'agit en fait des terrains dont le statut de la dernière occupation découle d'une donation. Ils représentent 3,6 % de l'ensemble des parcelles que compte notre zone (15 titres fonciers sur 392).

Les donations se font aussi bien à l'intérieur d'une même famille qu'en dehors ; 53 % des terrains ont été transmis par leur propriétaires à leurs héritiers potentiels ; pour les autres 47 %, on ne relève aucun lien de parenté apparent entre leurs propriétaires et les personnes à qui ils ont légué leurs terrains.

On constate par ailleurs que 87 % des donations portent sur des lots entiers, qui n'ont jamais connu de morcellement ; 2 titres fonciers seulement sur 15 ont été distraits de parcelles déjà existantes.

Il n'y a pas de secteur particulier où les donations sont plus localisées que dans d'autres parties du centre-ville. Tout au plus peut-on dire que les terrains situés en bordure de voie font moins l'objet de ce mode d'acquisition. Cela s'explique certainement par leur position privilégiée.

Dans certains cas, le donataire fait consigner dans le livre foncier, au moment de la transcription de l'acte, qu'il cède son bien entre vifs avec garantie de trouble et d'éviction pour parer à toute éventualité de tensions pouvant surgir ultérieurement. Il convient cependant de faire remarquer que cette procédure est source d'interminables conflits.

Il faut enfin souligner que l'approbation de la plus haute autorité administrative est nécessaire aussi bien pour les ventes de terrains, les donations que pour les échanges et les baux dont nous parlerons plus loin. Du temps de la colonisation, c'est le Commissaire de la République du Togo qui autorisait la transaction immobilière. Depuis l'Indépendance, cette fonction est dévolue au Président de la République.

#### 4 - Les héritages

Le nombre de terrains transmis officiellement par héritage à leurs propriétaires actuels s'élève à 95, soit 22,7 % de l'ensemble des titres fonciers (compte non tenu des parcelles transmises par héritage et aliénées par la suite). Mais dans bien des cas, on sait que le propriétaire est mort depuis longtemps et aucune mention n'en est faite dans les livres fonciers. On peut ajouter à cette rubrique la quasi totalité des 200 parcelles sans titre. Ce qui signifie que seule la moitié du centre-ville a fait l'objet de transaction depuis près de soixante-dix ans.

Les biens hérités sont répartis à parts égales entre les différents bénéficiaires, qu'il s'agisse d'hommes ou de femmes selon la coutume mina (prédominante), entre hommes seulement selon la coutume éwé.

Mais le caractère indivis de certains héritages constitue un obstacle au morcellement des lots. Face à ce dilemme, les propriétaires louent leurs terrains, ou bien s'y installent tout simplement. Sur les 95 titres fonciers que nous avons relevés, il ressort que 11 proviennent de morcellements (soit 44 % du total des morcellements), puis partagés entre les héritiers ; 16 ont été octroyés à titre de bail ; 68 sont occupés par les héritiers eux-mêmes. Parfois aussi on distrait un ou deux lots du terrain reçu en héritage, qu'on destine à la vente ; le surplus de la parcelle reste entre les mains des héritiers (nous avons noté 4 titres fonciers qui ont connu ce sort).

Si un propriétaire n'a pas de descendants directs, il peut désigner une ou plusieurs personnes de son choix à qui il lègue ses biens après sa mort. Un seul terrain a été transmis de la sorte par héritage. Il a d'ailleurs fait l'objet de vives controverses : l'héritier désigné, époux (et d'ailleurs cousin) de la légataire a été attaqué en justice par d'autres prétendants au bien. Selon ces derniers, il aurait profité du fait que la légataire était analphabète : il l'aurait ainsi conduite chez un notaire pour faire établir un testament en bonne et due

forme, au terme duquel il était considéré comme le seul héritier du terrain. La justice n'ayant pu trancher, l'affaire a été portée à l'arbitrage du Président de la République, lequel a tranché en faveur d'un partage équitable du titre foncier entre les deux parties en conflit,

#### 5 - Les échanges

Les échanges sont entendus ici dans le sens restrictif du terme (don d'un terrain contre un autre terrain). Ils ne portent que sur 10 parcelles, soit 2,5 % des titres fonciers. Ils représentent donc un pourcentage très faible sur l'ensemble des modes d'acquisition. Ils se font parfois avec soulte ; une partie verse alors à l'autre une somme d'argent en vue de compléter la différence des valeurs échangées.

On remarque par ailleurs que 8 des échanges ont été effectués sur des lots situés dans la même zone ; seuls les 2 restants ont porté sur des terrains localisés dans des quartiers différents. Mais, quoi qu'il en soit, la raison de l'échange n'est jamais officiellement invoquée. Toutefois, les échanges effectués par les missions religieuses découlent d'une stratégie foncière évidente : c'est toujours en vue d'agrandir des propriétés d'un seul tenant pour installer des établissements scolaires qui exigent de vastes superficies. La superficie totale de l'immeuble objet de la transaction ne change donc pas.

#### 6 - Les dations en paiement

Ce type d'acquisition ne concerne que deux terrains du centre-ville. Il consiste à éteindre une obligation suivant laquelle un débiteur fournit à son créancier une prestation différente de celle primitivement retenue. Parmi les deux dations en paiement que nous avons relevées, l'une porte un lot entier, tandis que la deuxième touche une parcelle distraite d'un titre foncier déjà créé.

Dans les divers modes d'acquisition ci-dessus exposés, si une transaction est entachée d'irrégularité, il est apposé sur l'immeuble objet de ladite transaction la mention "prénotation", conformément à l'article 135 du décret de 1906. L'inscription de cette mention est ordonnée par le tribunal de 1ère Instance de Lomé, qui doit d'abord être saisi par la partie plaignante. La prénotation sursoit à toute opération ultérieure sur le titre foncier jusqu'à ce que le litige connaisse un aboutissement. Il y a eu cinq cas d'inscription de prénotation dans notre périmètre ; quatre d'entre eux ont été radiés ; le cinquième, qui date de 1976, n'a pas toujours été levé.

### III - LES MUTATIONS FONCIERES

#### 1- Le centre-ville connaît une relative stabilité

Un des traits caractéristiques de la situation foncière au centre-ville, c'est donc une étonnante permanence de l'installation. La moitié des parcelles n'a pas changé de propriétaire (si ce n'est par héritage) depuis 1914, 224 seulement (57 % des titres fonciers, mais 37 % du total des parcelles) ont fait l'objet de ventes, une fois ou plusieurs fois.

Tableau n° 2

Titres fonciers ayant été vendus une ou plusieurs fois (échanges, adjudications, dations).

Années	1ère aliénation	2ème aliénation	3ème aliénation	4ème aliénation	Total	%
1914-1920	12				12	5,4 %
1920-1929	55	7			62	27,6 %
1930-1939	27	9	4		40	17,8 %
1940-1949	28	10	1		39	17,4 %
1950-1959	17	8	1	2	28	12,5 %
1960-1969	12	8	3	1	24	10,7 %
1970-1979	11	3	-	2	16	7,2 %
1980 et +	-	1	1	1	3	1,4 %
<b>Total</b>	<b>162</b>	<b>46</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>224</b>	<b>100</b>
<b>%</b>	<b>72,3 %</b>	<b>20,6 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>2,7 %</b>	<b>100 %</b>	<b>%</b>

De la lecture de ce tableau, il ressort que le centre-ville a connu très peu de transactions immobilières. C'est une chose stupéfiante si l'on considère le rôle de plaque tournante qu'il joue dans la ville : l'importance et la diversité des services qu'il dispense sont des éléments favorables à une rotation régulière du sol. Les terrains n'ayant jamais été vendus depuis 1914 constituent 42,8 % de l'ensemble des titres fonciers ; ceux qui l'ont été une fois en représentent 41,3 % (27,3 % des parcelles), c'est dire que 15,9 % seulement des titres (10,4 % des parcelles) ont fait l'objet de plusieurs aliénations.

On remarque par ailleurs que le taux de terrains aliénés décroît très fortement au-delà de la première aliénation : 20,6 % ont connu deux aliénations en trois-quarts de siècle, 7,1 % seulement en ont subi davantage.

S'agissant de la périodicité, il apparaît que 80,7 % des titres fonciers n'ont fait l'objet d'aucune vente en vingt-trois ans d'Indépendance. Les moments forts des aliénations correspondent à la décennie 1920-1929, où l'on enregistre 27,6 % des ventes (1), soit une moyenne -la plus élevée- de 13 ventes par an, alors que sur la période 1960-1969, cette même moyenne annuelle est de 2,4 ; la moyenne la plus faible, 1,4 par an, est enregistrée sur la période la plus récente, les douze années entre 1971 et 1983.

On note également durant la décennie 1920-1929 l'émergence du phénomène de revente, qui atteint son point culminant en 1940-49, avec un second pic en 1960-69, pour s'éteindre presque totalement ensuite. Le nombre annuel d'aliénations (ventes, adjudications et dations) a été très variable. Les regrouper par tranche de deux ans atténue à peine les écarts. On observe (Fig. n° 7) que la première guerre mondiale n'a pas arrêté les ventes, mais que la principale flambée est celle de la première décennie qui suivit, avec des pointes en 1920, 1924 (date du gros des liquidations par l'Etat français des biens allemands saisis) et 1930. La crise économique des années 1930, brutale au Togo, donne un violent coup de frein. Les

(1) Y compris les adjudications de biens allemands de la période 1924-1926. C'est aussi à cette époque (1923) que se met en place le système des immatriculations.

Nombre de  
T. F.

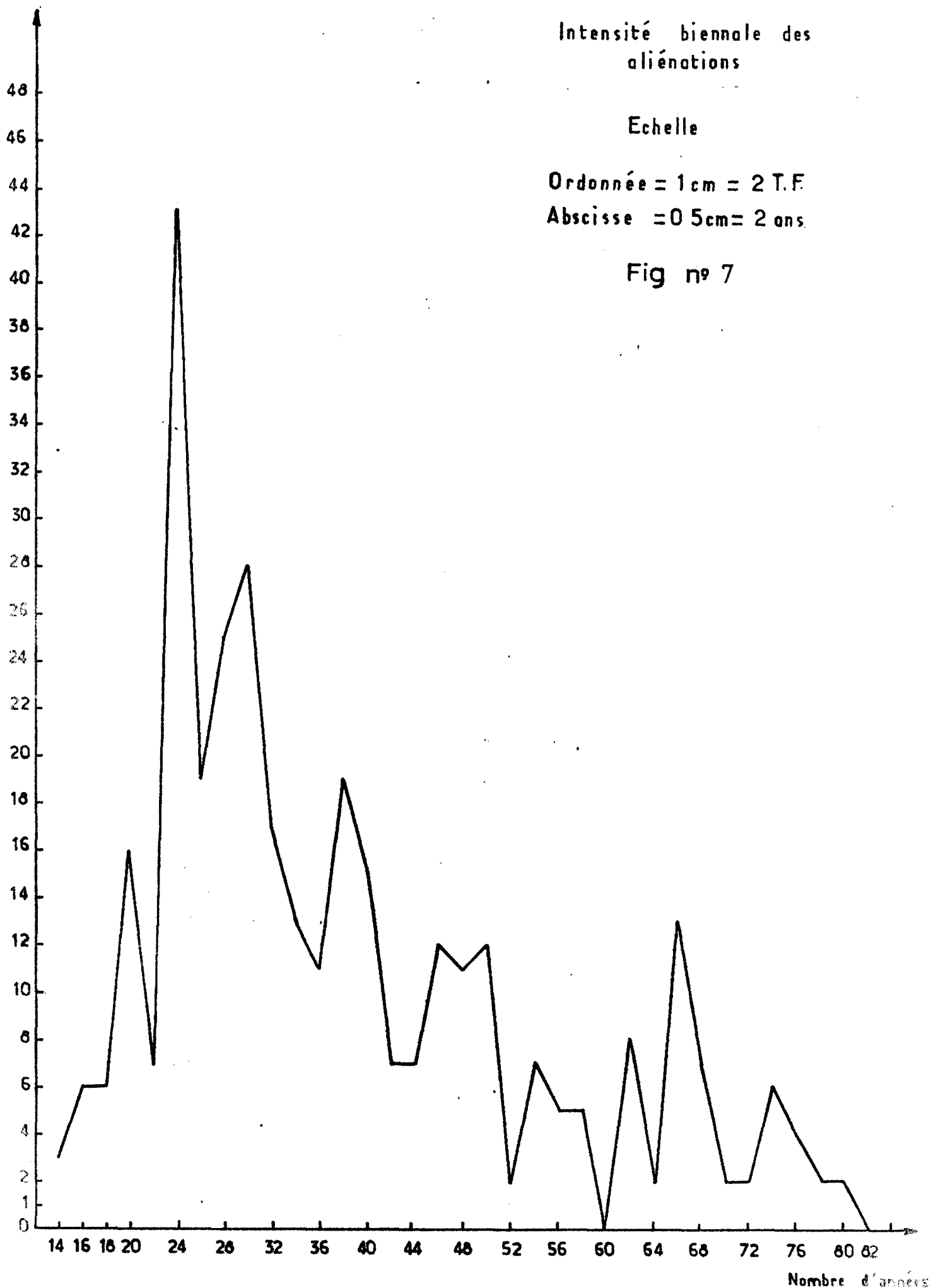
Intensité biennale des  
aliénations

Echelle

Ordonnée = 1 cm = 2 T.F.

Abscisse = 0.5 cm = 2 ans

Fig n° 7



ventes redémarrent en 1938, retombent au début de la seconde guerre mondiale, se relancent une fois la paix revenue, puis déclinent doucement jusqu'à l'Indépendance. Nouveau pic en 1966, puis rechute dans une quasi-stagnation. Hormis ce maximum de 1966, on note que les pointes sont, depuis 1924, toujours moins hautes et les creux toujours plus profonds, signes d'une activité foncière régulièrement décroissante en intensité,

\*  
\*   \*  
\*

Cette stabilité du centre-ville s'explique notamment par le fait que le problème de la disponibilité en terrains à bâtir ne s'est jamais posé pour les habitants de la ville de Lomé, du moins jusqu'aux années 1980. Ceci a amené les gens à se détourner du centre-ville, qui, déjà, connaissait un taux de densification assez élevé, et où les terrains étaient difficiles à acquérir, afin de chercher abri sur les franges urbaines en évolution rapide,

A l'inverse, la stabilité du centre-ville peut également se comprendre si l'on sait que la plupart des terrains ont été transmis à leurs occupants actuels par voie d'héritage. A ce titre, ils constituent un patrimoine foncier familial auquel on reste très attaché. On ne saurait donc s'en déposséder qu'en cas de force majeure. On touche là un fait de civilisation : le Loméen est passionnément attaché à sa propriété immobilière, à la maison qu'il a édifiée ou héritée. Elle est le signe de sa position sociale. Elle n'a -au sens propre- pas de prix.

L'expansion des activités commerciales a, bien sûr, mordu sur l'espace consacré à l'habitat, mais, en général, non par l'achat de parcelles, mais par une prise en bail auprès des propriétaires qui, décidément, n'aiment pas vendre leurs biens fonciers. De plus, pour une compagnie commerciale, le bail a l'avantage d'éviter un lourd investissement de départ. Il est donc, tous comptes faits, une solution plutôt avantageuse. En tous cas, les compagnies de Lomé s'en accommodent fort bien.



Dans le même ordre d'idées, ajoutons que, dans certains cas, la vente se heurterait au caractère indivis des héritages : cette indivision est bien un élément de freinage lorsqu'il est question de porter atteinte d'une manière ou d'une autre au patrimoine collectif.

## 2- Les transactions immobilières par flot

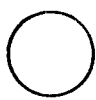


### 2-1. Evolution des titres fonciers par flot

A l'interprétation de la figure n°8 , on constate que les terrains qui n'ont jamais été aliénés depuis la première acquisition prédominent sur l'ensemble des flots. Viennent en deuxième position les terrains qui ont été vendus une seule fois. Curieusement, on retrouve en troisième position ceux qui ont connu deux aliénations et plus. Il n'existe pas cependant d'emplacement particulier qui soit caractérisé par une concentration de l'une des trois catégories retenues,

On aurait pu, d'autre part, s'attendre à des mutations beaucoup plus nombreuses au niveau des flots compris entre la rue Thompson et la mer, du fait du regroupement des activités tertiaires dans ce secteur. Sur les 32 flots qui y ont été recensés (celui abritant le marché non compris), 8 n'ont connu aucune aliénation de titre depuis la première acquisition, tandis que deux ont vu leurs titres fonciers aliénés à 20 % seulement. On remarque également la faible proportion de titres aliénés plus de deux fois.

Au delà de la rue Thompson, dans le secteur nord qui est une zone mixte par excellence -la résidence et le commerce y cohabitent sans trop de difficultés- on dénombre 35 flots. 6 de ces flots n'ont que des titres fonciers qui n'ont jamais fait l'objet d'aliénation depuis la première acquisition. Paradoxalement, c'est la partie qui aurait dû être la plus fixe ; or il n'en est rien. C'est là qu'on trouve les flots qui ont le plus bougé ; les parcelles y sont de superficie plus réduite ; elles font en moyenne 760 mètres carrés, alors qu'au sud de la rue Thompson elles font en moyenne 1 700 mètres carrés. Cela

# EVOLUTION DES TITRES FONCIERS PAR ILOT

-  Sans aliénation depuis la première acquisition
-  Une aliénation
-  Deux aliénations ou plus

Nombre de titres fonciers par ilot

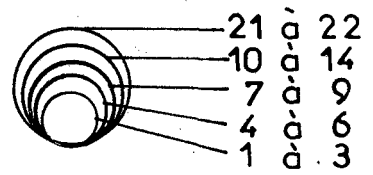
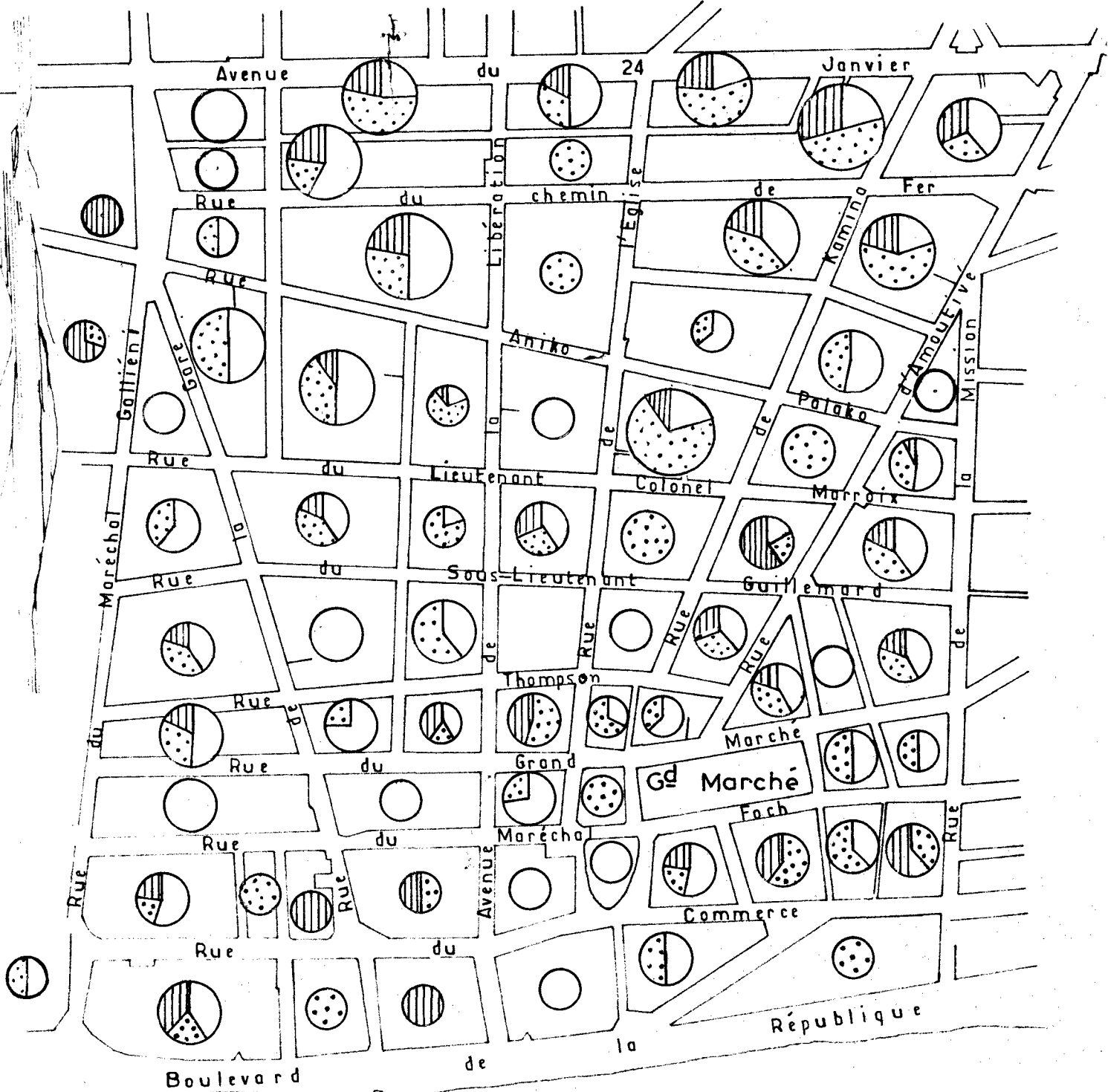
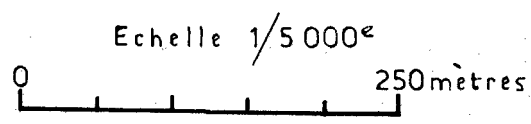


Fig. n° 8



OCEAN ATLANTIQUE



tient certainement au fait que les morcellements y ont été plus fréquents, et par conséquent plus nombreux. Les échanges y ont donc été plus réguliers.

