



Thèse Présenté par
Kodjo Awussu
BIAKOUYE

Université de Lomé

**Lomé au-delà de Lomé:
étalement urbain et territoires
dans une métropole d'Afrique
sud-saharienne**

Novembre 2014



Université de Lomé

Faculté des Lettres et Sciences Humaines

Ecole doctorale « Espaces, Langues et cultures

du monde négro-africain

Département de Géographie

LaRBE



université
Paris Ovest
Nanterre La Défense

UFR/SSA

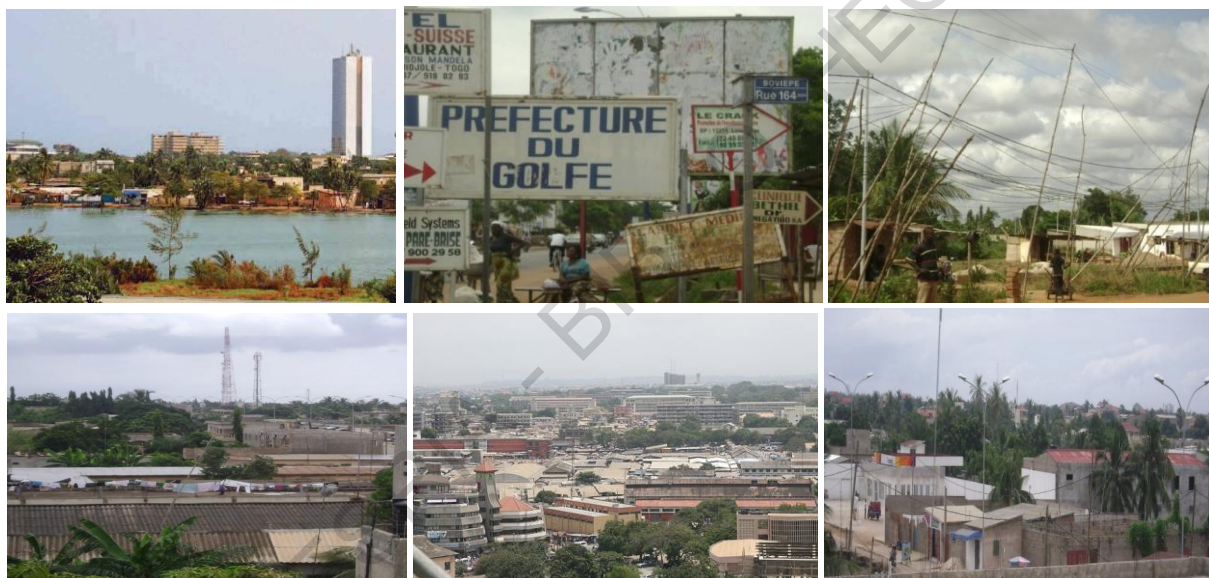
Département de Géographie

ED 395 MCSPP

LAVUE



Lomé au-delà de Lomé: étalement urbain et territoires dans une métropole d'Afrique sud-saharienne



Thèse pour l'obtention du Doctorat Unique de géographie des Universités de Lomé (Togo) et de Paris Ovest
Nanterre La Défense (France)

Présentée et soutenue par

Kodjo Awussu BIAKOUYE

Sous la direction de:
Professeur Thiou K. T. TCHAMIE

et de la co-direction de:
Professeur Philippe GERVAIS-LAMBONY

JURY

Président : Bernard CALAS, Professeur Université Michel de Montaigne Bordeaux 3

1^{er} Rapporteur: Thiou T. K. TCHAMIE, Professeur Université de Lomé

2^{ème} Rapporteur : Philippe GERVAIS-LAMBONY, Professeur Université Paris Ovest Nanterre La Défense

Examineurs:

Henri K. MOTCHO, Professeur, Université Abdou Moumouni de Niamey (Niger)

Gabriel K. NYASSOGBO, Maître de Conférences Université de Lomé

Jean-Fabien STECK, Maître de Conférences Université Paris Ovest Nanterre La Défense

Novembre 2014

DEDICACE

A Sandrine, Nana-Esi Abigaïl et Ayah-Kana Ornelia

A mes parents : Kofi BIAKOUYE et Abla Igoussi KOUMA

A mon grand-père, feu Céphas Amuzu BIAKUYE

A mon oncle, feu Gédéon Kossivi BIAKUYE

A tous mes anciens enseignants et encadreurs de mon cursus scolaire et universitaire

AVANT-PROPOS

Avant d'aborder notre sujet, nous tenons à rappeler d'abord les conditions et contextes dans lesquels s'est effectué ce travail de thèse. En effet au départ, nous sommes partis lors de la préparation du Diplôme Etudes Approfondies (DEA) et même après, pour travailler sur la thématique "développement urbain et environnement dans les villes secondaires du sud-ouest du Togo".

Mais par un concours heureux de circonstances et suite aux propositions de monsieur Gabriel Kwami NYASSOGBO, l'un de nos encadreur, il s'est opéré à la fois un changement d'échelle et de thématique d'analyse. Nous sommes ainsi passés des villes secondaires aux métropoles, et de la préoccupation environnementale à celle de la gestion et de la gouvernance métropolitaine. Ce changement est lié en fait à une histoire ou mieux, à une belle expérience de coopération à plusieurs niveaux entre institutions, laboratoires et unités de recherches, et chercheurs du Nord et du Sud.

Coopération entre d'une part, le département de sociologie à travers le Groupe de Recherche en Sciences Humaines (**GRESH**) et celui de géographie de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Lomé, et d'autre part, entre cette université et celle de Paris X-Nanterre devenue Paris Ouest Nanterre La Défense. Cette coopération scientifique s'est traduite par la réalisation d'un projet de recherche universitaire (projet CORUS 1) sur Lomé, financé par le Ministère des Affaires Etrangères et Européennes (MAEE) de la France et coordonné par Philippe GERVAIS-LAMBONY et Gabriel Kwami. NYASSOGBO.

Nous avons eu l'opportunité de participer aux activités de ce projet et surtout, le privilège d'intégrer un réseau de chercheurs universitaires car après ce projet, nous avons également pris part aux activités du projet de recherche ANR JUGURTA de 2008 à 2012. De plus, à travers ce projet CORUS 1 nous avons bénéficié de la signature d'une convention de cotutelle de thèse entre l'Université de Lomé et celle de Paris X-Nanterre. Ce travail de thèse est donc à la fois un des fruits et une illustration de ce bel exemple de coopération entre enseignants-chercheurs et universités.

Il convient de préciser également que nous avons eu à bénéficier aussi dans le cadre de notre travail, de l'appui du Conseil pour le Développement de la Recherche en Sciences Sociales en Afrique (**CODESRIA**) dans le cadre de son programme de Petites Subventions pour la rédaction de thèses et mémoires dont nous sommes lauréat en 2010.

REMERCIEMENTS

Au terme de nos travaux, nous tenons à adresser nos remerciements en premier lieu aux directeurs de thèse sans qui ce travail n'aurait pas été possible et encore moins, n'aurait pu aboutir. Nous tenons ainsi à remercier et à témoigner notre profond respect et nos hommages au professeur Thiou K. T. TCHAMIE grâce à qui nous avons pu nous inscrire d'abord en DEA, puis ensuite en thèse; en facilitant ces inscriptions notamment en thèse, il a réellement été un des principaux artisans de notre aventure doctorale. Veuillez accepter nos sincères remerciements.

Notre très profonde gratitude va au professeur Philippe GERVAIS-LAMBONY qui nous a fait l'intime honneur en acceptant de diriger cette thèse. Malgré ses nombreuses et diverses charges universitaires, il a toujours été très ouvert et attentif à toutes nos sollicitations, et a inlassablement su nous apporter au moment opportun, les informations et l'aide qu'il fallait pour l'aboutissement heureux de notre travail. Sa confiance et son soutien permanents ont permis à ce travail de recherche d'arriver à son terme. Soyez assuré monsieur, de notre grande estime et de notre admiration sans bornes.

Nous remercions sincèrement et infiniment monsieur Gabriel Kwami NYASSOGB0. En nous incitant à entreprendre une formation doctorale, il nous a amené à parachever un travail passionnant qui a commencé depuis l'année de maîtrise. Toutes ces années durant, il a été plus qu'un directeur de mémoire et de thèse. À vous trois, nous exprimons toute notre reconnaissance.

Ces remerciements s'adressent ensuite aux membres du jury pour avoir bien voulu prendre part au déroulement de cet exercice d'ordre académique et scientifique, et en particulier aux deux rapporteurs qui ont accepté de lire et d'évaluer ce travail.

Au professeur Jean-Luc PIERMAY de l'Université de Strasbourg, nous adressons nos remerciements et nos hommages pour ses remarques et critiques souvent sans complaisance aucune et surtout pour les judicieuses suggestions. De même, nos hommages et notre profonde gratitude à Jean-Fabien Steck à qui nous devons beaucoup dans la réalisation de ce travail aussi bien à travers l'abondante documentation qu'il nous a indiquée et/ou fournie, qu'à travers ses lectures, ses remarques, suggestions et les propositions d'orientation.

Nos remerciements vont aussi à toute l'équipe de l'ex-laboratoire Gecko de l'Université de Paris X-Nanterre, à Julie Robert et aux bibliothécaires et documentalistes, à l'équipe de l'Ecole doctorale, à Sophie Bugnon, aux membres du LAVUE équipe Mosaïque, à Sabine STARITA et les autres. Nous disons merci aussi à Cyprien AH0LOU pour son accueil et son hospitalité à Massy Palaiseau, et pour les premières expériences de la vie parisienne, à Léopold ALODJI, Salamatou BILABENA, Komlan KOUZAN pour le soutien et les exhortations, à Moïse CHABI pour les fructueux échanges.

Ces remerciements s'adressent également à mes frères et sœurs, filles, à mes cousines à Lomé, très particulièrement à Sandrine, Abigaïl, Ornélia mais surtout à Judy MOORE que nous ne pouvons cesser de remercier pour l'immense rôle joué tout au long de ces années de recherches.

Notre reconnaissance va à Sylvanus Kodjo ANIPA aussi à qui nous devons beaucoup dans la préparation des opérations de collecte des données, notamment la confection du questionnaire, la pré-enquête, à Nicolas IROUKOURA pour le travail accompli dans le traitement et la mise en forme du document dans son ensemble ; sa disponibilité légendaire et inconditionnelle ainsi que son indéfectible sollicitude ne nous ont jamais manquées. Notre gratitude va aussi à notre ami de toujours Dodé Johnson qui nous a initiés aux rudiments de la cartographie assistée par ordinateur avec le logiciel Arc View, mais surtout pour sa loyauté, sa disponibilité, sa serviabilité sans retenue, à notre cousin Frédérick Amédomé Epré qui, depuis Bamako nous a toujours encouragés et soutenus sur tous les plans.

Nous ne saurons oublier ni Marcelline ROBIN et sa fille Maguy à Denver aux Etats-Unis pour la précieuse aide, ni les amis et collègues du département de géographie: Magloire Follygan Hétchéli pour l'assistance et la disponibilité permanentes, Bijou Zébéto Houedakor pour sa coopération et les expériences fructueuses partagées, Dieudonné ADJOUSI pour les cartes, Dangnisso. BAWA, aux amis et collègues du Laboratoire de Recherches Biogéographiques et d'Etudes environnementales (LarBE) dont Paulin DJANGBEDJA, Ama-Edih. KOUYA, Pawessitom. AAWI et tous les autres pour le soutien et les encouragements sans cesse renouvelés, ni les amis et collègues du département de Sociologie dont les membres du Groupe de Recherches et d'Etude en Sciences Sociales et Humaines, (GRESH).

La collecte des données et des informations n'aurait pas été possible sans la collaboration des autorités administratives et traditionnelles, des enquêtés, et sans l'aide sur le terrain de DARTEY T. et ses amis à Baguida, ainsi que de celle de MATOMTBENA Kalimsagoua, ADJODO Komi et leurs amis à Agoènyivé ; nous les remercions tous pour le rôle combien louable qu'ils ont joué dans la réalisation de notre projet de recherche.

Nous remercions le CODESRIA et ses différents partenaires pour la précieuse aide et la promotion de la recherche en sciences sociales en Afrique

A tous ceux que nous n'avons pas pu citer mais qui, d'une manière ou d'une autre et à quelque degré que ce soit, ont joué un rôle ne serait-ce qu'à travers une exhortation et un encouragement, nous disons merci pour l'attention à notre égard et vis-à-vis du travail entrepris.

RESUME

Depuis plus de trois décennies, l'urbanisation de l'Afrique en général et de l'Afrique noire en particulier, s'est fortement accélérée. L'explosion démographique dans les villes dont Lomé la capitale togolaise, a considérablement accru les surfaces urbaines entraînant du coup, des conséquences tant sur les conditions de vie des citoyens que sur l'organisation et la gestion de l'espace urbain dans son ensemble.

En effet, si la métropolisation en cours dans plusieurs pays d'Afrique sud-saharienne est à l'origine de nombreuses et rapides mutations, il faut dire qu'elle pose aussi et de plus en plus, un réel problème de prise en charge efficiente des espaces métropolitains qui au demeurant, sont devenus plus variés en raison d'un étalement territorial non maîtrisé dans la plupart des cas. Ainsi, plus d'un demi-siècle après les indépendances, presque toutes les grandes métropoles présentent encore des paysages urbains très contrastés. Comment et dans quelles conditions se réalise le processus d'extension de Lomé? Quelles sont les mutations qui en découlent, particulièrement dans ses périphéries? Quels sont les mécanismes de gouvernance de la ville et leurs impacts aussi bien sur le territoire métropolitain que sur la vie des populations? Ce sont les principales questions traitées dans cette thèse.

À travers une approche à la fois typologique et territoriale, la thèse aborde ainsi la problématique de l'étalement urbain et analyse plus précisément les formes et les contenus des extensions périphériques ainsi que les diverses dynamiques notamment gestionnaires qui en découlent en Afrique de l'Ouest à travers le cas de Lomé au Togo.

Aussi, au terme des observations et analyses, ressort-il que le territoire métropolitain de Lomé constitué sur plus d'un siècle sous l'effet conjugué d'un faisceau de facteurs de tous ordres, est d'une part fragmenté tant dans sa structure que dans son administration, et d'autre part, différencié et contrasté dans sa gestion; sa gouvernance apparaît aujourd'hui comme le défi le plus important auquel restent confrontées les premières autorités de l'agglomération.

Mots -clés

Lomé ; Afrique sud-saharienne ; Etalement urbain; périurbanisation; métropolisation; territoires urbains ; gouvernance urbaine; territorialisation.

ABSTRACT

For over three decades, urbanization in Africa in general and in Sub Saharan Africa in particular, has been strongly accelerated. The population explosion in cities like the Togolese capital Lomé has considerably increased the urban areas causing at the same time, impact on both the life of city dwellers and on the organization and the management of urban space as a whole.

Indeed, if the metropolization that is underway in several countries in Sub-Saharan Africa is the source of numerous and rapid changes, it more and more raises also actual problem of taking over or charge of metropolitan areas which incidentally have become more varied because of in most cases, uncontrolled territorial spreading. Thus, more than half a century after independence, almost all major cities still having very contrasting urban landscapes. How and under what conditions the extension process of Lomé is going on? What are the resulting changes, particularly in its outskirts? What are the mechanisms for management and governance of the city and its impact on both the space and on people's life? These are the main questions on which the thesis has focused.

Therefore through an approach that is both typological and territorial, the thesis discusses in general, the problem of urban sprawl and specifically analyzes the forms and content of the peripheral extensions and various dynamics that are arising including administrative one in West Africa through Lomé's case, in Togo.

So, in the term of the observations and analyses, it appears that the metropolitan territory of Lomé established over more than a century under the combined effect of a beam of factors of all kinds, is on one hand under fragmentation as much in its structure, as in its administration, and on the other hand, differentiated and contrasted in its management; its governance appears today as the most important challenge in which remain confronted the authorities of the metropolis and those of the country.

Key Words

Lomé; Sub-Saharan Africa, Urban Sprawl, Suburbanization; urban territories; urban governance, territorialization.

SOMMAIRE

DEDICACE	I
AVANT-PROPOS	II
REMERCIEMENTS	III
SOMMAIRE	VI
INTRODUCTION GENERALE	1
PREMIERE PARTIE :	10
CADRE CONCEPTUEL, METHODOLOGIQUE ET GEOGRAPHIQUE DE LA RECHERCHE	10
INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE	11
CHAPITRE 1:	12
CADRE CONCEPTUEL ET METHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE	12
INTRODUCTION	14
1.1-CADRE CONCEPTUEL	15
1.2.- ELEMENTS GENERAUX DE METHODOLOGIE	44
CONCLUSION	52
CHAPITRE 2	53
CADRE GEOGRAPHIQUE: LE FAIT URBAIN DANS L'ESPACE SOUS-REGIONAL OUEST AFRICAIN ET A LOME	53
INTRODUCTION	55
2.1.- BREF APERÇU DE LA CROISSANCE URBAINE DANS LE GOLFE DE GUINEE	56
2.2.- LOME DANS SON CADRE PHYSIQUE ET HUMAIN	65
2.3-HISTORIQUE DE LA NAISSANCE ET DE L'ÉVOLUTION DE LOME: DU PETIT VILLAGE COTIER A LA CITE COMMERCIALE	75
CONCLUSION PARTIELLE	80
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	81
DEUXIEME PARTIE :	82
ÉVOLUTION SPATIALE DE LOME ET EMERGENCE DE TERRITOIRES URBAINS PERIPHERIQUES	82
INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE	83
CHAPITRE 3:	85
MECANISME D'EXTENSION, STRUCTURE DE LOME ET LA PROBLEMATIQUE DES FRONTIERES URBAINES	85
INTRODUCTION	87
3.1.-DE LA VILLE A L'AGGLOMERATION	88
3.2.- DE L'ÉTALEMENT AUX FRONTIERES INTRA-URBAINES	95
3.3- ORGANISATION ET STRUCTURE URBAINE DE LOME	107
CONCLUSION	113

CHAPITRE 4:	114
LES EXTENSIONS EXTRA MUROS, CREATRICES OU EXPRESSIONS DE TERRITOIRES URBAINS?	114
INTRODUCTION	116
4.1 LES PERIPHERIES: REALITES ET CONTENU	117
4.2- LES EXTENSIONS EXTRA-MUROS: AMPLEUR ET PLACE DANS LA CONSTITUTION DU "GRAND LOME"	118
4.3.- LES FONDEMENTS DE LA CROISSANCE DES PERIPHERIES	129
4.4- AGOENYIVE ET BAGUIDA-AVEPOZO: DES TERRITOIRES URBAINS NAISSANTS?	141
4.5- DE L'HOMOGENEITE HUMAINE A L'HETEROGENEITE SOCIO-SPATIALES DES PERIPHERIES	149
CONCLUSION	162
CHAPITRE 5:	163
PRATIQUES FONCIERES ET L'HABITAT DANS LES PERIPHERIES: QUELS IMPACTS SUR LA CONSTITUTION ET LA STRUCTURE DE L'AGGLOMERATION DE LOME ?	163
INTRODUCTION	165
5.1-LE FONCIER ET SON EVOLUTION DANS LES SOCIETES AFRICAINES VUS DE LOME	166
5.2.- LES CONSEQUENCES DES MUTATIONS FONCIERES	187
5.3- HABITAT ET ACTEURS DE LA PRODUCTION DU BATI DANS LES QUARTIERS PERIPHERIQUES	199
5.4.- UN HABITAT SOUMIS A UNE DOUBLE FONCTION PATRIMONIALE	218
CONCLUSION	225
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE	226
TROISIEME PARTIE:	227
QUELLES STRATEGIES POUR LA GOUVERNANCE ET LA GESTION DES PERIPHERIES DE LOME?	227
INTRODUCTION DE LA TROISIEME PARTIE	228
CHAPITRE 6 :	230
VIVRE DANS LES TERRITOIRES EXTRA-MUROS DE LOME: ENTRE NECESSITE D'ACCEDER AUX SERVICES URBAINS ET STRATEGIES D'INSERTION URBAINE	230
INTRODUCTION	232
6.1- DES PERIPHERIES ASSEZ DIFFICILES D'ACCES : LA PROBLEMATIQUE DE L'INTEGRATION DES PERIPHERIES AU TISSU URBAIN	233
6.2- ACCES AUX SERVICES URBAINS DE BASE : CONTRASTES ET CLIVAGES SPATIAUX DANS LES ESPACES URBANISES	237
6.3. DU SOUS-EQUIPEMENT DES PERIPHERIES AUX STRATEGIES D'ACCES AUX SERVICES DE BASE: UNE LUTTE POUR LE DROIT A LA VILLE?	252
CONCLUSION	279

CHAPITRE 7:	280
LES PERIPHERIES DE LOME, DES TERRITOIRES URBAINS DISPUTES?	280
INTRODUCTION	282
7.1- UNE AGGLOMERATION, DES TERRITOIRES URBAINS	283
7.2. DE LA DOUBLE TUTELLE DE L'AGGLOMERATION A "L'ADMINISTRATION PARTAGEE" DES PERIPHERIES	292
CONCLUSION.....	315
CHAPITRE 8	316
DECENTRALISATION ET GOUVERNANCE URBAINE: LEURRE OU LUEUR D'ESPOIR POUR LES PERIPHERIES DE LOME?	316
INTRODUCTION	318
8.1- LA GOUVERNANCE URBAINE EN QUESTIONS	319
8.2. QUELLE ISSUE POUR LES PERIPHERIES DE LOME?	349
CONCLUSION.....	352
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE.....	353
CONCLUSION GENERALE	354
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	363
QUELQUES REFERENCES ELECTRONIQUES	388
LISTE DES TABLES	389
ANNEXES.....	394

«Là où grandissent les cités, l'humanité progresse ; là où elles déperissent, la civilisation elle-même est en danger».

É. Reclus, in *The Evolution of Cities*, The Contemporary Review 67, 2 pp. 245-264.

« Le moraliste peut tonner contre les grandes villes, la civilisation ne peut s'en passer »,

E. Levasseur, *La population française*, Arthur, 533 p.

INTRODUCTION GENERALE

La période post-coloniale plus précisément les quatre dernières décennies, sont fortement marquées dans les pays d'Afrique en général et ceux de la côte ouest en particulier, par une croissance urbaine particulièrement rapide.

En effet, amorcé aux lendemains de la Seconde Guerre mondiale, l'essor du phénomène urbain en Afrique, né du contact avec l'Occident dans le sillage de la révolution industrielle, s'est accompli au fil des décennies et s'est imposé à l'évidence surtout après les indépendances lorsqu'il s'est agi dans la plupart des pays nouvellement indépendants, d'asseoir les structures de souveraineté et d'installer les infrastructures de développement économique et social. Les semis de villes de toutes tailles à l'intérieur comme sur le littoral d'une part, et le développement ou mieux l'explosion des villes – capitales d'autre part, en sont l'illustration la plus concrète comme en témoigne surtout le taux d'urbanisation assez galopant, celui-ci étant passé de 5 % en 1920 à 10 % en 1950, et de 27 % en 1983 à 33 % en 2000 (Dubresson, Raison, 2003; Pourtier, 1999; Troin, 2000; Nyassogbo, 2004; Brunel, 2006).

L'afflux massif et presque permanent de migrants et la dynamique démographique interne alimentent et renforcent l'expansion des villes–capitales, presque toutes côtières comme Lagos, Abidjan, Dakar...qui ne cessent donc de se peupler et de s'étendre considérablement.

Avec un rythme de croissance urbaine de 4,1% par an et abritant 35% des urbains du continent en 2005 et 37,3 pou% en 2007 (Banque mondiale, 2007 ; ONU-Habitat, 2010), les pays d'Afrique sud-saharienne à l'instar de ceux de bon nombre au Sud, sont progressivement rentrés dans un processus de métropolisation (Troin, op.cit), caractérisé entre autres, par une extension spatiale et une périurbanisation rapides.

Le Togo, pays du Golfe de Guinée, n'a pas échappé à cet important mouvement de concentration toujours massive de populations dans les villes plus particulièrement dans la capitale. C'est ainsi qu'avec plus de 60 % des urbains du pays et une croissance de 5,1% (Banque Mondiale op.cit ; RGPH, 2010), Lomé sa capitale représente à elle seule près du 1/4 de la population du pays, un poids démographique qui a entraîné du coup, une extension spatiale assez considérable.

En effet, les nouvelles formes d'urbanisation caractérisées par la métropolisation en cours dans les pays du Sud se traduisent dans la plupart des cas, par une péri-urbanisation assez poussée. Ainsi, si aujourd'hui la commune de Lomé dans ses limites officielles ne s'étend que sur 9 000 hectares, force est de constater que l'agglomération tout entière occupe plus de 20 000 hectares (Dégboé, 1998; Dziwonou 2000).

Cette dynamique spatiale relativement fulgurante surtout dans les périphéries se caractérise par des mutations socio-spatiales et entraîne des conséquences graves aussi bien sur les conditions de vie des citoyens que sur l'organisation et la gestion de l'espace urbain. En réalité, l'accélération de la croissance de Lomé devenue assez anarchique, a fait naître divers problèmes qui se traduisent essentiellement par l'insuffisance, voire la carence chronique des équipements et infrastructures de base, l'absence et/ou l'insuffisance d'assainissement, la dégradation de l'environnement, la crise du logement et le développement d'habitations précaires, bref, l'apparition et la multiplication de quartiers mal équipés et sous intégrés... (Biakouye, 2008; Nyassogbo, 2010).

Ces différents maux nés de l'évolution de la ville semblent devenir d'ailleurs de grands défis qui mettent à mal la cohésion et l'harmonie urbaines d'autant plus que ces vastes étendues d'espaces urbanisés et/ou en cours d'urbanisation autour de la capitale togolaise à laquelle elles ne sont pas pour la plupart, totalement et officiellement intégrées. Il en découle alors de véritables problèmes de gestion et de gouvernement urbain¹.

Par cette étude, nous voudrions mieux comprendre le processus d'extension de Lomé, les mutations qui s'y déroulent spécialement dans ses périphéries. Plus concrètement, il est question de mieux cerner les modes de croissance, les conditions de vie et les difficultés auxquelles font face les populations dans ces quartiers d'extension, et enfin, de réfléchir sur la problématique de la difficile gestion et contrôle de l'expansion de la ville en général, et en particulier, de ses excroissances ; bref, des territoires urbains nés de l'étalement et de leur intégration concrète et intégrale au tissu d'ensemble de Lomé. Car comme l'écrit Haeringer (1975), « *à mesure que les villes-capitales d'Afrique noire se transforment en de très grosses agglomérations, les problèmes d'urbanisation deviennent extrêmement préoccupants; à partir d'une certaine échelle, les manques en ce domaine prennent l'aspect de véritables catastrophes car un rattrapage devient de plus en plus illusoire* ». Pour le BIT (2002), « *toute agglomération dont la population atteint et dépasse un million d'habitants, devient un monstre à gérer* ».

Non seulement la gestion de l'agglomération devient difficile mais la dysharmonie et les inégalités, conséquences de cette difficile gestion, s'accroissent et conduisent à terme, à une ville relativement plurielle, voire "fragmentée" (Navez-Bouchanine, 2002). Ici, dans le cas précis de Lomé, c'est cet aspect pluriel - bien entendu à un degré relativement faible mais suffisant pour qu'on en parle - qui nous intéresse. Certes, parler d'espace pluriel à Lomé ou de ville différenciée ou fragmentée d'une façon générale à propos de Lomé, semble être très osé tant cette ville est pendant longtemps considérée ou mieux, connue et reconnue comme une ville non ségréguée et exempte d'expressions spatiales d'inégalités (Gervais-Lambony, 1994). Mais est-elle pour autant égalitaire?

¹ C'est ce qui explique le lancement du projet CDS «Greater Lomé » dont la seconde phase est en cours.

D'autant plus que le processus d'emprise territoriale des villes malgré la diversité des contextes et la variété des modalités, pose incontestablement presque partout, un défi non seulement au développement durable, mais aussi et surtout à la gouvernance urbaine (Zaninetti, Manet, Claval, 2008) spécialement dans les pays du Sud caractérisés par une croissance particulièrement horizontale des villes. Dans cette métropole aussi, comme sous l'ensemble des Tropiques, c'est-à- au Sud, l'étalement urbain en raison de l'inscription de plusieurs espaces et collectivités distincts dans un territoire urbain plus étendu et de ce fait, de plus en plus pluriel sur lequel leurs habitants sont appelés à vivre, ne pourrait-il pas en fin de compte, être à l'origine d'une fragmentation territoriale? En tout cas, si l'étalement renvoie à la non homogénéité des territoires de la ville (Balbo, 1990 ; Orfield, 2002; Gorra-Gobin, 2005) la fragmentation n'est-elle donc pas une des résultantes de la dynamique spatiale soutenue dans bon nombre de capitales des pays du Sud (Balbo, Navez-Bouchanine, 1995; Hardy, 2003).

De toutes les manières aujourd'hui, face à une agglomération toujours grandissante avec un début d'élaboration diffuse de sous-espaces plus ou moins particuliers et individualisés par leur constitution, leur aspect, leur évolution, les modes et mécanismes de leur "gestion", et donc leur difficile intégration ou carrément leur "exclusion", et surtout par leurs problèmes, il s'avère nécessaire et opportun de revisiter ces discours sur la ville de Lomé. Ceci étant, ce sont donc ces nouvelles mutations qui ont d'abord attiré notre attention; ensuite, le désir de réinterroger les processus d'évolution et de « fabrication de la ville » a suscité la réflexion sur la problématique de l'étalement urbain et de la différenciation socio-spatiale, autant que sur celle de l'équité spatiale qui en découlent. Toutes ces préoccupations et les données assez factuelles de terrain ainsi que les discussions avec collègues et surtout encadreurs, ont inspiré plus tard, le titre de notre travail de thèse à savoir: ***Lomé au-delà de Lomé: étalement urbain et territoires dans une métropole d'Afrique sud²-saharienne.***

Aussi, la transcription des propos d'enquête de Stephan, alors lycéen et futur étudiant qui découvre pour la première fois Lomé, semble-t-elle aller dans ce sens, et illustre bien cette impression d'espace urbain assez varié même si l'ampleur est moindre par rapport à d'autres capitales de la sous-région.

² Nous avons fait le choix dans le cadre de notre travail à l'instar d'autres auteurs comme Jean-Luc Piermay, d'employer le terme d'Afrique **sud**-saharienne plutôt que **sub**-saharienne communément utilisé car, le premier à notre avis, est plus géographique, donc plus adapté à notre contexte d'étude et plus précis que le second que nous ne remettons pas pour autant totalement en cause.

Encadré 1 : Première visite et impressions sur une métropole, Lomé

« J'avais effectué mon premier voyage à Lomé avec mon oncle paternel, fonctionnaire au ministère des finances en 1995 suite à ma réussite au Bac. Ainsi un dimanche au village, nous prîmes dans la mi-journée avec quelques provisions en denrées alimentaires de toutes sortes, une occasion à destination d'Atakpamé. Dans l'après-midi nous quittâmes la gare routière de la ville à bord d'un minibus de 15 places à destination de Lomé.

Après environ trois heures de route, nous arrivâmes dans la ville par sa banlieue nord. "Nous voici dans la capitale du Togo", me fit remarquer mon oncle! Nous quittâmes alors la route principale pour nous engager du côté ouest à l'intérieur des quartiers à travers des ruelles non bitumées et parsemées de flaques d'eau. Mon oncle me fit savoir que c'est le quartier Agoènyivé dont l'habitat dans certains secteurs avait des similitudes avec celui de mon village: murs en terre d'argile avec toit en tôles sans oublier les animaux domestiques en divagation : moutons et surtout chèvres et cabris disputant les voies avec les autres usagers, cochons pataugeant dans les marres ou au sommet des dépotoirs.

Après avoir déposé, la première des trois commerçantes venant d'Anié, à travers champs de maïs, habitations, maisons de toutes sortes en chantier, nous arrivâmes à la gare routière où tout le monde descendit sauf mon oncle et moi en plus des deux dames restantes.

Nous nous engageâmes alors sur une voie pavée puis sur une route à double voie en direction du sud. De l'autre côté, on aperçoit de très belles villas avec des clôtures relativement basses et surmontées de fleurs joliment taillées. Ensuite du côté est, nous sommes rentrés dans les quartiers caractérisés par un bâti plus dense et un espace plus rationnellement occupé.

Enfin, après avoir déposé la deuxième femme nous continuâmes en direction du sud. Nous traversâmes une bonne partie de la ville dont le paysage tranchait avec celui que j'avais découvert au début ; tout comme à l'étape précédente, la troisième femme descendit devant une maison non loin d'un autre marché - que je sus plus tard que c'est celui des fruits de Hanoukopé-.

On peut rentrer maintenant! s'exclama le conducteur ; mais déjà le crépuscule tomba et les lampadaires le long de la rue principale que nous avons empruntée s'allumèrent. Nous reprîmes donc la direction nord et traversâmes les quartiers vers le nord-ouest où il n'y a plus de lampadaires avec des rues non bitumées. Finalement le minibus s'arrêta devant une maison. Enfin nous y sommes, déclara mon oncle! C'est une maison à moitié achevée dans laquelle il vivait avec son épouse et leurs trois enfants.

Le lendemain matin très tôt, il me réveilla pour aider ces derniers à aller chercher de l'eau à près de trois cents mètres de la maison. Il était donc clair que contrairement à la maison de la dernière femme du minibus chez qui nous avions eu à boire de l'eau du robinet la veille, celle de mon oncle n'en a pas, et que je dois me soumettre, comme au village, à la corvée d'eau. C'est donc une autre réalité de Lomé !!

Stephan

Evidemment, autant une homogénéité et une harmonie parfaite et totale à tous points de vue dans une ville, de surcroît du Sud semblent difficiles, voire illusoires à obtenir, autant un paysage urbain trop contrasté ou tranché, suscite des interrogations et interpelle tout observateur attentif

Evidemment, autant une homogénéité et une harmonie parfaites et totales à tous points de vue dans une ville, de surcroît du Sud semblent difficiles, voire illusoires à obtenir, autant un paysage urbain trop contrasté ou tranché, suscite des interrogations et interpelle tout observateur attentif.

De toutes les façons, apparemment anecdotiques mais pleins d'enseignements, ces propos de notre informateur et enquêté qu'est Stephan, constituent une description assez caricaturale mais fidèle de certaines des caractéristiques des métropoles africaines en pleine expansion horizontale. Ils évoquent à la fois une sorte de phénomène de "*desakota*"³ (Agbovi, 2003; Spire, 2009) à l'africaine en cours à la marge des villes, et la problématique de la constitution des territoires urbains (Sierra, Tadié, 2008; Choplin, Ciavolella, 2008) dans les grandes agglomérations.

Dans tous les cas, ces propos abordent et surtout véhiculent en filigrane, les principales thématiques à savoir, marges urbaines, différenciations et équité spatiales, gouvernance et gestion urbaines.... liées aux phénomènes de périurbanisation et de l'étalement des villes ainsi qu'aux mutations qui s'y déroulent dont les recompositions et les reconfigurations territoriales, la constitution des territoires urbains, etc.

Aussi, le plan de rédaction du présent travail de thèse qui analyse ces thématiques à travers le cas de Lomé, comprend trois parties subdivisées en huit chapitres.

La première, ***Le cadre conceptuel, méthodologique et géographique la de recherche*** présente dans ses **chapitres 1 et 2**, la démarche méthodologique dans son ensemble, et le cadre géographique de la zone d'étude. Elle expose dans un premier temps la problématique, dégage les objectifs et hypothèses de travail, définit et clarifie les principaux concepts tout en rappelant les théories urbaines auxquelles la thématique centrale du sujet se rapporte, ceci à travers un cadre théorique succinct, le tout soutenu par une brève et sommaire revue de la littérature. Dans un second temps, elle situe et présente le terrain d'étude, c'est-à-dire Lomé, dans ses cadres physique et humain, tout en rappelant à la fin et de façon assez brève, l'historique de sa naissance.

La deuxième partie est intitulée ***Mécanisme et étapes de l'évolution spatiale de Lomé : vers l'émergence de territoires urbains?***

³ Notion développée par le Géographe canadien Mc Gee pour décrire une forme spatiale à la croisée de la ville et de la campagne, phénomène que relativise quand même Spire à propos des villes du golfe de Guinée.

Constituée de trois chapitres, cette partie du travail a pour objectif d'abord, de jeter un regard sur le processus de croissance spatiale de la ville; ensuite, d'analyser l'ensemble des mutations spatiales et sociales en cours sur les fronts d'urbanisation et dans les périphéries en particulier. En effet, depuis le milieu des années 1980, ces périphéries ne cessent de s'étendre et de se peupler considérablement. Aujourd'hui, elles abritent une proportion importante des Loméens et sont le théâtre de diverses mutations (spatiale, sociale, économique...) ; mais en même temps, elles sont en proie à de multiples difficultés qui semblent les mettre relativement en marge de la commune et de ses services— quoique là aussi insuffisants - bref, du fonctionnement normal de la ville.

Ainsi, le chapitre 3 décrit et analyse le processus d'extension de la ville, relève les principales phases qui l'ont marquées ainsi que les principaux axes de croissance et les logiques qui président à sa réalisation. Il dégager ensuite la structure d'ensemble de l'agglomération avec notamment l'identification des principaux territoires. L'étalement urbain posant souvent un problème de territoire qu'on ne peut évoquer sans l'existence d'une frontière, la problématique des frontières et de manière plus concrète, celle des frontières urbaines qui se pose dans un double contexte d'étalement urbain croissant au Sud, et de mondialisation des économies de même que des méthodes de gestion, y est évoquée.

Le chapitre 4 présente les principaux fronts d'urbanisation de Lomé, dont le front nord avec Agoènyivé et ses localités environnantes, et le front oriental avec Baguida-Avépozo. Il relève les principaux facteurs qui expliquent la dynamique urbaine dans ces périphéries, et dégager les similitudes et les divergences aussi bien dans le processus que dans l'occupation de ces espaces. Enfin, il dresse un panorama des paysages des différents quartiers pour en dégager une structure d'ensemble de l'agglomération.

Quant au chapitre 5, il expose dans un premier temps, les pratiques foncières dans les périphéries tout en relevant l'évolution du foncier qui non seulement est caractérisée par l'existence et la cohabitation de deux systèmes, mais qui est passé aussi du statut traditionnel et non marchand, au statut moderne et mercantile voire spéculatif avec ses conséquences. En effet, la mutation foncière a entraîné de nombreuses et diverses conséquences (économique, socio-culturelle...) si bien que la terre, transformée en une rente urbaine, est plus que jamais devenue aussi un enjeu de taille dans le processus d'appropriation du foncier et de l'immobilier, d'occupation et d'évolution de l'espace urbain, et un facteur important d'analyse de la dynamique socio-économique voire spatiale de Lomé.

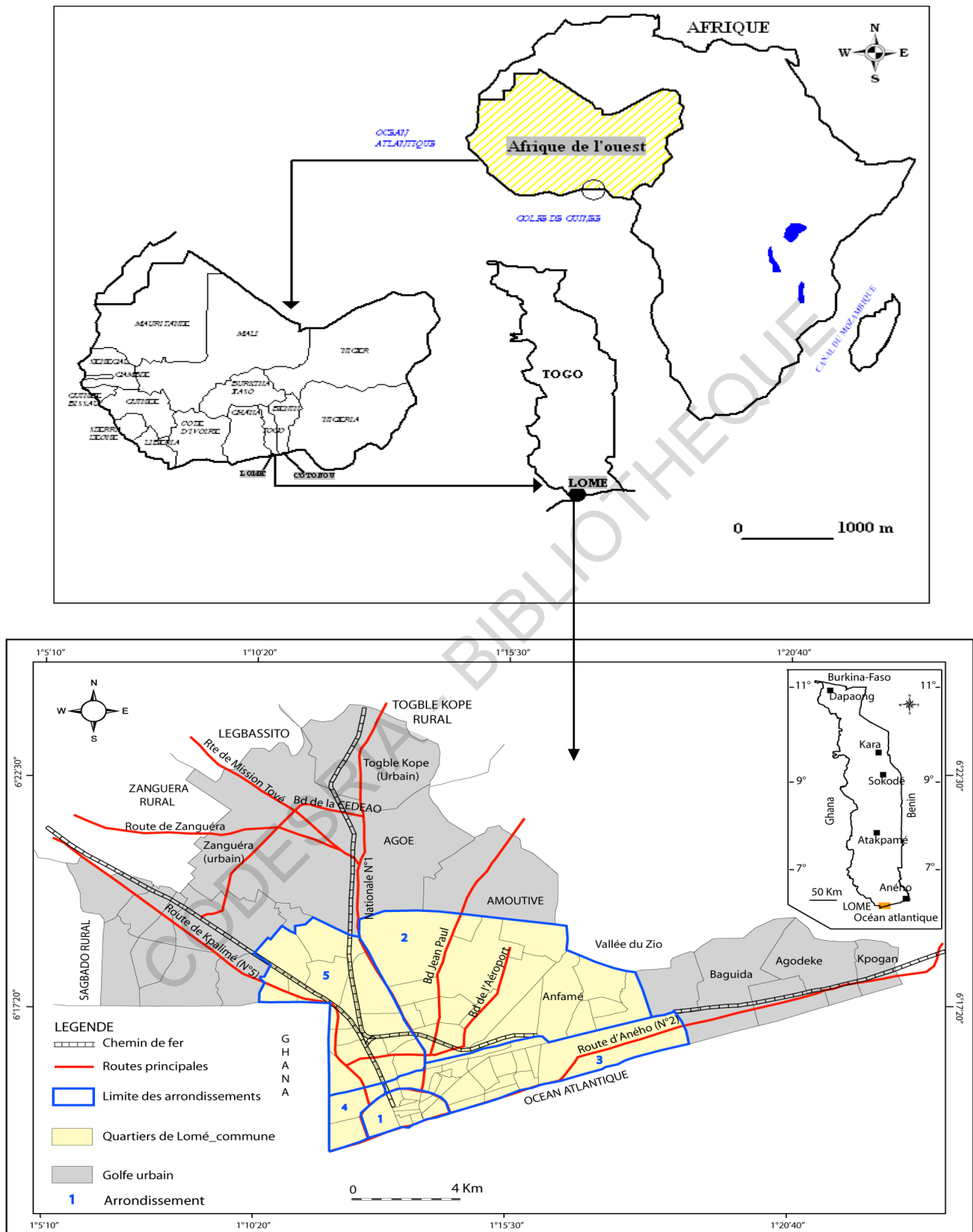
Dans un second temps, acteurs du bâti urbain, types et caractéristiques de l'habitat dans la périphérie, stratégies mises en œuvre et leurs impacts, bref formes et contenus de l'extension périphérique à Lomé sont analysés pour en dégager les conséquences sur la structure de la ville.