De façon générale, on constate sur l'ensemble des flots que la stabilité déjà observée se confirme encore plus. Car les flots dont les titres fonciers n'ont jamais été aliénés depuis la première acquisition, et ceux qui ont vu leurs titres fonciers aliénés une fois seulement sont nettement plus nombreux que le reste bien que les aliénations soient regroupées au-delà de deux. Ce phénomène trouve son explication dans les arguments précédemment avancés.


2.2. Proportion de titres fonciers aliénés par flot  
et par période

Nous avons retenu, sur l'ensemble des flots, la date de la dernière aliénation de chaque terrain. Il ressort ainsi à l'examen de la fig. n° 9 que la plupart des titres fonciers n'ont pas été aliénés depuis 1945. Sur la totalité des flots, 26 n'ont connu aucune aliénation depuis 1945. Ces 26 flots sont également répartis sur l'ensemble du centre-ville. Il existe même des terrains dont l'inscription remonte au "Grundbuch", et qui n'ont pas bougé depuis.

On remarque aussi que les flots dont les parcelles ont été vendues de 1945 à 1960 sont sensiblement égaux en nombre à ceux dont les lots ont été aliénés à partir de 1960. Dans cette dernière catégorie d'ailleurs, la majeure partie des ventes a été effectuée dans la décennie 1960-69. Cela s'explique par le fait qu'on a assisté après l'Indépendance à un déploiement assez poussé des activités du secteur tertiaire dans le centre de la ville et, corrélativement, à une demande accrue et des échanges plus intenses. Mais on note une certaine stagnation des flots depuis 1975. Depuis lors, 5 flots seulement ont vu quelques-unes de leurs parcelles vendues. Ces titres fonciers ne sont pas nombreux au demeurant. Ils ne sont que 8.

# PROPORTION DE TITRES FONCIERS ALIÉNÉS PAR ILOT ET PAR PÉRIODE

Période

-  Jusqu'en 1945
-  De 1945 à 1960
-  A partir de 1960

Nombre total de titres fonciers par ilot

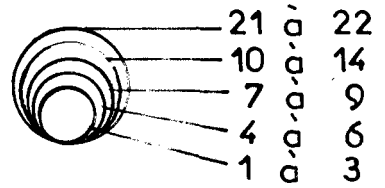
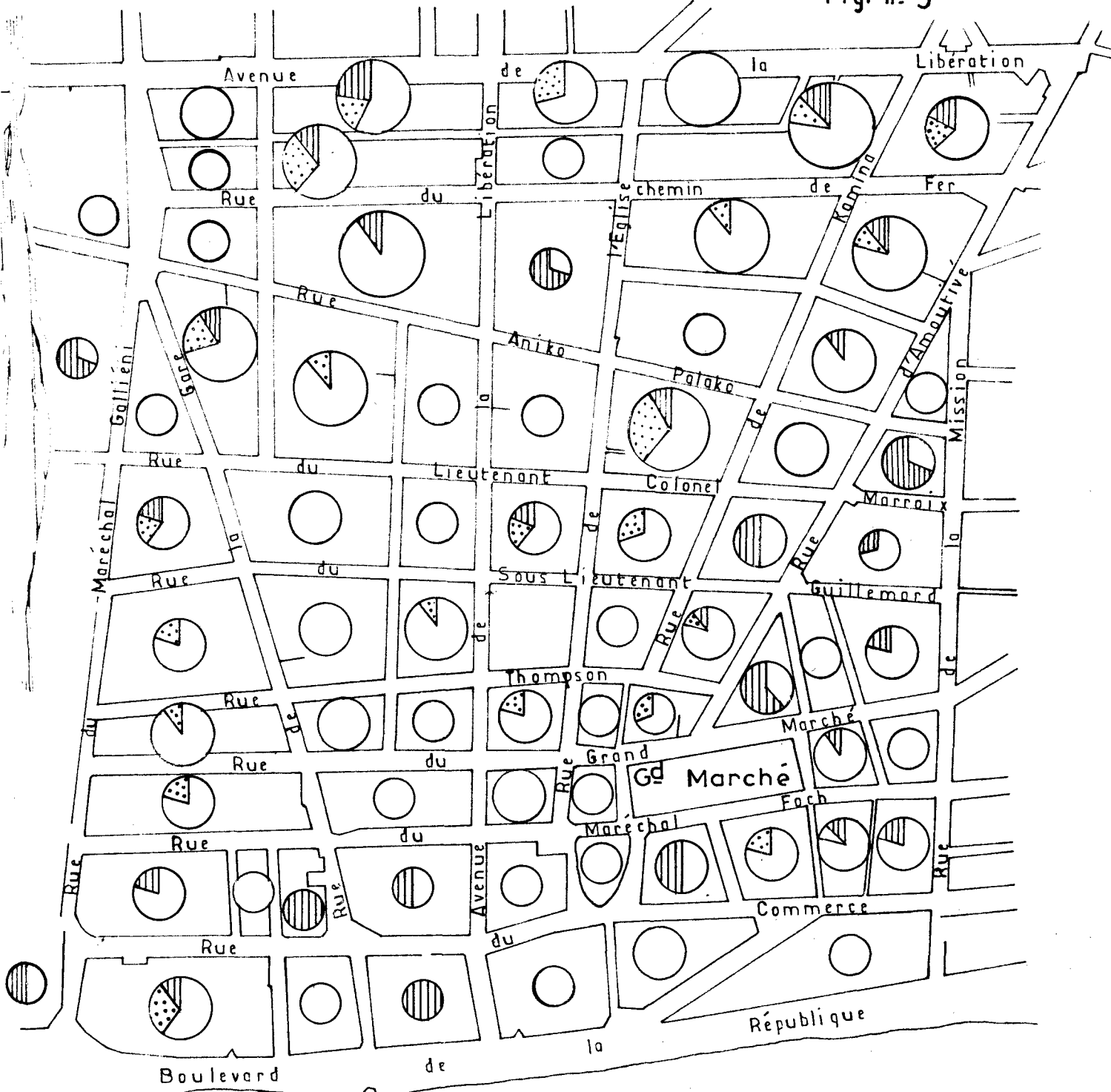
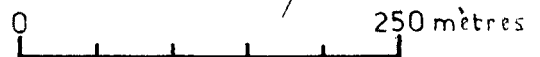


Fig. n° 9



Echelle 1/5.000<sup>e</sup>



O C E A N   A T L A N T I Q U E

Les biens immobiliers anciennement allemands sont, pour l'essentiel, localisés dans les flots qui se trouvent dans les cinq premières rues à partir du bord de mer. S'il est vrai qu'ils ont fait l'objet de plusieurs aliénations, il reste que la majorité n'a pas été aliénée depuis 1944.

Ce qui frappe au vu de cette distribution des aliénations, que ce soit par nombre ou par période, c'est son homogénéité : la zone commerciale (au sud) n'a pas davantage bougé que les quartiers résidentiels plus anciens (au centre) ou plus récents (au nord). Tout le centre-ville réagit comme un seul bloc, signe que les faits culturels y sont plus importants que la logique économique.

### 3- L'organisation des titres de propriété

Le dépouillement de l'enquête foncière a permis de dresser l'inventaire du parc de titres fonciers, ainsi que leur répartition. Il a permis en outre l'identification des plus importants propriétaires actuels (ceux qui possèdent 3 lots et plus), avec ce qu'ils ont vendu comme terrains et ce qui leur en reste. Précisons toutefois qu'il ne s'agit là que des propriétaires privés togolais (et quelques rares Libano-Syriens). N'ont donc pas été retenus les terrains relevant de l'Etat, des compagnies commerciales et des congrégations religieuses.

#### 3-1. La répartition des titres fonciers

L'observation des titres fonciers montre que :

206	propriétaires	(80,1 %)	possèdent	1 lot	(58,2 %)
23	"	( 9,0 %)	"	2 lots	(13,0 %)
13	"	( 5,1 %)	"	3 "	(11,0 %)
6	"	( 2,4 %)	"	4 "	( 6,8 %)
4	"	( 1,6 %)	"	5 "	( 5,6 %)
1	"	( 0,4 %)	"	6 "	( 1,7 %)
1	"	( 0,4 %)	"	13 "	( 3,7 %)

---

254 particuliers ou familles possèdent 354 lots

Sur les vingt-trois propriétaires de deux lots, la moitié (onze) les possèdent contigus, de même que onze possesseurs de plus de deux lots. Deux autres propriétaires ont trois lots jointifs, un dernier en a quatre. Il y a donc chez vingt-cinq des quarante-huit "multi-propriétaires" une stratégie de regroupement, visant à accroître la taille de la parcelle familiale et non à éparpiller les lots. Calculé ainsi, c'est 85,8 % des propriétaires qui détiennent une seule parcelle au centre-ville, soit 65,3 % des lots.

Donc, au total, très légère concentration des titres fonciers : 9,9 % des personnes ou des collectivités familiales propriétaires détiennent 28,8 % des parcelles enregistrées (soit une moyenne de 4 chacune). Mais on peut considérer qu'il n'existe pratiquement pas, actuellement, de grands propriétaires fonciers dignes de ce nom, ni de spéculation foncière, ni même -à l'extrême- de marché foncier actuel.

### 3-2. Les vendeurs de terrain

Il se dégage de l'examen des fiches qui décrivent l'histoire des titres fonciers que 127 personnes ont vendu au fil des ans tous les lots qu'ils possédaient, tandis que 49 figurent encore parmi les propriétaires actuels (ce qui fait un total de 176 vendeurs). Le tableau n° 3 ci-dessous résume toutes les aliénations qui ont été opérées au centre-ville.

Tableau n° 3

#### Attitude des anciens propriétaires

Nombre de lots possédés à l'origine	Ont tout vendu	N'ont pas tout vendu	Total
1	78 %	58 %	72,1 %
2	14 %	14 %	14,2 %
3	4 %	16 %	7,4 %
4	-	2 %	0,6 %
5	2 %	4 %	2,3 %
6	1 %	4 %	1,7 %
7	1 %	2 %	1,7 %
	<u>100 % = 127</u>	<u>100 % = 49</u>	<u>100 % = 176</u>
Total =	72,2 %	27,8 %	100 %

De ceux qui ont vendu tous leurs terrains, 77,9 % n'avaient qu'un seul lot, et 7,8 % seulement en ont vendu plus de deux. Des vendeurs encore présents, 57,2 % se sont dessaisis d'un seul lot, alors que 28,5 % en ont vendu de trois à dix. Ce n'est que parmi eux que l'on peut repérer certains acteurs fonciers particulièrement dynamiques, vieilles familles installées à Lomé dès l'aube de la ville, ou plus jeunes ambitieux arrivés à la fin de l'époque allemande. Mais, seul l'homme aux 13 titres fonciers dans le centre-ville (on lui en connaît bien d'autres ailleurs) a pu faire vraiment figure de spéculateur foncier jusqu'à sa mort (il y a une vingtaine d'années). Ses héritiers ont beaucoup vendu les parcelles de la périphérie de la ville ; ils n'ont pas touché au patrimoine du centre.

Grossièrement, on peut donc distinguer deux générations de vendeurs :

- la génération de 1880-1900, qui avait acquis l'essentiel de son patrimoine au tout début et l'a bradé rapidement ;

- la génération de 1900-1920, qui a continué à acheter et à vendre jusqu'à la seconde guerre mondiale.

Ces deux générations de vendeurs comprennent 13 propriétaires fonciers et représentent 3,7 % des noms des particuliers. La première a été la plus active, avec une moyenne de vente de 7 lots par personne, contre 5 pour la seconde. A eux seuls, ces 13 vendeurs ont possédé à un moment ou à un autre 32,9 % de l'ensemble des titres fonciers. Ils en ont vendu 22,2 % et il leur en reste à présent 12 %.

Pour ce qui est de la localisation des parcelles qui ont été détenues puis vendues, ou qui font encore partie du patrimoine foncier des plus grands propriétaires vendeurs, il est à noter qu'elles sont essentiellement situées dans le centre, le nord et l'est. On en trouve très peu au sud : jusqu'au niveau de la rue du Grand-Marché, on en dénombre 6 seulement sur 120 ; le nord-ouest également, autre pôle commercial, n'est pas bien desservi non plus. L'emplacement stratégique de la zone du point de vue foncier est un élément d'explication à cela. La

plupart des terrains, qui sont occupés par le commerce procurent à leurs propriétaires une rente foncière substantielle, de nature à les dissuader de se déposséder de leurs lots (1).

Ces deux générations de vendeurs ont donc fait l'essentiel du jeu dans les ventes de terrain. La faiblesse de leur nombre est sans commune mesure avec le nombre élevé de terrains qu'ils ont détenus ou cédés à titre de vente. Il faut dire qu'à l'époque les conditions économiques et sociales et leurs possibilités financières les y aidaient. Lomé était une ville dont l'urbanisation était à ses débuts. Les terrains à bâtir ne manquaient pas à la périphérie. Aussi le prix de leur acquisition s'en était-il trouvé à portée d'une bourse moyenne. Les acteurs fonciers de l'époque ont pu alors, avec les profits tirés des activités commerciales, se constituer un important patrimoine foncier selon les cas, notamment à la périphérie du centre-ville (Béniglato, Aguiarkomé, Abobokomé). Après avoir été acquis à la période allemande, les terrains ainsi accumulés ont été revendus avec bénéfice entre les deux guerres. On pouvait donc, à ce moment là, parler de spéculation foncière. Depuis, nous l'avons vu, elle s'est pratiquement estompée.

### 3-3. Les autres propriétaires

#### a) Les compagnies commerciales européennes (Fig. n° 10)

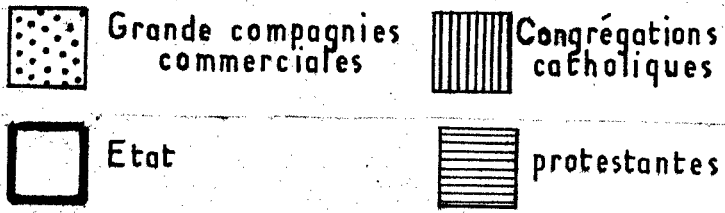
Douze compagnies d'origine étrangère (2) possèdent des terrains dans le centre-ville : sept sociétés de commerce (de gros, de détail ou spécialisé), deux transitaires, deux grandes banques, un distributeur d'essence. Elles ont, ensemble, vingt titres fonciers - ce qui est remarquablement peu. Huit ont une unique parcelle ; une en a deux (jointives, mais acquises selon des processus différents) ; deux firmes en détiennent trois chacune (dispersées) ; la dernière en possède quatre, toutes jointives, achetées l'une après l'autre entre 1930 et 1966. Au

(1) Un certain nombre de ventes à des compagnies commerciales correspondent à des héritages ; préférant réaliser leurs avoirs, les héritiers cèdent la parcelle à la compagnie qui la tenait en bail depuis fort longtemps.

(2) Elles sont, pour la plupart, devenues sociétés de droit togolais. L'une, d'origine anglaise, a été rachetée par un homme d'affaires togolais, qui avait repris aussi une firme hollandaise (située juste en dehors de notre zone).



# PROPRIETAIRES COLLECTIFS



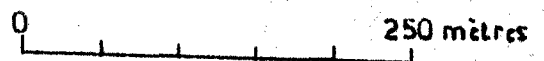
- ♁ . Lieu de culte
- E Ecole
- A Administration
- M Marché
- G Gare routière

Fig. n° 10



OCEAN ATLANTIQUE

ECHELLE : 1/5000<sup>e</sup>



total, cela représente 5,1 hectares (7 % du centre-ville, sur 3% des parcelles), dont 1 ha pour la dernière citée, 0,5 et 1,3 pour celles qui possèdent trois lots, de tailles -on le voit- fort inégales (de 10 à 52 ares).

Hormis une station-service à l'angle 24 Janvier/Amou-tivé, ces terrains sont étroitement concentrés en deux zones : la rue du Commerce, de l'ancien domaine ferroviaire à l'ouest à la Cathédrale à l'est (mais cela ne représente que la moitié des lots qui bordent la rue entre ces deux butoirs) et l'ancien axe qu'a été la rue Galliéni, le long du Chemin de fer : deux lots au milieu, quatre contigus à l'extrémité nord, qui main-tiennent le pôle d'attraction commerciale qu'était l'ancien "Petit marché".

On observera que les compagnies en ont possédé na-guère davantage : au moins quatre, éparpillées au nord de la rue du Grand-Marché. Il y a donc eu un certain désinvestisse-ment foncier du grand commerce.

#### b) Les congrégations religieuses

Ce sont des propriétaires fonciers non négligeables, moins pour le nombre des parcelles (quatre pour l'Eglise catho-lique, autant pour l'Eglise évangélique, une pour les Assemblées de Dieu) que par leur taille : ce sont les plus vastes de toute la zone (domaine public mis à part), qui couvrent en tout 4,1 ha (5,3 % de la surface, pour 1,5 % des parcelles), dont 1 ha pour la seule école professionnelle catholique. Trois por-tent des lieux de culte, quatre des écoles : ce sont là des fonctions de services publics, qui exigent beaucoup d'espace (4 500 m<sup>2</sup> en moyenne chacun).

#### e) l'Etat

Les pouvoirs publics possèdent d'abord toute l'en-prise ferroviaire, à l'ouest de la rue Galliéni, hormis les parcelles attribuées autrefois aux grandes compagnies à l'an-cien Petit marché, au nord, et, au sud, celle vendue en 1977 pour installer le principal super-marché de la ville (dont le parking est resté propriété de l'Etat, louée pour 40 ans). Deux parcelles sont individualisées : l'école Marius Moutet, au

centre, et, tout au sud, l'ancienne douane où vient de s'édifier un vaste complexe commercial (cinémas, banque, compagnies aériennes, boutiques de luxe), doté d'un bail emphythéotique de 50 ans. Est également loué l'emplacement de la troisième grande banque du pays, au carrefour rue du Commerce/rue de la Gare.

Le reste du domaine public se compose, rue du Commerce, du ministère du Commerce (bien allemand saisi), du Grand-Marché (sans titre foncier) et d'une parcelle qui lui fait face où est installé un poste de gendarmerie (1), de la gare routière de la route d'Aného et de l'école mixte, avec, en face, un petit marché. Enfin l'Etat possède, au carrefour Chemin de fer/Libération le siège de la Régie des Eaux. On peut considérer que lui appartient la vaste parcelle (rue de la Gare/rue Guille-mard) d'un ancien parti politique, aujourd'hui abandonnée. En 1964, il s'est dessaisi en faveur d'une banque et d'une compagnie aérienne du petit jardin public Van Vollenhoven. Au total, il possède environ 4,5 hectares, dont un tiers est loué au secteur privé.

Les propriétés des collectivités représentent donc 13,7 hectares, à peine un sixième du centre-ville.

3-4. L'évolution du prix moyen du mètre carré de terrain  
par décennie

Le problème de l'évolution du prix moyen des terrains est fort délicat. Tout d'abord parce que nous ne connaissons ces prix que par les valeurs déclarées à l'Enregistrement foncier, et que leur crédibilité n'est pas toujours sûre. Ensuite parce que ces ventes sont peu nombreuses, ne nous permettant d'obtenir que des moyennes par décennie (qui plus est, un certain nombre -une bonne quinzaine- des ventes antérieures à 1940 ont été libellées en livres sterling, dont la conversion, en ces temps de troubles monétaires, est bien difficile à reconstituer). Enfin et surtout parce que ce qui est mis en vente, ce sont des lots bâtis, sommairement peut-être, mais grevés ainsi d'une plus-value qui n'a rien à voir avec le prix du terrain

(1) Le Commissariat de police du I<sup>o</sup> arrondissement, avenue du 24 Janvier, est loué.

lui-même. On considèrera cependant qu'un acheteur dans un centre-ville s'intéresse plus à la position du lot qu'à ses constructions et que ce n'est pas là un obstacle rédhibitoire.

On peut donc, vaille que vaille, calculer un prix moyen du mètre carré par décennie, comme l'indique la fig. 11. On y voit une croissance modérée (doublement décennal) entre 1920 et 1949, de 50 à 200 F. On bondit à 1 000 dans la dernière décennie de la colonisation puis à 4 600 dans la première de l'Indépendance. Puis l'essor se ralentit : moins de 6 000 F pour la période 1970-79, et une moyenne de 6 500 pour les rares ventes connues depuis 1980.

Sur une période de soixante ans, c'est là une croissance impressionnante (une multiplication par dix), si on la mesure en francs courants. Mais on sait qu'en ce siècle la monnaie n'a cessé de se déprécier. Comment calculer en francs constants ce que cela représente ? Le seul document utilisable que nous ayons trouvé est un document français (1) qui nous donne l'évolution du pouvoir d'achat du franc depuis 1901. Dans quelle mesure cette évolution a-t-elle été la même en métropole et dans les territoires coloniaux, puis indépendants ? On peut supposer que l'usage de la même monnaie uniformise les aléas économiques.

Si l'on compare nos prix moyens à l'évolution du franc par moyenne décennale en partant des mêmes 50 F pour la période 1920-1929, on voit que les courbes se suivent d'abord exactement, puis décrochent : le prix du m<sup>2</sup> à Lomé dans les décennies 1940 et 1950 reste très inférieur à ce qu'exigerait la parité avec le franc constant : sans doute l'inflation métropolitaine n'atteignait-elle qu'avec retard les colonies. Avec l'Indépendance, les courbes s'inversent brutalement : le franc constant passerait de 2 000 à 3 000 F, quand le m<sup>2</sup> grimpe de 1 000 à 4 600. Puis nouvelle inversion : 5 900 F courants pour 6 000 F constants en 1970-79, revenant à peu près à la parité.

Il s'agit, de toute façon, de prix remarquablement bas comparés à ceux d'autres capitales africaines : à Dakar, on ne trouve rien en dessous de 15 000 à 20 000 F le m<sup>2</sup>, à Yaoundé,

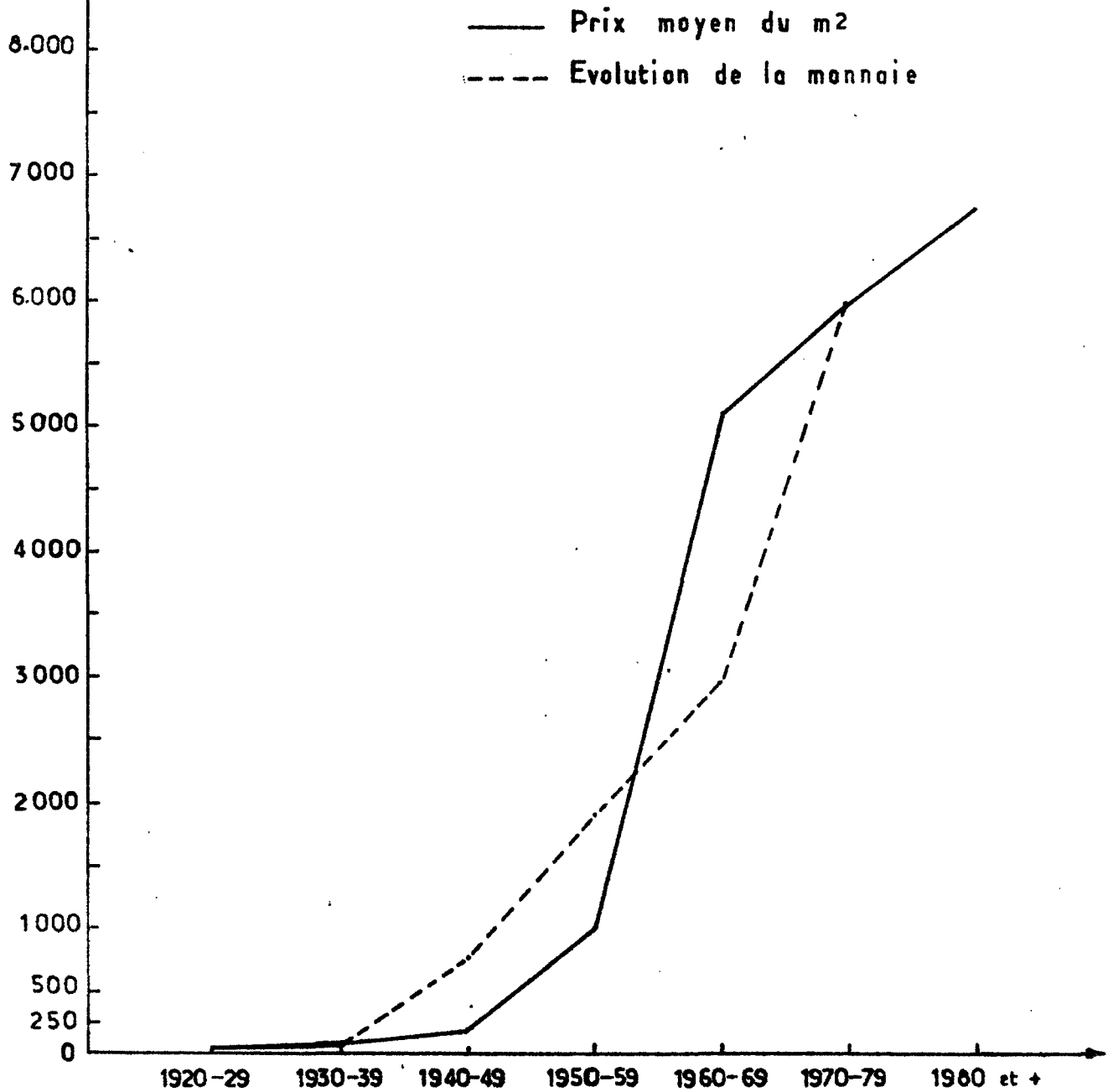
---

(1) Bulletin mensuel n° 3, 1981, de l'INSEE.

Evolution du prix moyen du m<sup>2</sup> de terrain par décennie en francs courants

Echelle = 1 cm = 50F

Fig. n° 11



on est à 20 000 ou 30 000 F, à Douala de 50 000 à 150 000 au centre-ville.

Tous ces chiffres sont à prendre avec prudence, mais une idée s'impose : en francs constants sur une longue période, les prix restent relativement stables. C'est bien la preuve de l'absence de spéculation sur les terrains du centre-ville. La demande foncière existe ; elle ne se résoud pas par l'achat, mais par le bail.

#### 4- Les hypothèques

L'hypothèque se définit comme la garantie d'une créance sous forme de droit réel accessoire sur un immeuble sans que le propriétaire de l'immeuble en soit dessaisi. C'est une pratique fréquente à Loué : les terrains ayant fait au moins une fois l'objet d'une hypothèque sont au nombre de 131, soit 33,4 % des titres fonciers.

Il existe à l'heure actuelle une seule cause d'hypothèque dans le centre de la ville, c'est l'hypothèque pour le crédit commercial ou pour la construction d'un bâtiment à usage d'habitation. Nous avons confondu ces deux types d'hypothèque dans une même rubrique pour la simple raison que, une fois les crédits consentis pour la construction d'une maison investis et la maison achevée, elle est généralement louée pour permettre le remboursement des sommes empruntées dans le délai prescrit. A ce titre, le prêt octroyé revêt un caractère commercial moins affirmé certes, mais réel tout de même.

Le crédit commercial se présente sous trois formes :

- un commerçant propriétaire foncier hypothèque son terrain au profit d'une banque après convention entre les deux parties de faire entrer dans un compte courant les opérations qu'elles pourraient avoir à traiter ensemble ;

- un commerçant propriétaire foncier, débiteur auprès d'un tiers, hypothèque son immeuble au profit de ce dernier sous réserve d'avoir à rembourser la somme due dans un délai prescrit d'un commun accord ;

- enfin un commerçant propriétaire foncier peut hypothéquer son terrain au profit d'une personne. Cette personne s'engage alors à lui ouvrir un crédit en marchandises jusqu'à concurrence d'un certain montant fixé entre les deux parties.

L'hypothèque pour le financement d'un bâtiment à usage d'habitation obéit au même principe. Seulement, la différence réside dans le fait que le crédit est octroyé en espèces, afin de permettre l'achat de matériaux pour la réalisation de la construction.

On peut noter que certaines hypothèques ont été acquises grâce à l'emploi. Ce genre d'hypothèque n'existe plus à l'heure actuelle au centre-ville. Sa dernière apparition remonte à la décennie 1960-69, pendant laquelle elle a d'ailleurs été enregistrée très faiblement (3 cas seulement). Mais elle a surtout été fréquente au cours des périodes 1930-1939 et 1940-1949, où l'on a relevé une moyenne annuelle respective de 3,7 et 1,6.

Cette hypothèque consistait, pour un propriétaire foncier, à se faire engager comme employé de commerce auprès des maisons commerciales coloniales, alors en pleine expansion. En contrepartie, il s'engageait à mettre en gage son terrain, dont la valeur était très souvent proportionnelle à la durée de l'emploi. Ceci afin de l'amener à respecter les termes du contrat d'hypothèque. Au cas où, du fait de sa gestion, il devenait redevable d'une somme d'argent envers la société qui l'avait engagé, et qu'il ne pût la rembourser au bout d'un délai après sommation, il était immédiatement procédé à la saisie effective de son bien immobilier, lequel était généralement vendu aux enchères.

Toujours dans ce genre d'hypothèque octroyé grâce à l'emploi, un autre cas de figure plus complexe cette fois-ci, se présentait aussi assez fréquemment ; un propriétaire foncier louait d'abord son terrain à une compagnie commerciale ; ensuite il se faisait embaucher par la dite compagnie en hypothéquant le terrain qu'il lui avait déjà donné en bail ; dans un troisième temps, il lui empruntait de l'argent en gageant une nouvelle fois le même terrain, mais toujours dans la limite maximale de la valeur vénale du bien immobilier.

En dernier lieu, il convient de faire remarquer que, aussi bien pour l'hypothèque pour le crédit commercial ou pour la construction d'un bâtiment à usage d'habitation que pour celle acquise grâce à l'emploi, un propriétaire foncier peut mettre son terrain en gage pour le bénéfice d'une tierce personne (parent ou ami). Ainsi il se porte caution solidaire pour garantir le respect des termes du contrat d'hypothèque. Sur les 131 titres fonciers ayant été hypothéqués, 42 l'ont été de cette façon.

Nous avons parlé plus haut des dépossessions par suite d'hypothèque. Rappelons simplement que leur nombre s'élève à 8. Ce faible chiffre traduit certainement le souci qu'ont les propriétaires fonciers de tout faire pour éviter d'être dessaisis de leurs immeubles, quelle que soit la nature de leur engagement. Cela est confirmé par le fait que dans les 8 cas de déposition que nous avons enregistrés, il n'existait plus de répondant précis dans 5 cas, par suite du décès du contractant après expiration du délai prescrit.

#### 5- Les baux déclarés

Les baux enregistrés au centre-ville ne sont pas aussi nombreux qu'on pourrait être amené à le penser (nous expliciterons plus loin la raison de cette situation). Ils ne portent que sur 37 lots, soit 9,4 % de l'ensemble des titres fonciers. Mais une parcelle peut faire simultanément l'objet de plusieurs baux en des parties différentes recouvrant chacune une superficie donnée. Si on fait la somme des baux en prenant en compte ce dernier élément, on obtient un total de 50 baux octroyés.

Il existe deux types de bail : les baux ordinaires et les baux emphytéotiques. Les baux ordinaires couvrent une durée comprise entre 1 et 18 ans exclus. Ils constituent 64 % de l'ensemble des baux, alors que les 36 % qui restent concernent les baux emphytéotiques, dont la durée varie de 18 à 99 ans. La deuxième différence fondamentale réside dans le fait que le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque. Ce droit, qu'on appelle aussi droit de superficie,



peut être sous-loué et même aliéné. Nous avons ainsi relevé un droit de superficie qui a été hypothéqué et trois autres qui ont été aliénés, dont l'un a, par la suite, fait l'objet d'une sous-location. Précisons aussi que les quatre achats après bail que nous avons notés ont été effectués à la suite de baux emphytéotiques.

La prédominance des baux ordinaires traduit en fait deux stratégies :

- la totalité des terrains sous bail abritent des activités commerciales, qui sont à 68 % détenues par des personnes ou entreprises étrangères, Libanais et Indiens et sociétés commerciales européennes. Or la loi n° 60-26 du 5 août 1960, relative à la protection foncière des citoyens togolais, stipule notamment qu'une autorisation préalable est nécessaire à la validité de tout bail d'une durée supérieure à 9 ans consenti par un citoyen togolais à un étranger, sous peine de nullité de l'acte de bail. Pour contourner la difficulté, on loue habituellement pour une période de 3,6 ou 9 ans au plus, renouvelable par tacite reconduction jusqu'à dénonciation du contrat par l'une des parties. 68,7 % des baux ordinaires connaissent ce sort ;

- les propriétaires de terrain mis en location, une fois l'acte de bail arrivé à expiration, sont tenus dans tous les cas, qu'il s'agisse de renouvellement ou de résiliation, d'en faire notification auprès de l'autorité compétente. Il s'est avéré que certains de ces baux, arrivés à expiration depuis longtemps, continuent toujours à être en vigueur. On relève un fort pourcentage - 68 % de l'ensemble des baux contractés - qui est dans ce cas. Cela est considérable. Cet état de choses entraîne pour l'Etat une perte importante en recettes.

Ces deux stratégies sont une pratique courante, malgré l'existence théorique de mesures coercitives propres à décourager tout fraudeur, telles que les articles 92 à 101 du Code de l'Enregistrement, relatifs aux insuffisances et dissimulations, de la manière dont elles sont établies, et des peines auxquelles elles donnent lieu.

Pour la détermination du loyer mensuel du mètre carré de terrain et de son évolution, nous avons dû raisonner à partir de la décennie 1930-39. C'est, en effet, vers le milieu des années 20, avec la raréfaction des sols dans le noyau ancien de la ville, que le phénomène du bail est apparu.

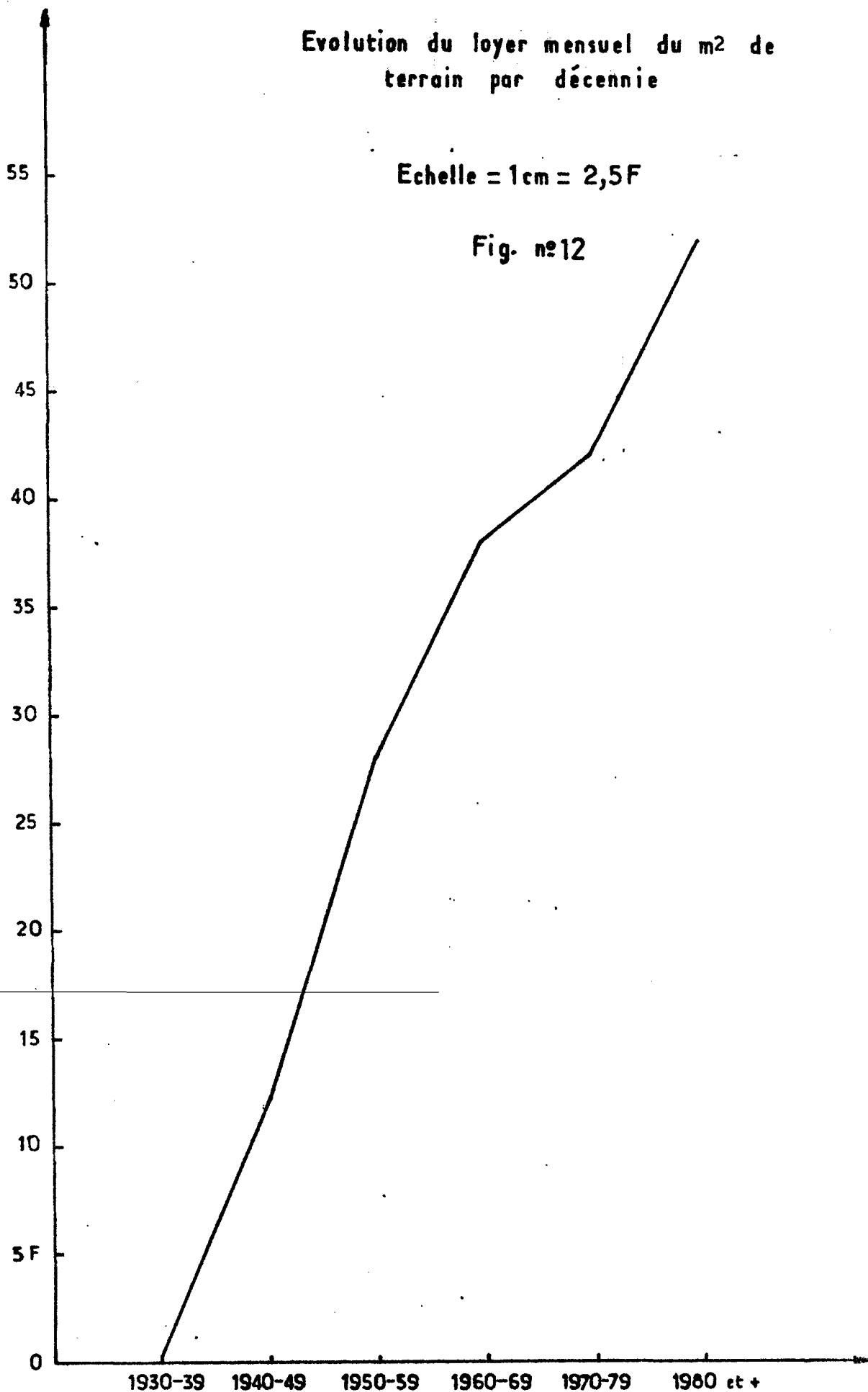
Cette évolution du loyer mensuel du mètre carré de terrain par décennie, représentée sur la fig. n° 12, est tout à fait régulière, avec une très forte hausse entre 1930-1939 et 1940-1949, où elle a été multipliée par 36,6 en passant de 0,30 F à 11 F. Cette hausse s'est pratiquement estompée en 1950-59, où le prix du loyer n'a été multiplié que par 2,5. Depuis cette période, la progression est constante. Ainsi, pour les quatre dernières décennies le loyer annuel est allé de 28 F en 1950-59 à 38 F en 1960-69 ; puis il est passé à 42 F en 1970-79. En moyenne, il a donc été multiplié à chaque fois par 1,2, ce qui est très inférieur à ce qui est observable dans l'évolution du prix moyen du mètre carré de terrain et du prix de revient du mètre carré construit. Le bas prix des locations explique bien pourquoi les demandeurs de terrain n'ont pas besoin de les acheter.

L'observation de la localisation des baux révèle une forte concentration au sud du centre-ville, entre la rue Guillenard et le boulevard de la République. Cet endroit correspond au secteur typiquement commercial, 19 baux y sont dénombrés, soit 55,8 % du total. Le reste des baux est réparti tout au long de la rue d'Amoutivé, jusqu'à son intersection avec la rue du Chemin de fer, et sur le front sud de l'avenue du 24 Janvier. Ces deux emplacements sont également très commerçants. Mais, paradoxalement, on ne trouve rien au centre, ni même sur la moitié nord de la rue de la Gare, où il existe pourtant de nombreux commerces, de plusieurs types ; mais en général ce sont des entreprises moins puissantes que les grandes compagnies ; elles passent donc plus facilement inaperçues. Il y a là de nombreuses locations qui, à coup sûr, échappent au contrôle de l'Etat : si les gens ont recours au bail sous sa forme réglementaire, c'est moins par souci de respecter la loi que pour parer à toute éventualité de tensions ultérieures en s'abritant derrière le

Evolution du loyer mensuel du m<sup>2</sup> de terrain par décennie

Echelle = 1cm = 2,5F

Fig. n°12



rôle d'arbitre de l'Etat. En quoi ce rôle consiste-t-il au juste ?

#### 6- Le rôle de l'Etat dans le système de promotion foncière

L'action de l'Etat dans le système de promotion foncière au centre-ville peut être considérée comme faible si l'on se réfère uniquement au nombre de titres fonciers qu'il détient. Il est vrai que l'Etat dispose tout à côté d'un "quartier administratif" de 150 hectares encore largement sous-occupé. Il ne s'agit pas ici du problème de ses besoins propres, mais de son contrôle sur le sol urbain, qui paraît singulièrement négligent, surtout si on le compare à d'autres capitales africaines comme Dakar ou Abidjan. Toutefois, si le besoin d'intervenir plus énergiquement se faisait sentir, rien a priori ne pourrait s'y opposer : les textes législatifs et réglementaires lui en donnent les moyens. Citons à ce propos l'existence du décret n° 452016 du 1er septembre 1945, toujours en vigueur, portant expropriation pour cause d'utilité publique. Le cas de l'ancien Zongo, hors de notre zone d'étude, est assez édifiant (1).

C'est au cours de la période 1914-1930 que le rôle de l'Etat dans la production de l'espace habité avait été le plus important par l'élaboration et la mise en place d'une nouvelle législation foncière, et la liquidation des biens allemands mis sous séquestre à la suite de la guerre de 1914-1918. On pourrait donc dire, schématiquement, que son intervention, à l'heure actuelle, se limite à édicter une réglementation qui le confine dans un rôle d'arbitre, mais sans excès de zèle. Un exemple : à la date du 24 janvier 1971, il a été adopté le décret n° 71141, qui portait limitation du prix des terrains à bâtir dans le périmètre urbain de Loné. Aux termes de ce décret, jamais abrogé, la ville a été divisée en trois zones. La première, qui va jusqu'aux abords de la lagune, englobe notre périmètre d'étude ; le prix du mètre carré de terrain y était fixé à 600 F CFA. On a bien vu que ces prix ne sont respectés par personne, et même pas par l'Etat lui-même : selon certaines sources, il aurait revendu à une banque de la place un hectare de terrain

---

(1) Domaine public où s'étaient établis depuis l'époque allemande les commerçants étrangers musulmans, il a été déguerpé en 1977.

au Zongo aux environs de 8 000 F CFA le mètre carré, ce qui est conforme aux prix effectivement pratiqués dans le centre, on l'a vu, et reste très inférieur à ceux des autres capitales.

\*

\* \*

Des divers acteurs qui sont engagés dans le système de promotion foncière au centre-ville, ce sont donc bien les grandes familles, les premières installées dans la ville, qui ont le plus marqué l'espace foncier de Lomé. Comment les manifestations de ces différents acteurs se sont-elles progressivement inscrites sur le sol ? C'est ce que nous nous proposons de voir dans la deuxième partie.