La troisième partie intitulée, ***Quelles stratégies pour la gouvernance et la gestion des périphéries de Lomé*** traite d'une part, du niveau d'équipement de l'agglomération de Lomé tout entière en équipement et services de base et d'autre part, de sa gestion et de son gouvernement. Composée donc de trois chapitres, cette partie a pour objectif de départ, d'étudier et d'apprécier le degré d'harmonie ou de disharmonie et du niveau de cohésion du paysage urbain de la capitale togolaise tant sur le plan gestionnaire qu'au niveau de l'équipement. Ainsi, après avoir rappelé la structure et l'organisation administrative de la ville, il a été question d'analyser le niveau d'équipement des différents grands ensembles spatiaux identifiés, de les cartographier, de comparer les périphéries avec l'espace communal d'une part, et d'autre part, les sous-ensembles au sein des territoires extra communaux afin d'arriver à une certaine catégorisation ou typologie des quartiers périphériques. En clair, à travers l'analyse du niveau d'équipement et de la gestion, il s'est agi de relever les différents aspects de l'inégalité voire de la différenciation socio-spatiale dans l'ensemble de l'agglomération tout en s'appuyant sur les périphéries. Les chapitres 7 et 8 sont consacrés essentiellement à l'administration et à la gestion des différents territoires urbains de Lomé.

En effet, la constitution d'une région urbaine de plus en plus vaste suite à l'extension de la ville largement au-delà des limites officielles de la commune comme le montre la carte de situation de la figure 1.1 ci-dessous, a de sérieuses conséquences sur son administration et sur sa gestion en raison de la structure assez particulière qui en est résultée. Aussi, après avoir fait une brève historique de l'évolution du cadre institutionnel de la ville de Lomé, les principales institutions ou structures en charge de sa gestion sont-elles passées en revue (chapitre 7). Ensuite, les différentes actions menées en vue d'améliorer le cadre juridique et institutionnel, et par voie de conséquence, la gestion grâce à la politique de décentralisation, qui est en réalité et dans les faits, toujours balbutiante, sinon en panne (Philiphert, op. cit.), et surtout l'ébauche d'un processus de gouvernance urbaine, sont analysées dans le chapitre 8; ce chapitre pose par la même occasion, la problématique de la redéfinition institutionnelle de l'agglomération dans le cadre d'une planification urbaine.

Cette troisième partie examine donc les conditions de vie dans les territoires extra-muros de Lomé tout en analysant les conséquences de son étalement dont la fragmentation territoriale et institutionnelle sur l'administration et la gestion de l'agglomération dans son ensemble.

Figure 1.1: Localisation de Lomé



Source : Biakouye, 2009-2010

PREMIERE PARTIE :

Cadre conceptuel, méthodologique et géographique de La
recherche

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

Au centre des préoccupations de ce travail, se trouvent les dynamiques et les mutations, les enjeux et contrastes spatiaux dans les métropoles de l'Afrique occidentale et dans la capitale togolaise en particulier. Etudier le processus d'évolution de la ville et ses implications sociales et territoriales sont le but visé, d'où la nécessité d'opter pour une démarche appropriée.

D'une manière générale, faut-il le rappeler, l'un des éléments essentiels de toute recherche scientifique est la démarche méthodologique. Celle-ci constitue l'une des principales étapes de l'ensemble du processus. De la pertinence de son choix et de la justesse de l'appareillage y afférent et qui est mobilisé à cet effet, dépend en grande partie, la qualité du travail.

Aussi, la première partie de notre travail lui est-elle consacrée, mais aussi au terrain d'étude, les deux étant liés, puisque les localisations sont les expressions des choix de toute société, et l'espace, l'occurrence nécessaire de tous les phénomènes humains (Bailly, Béguin, op.cit). En fonction de ces objets ci-dessus évoqués, des spécificités du terrain, quelle méthodologie utiliser alors pour y parvenir? En effet, à la base de tout intérêt et action géographique, se trouve l'objet ou les objets dont l'appréhension exige la mobilisation ou le recours aux principales questions qui sous-tendent et guident toute la démarche géographique entre autres, « Qui? » « Quoi? » « Où? » « Comment ? ». Mais plus concrètement ici dans l'analyse du processus d'évolution spatiale de Lomé, il s'agira de répondre aux questions fondamentales: *Qui fait ou construit la ville? Pour qui? Comment, pourquoi et quel en est le résultat?*

Ainsi, le premier chapitre s'attachera à préciser d'abord l'approche méthodologique, ensuite, il dégagera les grandes étapes de cette démarche méthodologique, les outils utilisés, alors que le deuxième chapitre présentera et analysera les différentes conditions du terrain d'étude.

CHAPITRE 1:
CADRE CONCEPTUEL ET METHODOLOGIQUE DE
LA RECHERCHE

INTRODUCTION	14
1.1-CADRE CONCEPTUEL	15
<i>1.1.1 Problématique générale</i>	<i>15</i>
1.1.1.1- La poussée urbaine, un phénomène loin de faiblir en Afrique sud-saharienne	15
1.1.1.2- Lomé, théâtre d'une dynamique urbaine de plus en plus forte.....	18
1.1.1.3-Vers des territoires urbains naissants?.....	19
<i>1.1.2-Quels Objectifs et quelles hypothèses?</i>	<i>21</i>
<i>1.1.3-Le cadre théorique et la revue de littérature</i>	<i>23</i>
1.1.3.1-Le cadre théorique.....	23
1.1.3.1.1-De la clarification succincte de quelques concepts.....	23
1.1.3.1.2-.....au rappel de quelques théories urbaines	29
1.1.3.2-La revue de la littérature	32
1.1.3.2.1-Une croissance urbaine relativement récente mais assez explosive et dévoreuse d'espace	33
1.1.3.2.3- Gouvernance, fragmentation et différenciations urbaines	39
1.2.- ELEMENTS GENERAUX DE METHODOLOGIE	44
<i>1.2.1.- Des travaux préliminaires aux différentes techniques de collecte et de traitement des données</i>	<i>44</i>
1.2.1.1-Les travaux préliminaires.....	44
1.2.1.2- Les instruments et le processus de collecte des données	46
1.2.1.3-Les Problèmes.....	50
CONCLUSION	52

INTRODUCTION

Toute recherche scientifique repose assurément sur une démarche adaptée dont le choix dépend des objectifs visés mais aussi du sujet étudié, du contexte et des spécificités du terrain etc. Ainsi, dans le cadre du présent travail, quelle est la démarche retenue? Quels en sont les outils? Comment sont-ils utilisés et pour quels résultats? Quelles en sont les limites? Telles sont les questions auxquelles s'attachera de répondre le premier chapitre de notre travail. Il sera donc consacré essentiellement au cadre conceptuel et méthodologique qui sous-tend l'ensemble du travail.

Il s'agira ainsi d'exposer d'abord dans un premier temps, la problématique, de dégager les principaux objectifs ainsi que les hypothèses; ensuite, il sera question de préciser le positionnement et l'ancrage thématique et surtout théorique du sujet, tout en l'illustrant et en le soutenant par une revue critique de la littérature.

Dans un second temps, ce chapitre revient sur les divers travaux de terrain notamment sur les différentes activités réalisées dans le cadre de la collecte des données, analyse les outils et les principes qui ont guidé leur utilisation, bref, il expose l'ensemble de la démarche et des techniques ayant conduit à la collecte de toutes les informations nécessaires à la réalisation du travail. Enfin, il relève les difficultés du terrain ainsi que celles liées aux outils, à leur utilisation donc, aux conditions générales dans lesquelles se sont déroulés les travaux.

1.1-Cadre conceptuel

1.1.1 Problématique générale

1.1.1.1- La poussée urbaine, un phénomène loin de faiblir en Afrique sud-saharienne

L'étalement urbain, conséquence et illustration de la croissance urbaine tout autant que les recompositions territoriales qu'il engendre, apparaissent aujourd'hui comme de nouveaux défis et enjeux de l'urbanisation dans bon nombre de pays du Sud. En effet, l'explosion urbaine dans les Pays du Sud même avec des taux de croissance urbaine en baisse depuis deux ou trois décennies (Lessault, Sakho, 2008) est de toute évidence, l'un des faits marquants de l'époque contemporaine (Marguerat, 1989).

Dans presque tous les pays de cet espace géographique, l'on assiste à une concentration toujours plus importante de population dans les agglomérations. D'ailleurs, si pour la première fois dans l'histoire de l'humanité, la population urbaine a dépassé la population rurale en 2007, c'est dans ces pays du Sud que vivra la majorité des citoyens qui atteindront quatre milliards, soit 80 % des citoyens du monde en 2030 (Souty, 2007). Cette concentration semble être de plus en plus spectaculaire en Afrique noire où l'urbanisation se généralise et s'intensifie avec une rapidité inédite. Si la population totale du continent a plus que triplé de 1950 à 2000, le nombre de citoyens a été multiplié par 11, passant de 19,3 à 210 millions, d'où l'accroissement du nombre de villes. Ainsi, le nombre de villes peuplées de 100 000 à 500 000 habitants est passé de 39 à 180 de 1960 à 1990 et atteindra 585 en 2020 (ONU HABITAT, 2010).

Autant le nombre des villes augmente, autant la croissance démographique en leur sein s'accélère. C'est ainsi que Ouagadougou, Bamako, Cotonou par exemple qui avaient chacune une population d'un peu plus de 100 000 habitants en 1960, et plus de 500 000 en 1990, ont vu leurs effectifs atteindre un million d'habitants en 2010 (ONU- Habitat, 2010). De même Lagos, Abidjan et Dakar qui avaient respectivement 790 000, 200 000 et 530 000 habitants en 1960, ont franchi le cap du premier million d'habitants déjà en 1970 pour la première, et en 1980 pour les deux dernières. L'essor de ces villes mais aussi d'autres comme Kinshasa, Nairobi ... qui abritent aujourd'hui chacune plus de deux millions d'habitants et de bien d'autres de taille moins importante, témoigne donc de cette poussée urbaine.

Ces grandes villes et métropoles dans leur ensemble se distinguent par des taux d'accroissement annuels élevés. Mais déjà dans les années 1980 et 1990, le taux d'accroissement moyen annuel de la population urbaine de l'Afrique sud-saharienne est passé de 5,4 % en 1980 à 5,2 % en 1990 dont 3,88 et 3,54 % respectivement pour l'Afrique centrale et l'Afrique du nord. Ces taux pour l'Afrique de l'ouest, sont compris aujourd'hui entre 4,5 et 5% voire plus (Farvacque-Vitkovic; Godin, 1997).

Malgré un taux d'urbanisation faible par rapport à la moyenne mondiale et à celui des pays développés, le rythme de croissance des métropoles sud –sahariennes reste donc rapide. Ainsi entre 2005 et 2010 si Lagos et Kinshasa ont vu leur population augmenter en valeur absolue de 1,5 million d'habitants, les taux de croissance les plus élevés sont enregistrés par des villes comme Abuja, Ouagadougou, Luanda avec respectivement 51,7 % 43,7% et 35 % (ONU HABITAT., op.cit).

A l'ensemble de ces principales villes, il aura suffi à peine cinq à six décennies pour transformer fondamentalement l'espace géographique des pays, surtout côtiers, et pour Dubresson et Raison (op.cit: 101) « *de toutes les transformations qui ont affecté le continent noir depuis les années 1950, l'urbanisation est sans contexte la plus spectaculaire* ».

Le phénomène est loin de faiblir surtout que déjà entre 1960 et 1990, le nombre des villes de 500 000 à un million d'habitants est passé de six à vingt-six et atteindra soixante-quinze en 2020 (Dubresson, Raison, 2003), et celui des villes d'un million d'habitants et plus, ne cesse d'augmenter.

Si on en dénombrerait quarante-deux en 2001 contre huit seulement en 1970, ces villes de plus de un million étaient au nombre 47 en 2010, et pendant la décennie 2010-2020, l'ensemble des villes de la sous-région ouest-africaine vont accueillir 58 millions d'habitants supplémentaires (Gurby, Guérin, 1993; Mimche, 2005; ONU HABITAT, op.cit) d'autant plus que cette dernière source affirme par exemple que, « *toutes les villes sub-sahariennes de plus d'un million d'habitants devraient connaître un taux de croissance moyen de 32 % entre 2010 et 2020* ». Parmi les 10 villes à croissance rapide¹, Abuja, Bamako, Luanda, Lubumbashi et Nairobi auront des taux de croissance qui varieront entre 47,3 et 49,3 % au cours de la décennie 2010-2020.

Ainsi donc, l'afflux massif des ruraux « chassés » de leurs villages par une pauvreté et une misère de plus en plus grandissantes, a donc déterminé pour les pays d'Afrique sud-saharienne, une

¹ Il s'agit d'Abuja, Ouagadougou, Luanda, Lomé, Nairobi, Mbuji-Mayi, Dar es Salam, Bamako, Niamey et de Maputo.

croissance urbaine sans précédent, car la non satisfaction de nombreux et divers besoins économiques dans les campagnes et les villages, la pauvreté, la réduction des distances suite aux progrès des transports et à la mondialisation en cours et ses avatars ont accentué l'exode. Même si on note un déclin du mouvement depuis quelques années (Ploye, 2006), ces facteurs et d'autres aggravants tels que les aléas climatiques, les guerres civiles qui participent au processus de « dépaysement » (Alternatives Sud, 2002) ont fait des villes surtout capitales, la destination naturelle et incontestée des flux migratoires qui en découlent, d'où la naissance en quelques décennies, de véritables villes tentaculaires et millionnaires. Le concept d'*homo urbanus* utilisé par certains sociologues (Paquot, 1990) semble assez vérifié, étant donné qu'à l'horizon 2020, 70 à 80 % des habitants de la terre seront urbains et en Afrique occidentale et orientale, le taux d'urbanisation aura atteint 60 % (Hugon, 1993).

Certes, l'explosion urbaine varie d'une région à une autre, ou d'un pays à un autre mais les problèmes qui en découlent constituent sans doute des défis de taille auxquels sont confrontés aussi bien les populations urbaines que les municipalités, les pouvoirs publics et autres acteurs du développement. La situation est d'autant plus préoccupante que dans la plupart de ces pays de la sous-région, la relative amplification de l'explosion urbaine est doublée d'une tendance au passage progressif et inéluctable de l'urbanisation à la métropolisation accélérée avec l'extension spatiale grandissante des principales villes.

En fait, l'une des caractéristiques de ce processus d'urbanisation sans précédent, est l'étalement considérable des villes surtout les capitales ou métropoles qui s'étendent sur plusieurs kilomètres, et pour Farvacque-Vitkovic et Godin, (op. cit.) en Afrique occidentale, l'arrivée des ruraux mais aussi les nouvelles demandes de terrains à bâtir, suite aux migrations résidentielles, vont engloutir des dizaines de milliers d'hectares de terrain dans les grandes villes. L'offre limitée de logement par rapport à la croissance de la population et à ses immenses demandes pousse les citadins aussi bien de souche que les néo-citadins des quartiers centraux et péri-centraux à aller vers les marges urbaines. Il s'y développe une forte spéculation foncière et du bâti responsables de l'étalement. Ces marges constituent aujourd'hui les principales zones d'extension des métropoles de plus en plus étalées et composites formant d'après Troin (op.cit.), de véritables « magmas-urbains ».

1.1.1.2- Lomé, théâtre d'une dynamique urbaine de plus en plus forte

Lomé, la capitale togolaise, n'échappe pas à cette dynamique urbaine. Celle-ci, sans connaître le gigantisme qu'on lui connaît ailleurs comme à Lagos, à Abidjan ou encore à Kinshasa, et de plus en plus à Accra, est tout de même inquiétante, et nécessite donc une attention particulière, sa population connaissant une croissance assez remarquable depuis plusieurs années. En effet, Lomé est située dans la zone de forte urbanisation et à forte croissance de la sous-région ouest - africaine avec une population de 1 571 508 habitants pour l'ensemble de l'agglomération en 2010 (RGPH, 2010). Elle est d'ailleurs classée parmi les 10 villes à croissance rapide en valeur relative entre 2005 et 2010 en Afrique avec un taux de 27, 2 % contre 24,1% à Bamako (ONU-HABITAT op.cit.). Elle ne cesse de concentrer une proportion toujours importante des citoyens du pays soit, près de 3/4 de la population des sept principales villes du pays déjà en 2003, et 70 % en 2010 (RGPH, op. cit.). Avec un rythme de croissance caractérisé par un doublement de sa population d'un recensement à un autre depuis l'indépendance, sa surface bâtie s'en est ressentie.

Réalité relativement impressionnante et même surprenante (Lebris, 1998), l'extension spatiale de Lomé est de plus en plus importante surtout ces deux dernières décennies. L'espace bâti qui couvrait environ 1000 ha en 1960, a franchi le cap de 10 000 ha en 1990 pour atteindre 12 000 ha au début de 2000. C'est ainsi que les différents fronts d'urbanisation et les quartiers périphériques aussi bien de la partie orientale, septentrionale qu'occidentale de la ville, vont voir affluer ces dernières années, des populations qui, pour des raisons liées aux mouvements socio-politiques, mais aussi aux difficultés économiques, vont décider de s'y installer. On a assisté à une extension de la ville et à une densification assez notable de l'espace dans ces zones. C'est le cas de la partie occidentale avec des quartiers comme Adidogome et ses environs dont, Wognome, Amadahome, etc, dans la zone nord avec les quartiers comme Aflao-Avédji ou encore Cacavéli, Anome¹..., qui sont en fait des quartiers d'Agoényivé, la plus importante localité de l'espace périphérique nord de la ville de Lomé autour de laquelle s'élabore un vaste espace urbain.

Depuis plus de deux décennies en effet, Agoényivé et ses différents quartiers et sous-quartiers connaissent une occupation suivie d'une densification de l'espace toujours plus grande et

¹ Même si nous écrivons en français, dans la toponymie des quartiers et des lieux, nous avons choisi de respecter et de garder l'orthographe d'origine pour ne pas trahir la prononciation exacte et non francisée des noms éwé. Ainsi, nous aurons plutôt Anome au lieu d'Anomé, Atikoume au lieu d'Atikoumé ou Wognome au lieu de Wognomé etc., mais Avédji, Kpatéfi, Agbalépedogan...

continue à tel point que, jadis, hameaux ou mieux, petites fermes périphériques pour la plupart, ils sont devenus aujourd'hui des espaces qui font partie intégrante de l'agglomération de Lomé.

Ainsi donc, malgré l'éloignement, l'insuffisance, voire l'absence des infrastructures, ces localités ont accueilli et accueillent depuis la fin des années 1980 et au début des années 1990, des populations de toutes les classes sociales et de toutes les régions du pays et en particulier du centre-ville.

De même, à l'est et au nord-est de la ville, l'on assiste au même phénomène d'extension urbaine donc, de densification de l'espace autour de Baguida et Avepoto, avec d'autres localités telles que Kpogan et Atiégo etc. Cette extension qui est due en partie à la spécificité du foncier togolais et loméen en particulier, à la ténacité et au désir du Togolais de toujours avoir sa propre maison quelle qu'elle soit, pose des problèmes divers dans les quartiers périphériques dont celui de la cohésion spatiale.

1.1.1.3-Vers des territoires urbains naissants?

« *La grande ville de pays en développement apparaît de plus en plus comme un puzzle de quartiers forts différents* », disait Troin (op.cit). Aussi au Sud, les métropoles contemporaines très marquées par l'étalement, sont-elles caractérisées par une morphologie fondamentalement hétéroclite avec une diversification de leurs composantes spatiales et sociales.

Ainsi dans le contexte loméen, la dynamique urbaine en cours a pour spécificités, l'évolution graduelle de la densification spatiale résultant d'une part, du phénomène d'exurbanisation avec les mobilités résidentielles et d'autre part, de celui de la déruralisation des zones mitoyennes de la ville. Il en découle des changements socio-spatiaux avec un impact sur la cohésion urbaine; néanmoins ces mutations constituent par la même occasion, un ferment à de nouvelles dynamiques sociales et économiques.

En effet, l'étalement de la ville de Lomé avec la naissance et le développement continu de la périphérie engendrerait sa fragmentation administrative et son dysfonctionnement dû pour beaucoup, à l'incapacité des autorités à suivre et à accompagner son évolution. Il en résulte non seulement de sérieux problèmes de dégradation du cadre de vie et d'aménagement, mais le phénomène semble faire apparaître aussi une rupture dans le « système urbain », entraînant des contrastes spatiaux et sociaux de plus en plus marqués entre anciens quartiers relativement mieux équipés et nouveaux quartiers, ou entre différents îlots des quartiers (Spire, 2004).

De plus, le déferlement du bâti sur les zones périphériques et péri-urbaines éloignées du plateau de Tokoin, place aujourd'hui les franges urbaines les plus reculées à plus d'une quinzaine de kilomètres du centre-ville. Du coup, se pose un problème de mobilité lié à l'étalement et d'accessibilité aux services urbains en raison de l'éloignement des principaux centres d'activités économiques, sociales et culturelles de la ville. Cet éloignement place les nouvelles zones d'habitation surtout celles situées loin des principaux axes de communication dans une situation d'enclavement et de déconnexion par rapport aux centres d'activités, participant ainsi à la création de territoires hors du fonctionnement urbain, mais il favoriserait à contrario, un début d'apparition de nouvelles polarités.

Par ailleurs, le rythme et le mode d'extension de l'habitat dans les espaces périphériques de Lomé sont tels que parfois, l'appropriation du sol urbain se déroule dans des zones non propices à l'occupation humaine. Cette urbanisation anarchique et de la pauvreté tout en étant préjudiciable au couvert végétal et au sol, (Vennetier; Auger, 1980; Gnongbo, 1996; Dobingar, 1994) favorise aussi l'émergence de territoires de risques, particulièrement dans la partie orientale caractérisée par l'existence de nombreux quartiers inondables. Ceci est d'autant plus vrai que le changement du mode d'usage de l'espace dans le cadre de l'urbanisation, s'opère sans aucune précaution ; du coup, le processus d'invasion et d'occupation des zones inondables de cette partie, une des formes des travers de l'urbanisation, non seulement accroît et aggrave les problèmes de gestion et d'aménagement de la ville, mais fait aussi de ces zones difficiles d'accès et sous-équipées, des sortes isolats, un type de territoire dans l'agglomération.

L'espace urbain loméen en fin de compte, est donc traversé, outre les frontières politico-administratives, par des discontinuités et des lignes de fractures spatiales, économiques et sociales naissantes qu'il convient de mettre en évidence et surtout d'étudier leurs impacts sur la gestion et la gouvernance de l'agglomération, et par ricochet sur la vie des citoyens. Car que ce soit dans la constitution de cet espace même ou dans la desserte des services publics de base, ou dans le contrôle du territoire urbain par les différents services et par les autorités municipales d'une manière générale, et même sur le plan politique avec une opposition politique -supposée ou réelle- entre les quartiers situés au sud de la lagune considérés comme acquis à l'opposition, et ceux qui sont au nord fief du pouvoir, il y a des différenciations (Gervais-Lambony 2007; Philiiert, 2007; Nyassogbo, 2007; Spire, 2007).

Ces différentes évolutions socio-spatiales de la ville ne peuvent que susciter des interrogations sur les mécanismes du phénomène de l'étalement et celui des recompositions socio-spatiales dans les grandes villes africaines, ses acteurs et les implications à divers niveaux dont la gestion des territoires urbains. En effet, comment gérer et gouverner ces métropoles qui s'étendent sur de vastes espaces englobant généralement une multitude de territoires politico-administratifs source certaine d'une fragmentation?

Plus concrètement dans le cas loméen, quels sont les facteurs d'expansion de la ville ? Comment cette dynamique spatiale se réalise-t-elle réellement et quels impacts a-t-elle sur la vie économique, sociale et culturelle des populations et spécifiquement celles de la périphérie, ainsi que sur leur cadre de vie? En d'autres termes, ces populations et leurs zones d'habitation sont-elles réellement intégrées au tissu et à la communauté urbaine de Lomé? Comment ces espaces urbanisés sont-ils alors gérés? Quelles stratégies mettre en place pour corriger les déséquilibres socio-spatiaux naissants, assainir et améliorer l'espace et le cadre de vie des citoyens afin d'éviter les grandes fractures sociales et spatiales qui caractérisent beaucoup de métropoles aujourd'hui, surtout dans les pays du sud ? Ce sont là, autant de questions qui méritent une attention particulière.

Mais au-delà de tous ces questionnements et à travers Lomé, c'est toute la problématique du gigantisme urbain naissant et de plus en plus réel dans les pays d'Afrique qui reste posée et qui nous préoccupe, - sauf qu'ici, c'est-à-dire dans le cas loméen, on ne peut pas encore parler de gigantisme au sens propre du mot - avec les divers problèmes qui en découlent et les nouvelles formes d'organisation des populations pour y faire face.

Notre ambition est donc d'apporter des éclairages et quelques éléments de réponse à ces différentes questions et préoccupations car l'ampleur et le rythme de la croissance de la capitale togolaise méritent qu'on s'intéresse aux mécanismes de cette extension spatiale et aux problèmes qui en découlent notamment dans les espaces extra communaux, plus d'un siècle après qu'elle ait été promue capitale du pays, et plus de 50 ans après l'indépendance.

1.1.2-Quels Objectifs et quelles hypothèses?

➤ **Hypothèse de travail**

La problématique développée amène à dire que les conditions et le rythme de croissance de la ville de Lomé ont des incidences considérables sur sa structure caractérisée par la prédominance des quartiers périphériques ou extra-muros dans lesquels les conditions de vie sont à bien des égards, assez différentes de celles des quartiers centraux et péri-centraux. Ainsi donc, le processus

d'étalement urbain serait producteur de territoires; du coup, l'administration et la gestion de l'agglomération toute entière peut s'en ressentir. A partir de cette hypothèse principale, des hypothèses secondaires sont envisagées. Ce sont entre autres:

- La poursuite à Lomé d'une croissance démographique nourrie et entretenue par une croissance naturelle relativement élevée, et surtout un fort courant migratoire aussi bien interne qu'externe, a entraîné une expansion spatiale assez considérable.
- La saturation des vieux quartiers centraux et la pénurie de terrains à bâtir qui les caractérise d'une part, le coût élevé des loyers d'autre part, obligent les salariés et les citoyens moyens en général, à aller chercher des conditions d'habitation plus abordables économiquement dans les couronnes périphériques de la commune, d'où l'amplification des mobilités résidentielles et l'accélération de l'extension spatiale.
- L'absence d'une politique de l'habitat et urbaine en général, laissent, voire livrent les à eux-mêmes ce qui conduit à l'autoproduction de l'habitat.
- La croissance urbaine se traduit surtout par un début de densification grandissante et une excroissance périphérique particulièrement rapide qui engendre une transformation et une dynamique notables de ces espaces périphériques et péri-urbains.
- La forte demande de logements et de terrains à bâtir a entraîné une forte spéculation préjudiciable à l'évolution harmonieuse et à la gouvernance de la ville.
- Les conditions d'évolution de la ville avec un équipement inégal et différencié des zones et quartiers, font apparaître une réelle tendance à la différenciation spatiale dans la ville, et de plus en plus à l'intérieur des zones d'habitation péri-centraux et surtout périphérique.

➤ **Objectifs de travail**

Lomé à l'instar des autres grandes villes de la sous-région, est en proie à de grandes mutations sociales, économiques mais aussi spatiales dont celles qui sont en cours dans ses périphéries. Par rapport aux hypothèses, analyser d'une part, les mécanismes de l'étalement urbain et leurs conséquences dont les différenciations spatiales et les recompositions, et d'autre part, examiner les problèmes de gestion et de gouvernement des territoires métropolitains à partir du cas loméen, tel est l'objectif principal poursuivi dans le cadre de ce travail de thèse.

Cette étude s'attachera d'abord à suivre l'évolution spatio-temporelle de Lomé en s'appuyant particulièrement sur ses périphéries pour analyser le phénomène d'urbanisation galopante.

In fine, ce travail se veut non seulement une contribution à une meilleure connaissance de la dynamique de l'espace urbain, de son occupation, de sa structure, mais aussi de sa gouvernance.

De ces objectifs généraux découlent des objectifs spécifiques suivantes:

- Identifier et analyser les principaux facteurs de la croissance spatiale de la capitale togolaise particulièrement de ses périphéries.
- Identifier les grandes phases de l'évolution spatiale de la ville et les principaux territoires qui découlent de sa structure.
- Relever le rôle des différents acteurs de la dynamique spatiale
- Relever les difficultés d'intégration réelle et concrète des quartiers périphériques au tissu urbain de Lomé en analysant les différents problèmes auxquels sont confrontées les populations qui y vivent.
- Identifier les formes et structures de gestion et de gouvernance des périphéries.
- Recenser et analyser les nouvelles dynamiques sociales nées de l'évolution et du dysfonctionnement de la ville.

1.1.3-Le cadre théorique et la revue de littérature

1.1.3.1-Le cadre théorique

1.1.3.1.1-De la clarification succincte de quelques concepts.....

La problématique de la dynamique urbaine, entendue croissance démographique et spatiale de la ville dans son analyse, s'intègre dans un cadre théorique qu'un travail de recherche aussi exigeant et sérieux que la thèse, ne saurait ignorer ou escamoter.

L'ampleur du phénomène urbain, son ancienneté et les nouvelles formes que prend l'urbanisation, ont favorisé l'éclosion de théories liées à son explication. En effet, définie comme le mouvement de développement en nombre et en taille des villes, (Beaujeu Garnier, 1995), l'urbanisation est apparue avec les civilisations antiques. Elle s'est accrue dans les pays développés d'Europe et d'Amérique du Nord à la faveur de la révolution industrielle pour se propager plus tard sur les autres continents dont l'Afrique où la colonisation sera le facteur déterminant de l'essor urbain (Coquery-Vidrovitch, 1988).

Aujourd'hui, le phénomène urbain, l'un des faits les plus marquants de l'histoire contemporaine, connaît des mutations de plus en plus influencées par la mondialisation. Ces mutations et l'évolution d'ensemble du phénomène ont entraîné et généré de nombreux concepts assez divers et variés. Quels sont ces concepts et quelle relation peut-on établir entre eux ?

L'avènement de ces concepts a-t-il relégué au second plan les principales théories urbaines préexistantes? En d'autres termes les nouveaux concepts de géographie urbaine ont-ils conduit à l'abandon des théories urbaines classiques ?

Métropolisation, périphérie et périurbanisation, espace, territoire, territorialisation, exurbanisation, rurbanisation, fragmentation urbaine, gouvernance urbaine, crise urbaine, pauvreté urbaine, étalement urbain..., ils sont donc de plus en plus nombreux et variés, les concepts de géographie urbaine nés de l'essor de l'urbanisation et surtout des nouvelles formes qu'elle a prises. En effet, si **l'urbanisation** est l'un des faits de sociétés les plus caractéristiques de l'histoire contemporaine, il faut remarquer que l'évolution du fait urbain est marquée ces dernières décennies par le passage progressif de l'urbanisation à la métropolisation aussi bien au Sud qu'au Nord.

Considérée comme un processus de concentration de population et d'activités de haut niveau dans les villes, **la métropolisation** est une nouvelle tendance observée depuis les années 1980 (Merlin, Choay, (2005)). Selon Cynthia Ghorra Gobin (2006) qui lui en trouve une forme économique et même politique, et en se référant à Sassen (1991), Storper (1998), Taylor (2004) et Veltz (1996), la métropolisation renvoie en fait à deux processus complémentaires et désigne l'avènement d'un système de villes ou encore de villes métropoles qui pilotent l'économie globale ; métropolisation est alors synonyme de réseau de villes-mondes, (*World City Network*). Mais la notion fait référence aussi aux transformations des modes d'urbanisation à l'échelle locale, sous l'effet de la stratégie de localisation des entreprises (parallèlement à la diffusion des technologies de communication et d'information) qui ont tendance à délaisser le noyau urbain central au profit des banlieues et périphéries urbaines. D'une manière générale, c'est une forme d'urbanisation contemporaine (Levy, Lussault, 2006) qui est caractérisée entre autres par un **étalement** important principalement dans les pays du Sud où la croissance horizontale prime sur la croissance verticale, même s'il y a un début de rupture dans les grandes villes de certains pays avec l'apparition de la verticalisation lente mais progressive du bâti. Pour ces derniers auteurs d'ailleurs, « *la métropolisation n'est pas un simple phénomène de croissance des grandes agglomérations mais un processus qui fait entrer dans l'aire de fonctionnement quotidien de l'agglomération, des villes et des villages de plus en plus éloignés* ». C'est exactement ce sens de région urbaine, expression de la « *ville élastique* » (Rusk, 1993) en constante constitution avec absorption de villages et hameaux à travers un processus de forte et rapide extension spatiale doublée d'explosion démographique que nous lui donnons dans notre travail.

En effet, dans leur extension, les métropoles repoussent toujours plus loin leurs limites, grignotent sans cesse l'espace rural, absorbent et phagocytent les périphéries considérées comme l'ensemble de la zone urbaine autour d'une ville d'où les concepts de **périurbanisation** et **d'exurbanisation** qui traduisent l'important transfert de population vers les périphéries proches et lointaines, ce qui renforce et accélère l'étalement urbain. (Dobingar, op.cit.; Mimche op.cit.,).

Les deux concepts dans tous les cas, évoquent un processus conduisant à l'élaboration d'un vaste espace urbanisé de plus en plus différencié au Nord mais très contrasté au Sud.

L'extension spatiale démesurée des villes et de leurs périphéries a d'importantes conséquences sur leur fonctionnement et leur harmonie spatiale.

Dans les pays du Sud, l'incapacité des pouvoirs publics et des autorités locales des villes à suivre dans la mise en place des diverses infrastructures, le rythme d'évolution de la surface urbanisée, a débouché sur une difficile gestion du territoire urbain, d'où le concept de **crise urbaine** (Le Bris, 1991, 1993; Stren, White., 1993). Apparue au début des années 1980 dans un contexte d'ajustement structurel, elle est caractérisée par l'insuffisance chronique et/ou l'absence des services publics de base surtout dans les quartiers périphériques (Jaglin, 1995) et aggravée par le tarissement des ressources. La distorsion du tissu urbain qui s'ensuit avec des quartiers mieux équipés et mieux desservis voire mieux "gérés" que d'autres, conduit entre autres, aux phénomènes de **fragmentation, de ségrégation ou de différenciations spatiales et sociales** (Gervais-Lambony, 1993a, 1993b, 1994; Jaglin, 2001 ; Navez- Bouchanine, 2002), termes qui renvoient ou mieux, qui traduisent une disharmonie de l'espace urbain divisé en **territoires**, un concept clé et en vogue dans l'analyse des dynamiques spatiales, socio-culturelles ainsi que dans le domaine du développement local.

Le mot territoire en effet, dérive du latin *territorium* formé de la racine *terra*, qui signifie terre, et du suffixe *orium*. A partir du XVII^e siècle, en français le terme désigne aussi la ville et sa banlieue (George, Verger, 2009) et permet sur le plan politico-administratif, de définir le périmètre étatique qui est délimité par la frontière du pays (de Dainville, 1964). Toutefois, la notion a pris une importance croissante dans les sciences sociales, notamment en géographie humaine et politique ces dernières décennies (Lévy, Lussault, 2009; Giraut, 2008) en rapport avec la mondialisation et les transformations de tous ordres qui l'accompagnent. Mais le territoire renvoie à des significations variées qui dépendent de l'angle d'approche et des disciplines qui l'étudient, d'où son caractère particulièrement polysémique. Sociologue, juriste, politiste, biologiste, ethnologue, économiste, géographe etc., chacun en fonction de sa discipline et de ses objectifs, aborde à sa manière la notion

de territoire. Aussi, trouve-t-on le sens géopolitique, politico-administratif, le sens géo-culturel, géo-physique etc. C'est ainsi que, le territoire peut être défini, selon Pierre George et Fernand Verger, comme *un espace géographique qualifié par une appartenance juridique, une spécificité naturelle ou culturelle*, d'où le territoire national, le territoire montagneux et le territoire linguistique. Dans le *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Jacques Lévy, Michel Lussault et Jean-Paul Ferrier (2006) lui en trouvent trois différentes définitions dont:

- Le territoire est un « *agencement de ressources matérielles et symboliques capables de structurer les conditions pratiques de l'existence d'un individu ou d'un collectif social et d'informer en retour cet individu ou ce collectif sur sa propre identité* ».
- Le territoire est « *toute portion humanisée de la surface terrestre* »¹.

Mais dans son utilisation la plus ancienne notamment en politique, le territoire d'après ces auteurs, à travers des frontières définissant un dedans et un dehors par rapport à un État, sert à définir un espace contrôlé-borné tandis que pour Jaillet, (2009) « [...] le territoire désigne à la fois une circonscription politique et l'espace de vie d'un groupe [...] qui cherche à en maîtriser l'usage à son seul avantage [...] ». Pour Di Meo (1996 : 40), le territoire est l'objet central de la géographie et il est « *créé par l'appropriation (économique, idéologique, politique et sociale) d'un espace par des groupes ayant une représentation d'eux-mêmes et de leur histoire* ».

Malgré cette variété des définitions et la diversité des sens, la notion de territoire recouvre trois dimensions assez différentes mais complémentaires (Laganier et ali., 2002) qui sont : *la dimension identitaire, la dimension matérielle et la dimension organisationnelle*. Dans ses approches elle peut être abordée d'après Girard (2012), dans une approche individualiste et subjective, auquel cas, on s'intéresse aux comportements et choix des individus; mais dans une approche plus structuraliste et sociale le territoire est considéré comme « *le fruit des logiques et stratégies des acteurs constitués en groupes formels organisés autour d'un fonctionnement ou leitmotiv commun et inscrit dans des processus sociaux déterminés* » (Gumuchian et ali, 2003).

Que retenir alors et quel sens donnons-nous à la notion de territoire?

D'abord, on peut noter que la définition du concept de territoire a beaucoup évolué et s'est bien élargie couvrant plusieurs domaines et passant d'un simple référent politico-administratif à une notion désignant également des territoires d'appartenances, des pratiques individuelles ou

¹ Pour les définitions et sous-définitions de Jaques Levy et ali., voir dossier territoire, index, [http / .www. wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

collectives. Tout autant que la définition, les dimensions, les approches et les emplois ou usages sont également très nombreux à s'y méprendre ou même s'y perdre.

Ensuite, à partir de ces définitions, on s'aperçoit que le territoire ne peut se concevoir sans l'action humaine. C'est d'ailleurs pourquoi Raffestin (1986), dit que « *le territoire est un espace transformé par le travail humain* », un espace auquel l'homme a donné du sens ; aussi, le rôle de l'homme reste-il déterminant dans la construction du territoire qui n'est pas de ce fait donné mais construit socialement renchérit Giraut (op.cit).

Quoiqu'il en soit, dans le cadre de notre travail, nous nous appuyerons sur quelques-unes de ces définitions tout en tenant compte des contextes spécifiques et sur les aspects politico-administratifs et gestionnaires pour définir ce que nous entendons par territoire.

Ainsi, en se basant sur la définition qui dit que le territoire est « *toute portion humanisée de la surface terrestre* », et en s'appuyant d'une part, sur la dimension identitaire qui conçoit le territoire comme une entité spatiale dotée d'une identité caractérisée entre autres par ses limites, son histoire ainsi que par la manière dont les groupes sociaux qui l'habitent se l'approprient et le font exister, et d'autre part sur la dimension organisationnelle dans laquelle le territoire est considérée comme une entité dotée d'une organisation des acteurs sociaux et institutionnels, ne pouvons-nous pas dire que les nouveaux quartiers d'extension périphériques de la ville de Lomé sont des territoires urbains ? Car d'abord, le processus d'acquisition de parcelle à bâtir et la construction de l'habitat sont en soi une appropriation de l'espace, donc un marquage de territoire qui est par conséquent et en réalité, une forme de territorialisation à l'échelle micro et à laquelle se livrent les citoyens. Ensuite, même s'il n'y a pas de « groupes formels organisés », les modalités d'intervention et les stratégies des acteurs institutionnels et non institutionnels et leurs actions ne participent-elles pas d'une manière ou d'une autre à la création de territoires. Autrement dit, avec les conditions et les mécanismes d'évolution spatiale et les modes gestion de l'espace construit et habité, n'assistons-nous pas à des territorialisations qui soient faites « par le bas » ou « par le haut » de façon planifiée ou non et qui, de toute manière marqueraient de l'espace.

De toutes les façons, les périphéries des grandes villes surtout au Sud sont loin d'être des paysages urbains exempts de toute discontinuité majeure et de fragmentation pouvant déboucher sur des territoires infra-métropolitains.

C'est dans les tentatives et les efforts pour corriger leur dysfonctionnement et rétablir une certaine harmonie et parvenir à une équité en leur sein, que sont apparus de nouvelles pratiques et de

nouveaux concepts tels que : **gouvernance urbaine** (Banque mondiale, 1991), **justice et injustice spatiales, équité spatiales**... (Rawls, 1971).

Découlant de la gouvernance¹ une notion à la fois équivoque et polysémique tout comme le territoire, la gouvernance urbaine renvoie à la décentralisation, à la démocratie participative qui mobilise et implique les collectivités locales à la gestion des affaires de la cité. Mais il faut rappeler que le concept de gouvernance lui-même défini et entendu aujourd'hui de manière très diverse, vient de l'arène des organisations internationales plus précisément de Bretton Woods à la fin des années 1980. Ainsi, selon la Banque Mondiale, la gouvernance est la « *façon dont les dirigeants et les institutions acquièrent et exercent l'autorité de définir les politiques publiques et de produire les biens et services publics* » (World Bank, 2007). Elle est très tôt apparue comme un mouvement de « décentrement » de la prise de décision, avec une multiplication des lieux et des acteurs impliqués dans cette décision, d'où la nécessité pour ces acteurs de s'accorder sur un minimum de consensus; ce qui amène Laganier et ali. (op. cit.) à envisager la gouvernance comme « *un mode d'organisation des acteurs (institutions, entreprises, associations...), plus fondé sur l'accommodement que sur la domination, et destiné à concevoir et à mettre en œuvre un projet* ». Ainsi, même si pour Osmont (1998), « *la gouvernance est un concept imposé d'en haut par la Banque Mondiale à la fin des années 1980 pour répondre à sa nouvelle politique d'ajustement* », elle ouvrit la voie à une mutation avec la mise en place de nouveaux modes de régulation plus souples, fondés sur le partenariat entre différents acteurs dans la gestion des affaires publiques.

C'est cette collaboration, cette action concertée pour un meilleur et égal accès des citoyens aux services urbains qui sous-tend la théorie de la justice spatiale de John Rawls (1971) et les idées de nombreux autres chercheurs tels que Harvey (1973, 1992), Young (1990, 2000), Reynaud (1981).

Il est donc clair que ces concepts apparus avec les nouvelles formes de l'urbanisation, expriment et évoquent à la fois les mutations socio-spatiales nées de l'ampleur du phénomène urbain, de même que les nombreux problèmes qui en découlent; mais ils traduisent aussi et surtout, le souci des chercheurs et des spécialistes d'analyser les diverses dynamiques en cours dans les espaces et sociétés urbaines. C'est ce même souci de meilleure connaissance de la naissance et du développement des villes mais aussi de leur fonctionnement qui avait amené des auteurs à élaborer des théories et à dégager des modèles urbains.

¹ Nous reviendrons plus amplement sur ce concept de gouvernance dans d'autres chapitres dont le 7 qui lui est consacré.