## Deuxième partie

### FORMATION ET FORMES DU CENTRE-VILLE

#### I - L'EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

Les différents éléments de la trame urbaine, espaces bâtis et non bâtis, peuvent être étudiés à partir de plans qui datent respectivement de 1896, 1913, 1957 et 1973, et par une couverture aérienne de l'I.G.N. de 1979, les deux premiers plans établis par les autorités coloniales allemandes, celui de 1957 par le service cartographique du Togo. Le plan de 1973 a été obtenu à partir de la restitution photographique d'une mission aérienne I.G.N. de la même année.

##### 1. La voirie

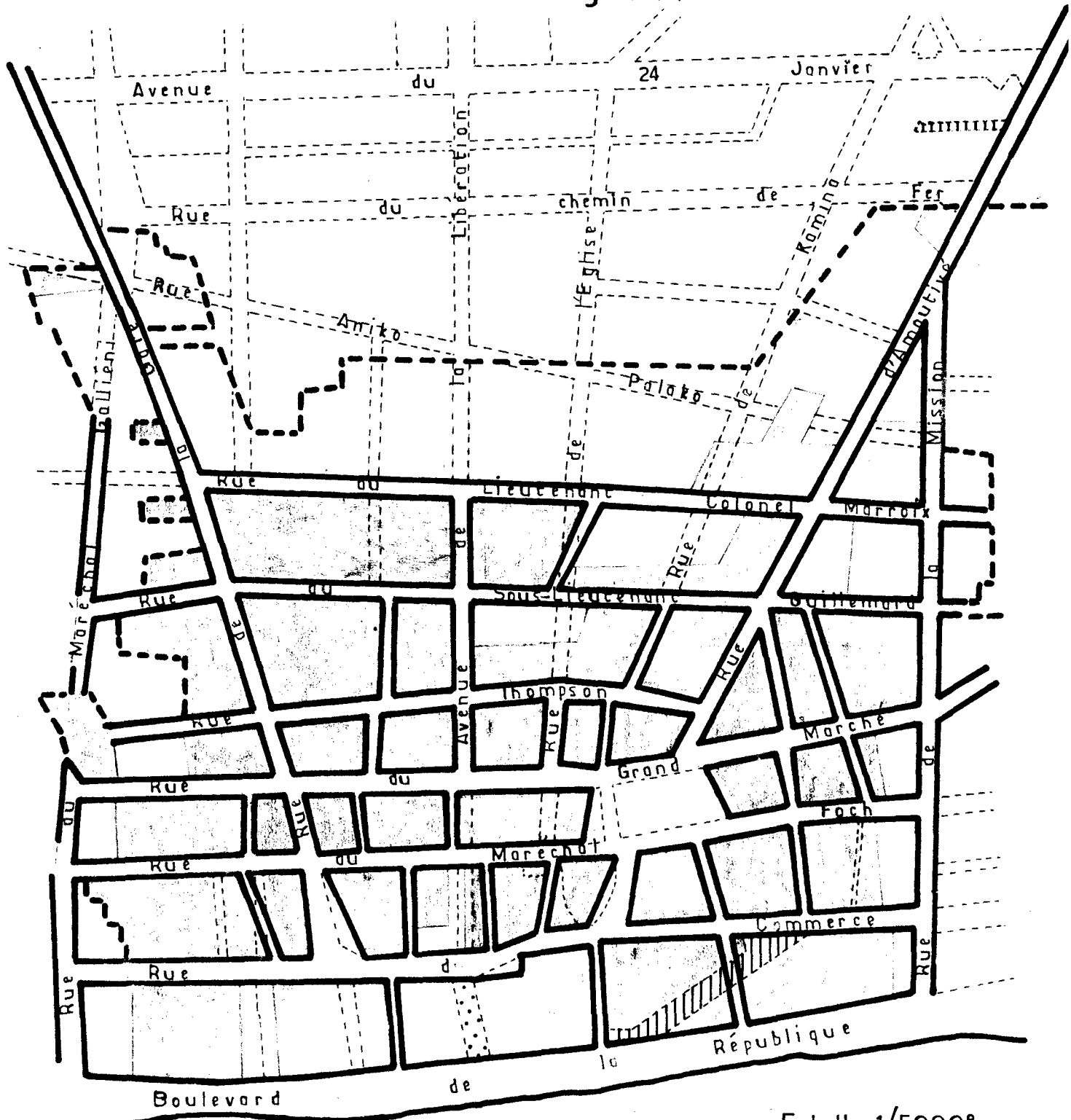
Le plan de 1896 présente la voirie déjà constituée sur un peu plus de la moitié du centre-ville, jusqu'à la hauteur de l'actuelle rue du Lieutenant-Colonel Marroix. Les diagonales que forment la rue de la Gare (route de Kpalimé) et la rue d'Anoutivé (route d'Atakpané) vont bien au-delà de cette limite. C'est tout au long d'elles que le développement urbain s'ordonnera plus tard. Ce premier lotissement n'instaure aucune hiérarchie véritablement apparente dans la juxtaposition des voies. Une voie peut se présenter rétrécie en certains endroits et élargie en d'autres. C'est notamment le cas de l'actuelle rue de la Gare à son intersection avec la rue du Commerce, qui, elle-même, offre cet aspect plus loin vers l'est,

On remarque également dans cette catégorie de voies une forme longitudinale hybride, qu'il est difficile de qualifier. La rue du Sous-Lieutenant Thompson entre dans ce cadre, de même que la rue du Commerce et la rue de la Gare à son intersection avec la rue du Chemin de fer, qui est à peine esquissée. Les voies les plus régulières sont la rue du Marché et la rue du Sous-Lieutenant Guillemard, qui toutes deux sont droites de bout en bout. La rue du Marché est même la plus

# EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

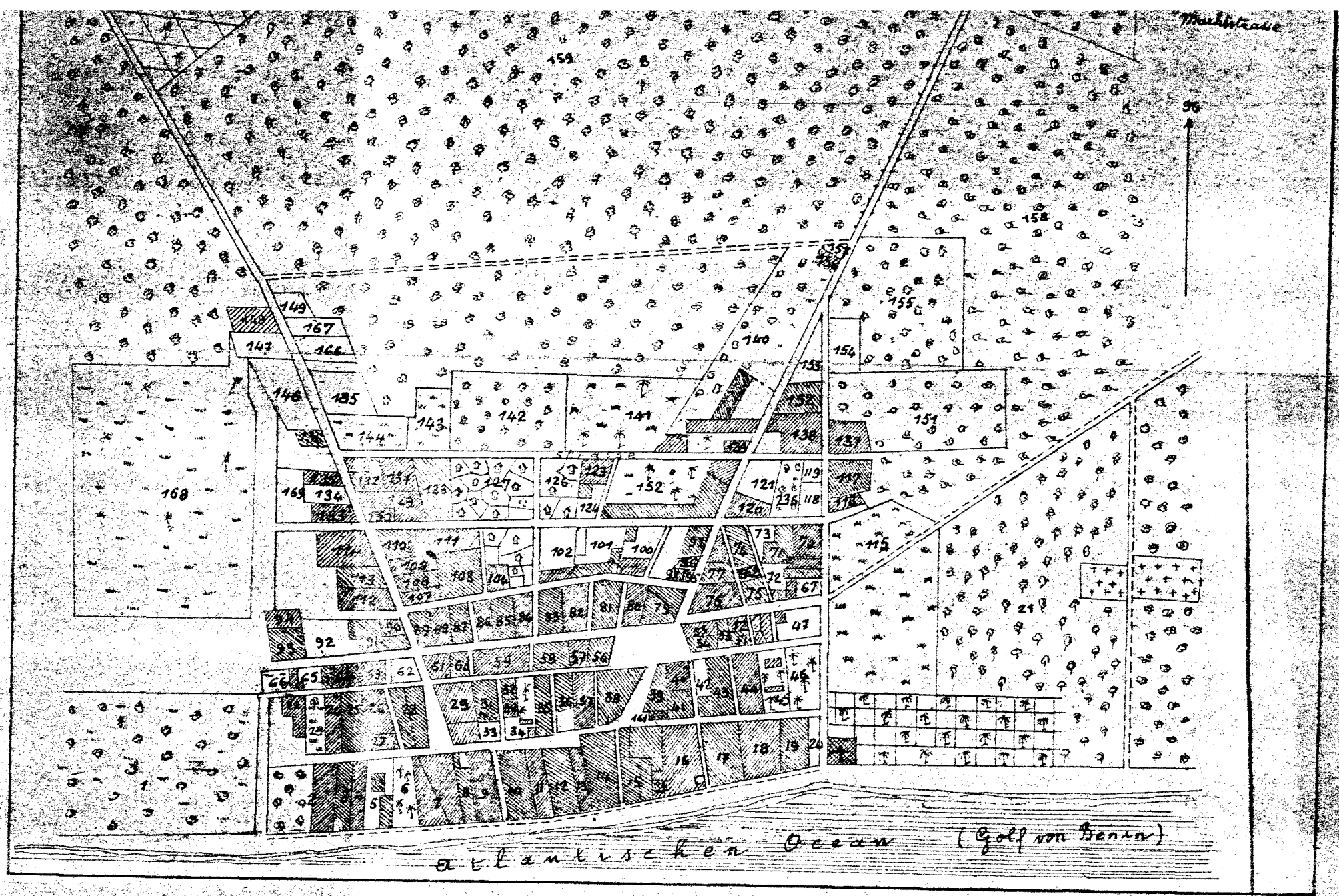
- Voie réalisée avant 1896
- ▨ " " " 1957
- ◻ " " " 1973
- ⋯ Limites du centre ville en 1896
- ▭ Occupation effective de l'espace en 1896
- La trame actuelle

Fig. n°14



Echelle 1/5000<sup>e</sup>

0 250 mètres





belle, bordée de chaque côté par les comptoirs des marchands (1). Les actuelles rue Galliéni et avenue de la Libération sont encore incomplètes.

Les voies intérieures ou voies de desserte sont de taille plus modeste. Ce sont elles qui délimitent les flots. Mais leur dimension entre elles est variable autant que leur forme, qui varie avec celle de l'flot. Leur emprise moyenne est comprise entre 3 et 5 mètres.

Le plan de 1913 viendra ordonner et compléter ce dispositif. Toute la ville est délimitée par un arc de cercle, qui deviendra ultérieurement le Boulevard circulaire. Les routes qui y conduisent, dans le prolongement de celles du centre, sont esquissées. Elles seront matérialisées à l'époque française.

Le centre-ville a pratiquement sa configuration actuelle, avec un quadrillage assez régulier qui prolonge au nord celui qui existait déjà en 1896. Cet effort gigantesque en faveur de l'urbanisation de la capitale répondait à l'idée des Allemands de faire du Togo une colonie modèle. Lomé a largement bénéficié de cette faveur. En 1904, toutes les rues de la capitale ont été élargies et certaines construites en ligne droite(2).

En dehors des voies nouvellement tracées et qui sont toutes régulières, la configuration de certaines rues du centre et du sud a été rectifiée :

- la rue du Commerce a été élargie et a même connu une légère bifurcation au niveau du Grand-Marché, qui permet d'en raccorder les morceaux disjoints à l'origine ;

- la rue du Grand-Marché reste parallèle à la rue du Maréchal Foch, car elle a subi la même déformation qu'elle;

- la rue du Sous-Lieutenant Guillemard : sa configuration a été modifiée en son extrémité ouest, mais elle n'en conserve pas moins l'aspect rectiligne qui la caractérisait.

(1) R.P. SCHAFFER, in MULLER, op. cit., p. 39.

(2) Archives du Togo, 2 G 1 : "Assainissement de la ville de Lomé. Traduction du dossier allemand G 16 sur l'assainissement et l'urbanisation de la ville de Lomé, 1911". Il y avait en 1914 deux automobiles à Lomé : tout le trafic se faisait en charrettes tirées à bras d'hommes (CORNEVIN R., p. 290).

- l'avenue de la Libération perce le tissu urbain du nord au sud, sans, toutefois, relier encore la rue du Commerce à la mer.

Il convient également de souligner la percée ou la suppression de voies de desserte, qui vont donner aux flots leur physionomie actuelle. Sur l'ensemble du centre-ville, 16 voies de ce type ont été réalisées et 4 supprimées de 1896 à 1914. Elles sont en majorité localisées dans l'espace déjà urbanisé en 1896.

Sur le plan de 1957, on note la percée de deux voies de desserte seulement ; l'une à l'extrémité sud, l'autre à l'extrémité nord :

- la première, qui conduit du bord de mer à l'ancienne route d'Aného (de 12 mètres d'emprise), tranche en diagonale un terrain qui relevait du fisco allemand, et qui a été mis sous séquestre à la suite de la guerre de 1914-1918. A l'origine, il avait une superficie de 1,15 hectare. En 1951, l'Etat le morcelle et crée deux titres fonciers distincts. L'un, d'une superficie de 67 ares, a été affecté à la commune aux fins d'aménagement d'un parc de stationnement automobile, tandis que le surplus du titre mère abrite un petit marché ;

- la deuxième voie de desserte, à l'angle nord-est, fait une largeur de 6 mètres. Elle aussi résulte du morcellement en 1926 d'un terrain domanial allemand, mis en vente par adjudication en six lots ; la voie créée permet de leur donner accès,

Il a également été décidé, en 1939, le bitumage des principales artères du centre-ville en les rechargeant de matériaux durs (1).

Le plan de 1973 nous montre une seule voie de desserte réalisée de 1957 à cette date. Elle continue l'avenue de la Libération jusqu'à la mer, et relie le Boulevard de la République à la rue du Commerce, en faisant un léger angle qui correspond à la forme du terrain (appartenant à l'Etat) qui, de ce fait,

---

(1) Cf. Procès-verbal de la réunion du Conseil des notables de Loné en date du 25 juillet 1939. Mairie de Loné.

a été supprimé par servitude de voirie. Ce terrain n'a cependant pas été d'une emprise suffisante pour recevoir la voie prévue : l'Etat a dû procéder à un échange avec la SGOA, qui possédait le titre foncier mitoyen. Il lui a alors cédé un terrain de 54 ca et en a reçu un de 25 ca .

Sur la photographie aérienne de 1979, il n'y a eu aucun changement dans l'ordonnement de la voirie. Tout juste remarque-t-on l'état défectueux de certaines rues. Nous y reviendrons.

## 2- Le cadre bâti

L'observation du plan de Lomé de 1896 fait penser à première vue à une très forte densification de l'espace au centre-ville. Or il n'en est rien. Les lots étaient certes occupés, mais les grisés qui les matérialisent sous cette forme sont tout simplement une annotation de cette occupation. D'ailleurs l'examen du plan de 1913, en amenant à constater la faiblesse des surfaces bâties à l'échelle de la parcelle, renforce cette certitude. Revenons pour l'instant à celui de 1896. La méthode de représentation de l'espace interdit une appréciation objective de son occupation effective. On remarque cependant que cette occupation va au-delà de la limite nord, qui est un secteur non encore structuré, ce qui est visible par l'absence de voirie organisée. La limite est également débordée, mais n'est pas pour le moment morcelée si ce n'est en sa partie sud-est située en bordure de mer, où l'on trouve une plantation de cocotiers parcellisée.

A l'intérieur de l'espace occupé subsistent des lots entièrement ou à moitié vierges, sur lesquels on entretient des jardins. Mais, apparemment, un effort certain a été entrepris sur le plan de l'urbanisme. Car, à ses débuts, vers 1880, on ne trouvait dans la ville que des abris de fortune. Les gens logeaient tous sous des "hangars" couverts en paille (1). Une dizaine d'années plus tard, en 1892, la ville qui comptait déjà 1 700 habitants nous est décrite en ces termes : "On y rencontre toutes sortes de populations, on y parle toutes sortes de

---

(1) KWAKUME (H.), op. cit., p. 34.

langues. La ville se divise en plusieurs quartiers. Au bord de mer se trouvent des comptoirs ; il y en a quatorze à l'heure actuelle. Vers l'ouest habitent des gens qui viennent du territoire anglais, et qui se sont établis ici. Vers le sud-ouest, ce sont les habitations des Haoussa, de toutes petites huttes rondes ressemblant à des ruches d'abeilles; les autres huttes sont carrées. Un chef et un prêtre musulman habitent aussi dans ce quartier. Vers le nord, c'est le quartier des fétiches, où vivent les féticheurs venus du centre du pays. On reconnaît leurs habitations aux fétiches qui en garnissent l'entrée. L'est de la ville est peuplé de gens venus de Baguida, Aného, Lagos qui se sont installés à Lomé. La ville est organisée sur le modèle européen avec de larges rues..." (1). On ne signale pas l'existence d'équipements collectifs. On remarque tout juste la place du Marché, qui se présente en terrain nu, et qui, du reste, le demeurera pratiquement jusqu'au-delà de 1957.

Le plan de 1913, contrairement à celui de 1896, nous offre un état des lieux à peu près satisfaisant. Les limites de la ville débordent alors nettement au nord et à l'ouest celles de 1896. Une voie ferrée a été inaugurée en 1905, qui fait d'elle une tête de ligne. Cette voie ferrée longe, au nord et au sud du centre-ville, deux rues principales et donne même à l'une d'elles son nom : c'est l'actuelle rue du Chemin de fer. C'est ainsi que l'emprise ferroviaire a mordu sur un espace considérable, ce qui a nécessité l'expropriation des titres fonciers limitrophes.

Le lotissement complémentaire du secteur nord du centre-ville, en définissant par l'attribution étatique des parcelles un statut juridique pour leur occupation, a favorisé du coup la poussée des constructions en dur. Mais on observe toujours à l'intérieur du tissu urbain la persistance des jardins, qui, dans certains cas, sont pratiqués sur des lots entiers. Elles sont cependant en quantité moins importante qu'en 1896. Le sud du centre-ville, qui a également été remanié du fait de la percée ou de la suppression ou encore de la rectification du tracé de certaines rues, a vu les bâtiments situés en bordure de ces voies frappés de servitude. Précisons toutefois que ce lotissement ne sera matérialisé que plus tard.

(1) R. P. SCHAFFER, in MULLER, op. cit., p. 38-39.

Les flots, qui ont pris entre-temps l'allure qu'on leur connaît à l'heure actuelle, commencent à recevoir des équipements (lieux de culte, P.T.T. et même espaces verts) sans compter l'arrivée et l'installation de nouveaux commerçants. Tant et si bien que la physionomie du centre-ville ne cesse de changer par l'implantation régulière de nouveaux bâtiments à usage de commerce, de bureaux et d'habitation. Mais cette concentration est encore plus nette le long de la rue d'Amoutivé. Toutefois le secteur sud, celui qui a été touché par la première urbanisation, est le plus densément bâti. C'est là où sont localisées les constructions d'affaires de l'époque (comptoirs coloniaux, compagnies de navigation, banques, etc...). Sur le front extrême ouest, près de l'emprise ferroviaire qui deviendra par la suite un endroit très commerçant, on trouve peu de choses. On relève tout juste l'existence de deux bâtiments. Dans la partie est du centre-ville, il a été procédé, par mesure de salubrité, à la séparation des habitations des Africains de celles des Européens (1).

Les maisons des Africains étaient d'ailleurs sujettes à des modifications constantes. Certains parmi les propriétaires étaient "déjà, pour cette raison, souvent obligés d'agrandir les cases en vue d'en augmenter le nombre et de rendre fortement étroit l'espace de la cour. Mais (c'était) souvent l'idée suivante qui (était) décisive à ce sujet : arriver à obtenir un gain élevé par la location des cases construites dans le plus grand nombre possible" (2).

Cette situation de fait a amené le Gouverneur impérial à adopter, en date du 8 mai 1907, une ordonnance relative à la police des constructions. Aux termes de cette ordonnance, l'autorisation de construire devait être demandée à l'autorité administrative locale. Mais force était de constater que les dispositions de ce texte juridique étaient très peu respectées. Car l'espace des cours n'en continuait pas moins d'être surchargé. C'est ainsi que les autorités coloniales nous décrivent la procédure habituelle employée par les Africains pour échapper à leur contrôle : "Souvent, on voit dans une cour, d'abord

---

(1) et (2) Archives du Togo, 2 G 1 : "Assainissement de la ville de Lomé. Traduction du dossier allemand G 16 sur l'assainissement et l'urbanisation de la ville de Lomé 1911".

une toiture servant à donner l'ombre et adossée quelquefois à la case. Après quelque temps, cette toiture sera suivie d'un côté d'un mur construit en lames de fer blanc de tonneaux à ciment ou en planches provenant de caisses ou de matériaux similaires, et petit à petit, s'y ajoutent les autres murs ; plus tard ces matériaux seront remplacés par de la latérite, et une toiture plus solide sera l'achèvement de la case. La construction se fait de façon si lente qu'on ne s'en aperçoit pas. De cette manière naît dans les cours un pêle-mêle de cases et de toitures, vérandas achevées ou à moitié achevées, ce qui, à un degré élevé est d'un effet contraire à l'hygiène" (1).

Sur le plan de l'urbanisme, le principal objectif des autorités coloniales était donc, face à ce problème, de s'efforcer autant que possible à arriver à faire réduire à un tiers de la cour la surface construite (2). Mais, de fait, la densité restait très faible, et les espaces vides nombreux,

Il ressort de l'examen du plan de 1957 que le centre-ville a radicalement changé. L'état des lieux est bien différent de celui de 1913. Toutes les parcelles sont occupées soit par des constructions en dur, soit par des abris provisoires faits à partir de planches. Du même coup, les jardins qui subsistaient sur certains lots ont nettement fait place à l'habitation. Ils n'existent guère en 1957. Cette profonde modification du cadre bâti est le résultat de la poursuite par les Français des efforts qui avaient déjà été déployés par les Allemands pour une meilleure organisation de l'espace de la capitale. Ces efforts reposaient sur un important arsenal législatif et réglementaire, que l'on trouvera à l'annexe II,

\*

\* \*

Le calcul des coefficients de surface bâtie à partir de l'état des lieux de 1957 (Fig. n° 15) montre qu'aucun îlot n'est construit sur plus de la moitié. Mais il n'a pas été tenu compte des installations faites en planches (type baraque ou

---

(1) et (2) Archives du Togo : 2 G 1 ; "Assainissement de la ville de Lomé. Traduction du dossier allemand G 16 sur l'assainissement et l'urbanisation de la ville de Lomé, 1911".

COEFFICIENT DE SURFACE BATIE

En 1956-57

( % par ilot )

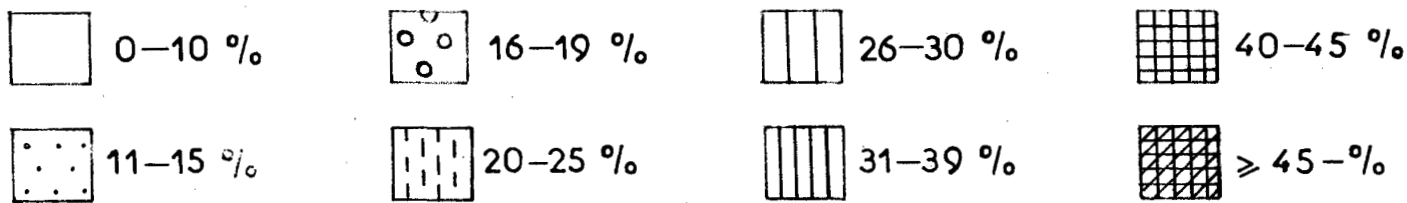
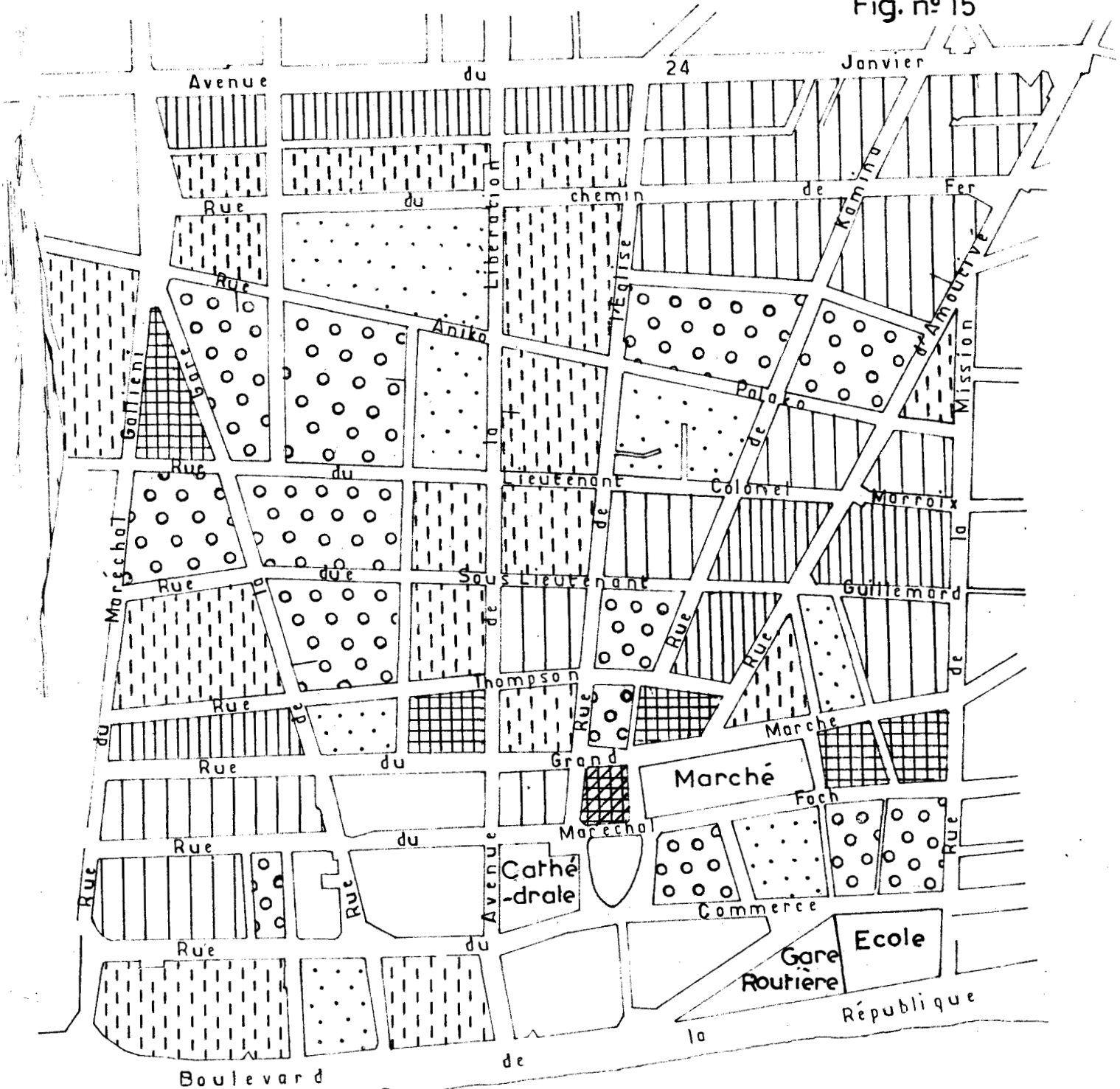


Fig. n° 15



Echelle 1/5000e



autre), lesquelles sont généralement conçues comme provisoires. On s'en apercevra lorsque nous examinerons le plan de la ville de 1973. Pour en revenir à celui de 1957, on observera que les secteurs les plus denses sont ceux situés aux alentours du Grand-Marché, où l'on enregistre 4 îlots qui ont des coefficients de surface bâtie compris entre 40 et 45 % et 1 dont le coefficient de surface bâtie est supérieur à 45 %. Il y a là une occupation optimale de l'îlot, qui, du reste, correspond à la vocation commerciale affirmée de l'endroit. On constate aussi, dans cette partie sud de la ville, une faiblesse de la densification qui peut surprendre. Ces îlots sont, en effet, occupés par des hôtels, des missions religieuses, des banques et des équipements publics. Cette fonction les oblige à respecter certaines normes de construction concernant notamment l'emprise au sol et le gabarit, compensées par une hauteur plus importante. L'îlot qui jouxte le chemin de fer, et qui est situé à l'extrémité nord du centre-ville, connaît également un taux nul de surface construite. Cela s'explique par le fait qu'il abritait à l'époque le petit marché, dénommé "Assivito", entièrement réalisé en bois. L'îlot délimité par la rue de la Gare, la rue du Maréchal Galliéni et celle du Lieutenant-Colonel Marroix enregistre aussi un coefficient de surface bâtie élevé, dû essentiellement à l'importance du commerce dans ce secteur. Le même phénomène, auquel on peut attribuer une explication similaire, est observable sur le front sud de l'avenue du 24 Janvier, où l'on note des coefficients de surface bâtie qui varient entre 20 et 39 %. En dehors de ces îlots dont nous venons de parler, on peut dire que, globalement, jusqu'en 1957, le coefficient de surface bâtie est faible eu égard à l'état des lieux actuel du centre-ville.

Il apparaît, en effet, à l'observation du plan de 1973 que le changement que nous avons relevé en 1957 s'est encore poursuivi par une densification plus nette du parcellaire. Il n'existe même plus aucun édifice en planche. Toutes les constructions sont en dur. Pourtant, à part les dispositions réglementaires qui régissaient déjà la construction, deux textes seulement ont été arrêtés :



- le premier, pris en 1960, revêtait un caractère plutôt ponctuel (1). Il avait trait aux préparatifs devant marquer le premier anniversaire de l'Indépendance du pays. A cet effet, il a été prescrit :

- la mise en état des propriétés riveraines des principales artères du centre-ville (rue du Grand-Marché, rue du Maréchal Foch, rue de la Mission, rue du Sergent-Chef Aniko Palako, rue de l'Eglise, rue de la Gare) ;
- le ravalement des façades des maisons riveraines ;
- la réparation, la repeinture, s'il y a lieu, des portes et portails donnant sur les rues ;
- la démolition des clôtures provisoires en secco ou en tôles et leur remplacement par des clôtures définitives en maçonnerie ;
- la restauration ou la démolition pure et simple des immeubles menaçant ruine.

Pour faire appliquer ces mesures, qui concernaient aussi bien les immeubles des entreprises commerciales que les propriétés privées, il était prévu de dresser des procès-verbaux à l'encontre des propriétaires négligents ou récalcitrants, à qui seront appliquées les sanctions prévues par la loi ;

- les dispositions du deuxième texte sont contenues dans le décret n° 67-228 du 24 octobre 1967 relatif à l'urbanisme et à l'autorisation de construire dans les agglomérations. Ce décret est venu modifier tout ou partie de la législation antérieure qui réglementait la construction,

Mais, malgré tout cet arsenal juridique, la détermination des coefficients de surface bâtie à partir de l'état des lieux de 1973 amène à constater une très forte densification comparativement à 1957. On remarque les mêmes tendances qu'à cette dernière date : coexistence de l'occupation optimale et faiblesse de l'occupation aux alentours du Grand-Marché. A cet endroit, 7 flots sont bâtis à un taux compris entre 69 et 79 %, tandis que 2 le sont à plus de 80 %. A l'inverse, 6 flots sont

---

(1) Cf. Procès-verbal de la séance du 3 février 1960 du Conseil municipal de la ville de Loué. Mairie de Loué.

# COEFFICIENT DE SURFACE BATIE

En 1973

% par ilot

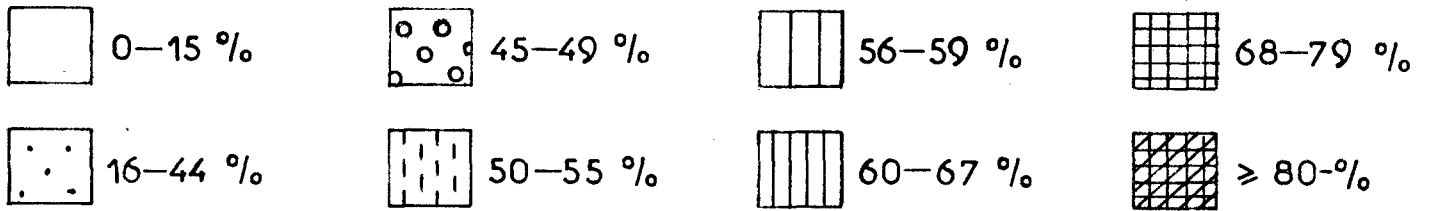
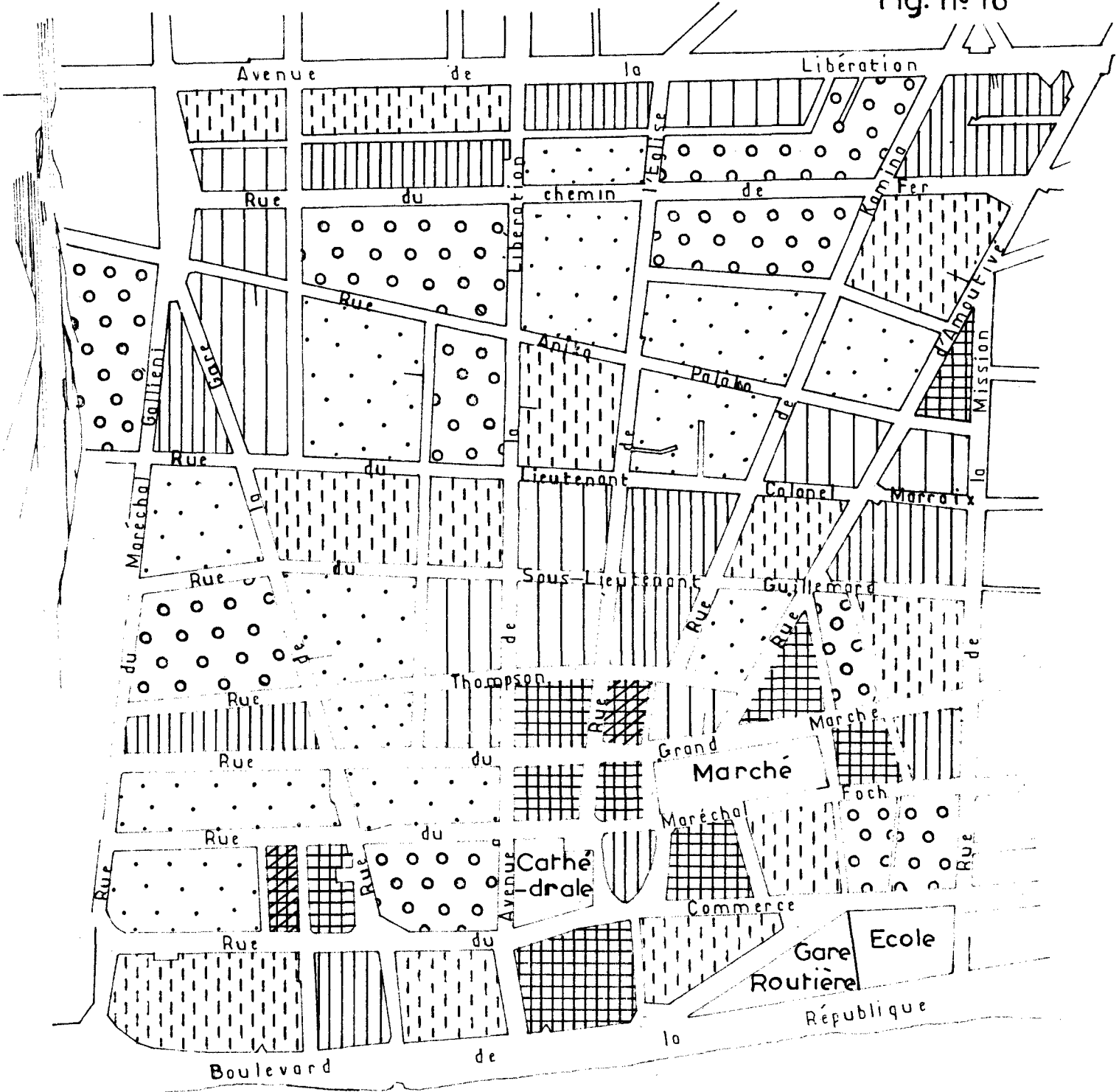


Fig. n° 16



Echelle 1 5000<sup>e</sup>



construits à un taux allant de 16 à 44 %. Cependant, la moyenne d'occupation, qui, de façon générale, prédomine sur l'ensemble du centre-ville, varie autour de 45 %. En second lieu, on note également qu'un seul flot est bâti à 12 %. Dernièrement, les installations qui s'y trouvaient ont été démolies afin qu'un jour cet flot puisse accueillir les nouveaux services de la mairie.

L'évolution du cadre bâti entre 1957 et 1973, une période de 16 ans, montre qu'aucun flot n'a enregistré un solde négatif. L'accroissement le plus faible est de 9 %, alors que le plus élevé est de 96 %. Ce dernier pourcentage est très accentué, il concerne l'flot sur lequel est édifié le Grand-Marché. En 1957, il n'y avait là-dessus que des installations en planches, hormis une construction en dur. Le phénomène de densification qui était observable sur l'état des lieux de 1957, apparaît encore plus nettement. En effet, tous les flots, à l'exception d'un seul, qui ont connu le taux d'accroissement le plus élevé, 44 à 55 %, sont situés au sud de la rue du Sous-Lieutenant Guillemard. Sur 10 au total, 9 y sont localisés. Le dernier est également repéré dans un secteur commercial par excellence, le long de la rue d'Amoutivé. A part les flots qui abritent des équipements, et qui, de ce fait, ont été peu densifiés, ceux qui n'ont pas beaucoup évolué avaient précédemment accusé un fort taux de densification. Il ne pouvait donc en être autrement de leur sort.

C'est cette évolution de la trame urbaine qui a conduit à la forme récente du centre-ville, qu'il nous faut maintenant examiner à partir de la photographie aérienne de 1979, la dernière en date.

## II • LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE

La photographie aérienne de 1979, à partir de laquelle se fera notre analyse, est à une échelle moyenne, le 1/12 500<sup>e</sup>. Mais elle n'en offre pas moins une vue d'ensemble très complète, qui permet de saisir d'un rapide coup d'oeil les traits saillants de la texture du centre-ville ; une observation plus fine

# EVOLUTION DU CADRE BATI

Entre 1956-57 et 1973

( % d'accroissement )

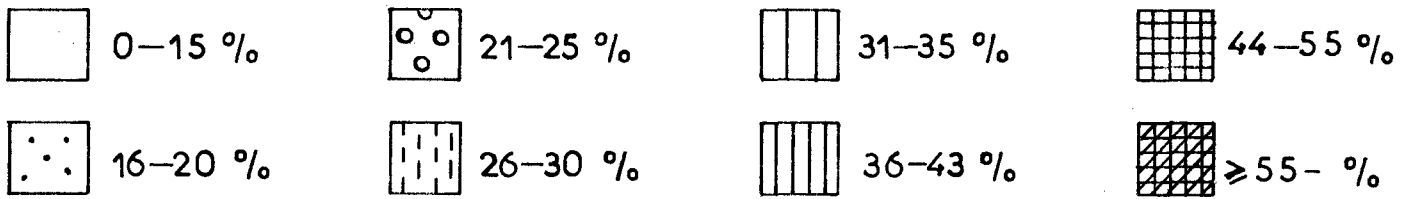
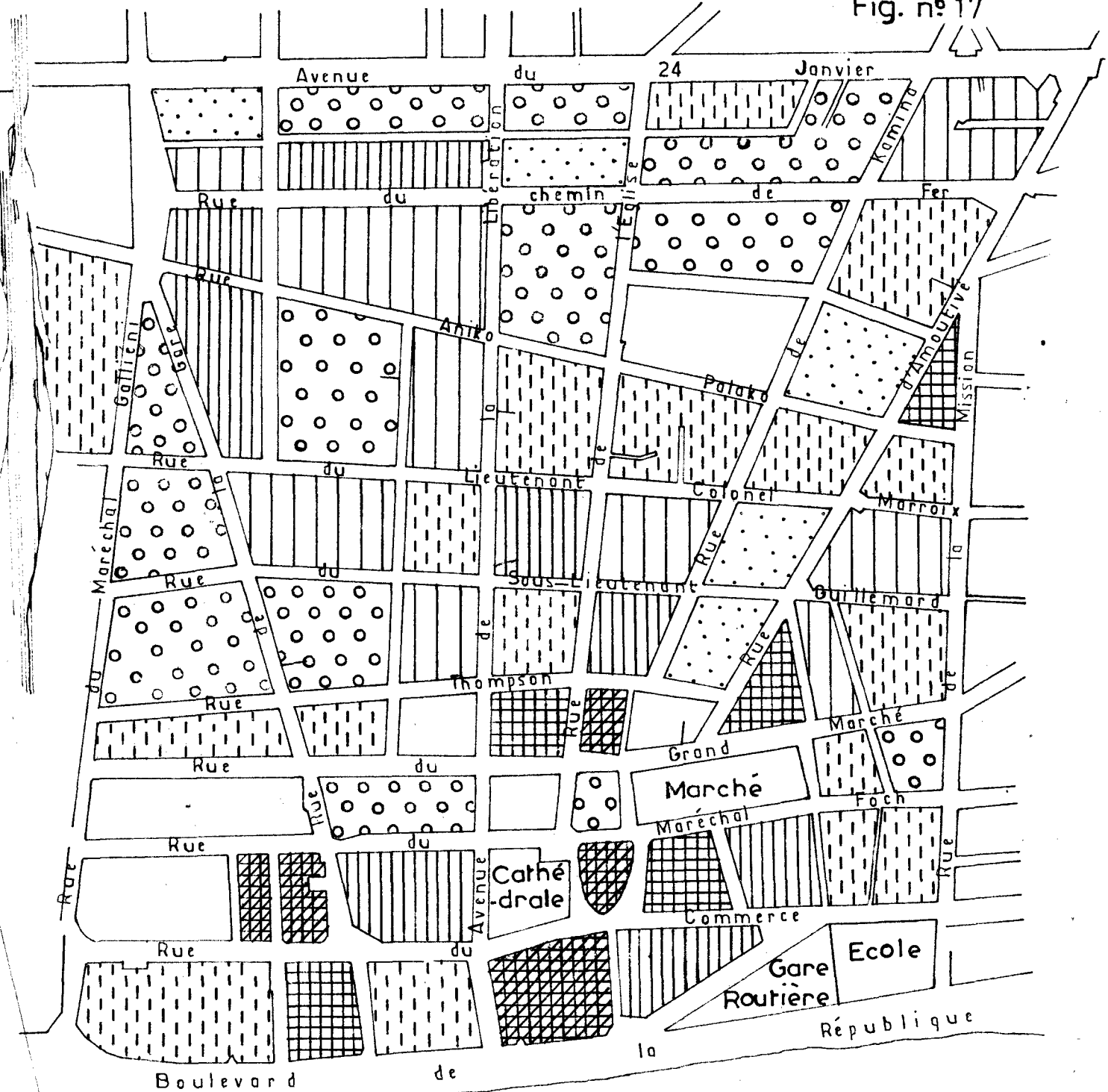


Fig. n° 17



Echelle 1/5000<sup>e</sup>

0 250mètre

permettant d'en dégager ce qu'ils impliquent comme problèmes liés à l'occupation de l'espace. Cette analyse serait cependant partielle si elle ne se fondait également sur la visite des lieux ; ce qui, entre autres, a facilité l'appréhension de certains aspects, qui, dans un premier temps, avaient échappé à notre attention.