1.1.3.1.2-.....au rappel de quelques théories urbaines

Pour appréhender et comprendre la dynamique urbaine notamment spatiale et plus précisément les logiques résidentielles et de localisation des activités, des théories urbaines ont été avancées déjà au début du XX^e siècle.

La première et la plus connue de ces théories de la structure et du fonctionnement de la ville est celle liée à **l'écologie urbaine** développée par l'Ecole de Chicago dans les années 1920 avec Burgess et Park. Plus connue sous le nom de la théorie des centres ou cercles concentriques, c'est un modèle descriptif qui repose sur l'ascension sociale des citadins ; il est ainsi marqué par un mouvement « *permanent d'invasion et de succession* » (Bailly, Béguin, 2003 op. cit.) à travers cinq zones concentriques avec le centre des affaires (Central Business District) comme point de départ, la cinquième zone étant constituée des cités satellites, zones d'extension de la ville en croissance (Fig.1.1).

Plus orientée vers l'économie, est la théorie des **places centrales** de W. Christaller (1933). Elle est fondée sur la distinction de centres de niveaux différents et hiérarchisés caractérisés par une domination des plus importants, en ce sens que ces derniers concentrent un plus grand nombre et une grande variété d'activités tertiaires (Bailly, Béguin op. cit.). A une échelle locale et dans le cas concret de la ville, il s'agit du centre-ville qui est le siège d'une offre des biens et services, et les quartiers périphériques où vit la plus grande partie de la population utilisatrice.

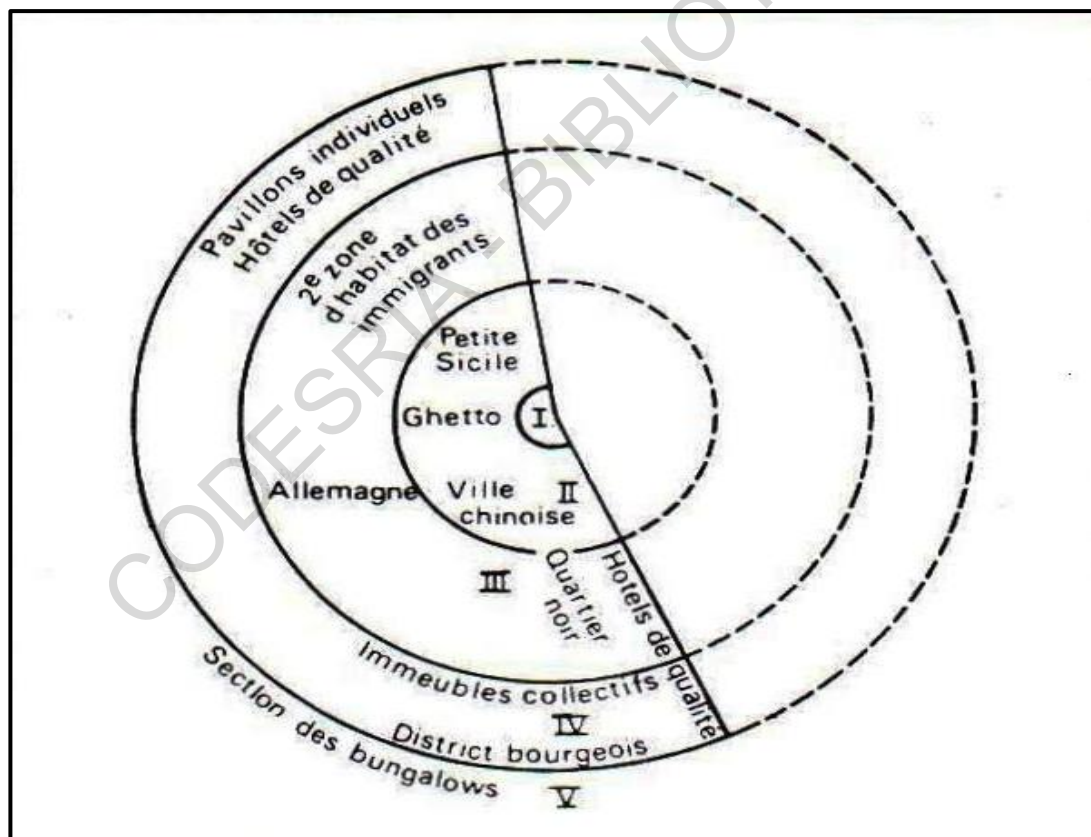
A la suite de la théorie des cercles concentriques et de celle de Christaller, d'autres théories seront avancées, marquées par une tendance à trouver des limites aux premières. C'est ainsi qu'apparaît **la théorie des secteurs** de Hyot (1933). Celle-ci montre que le moteur des dynamiques spatiales résulte des choix résidentiels des classes aisées laissant peu de choix aux classes pauvres (figure1.2). Mais cette théorie est jugée peu généralisable par certains auteurs qui ont pensé apporter certains correctifs. C'est le cas de Harris et de Ullman (1945) qui, dans leurs travaux ont relevé le caractère polynucléaire de la ville d'où l'apparition de **la théorie des noyaux ou centres multiples** (figure1.3). Cette théorie semble donc tenir compte à la fois de l'organisation de la ville en cercles concentriques et en secteurs (Bailly, Béguin, op. cit.). Pour eux, les zones commerciales secondaires, les villages anciens intégrés dans le tissu urbain...constitueraient des centres d'attraction.

Depuis les années 1950, d'autres théories sont apparues, notamment les modèles néopositivistes dont l'écologie factorielle (Sanders, 1990; Frankhauser, 1994; Batty et Longley, 1994) montrant à suffisance que les premières théories malgré leurs apports, ont des limites.

Les contraintes liées aux spécificités des terrains et des thèmes d'étude mais aussi et surtout l'évolution des situations et des sociétés, conduisent à un délicat mais indispensable exercice de remise en cause, d'adaptation, de renouvellement théorique ou carrément un recours à d'autres théories pour décrire et expliquer des cas non prévus ou de nouvelles situations non envisagées par les premières théories. C'est ce que Spire (op. cit.) a fait dans son travail consacré aux étrangers à Lomé et à Accra.

Ainsi, pour analyser le processus d'insertion, d'intégration et d'assimilation des étrangers dans ces deux villes de la côte ouest-africaine, cette auteure s'est aperçue que le modèle de l'écologie urbaine, tel que conçu est peu opératoire pour cerner le comportement des migrants ; elle opta alors pour le modèle anthropologique de l'Ecole de Manchester développé entre autres par

Figure 1.2: Schéma de la théorie des cercles concentriques de l'Ecole de Chicago

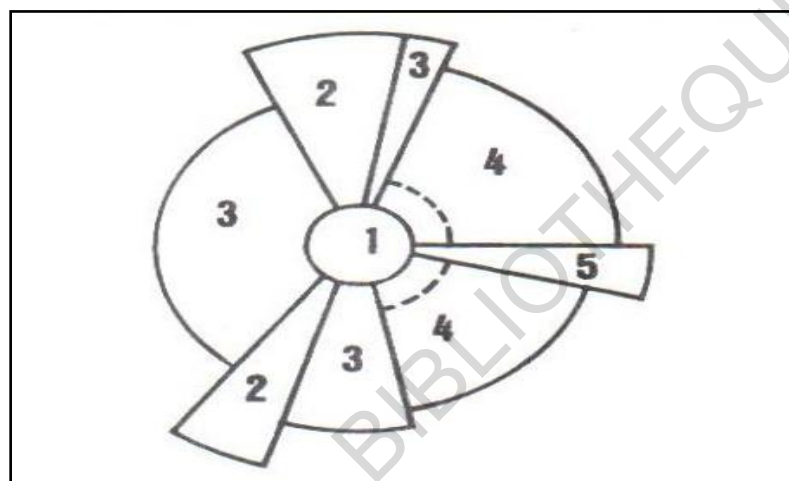


I. Centre (The Loop).- II. Zone de transition. - III. Résidence des travailleurs. - IV Résidence des classes plus aisées. V. Zone des migrations.

Source: Park M. E., Burgess, The City, p. 51.

Godfrey Wilson, Max Gluckman, Clyde Mitchell... Ainsi, s'agissant des rapports du migrant à la ville, cette théorie, contrairement au modèle de Burgess et de Park, met en exergue une approche situationniste qui veut que le migrant en ville adopte des comportements urbains en fonction des circonstances sans référence systématique aux origines et donc à l'ethnie. Cette approche semble bien convenir, dit-il, à son champ d'investigation puisqu'on y note une absence de quartiers ethniques.

Figure 1.3: Schéma de la théorie des secteurs

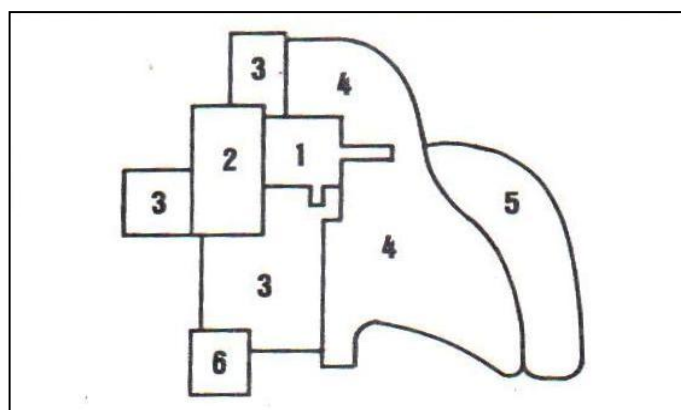


- 1- Centre des affaires.
- 2- Industrie légère et entrepôts.
- 3- Résidences des classes pauvres.
- 4- Résidences des classes moyennes
- 5- Résidences des classes aisées.

D'après C.D. Harris, E.L. Ullman, the nature of the cities, p 281.

La métropolisation en cours et surtout l'étalement qui les caractérise, les mécanismes d'appropriation de l'espace, les conditions de vie des citoyens dans les nouveaux espaces, bref les formes et stratégies de territorialisation dans les grandes villes, remettent en surface et relancent la problématique du fonctionnement de l'organisme urbain et de la structure interne des villes en général.

Figure 1.4: Schéma de la théorie des centres multiples



- 1-Centre des affaires.
- 2-Industrie légère et entrepôts.
- 3-Résidences des classes pauvres.
- 4-Résidences des classes moyennes
- 5-Résidences des classes aisées.
- 6-Industrie lourde.

D'après C.D. Harris, E.L. Ullman, the nature of the cities, p. 281.

Si la théorie des noyaux ou centres multiples développée par Harris et de Ullman (op. cit.) apparaît comme celle qui semble mieux s'appliquer et cadrer au cas loméen et à la croissance de l'agglomération tout entière, au vu de ces évolutions liées à l'étalement et à la métropolisation, il s'avère important de préciser que les nouveaux débats sur les marges ou franges des grandes villes dont celles du Sud sont plus que jamais d'actualité (Sierra , Tadié et al. op cit ; Chaléard et al. 2014) ; aussi, de nouvelles approches et théories sont-elles développées et des tentatives d'explication voire de mesure de l'étalement sont essayées (Bessy-Pietri, 2000 ; Julien, 2000 ; Wachsberger, 2015) .

Dans tous cas, les concepts et théories constituent un outil pour cerner la ville dans tous ses états tout autant qu'ils apportent une contribution majeure au débat scientifique ; aussi, un choix judicieux de ceux et de celles qui conviennent le mieux à son projet géographique et qui décrivent le phénomène étudié serait-il la voie royale.

1.1.3.2-La revue de la littérature

Toute recherche scientifique et démarche du chercheur étant basées sur un état des lieux préalable de la question ou de la thématique dans laquelle s'inscrit le sujet, dans notre travail portant sur la dynamique urbaine de la capitale togolaise, nous nous proposons de faire une analyse

de la croissance récente et assez spectaculaire des grandes villes africaines, plus précisément les capitales, avant de nous appesantir sur les conséquences qui en découlent.

Toutefois, il serait vain de tenter de faire ici tout le tour de la bibliographie relative à la fois à notre champ d'investigation, à la dynamique urbaine et plus précisément à l'extension des périphéries des grandes villes africaines et aux phénomènes de différenciations socio-spatiales qui en découlent, tant au cours de ces dernières années, les publications sur les questions urbaines sont abondantes et variées. Aussi, l'état de la recherche sur ces principaux concepts ou mieux sur la dynamique urbaine et ses implications se limitera-t-il à un inventaire assez bref et sommaire de quelques travaux, dont les plus récents et les plus illustratifs.

1.1.3.2.1- Une croissance urbaine relativement récente mais assez explosive et dévoreuse d'espace

L'essor urbain dans les pays du Sud et en Afrique en particulier, a longtemps fait l'objet de préoccupations, et suscité de nombreuses publications. Aussi, les expressions, les titres d'ouvrages et articles telles que: "**urbanisation galopante et anarchique**", "**explosion urbaine**", "**marée urbaine**", ou encore "**la ville ce glouton qui avale tout** ".... illustrent et témoignent-ils de l'ampleur et du caractère de ce phénomène social, une des manifestations les plus caractéristiques de l'histoire contemporaine.

Ainsi déjà dans les années 1970 et 1980, des auteurs comme Vennetier (1976, 1991), Ela (1983), tout en rappelant le caractère récent du phénomène urbain dans sa forme actuelle en Afrique, ont noté et analysé l'essor des villes d'Afrique sud-saharienne et ses conséquences sur les conditions sociales et économiques des populations urbaines, mais aussi sur l'avenir de ces pays. Ainsi pour Ela, la ville par son essor devient un " problème socio-politique" et semble constituer une entrave au développement du continent, d'autant plus que, note Oestereich (1992) repris par Delcourt (2007), plusieurs villes millionnaires explosent comme Lagos, Kinshasa, Dakar, Khartoum, Abidjan, ou comme Nairobi qui connut une croissance de 600 % en 29 ans entre 1950 et 1979. D'autres auteurs dont Coquery -Vidrovitch (1988,1993), Aubenas (1997), Knafou (1998), Attahi (1978,1993), Ploye, (2006) sont allés dans le même sens en démontrant à travers leurs travaux, le caractère explosif de l'urbanisation en Afrique.

En effet, l'Afrique sud-saharienne enregistre les taux annuels de croissance urbaine les plus élevés du monde qui entraînent le doublement de la population tous les quatorze ans (Piermay,

2003), et pour Sylvie Brunel (op.cit.), si l'urbanisation de l'Afrique a été beaucoup plus tardive que celle des autres continents, elle a été aussi beaucoup plus rapide avec plus de 5% de taux de croissance de 1960 à 1990 contre 3,3% par an en Asie, et 3,7% en Amérique latine. Aussi, la population des villes comme Abidjan ou Conakry a-t-elle été multipliée respectivement par 60 et 50. Cette urbanisation se transforme ces dernières années en une métropolisation avec l'extension de plus en plus grandissante des capitales.

Conséquence de l'explosion urbaine, l'étalement assez considérable des villes- capitales d'Afrique préoccupe et mobilise la communauté scientifique et autres acteurs du développement surtout ces dernières années en raison de l'aggravation des problèmes urbains qu'il cause¹ et de l'accentuation de la crise urbaine qu'il provoque. Ainsi pour Zaninetti, Maret et al. (2008), « l'étalement urbain apparaît comme [...] un enjeu de gouvernance territoriale ».

Toujours dans l'illustration de l'étalement urbain, dans son article « *Kinshasa: 50 ans de croissance démographique de la seconde ville francophone du monde* », Jean Flouriot (2009) affirme que la capitale de la RDC s'étend sur 50 Km le long du fleuve Congo, et gagne chaque année 800 ha, une consommation considérable d'espace puisque déjà en 1985, Marc Pain faisait remarquer que la ville phagocyte chaque année en moyenne, 405 ha et qu'elle s'étendait sur 70 Km. Ainsi pour Flouriot, cette croissance se fait dans un espace peu structuré avec de vastes zones non desservies, des équipements de voirie presque inexistants, plongeant la ville dans une crise urbaine.

Le même constat est fait à Abidjan en Côte d'Ivoire, où dès les premières décennies de l'indépendance, on assista au doublement de l'espace urbanisé qui s'inscrit aujourd'hui dans un rayon d'environ 25 km (Steck, 2006) ou encore à Ouagadougou. En effet, étudiant les besoins de transport des élèves de l'enseignement secondaire, Ilboudo (1991) attribue les problèmes de mobilité dans la capitale burkinabé en partie à l'extension grandissante de la ville; celle-ci s'est élargie en 30 ans (1960-1990) de près de 18 000 ha soit 577 ha par an, une extension dit-il, qui connut une accélération à partir de 1980 où on est passé de 840 ha à 18 672 ha soit, plus de 1 020 ha l'an contre une vitesse de croissance spatiale de l'ordre de 460,6 ha en moyenne entre 1985-1995 à Lomé par exemple (Biakouye, 2007).

¹ Cette thématique a donné lieu à un colloque à Orléans en 2007 dont les actes ont fait objet de publication d'un ouvrage en 2008 sous la direction de Zaninetti J-M et de Maret I : intitulé : *Etalement urbain et ville fragmentée à travers le monde*, Presses universitaires d'Orléans, collection CEDETE.

Dans l'ensemble, cet étalement se fait aux dépens des zones périphériques des villes devenues objet d'attraction des populations des quartiers centraux et péri-centraux et foyers d'importantes et diverses mutations.

1.1.3.2.2-Périphéries, pratiques et mutations foncières

L'explosion urbaine au cours de ces dernières décennies a mis au centre des débats sur la ville, la problématique du déferlement des populations sur les périphéries urbaines. Si dans les pays développés, c'est la crise des banlieues qui a longtemps défrayé la chronique avec les violences et le mal vivre qui les caractérisent, dans les pays du Sud par contre, c'est l'assaut massif et de plus en plus effréné et les transformations auxquelles on assiste dans ces périphéries qui retiennent l'attention. Ainsi à Yaoundé l'on assiste d'après Bopda (2003) cité par Mimche (2005), à une croissance démographique et spatiale caractérisées par un transfert important de population du péri-centre vers la couronne périurbaine entraînant une extension des limites administratives officielles. Pour Mimche (op. cit.) donc, si la déchéance des logements administratifs a été un facteur, la nécessité d'acquérir un terrain et d'accéder à un logement pour prouver sa réussite sociale et son ancrage citadin est plus déterminante.

C'est ce même désir d'ascension sociale qui semble motiver les populations de Brazzaville aussi qui connaît une périurbanisation marquée par une migration d'anciens citadins des quartiers centraux vers les nouvelles extensions centrées sur les villages environnants pour la plupart, note Dobingar (op.cit.). Pour cet auteur, l'extension de la capitale du Congo a provoqué la marginalisation, la sous- intégration de ces espaces périphériques qui demeurent encore des entités à part ; leur association à la vie urbaine n'est que théorique d'où de nombreuses difficultés.

Ces mêmes difficultés dans les marges urbaines semblent préoccuper Benlakhlef et al. (2005) aussi qui estiment que l'urbanisation périphérique reste d'actualité en Algérie dans la mesure où elle continue à être un processus majeur de transformation de l'espace national. Pour ces auteurs, la stratégie de développement mise en place par l'Etat axé sur la valorisation des ressources énergétiques et minières a assurément contribué aux progrès sociaux, mais elle a aussi renforcé les disparités régionales; car d'après eux, cette politique a amplifié l'exode rural vers les pôles de développement et favorisé par voie de conséquence, la croissance anarchique des villes notamment à leurs périphéries. Ainsi, s'appuyant sur la métropole d'Annaba autour de laquelle se sont développés une trentaine d'unités industrielles et deux grands complexes, ils ont mis en relief le

rôle de l'Etat qui « *pense, dirige, finance et organise l'espace* » ; ce faisant, il reste le seul maître d'œuvre de l'urbanisation. C'est ainsi que, pris de court par l'explosion démographique de la ville d'Annaba et l'augmentation en proportion considérable des demandes en logement qui en est résultée, les pouvoirs publics ont « *développé une politique de logement et non de l'habitat* » qui devrait prendre « *en compte les besoins réels de la population et des spécificités de la région* ». Le résultat de cette forme d'intervention est que l'agglomération a une forme morphologique composée en grande partie de poches hétérogènes avec des ensembles d'immeubles, habitat individuel, Zones d'habitat urbain nouvelle (ZHUN), zone industrielle... qui constituent aujourd'hui l'espace périphérique d'Annaba, un espace en difficulté d'après ces auteurs.

L'évolution de la ville et ses impacts sur les périphéries a également attiré l'attention de Grisoni Niaki (2000). En effet, étudiant les dynamiques foncières et immobilières à Cotonou au Bénin entre 1980 et 1990, il affirme que « *l'urbanisation dans cette ville prend la forme d'une occupation extensive périphérique et le plus souvent anarchique* ». Cette poussée de construction se fait, dit-il, le long des axes de circulation Cotonou- Abomey et Cotonou –Porto Novo. Ainsi la ville a vu se développer des quartiers périphériques incontrôlés où les mécanismes d'acquisition de la propriété foncière se font en grande partie entre illégalité et spéculation entraînant d'après lui, des migrations intra-urbaines, des mutations socio-spatiales importantes. L'explosion urbaine de Cotonou s'effectuant dans un contexte de pauvreté, elle aboutit à une ville désormais ingérable compte tenu des problèmes quasi insurmontables qu'elle engendre.

Dès les années 1980, l'extension de Lomé vers ses marges périphériques a attiré l'attention d'abord de certains chercheurs, et constitué ensuite le thème de recherche d'étudiants dans le cadre soit de leurs mémoires de maîtrise, ou soit pour d'autres, dans celui des travaux de thèse. Ainsi, Le Bris (1984, 1997) dans ses travaux de recherches, ou Diallo (1983), Diop (1983), Adjima, (1987), Koumako (1988), Akpakli (1996) et plus récemment, Ataké (2007), Dartey (2008)... dans leurs mémoires de maîtrise ont relevé, tout comme Gervais-Lambony (1993), Nangbadji (1994), Gam (1998), Dziwonou (2000) , Guézéré (2008) dans leurs thèses de doctorat, le caractère récent mais rapide voire incontrôlé de la croissance de la capitale togolaise et ceci depuis les années 1970. Cette croissance se caractérise par l'extension des périphéries que Gervais-Lambony qualifie de « *paysage inachevé* » où les équipements font défaut confirmant ainsi le constat fait une décennie plus tôt par Le Bris (1984).

Etudiant les mécanismes de la périurbanisation à Lomé, ce dernier chercheur précise le point de vue de certains spécialistes de la question urbaine face à ce phénomène et se demande s'il n'est

pas en train de tuer la ville au Sud comme au Nord compte tenu de la dilution avec des centralités secondaires auxquelles il donne naissance. En tout cas, tout en se développant, Lomé non seulement dévore l'espace, mais continue d'accaparer et de concentrer les pouvoirs ; elle s'affirme de ce fait comme une ville macrocéphale qui constitue une entrave à l'émergence des villes secondaires du pays en rapport avec la capitale, thème que Nyassogbo (2004) développe dans sa thèse d'Etat. Il est rejoint par Igué (2006) qui, étudiant le phénomène en Afrique occidentale, préconise « *l'instauration d'une véritable politique urbaine par l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement pour l'ensemble du pays* ».

D'une façon générale, ces différents chercheurs dans leurs analyses, n'ont pas manqué d'évoquer d'autres problèmes nés de cette croissance anarchique de la ville dont les problèmes fonciers.

En effet, support fondamental de l'habitat, la production foncière en milieu urbain a toujours suscité des réflexions¹; elle est l'un des thèmes qui ont beaucoup alimenté les débats et constitué les sujets de travaux de recherches et publications scientifiques en sciences sociales ces dernières années. Pour Comby (2008), cette abondante littérature grise est due à l'insécurité foncière qui règne dans de nombreux pays du Sud. Mais les différents enjeux que constitue désormais le foncier, ne sont pas à notre avis, à exclure surtout que, comme le fait remarquer Annik Osmont (1995), la sécurisation foncière est une condition de développement.

De toute façon, le rôle du foncier, les mutations foncières et les conséquences qui en découlent sont les aspects les plus abordés par les auteurs auxquels nous nous sommes intéressés, ceci en rapport avec la dynamique urbaine.

C'est ainsi que pour Do Felli (1986), la mutation principale du foncier liée à l'urbanisation est le passage de la terre agricole à la terre urbaine constructible. Pour cet auteur, cette mutation a favorisé l'irruption du droit moderne dans le système de tenure foncière dans les sociétés togolaises, un changement qui a entraîné une transformation du droit d'usage en droit de propriété individuelle. En réalité, selon lui, cette situation profite aux géomètres et aux représentants des collectivités. L'une des conséquences qui en découlent est la croissance anarchique de la ville de Lomé mais surtout la difficile cohabitation des deux systèmes, d'où les nombreux et difficiles conflits car, comme le souligne Barbier (1987), en Afrique au sud du Sahara, exception faite de quelques pays comme le Burkina ou le Gabon, « *le pouvoir foncier se trouve dans les mains des autochtones* » et

¹ Sur le sujet voir Crousse B., Le Bris E., Le Roy E. : *Espaces disputés en Afrique noire, Pratiques foncières locales*, Karthala, collection Hommes et Sociétés.

ces derniers sont devenus de ce fait, un des principaux acteurs de l'évolution et de la fabrication des villes.

L'évolution du fait urbain et de l'espace suite à la mutation du sol rural en sol urbain a été également étudiée par Jean- Luc Piermay (1993) qui fait remarquer qu'en Afrique centrale, la recherche d'un terrain et la construction d'une maison, bref, l'acquisition du statut de propriétaire, est l'affaire d'une vie. Dans "ce parcours de combattant", le prétendant se voit obligé d'entrer dans un jeu complexe dans lequel les acteurs aux objectifs différents et parfois opposés adoptent et usent de stratégies diverses et les effets de ces luttes peuvent se refléter sur l'espace.

Etudiant les dynamiques d'insertion résidentielles à Yaoundé, Mimche (op.cit.) affirme que les grandes villes camerounaises et surtout Yaoundé sont rentrées dans une ère *du chez* qui a transformé l'espace péri-urbain en un champ de conquête et de compétition foncière permanente. Le phénomène connaît une ampleur à tel enseigne que l'appropriation de l'espace urbain est au centre de nombreux enjeux dont celui de l'insertion urbaine.

Si l'absence de l'Etat dans le jeu foncier est perçue comme une des raisons de la croissance anarchique de la ville de Lomé (Felli, 1986, 1991), au Burkina et en Côte d'Ivoire, par contre, l'Etat en est le principal acteur même si dans le premier cas, son action semble s'essouffler. Ainsi à Abidjan, d'après Olavarrieta (2008), l'Etat s'est lancé dans une double forme de production de terrain à bâtir: les lots ou parcelles aménagés et les lotissements non –équipés. Si la première forme n'a pas survécu à la crise économique des années 1980, et ceci malgré les correctifs apportés, la seconde par contre s'est poursuivie, devenant ainsi, la principale source de production foncière partout. L'action de l'Etat s'est affaiblie au profit des collectivités villageoises mais aussi des sociétés de services, des concessionnaires pour l'équipement des parcelles. Au final dit Olavarrieta, (op.ci.) cette forme « *limite les effets de la ségrégation sociale en ouvrant l'accès légal pour tous les ménages qui ne peuvent pas payer un terrain équipé avant de construire* ». ¹

¹ Toujours en Côte d'Ivoire sur l'évolution la ville d'Abidjan, de l'habitat et les enjeux du foncier ainsi que ses implications, consulter:

- Ph. Antoine, A. Dubresson, A. Manou –Savina, 1987 : Abidjan « côté cours », Karthala, collection Hommes et Sociétés, notamment le chapitre IV de la troisième partie, et les chapitres VI et VII de la troisième partie.
- Yiapi-Diaou A. 1991 : "*Les détenteurs coutumiers, les citoyens, et l'Etat dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan*", in Le Bris et ali. Contribution à la connaissance d'un foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'ouest, CNRST-ORSTOM, pp 11-84.
- Manou A., 1986 : Modalité d'accession à la terre urbaine à la périphérie d'Abidjan, in Crousse B., Le Bris E., Le Roy E. : *Espaces disputés en Afrique noire, Pratiques foncières locales*, Karthala, collection Hommes et Sociétés pp 51-71.

Au Burkina, c'est dans la politique d'encadrement des périphéries que l'action de l'Etat à travers les comités révolutionnaires s'est particulièrement illustrée. En effet dans son article intitulé « *Les banlieues de Ouagadougou* », Sylvie Jaglin (1993) fait remarquer que les périphéries ouagalaises rassemblent la moitié des citoyens mais n'ont bénéficié, jusqu'au début des années 1980, que de ponctuelles et marginales réalisations urbanistiques. Ainsi la mise en œuvre d'un projet urbain de lotissement public des périphéries a non seulement transformé ces nouveaux espaces urbains, mais modifié aussi l'équilibre des forces et fait des périphéries des lieux de conquêtes foncières. Dans tous les cas d'après elle, la régulation et la légitimation des parcelles à la périphérie ont favorisé l'adoption de la norme urbanistique et fait des habitants des marges d'Ouagadougou, des citoyens à part entière.

Au total, si les périphéries des villes-capitales s'étendent et se densifient à travers des pratiques foncières diverses impliquant de nombreux acteurs, les défis liés à leur gestion et à leur intégration effective au tissu des agglomérations restent d'actualité et soulèvent d'autres problématiques dont celle de la gouvernance urbaine.

1.1.3.2.3- Gouvernance, fragmentation et différenciations urbaines

Les discours sur l'évolution des organismes urbains aussi bien au Nord qu'au Sud surtout en rapport avec la mondialisation, ont donné naissance à des concepts qui alimentent les débats, concepts qui, en réalité, décrivent des situations et des transformations de tous genres en cours dans les grandes villes (Agier, 1999; Mike, 2006; Osmont, Goldblum, 2003; Dorier-Apprill, Gervais-Lambony, 2007; Piermay, Sarr, 2007...).

En effet, la croissance de plus en plus incontrôlée des villes africaines pose de sérieux problèmes de gestion et de maîtrise des territoires urbains, et à Le Bris (1991) de se demander si « *la ville en Afrique noire n'est-elle pas le lieu de tous les déséquilibres, un espace à risque par excellence?* ». Ainsi Igué (op. cit.) sans verser dans un pessimisme, et tout en rappelant que le taux d'urbanisation est passé en Afrique occidentale de 13 à 40 % entre 1960 et 1990, affirme tout de même que cette évolution urbaine spectaculaire est devenue facteur de crises à la fois pour les citoyens que pour les Etats. Selon lui, la crise urbaine en Afrique serait liée entre autres, au cadre géographique d'implantation urbaine, à l'absence de planification urbaine rigoureuse, aux conséquences d'une migration urbaine incontrôlée... et se traduit par la dégradation du milieu urbain, l'accroissement et la non satisfaction des divers besoins en services de base en ville.

Ces effets de la crise et la crise urbaine dans son ensemble, sont également analysés par Stern, White et al. (op. cit.) dans leur ouvrage, « *Villes africaines en crise. Gérer la croissance urbaine en Afrique au sud du Sahara* ». A partir d'exemples pris dans sept pays francophones et anglophones d'Afrique subsaharienne, ils ont montré que ces pays non seulement connaissent une croissance démographique, mais s'urbanisent aussi rapidement si bien que les municipalités sont dépassées et affichent leur impuissance face à ce double phénomène. D'après eux, presque partout, la crise est un « *syndrome complexe* » caractérisée par l'incapacité financière des collectivités locales et des gouvernements nationaux à offrir les services urbains aux populations. Certes, des approches de solution sont trouvées à travers des réformes mais disent-ils, aucune politique n'a réussi à renverser la tendance vers l'accroissement de la détérioration des conditions urbaines. En attendant de trouver les meilleures formules, seules des trouvailles informelles dans certains quartiers permettent aux citoyens d'améliorer leur quotidien.

C'est dans ce contexte qu'au début des années 1990, apparaissent un nouveau thème et un nouveau vocable dans le champ d'aide internationale au développement : *la gouvernance urbaine*. En effet, introduit par les institutions de Bretton Woods, ce concept a fait l'objet de nombreuses activités et publications¹ scientifiques dont celles réalisées dans le cadre du Programme de recherche urbaine pour le Développement (PRUD), et l'une des plus récentes et des plus significatives est sans nul doute, le rapport qui a sanctionné les réflexions sur le thème de la gouvernance urbaine intitulé : *la gouvernance dans tous ses états* publié en 2008 par le GEMDEV et le ministère des affaires étrangères et européennes de la France (MAEE).

Réalisé dans le prolongement du PRUD, ce document est le fruit d'une relecture des résultats des travaux dudit programme grâce à une double analyse thématique, et transversale. A travers cinq thèmes, ce rapport d'après ses auteurs, avait pour objectif, de « *recenser les caractéristiques de la gouvernance, sa portée, ses limites, son évolution* », afin de rendre plus accessibles les résultats des recherches et faire des propositions pour une meilleure intervention des décideurs politiques et autres acteurs. D'une façon générale, de leur analyse, il apparaît que la gouvernance urbaine est un processus mais « *la multiplicité des champs d'application, l'originalité*

¹ Il y a à ce sujet, le colloque international Gouverner les villes de mai 2004, les actes de ce colloque publiés par le MAEE en 2005 sans oublier les ouvrages publiés dans le cadre de ce programme dont :

- Bredeloup S., Bertoncello B., Lombard J. et alii. 2008 : Abidjan, Dakar : des villes à vendre ? La privatisation made in Africa des services urbains, Paris L'Harmattan.
- Fouchard L. (ss. dir. de), 2007 : Gouverner les villes d'Afrique. Etat, gouvernement local et acteurs privés, Paris éd. Karthala.
- Georg O. (ss. dir. de), 2006 : Pouvoirs locaux gestion foncière dans les villes d'Afrique de l'ouest, Paris, éd. L'Harmattan.

des processus font que finalement, elle se distille dans la sphère politique, technique, économique, financière sociale et se conjugue aux différentes échelles territoriales ». La multiplicité des acteurs de plus en plus nombreux et des stratégies utilisées, a fait penser à des mécanismes de régulation pour rendre plus efficiente l'action urbaine.

Ainsi, dans l'article intitulé : *la gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne. Pour une géographie de la régulation*, Alain Dubresson et Sylvie Jaglin (2002), estiment que la politique de décentralisation, initiée au début des années 1990 et surtout la gouvernance urbaine sont des réponses à la crise urbaine dans les pays d'Afrique subsaharienne. Nombreux sont les pays qui s'étaient ainsi, engagés de gré ou sous injonction des bailleurs de fonds, dans ces réformes politiques et institutionnelles visant une meilleure gestion des villes. Toutefois, ces politiques, tout en tentant de réaliser l'émancipation des villes de la tutelle des Etats ont aussi, dans la foulée, multiplié et diversifié les acteurs, de même que les mécanismes entraînant ainsi un fractionnement politico-gestionnaire. En clair, d'après eux, les principes et méthodes de gouvernance urbaine ont provoqué des « *territorialisations intra- urbaines augmentant ainsi les risques de fragmentation dans les villes* ». Du coup, se pose la problématique de la régulation qui, d'après eux, est un « *mécanisme juridique, économique et politique auquel recourent les collectivités locales urbaines pour stabiliser les antagonismes et assurer la reproduction d'un système social* ».

Les services urbains de base notamment l'eau et l'assainissement comme entrée pour analyser la gouvernance urbaine, sont utilisés par de nombreux auteurs: Jaglin, (2005); Dobingar (2004). S'appuyant sur trois villes maliennes – Mopti, Ségou et Kayes- Meynet (2005) fait remarquer que les modes de gestion des villes suite aux réformes initiées dans le cadre de la politique de décentralisation et de bonne gouvernance, ont modifié le caractère même des services urbains. Ceux-ci sont passés de services publics et gratuits en services privés et marchands si bien que, d'après cet auteur, il n'est plus juste de parler de services publics mais plutôt de services urbains collectifs. Avec ces nouvelles réformes, il est noté une multiplicité d'acteurs de modalités et de pratiques dont les imbrications, les tensions qui en ont résulté se sont fait sentir dans l'espace marqué par des déséquilibres. Au total, d'après elle, « *l'ensemble des questions et défis liés à l'extension galopante des villes se retrouvent parfaitement dans les enjeux de la gouvernance urbaine* » ; aussi, l'analyse des services révèle-t-elle, selon Meynet, des territoires et des sociétés locales en recomposition rejoignant ainsi Dubresson et Jaglin (op. cit.).

L'étalement urbain semble donc aggraver la crise de la gestion de la ville et de ses périphéries en particulier et pour Balbo (1991), cette difficile gestion peut déboucher sur

l'hétérogénéité spatiale voire la fragmentation qui caractérise les villes des pays du Sud ; mais, il avoue que c'est un « *élément structurel et structurant de ces villes* ».

Parlant de fragmentation, Sylvie Jaglin (2005) s'appuyant sur l'accès à l'eau en rapport avec l'accroissement des espaces urbanisés dans les pays d'Afrique subsaharienne, relève que les services d'eau sont un domaine sociotechnique très complexe et composite impliquant diverses structures aux statuts différents et dont les stratégies sont variées, plurielles et parfois concurrentielles si elles ne sont pas antagonistes. Une étude de leurs rapports et interactions fait dire à l'auteur qu'on est en présence de forme de fragmentation. Le même constat de fragmentation gestionnaire se dégage de son travail sur les pays de l'Afrique australe mais dans un contexte de pays longtemps marqué par la ségrégation et l'apartheid. Ainsi dans son article : *Villes disloquées? Ségrégation et fragmentation urbaine en Afrique australe (2001)*, tout en reconnaissant que son analyse est confrontée à une difficulté méthodologique en raison de l'insuffisance d'indicateurs pour mesurer l'ampleur des mécanismes, elle fait remarquer que les nouvelles formes de gestion des territoires urbains autant que celles du passé colonial et ségrégationniste favorisent la fragmentation ; car d'après elle, en cherchant à corriger les inégalités, les politiques urbaines et les mécanismes de fonctionnement politico-gestionnaires mis en place amplifient la fragmentation urbaine.

Quoi qu'il en soit, la notion de fragmentation urbaine, définie comme la dé-solidarisation de la ville, se distingue de la ségrégation (Gervais-Lambony, Dorier-Apprill et ali. 2007) et mérite d'être regardée de près comme le préconise Françoise Navez-Bouchanine (2001) parce que dit-elle, elle pose la question fondamentale des liens entre la société urbaine et l'espace urbanisé même si elle demeure une notion discutée. C'est ce que Philippe Gervais-Lambony, Élisabeth Dorier-Apprill et ali. (op.cit) ont fait à travers une analyse des travaux consacrés au concept et à son emploi dans divers pays d'Afrique et d'Amérique latine. D'après eux, c'est une notion pluridimensionnelle : spatiale, économique, politique et sociale, cette dernière étant la plus complexe car difficile à percevoir et son évolution non aisée à mesurer! C'est pourquoi ils recommandent une prudence quant à ce qui concerne l'application de la notion à un terrain d'étude pour « *éviter une sur – interprétation* ».

Quel bilan et quelle leçon?

À travers ce bref aperçu, force est de constater que la littérature consacrée à la dynamique urbaine et aux principaux concepts qui s'y rapportent est abondante, riche et variée. Et s'agissant de Lomé, on peut noter que sa situation n'est pas tellement différente de celle des autres pays car elle

se place parfaitement et naturellement dans le contexte africain et régional d'un essor urbain rapide, explosif et des mutations sociales et spatiales importantes même si les mécanismes diffèrent.

Néanmoins quelques remarques s'imposent. En effet, les travaux consacrés à l'évolution de la ville ou à l'habitat, ont certes évoqué les quartiers périphériques mais peu, — à l'exception de quelques mémoires de maîtrise dans une certaine mesure, des travaux de Le Bris, de Gervais-Lambony ou ceux du projet Corus réalisés sous la direction de Gervais-Lambony et de Nyassogbo (2007) - ont étudié de façon assez détaillée et complète ces espaces périphériques dont Adidogome, en rapport avec l'espace communal et l'agglomération dans son ensemble.

De plus, près de 30 ans après ces premières études sur les périphéries de Lomé, un nouveau regard sur ces espaces s'impose. La croissance de la ville exige d'ailleurs, un élargissement du champ géographique des études urbaines consacrées à la capitale togolaise, étant entendu que les quartiers considérés alors comme périphériques ne le sont plus forcément aujourd'hui.

Par ailleurs, presque tous ces auteurs sont unanimes pour dire que Lomé se caractérise par l'absence de ségrégation sociale et spatiale ; mais cela dénote-t-il pour autant une ville au paysage urbain homogène ? Cette homogénéité spatiale et sociale est-elle encore totalement vérifiée ou mieux, absolue ? N'existe-t-il pas de clivages de toutes sortes pouvant déboucher sur des différenciations notamment spatiales, gestionnaire, sociale, voire politique ? Autrement dit, tous les quartiers de l'agglomération se développent et s'organisent-ils de la même manière ? Sont-ils tous logés à la même enseigne vis-à-vis des services publics par exemple ? L'étalement de la ville n'a-t-il pas entraîné un inégal traitement de l'espace ? Ou, n'assiste-t-on pas à un processus de dualisation centre- périphérie et de naissance de territoires urbains liée à cet étalement ? Ce sont autant de questionnements qui découlent de la problématique posée plus tôt et qui l'éclaircissent davantage.

Au total, nous pensons que ce sont des aspects qui semblent avoir quelque peu manqué, ou bien, qui ne sont que partiellement traités dans la plupart de ces travaux précités sur Lomé et que nous avons évoqués dans notre problématique. Nous nous proposons donc de les aborder dans notre travail en essayant de les intégrer dans les débats théoriques en cours. Il s'agit de voir si ces phénomènes et concepts qui ont fait l'objet d'une publication abondante à propos des villes d'Afrique australe et sud-africaines en particulier, (Gervais-Lambony, 1992; Dorier-Apprill., Gervais-Lambony., 2007; Jaglin 2001), ou maghrébines, (Navez-Bouchanine, 2002), peuvent s'appliquer à certaines des mutations nées de l'explosion urbaine et de l'étalement continu des métropoles d'Afrique occidentale dont Lomé.

1.2.- Eléments généraux de méthodologie

L'emploi de la méthode scientifique en géographie oblige, principalement, à l'identification précise des problèmes à aborder, à la formulation et à la vérification des hypothèses et enfin, à la production de lois, de théories et de modèles expliquant adéquatement la réalité spatiale et permettant des prédictions et des applications sur cette dernière. (Pena Q. et Sanguin A-L., 1980).

L'analyse du phénomène de l'étalement urbain et ses conséquences en termes d'organisation et de recomposition socio-spatiale, sera faite à travers deux approches: une approche typologique permettant d'identifier et de recenser les fragments et les pôles de l'espace à partir desquels s'amorcent les dynamiques, et une approche socio-politique pour mettre en relief l'importance des politiques et logiques qui sous-tendent les mécanismes d'appropriation, d'occupation, d'organisation et de gestion de l'espace.