## 1- Le plan du centre-ville

### 1.1. Vue générale =====

Le centre-ville, construit sur le cordon littoral qu'on atteint aussitôt après le rivage de sable qui borde la mer, s'étale sur 900 mètres du nord au sud, et sur 800 mètres de l'est à l'ouest.

On distingue grossièrement deux parties, qui apparaissent nettement :

• le sud dont la limite septentrionale est la rue du Grand-Marché. Il se caractérise par une faible densification, due essentiellement au fait que c'est là où sont localisés les sièges des grandes implantations commerciales du pays. La taille moyenne des lots y est de 1 700 mètres carrés. Mais la largeur des rues n'est pas un élément de différenciation par rapport au reste du centre-ville (si on en exclut la route côtière internationale, dont l'intensité du trafic aux jours ouvrables ne se retrouve nulle part ailleurs) ;

• le nord forme le reste du centre-ville. Il va jusqu'à l'avenue du 24 Janvier. Ce qui fait son originalité, c'est le mélange du type d'habitat que nous expliciterons plus loin, de même que le taux élevé de surface bâtie au niveau de l'ilot et de la parcelle.

Sur l'ensemble de la trame centrale, c'est le tracé orthogonal des voies qui prédomine. Ce tracé n'est cependant pas régulier. En certains endroits, il affecte une forme quelconque. La distribution est souvent rompue par les voies de desserte. Toutefois, ce n'est pas la taille de l'ilot qui importe. Ils sont tous de superficie sensiblement égale. C'est

surtout son organisation interne qui saute aux yeux et qui lui confère une personnalité propre, laquelle rejailit de façon récurrente sur la structure du quartier.

## 1-2. Les quartiers

Il ne s'agit pas ici, à proprement parler, des quartiers tels qu'ils ont été définis dans les premiers moments de la ville. Certes les noms subsistent, mais leurs limites sont devenues tellement confuses que les gens que nous avons interrogés à ce propos n'ont pu parvenir à se mettre d'accord sur leur identification. Malgré la qualité des personnes que nous avons rencontrées (notables, responsables politiques), il a été impossible de trouver un consensus. Et la difficulté était d'autant plus ardue qu'il n'existe plus, à l'heure actuelle, de chef de quartier nommément désigné. Toutes ces raisons ont fait que nous avons choisi le découpage en cellules politiques (Fig. n° 2) qui, tout compte fait, correspond à quatre secteurs relativement homogènes, car il a été effectué à partir des noyaux initiaux des quartiers préexistants. C'est d'ailleurs ce découpage qui est repris dans tous les documents administratifs, dans lesquels on confond ses limites d'avec celles de la réalité supposée.

Quand on quitte le quartier administratif vers l'est, on est tout d'un coup surpris tellement le contraste est frappant entre ce que l'on a dépassé et ce que l'on vient de découvrir : larges espaces bordés de grands arbres ombrageux et de bâtiments majestueux où règne une atmosphère de calme et de dignité d'un côté, et de l'autre un milieu beaucoup plus grouillant de vie, qui est la juxtaposition de quatre quartiers :

- le premier, Agbadahonou, s'adosse à l'ouest à l'emprise ferroviaire ; au nord, il est limité par la rue du Sous-Lieutenant Guillemard, à l'est par l'avenue de la Libération et au sud par la mer. Il couvre une superficie de 17,20 hectares. Sa population est estimée, en 1981, à 1 046 habitants répartis en 223 ménages, soit une densité de 61 habitants à

l'hectare. Agbadahonou est le quartier où sont concentrées toutes les banques, à l'exception d'une seule, sans compter les librairies, les hôtels, les cinémas, toutes activités en somme qui y rendent l'animation fébrile. La partie sud, qui donne sur la mer, abrite exclusivement des activités commerciales. Elle n'est donc pas peuplée. Le front ouest attenant au Chemin de fer, autrefois si actif, est aujourd'hui en net déclin en raison de la désaffectation des immenses entrepôts ferroviaires qui y sont concentrés. Les rues, bien dégagées, occupent une superficie de 7,15 hectares. Par rapport aux autres quartiers, Agbadahonou est celui qui est le moins densément bâti ;

- Adawlato est au sud-est du centre. Il est le pendant d'Agbadahonou par le fort pourcentage de l'occupation effective des flots, au nombre de 22, par le commerce. Adawlato apparaît, en effet, comme le lieu de prédilection du commerce de détail, autour du Grand-Marché, entre l'avenue de la Libération et la rue de la Mission, et entre la rue du Sous-Lieutenant Guillebard et la mer. A la suite du recensement de 1981, il y a été dénombré 1 094 habitants, qui forment 208 ménages. La superficie occupée par Adawlato est de 17,70 hectares, soit une densité de 60 habitants à l'hectare. En ce qui concerne la voirie, la superficie qui lui est réservée est de 7,20 hectares ;

- au nord de Agbadahonou, Anagokomé se laisse découvrir par le mélange de son type d'habitat et la mixité de ses flots. Rien, en la regardant, n'autorise à penser qu'on se trouve en plein centre d'une capitale : chaussées défoncées, intérieur d'flot inextricable, eaux stagnantes les jours de grande pluie sont autant d'éléments qui confirment cette considération. Ce quartier est inclus entre l'avenue de la Libération, le Chemin de fer, la rue du Sous-Lieutenant Guillebard et l'avenue du 24 Janvier. A l'occasion du recensement de 1981, ses limites ont été confondues avec celles de Kokétiné. Ils couvrent ensemble une superficie de 40,10 hectares et comptent une population de 5 673 habitants, répartis en 1 203 ménages, soit une densité de 171 habitants à l'hectare. On dénombre 15 flots à Anagokomé. L'espace affecté à la voirie n'est pas important. Il est de l'ordre de 3,9 hectares seulement. Son

non vient des vieilles familles "nago" (c'est-à-dire yoruba ou tout au moins musulmanes) qui en ont effectivement peuplé la partie méridionale. L'angle nord-est garde encore dans le langage courant l'appellation de "Petit marché" (Assivito);

- le dernier quartier, Kokétiné, au nord-est, est limité par l'avenue du 24 Janvier, la rue de la Mission et celle d'Anoutivé, la rue du Sous-Lieutenant Guillemard et l'avenue de la Libération. Les mêmes caractéristiques qu'on rencontre à Anagokomé sont également présentes ici. La seule différence en est que Kokétiné offre un peu plus d'espace à l'intérieur des îlots. Cela est compensé par une superficie plus importante pour la voirie en faveur de Anagokomé, puisqu'elle n'est que de 2,2 hectares pour Kokétiné.

Ces quatre quartiers centraux de Lomé ont été forgés de façon presque linéaire. Depuis la naissance de la ville, il n'y a pas eu de relâchement dans leur développement. Le phénomène de densification du centre-ville n'a cependant pas été proportionnel à l'évolution de sa population résidente. Certes, cette population a enregistré une hausse, puisqu'elle est passée de 9 520 habitants en 1959 à 9 878 habitants en 1970 (ce qui, du reste, est faible). Mais, alors qu'elle représentait 11,3 % de la population de l'agglomération de Lomé en 1959, elle n'en représente plus, en 1970, que 5,5 %. De cette dernière date à 1981, le centre-ville est passé à 7 813 habitants, soit 2,1 % de la population de la Commune de Lomé. Il a ainsi connu une baisse de 2 065 habitants. Cela s'explique par une spécialisation accrue en faveur des activités commerciales, avec toutefois des nuances entre le nord et le sud. La partie nord comptait 6 705 personnes en 1959 et la partie sud 2 823 personnes à la même date. En 1981, elles ne sont plus respectivement que 5 673 personnes et 2 140 personnes, soit une diminution de population respective de l'ordre de 15 % et 24 % (1). Le sud apparaît donc comme le plus touché par le dépeuplement.

Cela est d'ailleurs confirmé par la détermination de la densité résidentielle à partir du découpage du centre-ville en zones de dénombrement à l'occasion du recensement de 1981

---

(1) A vrai dire, nous ne sommes pas totalement sûr que les limites soient exactement les mêmes.



# DENSITÉ RÉSIDENTIELLE PAR ZONE DE DÉNOMBREMENT

SELON LE RECENSEMENT DE 1981

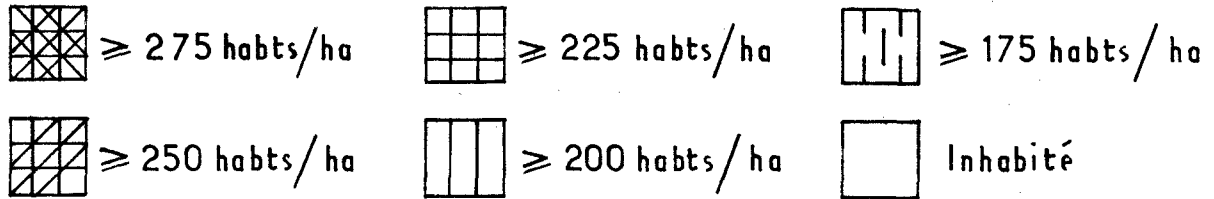
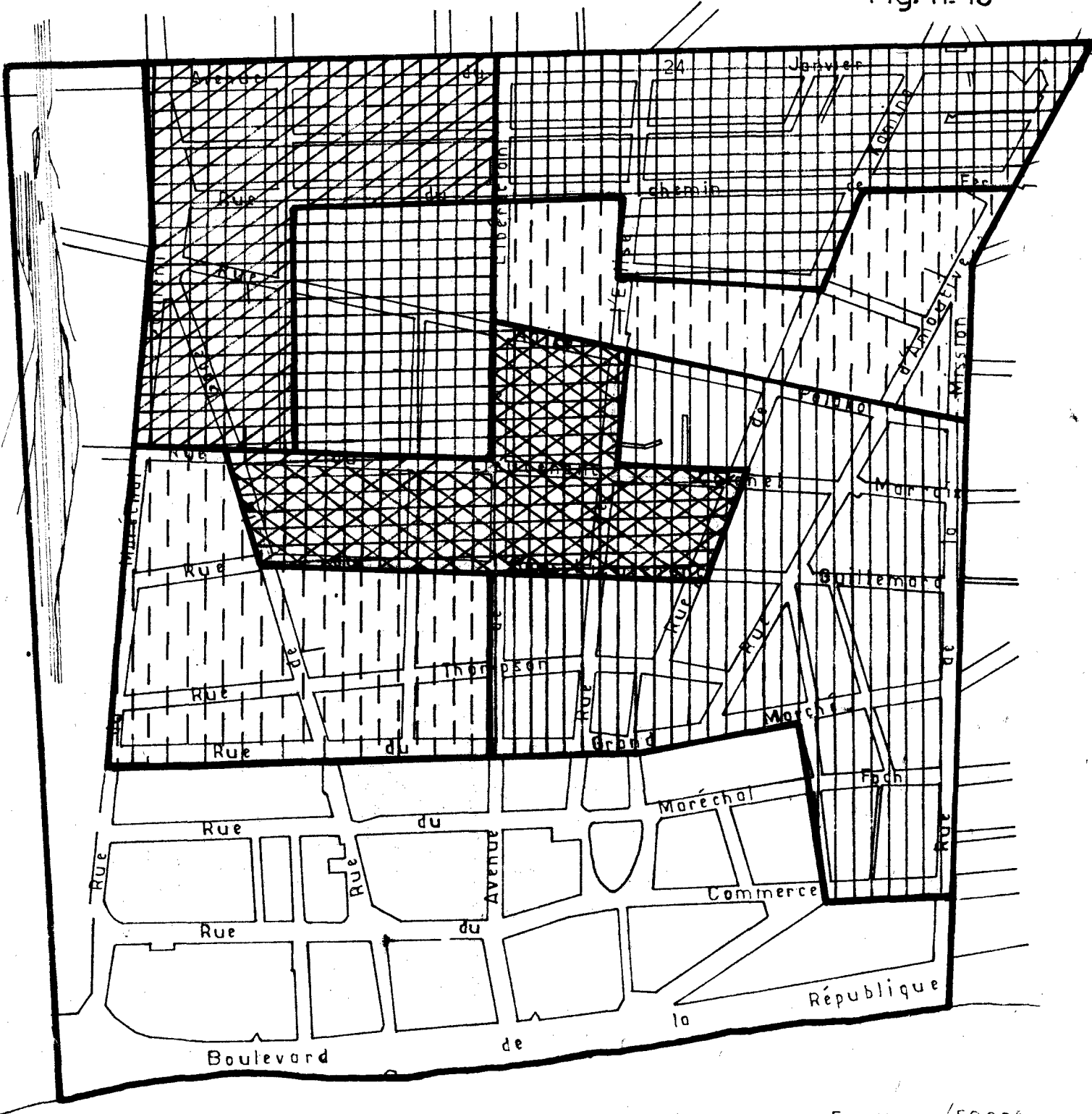


Fig. n° 18



OCEAN ATLANTIQUE

Echelle 1/5000<sup>e</sup>



(Fig. n°18 ). A l'examen de cette figure, il ressort que le sud et le front ouest du centre-ville, où n'existe presque exclusivement que le commerce, sont pratiquement inhabités. Les densités les plus faibles s'observent également dans les zones plus commerciales : le long de la rue d'Amoutivé, les abords du Grand-Marché et le centre ouest du centre-ville. A l'opposé, les parties réputées les plus peuplées ne connaissent qu'une activité commerciale limitée. Le creux du centre de Kokétimé correspond aux vastes surfaces (non peuplées) des écoles catholiques et protestantes.

Cette reconversion du tissu urbain s'est accompagnée d'une modification progressive de la physionomie du centre-ville. Dans quel sens cette transformation s'est-elle faite ?

## 2- Le tissu urbain

Par tissu urbain, nous entendons les divers éléments constitutifs du cadre de vie. Dans le cas précis du centre-ville de Lomé, il s'agira d'identifier et d'analyser les espaces libres et les espaces bâtis en mettant en évidence les rapports entre leur hiérarchie et leur structure et les fonctions qu'ils sont appelés à jouer.

### 2.1. Les espaces libres

Les espaces libres concernent exclusivement la voirie. On ne trouve, en effet, ni place publique, ni jardin, encore moins de terrain de jeux.

#### 2.1.1. La hiérarchie des voies

Nous nous intéresserons aux rues qui répondent pleinement aux normes classiques retenues dans la définition de la hiérarchie des voies de circulation. A cet effet, nous rappellerons brièvement ces normes avant de préciser le nombre de rues concernées (Fig. n° 19 ).

On distingue habituellement quatre catégories de voie :

- la voie rapide : elle est une voie de dégagement ; elle a une emprise de 50 mètres. Du fait peut-être de son



étroitesse, le centre-ville ne possède aucune voie rapide. Une seule voie s'en rapproche néanmoins, avec une emprise de 44 mètres : c'est le boulevard de la République ;

- la voie artérielle : c'est le second élément de la grande voirie. Son emprise varie entre 20 et 30 mètres. Ici également, on ne peut retenir qu'une seule voie, qui a une emprise de 24 mètres : c'est l'avenue du 24 Janvier ;

- la voie de distribution : elle a une double vocation ; elle sert d'abord de relais entre la grande voirie et la voirie tertiaire ; ensuite elle facilite les liaisons internes entre les pôles secondaires. L'emprise des voies de distribution est de 15 à 20 mètres ; 11 rues sont ici concernées ;

- la voie de desserte : elle est essentiellement locale ; elle sert uniquement à l'intérieur des quartiers. L'emprise des voies de desserte va de 10 à 15 mètres. On peut classer 6 rues dans cette catégorie.

En dehors des rues matérialisées sur la fig. n° 14, toutes les autres sont des voies de désenclavement. Elles ont en moyenne une emprise de 8 mètres.

Il est à noter que la plupart des voies du centre-ville ne correspondent pas aux réalités actuelles de la circulation automobile ; leur largeur n'étant plus suffisante pour répondre aux nouvelles exigences de Lomé. La circulation piétonne connaît également des difficultés du fait même de l'occupation quasi-permanente des trottoirs par un commerce en tous genres. Aussi des mesures urgentes doivent être prises pour pallier toutes les insuffisances qui résultent d'une telle situation.

#### 2-1-2. La structure des rues .....

On rencontre trois types de voie dans le centre-ville (Fig. n° 20) :

- les voies bitumées en bon état : elles sont caractérisées par l'aménagement convenable de leur chaussée, laquelle est toujours recouverte d'asphalte. On n'y relève aucun redan. Les accotements sont également bien aménagés ;

# ETAT DE LA VOIRIE



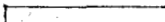
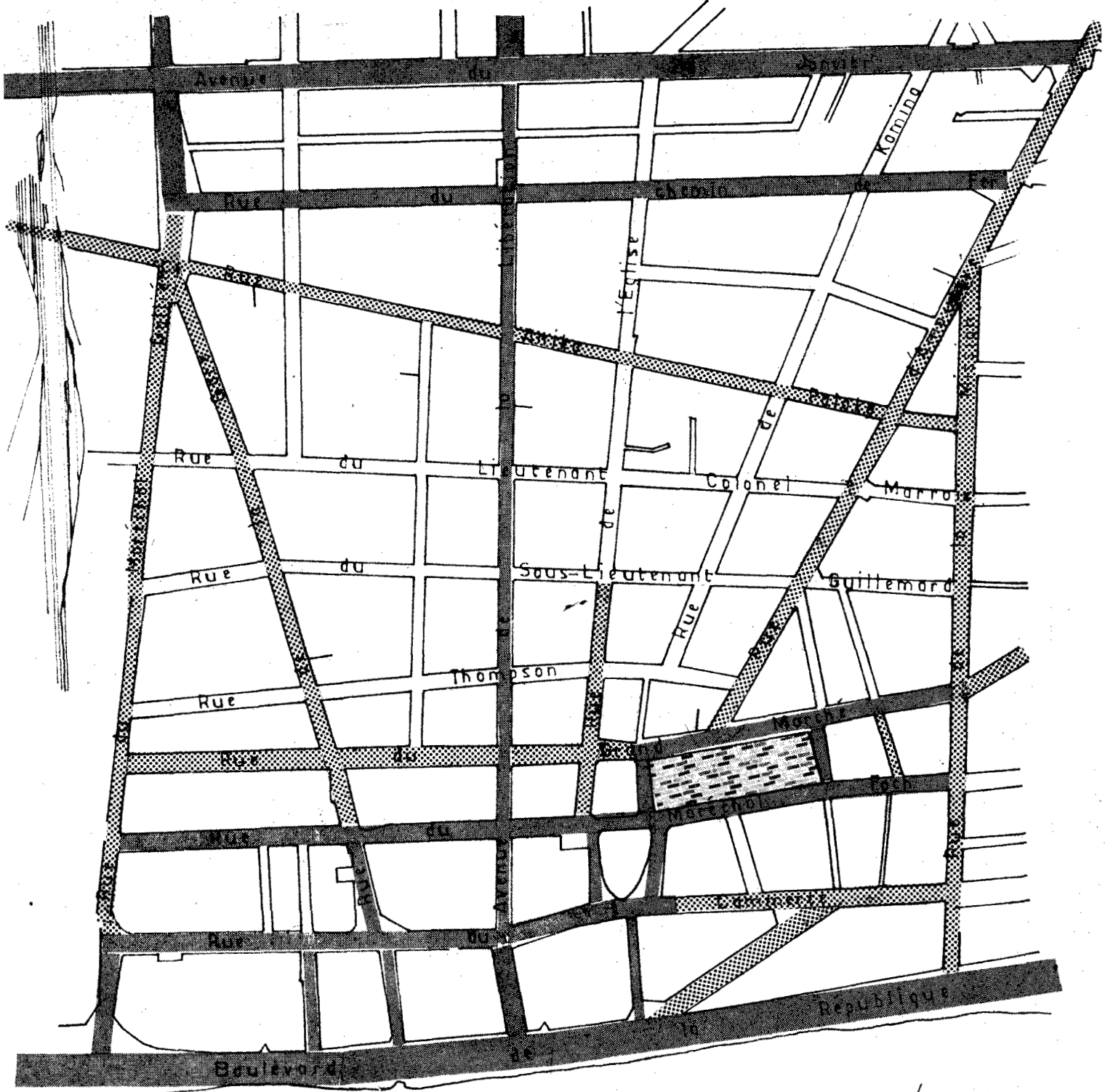
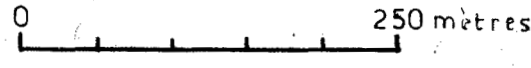
-  Rue bitumée en bon état
-  Rue bitumée dégradée
-  Rue non bitumée

Fig. n°20



Echelle 1/5.000<sup>e</sup>



OCEAN ATLANTIQUE

- les voies bitumées en mauvais état : elles concernent la plupart des rues du centre-ville qui ont fait l'objet d'un bitumage. Leurs chaussées sont défoncées, fendillées et parsemées de nids de poule. L'effet corrosif des eaux superficielles que les ménagères déversent régulièrement en bordure des trottoirs accélère ce processus de dégradation ;

- les voies non bitumées : en plus de certaines voies principales, il y a également toutes les voies de désenclavement. En période d'hivernage, les eaux de ruissellement y rendent impossible tout déplacement par véhicule en raison de la nature argileuse des sols, de sable recouvert de latérite.

On constate, en fonction de la hiérarchie des rues, la répartition structurelle suivante :

Tableau n° 4

Structure Hiérarchie	voies bitumées en bon état	voies bitumées en mauvais état	voies non bitumées
Rapide	1	-	-
Artérielle	1	-	-
Distribution	4	8	2
Desserte	-	4	4

(nous avons relevé deux fois les voies qui ne sont pas du même état sur toute leur longueur).

Une remarque s'impose déjà avec force à l'interprétation de ce tableau : l'état de la voirie est surtout tributaire de sa taille et de l'intensité du trafic qu'elle enregistre. Il n'y a en fait aucune voie de desserte en bon état. La seule desserte bitumée est en mauvais état. Même les voies de distribution sont relativement négligées. Mais, de façon générale, c'est la trame des rues dans son ensemble qui est défectueuse. Ceci requiert tout naturellement des correctifs de nature à améliorer substantiellement la qualité de la voirie. Le centre-ville joue, en effet, un rôle majeur dans la circulation

automobile (1). Il en découle qu'il importe de considérer sur une plus grande étendue toutes les implications résultant du réseau actuel des rues.

2-2. Les espaces bâtis : caractéristiques de l'habitat  
=====

Les données numériques que nous avançons ici sont issues, sauf pour la hauteur des bâtiments, d'un sondage au 1/7 effectué dans notre étude. Elles concernent uniquement l'habitat. Ce sondage, qui a été réalisé par les soins de la section de géographie de l'ORSTOM dans le cadre d'une enquête foncière actuellement en cours, porte sur un échantillon de 1 096 personnes, soit 17,4 % des habitants du centre-ville.

2-2-1. Nature du mur  
.....

Les pourcentages globaux suivants ont été obtenus :

Tableau n° 5

Nom des quartiers / Nature du mur	Agbadahonou	Adawlato	Anagokomé	Kokétimé	Total
Dur	46 %	18 %	17 %	8 %	18 %
Brique	36 %	73 %	9 %	69 %	46 %
Banco	18 %	9 %	73 %	23 %	36 %

La répartition de la nature des murs montre qu'il existe des nuances selon les quartiers. On constate, sur l'ensemble du centre-ville, la prépondérance des murs en briques ; la faiblesse de la présence des murs en dur est tout simplement due à l'ancienneté de l'occupation du sol. On remarque par ailleurs que c'est dans le quartier le moins commerçant, Kokétimé, situé à la lisière du centre-ville, qu'on enregistre le taux le plus faible de murs en dur, 8 % seulement. Inversement, Agbadahonou est bâti en dur pour près de la moitié : 46 %. Adawlato et Anagokomé ont, quant à eux, des taux plutôt moyens par rap-

(1) Il faut se référer à ce propos à la remarquable étude faite par D. Felli sur la problématique de la circulation à Lomé (cf. bibliographie).

port à la moyenne générale. Ceci donne à penser que les caractéristiques de l'habitat au niveau de l'un des quartiers dépendent essentiellement de l'importance stratégique de ce quartier. Ce n'est qu'après qu'interviendront d'autres éléments pouvant influencer la construction.

En revanche, Adawlato vient en tête pour ce qui est des édifications en briques ; tandis que, cette fois-ci, le bas du tableau est occupé par Anagokomé avec 9 %. Adawlato est la zone du Grand-Marché. La plupart des installations abritent des boutiques, même si, principalement, elles servent toujours d'habitation. Ces boutiques ont été en grande majorité construites en briques. C'est également cela qui explique la faiblesse de l'utilisation du banco, avec 9 % seulement.

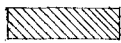
Le déséquilibre observé dans certains quartiers pour les murs en briques et en dur se retrouve pour les murs en banco, caractéristique d'un habitat moins typiquement ouïdjin à l'origine. Anagokomé prend la première place, avec 75 %, suivi de Kokétiné, qui enregistre 23 %. Agbadahonou et Adawlato se placent respectivement en 3ème et 4ème position.

#### 2-2-2. Hauteur des bâtiments .....

La hauteur des bâtiments varie de un à cinq niveaux. Les "un niveau" sont nettement plus nombreux. Ils remplissent généralement une seule fonction : le commerce ou l'habitation. On les rencontre davantage dans la partie nord du centre-ville où ils sont également répartis sur le reste de l'espace urbain. Ceux qui sont situés au sud sont pour la plupart des entrepôts des compagnies commerciales. Les "deux niveaux" sont, en grande majorité, du type non dissocié. Ils abritent le commerce au rez-de-chaussée et le logement à l'étage. Ils sont essentiellement localisés aux alentours du Grand-Marché. Les "trois niveaux" sont peu nombreux. Ils servent en même temps de commerce, de bureaux et de logement. Ils sont concentrés le long de l'avenue de la Libération et sur le front sud de l'avenue du 24 Janvier. Les "quatre niveaux" concernent deux bâtiments seulement, un sur l'avenue de la Libération, le deuxième sur la rue du Maréchal Foch. Ils sont à fonctions multiples : bureaux,



# BATIMENTS A ETAGE

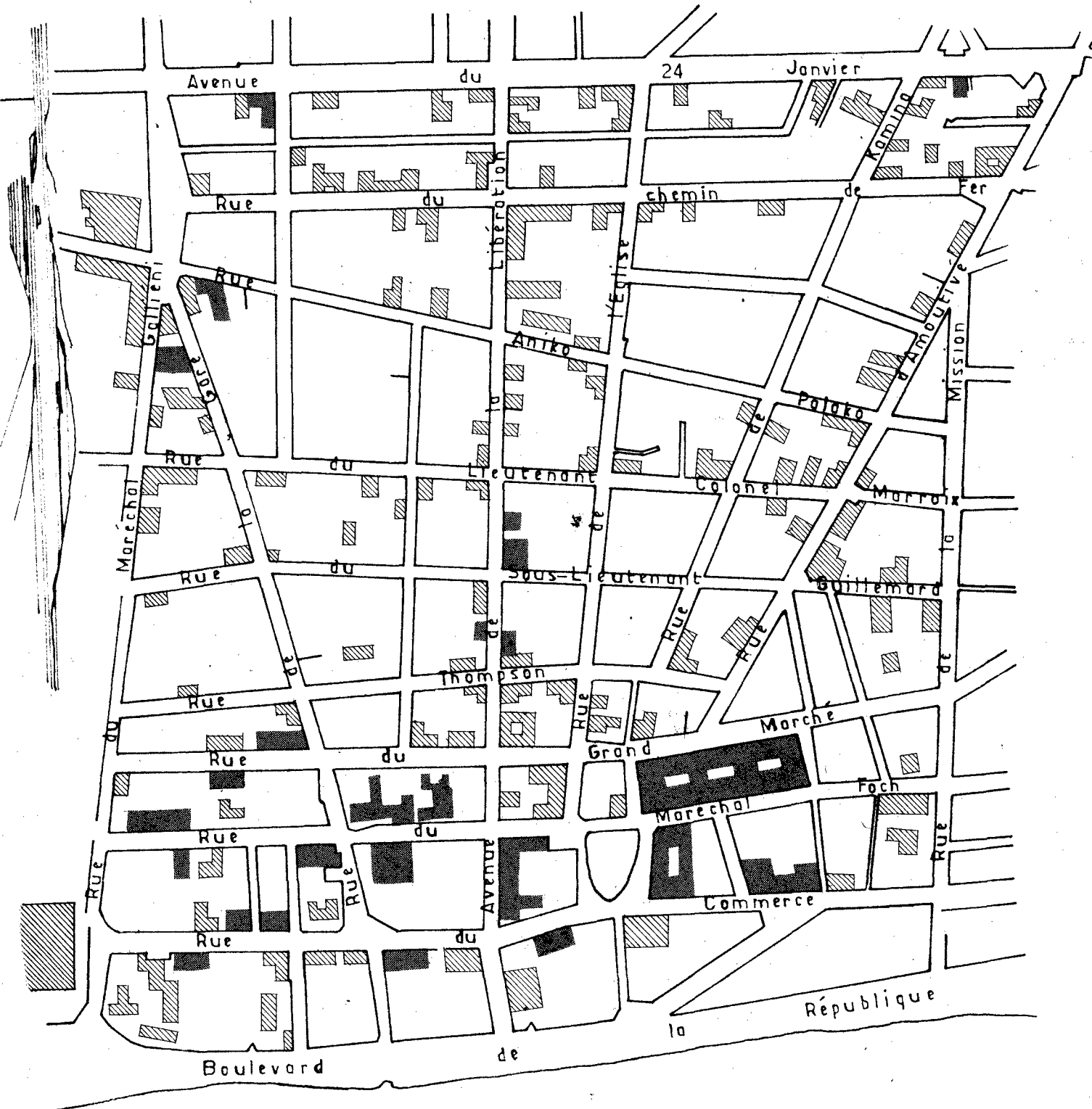


Deux Niveaux



Trois Niveaux et plus

Fig. n°21



Echelle 1/5000<sup>e</sup>

OCEAN ATLANTIQUE



commerce, logement. Les "cinq niveaux" sont quatre : l'immeuble Vendôme, dont le rez-de-chaussée est occupé par des activités diverses (commerce, cinéma, agences de voyages), alors que les étages servent d'hôtel meublé ; l'immeuble de la Banque Internationale pour l'Afrique Occidentale ; celui de l'Union Togolaise de Banques ; enfin celui d'un bloc commercial où est installée la Banque Arabe Lybienne Togolaise.

Comme on le constate, la dimension verticale n'est guère utilisée. L'espace urbain est en majeure partie à "ras le sol".

### 2-2-3. Nature du toit

Les résultats concernant la couverture de la maison se présentent comme suit :

Tableau n° 6

Nom des quartiers Nature du toit	Agbadahonou	Adawlato	Anagokomé	Kokétiné	Total
Dalle	-	-	5 %	-	1 %
Tôle	100 %	100 %	82 %	96 %	93 %
Paille	-	-	13 %	4 %	6 %

Le très petit nombre des toits en dalle et corrélativement le taux élevé de ceux en tôle entrent dans la logique de l'ancienneté de la construction. Même les immeubles en hauteur sont en majorité recouverts en tôle, tandis que la paille est utilisée à Anagokomé, là où l'on a vu que l'habitat était resté le plus proche du modèle rural. La date médiane de la construction, 1923, est un élément d'explication de la pérennité des matériaux utilisés, aussi bien pour les murs que pour les toits. Cette date tient compte des modifications graduelles intervenues dans les transformations ultérieures. C'est là qu'apparaît, dans toute son étendue, l'aspect technico-financier de la construction. Le manque de moyens empêche le propriétaire de concevoir

sa maison dans son ensemble ; ceci l'oblige à observer de temps en temps une sorte de "jachère" constructive. Le rythme et le style de construction dépendent de ses possibilités financières, qui, au centre-ville, ne se sont guère développées. Les descendants des anciennes familles propriétaires semblent n'avoir guère fait fortune.

2-2-4. Approvisionnement en eau et en électricité

Tableau n° 7

Nom des quartiers Qualité	Agbadahonou	Adawlato	Anagokomé	Kokétimé	Total
Eau	27 %	36 %	32 %	38 %	34 %
Electricité	91 %	100 %	95 %	92 %	94 %

En regardant ce tableau, il est curieux de constater le faible taux de branchement en eau. Cela se comprend si l'on sait que la plupart des maisons ont des puits de fabrication artisanale. Ces puits sont, dans certains cas, bien antérieurs à la pose de la première pierre de la maison. Ils peuvent même avoir servi pendant les travaux de construction des bâtiments. En raison de la proximité de la nappe phréatique, il est rare que ces puits tarissent.

Par contre, l'équipement en électricité est satisfaisant, avec 95 % de foyers branchés sur le réseau.

3. Les fonctions urbaines et la morphologie de l'espace

Ce centre que nous venons de décrire si figé dans sa voirie et dans son foncier, si archaïque dans son habitat, est pourtant un quartier où bouillonne l'activité économique. Les fonctions administratives de la capitale, rappelons-le, se situent ailleurs, de l'autre côté de la voie ferrée. Seul existe ici le ministère du Commerce, rue du Commerce comme il se doit. On a déjà mentionné aussi quelques écoles et lieux de culte.

Tout le reste est le domaine des affaires : commerce et banque essentiellement ; quelques notaires, médecins ou cabinet d'assurances éparpillés dans la zone complétant le panorama.

Les banques principales sont concentrées autour du carrefour rue du Commerce/rue de la Gare (BICI (1), BIAO, UTB, Commercial Bank of Ghana). Seules s'en éloignent - de quelques centaines de mètres - la Bank of Credit and Commerce à l'ouest, la Banque libanaise-togolaise et la BALTIX à l'est. Comme toujours, les banques ont édifié (ou loué partiellement) des immeubles de prestige, dont l'architecture moderniste marque fortement le paysage.

Le commerce, en fait, se divise en deux ensembles bien distincts, structurellement et spatialement. A l'ouest, les grandes compagnies (françaises ou anglaises à l'origine), c'est-à-dire de type moderne, essentiellement consacré au commerce de gros, au transit maritime et au négoce de luxe, A l'est de la cathédrale, la coupure est brutale ; on entre dans le domaine indo-libanais (2) et africain, beaucoup plus ancré dans les systèmes d'échange traditionnels, du semi-grossiste au milieu de ses caisses à la micro-détaillante installée sur le trottoir. Le Grand-Marché en est le cœur, géographique et économique, mais le bâti n'est plus seul utilisé ; les rues elles-mêmes sont le lieu d'une activité intense au point, autour du Grand-Marché, d'en avoir exclu toute circulation automobile (Fig, n° 22).

Le Sud de notre zone n'est pas le seul domaine du commerce. Autrefois, celui-ci utilisait beaucoup l'axe de la rue Galliéni, le long du chemin de fer, ce qui était fort commode en un temps où le transport routier était rare (3). Avec le déclin du rôle de la voie ferrée, la décadence a été presque totale (seul subsiste un magasin de matériel très spécialisé) : devant les entrepôts fermés, le terrain a été occupé par un tout petit commerce de trottoir (vanneries, charbon de bois, encore véhiculé par le chemin de fer). Par contre, au nord,

---

(1) Mais la BICI vient d'implanter son nouveau siège hors du centre, sur un vaste terrain de l'ancien Zongo. L'un des avantages majeurs de cette localisation est les facilités du parking, devenues rares au centre même.

(2) Certains ont maintenant la nationalité togolaise.

(3) Des lignes desservaient également la rue du Commerce et le boulevard de la République.

# COMMERCE DE RUE



Grand-Marché

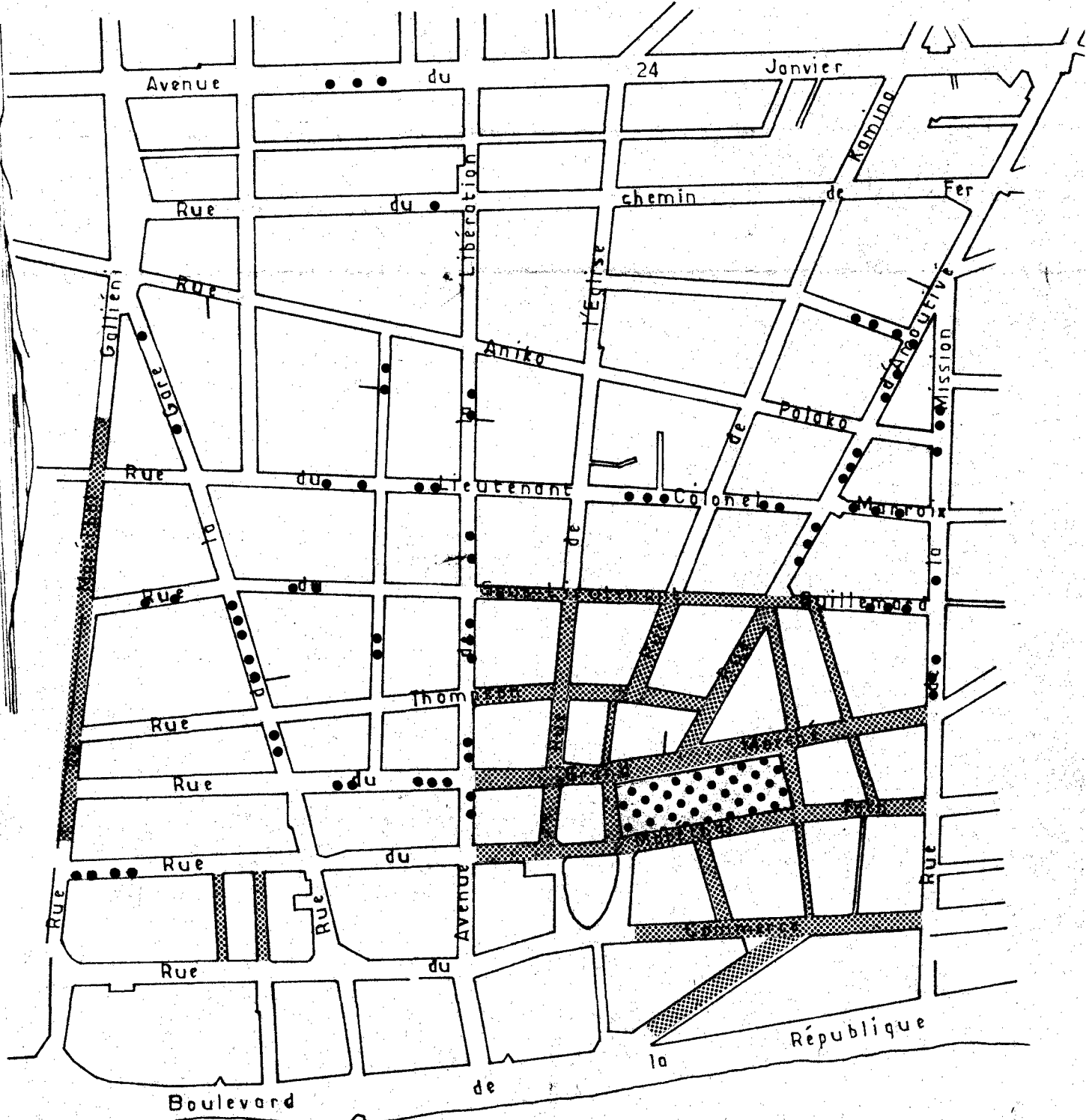


Rue commerçante



Commerce isolé

Fig. n° 22



Echelle 1/5000<sup>e</sup>

OCEAN ATLANTIQUE

0 250 mètres

le carrefour rue Galliéni/rue de la Gare/rue Aniko Palako, reste, malgré la disparition du très vieux Petit marché ("Haussa Markt" du plan de 1913), un pôle commercial actif (super-marché, pharmacie, restaurant, boîte de nuit...).

La rue de la Gare, l'avenue de la Libération, la rue d'Amoutivé sont presque entièrement bordées de commerces, modernes pour les deux premières, traditionnels pour la dernière. L'avenue du 24 Janvier elle aussi évolue en secteur commercial, plus luxueux à l'ouest, plus populaire à l'est. Ceci achève de transformer l'ensemble du centre de Lomé en "Central Business District", même si l'intérieur des flots et des blocs entiers restent consacrés à l'habitat, largement archaïque comme on l'a vu.

La mutation progressive du tissu urbain en faveur des activités tertiaires va, à coup sûr, se poursuivre, car la "centralité" est toujours cumulative. Présentement, les transports urbains collectifs (taxis exclusivement) accentuent fortement la polarisation du centre-ville, d'où rayonnent plusieurs itinéraires joignant, à des tarifs réduits, le Grand-Marché à presque tous les quartiers de la ville.

On assiste, de façon permanente, à un renforcement de cette "centralité". De nombreux bâtiments de grand standing y surgissent périodiquement. Ainsi, après le super-marché "Goyi Score" en 1977, le nouvel immeuble "Taba" achevé au début de l'année 1983, sur l'emprise ferroviaire abandonnée depuis que le wharf ne fonctionne plus, le centre commercial en construction sur le terrain contigu à l'Union Togolaise de Banque, l'adjonction également en cours d'un grand bâtiment à étages à usage de magasins et de bureaux à l'immeuble principal de la UAC, enfin la surélévation toute récente de trois niveaux supplémentaires de l'immeuble où siège la Banque Arabe Lybienne-Togolaise. La "conjoncture" dépressive en rend l'occupation très lente, mais c'est là un accident de courte durée dans l'évolution générale, qui renforce sans cesse le pouvoir attractif du centre-ville.