Afin d'atteindre les objectifs, notre démarche méthodologique a combiné plusieurs techniques de collecte de données et de recherche. D'une manière générale, nous avons utilisé à la fois des méthodes qualitatives et quantitatives; ce faisant, nous nous inscrivons dans la logique de Paul Lazaerfield et de Thielens Wagner (1958) pour qui la combinaison de la méthode qualitative et quantitative constitue une méthode « durable » pour le chercheur. De toute façon, compte tenu des difficultés liées aux données statistiques, l'association des deux méthodes apparaît comme un palliatif.

1.2.1.- Des travaux préliminaires aux différentes techniques de collecte et de traitement des données

1.2.1.1-Les travaux préliminaires

Les travaux préliminaires ont porté sur plusieurs activités indispensables à une meilleure connaissance des concepts, donc à la clarification conceptuelle, à l'inscription spatiale du sujet, à la recherche et au recensement des matériaux nécessaires.

Ainsi nous avons eu recours à :

- L'observation directe et à l'analyse du paysage urbain dans la zone d'étude afin de mieux nous imprégner des réalités physiques (spatiales) sociales, économiques, voire

environnementales dans les différents quartiers particulièrement dans les quartiers périphériques et sur les fronts d'urbanisation en général.

- La collecte des données existantes à travers la recherche documentaire: elle a porté sur la recherche bibliographique menée sur place et à Paris lors d'un bref séjour. Ainsi à Lomé, nous avons concentré nos recherches dans les bibliothèques universitaires et centres de documentation : bibliothèque de la FLESH, bibliothèque Michel Coquery de l'EAMAU, celle de l'URD, le centre de documentation de la Banque Mondiale, Centre d'information des Nations -Unies.

A Paris, nos recherches se sont déroulées essentiellement à la bibliothèque du département de géographie de l'Université de Paris Ouest Nanterre La Défense ex-Paris 10, celle du laboratoire GECKO qui nous avait accueilli, mais aussi à la bibliothèque centrale de la même université.

Nous avons ciblé des ouvrages, des thèses, des mémoires de maîtrise, de master, les articles de revues scientifiques, des actes de colloques... ayant trait à l'urbanisation surtout à la métropolisation et ses conséquences. Ainsi, des thèmes tels que la dynamique urbaine, les périphéries, la gouvernance urbaine, la territorialisation, les différenciations sociales, la fragmentation... ont retenu notre attention. Cette lecture nous a permis de faire une analyse des travaux antérieurs réalisés sur les grandes villes et de cerner la problématique liée aux difficultés de gestion de l'espace urbain.

- Ensuite, cette recherche documentaire a consisté en la collecte des données statistiques notamment les données sur l'évolution démographique de la population des quartiers ciblés à travers la consultation des résultats des recensements et estimations de la population faites par la Direction de la Statistique, les résultats de l'Enquête Démographique et de Santé du Togo (EDST I et EDST II) réalisée en 1988 et 1998 par la Direction de la Statistique en collaboration avec l'URD ; toutefois il est à noter qu'à cette étape du travail, l'absence de données récentes et détaillées sur la population rend difficile les analyses.¹
- L'analyse des cartes et photographies aériennes : La connaissance des différents phénomènes spatiaux dont l'occupation du sol et de l'espace nécessite une étude des schémas directeurs, des plans d'urbanisme de la ville, et des cartes. Il faut dire que celles qui existent, avec l'extension spatiale, ne couvrent pas l'ensemble de l'agglomération alors que le schéma directeur, est largement dépassé.

¹ Nous reviendrons sur la problématique des limites administratives intra-urbaines dans la deuxième partie de ce travail.

Quant aux photographies aériennes, retenons que notre zone d'étude et la presque totalité du pays disposent de couverture photographique pouvant permettre de suivre l'évolution du bâti et l'utilisation du sol. L'analyse de ces photographies peut servir de base pour une étude spatiale des phénomènes urbains; malheureusement, il n'existe pas de couverture récente pouvant permettre des comparaisons, la dernière étant réalisée au milieu des années 1990. Toutefois, ces insuffisances liées à la carte et aux photographies nous ont amené à nous rabattre sur le SIG pour la spatialisation de certains des phénomènes étudiés. Mais là aussi, nos connaissances en la matière très limitées, ne nous ont pas permis de l'exploiter à fond.

1.2.1.2- Les instruments et le processus de collecte des données

L'observation et l'analyse du paysage urbain ont été complétées par une enquête de terrain à double caractère : qualitatif et quantitatif afin de collecter des données socio-économiques et démographiques de même que des données sur l'équipement, l'assainissement et les autres services urbains à travers un questionnaire.

La population-cible de cette enquête est constituée des chefs de ménage propriétaires ou locataires des deux sexes. L'enquête est réalisée essentiellement dans les quartiers périphériques avec pour unité d'enquête la concession; plusieurs concessions déterminent un îlot limité par quatre voies de circulation.

Il faut rappeler que l'absence de données récentes et détaillées sur la population rend difficile la constitution de l'échantillon et de toute analyse sérieuse sur l'évolution démographique en général¹. Néanmoins, nous nous sommes servi des données des travaux préparatoires du recensement général de la population, notamment des résultats des zones de dénombrement pour constituer cet échantillon. Les différentes zones de sondage du champ d'investigation ont été recensées. Le champ d'étude est en fait constitué de deux principales zones qui ne sont autres que deux des trois principaux pôles d'extension de la ville, donc le front nord avec Agoènyivé et ses quartiers environnants, et Baguida –Avépozo et leurs quartiers².(figure 1.5, 1.6, et 1.7) .

La population de la première zone d'après les travaux préparatoires du dernier recensement est évaluée à 75 789 habitants, soit 52 %, et celle de la seconde à 70 438 habitants, soit 48 %. Pour

¹ Le recensement de la population a été fait en novembre 2010 après la réalisation de nos travaux préliminaires et la collecte des données sur le terrain.

² Ces pôles sont : Agoènyivé au Nord, Baguida-Avépozo à l'est, Adidogome Wognome au nord-ouest et même Kélégougan au nord-est. Mais pour limiter les dépenses liées à l'organisation et à la collecte de données sur le terrain, nous n'avons retenu que les deux premiers.

constituer l'échantillon, nous avons d'abord divisé chacun de ces effectifs par six qui est le nombre moyen de personnes par ménage d'après le dernier recensement et déterminé ensuite l'effectif des chefs de ménages. Compte tenu des contraintes de collecte de données sur le terrain notamment financières, et surtout pour éviter des enquêtes quantitatives trop lourdes, nous avons retenu le trentième de ces effectifs à Agoènyivé et le cinquantième à Baguida- Avépozo si bien que notre échantillon est composé de 656 chefs de ménage et dont respectivement 421 pour la première zone et 235 pour la seconde. Le choix de ces proportions est lié aussi au poids démographique et spatial (avec des quartiers plus vastes et plus nombreux dans la zone nord) de chacune de ces deux principales localités périphériques.

La répartition des individus à enquêter s'est faite par la méthode de sondage stratifié : ainsi, les deux zones ont été chacune découpées en fonction du type d'habitat et surtout de l'ancienneté de la densification. Trois strates ont été alors constituées: la première, est constituée des noyaux centraux des fronts d'urbanisation, la deuxième regroupe les quartiers péricentraux et la troisième, les nouveaux quartiers, donc les nouvelles extensions urbaines. Finalement dans la collecte des données, nous avons pu enquêter 614 sur les 656 individus retenus lors de l'échantillonnage.

Afin de pouvoir spatialiser les informations et réaliser si possible des cartes de typologie des différents quartiers et d'utilisation du sol, les zones et unités d'enquête ont été géo-référencées.

Pour la collecte des données sur le terrain dont la plus grande partie s'est déroulée fin 2009 début 2010 nous avons utilisé un questionnaire comportant cinq principales parties: la première porte sur les caractéristiques socio-démographiques des enquêtés, la deuxième a trait à l'habitat , à la nature des matériaux, le statut des occupants, et les équipement du quartier ; la troisième est liée aux mouvements intra urbains, la quatrième traite de l'ancrage dans le milieu d'accueil, tandis que la dernière s'intéresse à la solidarité et à la participation de la gestion du quartier. Nous étés aidés dans l'administration du questionnaire par des étudiants de géographie et de sociologie.

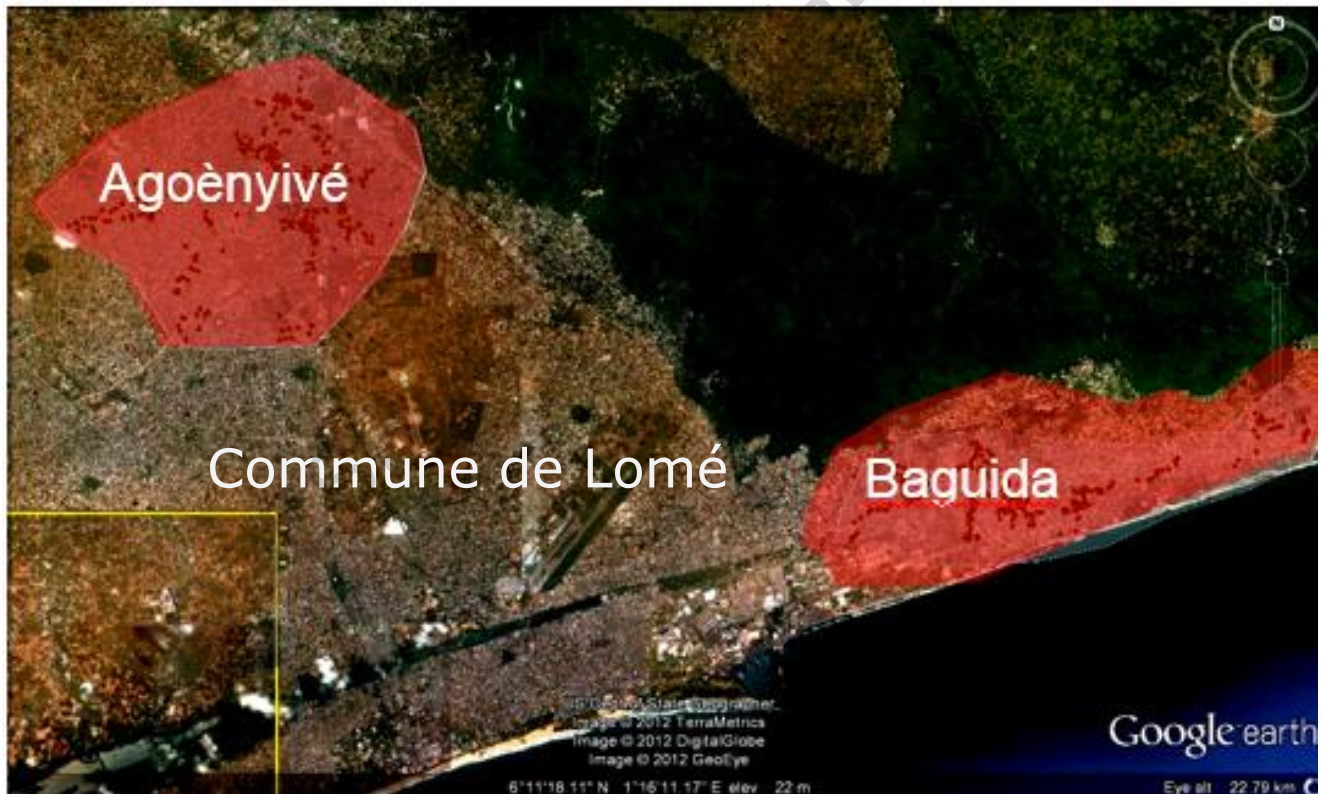
Afin de compléter ces informations d'ordre quantitatif, nous avons réalisé des entretiens semi-directifs avec des autorités compétentes, des responsables des services publics, de la Direction Générale de l'Urbanisme et l'Habitat (DGUH). Ces entretiens ont été étendus aux responsables des quartiers et aux habitants les plus anciens des quartiers et sous -quartiers, de même qu'aux principaux acteurs de la gestion urbaine, publics et privés, notamment les ONG, sans oublier les responsables des structures organisées des populations c'est -à- dire les comités de développement de quartier (CDQ), afin de recenser les problèmes et ensuite d'analyser les dynamiques sociales

nées de la l'absence et/ou de la déficience de l'autorité centrale. Nous nous sommes intéressé également aux agents immobiliers communément appelés les « démarcheurs immobiliers », ces derniers jouant un rôle important dans les migrations résidentielles mais et surtout dans la spéculation foncière.

Les données quantitatives ont fait l'objet en mai et juin 2010 d'un dépouillement et d'une saisie des données au moyen du logiciel d'analyse de données SPSS.

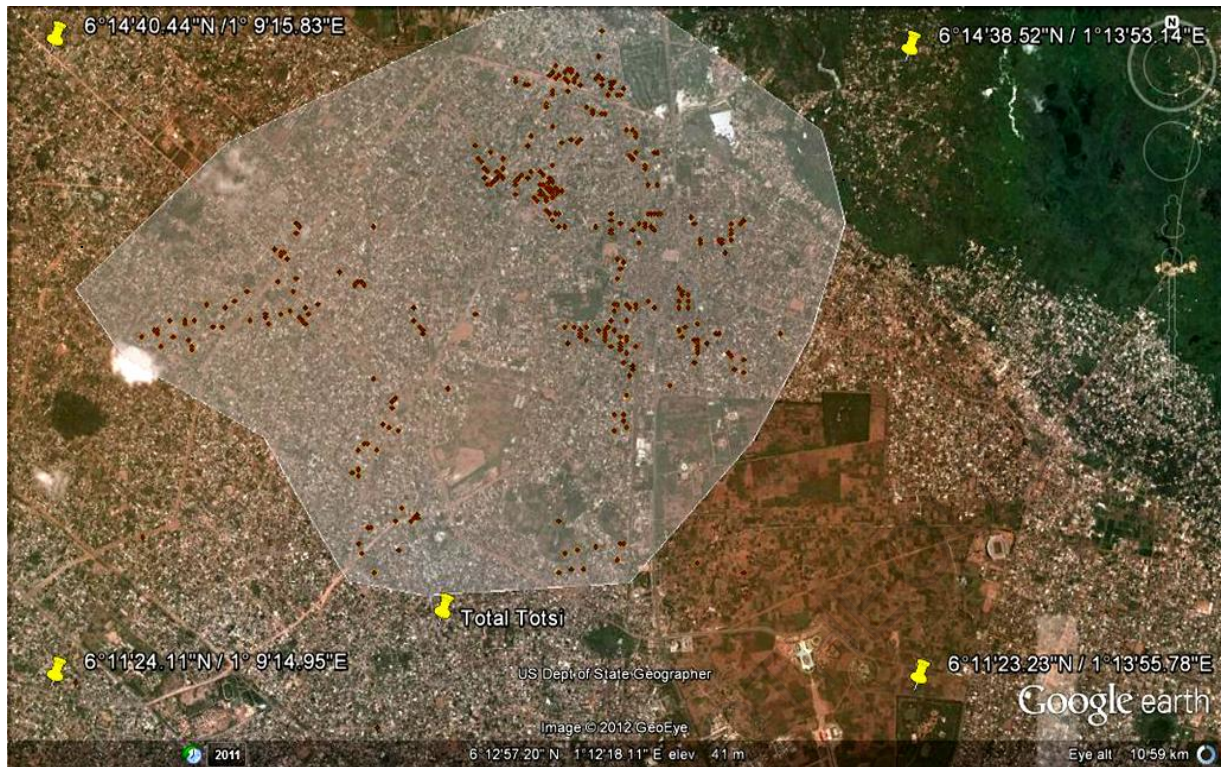
Ces travaux ont été réalisés avec l'aide d'un statisticien et ont permis d'élaborer ensuite les tableaux statistiques, les graphiques, et autres figures. Quant aux données qualitatives, il faut dire que les informations recueillies ont été pour la plupart transcrites et certaines ont été utilisées dans l'analyse de contenu et sous forme d'encadrés pour illustrer des aspects du travail.

Figure 1.5 : Localisation des deux zones d'enquête dans l'agglomération de Lomé sur une image satellitale



Source: Google earth avec une modification de l'auteur

Figure 1. 6 : Localisation sur image satellitale de la zone d'enquête d'Agoènyivé



Source: Google earth

Figure 1.7 : Localisation sur image satellitale de la zone d'enquête de Baguida-Avépozo



Source: Google earth

1.2.1.3-Les Problèmes

Même si nous avons eu à bénéficier d'aides et de facilités diverses tout au long de nos travaux, nous avons néanmoins été confronté à bien de problèmes qui ont eu une incidence sur le déroulement des travaux. La première et la plus importante difficulté est celle liée au manque des données statistiques récentes et désagrégées, leur variété d'un service ou organisme à l'autre, etc.

Contrairement aux premières décennies post indépendance au cours desquelles il a pu réaliser régulièrement le recensement général de sa population, le Togo à partir des années 1990 jusqu'en 2009 et en raison de la crise politico-sociale qu'il a traversée, a manqué d'en organiser. Les principales données socio-démographiques et économiques existantes sont donc restées pendant longtemps peu fiables et même obsolètes, rendant difficile toute exploitation et toute analyse sérieuse. Ainsi donc, l'inexistence et/ou la rareté de ces précieux outils du géographe que sont les cartes et photos, la vieillesse des données de population, ont considérablement handicapé surtout au départ, nos travaux de recherches et limité certaines de nos analyses

De même, avec la naissance et le développement de nombreux nouveaux quartiers, nous avons été confronté parfois à des problèmes d'identification précise des limites de ces quartiers dans certains secteurs, en raison de l'absence de cartes précises et actualisées des différents quartiers.

En dehors de ces contraintes, il faut noter l'éternel problème lié à l'accessibilité des informations et des données au niveau de certains services publics où on note une réticence des responsables à fournir les informations nécessaires et à temps aux chercheurs. Il en est de même avec certains enquêtés qui sont très méfiants. Car, il faut rappeler que l'une des conséquences des troubles socio-politiques que le Togo a connus, est la persistance pendant longtemps d'un climat de méfiance et de suspicion au sein de la population, si bien que dès qu'on aborde des problèmes touchant l'action publique, la réserve et la méfiance deviennent la règle. L'enquêteur est vite perçu comme un agent du pouvoir. Mais une fois la mise en confiance réalisée, ce climat se dissipe et beaucoup d'enquêtés n'hésitent pas à se confier à nous et à nous exposer tous leurs problèmes. Ils profitent de l'instant d'une enquête pour incriminer les autorités, les sociétés publiques et parapubliques pour leur mauvaise gestion des problèmes des périphéries de la ville.

Enfin, l'étendue du champ d'investigation et l'extension des quartiers périphériques ont rendu très éprouvant et long, le travail qui a consisté à géo-référencer les concessions d'enquête. Toutefois, cet exercice qui s'est prolongé après la collecte proprement dite jusqu'en avril 2010,

nous a permis d'arpenter les rues et ruelles à peine construites de ces quartiers, de mieux découvrir les périphéries dans leur diversité et de nous imprégner davantage des modes et pratiques de vie des populations dans ces territoires urbains.

.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Conclusion

L'analyse des mutations spatiales et sociales en cours dans les villes des pays du Sud suite à l'explosion et à l'étalement urbain, nécessite le recours à une méthodologie de recherche qui prenne en compte la dimension pluridisciplinaire des problèmes qui en découlent, ainsi que de divers contextes et outils nécessaires et appropriés.

Ainsi au Togo, dans l'analyse de l'étalement de Lomé la capitale et de ses impacts sur le fonctionnement de la ville, l'approche territoriale avec l'utilisation des données qualitatives et quantitatives a été privilégiée. Il est apparu que nombreux et variés sont les outils mobilisés et utilisés pour identifier, analyser et comprendre les mécanismes en cours.

Toutefois, le contexte socio-politique marqué par une crise politique à peine finissante, source de méfiance préjudiciable à la collecte des informations, l'absence de cartes récentes et précises des nouvelles zones urbanisées, l'inexistence de données quantitatives complètes et récentes ou la fiabilité quelque peu douteuse de certaines d'entre elles, la réticence et le manque de collaboration de certains agents et responsables d'institutions ou de services de l'administration publique, etc., sont autant de problèmes rencontrés dans le processus de collecte des données et qui constituent en fait des limites.

Chapitre 2

Cadre géographique: le fait urbain dans l'espace sous-régional ouest africain et à Lomé

INTRODUCTION.....	55
2.1.- BREF APERÇU DE LA CROISSANCE URBAINE DANS LE GOLFE DE GUINEE	56
2.1.1- Le golfe de Guinée, foyer de vieilles cités coloniales et théâtre d'un essor urbain récent	56
2.1.2- Un espace entre littoralisation du fait urbain et métropolisation	60
2.1.3- Un espace marqué par une sub-urbanisation croissante des métropoles-capitales avec des mécanismes et facteurs variés	63
2.2.- LOME DANS SON CADRE PHYSIQUE ET HUMAIN	65
2.2.1-Un site au relief relativement plat et favorable à l'extension spatiale	65
2.2.1.1- Le plateau.....	66
2.2.1.2- La plaine littorale	68
2.2.2-Les caractéristiques humaines.....	69
2.2.2.1- Lomé, une ville en pleine expansion démographique.....	69
2.2.3.2- Lomé, une ville à population jeune et assez cosmopolite	71
2.3-HISTORIQUE DE LA NAISSANCE ET DE L'EVOLUTION DE LOME: DU PETIT VILLAGE COTIER A LA CITE COMMERCIALE	75
2.3.1- Aux origines du petit village côtier.....	75
2.3.2- De la cité commerciale et capitale coloniale à la ville macrocéphale post coloniale	77
CONCLUSION.....	52

INTRODUCTION

L'Afrique occidentale est à la fois l'un des principaux foyers de peuplement du continent et une aire de civilisation urbaine relativement ancienne.

En effet, le fait urbain semble avoir été assez précoce notamment dans le golfe de Guinée où les reliques de l'architecture des vieilles cités coloniales encore présentes dans certaines villes côtières, en sont une preuve.

Aux lendemains des indépendances, l'essor urbain s'y est amplifié et, à l'instar de plusieurs autres parties d'Afrique dont la partie orientale (Calas, 2007) et du monde, le golfe de Guinée est rentré depuis peu dans l'ère de la métropolisation. Aussi, dans plusieurs pays, les villes, particulièrement les métropoles –capitales, connaissent –elles une croissance et des mutations de tous ordres.

Ce second chapitre a pour principal objectif de circonscrire notre terrain d'étude à savoir Lomé, et partant, l'ensemble de la thèse dans son cadre spatial; plus spécifiquement, le replacer dans le processus d'évolution d'ensemble du phénomène urbain dans la sous-région ouest-africaine, pour à terme en dégager les spécificités. En effet, les transformations spatiales en Afrique occidentale sont marquées entre autres, par l'explosion des villes, aussi bien quantitativement que spatialement (Troin, op. cit.). Même si elles présentent plus ou moins sur plusieurs plans les mêmes caractéristiques, l'histoire économique et sociale, les contextes politique, historique, le cadre géographique qui constitue l'assise de la ville, peuvent entraîner des mutations particulières et par voie de conséquence, déterminer des particularités.

Ainsi, quel est concrètement l'aspect et l'ampleur du phénomène dans la sous-région et à Lomé en particulier? Quelles sont les principales caractéristiques physiques et humaines de Lomé? Quels impacts les conditions géographiques et même historiques ont-elles sur les différentes mutations en cours dans la ville? Ce sont les principales questions auxquelles le chapitre 2 tentera d'apporter des éléments de réponse.

2.1.- Bref aperçu de la croissance urbaine dans le golfe de Guinée

2.1.1- Le golfe de Guinée, foyer de vieilles cités coloniales et théâtre d'un essor urbain récent

La dynamique urbaine de Lomé, la capitale du Togo, ne saurait être dissociée du contexte sous-régional ouest-africain, plus spécifiquement sud-saharien caractérisé d'une part, par un renforcement de l'urbanisation, et d'autre part, par une généralisation du processus de métropolisation favorisé en partie par des facteurs économiques, démographiques, voire historiques.

Ainsi comme l'illustre l'encadré 2.1 ci-dessous, l'histoire passée et récente de l'Afrique occidentale, faut-il le rappeler, est marquée par l'ancienneté du fait urbain caractérisé par la naissance et l'essor à l'intérieur du continent, des villes du Moyen Age africain dont Djenné, Gao, Tombouctou..., mais aussi des cités haoussa et yoruba au Nigéria, et plus tard aux XVII^e et XVIII^e siècles, par la naissance et le développement des cités-comptoirs de traite comme l'indique la carte de la figure (2.1) illustrative présentée à la suite de l'encadré suivant. Ce passé historique et commercial a sûrement agi sur l'évolution du fait urbain dans la région, dans la mesure où bon nombre de ces cités-comptoirs sont les ancêtres des villes coloniales qui verront le jour dans la deuxième moitié du XIX^e et au début du XX^e siècle (Coquery-Vidrovitch, 1993). De plus, nombreuses sont celles d'entre elles qui, du fait de leur dynamisme économique, sont devenues d'abord capitales coloniales et plus tard, capitales des Etats indépendants.

Encadre 2.1: Le golfe de Guinée et les origines lointaines du fait urbain en Afrique de l'ouest.

Le golfe de Guinée est une partie de l'Afrique de l'ouest plus précisément l'Afrique atlantique côtière; en effet, par opposition aux terres intérieures du subcontinent ouest-africain, le golfe de Guinée regroupe l'ensemble des régions côtières sillonnées par les Portugais depuis le XV^e siècle et plus tard par d'autres Européens jusqu'à la conquête coloniale du XIX^e et début XX^e siècle.

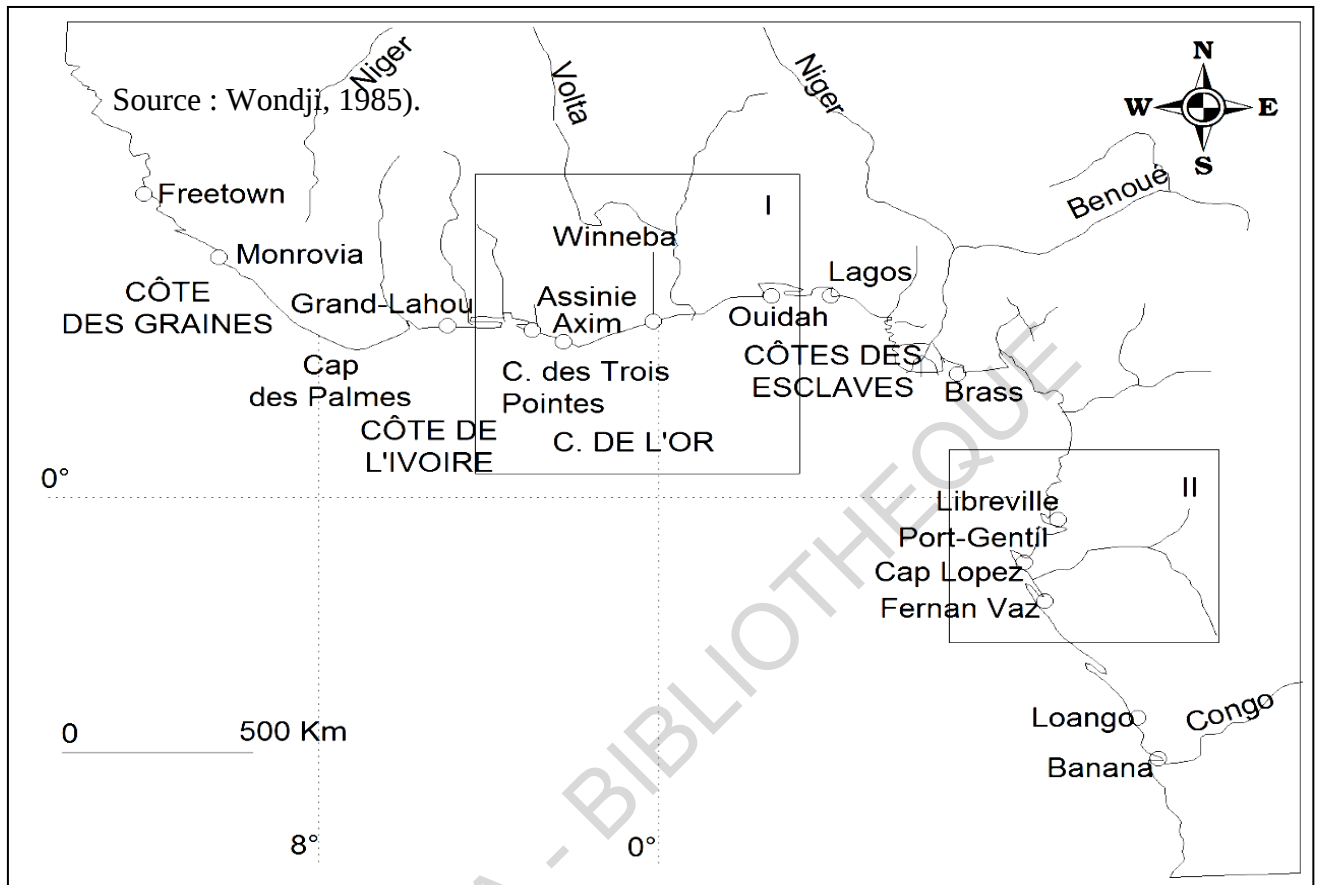
Si on s'en tient aux subdivisions de la Guinée d'une façon générale adoptée par Deschamps et alii (1970), cette sous-région englobe la Guinée occidentale, la Guinée centrale et la Guinée orientale. Concrètement, il s'agit des secteurs côtiers allant d'une part, du Sénégal à la moitié occidentale de la Côte d'Ivoire incluse, et d'autre part, du Ghana aux pays du Bénin lato sensu à savoir le Togo, le Bénin et le Nigéria (golfe du Bénin). Par contre, la Guinée orientale s'étend des côtes de la baie de Biafra jusqu'à l'Angola inclus: donc, la Guinée Bissau, le Cameroun littoral, le Gabon, le Congo, la République Démocratique du Congo maritime, l'Angola (Wondji, 1985).

Une des premières régions africaines abordées par les navigateurs lors des grands voyages de découverte, le golfe de Guinée fut très tôt intégré aux principaux circuits et grands axes d'échanges liés au développement des activités du mercantilisme naissant des XVI^e et XVII^e siècles, ce qui explique le foisonnement des expressions pour désigner les différentes régions et côtes impliquées dans ces activités d'échanges : « côte des graines », « côte des dents », « côte de l'or », «côte des esclaves » (Wondji, op. cit.)

Ces différentes côtes aux noms évocateurs rappellent les comptoirs et les forts - particulièrement nombreux - créés et construits dans la région dès le XVII^e siècle et qui constituent les premiers jalons des villes côtières et coloniales. Quand on sait le rôle du commerce dans la naissance et le développement des villes, il est clair que l'amplification des activités surtout avec la révolution industrielle du XIX^e siècle explique l'essor urbain dans cette partie de l'Afrique.

H. K. A. Biakouye

Figure 2.1: situation du golfe de Guinée



Source: Wondji (op. cit.)

Saint-Louis, Badagry Cotonou, Accra, Cape Coast, Grand Bassam, Lagos..., nombreuses sont ces cités -comptoirs et villes portuaires du golfe de Guinée dont les unes sont plus importantes que les autres, qui naquirent à partir de cette période suite aux contacts et aux échanges commerciaux avec les Européens, ou soit qui, préexistantes comme Porto-Novo, Ouidah, Aného, ou El Mina, se sont plutôt développées grâce aux divers trafics.

Si certaines de ces cités marchandes n'ont pas survécu au choix et aux options des métropoles sous l'effet de contraintes et autres impératifs politico-économique¹ des premières années de domination coloniale,-ce qui entraîna plus tard leur décadence (Dovi, 1995; Biakouye,

¹ Il était question entre autres, face à l'accroissement du trafic, de se doter d'infrastructures plus adaptées, ce qui nécessite d'importants investissements ; d'où une sélection des cités-comptoirs les plus rentables économiquement et techniquement.

1998)-, d'autres par contre ont pu prospérer et sont devenues pour la plupart, les principales villes et surtout les villes- capitales des Etats.

Ces villes ont amorcé ainsi au lendemain des indépendances, une croissance importante et connaissent aujourd'hui un essor relativement impressionnant; d'ailleurs, déjà au début des années 1960, parlant de la dynamique démographique et de son impact sur l'espace. Pélissier (1962), évoquant le cas du golfe du Bénin écrivait: *«du Ghana oriental jusqu'au Nigéria, une bande de territoire en bordure de la côte est occupée par une humanité nombreuse dont la densité est à peu près partout supérieure à 100 habitants au kilomètre carré et dépasse souvent de beaucoup ce chiffre»*.

En tout cas, une décennie après ce constat du géographe français, c'est-à-dire à la fin des années 1970, soit près de deux décennies après les indépendances des pays africains, les grandes villes de la sous-région avaient des taux de croissance annuelle compris selon les cas, entre 6 et 12 %. C'est le cas de Dakar, Monrovia, Accra avec 6 à 8 %, ou Lagos avec 10 % ou encore Abidjan avec 12 % (Marguerat, 1978).

Comme le montrent les données du tableau 2.1, la plupart de ces villes ont depuis le début des indépendances jusqu'aux années 1990, vu leur population croître considérablement. Dans certains cas, cette population est presque passée au double tous les dix ans depuis 1960. On estime que d'ici 2020, plus de 60 % de la population de la sous-région ouest-africaine vivra dans les villes (Igué, 2006). Vu le poids et l'importance des capitales dans les réseaux urbains, donc l'ampleur de la macrocéphalie urbaine dans ces pays - à l'exception dans une moindre mesure du Ghana et du Nigéria -, il n'y a pas de doute que ce soient elles qui rassembleront la plus grande proportion de la population urbaine. L'Afrique sud-saharienne de toute évidence, est désormais rentrée dans un processus d'urbanisation extrêmement rapide avec un mouvement de restructuration et de concentration du peuplement au bénéfice des villes-capitales (Janssens, 1998) si bien que , comme le dit Igué, (op cit.) l'avenir de l'Afrique dans les prochaines années se jouera dans les villes, et le golfe de Guinée dans son ensemble , en est une illustration.

Tableau 2.1: Evolution de la population des capitales d'Etat de quelques pays entre 1960 et 2010

Année Villes	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Lagos	790 000	1 380 000	2 400 000	4 764 000	7 233 000	10 572 000
Abidjan	200 000	575 000	1 250 000	2 102 000	3 032 000	4 175 000
Accra	342 000	570 000	980 000	1 197 000	1 674 000	2 332 000
Bamako	102 000	235 000	480 000	746 000	1 110 000	1 708 000
Conakry	115 000	115 000	257 000	895 000	1 219 000	1 645 000
Cotonou	131 000	214 000	363 000	504 000	642 000	842 000
Dakar	530 000	765 000	1 099 000	1 405 000	2 029 000	2 856 000
Freetown	138 000	223 000	360 000	529 000	688 000	894 000
Lomé	85 000	186 000	390 000	620 000	1 023 000	1 571 508
Niamey	59 036	260 000	-	432 000	680 000	1 027 000
Ouagadougou	135 000	214 000	342 000	537 000	828 000	1 324 000

Source: Documents d'études WALTPS cité par Igué (2006) et complété par Kodjo Biakouye à partir des données d'UN-Habitat (state of the world's cities 2010/2011) 2010 et World Urbanisation Prospects.

2.1.2- Un espace entre littoralisation du fait urbain et métropolisation

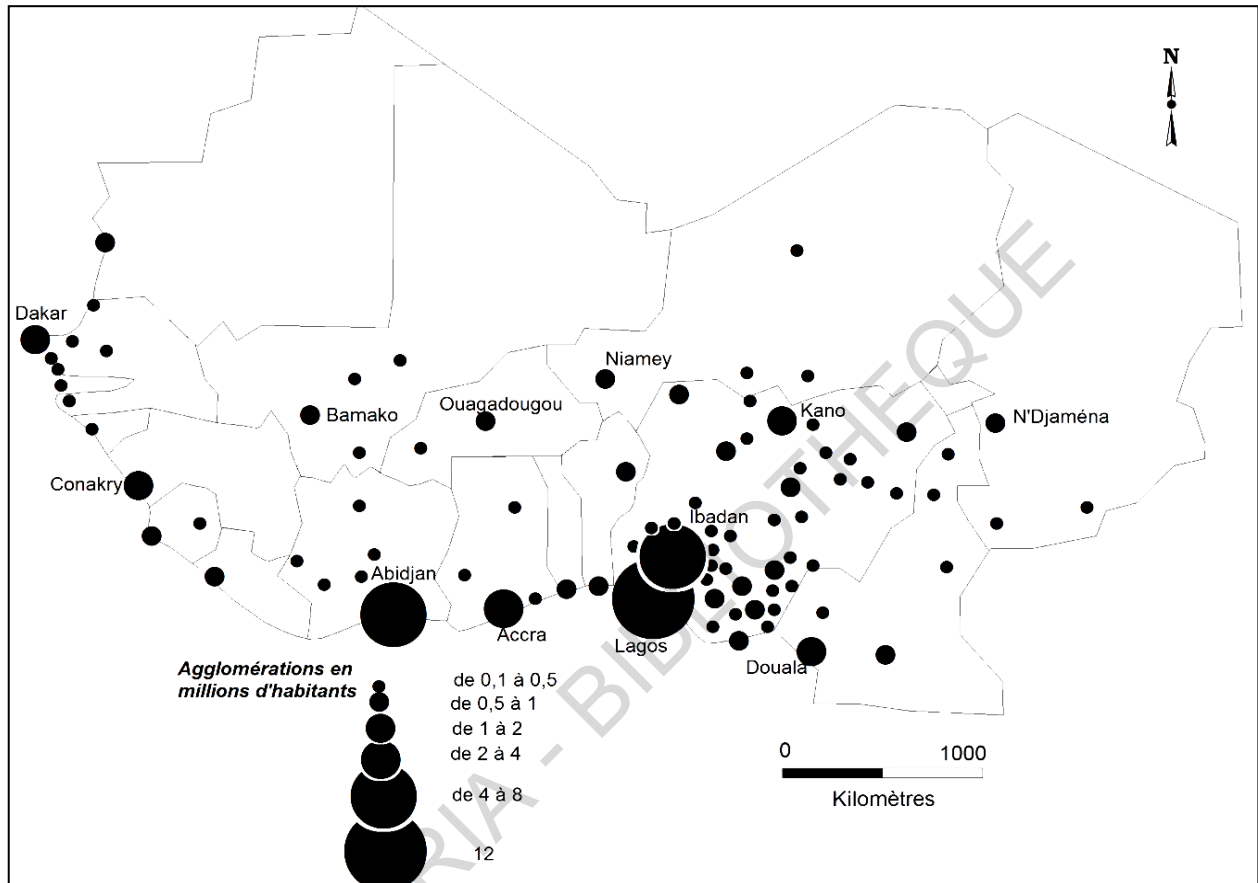
Entre Abidjan la grande métropole francophone à l'ouest, et Lagos la mégapole anglophone en consolidation à l'Est¹, on a de nombreuses villes de taille moyenne qui se développent. Ainsi, d'après une étude de l'OCDE citée par Davis (2006), d'ici 2020, un réseau de 300 villes de plus de 100 000 habitants se constituera en Afrique occidentale particulièrement sur la côte. Mais déjà des métropoles importantes comme Accra, et moins importantes comme Cotonou et Lomé, connaissent une croissance assez impressionnante à l'instar des autres villes-capitales du continent. Le littoral et les espaces urbanisés qu'il abrite font objet de toutes les attractions venant de toutes parts, et sont le théâtre de dynamisme important.

Si nous considérons le tableau 2.1 ci-dessus dont les pays correspondent à quelques exceptions près, à ceux de la CEDEAO, les grandes villes du littoral rassemblaient en 1990, 14 342

¹ Nous optons ici pour une distinction entre métropole et mégapole ou *megacity* dans la terminologie anglophone, étant entendu que la seconde est plus importante que la première surtout numériquement.

000 habitants contre 4 049 000 en 1970. Au début des années 2000, cette population s'est accrue et concomitamment aux grandes villes littorales, les villes moyennes ne cessent elles aussi, de connaître un dynamisme.

Figure 2.2 : Les villes en Afrique occidentale début 2000



Source: Troin op.cit.

L'ensemble forme un chapelet de localités urbaines en voie d'extension et de consolidation si bien qu'on évolue vers la constitution de véritables régions urbaines ou de pôles urbains entre la Côte-d'Ivoire à l'ouest et le delta du Niger à l'est sur plus de 1500 kilomètres (figure 2.2) ci-dessus). Ce qui fait dire à Igué (2006) que le développement des villes fera à terme du golfe de Guinée, la région la plus urbanisée du continent africain puisqu'en réalité, on y compte déjà, plus de cinq villes de plus de deux millions d'habitants chacune: Abidjan, Accra, Lagos, Benin - City, Port Harcourt. Ensuite, entre certaines de ces grosses agglomérations, on a d'autres grandes villes d'au moins un million d'habitants chacune: Lomé, Cotonou, Abéokuta, Oweri, Calabar. A une échelle inférieure, toujours sur le littoral, se trouvent quelques autres villes principales, mais aussi et surtout de très nombreuses villes moyennes et secondaires dont les plus importantes sont: Grand-Bassam, Aboisso

en Côte d'Ivoire ; les villes jumelles de Sekondi-Takoradi, Cape Coast, Winneba, El Mina, Tema cette dernière qui formant pratiquement déjà une vaste région urbaine avec Accra même si elle en est administrativement indépendante (Gough 1999 ; Schandorf et alii., 2012), et dans une moindre mesure, les villes jumelles de Denou-Aflao au Ghana ; Aného au Togo ; Ouidah, Porto Novo au Bénin, Badagry, Ijebu-Odé, Sapalé, Wari...au Nigéria.

Comme on peut s'en rendre compte, le littoral du golfe de Guinée, avec l'expansion des villes de toutes tailles, est un espace en pleine mutation. Il est ainsi marqué par l'émergence d'importants pôles urbains. Le développement des métropoles dont le nombre augmente, l'expose davantage à une métropolisation dont les causes sont, à n'en point douter, l'explosion urbaine, l'évolution socio-économique, climatique (avec les cycles de sécheresse et leurs cortège de famine au Sahel), voire politique des pays et de la région dans son ensemble.

En effet, si l'Afrique de l'Ouest et sa frange atlantique particulièrement, est un vieux foyer urbain, il faut noter que la situation politique qu'elle a vécue depuis les années 1990 jusqu'au début des années 2000 avec les crises libérienne, sierra léonaise, ivoirienne et même togolaise, a amplifié les migrations renforçant ainsi malgré tout, l'attrait des villes surtout côtières (Spire 2010).

C'est une évidence que depuis le début des années 1990, cette sous-région est en pleine transformation sociale et spatiale et les villes de la partie méridionale surtout les capitales, dont Lomé sont les principaux foyers et les marques de ces mutations diverses qui s'opèrent et à A Spire (op. cit.) de conclure que « *Lomé comme Accra, malgré les difficultés de vie en ville, attirent de nombreux migrants* ».

Que le golfe de Guinée soit un foyer de vieilles cités coloniales et théâtre d'une dynamique urbaine impressionnante, est un fait. Mais un autre aspect ou une nouvelle autre dimension de cette croissance urbaine est la métropolisation grandissante et surtout l'étalement spatial des grandes villes au-delà de leurs limites officielles.

L'évolution grandissante de cette nouvelle forme de croissance urbaine dans la sous-région et l'ampleur des différentes transformations dans un contexte particulièrement varié de dynamique démographique, de néo-libéralisme, et d'apparition de nouveaux paradigmes de gestion et de gouvernance, amènent à s'interroger sur les mécanismes, les politiques mises en œuvre et leurs impacts, tout autant que les points communs et les éventuelles spécificités des différents pays.

2.1.3- Un espace marqué par une sub-urbanisation croissante des métropoles-capitales avec des mécanismes et facteurs variés

Les contextes et conditions dans lesquelles se déroule l'urbanisation dans les pays de la sous-région avec l'explosion démographique dans les grandes villes d'un côté, et l'évolution économique qui contribue à l'amplification de la macrocéphalie dans plusieurs d'entre eux de l'autre, ont entraîné l'accélération de l'expansion spatiale des capitales aux limites officielles largement débordées.

L'urbanisation moderne à travers le monde est en effet de plus en plus marquée aussi bien au Nord qu'au Sud par le phénomène de la sub-urbanisation; celle-ci en est même devenue la caractéristique essentielle avec les quartiers pavillonnaires au Nord, et les vastes quartiers informels et bidonvilles dans les périphéries des villes au Sud. Si elle tend à estomper les rapports villes-campagnes, elle participe par contre à la structuration spatiale ((Mignot, Gonzales 2004; Lavergne, 2005; Chabi, 2010, 2013).

En Afrique de l'ouest et principalement sur le littoral du golfe de Guinée où le phénomène tend également se à généraliser, il est à l'origine morphologiquement, de nouvelles configurations qui se traduisent par la naissance de "*ville-région*" entraînant un bouleversement de l'organisation territoriale de ces métropoles (Dorier Apprill, Domingo, 2007; ONU-HABITAT, op.cit).

Ainsi au Bénin, les nouvelles extensions de l'agglomération de Cotonou s'effectuent autour des arrondissements voisins de Godomey, Cocotomey et surtout d'Abomey-Calavi à l'ouest, et de Semé-Podji à l'est. Ces localités subissent le desserrement de la population des quartiers centraux et péri-centraux de la ville dont elles sont devenues les principales banlieues. C'est ainsi qu'Abomey - Calavi a plus que doublé sa population en une décennie, celle-ci étant passée de 126 507 habitants en 1992 à 347 745 en 2002 (Chabi op, cit. Josse et al.2007).

De même au Ghana, les fronts d'urbanisation de la capitale Accra qui s'étale vertigineusement, se trouvent à plus d'une vingtaine de kilomètres du centre-ville. Ainsi à l'est, le front d'urbanisation a largement dépassé Teshie, Nungua alors qu'au nord, elle a depuis longtemps atteint et dépassé le vaste domaine universitaire de Legon. Aujourd'hui, les extensions ont atteint et se déroulent autour des localités de New Achimota, Dome, Hatsoo, Madina, et Adenta qui connaissent elles aussi une dynamique spatiale très importante. Au nord-est, la jonction est faite avec la ville et le port de Tema à travers sa grosse et populeuse banlieue d'Ashaiman, et l'espace entre cette dernière dans sa partie nord-ouest et East Legon, fait l'objet d'une appropriation intense par les citoyens. Au nord-ouest et à l'ouest, la dilation spatiale de la ville se fait autour et même au-delà de plusieurs grosses localités dont Kasoa, Weija, Malam et surtout Awoshie et Gbawe. La

croissance de la ville a presque atteint la ville voisine de Nsawan devenue cité-dortoir. En clair, les extensions périphériques de la ville d'Accra connaissent une grande ampleur et c'est l'ensemble des districts et municipalités Ga qui sont le théâtre de cette excroissance (Schandorf et al. op. cit.). Qui plus est, elle est même à l'origine, suite aux migrations intra-urbaines, d'un début de grignotage du territoire de la région voisine du Central Region. Cette ampleur de la croissance est en grande partie liée aux mobilités résidentielles particulièrement intenses dans l'agglomération (Bertrand, 2005). Ainsi, Ashaiman a quasiment triplé sa population entre 1984 et 2000, celle-ci étant passée de 50 918 à 150 312 habitants ; il en est de même de Madina qui connut une très rapide croissance de sa population qui a été plus que multipliée par 3 entre 1970 et 1984, et par 2,7 entre 1984 et 2000 passant de 28 364 individus à 76 697 habitants en 2000 (Schandorf et al. op. cit.).

Au total, sans être en soi totalement une nouveauté, l'étalement spatial des villes dont les capitales tel qu'il se déroule aujourd'hui presque partout dans la sous-région, frappe plutôt par sa rapidité et sa vigueur que l'exode rural seul ne suffit plus à expliquer, et par ses mécanismes.

Placée dans une temporalité plus ou moins longue (se situant tout de même dans la période post-coloniale), on peut dire que l'urbanisation rapide des espaces périphériques des capitales à l'échelle de la sous-région, s'est réalisée par étapes dans un double contexte de mise en œuvre de politique de développement socio-économique après les indépendances, de crise économique et sous l'effet de trois facteurs. Ainsi, la politique d'interventionnisme et modernisatrice des Etats nouvellement indépendants, les impacts de la crise des années 1980 et l'avènement du néo-libéralisme avec de nouveaux paradigmes, ont influencé la croissance urbaine. Ils ont même déterminé la périphérisation de cette croissance et conduit à la production des types d'espaces urbains. Aussi, si par exemple le Ghana, la Côte d'Ivoire, le Sénégal, grâce aux réalisations faites dès les premières décennies des indépendances et le Burkina qui en fit plus tard, peuvent-ils être considérés comme des pays à villes d'"urbanisation d'Etat" pour pasticher Haeringer, d'autres pays comme le Togo ou le Bénin ont été plutôt marqués par une politique de non interventionnisme assez manifeste ; celle-ci s'est pratiquement transformée en une stratégie de laisser-faire. Dans les deux cas, l'espace urbain s'en est ressenti dans ces grandes villes avec l'apparition de deux formes d'habitat qui découlent des deux modes de production foncière et immobilière : les quartiers de logements sociaux et ceux d'habitat spontané. En effet, dans la première catégorie de pays, le modèle d'interventionnisme étatique décrit par Alain Dubresson et Jean-Pierre Raison (2003), comporte quatre éléments dont le monopole foncier par l'administration et une division fonctionnelle de l'espace à travers un urbanisme de plan (Diongue, op. cit.). La production de logements sociaux qui est l'objectif final, participe à la croissance périphérique car dans bien de

cas, elle est suivie d'opérations de déguerpissement, mais favorise aussi les initiatives privées des couches moyennes et populaires exclues de l'offre publique, et pour qui la périphérie est finalement le choix par défaut. En clair, c'est un mécanisme sélectif et d'exclusion caractérisé en grande partie au départ, par « *le remplacement des bidonvilles par des logements modernes destinés non pas aux anciens habitants, mais à des catégories sociales plus élevées* » (Seck, 1970: 109) particulièrement à Abidjan et à Dakar.

L'importance des réalisations de logements sociaux et les soins apportés à ces quartiers en termes d'équipements et de desserte en services publics de base (comme dans les quartiers chics du Plateau, de Riviera à Abidjan ou ceux de Sicap Liberté, Sicap Baobab, Sicap Sacré-Cœur, Point E....de Dakar) ont en quelque sorte ravivé le dualisme de la ville africaine né avec la colonisation, contribuant ainsi au renforcement de la fragmentation spatiale voire sociale puisque c'est un urbanisme totalement élitiste destiné aux classes moyennes supérieures et supérieures.

Ainsi, l'espace ouest-africain et du golfe de Guinée notamment, ne sont pas épargnés par le mouvement de croissance rapide des villes. Celle-ci est caractérisée de nos jours par leur étalement croissant et dont l'illustration est le continuum urbano-rural élaboré et qui s'est imposé dans le paysage. Toutefois, contrairement à des villes comme Dakar et Abidjan ci-dessus évoquées, d'autres à l'instar de Lomé, furent très peu touchées par la forme de production de l'espace urbain qui débouche sur la fragmentation systématique de l'espace. Mais ce phénomène de fragmentation est-il pour autant toujours totalement absent de l'espace de cette deuxième catégorie de villes ? Se pose alors le problème de l'uniformité des modes de production de l'espace, car au-delà de sa rapidité dans un milieu caractérisé par son unité géographique, le phénomène tel qu'il se déroule dans la sous-région présenterait quelques particularités. Du coup, le processus d'urbanisation à l'échelle locale du golfe de Guinée, et principalement l'étalement des villes-capitales, serait ainsi assez variable selon les pays, à travers ses facteurs et ses mécanismes, mais aussi en fonction des contextes socio-économiques et politiques qui le sous-tendent.

2.2.- Lomé dans son cadre physique et humain

2.2.1-Un site au relief relativement plat et favorable à l'extension spatiale

Ville côtière, la capitale togolaise présente un site dont les éléments qui le composent notamment le relief, apparaissent dans l'ensemble très peu varié, sinon presque pas (carte 2.3). Ces différents éléments ont d'une manière ou d'une autre, et à des degrés divers, un impact réel sur la

constitution de l'espace bâti, son évolution, sa fonctionnalité, et même sur sa gestion et sur son aménagement¹.

En effet, située à l'extrême sud-ouest du pays à la frontière ghanéenne, Lomé est construite dans un cadre naturel qui appartient à un ensemble régional: le bassin sédimentaire côtier. Celui –ci est composé de plateaux argilo sableux de "terre de barre", de cordon sableux et de systèmes lagunaires. (Blivi, 1993; 1998).

D'une manière générale et sur le plan morphologique, ce site est dominé par deux principaux éléments comme le montre la figure 2.3 : le plateau de Tokoin-Agoènyivé et la plaine littorale. Ainsi, du sud au nord, on passe de la basse plaine des cordons littoraux au plateau pour ensuite déboucher sur la plaine alluviale de la rivière Zio.

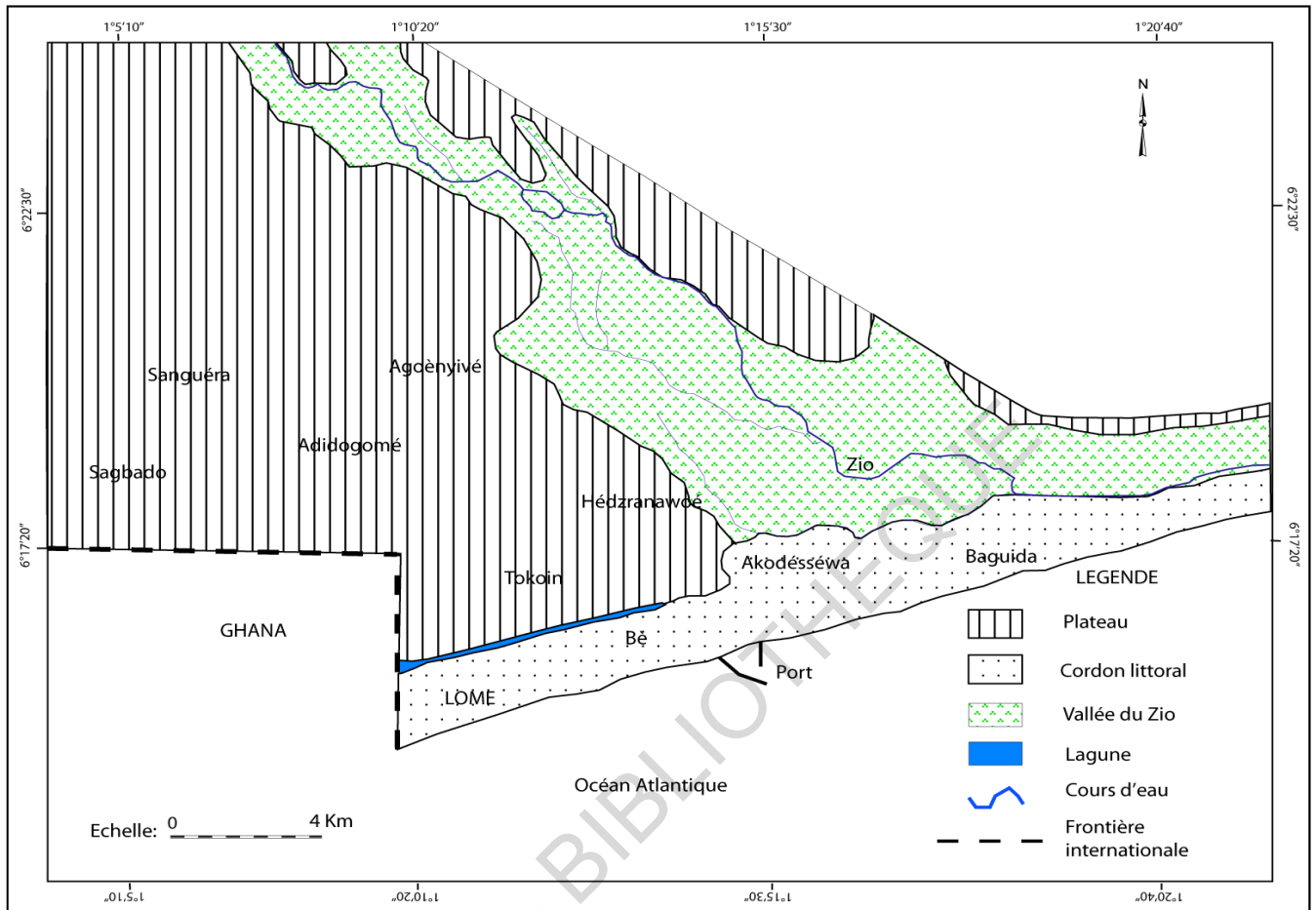
2.2.1.1- Le plateau.

Localisé à l'ouest et limité à l'est par la vallée du Zio, il fait partie du continental terminal ou "terre de barre" et est de type tabulaire. Avec une altitude qui varie en moyenne entre 40 et 50 m, (figure 2.3.), il est plus ou moins ondulé et particulièrement marqué par plusieurs dépressions circulaires et sub-circulaires fermées mais aussi par d'anciennes carrières d'ampleur variable qui le parsèment; c'est le cas des dépressions de Casablanca-Atikpa, Tokoin Tame, Bè-Klikame, Soviéépé, Agbalépédogan, etc.

En dehors des dépressions, il faut dire que ce plateau est de plus en plus marqué par des incisions d'eau de ruissellement surtout dans les zones où la pente est assez importante, élaborant ainsi d'autres formes élémentaires du relief. Tout ceci confère au plateau, un caractère disséqué, donc une topographie relativement irrégulière qui n'est pas sans conséquence sur les infrastructures et sur la mobilité urbaine. (Blivi op cit. Gnongbo, op.cit.).

1 L'impact du relief sur l'extension spatiale et l'organisation de la ville sera abordé dans les chapitres à venir.

Figure 2. 3: Morphologie du site de Lomé



Source : Gnongbo op.cit

Toutefois, il est à noter que ces dépressions naturelles ou artificielles jouent un rôle non négligeable dans le système de collecte des eaux de surface car elles constituent, en l'absence d'un réseau de drainage, des réceptacles des eaux de ruissellement dans certains quartiers et limitent dans une moindre mesure, leurs effets. Ainsi, depuis 2010-2011 pour accroître leur efficacité dans la collecte de ces eaux et dans la réduction des inondations, certaines ont été aménagées et transformées en bassins d'orages. Quant aux formations argilo-sableuses du plateau plus précisément son rebord méridional qui surplombe la lagune, elles ont constitué jusqu'au début des années 1960, l'un des principaux matériaux de construction des maisons notamment dans la basse ville où elles ont servi à fabriquer des briques d'argile rouge avant que les parpaings ne prennent totalement le dessus comme le montre la photo ci-dessous (photo 2.1).

Photo 2.1: Maison en briques rouge en dégradation dans la basse ville à Bè Agodogan

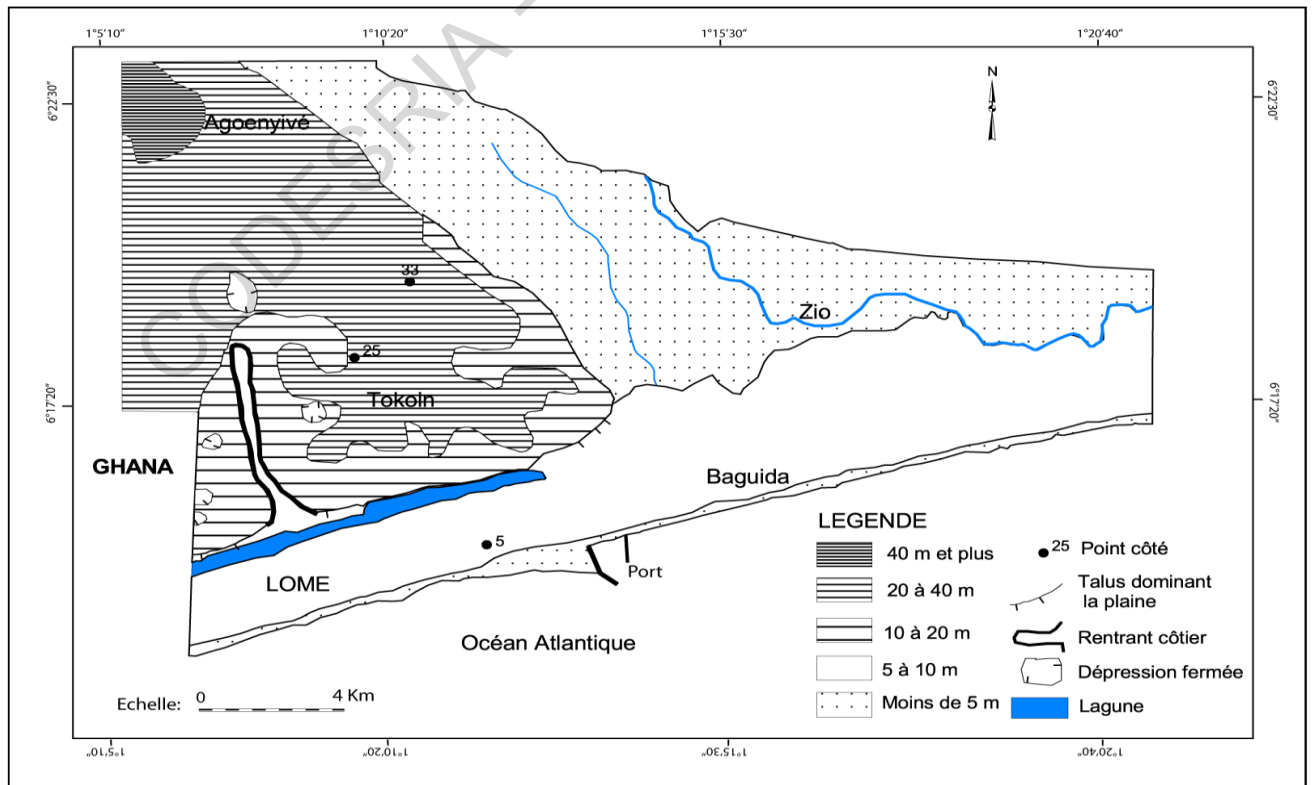


Cliché © Honoré Kodjo A Biakouye travaux de terrain, 2009-2010

2.2.1.2- La plaine littorale

Elle s'étire d'est en ouest et est composée de cordons argilo sableux, de cordons sableux et d'une lagune (figure 2.4). Cette dernière, un prolongement de la série des lagunes de la Volta, est aménagée au début des années 1970, et divise la capitale togolaise en deux entités topographiques: la basse ville au sud, et la haute ville au nord. La lagune de ce fait, apparaît comme un facteur naturel et physique important de structuration de l'espace urbain ; elle constitue donc une frontière naturelle au sein de la ville.

Figure 2.4: Les unités topographiques du site de Lomé



Source: Gnongbo op.,cit.

2.2.2-Les caractéristiques humaines

2.2.2.1- Lomé, une ville en pleine expansion démographique

Lomé, à l'instar des autres grandes villes de la sous – région ouest-africaine, a connu une croissance démographique assez importante ces trois dernières décennies. Elle est située d'ailleurs dans la zone de forte urbanisation et de forte croissance avec plus de 50% des citadins de son pays, contre 16% à Cotonou et 45% à Abidjan (BM, 1995).

Cette ville, "fille du commerce" pour pasticher Pirenne, à la fin du XIX^e siècle et à la veille de sa promotion en tant que capitale politique de la colonie allemande, abritait un peu plus de 2 000 habitants. Plus tard, au début du XX^e siècle, cette population a atteint 3 000 habitants (Janssens, op. cit.). En effet, l'installation de l'administration coloniale allemande marque, voire détermine le début de l'accroissement du peuplement de la ville, siège d'intenses activités commerciales.

Jusqu'à la fin de la Deuxième Guerre mondiale et à la veille de l'indépendance, l'évolution de la population va se faire en dents de scie même si le rythme de croissance d'une façon générale sera relativement lent voire constant comme le montrent les données du tableau suivant.

Tableau 2. 2 Evolution de la population de Lomé de 1891 à 1950

Années	Population	Taux d'accr.	Effec. en valeur absolue
1891	1 500	-	-
1897	2 000	5,6 %	500
1900	3 000	13,3 %	1 000
1910	8 000	9 %	5 000
1920	11 500	3,5 %	3 500
1930	15 000	2,6 %	3 500
1940	18 000	1,8 %	3 000
1950	33 000	5,8 %	15 000

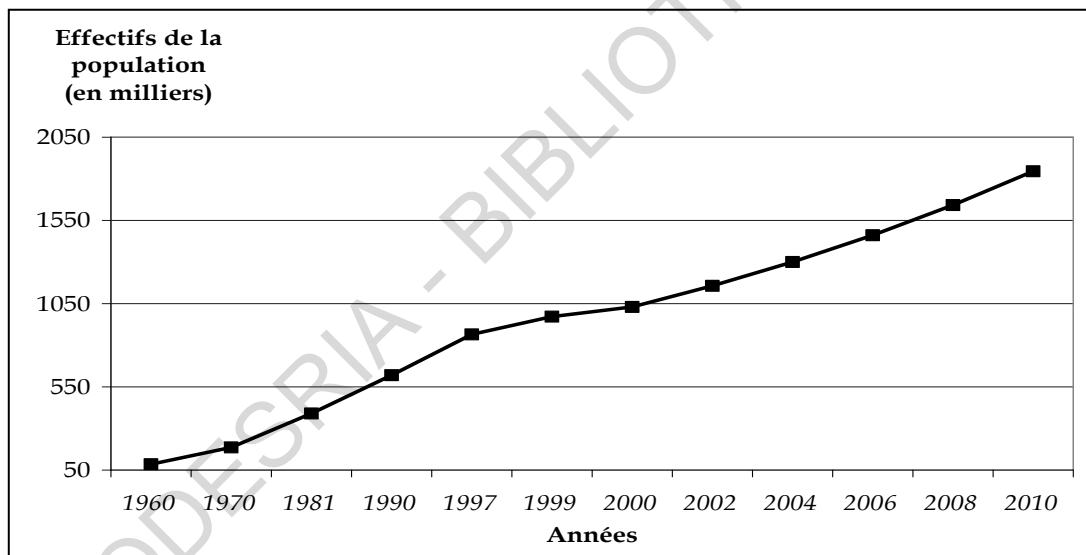
Source: Marguerat, 1989

Ainsi, si on s'en tient à ces données, en six ans, c'est-à-dire de 1891 à 1897, année de transfert du siège du pouvoir colonial de Zébé à Lomé, cette dernière n'a vu sa population augmentée que de 500 habitants contre le double les années qui ont suivi. La croissance va

relativement s'accroître au fil des ans, notamment à partir de la deuxième moitié des années 1930 après avoir connu une légère baisse en 1931 suite aux effets pervers de la crise économique de 1929. Ainsi après avoir lentement « décollé » à la fin des années 1930 et début des années 1940, la croissance va progressivement s'accroître jusqu'au début des indépendances, période à partir de laquelle on nota une relative explosion démographique dans la capitale togolaise. C'est ainsi que cette population est pratiquement multipliée par 5 entre 1938 et 1959 à la veille de l'indépendance où elle est passée de 18 000 à 90 000 habitants (Marguerat, 1989; Gervais-Lambony, 1994).

Cette évolution rapide de la population illustrée par la courbe de la figure 2.4 ci-dessous, est due en partie au contexte économique d'alors,¹ mais surtout au renforcement des fonctions politiques, économiques et culturelles de la ville notamment aux lendemains des indépendances avec la mise en place des infrastructures de souveraineté.

Figure 2.5: Évolution de la population de l'agglomération de Lomé (Recensement plus estimation)



Source : Recensement : 1958-1960, 1970, 1981, 2010 Estimations de La DGSCN: 1990, 2000, 2006,

Ainsi à travers les données du tableau 2. 3 ci-dessous, il ressort que de 85 000 habitants en 1958 – 1960, la population de Lomé est passée à 186 000 en 1970 pour atteindre 396 000 en 1981 et 1,5 millions en 2010.

¹ D'après Marguerat (1989), cette période est marquée par le retour de la croissance économique et la mise en place du programme FIDES caractérisé par des investissements massifs dans les colonies françaises, sans oublier la reprise des cours des produits tropicaux sur les marchés internationaux, source de prospérité relatives des pays.

D'un recensement à un autre, la croissance démographique de Lomé s'est incontestablement affirmée. La population avait même plus que doublé entre le premier et le deuxième recensement, tout comme entre 1981 et 2010, ce qui montre une relative explosion de la population urbaine.

Tableau 2. 3: Evolution de la population de Lomé de 1960 à 2010

Année	Population
1960	85000
1970	186 000
1981	390 000
1990	620 000
2000	1 030 000
2010	1 571 508

Sources : Recensement : 1958-1960, 1970, 1981, 2010 ; Estimations de La **DGSCN**: 1990, 2000.

Par ailleurs, d'après les résultats du recensement de 1981, la population de la commune de Lomé représentait environ 55 % de la population urbaine totale, et 14 % de la population totale du pays, contre 5 et 9 %, respectivement au premier et second recensements, alors que dans une étude réalisée par l'URD et publiée en 2002, il ressort que Lomé abritait 62% de la population urbaine du Togo. Mais d'après le dernier recensement, près de 7 urbains Togolais sur 10 vivent dans la Grande agglomération de Lomé, soit précisément 67,25 %. De même, sur ces 10 urbains, moins de 4 vivent dans la commune, et la capitale dans sa globalité abrite $\frac{1}{4}$ de la population totale du pays contre 14 % au recensement de 1981.

La croissance toujours assez soutenue de la population du pays dans son ensemble durant cinq ou six décennies malgré un fléchissement constaté à l'échelle de la sous-région ouest-africaine (Kalasa, 1993), ne peut que se traduire par une forte proportion des jeunes dont il faut chercher à connaître l'importance dans les villes, surtout la capitale, pôle d'attraction par excellence.

2.2.3.2- Lomé, une ville à population jeune et assez cosmopolite

Le cosmopolitisme de Lomé est dû aux conditions de sa création et aux facteurs de son expansion. En effet, ville née des activités commerciales et des relations avec l'une des plus prospères colonies anglaises de l'Afrique sud-saharienne, elle va vite et au fil des ans, compte tenu de ces activités, se transformer en une ville d'immigrants.

Déjà à sa naissance entre le XVII^e et le XVIII^e siècle, elle abritait une diversité de populations: Ewé notamment de Notsè ou de sa branche Anlo de Denu, Keta, Adafianu, etc., Adja, Mina, Afro-Brésiliens, Sierra-Léonais, Haoussa et même Européens. Ce caractère va se renforcer avec l'accroissement et la diversification des fonctions de la ville d'abord à la période coloniale et ensuite post-coloniale; car, ville née du commerce, elle deviendra aussi une ville politique, capitale de la colonie allemande et même culturelle puisqu'elle abrite depuis lors les plus grands établissements scolaires et centres de formation du pays. Ces établissements sont considérés comme des facteurs de croissance des villes (Ditengo, 2004). Il est donc clair que dès sa naissance, Lomé était à la fois une ville de commerçants et d'immigrants.

Ainsi, au premier recensement de la population en 1960, on dénombrait au Togo 9 300 Dahoméens, 1 400 Ghanéens, 1 200 Nigériens dont la majorité à Lomé qui, comme les autres villes du pays mais aussi celles des pays voisins, comme Accra, Cotonou..., abritaient également une forte colonie haoussa venue du Niger. De même, au troisième recensement en 1981, les étrangers représentaient 6,1% de la population de la ville. Parmi ceux-ci on dénombrait 2 200 Européens dont 88 % de Français, 320 Asiatiques dont plus de 80 % de Libanais; et pour l'URD (2002), la proportion des immigrants étrangers peut être évaluée à 17 % de la population. Au dernier recensement, si les étrangers font 3,89 % de la population totale du pays, dans la commune de Lomé par contre, ils représentent 12,54 % de la population dont 36 744 Sahéliens soit 34, 89 % et 18 032 Nigériens, soit, 17, % de ces étrangers.

De toute évidence, Lomé apparaît en effet, comme une ville cosmopolite où se "mélangent" et se "côtoient" des populations d'origines diverses: Africains de la sous-région, Européens, Asiatiques dont les Chinois; déjà en 2006, d'après les services du ministère de l'intérieur et de la sécurité cités par Spire (2009), les « communautés étrangères» représentent environ 25 % de la population citadine. Même si elles sont à prendre avec précaution, ces données¹ témoignent tout de même de l'importance de ces communautés à savoir les Chinois, les Libanais, les Nigériens, mais aussi et surtout les Sahéliens dans la composition de la population; d'ailleurs d'après la Banque mondiale (2011)² en 2010, le pays comptait 185 000 immigrants venus principalement du Bénin, du Nigéria, du Niger, du Mali, du Liban³... L'accroissement de la présence de certains de ces étrangers, semble avoir pris une nouvelle ampleur ces dernières années avec le développement des

1 Certes, la nature des frontières rend difficile tout contrôle mais ces données paraissent un peu exagérées.

2 Banque Mondiale, 2010 : Migrations and Remittances Factbook 2011.

³ D'après les résultats du dernier recensement, on dénombre au Togo 241 212 étrangers

activités commerciales à Lomé, notamment le trafic de l'import- export ; ce qui renforcerait le rôle de Lomé comme plaque tournante du commerce dans la sous-région, même s'il faut reconnaître que la crise ivoirienne y a largement contribué (Bidi 2005; Spire, 2011op.cit).

S'agissant de la jeunesse de la population en général, et particulièrement de celle issue de l'immigration, il faut dire que le manque et/ou la non disponibilité de la totalité des résultats détaillés du dernier recensement de la population rend toute analyse fine difficile¹. Toutefois, les données relatives à la répartition de la population par tranches d'âge, (tableau ci-dessous), prouvent l'extrême jeunesse de la population de Lomé, plus de la moitié ayant moins de 24 ans. Ainsi, dans la commune, ceux qui ont moins de 15 ans font 31,64 % de la population contre 21,70 % pour ceux qui ont entre 15 et 24 ans, ce qui donne pour l'ensemble des enfants et des jeunes ayant moins de 24 ans 53,34 %. Il en est de même de la préfecture où ces enfants et jeunes de moins de 24 ans représentent 57,55 % comme l'illustre le tableau suivant.

Tableau 2.4: Répartition de la population de l'agglomération de Lomé par groupe d'âges

Groupe d'âge	Lomé commune		Lomé Golfe		Agglo. Lomé
	Effectifs	%	Effectifs	%	
0 - 14	264 968	31,64	259 097	35,35	33,49
15 - 24	181 725	21,70	162 739	22,20	21,95
25 - 34	174 244	20,85	143 021	19,5	20,25
35 - 64	192 913	23,03	153 856	20,99	22,01
65 et plus	235 87	2,81	14 133	1,92	2,36
Total	837 747	100	732 746	99,96	100

Source : DGSCN, Recensement général de la population, 2010.

Dans un pays où la culture de la maison individuelle est assez poussée, on ne peut nullement pas sous-estimer le rôle que peuvent jouer les jeunes adultes et ceux en âge de fonder des foyers, dans la dynamique spatiale et la pression foncière qui peut en découler en raison de l'accroissement de la demande; car d'une manière générale, cette étape de la vie est la période d'expression par excellence de l'autonomie, voire de l'indépendance sur tous les plans.

¹ Malgré la réalisation du recensement général de la population en 2010, seuls les résultats globaux et quelques résultats prioritaires ont été publiés en décembre 2011. Ceux -ci portent entre autres sur les effectifs globaux par région, et préfecture, les effectifs par groupes d'âges, par milieu de résidence. Des données relatives aux cantons, villages et quartiers, aux secteurs d'activités, bref, les données détaillées ne sont pas encore accessibles au public.

Aussi, une partie non négligeable des nouveaux demandeurs de logements, de terrains à bâtir provient-elle des jeunes fonctionnaires du public comme du privé, ceux ayant fini leur apprentissage et qui veulent s'installer à leur propre compte, les jeunes recrues des forces armées et de sécurité etc.

Par ailleurs d'après des études réalisées par l'URD sur les migrations et publiées en 2002, comme l'indique le tableau suivant, il ressort que dans l'ensemble, parmi les migrants, ceux qui ont moins de 25 ans représentent 25,6 % et ceux qui ont entre 25 et 34 ans représentent 23,1 %, des proportions qui non seulement correspondent pratiquement aux caractéristiques de la population des pays du sud d'une façon générale, mais proches des résultats du recensement de la population de 2010 (tableau ci-dessus).

Tableau 2.5: Pourcentages des migrants selon le groupe d'âges et le sexe

Groupe d'âge	Sexe		Ensemble
	Masculin	Féminin	
Moins de 25ans	23,2	27,6	25,6
25-34 ans	20,5	25,2	23,1
35-44 ans	22,6	19,5	20,9
45- 59ans	18,7	15,2	16,8
60 ans et plus	15,0	12,5	13,6
Total	100	100	100
Effectif	2 315	2 845	5 160

Source : Enquête sur la famille, les migrations et l'urbanisation au Togo URD-DSG 2000.

Dans tous les cas, ils sont nombreux ces migrants des pays de l'Afrique occidentale qui se déplacent de l'intérieur des pays en direction des villes, et de préférence des capitales, ou passent les frontières alimentant ainsi les différents flux migratoires. Mais tout compte fait, les jeunes et les jeunes adultes restent majoritaires d'où la jeunesse de la population de ces capitales littorales. D'ores et déjà, la problématique de l'interaction entre ces mobilités internes mais aussi et surtout internationales et la ville s'impose. En d'autres termes, quel est le rôle ou l'impact de ces flux migratoires sur l'extension, la densification et la construction de la ville dans la région?

2.3-Historique de la naissance et de l'évolution de Lomé: du petit village côtier à la cité commerciale

2.3.1- Aux origines du petit village côtier

Il serait superflu voire inopportun de revenir ici en intégralité et surtout en détail avec les différentes versions, sur l'histoire de la naissance de Lomé notamment ses origines lointaines, tant la littérature à ce sujet est assez abondante (Kwakume, 1948; Agbétiafa, 1985; Gayibor, 1985; Marguerat, 1992, 1993a, 1993b) et les interprétations nombreuses. Néanmoins, il est important de rappeler tout de même, les conditions de son apparition sur l'échiquier sous-régional de cette partie de la côte du golfe de Guinée; car ces conditions qui vont déterminer sa "deuxième naissance" (Marguerat, 1998), constituent à notre avis, les bases de son émergence, et plus tard, un des éléments explicatifs de son développement passé et présent.

La plupart des travaux évoquant l'origine de Lomé, s'appuient sur la tradition orale et la légende qui attribuent la création du village côtier qui deviendra plus tard la capitale du Togo, à un groupe de la diaspora éwé issue de l'exode de Notsè. Nous reprenons à cet effet dans l'encadré 2.2, les récits du Révérend Père Henri Kwakume¹ cité par Yves Marguerat en 1998.

1 Premier prêtre autochtone donc Togolais, ordonné en 1928 et mort en 1960. Il est l'auteur de la transcription de la tradition la plus répandue sur l'origine de Lomé, qui a valeur officielle et qui sera d'ailleurs réinterprétée à plusieurs reprises et souvent plagiée d'après Marguerat.

Encadré 2. 2 : Histoire de la fondation de Lomé, actuelle capitale du Togo

Un chasseur nommé Dzitri dont les ascendants se trouvent dans le troisième groupement de l'Exode de Notsè [...] devient le fondateur de Lomé. Dzitri en effet, s'établit à un endroit qu'il dénommait "Alomé" d'après les arbres qui végétaient l'endroit où fut construite sa case, et dont les fruits sont dits "Alo" en langue éwé. "Alomé" signifiait donc "au milieu des alos". "Alomé" perdra plus tard son initiale "A". Le "Zongo actuel des Haoussa fut l'emplacement où s'établissent Dzitri et sa famille. En s'y établissant, le chasseur Dzitri escomptait être à l'abri des animaux féroces dont toute la région côtière était infestée en ce temps-là. Plus tard, il fonda un autre village pour son fils aîné Aglê à l'est d'Alomé, qu'il dénomma "Adelato" (quartier des chasseurs) devenu à la suite Bè, nom que porte ce village aujourd'hui.

Des Adja émigrés du Dahomey pour motif de guerres vinrent se réfugier chez Aglê à Adelato. Celui-ci obtint de son père la permission d'héberger les réfugiés. Ces derniers, craignant que leur nouvel habitat ne fût découvert à la longue par leurs ennemis les Dahoméens, firent une loi de ne jamais parler à haute voix, ni de tirer des coups de fusils, ni de s'amuser en dansant aux sons du tam-tam, raison pour laquelle Aglê surnommait son village Bè (cachette).

Dzitri devient ainsi le premier roi d'Alomé et de Bè. Les ennemis dahoméens, mis au courant du lieu de la cachette des Adja, se mirent à leur poursuite. Dzitri et Aglê, avertis du danger qui menaçait les Adja, réunirent leurs forces et allèrent à la rencontre des guerriers dahoméens, et leur infligèrent une défaite à Kpoga. Un jeune officier d'Alomé, fils unique de sa mère, trouva la mort lors de cette bataille, et sa mère, désolée de cette perte cruelle, s'avisa d'un expédient vengeur: elle empoisonna l'unique puits d'Alomé. La mortalité des habitants fut grande à la suite de cet empoisonnement, ce qui décida le plus grand nombre à quitter cet habitat, les uns se dirigeant vers Ekpui, Abobo, Kpogédé et Tsévié, les autres en retournant à Notsè. Quelques membres de la famille de Dzitri se retirèrent à Agotimé, où ils fondèrent un village qu'ils dénommèrent Alomé en souvenir de leur premier village abandonné.

Un descendant de Dzitri, nommé Gbagba, n'avait pas pris la fuite avec les autres. Gbagba, cependant quitta Alomé pour se réfugier chez Aglê à Bè ou Adelatô, en succédant à Aglê après la mort de celui-ci. Ne voulant pas abandonner les tombeaux de leurs pères, à Alomé, les descendants de Gbagba se décidèrent à quitter Bè pour revenir s'installer dans leur premier village Alomé. De leur retour, ils choisirent un autre emplacement du côté nord d'Alomé. Ils construisirent des cases à un endroit où poussait un arbre jumeau, aux abords de la lagune, et dénommèrent ce nouvel habitat Amuti- évé (Arbre –jumeau).

Kwakume H. 1948: Précis d'histoire du peuple éwé, Lomé, IEP pp. 30- 33.

Même si ce récit suscite d'après Marguerat (op. cit.), certaines interrogations, il a le mérite de montrer qu'à l'origine du peuplement de cette portion de la côte qui deviendra Lomé, on retrouve deux groupes ethniques: les Ewé et les Adja qui ont occupé un espace qui correspond aujourd'hui à une zone allant de l'ancien Zongo¹ à Bè en passant par Amoutivé. Cette pluralité d'acteurs responsables de la naissance de Lomé sera encore plus remarquée quand il s'agira de transformer le littoral de ce village de pêcheurs et de chasseurs qu'est Alomé, en un centre d'activités commerciales, que Marguerat a appelé la "seconde naissance de Lomé". Celle-ci constitue en fait, la première étape de l'émergence d'Alomé en tant que principal centre parmi les autres villages côtiers, et explique sûrement son évolution politique et économique ultérieure.

2.3.2- De la cité commerciale et capitale coloniale à la ville macrocéphale post coloniale

Arrivées donc dans la région après l'exode de Notsè de la fin du XVI^e siècle au début du XVII^e, les populations d'Alomé, autochtones et réfugiés confondus, ont apparemment presque vécu sans grand contact avec l'océan se contentant de la forêt, de la lagune et de leurs ressources laissant ainsi la côte et la plage en "friche". Mais dans la deuxième moitié du XIX^e siècle, les données allaient changer et progressivement le littoral devient l'objet d'un regain d'intérêt et d'enjeu de la part de différents acteurs. C'est de ce regain que naîtra "Bey Beach" ou la plage de Bè qui n'est autre que Lomé² qui, d'après Marguerat (op. cit.), apparaît pour la première fois dans des rapports des autorités de la Gold Coast en 1881.

En effet, contrairement à l'arrière-pays fondé et peuplé par des cultivateurs, des chasseurs et des pêcheurs, le peuplement et l'occupation du littoral furent l'œuvre des commerçants d'horizons divers :

- Haoussa venus du nord à travers les axes sous-régionaux de négoce reliant Lomé au Sahel par Atakpame, Sokodé, Salaga, Kété-Krachi....
- Mina, Guins, Afro-brésiliens Sierra-léonais venus de l'est, notamment de Petit Popo, de Porto-Seguro, et surtout
- des Ewés notamment des Anlo venus de la zone d'influence anglaise voisine: Kéta, Dénu, Adafianu.

1 Quartier démolé et déguerpé en 1977, occupé aujourd'hui en partie par les immeubles de la Banque Togolaise pour le Commerce et l'Industrie (BTIC), du fonds de la CEDEAO et celui de la Banque Ouest Africaine pour le Développement (BOAD).

2 Sur ce sujet lié à la naissance de Lomé, voir Marguerat Y. (1992).

Ces derniers peuvent être considérés comme les principaux acteurs de la "deuxième naissance" de Lomé car, sous la pression et le harcèlement fiscal des autorités de la colonie anglaise, ils ont été amenés à opérer un glissement oriental plus précisément à Bey Beach pour s'y installer et faire librement leurs activités ce qui entraîna la venue des autres. Il naquit alors plus tard, un pôle commercial florissant : Lomé qui, déjà au début des années 1880, abritait des maisons de commerce et factoreries européens comme: Swanzy de Liverpool, Wölber-&- Brohm...

Ainsi donc, la plage du village côtier d'Alomé, et partant le village côtier lui-même, devient une importante cité commerciale; sa situation géographique et sa fonction de tête de pont de l'axe de négoce en direction de l'hinterland¹ et surtout ces activités commerciales qui y ont pris une ampleur, ont attiré l'attention des autorités allemandes qui n'ont pas hésité à l'ériger comme capitale de leur nouvelle colonie en remplacement de Zébé (Aneho) (Sebald, 1998). Le transfert permit d'après cet auteur de doubler dans la ville, le nombre des Allemands de 19 à 42, et de porter la population des Africains de 2 000 à 2 300.