# EMPRISES COMMERCIALES

 Propriétés des compagnies commerciales

 Propriétés des "Libanais"

M Marchés

G Gare routière

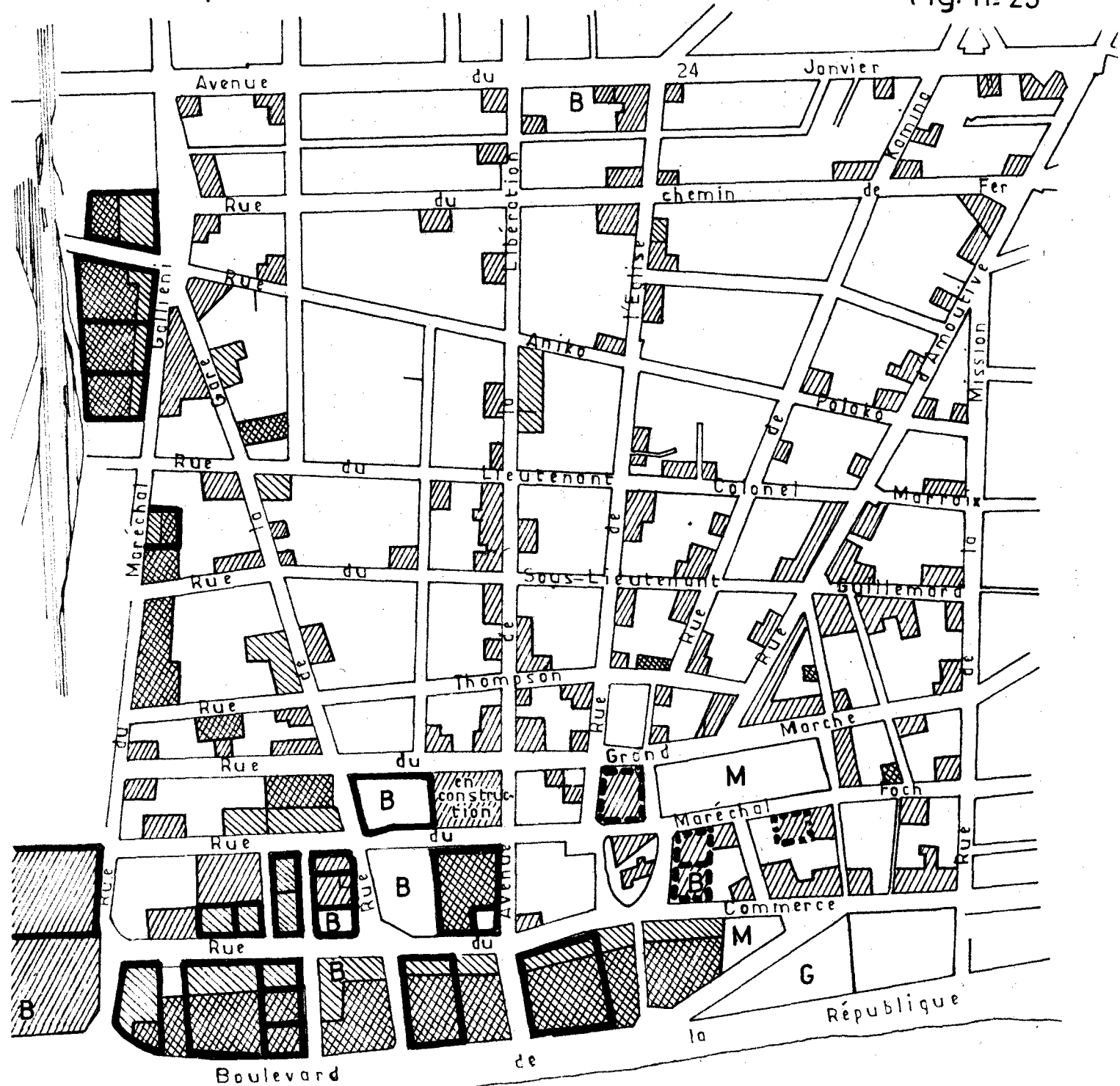
B Banques

 Surfaces occupées par le commerce

 Dont grandes compagnies

 Surfaces consacrées aux entrepôts

Fig. n° 23



OCEAN ATLANTIQUE

Echelle 1/5000<sup>e</sup>

0 250 mètres

Mais ce qui frappe c'est tout d'abord le divorce entre la fonction et la propriété (Fig. n° 17) : le commerce (grandes compagnies ou Indo-Libanais) occupe beaucoup plus d'espace qu'il n'en possède.

Deuxième remarque : l'importance des entrepôts, pratiquement en pleine ville, signe de la faible valeur des terrains. C'est là une formidable réserve d'espace pour un développement ultérieur du centre, appelé inévitablement à se densifier un jour.



## CONCLUSION

Au terme de cette étude, il apparaît que ce qu'il est convenu d'appeler aujourd'hui centre-ville est un espace fort anciennement occupé. Très tôt, sa vocation première, le commerce, s'est affirmé et devait rapidement prendre le pas sur toutes les autres activités. Par ce fait même, on aurait dû s'attendre à de fréquentes mutations foncières. Or, nous l'avons vu, le sol est étonnamment stable. Il faut dire qu'en vérité, le Togolais n'aime pas vendre son bien immobilier, Il n'est un homme accompli qu'une fois qu'il possède son "chez soi". En outre, la plupart des terrains, étant transmis à leurs propriétaires actuels par voie d'héritage, constituent un patrimoine foncier familial - maintenu en indivision entre de nombreux héritiers - auquel on reste très attaché. Ainsi la naissance de cet esprit réfractaire à toutes formes d'aliénation foncière trouve essentiellement son explication dans des traits de culture. Pour combien de temps encore cette situation s'accommodera-t-elle avec la réalité de l'importance stratégique croissante du centre-ville ? Le centre-ville de Lomé ne connaît-il pas le même sort que celui de certaines capitales africaines où la plus grande partie des citadins sont locataires ?

En second lieu, il ressort également de cette étude que les mécanismes de la situation foncière se sont noués depuis fort longtemps. Ce sont plutôt ses survivances auxquelles nous assistons en ce moment. Nous en voulons simplement pour preuve la faible proportion de terrains aliénés depuis l'Indépendance. A l'origine, il y a d'abord eu les vieilles familles de la bourgeoisie côtière, les sociétés commerciales européennes, enfin l'Etat dont le rôle fut jadis important et qui, à présent, n'intervient que sporadiquement dans le centre-ville.

L'on a pu distinguer trois phases importantes dans la formation de la trame urbaine :

- de 1884 à 1914, à l'époque allemande, quand Lomé devient capitale. Cette phase correspond à la mise en place des éléments essentiels de l'armature urbaine. La voirie,

qui est tracée à cette époque, sera très peu modifiée par la suite. L'urbanisation gagne du terrain et commence à déborder au-delà de l'avenue du 24 Janvier, limite septentrionale de notre zone d'étude. Outre l'installation des missions religieuses, de nouvelles maisons commerciales sont venues s'ajouter à celles déjà existantes. Les constructions en dur commencent à être édifiées ;

- de 1914 à 1945. Cette période est marquée par l'installation française au Togo, qui mettra en oeuvre une nouvelle politique d'urbanisme dans le cadre des mesures générales aux territoires d'Outre-Mer. Cette politique se marque, dans les années 1925, par la redistribution des biens allemands, mais la crise économique des années 1930 va rapidement figer la situation ;

- de 1945 à nos jours. On assiste à un renforcement de la fonction commerciale et corrélativement à un recul perceptible de l'habitat. La ville de jadis devient le centre-ville d'aujourd'hui en raison de l'extension des limites de l'aire urbaine dans des proportions jusqu'alors jamais égalées. Cette centralité du centre-ville sera accentuée par l'Indépendance du pays intervenue en 1960 du fait du développement du secteur tertiaire. La population résidente du centre-ville a ainsi régressé de 20 % entre 1970 et 1981. Assurément, cette tendance va encore se poursuivre, car il s'avère difficile de l'infléchir.

Mais la densification du centre-ville n'a pas toujours été bien contrôlée. La répartition des fonctions dans l'espace a engendré, dans certains cas, des problèmes de nuisance entre elles et avec les résidences. L'intérieur de plusieurs îlots, surtout ceux du nord, connaît des situations inextricables. L'archaïsme dont nous parlions précédemment se reflète plus particulièrement dans l'état de la voirie et dans la nature et la qualité de l'habitat.

On assiste donc au clivage sans cesse plus net entre le dynamisme économique (banques, grandes surfaces, commerce de luxe n'ont cessé d'affluer dans le centre-ville depuis vingt

ans) et la paralysie du foncier. Il n'y a, apparemment, pas de raisons de penser que les choses puissent changer spontanément, puisque ce système fondé sur la location des terrains a fait preuve de son efficacité.

Toutefois une politique plus interventionniste d'aménagement, qui mettrait en valeur les larges espaces sous-occupés, devrait tenir compte de ces réalités foncières très originales pour trouver de solutions adaptées à l'authenticité de Lomé.

Le noyau originel de Lomé a toujours été et demeure un centre névralgique. Sa fonction commerciale, presque exclusivement, en a toujours fait un point de convergence des flux de tous les quartiers qui lui sont externes. La sous-utilisation de son sol est un atout majeur pour une organisation harmonieusement planifiée afin qu'il s'intègre mieux dans l'espace urbain, régional et même national pour permettre ainsi à Lomé de jouer pleinement son rôle de capitale.

A n n e x e I

La procédure d'immatriculation

La procédure d'immatriculation est toujours régie par les dispositions du décret du 24 juillet 1906. Les différentes phases pour l'obtention d'un titre foncier sont les suivantes :

- le requérant de l'immatriculation doit d'abord déposer au service de la Conservation foncière une réquisition indiquant ses nom, prénom et domicile, un plan de situation de l'immeuble visé par le service de la Cartographie nationale, un contrat de vente ou de donation ou un acte d'hérédité et un certificat administratif délivré par le Préfet ou le Maire de la localité où se trouve le terrain. Le requérant peut, s'il y a lieu, adjoindre au dossier un livret foncier indigène (titre de propriété coutumier) ou un contrat constitutif des droits réels immobiliers ou encore un extrait du "Grundbuch" ;

- le dossier est ensuite soumis à l'appréciation du Conservateur de la propriété foncière. Celui-ci vérifie si les pièces jointes au dossier sont conformes à la réglementation. Il vérifie également si la valeur indiquée dans la réquisition correspond à la valeur réelle du terrain. Si oui, il donne son accord et on calcule les droits à payer sur la base de 1,50 % sur la valeur retenue, plus 250 F de droits fixes ;

- quand le requérant aura payé ces droits, le Conservateur prend le dossier en charge et lui affecte un numéro d'ordre du registre des formalités préalables ;

- un avis de demande d'immatriculation reproduisant les mentions de la réquisition est ensuite inséré à la diligence du Conservateur de la propriété foncière au Journal Officiel de la République.

- cet avis est extrait du Journal Officiel et affiché en forme de placard à l'auditoire du tribunal de 1ère instance à la demande du Conservateur. L'affichage dure trois

mois. Simultanément, notification est faite au Procureur de la République ou Juge de paix, au Greffier en chef du tribunal civil, au Préfet et au requérant ;

- un certificat d'affichage, dûment signé, est remis au Conservateur par le Greffier en chef du Tribunal civil. Le Conservateur fait l'affichage aux Domaines ;

- un second avis faisant connaître les dates et heures fixées pour les opérations de bornage est publié au Journal Officiel une deuxième fois ;

- le bornage est effectué par le service de la Cartographie nationale au jour fixé dans le délai de trois mois prévu pour l'affichage. A cet effet, des convocations individuelles sont adressées au Préfet de la localité, au chef de canton, au propriétaire requérant, à l'ancien propriétaire et à chacun des propriétaires des terrains limitrophes, s'il y en a, à l'exception des propriétaires des terrains déjà immatriculés ;

- aussitôt après le bornage, le géomètre assermenté de la Cartographie nationale chargé des opérations dresse un procès-verbal qu'il signe et fait signer des personnes présentes sur les lieux. Il consigne aussi, s'il y a lieu, les oppositions des tiers ; ensuite il établit le plan définitif de l'immeuble et transmet le dossier au Conservateur de la propriété foncière ;

- le Conservateur procède à la vérification des pièces du dossier. Si tout est régulier, il immatricule l'immeuble dans le livre foncier de la République Togolaise. L'immatriculation comporte :

- la rédaction d'un bordereau analytique auquel est annexé le plan dressé par le service de la Cartographie nationale,
- l'inscription au registre des dépôts,
- l'inscription foncière des mentions (description, superficie, limites, charges) relatives à l'immeuble, de la date d'inscription, des nom, prénom, profession et domicile du propriétaire. C'est l'ensemble de ces mentions qui constitue le titre foncier.

- après la signature des bordereaux analytiques par le Conservateur de la propriété foncière, les documents déposés par le requérant, le plan définitif et les pièces de la procédure d'immatriculation sont classés aux archives. La copie du titre est remise au propriétaire contre décharge ;

- quand il s'agit d'une mutation d'un terrain déjà immatriculé entre deux propriétaires différents, on se passe de la publicité. On ne se rend pas non plus sur les lieux. On procède directement à la mutation, si toutefois le titre foncier en question n'est pas grevé de servitude d'urbanisme ;

- dans le cas d'une distraction d'une parcelle d'un titre foncier déjà créé, la visite des lieux s'avère nécessaire, Mais on ne procède pas là non plus à l'affichage ;

- s'il y a opposition de tiers à l'immatriculation, le dossier est transmis par le Conservateur de la propriété foncière au tribunal, qui se charge d'instruire l'affaire et de trancher,

La procédure d'immatriculation est longue et difficile. Dans le meilleur de cas, le dossier peut aboutir au bout de neuf mois, Mais le délai peut facilement atteindre deux ans. Le principal blocage se situe au niveau de la publication dans le Journal Officiel. Cette situation déplorable est de nature à détourner des circuits officiels les requérants potentiels à l'immatriculation et à favoriser ainsi toutes sortes de spéculations,

A n n e x e II

Réglementations de l'époque française  
en matière d'urbanisme

Arrêté n° 127 du 17 novembre 1921, réglementant le service de la voirie dans les centres urbains du Togo. Ces dispositions étaient applicables dans les centres urbains de Lomé, Aného, Atakpané et Kpalimé. Il stipulait notamment que :

- aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne peut être élevée sans autorisation ;

- la demande d'autorisation de construire doit obligatoirement comprendre :

- a) un plan de la concession avec indication précise de la superficie ;
- b) un projet de la construction avec indication des dimensions ;
- c) les matériaux qui doivent être employés ;
- d) la destination de l'immeuble et le nombre de personnes qui doivent l'habiter ;
- e) la valeur de l'immeuble projeté ;

- les constructions ne peuvent occuper une superficie supérieure à 1/5 de la totalité de la concession ;

- sont seuls autorisés comme matériaux de construction la pierre, la chaux, la brique, le ciment, le bois, le fer, la tuile et, de façon générale, les matériaux durables.

Arrêté n° 1434 du 8 août 1928, soumettant à l'autorisation conjointe du médecin-chef et du directeur des travaux publics toute nouvelle construction dans la ville de Lomé ;

Décision, en 1929, d'allouer des primes aux Africains construisant des maisons "confortables et esthétiques". A cet effet, un crédit de 15 000 F a été inscrit pour le programme (1) ;

---

(1) Cf. Procès-verbal de la réunion du Conseil des notables de la ville de Lomé en date du 30 juillet 1929. Mairie de Lomé.

Note de service en date du 17 mars 1931, du Commissaire de la République du Togo demandant l'étude de quatre projets d'habitation pour les Africains (1). Ces projets simples, sans étages, doivent pouvoir servir de modèle aux citoyens désireux de construire. Ils s'inspirent du "style dominant affecté par les Africains".

Quatre modèles sont proposés :

- I/ 1 salle à manger de 5 x 4 m, 2 chambres de 4 x 4 m, 1 cuisine, 1 salle de bains.
- II/ 1 salle à manger de 4 x 4 m, 1 chambre de 4 x 2,9 m, 1 salle de bains
- III/ 2 pièces de 3,7 x 3 m
- IV/ 1 pièce de 3,7 x 3 m

Le devis descriptif de ces quatre projets de construction est le même. Les caractéristiques en sont les suivantes :

- Hauteur sous sablière 3 m
- Bâtiment surélevé de 0,15 m
- Fondations en maçonnerie de moellons durs
- Murs en maçonnerie de ciment, enduits au mortier de ciment
- Sol bétonné et recouvert d'une chape en mortier de ciment
- Toiture à deux pans avec murs pignons
- Badigeon à la chaux sur enduits
- Peinture à l'huile sur portes et persiennes.

Ce qui différencie ces quatre types d'habitation, ce sont les dimensionnements, la distribution et le nombre de pièces. Ces variables sont surtout fonction des possibilités financières de chaque candidat à la construction. Toutefois, ces plans de bâtiment, mis gratuitement à la disposition des Africains, sont évolutifs. Une fois réalisés, ils peuvent faire l'objet de transformations ultérieures ;

Arrêté n° 670 du 27 octobre 1933, instituant la sollicitation de l'accord préalable pour toute nouvelle construction.

---

(1) Archives du Togo 2 G 2 ; "Correspondances et textes a/s permis de construire ; modèles de construction d'habitations pour autochtones, 1931".



Malgré les prescriptions consignées dans les textes régissant l'autorisation de construire, les Africains négligent fréquemment de réaliser les dépendances (cuisine, W.C. et douche). "Ils construisent d'abord le mur de clôture puis l'immeuble, et ils négligent ensuite d'élever ces dépendances qu'ils jugent superflues" (1). Ainsi, pour mettre fin à ces pratiques, il a été décidé de délivrer des permis de bâtir provisoires ; l'intéressé ne sera autorisé à poursuivre sa construction que lorsque les dépendances auront été édifiées. En 1939, l'attention a été, une fois de plus, attirée par les clôtures des maisons. Elles présentaient un état de délabrement assez avancé, dû essentiellement au fait qu'au départ elles étaient conçues comme provisoires. Pour remédier à cela, il a été arrêté que toutes ces clôtures seraient remplacées par des murettes en briques cuites (2).

---

(1) Cf. Procès-verbal de la séance du Conseil municipal de la ville de Lomé en date du 22 décembre 1936, Mairie de Lomé.

(2) Procès-verbal de la séance du Conseil municipal de la ville de Lomé en date du 26 juillet 1939, Mairie de Lomé,

BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

1) Archives et documents administratifs consultés

- Archives du Togo, Séries 2 G 1, 2 G 2.
- Registre des procès-verbaux du conseil des notables, de la commission municipale et de la délégation spéciale de Lomé, Mairie de Lomé, 2 volumes : 1929-1944, 1944-1959.

2) Ouvrages cités

- CORNEVIN (R.) : "Histoire du Togo", Paris, Berger Levrault, 1966, 437 p.
- FELLI (D. Y.) : "Problématique de la circulation à Lomé", Lomé, Institut National de la Recherche Scientifique, 1977, 283 p. multig.
- KWAKUME (H.) : "Précis d'histoire du peuple Ewé", Lomé, 1948, 38 p.
- KOUASSIGAN (G. A.) : "L'homme et la terre", Paris, Berger-Levrault, 1966, 283 p.
- MARGUERAT (Y.) : "La population des villes du Togo selon le recensement de 1970 : Lomé et ses quartiers", Lomé, Centre ORSTOM, 1981, 53 p. multig.
- MARGUERAT (Y.) : "Note préliminaire sur les pratiques foncières à Lomé", Lomé, Centre ORSTOM, 1983, 10 p. multig.
- MULLER (K.) : "Histoire de l'Eglise catholique au Togo", Lomé, Librairie Bon Pasteur, 1978, 251 p.

TABLE DES FIGURES

Fig. 1	- Situation de notre périmètre d'étude	P. 6
2	- Les quatre quartiers du centre-ville	P. 7
3	- Taille moyenne des parcelles par flot	P. 12
4	- Le parcellaire du centre-ville	P. 13
5	- Proportion de parcelles dotées d'un titre foncier	P. 17
6	- Lieux d'origine des premiers occupants du bord de mer	P. 19
7	- Intensité des aliénations	P. 30
8	- Evolution des titres fonciers par flot	P. 33
9	- Proportion de titres fonciers aliénés par flot et par période	P. 35
10	- Propriétaires collectifs	P. 40
11	- Evolution du prix moyen du m <sup>2</sup> de terrain par décennie	P. 44
12	- Evolution du loyer mensuel du m <sup>2</sup> de terrain par décennie	P. 50
13	- Lomé en 1896	P. 54
14	- Evolution de la trame urbaine	P. 56
15	- Coefficient de surface bâtie en 1956-57	P. 62
16	- Coefficient de surface bâtie en 1973	P. 65
17	- Evolution du cadre bâti entre 1956-57 et 1973	P. 67
18	- Densité résidentielle par zone de dénombrement selon le recensement de 1981	P. 72
19	- Hiérarchie des voies	P. 74
20	- Etat de la voirie	P. 76
21	- Bâtiments à étage	P. 80
22	- Commerce de rue	P. 84
23	- Emprises commerciales	P. 86

TABLE DES MATIERES

	Pages
AVANT-PROPOS	
INTRODUCTION .....	3
Première partie : La situation foncière au centre-ville	11
Introduction .....	11
I - Un espace anciennement occupé .....	16
II- Les modes d'acquisition des terrains .....	21
1. Quelques remarques épistémologiques .....	21
2. Les achats .....	22
3. Les donations .....	25
4. Les héritages .....	26
5. Les échanges .....	27
6. Les dations en paiement .....	27
III- Les mutations foncières .....	28
1. Le centre-ville connaît une relative stabilité	28
2. Les transactions immobilières par flot ...	32
3. L'organisation des titres de propriété ...	36
4. Les hypothèques .....	45
5. Les baux déclarés .....	47
6. Le rôle de l'Etat dans le système de pro- motion foncière .....	51
Deuxième partie : Formations et formes du centre-ville	53
I - L'évolution de la trame urbaine .....	53
1. La voirie .....	53
2. Le cadre bâti .....	58
II- La structure urbaine actuelle .....	66
1. Le plan du centre-ville .....	68
2. Le tissu urbain .....	73
3. Les fonctions urbaines et la morphologie de l'espace .....	82
Conclusion .....	88
Annexe I .....	91
Annexe II .....	94
Bibliographie sommaire .....	97
Table des figures .....	98
Table des matières .....	99