Il ressort de ceci que l'avènement de Lomé sur la scène régionale et plus tard internationale vers la fin du XIX^e siècle, est lié à ce qu'il est convenu d'appeler en termes modernes d'après Marguerat (op. cit.), "le paradis fiscal" qu'elle constituait à cette époque.

Mais il est important de rappeler que son essor économique qui a suivi après, et qui a assurément dû déterminer sa dynamique urbaine actuelle dans son ensemble, est justement lié à cette histoire coloniale.

En effet, si la décision prise par les autorités coloniales de faire de Lomé la capitale de la colonie allemande d'Afrique de l'ouest aux dépens de Zébé, a été essentielle et même fondamentale dans la consolidation de son émergence en tant que principal pôle commercial et de commandement, la mise en place des premières infrastructures va la propulser davantage au-devant de la scène économique sous-régionale voire internationale; cette politique d'équipement va déterminer son décollage et sa prospérité et sceller ainsi pour toujours son destin.

Ce qui est sûr, c'est que depuis lors, Lomé est devenue le principal centre administratif, économique, financier intellectuel et culturel du pays, fonctions qu'elle ne cesse de concentrer renforçant ainsi les caractéristiques d'une ville macrocéphale. Elle concentre ainsi 60 % des activités commerciales, 95 % des activités industrielles, 60 % du PIB national, 53 % des salariés de

1 La première voie de pénétration vers l'intérieur, notamment le nord, est la voie Lomé-Kpalime-Kété-Kratchi passant par Assahoun connue sous le nom de *Salaga road* et rebaptisée route de Misahöhe après la création du premier poste administratif à l'intérieur du pays par Von Puttkamer en mai 1890.

la fonction publique, 74 % des pharmacies, 21 % des élèves du primaire et du secondaire, 27 % des lits d'hôpitaux et 60 % des médecins (Marguerat 1998; Nyassogbo 1998 ; Citafric 2006).

Ces concentrations de fonctions et d'activités à Lomé et la croissance de la ville en général, qui résultent de facteurs politiques mais aussi et surtout économiques, ont indubitablement des incidences sur son peuplement et son extension et sûrement sur sa recomposition spatiale en cours; puis que, « *centre directionnel des multiples activités qui régissent la vie quotidienne des Togolais, elle est devenue un carrefour dans la sous-région ouest africaine, le point de mire de la population de tout le pays, des commerçants , des hommes d'affaires...* » (Dégboé, 1998). Elle attire ainsi de près ou de loin, une population de plus en plus nombreuse et diversifiée, principale actrice de sa construction.

Au final, la macrocéphalie sur tous ses plans qui tire ses origines en partie de l'histoire économique et politique de la ville, peut être perçue comme un facteur prépondérant de sa dynamique d'autant plus que ce phénomène, malgré tout, crée à la fois des opportunités et des besoins en tous genres qui déclenchent à leur tour, les processus migratoires. Mais aujourd'hui, comment et où se réalise précisément cette croissance ?

CONCLUSION PARTIELLE

Au terme de notre développement dans ce chapitre, il y a lieu de retenir qu'aux origines de la naissance de la ville de Lomé, se trouve un faisceau de facteurs dont ceux liés à son histoire économique et politique.

Ainsi, à la suite de la fondation d'après la tradition orale du village d'Alomé devenue Lomé par Dzitri, cette dernière, et contrairement aux autres grandes villes d'Afrique particulièrement celles de la côte, va se révéler beaucoup plus, et avant tout, l'œuvre non du colonisateur, mais d'acteurs économiques notamment des commerçants dans la deuxième moitié du XIX^e siècle. Ceux-ci, jouant d'une part, sur les opportunités et les différentiels qu'offrent les frontières spécialement celles entre les zones d'influence anglaise à l'ouest et française à l'est, et d'autre part, sur leur caractère non définitif et mouvant à cette époque, ont donné une réelle assise et un début de notoriété économique plus ou moins importante à Lomé en s'y installant.

Les facteurs politico-historiques marqués essentiellement par sa promotion en tant que capitale de la colonie allemande qu'est le Togo, la propulsèrent sur la scène sous-régionale et par voie de conséquence, l'intégrèrent dans les grands courants d'échanges internationaux. Ainsi, devenue ville macrocéphale au lendemain des indépendances, elle n'a pas cessé de se développer et de s'étendre grâce entre autres facteurs, à des conditions géographiques plus ou moins favorables.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Amorce de l'ensemble du travail, la première partie aura permis dans un premier temps, d'indiquer et de préciser la démarche méthodologique qui l'a guidé. Elle s'est donc attachée à dégager et à poser la problématique générale qui sous-tend la thèse, et à l'exposer.

Ainsi l'urbanisation galopante apparaît comme l'une des caractéristiques des pays du Sud; aussi les villes de cet espace géographique en général, et particulièrement celles de l'Afrique sud-saharienne sont-elles devenues des laboratoires privilégiés d'observation et d'analyse des mutations socio-spatiales à l'œuvre, notamment le processus d'étalement et ses impacts.

Cette partie introductive a permis également de marquer le positionnement de la thématique centrale de la thèse dans le débat scientifique du point de vue théorique avec non seulement le rappel des grandes théories classiques, mais aussi un exercice de clarification des concepts-clés qui sont liés à cette thématique, et dont beaucoup sont apparus avec les nouvelles formes prises par le phénomène d'urbanisation, ainsi qu'avec tous les efforts et les énergies mobilisées et déployés dans le cadre de la production des savoirs pour les analyser et y apporter des solutions.

Par ailleurs, dans le cas concret de ce travail, pour l'analyse et la compréhension de l'étalement spatial de Lomé et de ses répercussions sur sa recomposition et son fonctionnement, des outils et des méthodes basés sur la démarche quantitative et qualitative ont été mobilisés et utilisés.

Enfin, la première partie a servi également de cadre pour replacer et situer le terrain d'étude d'une part, dans son cadre physique caractérisé par un relief de bas plateau et de basse plaine inondable par endroits, et humain d'autre part, avec une population cosmopolite à croissance relativement rapide. Un court voyage à travers le temps long de l'histoire révèle aussi que le passé politico-économique de la ville semble expliquer en grande partie ses mutations présentes et certaines de leurs caractéristiques. Mais comment se déroulent concrètement les extensions de la ville ? Quel en sont les principaux acteurs, les mécanismes, les logiques et les principales phases ? Quels peuvent en être les impacts sur la constitution de l'espace et la structure d'ensemble de la ville?

DEUXIEME PARTIE :
Évolution spatiale de Lomé et émergence de territoires
urbains périphériques

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE

«Là où ne se trouvait auparavant que le misérable petit village de Bey Beach, le goût et le zèle allemands ont fait surgir comme par enchantement, et avec peu de moyens, une ville allemande digne d'un peuple civilisé et qui lui fait honneur».

O. F. Metzger, *Unsere alte Kolonie Togo*

Ces propos de cet auteur allemand relatifs à la ville coloniale qu'était Bey Beach devenue Lomé au XIX^e siècle, empreints sûrement de quelque considération colonialiste, témoignent tout de même de l'essor relativement rapide et fulgurant de cette ville côtière fondée presque *ex nihilo* dans le sillage du développement des échanges commerciaux entre le golfe de Guinée et l'Europe. Si déjà à cette époque il parle de "surgissement" ou mieux d'émergence subite et assez extraordinaire d'une ville construite et façonnée par le génie allemand, il faut dire que la croissance a été plus importante aux lendemains des indépendances, et s'est poursuivie de façon particulièrement soutenue à partir du milieu des années 1980 et début 1990 et bien au-delà. Comment expliquer cette croissance quasi spectaculaire de la ville? Quels sont les mécanismes qui commandent cette croissance, les causes, les principaux acteurs, leurs logiques? Quelles en sont les conséquences? Ce sont autant de questions que va aborder cette deuxième partie à travers trois chapitres.

En arrière-plan de ce travail, il est évident que c'est toute la problématique de la croissance des grandes villes du Sud ainsi que celle du gouvernement et la gestion des territoires urbains nés de l'extraordinaire croissance spatiale qui sont posées. Ainsi, le chapitre 3 décrit et analyse le processus d'extension de la ville, dégage les principales phases qui l'ont maquées ainsi que les principaux axes de croissance et les logiques qui président à leur réalisation. La structure d'ensemble de l'agglomération avec notamment l'identification des principaux territoires urbains, leurs caractéristiques, sera mise en relief. Ce chapitre a été également l'occasion de traiter de la problématique des frontières et des territoires dans un contexte de mondialisation et des frontières intra-urbaines et plus spécifiquement. Le chapitre 4 quant à lui, analyse à partir de deux exemples précis, Agoènyivé et Baguida –Avepozo, les causes des extensions extra-muros, et essaie de faire

une typologie des différentes périphéries. Enfin, quel est l'impact de la disponibilité foncière sur les processus d'appropriation et de territorialisation et leurs conséquences sur la constitution des territoires urbains? Telle est la principale question à laquelle s'est attaché de répondre le chapitre 5. Ainsi, les pratiques foncières et leurs conséquences aussi bien sur la constitution de l'espace, sur les conditions de vie des populations autochtones que sur celles des nouveaux arrivants y sont examinés.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Chapitre 3:
Mécanisme d'extension, structure de Lomé et
la problématique des frontières urbaines

INTRODUCTION	87
3.1.-DE LA VILLE A L'AGGLOMERATION	88
3.1.1- L'extension de Lomé, un processus rapide.....	88
3.1.2-Les grandes phases et les principaux axes de l'évolution spatiale de Lomé	90
3.2.- DE L'ETALEMENT AUX FRONTIERES INTRA-URBAINES.....	95
3.2 1-Lomé entre "limites de fait" et limites de jure	95
3.2.1.1- La problématique de la délimitation de l'espace urbain des villes modernes.....	95
3.2.1.2- Cerner les limites de Lomé	96
3.2.2- Notions de frontière et de territoire: quelle pertinence à l'ère de la mondialisation?	98
3.2.2.1- Des frontières politico-administratives toujours vivaces mais de moins en moins vives, ...	99
3.2.2.2- ...aux nouvelles frontières émergentes	103
3.3- ORGANISATION ET STRUCTURE URBAINE DE LOME	107
3.3.1-Les grands ensembles spatiaux de Lomé: prémices de territoires urbains en formation?	107
3.3.1.1- Le périmètre communal	108
3.3.1.2- Les quartiers "extra-muros"	111
CONCLUSION.....	113

INTRODUCTION

L'étalement urbain est incontestablement l'une des principales caractéristiques des villes du Sud. Autant que les changements et les mutations qu'il entraîne, ce phénomène contemporain sociétal, a fait et continue de faire l'objet d'une abondante littérature destinée à l'analyser pour mieux le comprendre et en dégager les conséquences (Warner 1972; Kustler, 1993; Zaninetti, Maret, 2008; Dumont, Hellier, 2010).

Le présent chapitre de notre travail se place dans cette optique d'une meilleure compréhension de la dynamique des grandes villes à travers la capitale togolaise, notamment son expression spatiale d'une part, et d'autre part, l'identification des conséquences sur sa structure avec les recompositions spatiales et territoriales. En effet, née à la fin du XIX^e siècle, la ville de Lomé ne cesse de renforcer ses fonctions et de concentrer de plus en plus de pouvoirs ce qui n'est pas sans effet sur sa dynamique démographique et spatiale qui se sont beaucoup amplifiées depuis la fin des années 1980 et début 1990, malgré un contexte socio-politique *a priori* peu favorable et donc fondamentalement répulsif (Spire, 2011).

Comment est –on donc passé en l'espace de trois décennies, d'une ville de taille moyenne à une véritable région urbaine en cours d'élaboration? Quels sont les mécanismes et les grandes étapes de la croissance? L'étalement urbain posant presque partout très souvent le problème de la fragmentation urbaine ou métropolitaine (Gorrha-Gobin op.cit), quels sont les principaux territoires urbains nés de l'extension de la ville? Ce sont là les principales questions abordées par le chapitre 3

3.1.-De la ville à l'agglomération

3.1.1- L'extension de Lomé, un processus rapide

La croissance démographique et la concentration de plus en plus importante de la population dans l'agglomération de Lomé ont entraîné l'extension spatiale de son site.

Lente au début, cette extension liée en grande partie à la croissance de la population urbaine, va s'accélérer au fil des années. Ainsi, comme le montre le tableau 3.1 ci-dessous, la surface urbanisée (tâche urbaine) sera multipliée par 23 en 45 ans, passant de 55 ha en 1914 à 1 276 ha en 1959, soit près de 28 ha /an.

Tableau 3. 1 : Evolution de l'espace urbain de Lomé

Année	Superficie en ha	Année	Superficie en ha
1914	55	1967	1 876
1945	380	1979	3 955
1952	845	1985	6 907
1959	1 275	1995	11 513

Source : PDU/STCC Rapport d'études 1997.

L'extension de l'espace de Lomé va s'intensifier aux lendemains des indépendances à raison de 173 ha en moyenne par an entre 1967 et 1979, période qui marque la première étape du début d'accélération de l'expansion spatiale.

De même, les fortes densités enregistrées entre 1960 et 1970 quoique modérées par rapport à d'autres villes ouest africaines comme Abidjan, Lagos ou Accra, illustrent et attestent cette évolution fulgurante de la croissance spatiale. En, effet, comme le montrent les données du tableau 3.2, ces densités sont passés de 85 hbts /ha, en 1960 à 93 hbts / ha en 1970.

Tableau 3. 2: Evolution de la densité de la population à Lomé

Année	Habitant / ha
1950	60
1960	85
1970	93
1980	58
1990	81
2010	101

Source : Extrait Marguerat, 1989 ; Guézéré 2008 ; Recensement, 2010.

En attendant des analyses plus approfondies des données des résultats détaillés du dernier recensement général de la population, on peut affirmer sans risque de se tromper, que les migrations résidentielles ont renforcé davantage l'accroissement de l'espace urbain et pour Dziwonou cité par Guézéré (2008), la superficie a atteint 20 000 ha en 2000 avec une forte croissance entre 1990 et 2000 puisqu'on est passé de 8 000 à 20 000 ha. D'ailleurs, il faut dire qu'on a noté un début d'accélération de cette extension spatiale déjà entre le milieu des années 1960 et la fin des années 1970. Ainsi, entre 1970 et 1981, la surface urbanisée a été multipliée par 3 alors que la population a simplement doublé; en moins de 10 ans donc, c'est-à-dire de 1979 à 1985, la surface urbanisée a presque doublé passant de 3 995 ha à 6 907 ha, soit une vitesse de croissance de 490 ha/an (Marguerat, 1989; Dégboé, 1998; PDU/STCC, 1997; Biakouye, 2007).

En 2008, la Direction Générale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale prévoyait pour Lomé, une surface urbanisée de 35 000 ha en 2010, contre 11 513 ha en 1995 soit 23 487 ha en 15 ans. Il ressort de ces données qu'au cours de cette période, la vitesse de croissance est de l'ordre de 1 565,8 ha/an contre 460,6 ha/an entre 1985 et 1995; cette vitesse a plus que même triplé cette dernière décennie, ce qui dénote d'une extension accélérée et vigoureuse. Du coup, les limites communales officielles sont largement dépassées. Il s'en est suivi un déploiement de plus en plus intensif et important des populations voire de certains services à la périphérie ou à sa lisière (Biakouye, op. cit.).

Les principales localités environnantes sont donc depuis longtemps rattrapées et phagocytées par la ville dans son évolution. Comment s'est donc réalisée cette croissance spatiale et quelles en sont les principales étapes?

3.1.2-Les grandes phases et les principaux axes de l'évolution spatiale de Lomé

La croissance spatiale de Lomé s'est faite jusqu'à présent dans l'ensemble par étapes et les fronts d'urbanisation ont évolué suivant des axes bien précis.

L'observation du paysage et surtout l'analyse des documents révèlent plusieurs périodes; néanmoins, un examen détaillé et en profondeur de ces documents dégage des séquences sur lesquelles nous n'allons pas nous attarder. Toutefois, afin de suivre l'évolution de la ville dans le long temps de l'histoire et de comprendre la situation actuelle, nous nous intéresserons aux plus importantes surtout la présente durant laquelle s'opèrent les nouvelles extensions, notamment celles qui se font dans les périphéries.

En effet, de sa promotion en tant que capitale du Togo allemand à la première décennie du XXI^e siècle, on peut distinguer dans la croissance de Lomé, les périodes suivantes:

- 1897 à 1920

Elle coïncide avec le transfert de la capitale du Togo allemand de Zébé à Lomé et est marquée par le développement de la ville à partir du noyau originel, siège des activités commerciales en direction du nord. En fait, c'est l'étape de la ville duale, prototype des villes coloniales avec la partie blanche: le quartier administratif et le quartier résidentiel blanc "Yovokome" et la partie noire ou ville africaine avec les quartiers Adawlato, Aguiarkome, Agbadahonou, Kokétime.

Aujourd'hui, si le quartier administratif est resté presque tel avec les édifices coloniaux, les quartiers africains connaissent une profonde transformation à la fois architecturale et fonctionnelle, surtout Adawlato, Aguiarkome, Kokétime suite au développement des activités dans, et de plus en plus autour du grand marché central qu'abrite cette partie de la ville.

- 1920 à 1945

C'est la période marquée par l'extension de la ville jusqu'à la rue en demi-cercle élaborée dès 1905 et qui deviendra plus tard le boulevard circulaire, et dans lequel elle s'est inscrite. Mais

cette période est marquée surtout par le franchissement de cette frontière intra-urbaine avec la création du quartier Hanoukopé par l'administration française.

- 1945 à 1960

L'évolution de Lomé connut une étape décisive au lendemain de la seconde guerre mondiale et à la veille des indépendances. En effet, c'est au cours de cette période que le plateau de Tokoin subit les premiers assauts nés de la poussée urbaine naissante. Cette invasion va s'intensifier au début des années 1960 dans la fièvre des indépendances et surtout dans la décennie suivante.

- 1960 à 1980

Elle constitue l'une des plus importantes périodes dans le processus de peuplement et d'extension de la ville de Lomé. Elle coïncide avec la mise en place des ouvrages et infrastructures de souveraineté d'où l'amplification de l'exode rural un des moteurs de la dynamique urbaine. Elle marque également d'une part, comme le dit Le Bris (1998), l'ère du débordement par la ville de la série d'équipements installés aux abords périphériques sur le rebord du plateau de Tokoin dont l'hôpital, le camp RIT ...et d'autre part, l'occupation à l'est, des derniers secteurs du cordon littoral avant la zone portuaire, ainsi que le début de l'intensification du déferlement urbain sur le plateau. Ainsi, alors qu'à l'est sur le cordon, Ablogame, Gbényédji, Akodessewa, Souza Netime entre autres, sont les quartiers qui naquirent, au nord-ouest à l'ouest et au nord par contre, il eut des quartiers tels qu'Aflao Gakli, Batome, Soviépié, Totsi...

- 1980 à la première décennie des années 2000

Les années 1970 et 1980 marquent le début du déferlement urbain sur le plateau de Tokoin. Depuis lors, et surtout à partir des années 1980, le processus s'est poursuivi et s'est même amplifié et accéléré au fil des ans. Il se traduit par l'apparition de nombreux quartiers et un dynamisme particulièrement saisissant des principaux fronts d'urbanisation qui ne cessent de s'étendre si bien qu'ils sont tous à plus d'une dizaine de kilomètres du centre-ville pour les moins éloignés.

Par ailleurs, un des faits caractéristiques de cette période, est l'achèvement de l'occupation et de la densification presque effective et totale du plateau de Tokoin avec la poursuite de la densification des quartiers de la partie nord de ce plateau tels que Totsi, Gblenkome, Soviépié, Agbalépédogan... tandis qu'au nord-est, on a Hédzranawoé, Bè-Kpota, Anfame, Adakpame... ; jusqu'au début des années 2000 et au-delà, c'est le plateau d'Agouève (Agoènyivé) au nord et au

nord-ouest, et les localités de Baguida-Avépozo à l'est sur le cordon littoral qui constituent les principaux fronts pionniers et les nouvelles zones d'extension de la ville.

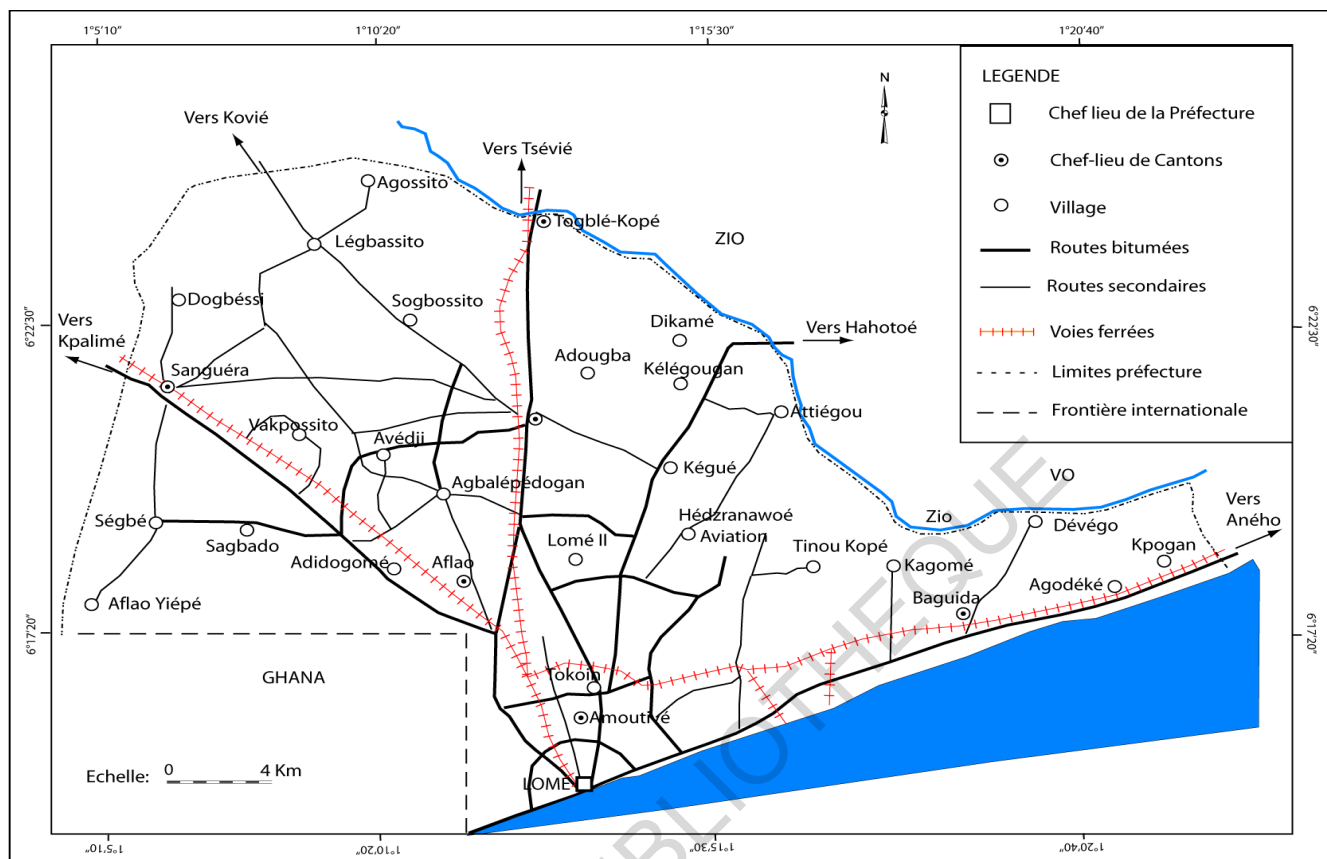
Enfin, cette période apparaît comme celle qui illustre le plus et à suffisance, le phénomène de " *la course au chez*" qui, visiblement s'intensifie, mais aussi qui est en passe de se transformer chez certains, notamment les plus nantis, en ce que nous pouvons appeler une *frénésie du sable, de la pierre et du béton*; car, malgré la crise socio-politique qui a secoué le pays au cours de ces dernières décennies, vu les réalisations immobilières et compte tenu de la dynamique spatiale en cours, tout porte à croire que les Togolais particulièrement les Loméens, n'ont jamais autant investi dans l'immobilier et le foncier¹.

Il est à noter que cette croissance spatiale s'est réalisée suivant trois principaux axes, comme l'on peut s'en rendre compte sur la figure 3.1, lesquels axes qui ne sont autres que les principales voies de communication en direction de l'intérieur du pays, notamment les principales villes secondaires et leurs arrière-pays, prouvant ainsi le rôle et les effets structurants des axes de communication dans le processus d'étalement des villes.

Comme le disait Pinchemel (2002) cité par Guézéré (2008), « *les voies sont les instruments privilégiés de création de l'espace humain. La voie quadrille, rend accessible; elle pénètre et désenclave les territoires* ». C'est ainsi que déjà à son origine, l'évolution spatiale de Lomé a été orientée par les premières voies de pénétration de l'intérieur à savoir la route de Kpalime ouverte en 1905 et celle d'Amoutivé. Depuis lors et jusqu'à présent, la croissance se fait essentiellement dans trois directions correspondant aux principales routes nationales : il s'agit de la voie Lomé –Aného à l'est, de la voie Lomé –Kpalime à l'ouest, et de la voie Lomé-Cinkassé au nord. Toutefois, à ces trois, il faut ajouter une quatrième direction déterminée par la voie Lomé-Hahotoe-Vogan au nord-est. L'occupation de l'espace se réalise de ce fait, le long de ces voies principales et à partir d'elles, des voies secondaires transversales (Biakouye, op.cit.).

1 Nous reviendrons sur cet aspect dans les paragraphes suivants de même que dans le chapitre 5

Figure 3. 1 : routes et axes de croissance spatiale de Lomé



Source: Biakouye, travaux de terrain, 2009- 2010

De ces différentes périodes qui ont marqué l'évolution de la ville de Lomé, on peut finalement en déduire d'une façon générale, - surtout en se basant sur le site aussi bien originel que sur le site d'évolution de même que sur l'ensemble du processus- que cette croissance spatiale s'est réalisée en trois principales phases à partir du bord de mer (figure 3.2). Il s'agit de:

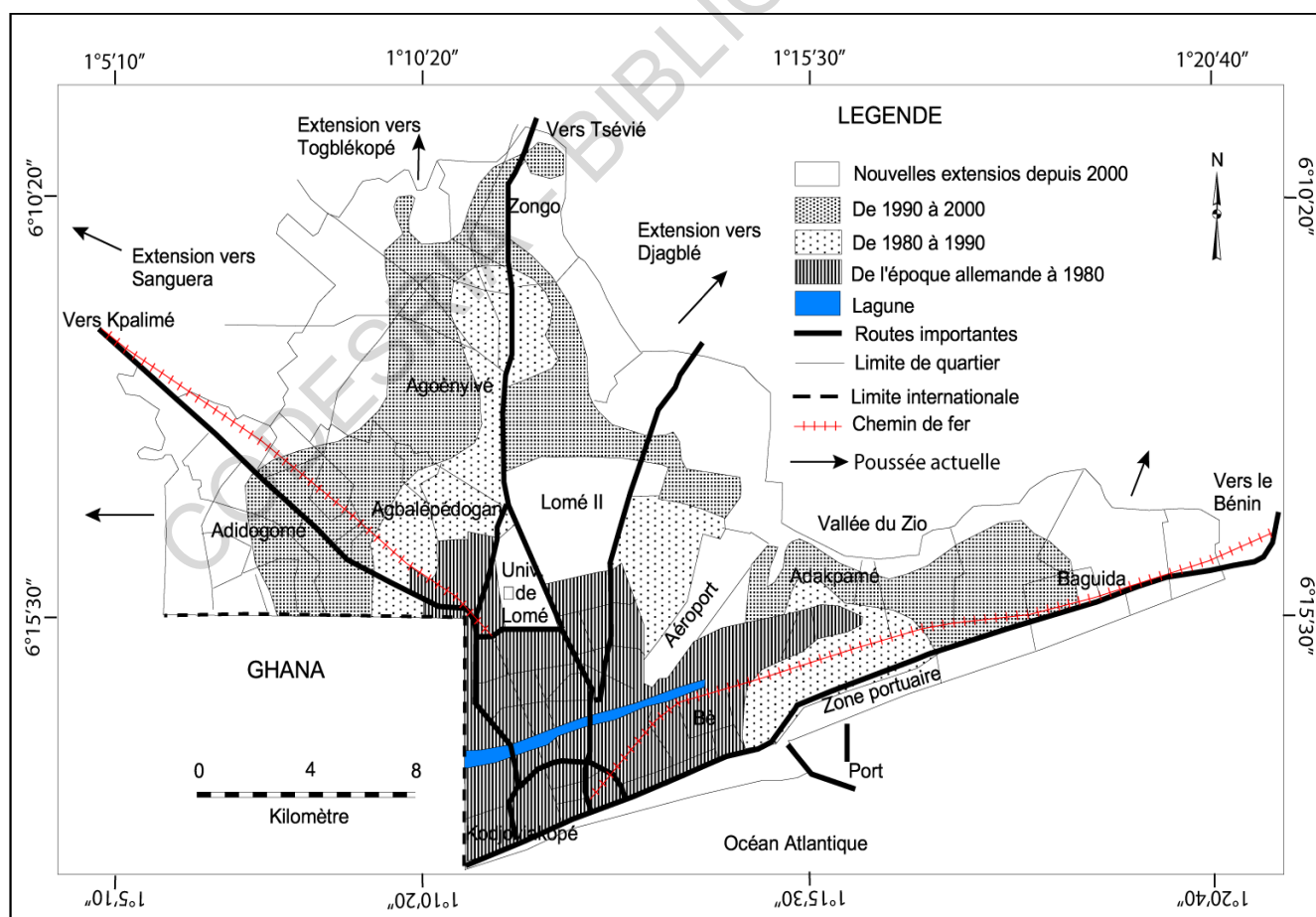
- ❖ l'occupation du littoral surtout occidental,
- ❖ les premières incursions sur le plateau de Tokoin et l'achèvement de sa densification, et enfin,
- ❖ le déferlement urbain sur le plateau d'Agoènyivé et les principales localités périphériques.

La première étape est caractérisée par la naissance et l'évolution de la ville en grande partie sur le codon littoral sablonneux et marécageux, une évolution qui s'est réalisée à partir du noyau originel jusqu'aux premiers arpents des abords méridionaux du plateau de Tokoin. Cette première phase du processus d'urbanisation s'est étalée sur environ six décennies, c'est-à-dire de 1897 au début des années 1960.

La deuxième étape s'est réalisée en deux décennies, de la deuxième moitié des années 1960 au début de la deuxième moitié des années 1980 et est caractérisée essentiellement par l'occupation et la densification du plateau de Tokoin de même que le franchissement de l'obstacle artificiel que constituaient la zone portuaire et ses emprises. Le fait majeur de cette deuxième étape est l'achèvement de l'occupation du plateau de Tokoin et les premières incursions sur les unités géographiques septentrionales suivantes dont le plateau d'Agoényivé.

La troisième et dernière étape qui a débuté dans la deuxième moitié des années 1980, et qui est en cours, est caractérisée par le déferlement urbain sur le plateau d'Agoényivé au nord, et celui de Zanguera-Noèpe au nord-ouest, mais aussi sur le littoral, côté est au-delà de la zone industrielle et portuaire. En réalité, cette étape est l'illustration plus que parfaite d'une urbanisation particulièrement rapide et poussée autour de plusieurs noyaux villageois plus ou moins éloignés de Lomé, et qui sont demeurés pendant longtemps ses banlieues.

Figure 3. 2: étapes de la croissance spatiale de Lomé



Source : Biakouye, travaux de terrain 2009-2010.

En définitive, l'évolution spatiale continue de Lomé et la densification progressive de l'espace autour de ces principales localités jadis péri-urbaines que sont Agoènyivé au nord, Adidogome au nord-ouest, et Baguida – Avépozo à l'est, a abouti à la constitution d'un vaste espace urbanisé qui ne cesse de se peupler et de s'étendre comme l'indique la carte 3.2. Ainsi avec ces extensions, on est pratiquement sur le point de passer d'une ville de taille moyenne à une agglomération urbaine, voire une région urbaine en cours d'élaboration car le phénomène, aux conséquences nombreuses et variées, déclenche et accélère celui de la périurbanisation au-delà des localités précitées puisque ces dernières sont presque intégrées au périmètre urbain de la capitale dont elles constituent aujourd'hui les principales banlieues.

Mais qu'entendons-nous ici par agglomération urbaine? Quelles en sont les limites? Répondre à ces questions c'est poser le problème de la structure de la ville c'est-à-dire l'organisation de ses quartiers, ce qui amène nécessairement à identifier des discontinuités, pour en spécifier des territoires. Toutefois, la clarification de ces différents concepts s'impose tant les acceptions et les usages sont variés.

3.2.- De l'étalement aux frontières intra-urbaines

3.2 1-Lomé entre "limites de fait" et limites de jure

3.2.1.1- La problématique de la délimitation de l'espace urbain des villes modernes

La limite en général circonscrit tout en mettant en contact deux ou plusieurs ensembles spatiaux. Elle permet de distinguer des éléments constitutifs d'un espace et de mettre en exergue des différences qui peuvent exister ou non entre eux. Si à l'échelle des Etats elle renvoie à l'interface ou frontière¹ qu'elle détermine entre des pays, à l'échelle locale de la ville elle porte sur ses extériorités par rapport à la campagne ou au périurbain, mais aussi sur ses agencements internes qui déterminent son organisation.

Ainsi, parler de l'organisation et de la structure de Lomé revient d'abord à la circonscrire dans un espace bien défini, donc à préciser son périmètre. Cependant il est généralement prouvé que délimiter un espace urbain même d'une métropole moyenne n'est pas un exercice aisé. Dans les pays du Sud, cet exercice est encore plus ardu d'autant plus que la croissance horizontale des villes y est forte et rapide, et les contours des fronts sont particulièrement très mouvants et imprécis; de

¹ Nous reviendrons sur ce concept notamment sur sa définition et sa pertinence dans un contexte de globalisation.

même, le développement de l'habitat spontané est important et la part des quartiers informels y est considérable rendant ainsi difficile tout effort tendant à cerner avec précision les limites des villes. Ce qui fait dire à Pierre Laborde (2001) que « (...) *Tracer la limite extrême de la périurbanisation demande beaucoup d'habileté, car il faut pouvoir déterminer là où s'arrête l'espace périurbain et où commence le domaine rural* ».

Certes il existe des critères permettant de préciser le contenu de l'agglomération urbaine et d'en définir les limites. Mais, tout comme la définition du concept de ville, les critères varient d'un pays à un autre et d'une époque à l'autre. Néanmoins, on peut citer entre autres, la continuité de l'espace bâti, la densité de la population et l'importance de l'accroissement démographique, la nature des occupations, les migrations quotidiennes, ce dernier critère étant adopté par Hall and Hay en 1971 (Beaujeu-Garnier, 1995).

Pour les organismes de l'ONU cités par Beaujeu-Garnier (op. cit.), « *l'agglomération urbaine comprend par définition, la proche banlieue, c'est-à-dire la zone fortement peuplée qui est extérieure mais contiguë aux limites de la ville* ». Mais de quelles limites s'agit-il? Une ville garde-t-elle toujours ses limites originelles? Puisque par essence la ville est un organisme dynamique, ses limites ne sont-elles pas, elles aussi, de ce fait, appelées à évoluer dans le temps et dans l'espace et suivre ainsi son évolution?

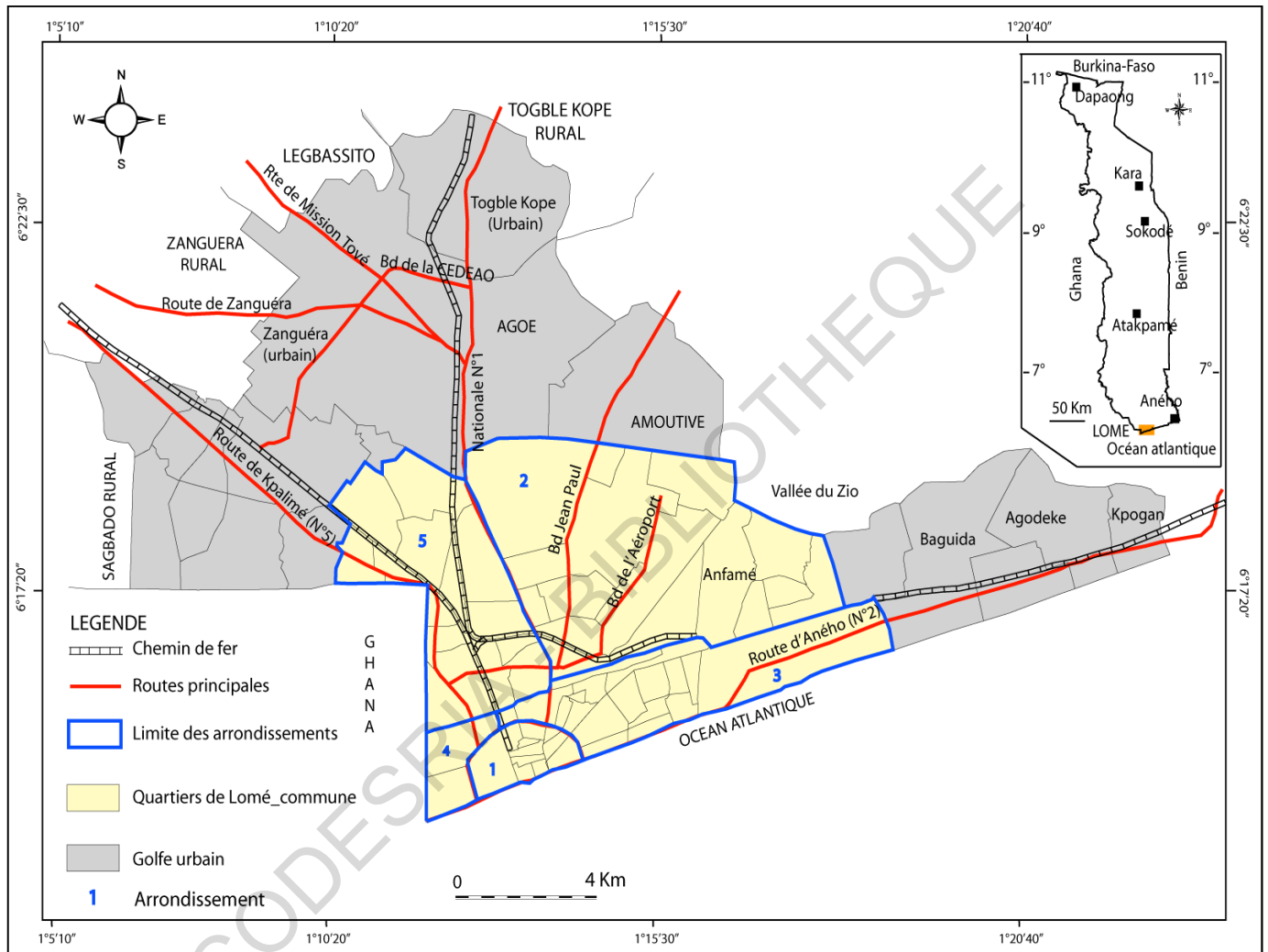
3.2.1.2- Cerner les limites de Lomé

S'agissant de Lomé, le décret N°71-63 du 1^{er} avril 1971 avait fixé les dernières limites de la commune. Cette dernière est inscrite à l'intérieur d'une ligne brisée jalonnée au nord et à l'est par des bornes allant de B1 à B7 et les PK (point kilométrique) 13,4 et 12,8. Au sud, la frontière est délimitée par le rivage situé entre le village de Gbétsoygbé, la borne 7 et le poste frontalier d'Aflao (frontière du Ghana). Légalement et administrativement donc, Lomé s'étend sur une superficie de neuf mille hectares et dont les limites correspondent aux frontières de la commune (Dégboé, 1998).

Quarante ans après, comme nous l'avions démontré plus haut, la ville a vu son espace considérablement s'agrandir et plusieurs quartiers ont été créés; le mouvement se poursuit et s'intensifie. Ainsi, aux soixante-cinq quartiers de l'espace communal sont venus s'ajouter plusieurs autres portant le nombre à plus d'une centaine. Mais que dire alors de ces nouveaux quartiers, ces vastes espaces urbanisés et en cours d'urbanisation hors des limites administratives définies quatre décennies plus tôt? Les populations qu'ils abritent font-elles partie intégrante de la ville ou en sont-elles exclues? En tout cas, comme l'on peut le constater sur la carte de la figure 3.3 ci-dessous, et si

on s'en tient à la définition de l'agglomération qu'adoptent les organismes de l'ONU évoquée plus haut, on peut affirmer que ces nouvelles extensions font partie intégrante de l'agglomération de Lomé même si l'ensemble de ces espaces n'est pas densément peuplé.

Figure 3.3 : L'agglomération de Lomé et ses principales périphéries



Source : Biakouye, travaux de terrain 2009-2010.

En clair, les limites administratives ici aussi comme ailleurs, surtout dans les villes du Sud qui connaissent une rapide croissance spatiale, se révèlent à la fois obsolètes et inadaptées à la réalité et au caractère de l'urbanisation contemporaine. Se pose donc d'une part, un problème de concordance entre l'urbanisation pratique et l'urbanisation formelle ou officielle, cette dernière étant toujours en retard par rapport à la première, et surtout d'autre part, un problème d'adaptation des normes de la seconde à l'évolution du phénomène.

Quoiqu'il en soit, dans le cadre de notre travail afin de rester dans la logique d'une analyse spatiale et structurelle de Lomé, et en faisant notre la définition onusienne de l'agglomération, nous avons retenu comme champ d'investigation, l'ensemble de l'agglomération dont nous préciserons les limites, la structure pour ensuite focaliser notre attention sur les nouvelles extensions.

3.2.2- Notions de frontière et de territoire: quelle pertinence à l'ère de la mondialisation?

L'accroissement grandissant de l'emprise territoriale de la ville rend ses limites non seulement toujours plus mouvantes, mais décuple aussi le nombre de nouveaux villages et collectivités périphériques jadis relativement distincts et éloignés, mais rattrapés, phagocytés et inclus dans le tissu urbain.

Cette inclusion étant de fait, les frontières de jure de la ville et celles de ces différentes entités socio-politiques et culturelles de base, même moins prégnantes et floues, demeurent; ce qui accroît le caractère hétérogène de l'agglomération déterminé ainsi par ces frontières. Celles-ci, d'une manière générale à l'échelle locale des villes ou globale des pays, à l'ère de la mondialisation expansive et irrésistible suscitent un renouveau conceptuel (Piermay, 2007), prennent de nouvelles formes qui se diversifient, tout autant qu'elles déterminent des enjeux aussi bien importants que divers, et stimulent des jeux. Ces enjeux s'expriment en termes de coopérations (politique, économique, culturelle...), mais aussi de concurrences. Mais alors quel sens donnons-nous à la frontière et comment expliquer cette parenté avec la ville?

3.2.2.1- Des frontières politico-administratives toujours vivaces mais de moins en moins vives, ...

La frontière d'une manière générale, *est une limite séparant deux zones, deux Etats, c'est-à-dire une ligne de séparation nette et souvent matérialisée dans l'espace*¹. Notion assez ancienne remontant au moyen âge, la frontière au départ, renvoie au domaine militaire notamment à l'acte guerrier, plus précisément à l'affrontement. En effet, l'étymologie du concept dérive de «*front*», un terme militaire désignant la zone de contact ou la limite temporaire et fluctuante entre deux armées ennemies lors d'un conflit². Elle a donc avant tout, une signification militaire et c'est pourquoi pour Michel Fourcher (1986) « *les autres sens ne sont que coïncidences voulues* ».

A partir du XVII^e siècle et avec l'avènement de l'Etat moderne mais aussi dans le sillage de la construction des Etats-nations et plus tard dans la conquête coloniale, elle prend un sens politique qui restera pendant longtemps fondamentalement prégnante. Ainsi, résultant d'un processus de démarcation des groupes humains, elle désigne alors la ligne ou la zone de séparation entre deux territoires de souveraineté de plein exercice (Brunet, 2004)³. La frontière devient alors une ligne continue qui consacre le modèle de l'Etat-nation et qui se diffuse avec lui. Elle est apparue, ou mieux comme le dit Foucher (op.cit.), elle s'est imposée à la planète depuis lors comme la forme la plus claire, la plus lisible et la plus achevée d'une expression de la souveraineté. A cet effet, la notion de frontière ne peut se concevoir en dehors de celle de l'Etat ou de la souveraineté. C'est pourquoi pour Roncayolo (2000) cité par Nyassogbo (2010: 253), « *l'Etat est généralement considéré comme la plus territoriale des organisations humaines. La notion même de souveraineté se définit de part et d'autre de la frontière qui en marque la limite* ». Pour Piermay et al. (2002), « *La frontière est une construction politique qui se fait par conflit ou par compromis entre deux pouvoirs. Elle renvoie à l'existence de la souveraineté, à l'appropriation d'un territoire et au contrôle de ses abords, elle permet l'identification de l'altérité* ». C'est cette signification profondément politique, et cette relation privilégiée et forte à l'Etat qui est plus connue, et a été conservée; elle a aussi fait de la frontière un objet et une donnée majeure dans les relations entre pays (territoires) et surtout lui a imprimé finalement un caractère particulièrement sensible en raison des graves et meurtrières crises qu'elle a dû causer au cours du XX^e siècle. Cet aspect continue d'ailleurs de rendre les relations tendues entre plusieurs pays à travers le monde d'où le concept de frontière chaude. En exemple, on peut citer le cas entre les deux Corées, celui entre le Japon et la

¹ Dictionnaire de Géographie de Pascal Baud et ali.

² Se référer au site <http://www.espacestems.net> et au Groupe Frontière de l'université de Strasbourg qui cite Fèbvre et Nordmann.

³ Hypergéométrie, 2004.

Chine, le Pakistan et l'Inde, la Palestine et l'Israël, le Cameroun et le Nigéria, la Géorgie et la Russie etc. (Piermay et al., op.cit; Nyassogbo, 2010).

Les frontières d'Etats qui sont des frontières internationales peuvent être classées en deux catégories: les frontières historiques découlant soit, des conflits, notamment des guerres de conquêtes ou soit, des conquêtes coloniales comme les frontières de la plupart des pays colonisés d'Afrique; les frontières physiques¹ qui peuvent être d'ordre artificiel et d'ordre naturel avec comme base de fixation les éléments du milieu naturel tels que les cours d'eau, les éléments du relief qu'elles épousent (Moulin, 2001; Gérin-Grataloup, Pierre-Elie et al. , 2005; Baud et al., 2008).

Ces frontières internationales ont déterminé et déterminent encore, même avec et malgré les grands processus de regroupements régionaux et sous-régionaux, les relations internationales. En effet, la fin du XX^e est marquée par de nombreuses et importantes mutations géopolitiques caractérisées d'une part, par le démembrement du bloc communiste avec la naissance de nouveaux Etats, et d'autre part, par la constitution et/ou la consolidation aussi bien en Europe, en Amérique qu'en Afrique, des organisations régionales et sous-régionales qui participent dans une moindre mesure particulièrement sur les deux derniers continents, à l'atténuation relative du fait frontalier voire en Europe, à l'ouverture et même à « l'effacement» des frontières² (Piermay et al op. cit.). Néanmoins, ce mouvement d'ouverture et même d'effacement de certaines frontières qu'accompagne la simplification des circulations de biens, des personnes et des informations, se double par contre dans bien d'autres parties du monde, d'un mouvement synchrone de fermeture et de contrôle croissant d'autres frontières, même de l'érection de murs et de barrières pour empêcher leur franchissement illégal. L'exemple le plus caractéristique est celui du mur ou mieux, de la fortification de la frontière jusque dans l'eau entre le Mexique et les Etats-Unis ou de celle entre l'Israël et la Bande de Gaza en Palestine.

La géographie des territoires semble s'embarquer dans ce mouvement, et le suit, tant les nouvelles mutations de l'espace deviennent de sérieux sujets de débats et de réflexions à travers la notion de frontière remobilisée et réinterrogée dans différents contextes thématiques en rapport avec

¹ Les types de frontières seront détaillés dans les sous-paragraphes suivants.

² Si en Europe, l'espace Schengen est une des illustrations de cet effacement des frontières, en Afrique plus précisément de l'ouest par contre, l'existence de ces organisations sous-régionales telle que la Communauté des Etats de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO) , n'a pas pour autant réduit de façon significative dans plusieurs domaines, l'effet des frontières. La libre circulation des biens et des personnes, un des principes de base de ce regroupement par exemple, n'est qu'une théorie; car dans la pratique, traverser la frontière entre le Bénin et le Nigéria ou entre le Togo et le Ghana par exemple, est plus qu'un véritable chemin croix et les différents postes-frontières des pays de cette sous-région ne sont que de véritables points de racket de grande ampleur et sans commune mesure des populations par les agents des douanes et les policiers.

les dynamises socio-économiques qu'elle engendre, au point où cette géographie, d'après Patrick Picouet et Jean-Pierre Renard (2006: 69), est « *tirillée entre l'intégration macro-régionale et le repli identitaire qui s'exprime aussi sur le plan micro-régional* ».

Ces mutations politiques et ces nouveaux dynamismes autour des frontières s'opèrent dans un contexte de globalisation des économies et sont de toute manière en partie renforcées et /ou déterminées par la mondialisation dont l'interaction est assez forte, et les effets sur les plans économique, social, culturel et même politique demeurent considérables.

On peut concevoir de manière minimale et simple la mondialisation comme un phénomène croissant d'internationalisation des échanges économiques, financiers, mais aussi politiques et culturels. Processus d'organisation des stratégies de production et de commercialisation à l'échelle planétaire, elle vise donc à transformer le monde en un marché unifié. Ainsi, le développement des échanges s'accompagnant d'une révolution des transports et des communications fortement portée et entretenue par une technologie de pointe de la transmission rapide de l'information, autant l'espace et donc les frontières que le temps semblent complètement réduits s'ils n'ont pas perdu tout sens. En conséquence, une manifestation sportive ou culturelle ou un événement malheureux comme une calamité naturelle ou un attentat par exemple qui se produit à un bout du monde, est vécu presque partout au même moment grâce aux réseaux des grandes chaînes américaines, britanniques, ou françaises: CNN, BBC, RFI, TV5 Monde etc. (Savitch, 2007). Ces chaînes internationales sont longtemps relayées par des stations locales mais aujourd'hui, grâce aux antennes paraboliques, elles sont directement et facilement captées jusque dans les coins les plus reculés des pays, ce qui illustre bien le terme de village planétaire qu'est devenu le monde avec la mondialisation. De même, autant l'information est portée loin, vite et partout, autant les capitaux mais aussi et surtout les produits de grande consommation des grandes firmes multinationales devenus identiques avec la standardisation, et en se passant au maximum des contraintes des frontières grâce à la mondialisation et à son fonctionnement, inondent les marchés et magasins à travers le monde. Il en est de même des modes de vie, de consommation, ainsi que des modèles de gestion économique, financière, d'administration politique qui tendent à s'uniformiser dans un monde inégalement développé.

Si les économistes abordent le concept en termes d'échanges, d'interdépendance et d'intégration, d'autres disciplines sociales comme l'histoire et la géographie privilégient une approche en termes d'espace ce qui amène Jacques Lévy à considérer d'après Baud et al., (op. cit.), que la mondialisation est « l'émergence du Monde comme espace ». A cet effet, pour Braudel et

Bairoch cités toujours par les mêmes auteurs, la mondialisation est « *un processus historique d'extension progressive du système capitaliste dans l'espace mondial* ». Caractérisée donc par une circulation accélérée et massive des flux de capitaux, de marchandises, des services, une mobilité des hommes et des technologies d'information, elle favorise une organisation économique du monde s'inscrivant de moins en moins dans le cadre des Etats. Pour cela, elle suppose une diminution croissante des barrières nationales matérialisées par les frontières d'Etat.

C'est pour cela que la pertinence de la notion de territoire qui découle de celle de la frontière, fut, avec l'amplification du processus de mondialisation, vivement remise en question, et sous l'égide de B. Badie (1995), la « fin » ou la « mort » du territoire fut même annoncée d'autant plus que cet accroissement des échanges à l'échelle mondiale participe à créer et à renforcer l'Espace-Monde, avec et dans lequel, cette pertinence des frontières tout autant que l'intervention des Etats se révèlent presque totalement affaiblies.

Par ailleurs, si pour la Banque mondiale et ses principaux alliés mais aussi pour les libéraux, la déréglementation et l'accroissement des mobilités des entreprises avec la mondialisation favoriseraient la croissance économique et la prospérité globale de toutes les régions du monde (Baud et al., op. cit.), pour d'autres par contre, loin d'être un vecteur d'intégration des différents pôles économiques et donc des pays, et de diffusion des richesses, la mondialisation est plutôt source de fragmentation et d'accentuation des inégalités. Car, processus global et englobant (Dollfus, 1997), la mondialisation est à l'origine d'une nouvelle réorganisation du monde avec l'apparition d'un système-monde qui repose sur des logiques d'intégration pour certains espaces, et de marginalisation pour d'autres. Elle provoque ainsi à différentes échelles, des fragmentations territoriales et sociales croissantes (Ciattoni, et al., 2006). Pour certains, le phénomène de mondialisation introduirait *une hiérarchisation dans les espaces nationaux entre les villes et les zones rurales, et au sein des villes entre les quartiers centraux et centres d'affaires et les quartiers périphériques* (Hugon, 2003:30). Ceci amène dès lors, à s'interroger sur la place réelle de la ville dans toutes ces évolutions, et plus concrètement sur les impacts de cette mondialisation sur la ville.

De toute façon de nos jours avec l'évolution, la prégnance de la frontière comme « limite de souveraineté et de compétence territoriale d'un Etat » semble s'estomper à l'échelle mondiale accompagnant le processus de relativisation multiforme de l'Etat. Toutefois, cette tendance ne signifie pas nullement la disparition de la frontière d'Etat ou de l'Etat lui-même, et encore moins, de celle de l'objet même de frontière. Aussi, le terrorisme, l'apparition de certaines maladies épidémiques comme Ebola ramènent-ils de nouveau sur la scène internationale, le rôle de la

frontière et du territoire. De même, en dehors de ses expressions conventionnelles, de nouvelles réalités frontalières réapparaissent avec l'émergence de nouvelles formes de frontières notamment dans les villes, et qui peuvent être de plusieurs ordres.

Au total, le système-monde est devenu à la fois une logique d'intégration de certains espaces et de marginalisation pour d'autres et voie de conséquences, un vecteur de fragmentations territoriales et sociales.

3.2.2.2- ...aux nouvelles frontières émergentes

La ville comme l'espace géographique, est hétérogène (Gay, 2004) et est pour cela, traversée par des discontinuités ou frontières intra-urbaines. Ces frontières délimitent et définissent des territoires en son sein. Ceux-ci sont, soit des quartiers ou soit un ensemble de quartiers généralement distincts et différents par la fonction, le style de leur construction et par leur occupation et même parfois par leur aménagement et leur gestion.

Mais ces frontières au départ sont dans bien des cas, des frontières physiques naturelles et non naturelles constitués d'éléments découlant des actions humaines. C'est ainsi que dans le contexte loméen par exemple, si l'océan marque sa frontière méridionale tout comme celle du pays, d'autres éléments naturels comme le relief et les cours d'eau participent à sa structuration et déterminent des frontières en son sein. En effet, elle s'est développée et continue de s'étendre sur deux unités topographiques distinctes séparées par un système lagunaire. Ce dernier constitué de la lagune de Bè à l'est et celle Nyékonakpoè à l'ouest, divise donc la ville en deux niveaux territoriaux. Au nord, on a le plateau et au sud, on a le cordon littoral. Il en est de même dans plusieurs autres villes de la sous-région (Abidjan, Lagos, Cotonou, Accra, Cape Coast, Bamako, Niamey Saint-Louis, etc.) bâties à la fois sur une plaine et un plateau aux altitudes variantes selon les pays, et traversées soit par des cours d'eau et/ou par un système lagunaires. Ces éléments naturels tout en participant à la structuration de l'espace, confèrent aux quartiers une certaine identité qui transparait dans la toponymie: quartier du Plateau à Abidjan, à Dakar, de Tokoin à Lomé, Mac Cathy Hill à Accra etc.

Par ailleurs, la ville par essence est caractérisée par la mobilité d'où l'importance des voies de communication pour sa survie et l'accomplissement de ses fonctions. Mais ces voies, importants éléments structurants de l'espace une fois construites, peuvent se révéler comme des limites et/ou des frontières ou encore des facteurs de différenciations voire de marquage de territoires urbains. Ainsi, rues, avenues, boulevards, voies ferroviaires peuvent constituer des frontières physiques au

sein des villes particulièrement dans les pays développés. Cependant si ces frontières sont très visibles dans l'espace, d'autres le sont moins quoique focalisant de plus en plus l'attention.

D'une manière plus générale et ailleurs dans le monde, la poursuite du processus d'urbanisation et les mutations en cours dans les grandes villes, semblent avoir déplacé l'intérêt des frontières étatiques vers celles des territoires urbains de plus en plus marqués non pas par des discontinuités naturelles, et artificielles dans une moindre mesure, mais beaucoup plus par celles induites par leur fonctionnement, leur construction et aménagement, et surtout par les différentes identifications et représentations qui en découlent.

En effet, pôles de grandes activités économiques de production, d'échanges et de services de tous genres par excellence, les villes et spécialement les plus grandes, sont tout naturellement plus touchées mais à des degrés divers, par le phénomène de la mondialisation qui rime depuis peu avec métropolisation. Leur implication dans ce processus irréversible est à l'origine de l'une des acceptions de la notion de métropolisation c'est-à-dire celle qui désigne le processus d'avènement d'un système de villes ou encore de villes métropoles qui pilotent l'économie globale. Prise dans ce sens, la métropolisation est alors synonyme de réseau de villes mondes ou *World City Network* (Savitsch, op. cit.). Avec la multiplication et le développement des divers réseaux de communication voire leur sophistication, les métropoles dans leur grande majorité sont devenues de hauts lieux de la mondialisation; pour cette raison, mais aussi compte tenu de l'occupation et de la densification de l'espace par des populations toujours nombreuses qu'elles abritent d'une part, et l'accroissement des activités économiques d'autre part, elles font naître de nouvelles et fortes dynamiques qui débouchent sur des restructurations et des identifications territoriales et sociales. Il en découle, en dehors des frontières physiques naturelles et artificielles et symboliques qu'elles peuvent abriter, de nouvelles formes de frontières à savoir: les frontières réticulaires, gestionnaires et sociales.

Ces dernières sont considérées comme des frontières émergentes dans les villes qui en sont donc les lieux privilégiés de leur manifestation¹, et que Moulin (op. cit.) appelle les frontières sociales-urbaines. Celles-ci d'après elle, sont liées à l'action humaine (Nyassogbo, op.cit).

Ainsi, les frontières réticulaires sont les reflets des frontières d'Etat à l'intérieur des villes ou à leurs périphéries, à la différence qu'elles ne sont pas linéaires. Les frontières réticulaires sont liées

¹ Groupe Frontière op. cit.

C'est vrai que par rapport aux origines des frontières étatiques, elles sont dans leur ensemble nouvelles mais dans le détail et en se basant sur les phénomènes et critères de leur identification, certaines ne sont pas si nouvelles puisque puisqu'au début de la ville industrielle au XVIII^e et XIX^e siècle, par exemple, on notait une catégorisation de l'espace de vie des populations.

aux réseaux de voies de communications sur lesquelles elles se greffent, notamment à leurs nœuds. Les terminaux des aéroports, des ports maritimes et fluviaux, des gares ferroviaires et routières etc., points d'accessibilité aux réseaux de transports et de communication, sont les lieux où elles se localisent. Leur importance s'est considérablement accrue en raison de l'amplification de la mobilité des personnes ainsi que de l'accroissement et de la dynamique des échanges.

Quant aux frontières sociales, elles sont internes à la société et renvoient à sa structuration en fonction des catégories: sociale, ethnique, raciale, religieuse etc. Robert Park (1929) ne disait-il pas que: *« la métropole est en quelque sorte, un gigantesque mécanisme de tri et de filtrage qui [...] sélectionne infailliblement dans l'ensemble de la population les individus les mieux à même de vivre dans un secteur particulier et un milieu particulier »*? En effet, la ville est un fait de société et la vie urbaine, en raison de la diversité des groupes humains qui composent la ville, est souvent marquée par l'expression des différenciations qui peuvent être spatialisées. L'exaspération de ces différenciations spatialisées peut aboutir à l'émergence de frontières et territoires urbains particuliers. En tout cas, les oppositions sont légions et l'une des plus connues déjà à l'époque coloniale en Afrique, est l'opposition entre quartier blanc et quartier noir dans plusieurs villes. De nos jours, il est beaucoup plus question des oppositions quartiers riches et quartiers populaires et quartiers pauvres qui se renforcent et qui peuvent dans chaque catégorie, se décliner en plusieurs types: quartiers riches ordinaires de divers standing, les « gated communities » d'un côté, les quartiers d'habitat spontané ou informel, les bidonvilles de l'autre. Ensuite, on a l'opposition quartiers d'immigrés et quartiers d'autochtones même si ces derniers dans bien de villes africaines sont de plus en plus très minoritaires- dans la marée d'immigrants nationaux et étrangers-, et marginalisés ou encore quartiers musulmans, quartiers chrétiens notamment dans certains pays du golfe de Guinée où les Zongos sont considérés comme des quartiers musulmans et d'immigrants (Spire op.).

Enfin, s'agissant des frontières gestionnaires, elles sont liées pour la plupart au processus d'extension des villes, et plus spécifiquement à la métropolisation ainsi qu'aux mécanismes de gestion et de fonctionnement des territoires métropolitains.

Le crédo libéral prôné dans le cadre la de mondialisation a eu des impacts négatifs sur la gestion des villes. Ainsi, la relativisation de l'Etat et surtout son désengagement de certains secteurs, se sont traduits par le renforcement des différenciations spatiales existantes ou par l'apparition de nouvelles au sein des agglomérations. Car l'intervention de nouveaux acteurs parfois nombreux entraîne une prise en charge parfois non identique et inégalitaire des différents territoires urbains;

aussi, les limites administratives qui définissent les arrondissements, les communes ou d'autres types de discontinuités infra-urbaines peuvent-elles se transformer en des frontières gestionnaires. De toute façon les analyses et les nombreux travaux sur la perte de l'unité de la ville donc de sa dysharmonie du point de vue de sa constitution et de sa morphologie au Maghreb (Navez-Bouchanine, 2002), en Afrique du sud (Bénit, Didier, Morange, 2005; Gervais-Lambony, Dorier-Apprill et ali.op.cit.), en Amérique latine (Prévôt-Schapira, 1999), et de sa gestion (Jaglin, 2001; Bénit, 1998; Dubresson, Jaglin, op.cit.) à travers les thématiques de fragmentation, de recompositions territoriales, et plus récemment de gouvernance, de dissidence et de sécession urbaines (Osmont et al., 2008) développées, témoignent de l'évidence de ces frontières gestionnaires et des territoires qui peuvent en découler. De plus, les mutations que connaissent les grandes villes dans leur gestion d'une part, et la profusion de ces réflexions et travaux d'autre part, prouvent que la mondialisation en faisant perdre en partie à la frontière et au territoire classiques leur pertinence, et en réduisant relativement leur portée, les a plutôt fait resurgir autrement et à d'autres échelles, inférieures et locales notamment dans de bien d'espaces de vie.

La décennie 1970, disaient Piermay et al. (op. cit.), « a été pour la géographie, celle de l'espace et la décennie 90 fut celle du territoire » d'où les débats et controverses et même les critiques dont le concept a fait l'objet (Giraut., 2008; Jaillet, 2009; Agnew, 2003). Ainsi à l'heure de la *mondialisation-décentralisation-gouvernance* pour pasticher Osmont et ali. (op.cit), le local paradoxalement, est paré de toutes les vertus (Venard, 1993); aussi, les travaux de certains géographes dont ceux d'Alain Dubresson sur la territorialisation des politiques de développement, cherchent-ils à redéfinir la pertinence du territoire à l'échelle locale, notamment celle de la ville. Ceci est d'autant plus vrai que dans l'action publique, le territoire semble retrouver une certaine légitimité à l'échelle locale (Pecqueur, 2004; Ginisty, 2007) si bien qu'avec la mondialisation et plus spécifiquement avec les modèles d'administration et de gestion au niveau local véhiculés par les institutions internationales dans les pays du Sud, la ville est considérée comme « *créatrice d'externalités positives* » (Baron, 2006). Ainsi, les entités administratives locales c'est-à-dire les territoires communaux apparaissent à bien des égards, comme la brique de base d'un développement durable.

In fine, dans un contexte d'étalement grandissant et de différenciations diverses voire d'émiettement, le gouvernement et la gestion des métropoles dont celles du Sud, deviennent un défi de taille qu'il faut relever en envisageant de nouveaux modèles et de nouvelles stratégies. Pour Savitch (op. cit.), l'une des approches de solution réside dans le changement d'échelle entendu comme « *une reconstruction ou une reconfiguration d'un territoire dans le but d'y exercer un*

contrôle décisionnel» dans la mesure où la « *création de territoires nationaux et infra-nationaux permet aux sociétés de s'organiser et de fonctionner entre elles* ». Aussi, pour une métropole, cela suppose qu'il faut d'abord parvenir à la circonscrire dans ses extériorités et ensuite identifier et préciser des frontières et échelles infra-urbaines qui délimitent les fragments les uns par rapport aux autres.

Ceci est d'autant plus réel à Lomé qu'elle est en passe de devenir une véritable région urbaine en construction. Comment est-elle alors organisée ?

3.3- Organisation et structure urbaine de Lomé

3.3.1- Les grands ensembles spatiaux de Lomé: prémices de territoires urbains en formation?

Les villes africaines dans leur grande majorité, portent les marques et les empreintes de leur passé colonial; en effet, la politique et les pratiques coloniales ont en partie déterminé l'organisation et la structure de ces villes surtout les capitales. Celles-ci sont ainsi pour la plupart des villes duales: une ville blanche jouxtant une ville indigène ou africaine. Ce caractère s'est plus ou moins renforcé aux lendemains des indépendances à la seule différence que la ville blanche est désormais celle des riches. Cette situation a conduit dans bien de cas, à des villes ségréguées. Toutefois, ce schéma général comporte des nuances et des particularités selon les villes et les pays compte tenu des évolutions socio-économiques et des politiques de développement mises en œuvre par les autorités post-coloniales.

Au Togo, Lomé se distingue et se caractérise plutôt par l'absence relative de ségrégation et de fragmentation systématiques de l'espace urbain, ce qui dénote d'une relative mixité spatiale et sociale. Cependant, cela ne traduit pas pour autant une homogénéité tant des contrastes physiques ou topographiques, économiques, démographiques, fonctionnels, et même gestionnaires existent, tant des frontières ou lignes de fractures naturelles, administratives, politiques -supposées ou réelles- permettent d'appréhender une structuration de cet espace à différents niveaux ou différentes échelles.

Ainsi, de façon plus simple et d'une manière générale, deux grands ensembles spatiaux se dégagent de l'analyse du paysage urbain de l'agglomération de Lomé: le périmètre communal et les quartiers extra-muros ou quartiers périphériques.

3.3.1.1- Le périmètre communal

Lomé dans son extension spatiale a atteint aujourd'hui une superficie de plus de 20 000 ha. Les limites de l'ensemble de l'agglomération se confondent pratiquement avec celles de la préfecture du Golfe dont elle est le chef-lieu. Malgré cette croissance spatiale, le territoire communal occupe encore une place importante dans le tissu de l'agglomération. Il rassemble les quartiers centraux et péri-centraux qui se sont développés depuis les origines de la ville jusqu'à la fin des années 1970. Avec ses neuf mille hectares de superficie, il s'étend sur les premières couronnes de l'agglomération, et peut être considérée dans sa majeure partie, notamment l'ensemble des quartiers centraux, comme la vieille ville. Topographiquement cette dernière occupe la partie basse du site de la ville alors que les quartiers péri-centraux se sont développés sur la partie haute comme précédemment définie.

Sur le plan fonctionnel, la ville basse abrite la majorité des services administratifs, financiers et économiques avec le quartier administratif, le grand marché, et à l'est, le port autonome de Lomé... Comme l'on peut s'en rendre compte, c'est le poumon économique de la ville.

En dehors de ces fonctions, elle assure également une fonction résidentielle avec les quartiers résidentiels de Nyékonakpoè, Kodjoviakopé, Hanoukopé, et bien d'autres quartiers. Toutefois, cette fonction tend à disparaître au profit de la fonction économique dans les plus anciens quartiers du centre-ville notamment les quartiers originels de Adawlato, Aguiarkome, Kokétime, Beniglato, Anagokome, Agbadahonou.

En effet, ces quartiers connaissent depuis près de deux décennies, une rénovation immobilière et une véritable mutation spatiale et économique qui s'est accélérée ces dernières années. La rénovation et la mutation sont caractérisées par une verticalisation du bâti, et par la transformation des maisons d'habitation en boutiques et magasins de commerce. Ainsi, à travers soit des contrats location-bail s'étalant sur plusieurs dizaines d'années, ou soit parfois à travers des ventes, les propriétaires mettent leurs maisons et parcelles à la disposition des opérateurs économiques qui procèdent à la démolition des maisons et à la reconstruction d'immeubles de plusieurs niveaux comme le montrent les photos 3.1.a et 3.1.b de la planche ci-dessous. Ces opérations impliquent des opérateurs qui sont pour la plupart des étrangers, dont les Indo-pakistanaïses mais surtout des Sahéliens, des Chinois et des Libanais. Ces travaux et opérations immobilières ont pratiquement mis fin à la fonction résidentielle de ces quartiers centraux d'où l'amplification des migrations résidentielles des anciens propriétaires et occupants vers les périphéries.

Illustration de la verticalisation du bâti et de la mutation des activités commerciales dans et autour du marché central de Lomé

Photo 3.1 a : Travaux d'extension et d'augmentation des niveaux d'un immeuble au grand marché de Lomé



Cliché © Biakouye, 2011

Photo 3.1 b : Nouveaux bureaux et magasins (sur la photo à droite) en location dans un nouvel immeuble



Cliché © Biakouye, 2011

Photo 3.1 c : Activités commerciales en hauteur avec des boutiques au deuxième niveau d'un immeuble au grand marché



Cliché © Biakouye, 2011

Dans les quartiers autour du grand marché, on assiste à une double extension des activités commerciales : une extension spatiale avec l'insertion de nouveaux espaces au périmètre du marché. Mais la nouveauté, c'est l'extension en hauteur des boutiques comme l'illustre les photos 3.1b et 3.1c ci-dessus. Contrairement à ce qui prévalait avant et hérité de la période coloniale où le rez-de-chaussé servait de magasin et l'étage d'habitation.

La ville haute qui s'étend du rebord septentrional de la lagune jusqu'à la limite nord de la commune, couvre une superficie plus importante. Elle est constituée de l'ensemble des quartiers qui se sont développés lors de la deuxième phase du processus de croissance spatiale de la ville à la veille des indépendances et dans les deux décennies qui ont suivi.

Considérée jusqu'à la fin des années 1950 et début 1960 comme le front d'urbanisation nord, elle a accueilli les principales infrastructures sociales importantes post coloniales: le CHU et le lycée de Tokoin, mais aussi militaires et économiques avec le camp RIT, l'aéroport.

Contrairement à la ville basse, elle a plus une fonction résidentielle que commerciale même si on n'y dénombre quelques pôles de centralité plus ou moins actifs et dont le nombre augmente ces dernières années. La ville haute abrite les plus grands quartiers d'habitation dont plusieurs quartiers populaires; certes, on y trouve des marchés comme ceux d'Abové, de Doumasséssé (Adéwi) de Totsi, mais de plus en plus, la vie économique s'anime également au niveau des centres

commerciaux ainsi qu'autour des carrefours de quelques voies de communication transformés pour la plupart en points de vente de produits divers.

Enfin, tout comme la ville basse, elle est loin d'être homogène car c'est un mélange de quartiers planifiés et de quartiers nés d'initiatives privées et individuelles, de quartiers populaires et bruyants et de quartiers relativement calmes

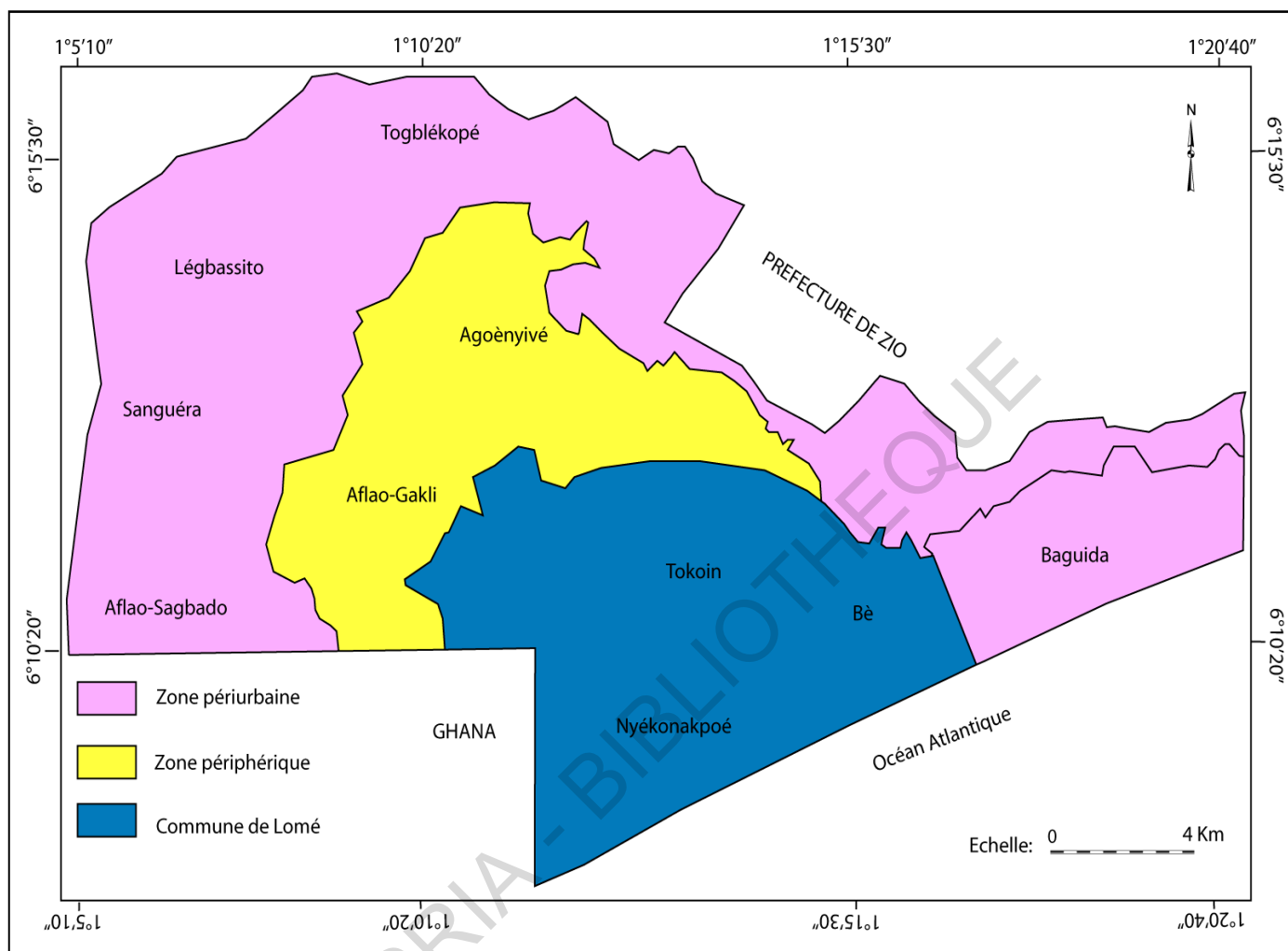
3.3.1.2- Les quartiers "extra-muros"¹

Au-delà des frontières du périmètre communal ci-dessus présenté, s'étend le second grand ensemble spatial de l'agglomération de Lomé. Ce deuxième niveau territorial correspond à la zone de croissance urbaine née lors de la troisième phase du processus de développement de la ville. C'est un ensemble assez hétérogène. Il comprend en effet, d'un côté, les quartiers issus des différentes formes de croissance urbaine entre les anciens villages péri-urbains et les fronts d'urbanisation de la ville: bourgeonnement, bourrage interne, et de l'autre, les quartiers qui se sont développés justement autour et au-delà de ces anciens villages phagocytés par la dynamique spatiale de Lomé. De par leur position vis-à-vis du centre-ville mais aussi par rapport à la limite de la commune, ils constituent la périphérie. Certes, celle-ci rassemble un espace urbanisé très étendu au-delà du territoire communal mais une clarification conceptuelle s'impose afin de comprendre et de justifier le positionnement contextuel adopté ou opéré².

¹ En réalité, il est tout à fait inexact voire inapproprié et abusif d'employer ce mot dans le cas de Lomé car le passé de cette ville comme celui de la plupart des villes tropicales surtout coloniales, n'a jamais été marqué par la construction d'un mur d'enceinte contrairement à bon nombre d'anciennes villes européennes. Toutefois, la frontière née de la structuration politico-administrative peut expliquer et justifier cet emploi, qui reste au demeurant un emprunt pour distinguer les différentes portions ou fragments de l'agglomération. L'expression n'est pas par conséquent, utilisée ici au sens propre.

² Ces quartiers extra-muros seront mieux présentés dans les chapitres suivants après avoir défini, analysé le concept de périphérie, et précisé le contexte dans lequel nous l'utilisons ici.

Figure 3.4 : Structure de l'agglomération de Lomé



Source : Biakouye, travaux de terrain 2009-2010.

CONCLUSION

Au terme de cette analyse sur les mécanismes d'extension de la ville de Lomé, trois constats majeurs se dégagent:

D'abord, c'est une croissance rapide et dévoreuse d'espace.

En effet, lente au début, la dynamique spatiale connut une accélération au lendemain des indépendances particulièrement au début des années 1980 et elle est même devenue assez vigoureuse à partir des années 1990 avec une superficie de plus de 20 000 ha aujourd'hui.

Ensuite, cette croissance s'est opérée par étapes.

Ainsi, réalisée suivant une logique linéaire avec une orientation multidirectionnelle, cette croissance est marquée par trois principales étapes. La troisième et dernière est particulièrement importante et déterminante car caractérisée par le déferlement urbain soutenu et continu d'abord sur le plateau d'Agoènyivé, et ensuite sur celui de Sanguéra-Noépé, plateaux sur lesquels s'effectuent les nouvelles et actuelles extensions de Lomé.

Troisièmement, une transformation de la structure de l'agglomération, structure qui remet au grand jour, la problématique des frontières urbaines plus précisément celles à l'intérieur des villes.

Ainsi, nées des fortes mobilités résidentielles, les excroissances périphériques en cours, ont un impact significatif sur la structure d'ensemble de l'agglomération de Lomé avec un début de recomposition territoriale. On a d'un côté, le territoire des quartiers intra-muros où se concentrent la plupart des plus importantes fonctions et activités, et de l'autre, le territoire des quartiers extra-muros. Ces derniers qui occupent plus de 50% de la superficie de l'agglomération, abritent aussi une proportion de plus en plus importante de la population soit, plus de 30%. Ils continuent de s'étendre et de se densifier autour de plusieurs localités aux portes de la ville et qui sont en passe de devenir d'importants noyaux de fortes concentrations humaines et de nouveaux pôles de centralité secondaire et émergents.

Le chapitre 4 grâce à des exemples concrets de localités périphériques précises, analysera en profondeur ces mutations socio-spatiales et ces recompositions.

Chapitre 4:

Les extensions extra muros, créatrices ou expressions de territoires urbains?

INTRODUCTION.....	116
4.1 LES PERIPHERIES: REALITES ET CONTENU.....	117
4.2-LES EXTENSIONS EXTRA-MUROS: AMPLEUR ET PLACE DANS LA CONSTITUTION DU "GRAND LOME"	118
4.2.1- Un phénomène assez récent mais rapide	118
4.2.2- Les périphéries dans l'agglomération de Lomé : quelle place et quel poids?	122
4.2.2.1- Un poids démographique croissant	122
4.2.2.2- Une emprise spatiale grandissante	127
4.2.2.3- Des périphéries aux enjeux variés et de taille	128
4.3.- LES FONDEMENTS DE LA CROISSANCE DES PERIPHERIES	129
4.3.1- Des extensions liées à une mobilité résidentielle assez forte.....	129
4.3.2- Les fondements naturels et géographiques	132
4.3.3- La flambée des prix des terrains et la relative saturation du centre-ville.....	133
4.3.4- Quel rôle des pouvoirs publics?	135
4.3.5- Les facteurs socio-économiques	138
4.4- AGOENYIVE ET BAGUIDA-AVEPOZO: DES TERRITOIRES URBAINS NAISSANTS?	141
4.4.1- Agoènyivé, du village périurbain au nouveau pôle de centralité urbaine.....	141
4.4.1.1- Aux origines de l'ancien village péri-urbain	141
4.4.1.2- Une croissance spatiale réalisée par étapes autour du village originel	143
4.4.2- Baguida, de l'ancienne capitale coloniale au pôle de croissance périphérique	145
4.4.2.1- Du petit village côtier de chasseurs, à la première capitale du Togo allemand	145
4.4.2.2- Dynamique spatiale et émergence d'un pôle périphérique : un processus lent mais en évolution.....	147
4.5- DE L'HOMOGENEITE HUMAINE A L'HETEROGENEITE SOCIO-SPATIALES DES PERIPHERIES	149
4.5.1- Une périphérie nord-ouest et nord à forte mixité sociale et spatiale.....	149
4.5.1.1- Agoènyivé: une dynamique axée sur la production foncière et résidentielle associées à des activités économiques.....	149
4.5.1.2-.....productrices d'une périphérie à forte mixité sociale et spatiale.....	154
4.5.2- Une périphérie orientale relativement contrastée	156
4.5.2.1-Baguida: un processus d'évolution spatiale fondé sur des besoins résidentiels et de loisir....	156
4.5.2.2-.....producteur d'une périphérie au paysage relativement contrasté.....	159
CONCLUSION.....	162

INTRODUCTION

L'étalement urbain est par essence, et presque partout, dévoreur d'espace. Mais les conditions dans lesquelles il se déroule et les mécanismes à l'œuvre diffèrent d'une ville à une autre. De même, si les recompositions territoriales, économiques et sociales demeurent généralement les principales conséquences, celles-ci peuvent avoir des spécificités.

A Lomé, l'étalement se fait dans un contexte marqué d'une part, par une course effrénée « au chez » sur des parcelles de terrain à dimensions relativement importantes, et d'autre part, par une faiblesse de la verticalisation du bâti. La dynamique devenue assez vigoureuse à partir de la fin des années 1980, a ainsi fait déborder et propulser la ville hors de ses limites administratives.

Aussi aujourd'hui, le processus d'extension de la ville se réalise-t-il désormais presque essentiellement sur des territoires au-delà de son périmètre officiel et autour d'une mosaïque de noyaux villageois d'importance variable. Sur ces localités périphériques, prolongements presque naturels de la ville, reposerait donc une très grande partie de la dynamique de Lomé, ce qui n'est sûrement pas sans impact sur sa structure et sur son fonctionnement. Car, aussi bien les modes de concentration des hommes et du bâti dans ces espaces, les mécanismes et stratégies qui les soutiennent et les guident, que les mutations notamment économiques qui s'y déroulent, conduiraient à l'émergence de pôles de centralité axés sur les noyaux villageois, et partant, à des recompositions qui ne sont que des expressions de territoires urbains au sein de l'agglomération.

Ce chapitre à partir de deux principaux noyaux villageois décrit les nouvelles formes d'extension et d'appropriation de l'espace dans les périphéries, recense les causes et analyse les transformations qui en découlent. En effet, ces mutations qui donneraient à voir des formes urbaines ou des états urbains plus ou moins particuliers sont caractéristiques des périphéries des villes d'Afrique sud-saharienne.

4.1 Les périphéries: réalités et contenu

Avec l'explosion urbaine née au lendemain de la seconde moitié du XX^e siècle, le développement des agglomérations a conduit à une extension de leurs dimensions. Aujourd'hui, l'étalement urbain, une manifestation de l'évolution urbaine contemporaine, est devenu un phénomène presque inévitable. Il a engendré une mutation dans la structure de ces agglomérations avec l'émergence des périphéries et même des espaces péri-urbains en raison des enjeux divers qu'ils constituent¹. Mais qu'entend-on par périphérie? Quelle réalité recouvre-t-elle en général, et dans le cas loméen en particulier?

La périphérie est un de ces concepts géographiques qui est non seulement difficiles à cerner et à définir, mais sont aussi objet de polémique. Si les chercheurs s'accordent à reconnaître que la périphérie urbaine est un espace avant tout urbain, plusieurs définitions lui sont néanmoins données (Mounoutchy, 2008). Ainsi pour Lévy et Lussault (2003) cités par ce dernier auteur, la périphérie est « *un géotype urbain situé à une certaine distance d'une agglomération, caractérisé par une discontinuité territoriale vis-à-vis de cette agglomération, ainsi que par une densité et une diversité faibles* ». Mais pour George (2006), la périphérie « *est une aire d'extension externe d'une agglomération sur laquelle s'étend la périurbanisation, où progressent les paysages, les activités, et les mutations démographiques sociales, professionnelles de type urbain* ». En tout cas, Merlin et Choay (2005) quant à eux, évoquent plutôt le terme de banlieue, pour qualifier tout « *territoire urbanisé qui entoure une ville* ». Ainsi d'après eux, et tout comme pour Diongue (op. cit.), périphérie serait synonyme de banlieue, un autre concept à polémique ! En effet, d'après cet auteur, *banlieue, périphérie, suburbain* expriment la même réalité géographique à savoir un espace géographique ou un territoire d'une agglomération urbaine ; autrement dit, « *la périphérie (...) renvoie à la suburbanisation, c'est-à-dire l'espace périurbain en voie de densification, de rattachement à l'agglomération alors que les espaces périphériques de la périphérie désignent le périurbain qui est l'espace périphérique autour de la banlieue* ».

Que retenir et quel contour donner au concept dans le cas loméen?

La périphérie ou la banlieue, il est clair, est une partie d'une agglomération urbaine, ou mieux, une extension en formation de cette dernière. Ainsi dans l'appréhension de la notion de périphérie, il apparaît que celle-ci n'existe qu'en rapport avec le centre (Lacour et al., 1981) ; aussi, les relations

1 Ils déterminent une nouvelle vision de l'aménagement du territoire et posent le problème de la mise en œuvre effective de la politique de décentralisation administrative. Nous y reviendrons plus en détail dans la troisième partie.

centre-périphérie sont-elles à envisager sous plusieurs dimensions: géographique, politique, socio-économique... En nous basant sur la première, c'est-à-dire géographique, la périphérie est définie par sa localisation et sa distance par rapport à la ville-mère ou au centre de la ville. Sur le plan spatial, il ressort qu'il y a deux entités: d'un côté, la ville principale, et de l'autre, ses extensions externes, les deux constituant l'agglomération.

Dans le contexte loméen, au vu de l'analyse précédente, la ville principale c'est la commune c'est-à-dire Lomé intra-muros et la périphérie, c'est l'ensemble des quartiers au-delà des limites communales, donc Lomé extra-muros exception faite de l'espace périurbain. Cette périphérie connaissant une extraordinaire dynamique, il s'avère alors nécessaire de savoir la place qu'occupent ces différentes extensions périphériques dans le tissu de Lomé, et surtout d'en déterminer les causes de ces excroissances urbaines.

4.2-Les extensions extra-muros: ampleur et place dans la constitution du "Grand Lomé"

4.2.1- Un phénomène assez récent mais rapide

L'évolution spatiale de Lomé s'est réalisée en trois principales phases et à différentes périodes de l'histoire de la ville. Ainsi, la troisième et dernière phase qui date du début des années 1980 et surtout du milieu de cette décennie, se caractérise par la croissance des quartiers périphériques sur tous les fronts d'urbanisation. Non seulement cette croissance est assez récente, mais elle est aussi rapide car en l'espace d'un peu plus d'un quart de siècle, quelques milliers d'hectares de terrains constructibles et même des zones *non aedificandi* telles que les lisières de la vallée de Zio à l'est, sont envahies et occupées par les populations. Cette expansion est d'autant plus rapide que les différentes infrastructures suivent à peine l'évolution spatiale et la croissance démographique exposant du coup ces espaces en cours d'urbanisation, à un sous-équipement chronique par endroit.

Tableau 4.1 : Période d'installation des enquêtés dans les quartiers périphériques

Période	Effectif	Pourcentage
Depuis la naissance	43	7
Avant 1970	4	0,7
1970-1980	14	2,3
1981-1990	74	12,1
Après 1990	479	78
Total	614	100

Source : Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

Ainsi, au cours de cette étape, l'espace urbain, en se référant aux données du tableau 3.1, s'est accru de 57,26 % entre 1979 et 1985 passant de 3 955 ha à 6 907 ha et de 60 % entre 1985 et 1995 avec une superficie qui est passé de 6 907 ha à 11 513 ha. La vitesse et la rapidité sont encore plus tangibles depuis la deuxième moitié des années 1990 jusqu'au début des années 2000 au cours de laquelle on a noté une amplification de la migration résidentielle en direction des périphéries qu'illustrent les données du tableau 4.1 ci-dessus. En effet, 78% de nos enquêtés déclarent qu'ils sont arrivés dans leur quartier de résidence après 1990 contre environ 15% qui y sont arrivés avant, alors qu'à peine 7% y sont nés comme le montrent ces données du tableau 4.1 et les illustrations des figures 4.1 et 4.2 de leur répartition spatiale sur l'image satellitale avec la prédominance de la couleur bleu et verte des figurés qui représentent les enquêtés installés dans leurs quartiers entre 1981 et 1990 et surtout après 1990.

Figure .4.1 : Répartition spatiale des enquêtés selon la date d'installation à Agoènyivé

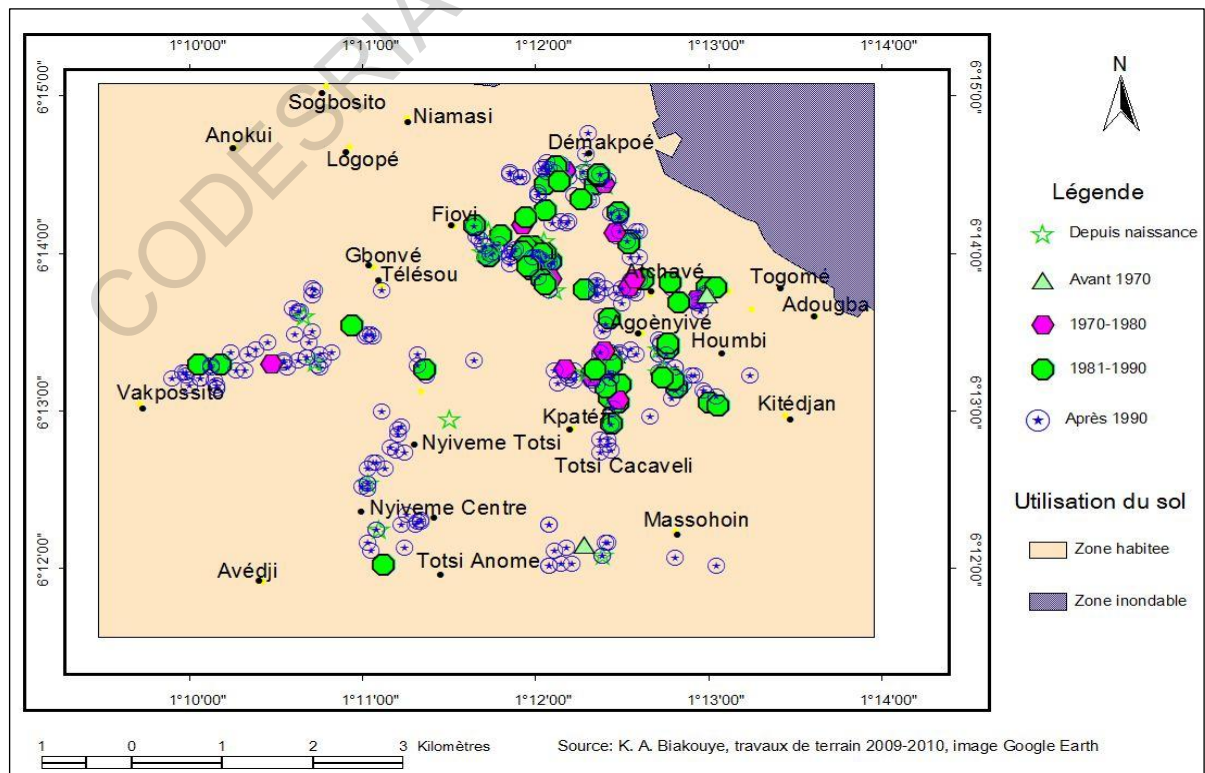
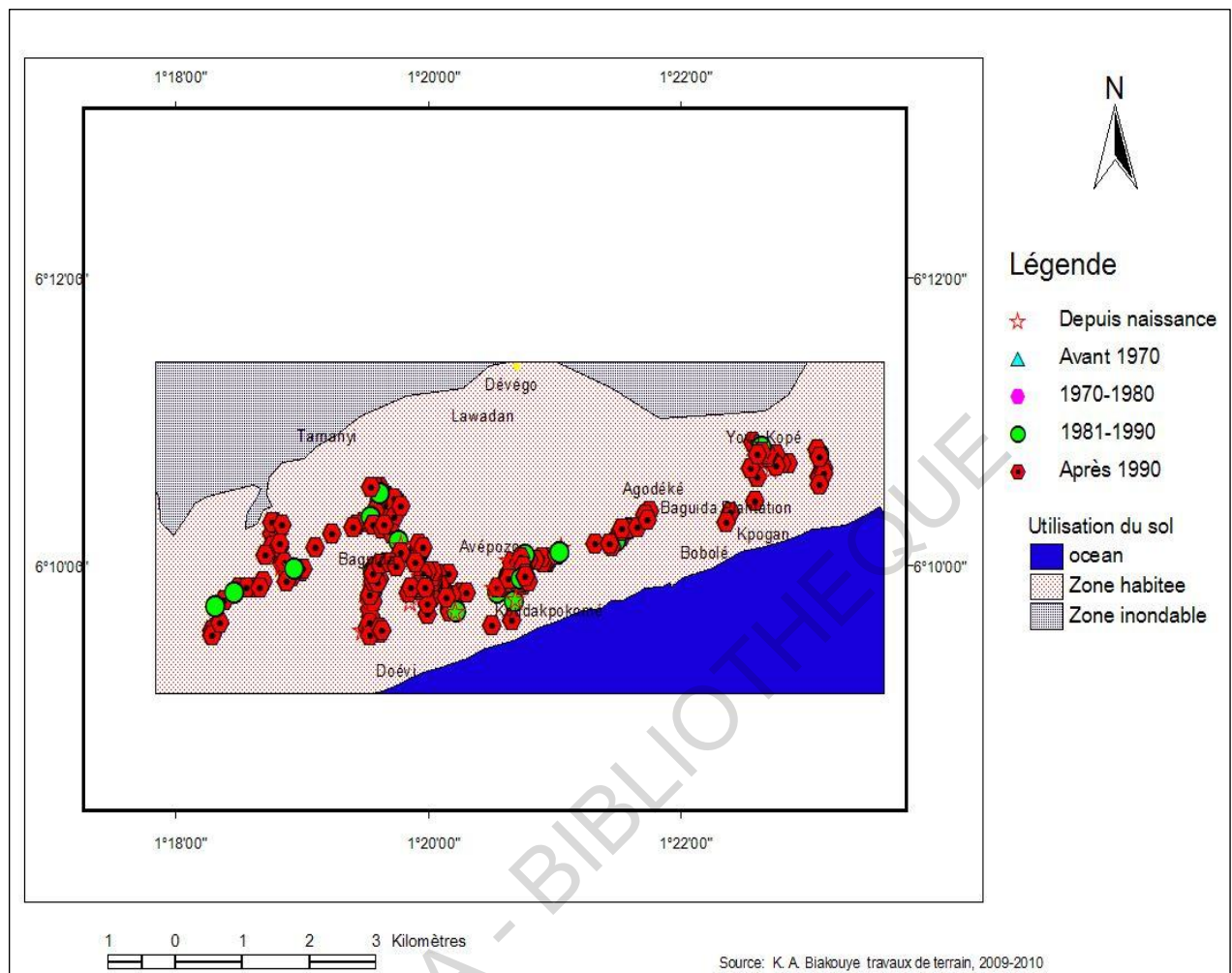


Figure 4.2 : Répartition spatiale des enquêtes selon la date d'installation à Baguida-Avépozo



Cette fulgurante expansion s'est traduite par la naissance de plusieurs quartiers périphériques comme l'indique le tableau 4. 2. Il ressort de ces données du tableau que la plupart de ces quartiers sont créés entre les années 1990 et 2000, soit 13 sur les 17, contre à peine 3 qui sont créés dans les années 1980. Ce processus de création de quartiers se poursuit en même temps que la densification lente mais progressive de l'espace même si dans l'ensemble, les densités sont assez faibles par rapport à celles enregistrées dans les quartiers centraux et péri-centraux.

Tableau 4.2 : Date¹ de création de quelques nouveaux quartiers urbains périphériques

Zones géographiques	Dates de création	Quartiers	Superficie en ha
Nord	1998-2000	Anome	2,673
		Fiovi	2,444
	2000-2002	Logopé	1,397
		Téléssou	0,5771
		Sogbossito	08872
		Vakpossito	06842
Est	1996-1998	Adamavo	4,414
	1998-2000	Agbata	-
		Agodeka	-
		Kpogan	-
Nord-ouest	1980-1982	Adidogome	4,144
	1988-1990	Amadahome	3,168
		Avedji	2,571
		Wonyome	2,019
	2000-2002	Apédokoè	-
	2002-2004	Kohe	-
	2004-2006	Kleme –Atigangome	-

Source Kodjo A Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010, DGSCN 2004, 2008

Ces différents quartiers et les périphéries dans leur ensemble, semblent apparaître comme une composante de taille du tissu urbain de Lomé.

1 Ces dates sont en fait les périodes des premières installations importantes des citadins dans ces noyaux villageois devenus par la suite et par voie de conséquence, des quartiers urbains à la périphérie de la capitale. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'une liste exhaustive des quartiers périphériques sur tous les fronts d'urbanisation, mais plutôt de quelques uns des plus connus.

4.2.2- Les périphéries dans l'agglomération de Lomé : quelle place et quel poids?

L'agglomération de Lomé est un territoire métropolitain constitué en réalité de plusieurs entités administratives et géographiques. Dans sa structure, l'espace communal-surtout la partie ouest et méridionale- reste l'entité administrative, économique et démographique dominante. De même, ses fonctions économiques et politico-administratives restent prépondérantes même s'il y a un timide glissement du pôle administratif et du pouvoir politique vers la périphérie nord notamment à Lomé II qui abrite la présidence de la république et le siège du gouvernement (Gervais-Lambony 2007; Biakouye, 2007).

Toutefois, avec l'étalement et les migrations résidentielles, les excroissances se multiplient et se développent. Quelle est alors leur poids démographique et quelle place réelle occupent-elles dans le paysage de l'agglomération?

4.2.2.1- Un poids démographique croissant

Malgré une densité relativement faible, les principales périphéries de Lomé abritent une population de plus en plus nombreuse et hétérogène tant sur le plan social qu'ethnique.

En effet, une analyse des données de population existantes, montre que les migrations résidentielles en particulier accroissent le poids démographique de ces périphéries, d'autant plus que la proportion des citadins qui y vivent connaît une augmentation sensible dans la population totale. Les données du tableau 4.3 illustrent bien cette relative croissance démographique.

Ainsi, entre 1970 et 1981, Agoènyivé par exemple, a plus que doublé sa population qui est passée de 11 157 à 26 909 habitants; de même, celle-ci en 16 ans a été pratiquement multipliée par 4 entre 1981 et 1997, période au cours de laquelle elle est passée de 26 909 habitants à 102 472 habitants.

Tableau 4. 3: Evolution de la population de Lomé et de ses périphéries

période Zones	1970	1981	1997	2004	2008	2010
Agoènyivé	11 157	26 909	102 472	140 605	183 444	195 798
Adidogome	10 795	18072	55 481	85 210	99 321	134 832
Baguida	5815	9786	49 031	67 741	87 774	107 094
Commune de Lomé	188 000	369 926	673 630	880 000	1 157 100	839 566
Agglomération de Lomé	188 876	390 000	943 345	1300 000	1 604 100	1 571 508

Source : Recensement général de la population 1970, 1981, 2010 ; PNCD 2004 et DGSCN 2008

Non seulement la croissance est assez notable d'une décennie à une autre, mais aussi, la part de la population des périphéries d'une façon générale, est relativement remarquable comme cela transparait à travers le tableau 4.4. En effet, la proportion de la population des périphéries notamment les principales, dans celle de l'agglomération de Lomé dans son ensemble, a augmenté de façon assez significative entre 1981 et 1997, période au cours de laquelle Agoènyivé et Baguida par exemple, ont vu cette proportion doubler; celle –ci est ainsi passée respectivement de 6 à 12 % et de 2 à plus de 5 %. Il en est de même pour l'ensemble des trois principales périphéries dont la proportion a pratiquement doublé durant la même période passant de 12,88 % à 24,4 %, et depuis le dernier recensement général de la population, ce n'est plus près du 1/4 des Loméens vivent hors de la commune et donc dans les quartiers extra-muros (tableau 4.4).

Toujours d'après les données du tableau, on note certes un tassement voire une légère baisse les années qui ont suivi, particulièrement en 2004, mais elle serait beaucoup plus liée à la dynamique spatiale qu'à un fléchissement de la croissance démographique conséquence d'une

baisse des migrations résidentielles. En effet, il faut faire remarquer que cette relative décroissance est due en partie à la diversification des périphéries avec l'étalement, étant entendu que Agoènyivé, Adidogome Baguida, plus précisément leurs premières couronnes mitoyennes des quartiers centraux qui étaient au départ, les principales destinations des migrations résidentielles, commencent par connaître un début de saturation, ainsi qu'un prix relativement élevé des loyers et terrains. Ceci amène les candidats à la propriété foncière et immobilière à aller plus loin au-delà, voire à la lisière de l'espace péri-urbain où la relative disponibilité foncière favorise des prix des parcelles de terrains plus abordables et à la portée des classes moyennes et populaires. C'est ce qui explique l'évolution de la population des centres péri-urbains qui est passée d'environ 5% en 2008 à 11,8 % en 2010 (tableau 4.4). Il en découle une extension spatiale et une dispersion des populations avec le développement de nouvelles périphéries plus ou moins lointaines comme Légbassito, Vakpossito Sogbossito au nord-ouest d'Agoènyivé ou Zossime, Kossigan, Kohé, Apédokoe, Apédokoe, Gbomame, au nord d'Adidogome, Sagbado, Logoté, Kléme et même Lankouvi, Akato et Ségbé à l'ouest. C'est l'ensemble de ces périphéries proches et lointaines qui abritent au début des années 2010, près de la moitié des Loméens, soit 46,56% contre 53,44 % pour la commune, (tableau 4. 4) si on se réfère aux résultats du dernier recensement général de la population togolaise.

Aujourd'hui, c'est autour de ces nouvelles localités que se réalise une grande partie de la dynamique de l'espace, attestée par un réel dynamisme des activités de construction sur les chantiers.

Tableau 4.4 : Poids démographique des principales périphéries dans la population de l'agglomération de Lomé

Année Zones	1981		1997		2004		2008		2010	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Agoènyivé	26 909	6, 33	102 472	12, 08	140 605	10, 81	183 444	11, 43	195 798	12,45
Adidogome	18 072	4, 25	55 481	6, 54	85 210	6, 55	99 321	6, 19	134 832	8,57
Baguida	9 786	2, 30	49 031	5,78	67 741	5, 21	87 774	5, 47	107 094	6,81
Ensemble principales périphéries	54 167	12,88	206 984	24,4	293 556	22,57	370 539	23,09	437 724	27,85
Commune de Lomé	369 926	87,10	641 000	75, 59	880 000	67, 69	1 157 100	72, 13	839 566	53,42
Autres périphéries	-	-	-	-	-	-	-	-	294 218	18,72
Agglomération de Lomé	424 693	99, 98	847 984	99, 99	1 300 000	90,26	1 604 100	95 ,22	1 571 508	99, 97

Source : Recensement de la population 1981, 2010 ; estimations de la DGSCN 1997, 2008 ; PNCD 2004

L'importance démographique de ces nouvelles périphéries a d'autant plus accru que la population de la préfecture du golfe sans celle de la commune de Lomé a connu une évolution assez nette de 1997 à 2008 d'après les estimations de la DGSCN confirmées par le dernier recensement de la population. Ainsi, elle est passée de 300 000 habitants en 2000, à 374 000 en 2004 pour atteindre 460 900 habitants en 2008 et 731 942 habitants en 2010. Cette croissance est sûrement le résultat de l'effet conjugué de la natalité et surtout des migrations résidentielles qui ont particulièrement été intenses depuis la dernière décennie. Ainsi, la part de la population de Lomé commune dans celle de l'agglomération a très sensiblement chuté, passant de 87,10% en 1981 à 67,69% en 2004, et 53,44 % en 2010 (tableau 4.4). De même à Agoènyivé par exemple, d'après les mêmes estimations, le taux de croissance est passé de 5% en 2004 à environ 8 % en 2008. Et, prise isolément, sans être une ville selon le critère administratif de définition de la ville en vigueur dans le pays, elle est tout de même la deuxième agglomération la plus peuplée du Togo après Lomé la capitale alors qu'en 1981, elle n'occupait encore que le 5^e rang, et même le 6^e une décennie avant au 2^e recensement de la population (Tableau 4.5).

Tableau 4.5 : Evolution de la population de la commune de Lomé, d'Agoènyivé et de quelques principales villes du Togo

Année Autres Communes et Agoènyivé	1970		1981		1997		2004		2008	
	Eff.	Rang	Eff.	Rang	Eff.	Rang	Eff.	Rang	Eff.	Rang
Lomé commune	188 876	1 ^{er}	369 926	1 ^{er}	641 000	1 ^{er}	880 000	1 ^{er}	1 157 100	1 ^{er}
Agoènyivé	11 157	6 ^e	26 909	5 ^e	102 472	2 ^e	140 605	2 ^e	183 444	2 ^e
Kara	11 674	5 ^e	28 480	3 ^e	72 000	4 ^e	97 000	4 ^e	118 000	4 ^e
Sokodé	32 356	2 ^e	48 090	2 ^e	77 000	3 ^e	108 000	3 ^e	132 000	3 ^e
Kpalime	23 780	3 ^e	27 669	4 ^e	54 000	5 ^e	72 000	5 ^e	84 000	5 ^e
Atakpamé	16 791	4 ^e	24 377	6 ^e	53 000	6 ^e	71 000	6 ^e	83 000	6 ^e

Source : Recensement de la population 1970, 1981; estimations de la DGSCN 1997, 2008 ; PNCD 2004

Ainsi, comme le montrent les données du tableau 4.5, elle est plus peuplée que toutes les principales villes du pays, notamment les six, que Marguerat (1985) appellent les "centres vraiment urbains" ou les "six vraies villes", et depuis le milieu des années 1990, sa population fait le double de certaines d'entre elles comme Atakpamé ou Kpalime, ces dernières occupant la 6^e et la 5^e place.

4.2.2.2-Une emprise spatiale grandissante

En dehors de leur poids démographique, les périphéries occupent une place importante dans le paysage de l'agglomération de Lomé. En effet, aujourd'hui, avec son extension assez considérable, les limites de la ville se confondent pratiquement avec celles de la préfecture du Golfe. Celle-ci couvre une superficie de 28 000 ha dont 9 000 ha pour la commune et 19 000 ha pour les zones extra communales. Ces zones extra-communales sont urbanisées à 66 % d'autant plus que les aires urbanisées y couvrent environ 12 600 ha comme l'indiquent les données du tableau 4.6.

Ainsi, sur 21 500 ha d'aires urbanisées de l'ensemble de l'agglomération, les périphéries urbanisées occupent donc 58,25% contre 41,73% pour la commune. Agoènyivé et Baguida occupent à elles seules 6 331 ha soit 29,36% de la superficie totale des aires urbanisées de l'agglomération ; si on ajoute la périphérie nord c'est-à-dire Adidogome, on atteint 38,85% c'est-à-dire presque la même superficie que la commune.

Tableau 4. 6 : Le poids spatial des périphéries dans l'agglomération de Lomé

Zones	Superficie ha	Pourcentage
Adidogome	2 046	9,48 %
Agoènyivé	3 743	17,35 %
Baguida	2 588	12,00 %
Autres périphéries	4 188,7	19,42 %
Ensemble des Périphéries	12 565,7	58,25 %
Commune de Lomé	9 000	41,73 %
Agglomération de Lomé	21 567	100%

Source : STCC/PDU op.cit, CDS op.cit.

Tout comme sur le plan démographique, cette proportion est si significative que la superficie d'Agoènyivé dépasse largement celles réunies du deuxième et troisième plus vaste arrondissement de la commune, à savoir le 5^{ème} et le 3^{ème}. Ces derniers font respectivement 22 % et 18% de la superficie de la commune avec respectivement 18,47 ha et 1529,5 ha.

Au total, avec 58% de la superficie totale de l'agglomération et abritant une proportion notable des Loméens, les périphéries dans leur ensemble, apparaissent incontestablement aujourd'hui comme une composante de taille et de poids du paysage urbain de Lomé dont il faut absolument tenir compte. Ceci est d'autant plus vrai que, vu le rythme et les conditions de la croissance spatiale, ces nouveaux espaces récemment urbanisés et en cours d'urbanisation demeurent avant tout, des zones de défis de tous ordres, surtout gestionnaire; d'où la nécessité de se pencher justement sur les modes et mécanismes de prise en charge de ces territoires urbains, bref de leur intégration réelle ou non dans le tissu urbain de Lomé et surtout dans son fonctionnement et dans sa gouvernance.

Par ailleurs, il faut aussi souligner que, autant les périphéries constituent un élément important et marquent désormais de façon significative le paysage loméen tout en amplifiant néanmoins les problèmes urbains, autant elles apparaissent comme de potentiels et divers enjeux qui forcément, pourraient accroître leur importance et leur rôle dans la constitution et l'organisation, le fonctionnement et la gestion du Grand Lomé.

4.2.2.3- Des périphéries aux enjeux varies et de taille

En effet, les différentes périphéries avec leur position géographique, leur poids démographique et leur place dans l'agglomération, apparaissent ou constituent avec leur évolution, de véritables enjeux tant économiques, sociaux, que politiques.

Ainsi, sur le plan économique le desserrement aussi bien de la population que des activités économiques vers les périphéries surtout nord et nord-ouest, place ces zones d'habitation au centre d'intérêt et de compétition entre plusieurs acteurs urbains. Ainsi, la problématique du foncier et de l'habitat pourrait encore se poser avec beaucoup plus d'acuité à l'avenir au grand dam des candidats à la propriété, des locataires, bref, de l'ensemble des usagers car si la localisation fait la valeur d'un terrain, son utilité liée à son accessibilité accroît davantage cette valeur (Haig cité par Roncayolo, 1997) surtout dans un contexte où l'offre s'amenuise alors que la demande augmente. Aussi, les mutations spatiales en cours avec la densification de l'habitat et l'accroissement des activités économiques dans les périphéries, favorisent-ils l'envolée des prix qui pourrait briser les rêves des

uns c'est-à-dire les moins nantis, et avoir des incidences sur les activités des autres. De même, d'un autre côté et du point de vue de la gestion urbaine, un autre aspect est celui des possibilités financières liées aux mutations économiques en ce sens qu'elles seraient une source potentielle d'élargissement de la base imposable, et donc d'augmentation des recettes fiscales que pourraient engranger les collectivités locales avec les diverses taxes et impôts locaux. Donc à priori, la dynamique spatiale peut être une source d'enrichissement des pouvoirs locaux à condition cependant que ces ressources soient bien mobilisées. Pourtant, les conditions et le rythme de croissance urbaine tels qu'ils se présentent, donnent plutôt lieu à d'autres enjeux sociaux qui sont plus des défis. En effet, que ce soit à Agoènyivé ou à Adidogome, au nombre des mutations dont sont le théâtre les périphéries, se trouve le processus d'éviction des populations autochtones, leur laminage démographique dont la conséquence est leur marginalisation, économique, financière et socio-culturelle. L'augmentation de la population et la marchandisation des terres provoquant la réduction des activités agricoles, entraîne par voie de conséquence une augmentation du chômage, qui en partie, crée l'insécurité, autant de problèmes qui, du coup, constitue des défis et menaces pour la cohésion sociale et auxquels doivent faire face les autorités à travers une réelle politique de gestion de ces périphéries.

Par ailleurs, le poids démographique grandissant de l'ensemble des périphéries avec les fortes mobilités résidentielles précédemment démontré, fait d'elles, de potentiels réservoirs d'électeurs dont les suffrages peuvent être disputés par les différents partis politiques pour le contrôle de ces nouveaux quartiers d'habitation. D'ailleurs, les résultats des deux dernières élections législatives remportées par les partis d'opposition, en sont une preuve

4.3.- Les fondements de la croissance des périphéries

Les principales périphéries de Lomé sont marquées depuis plus de deux décennies par des dynamiques démographiques et spatiales particulièrement intenses. Ces évolutions sur les fronts d'urbanisation en particulier, sont liées à plusieurs facteurs d'ordre naturel, géographique, économique.

4.3.1-Des extensions liées à une mobilité résidentielle assez forte

Les mobilités résidentielles apparaissent à Lomé comme ailleurs au Sud, comme l'une des principales causes de l'extension des métropoles et de la croissance des périphéries. Facteurs de la dynamique spatiale et démographique des villes notamment des capitales en Afrique de l'ouest,

elles ont ainsi très tôt fait objet d'études et travaux de recherches. Vernière (1973), M'bow (1992) et plus récemment Bertrand (2004), Lessault, Mimche (2005) et Diongue (2010) ont relevé le rôle de ces migrations dans la croissance des villes, principalement dans l'occupation et la densification de leurs périphéries et surtout les différentes dynamiques et mutations qu'elles induisent.

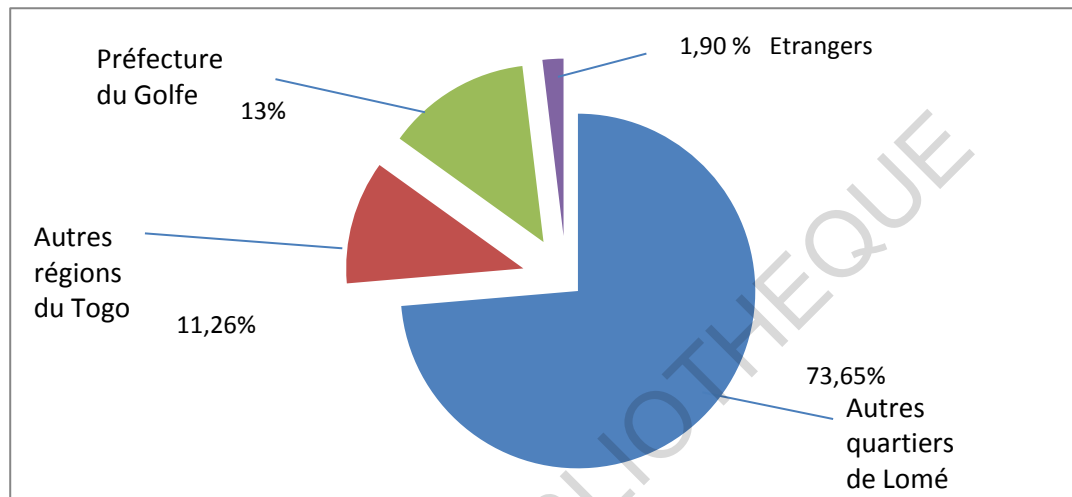
Toutefois, si les migrations et les flux centripètes et extra-régionaux ou extra-métropolitains sont l'un des facteurs de l'explosion urbaine, d'où l'intérêt qu'elles avaient suscité, il faut noter qu'aujourd'hui par contre, l'attention est portée beaucoup plus sur les mobilités intra-urbaines. Aussi, les mouvements centrifuges au sein et à partir des métropoles et leurs impacts sur non seulement le fonctionnement des villes-capitales à l'échelle métropolitaine, mais aussi sur leur gestion, retiennent-ils l'attention des chercheurs. D'autant plus que comme le dit M'bow (op.cit.), « ...les migrations résidentielles qui ont lieu au cours de ces dernières décennies ont été dominées par les transferts de populations du centre et des quartiers péri-centraux vers les extensions périphériques » tandis que Troin (2000) considère que la fréquence et l'importance de ces mobilités intra-urbaines constituent aujourd'hui, l'une des deux plus grandes caractéristiques de la géographie sociale des grandes agglomérations; d'où la nécessité d'en connaître les causes, les mécanismes et les stratégies de même que les impacts d'autant plus que les périphéries sont les zones d'accueil par excellence de ces migrants.

C'est ainsi qu'à Lomé, il ressort de l'analyse des données existantes que d'une manière générale, la ville avait connu au cours 1960-1990, des taux de croissance compris 6,1% et 7,5%. Mais sur la période allant de 1997 à 2010 la population de l'agglomération s'est accrue à un rythme moyen beaucoup plus faible : 4,58% pour la préfecture du Golfe et 4,25% pour la commune d'après l'analyse des données de la DGSCN (op.cit). Certes, il y a un fléchissement général mais celui-ci est moins important dans les espaces extra-communaux où le taux est parfois supérieur à la moyenne. Cette légère différence entre les deux territoires urbains est à mettre à l'actif des flux migratoires et du déversement démographique au profit des périphéries auxquels on assiste depuis plusieurs années.

A défaut de données détaillées et précises pour une analyse plus approfondie de la baisse dans les différents secteurs de la commune d'une part, et de l'augmentation sensible à la périphérie notamment à Agoènyivé où le taux atteindrait d'après la DGSCN, 8% en 2008 et 2009 d'autre part, l'on peut affirmer dans tous les cas, à partir des résultats de nos enquêtes de terrain, que le peuplement et la densification de Lomé extra-muros sont le résultat de la dynamique centrifuge en cours dans l'agglomération.

Ainsi, comme le montre la figure 4.3 portant sur les lieux de provenance des enquêtés, 13% d'entre eux viennent de la préfecture du Golfe, donc des quartiers extra communaux, contre 11,26% qui viennent d'une autre région du Togo, alors que 73,65% viennent des autres quartiers de Lomé, c'est-à-dire ceux de la commune.

Figure 4.3: Répartition des enquêtés selon leurs lieux de provenance



Source : Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

L'analyse de ce diagramme montre donc que si d'une manière générale l'immigration pourvoie en grande partie au peuplement des périphéries, les déplacements intra métropolitains l'emportent sur les autres types de mouvements. C'est la conclusion à laquelle est également parvenu Dartey (2008) dans son travail portant sur Baguida, une périphérie est de Lomé d'autant plus que d'après lui, 67% des enquêtés installés à Baguida, proviennent de la commune de Lomé contre 27% qui viennent des zones rurales et des villes secondaires du pays.

Quant aux raisons qui expliquent ces déplacements, l'intérêt et les motivations d'installation dans les périphéries, il faut dire qu'elles sont nombreuses et variées et tiennent d'abord aux difficultés de vie dans les quartiers centraux et péri-centraux et ensuite aux conditions plus ou moins favorables voire assez attractives des nouvelles zones d'installation. Ces dernières sont caractérisées par une relative abondance de terrain à bâtir, des coûts de loyers assez abordables pour les couches sociales à faible revenu, le désir pour bon nombre de citoyens d'accéder à la propriété...

Dans tous les cas, s'il est important de tenir compte également des stratégies familiales et résidentielles, sans oublier les différents réseaux qui favorisent ou facilitent l'accès au logement et /ou au terrain à bâtir bref, tous les mécanismes et stratégies qui conduisent à l'insertion urbaine du

néo-citadin ou de l'immigré qui débarque en ville, plusieurs et différents facteurs sous-tendent la croissance des périphéries.

4.3.2- Les fondements naturels et géographiques

Aux origines de la croissance des périphéries, résident des facteurs naturels et géographiques liés au site et à la situation, et donc à la localisation de la ville de Lomé. Celle-ci prédispose mais surtout oriente l'évolution de l'espace urbain dans deux principales directions: l'est et le nord ; en effet, bloquée entre la mer au sud et la frontière ghanéenne à l'ouest, Lomé ne peut s'étendre que suivant ces deux directions le long des radiales tracées depuis l'époque coloniale allemande. Ainsi, elle apparaît comme une capitale entre littoral et frontière internationale. Cette double contrainte naturelle et politico-administrative dès le départ, fait des localités comme Agoènyivé, Adidogome au nord et au nord -ouest, mais aussi Baguida à l'est, plus que d'éventuels fronts d'urbanisation. Ce potentiel est d'autant plus fort que ces trois localités sont pratiquement aux portes de Lomé puisqu'elles sont situées à une quinzaine de kilomètres du centre-ville. D'ailleurs les documents du dernier schéma directeur d'aménagement avaient identifié à la fin des années 1970 et début 1980, le nord, le nord-ouest et dans une moindre mesure, le nord-est comme les probables et futurs pôles de déversement urbain. C'est l'une des raisons qui explique leur fulgurante expansion depuis les années 1990. De plus, cette prédisposition naturelle est favorisée et renforcée par des conditions topographiques assez alléchantes: une plaine sablonneuse sur le cordon littoral pour Baguida, et un plateau argileux plat et assez facile d'accès pour Adidogome et Agoènyivé. En tout cas, le plateau présente dans son ensemble, peu de contraintes majeures d'aménagement.

A ces atouts topographiques s'ajoute une disponibilité de terrain à bâtir qui en fait, découle de cette facilité qu'offre le relief; ceci est d'autant plus vrai que la proximité de la capitale, la croissance et la forte demande, la tentation ou mieux, la pression de l'argent, ont très tôt bouleversé les pratiques foncières et obligé les collectivités et les propriétaires terriens à libérer les terres jusque-là destinées aux activités agricoles.

Sur le front oriental, certes, il y a une disponibilité de terrain à bâtir mais contrairement au front septentrional, elle est limitée surtout vers la partie nord-est qui s'ouvre sur la vallée du Zio où les inondations de ces trois dernières années ont fait d'importants dégâts obligeant les populations à émigrer vers d'autres quartiers plus sûrs. Mais aux différents facteurs évoqués, il faut ajouter le

caractère attractif de l'océan et la plage qui inclinent les Loméens surtout les plus fortunés à s'y installer ou à y développer des activités économiques.

A partir de tout ce qui précède on peut dire que ces périphéries dans leur ensemble disposent d'importantes surfaces urbanisables que les Loméens ne vont pas hésiter à prendre d'assaut.

Ainsi, avec l'impact de tous ces facteurs attractifs et compte tenu de la proximité géographique, c'est donc tout naturellement que les localités d'Adidogome, Agoènyivé, et de Baguida-Avepozo accueillent les populations venant aussi bien de l'intérieur du pays que des quartiers de la commune et particulièrement du centre-ville frappé par une saturation et où les terrains sont hors de portée du Togolais moyen.

4.3.3- La flambée des prix des terrains et la relative saturation du centre-ville

D'une façon générale, chez les Togolais l'attachement à la maison individuelle est prégnant et le culte du «chez» particulièrement poussé. Cependant, à Lomé, la faible verticalisation du bâti, la densification rapide et presque complète de l'espace dans les quartiers centraux et péri-centraux y ont entraîné une quasi absence de disponibilité de terrain à bâtir. L'extension de la ville s'étant réalisée du centre vers la périphérie et les espaces périurbains, les premiers quartiers se trouvent donc relativement saturés.

Non seulement l'espace est saturé dans les plus anciens quartiers, pire l'augmentation rapide voire assez vertigineuse des prix du foncier depuis plus d'une décennie, limite considérablement les possibilités d'accès à la propriété au centre-ville. Du coup, les candidats à la propriété ont très peu de choix et des possibilités assez limitées pour s'installer au centre-ville ou dans les quartiers péri-centraux. Car, il n'est pas rare de trouver encore dans plusieurs quartiers de la commune des parcelles de terrain vides ou provisoirement occupées par des artisans: menuisiers, frigoristes et surtout des garagistes, le plus souvent à eux loués par leurs propriétaires. Mais les prix sont excessivement élevés, donc prohibitifs puisqu'ils atteignent parfois 25 000 à 30 000 Frs CFA par mètre carré soit 15 à 18 millions le lot de 600 m² voire plus au centre-ville contre 10 à 12 millions dans les quartiers péri-centraux et 6 à 10 millions dans la périphérie voire moins à la périphérie lointaine (Adjamagbo, 2008). Or le SMIG revalorisé au Togo en 2010 est de 35 000 F CFA, et au-delà de 200 000 0 Frs, les salaires sont assez rares surtout dans le public; il est donc évident que peu peuvent se donner le plaisir de construire et d'habiter dans la basse ville ou dans le péri-central.

Dans ces conditions, la seule alternative qui reste aux citoyens désireux d'accéder à la propriété, est de se rabattre sur les périphéries où la situation tout en évoluant rapidement ces

dernières années, semble néanmoins moins pénible et relativement plus facile à supporter financièrement. En effet, l'accroissement des migrations résidentielles depuis plus d'une décennie, exerce en périphérie une pression assez considérable sur le foncier et l'immobilier dont les prix sont de façon croissante tirés à la hausse compliquant la situation aux couches sociales les moins nanties et les plus défavorisées.

Photo 4.1: Panneau publicitaire d'un démarcheur à Baguida



Cliché © Biakouye, 2010

Par ailleurs, si les facteurs naturels et géographiques peuvent être considérés comme des facteurs attractifs, à contrario, la saturation de l'espace, le coût élevé des terrains et les pratiques foncières en cours dans la ville particulièrement dans les quartiers centraux et péri-centraux apparaissent plutôt comme des éléments répulsifs qui, soit obligent à aller en périphérie ou soit, excluent carrément une catégorie de citoyens du processus d'accession à la propriété au centre-ville. Or, la maturité et la réussite sociales dans la conception généralement admise au Togo -surtout dans sa partie méridionale au début- s'expriment par la construction de sa propre maison; cette construction marque la réussite et l'aboutissement heureux de l'aventure urbaine de l'immigrant. Dans ces conditions, ces facteurs amenuisent les chances de réalisation de ce rêve que nourrit chaque Loméen. La périphérie demeure alors la solution en ce sens qu'elle offre l'opportunité d'un probable accomplissement de ce rêve.

De même, pour d'autres, si on habite la maison familiale au centre-ville, on va en périphérie pour matérialiser cette réussite sans pour autant abandonner totalement la maison où on a vu le jour et grandi. D'ailleurs, c'est cette même conception qui rend ou qui fait également de la maison familiale un abri commun aux membres de la famille ce qui exclut à priori toute vente (Marguerat, 1993); il en découle donc une faiblesse voire une absence de mutation foncière pouvant conduire à la perte du patrimoine immobilier dans les anciens quartiers. D'autre part, même si des parcelles peuvent être libérées dans certaines zones, le prix du lot étant souvent très élevé, seule une minorité peut s'en procurer. Le centre -ville de Lomé et les quartiers qui l'entourent sont donc marqués par une faible libération du foncier à des fins résidentielles¹ d'où les migrations vers les zones périphériques.

Ainsi, aujourd'hui à Lomé et pour le moment, on est loin de la rénovation et la gentrification des anciens quartiers centraux des grandes métropoles auxquelles on assiste ailleurs. De toute façon, plus que l'immobilisme (Marguerat, op. cit.) ou la paralysie (Le Bris, 1998) foncière, c'est beaucoup plus la saturation du centre-ville, la très faible verticalisation du bâti et surtout le prix élevé des terrains d'une part, et le libéralisme foncier d'autre part, qui déterminent la forte croissance des périphéries et en sont même le principal accélérateur ces dernières années en raison des mobilités qu'ils induisent.

4.3.4- Quel rôle des pouvoirs publics?

La responsabilité des pouvoirs publics dans l'extension des périphéries est largement avérée et se situe à deux niveaux: l'absence d'une politique urbaine particulièrement de l'habitat, et la constitution de grandes réserves foncières.

En effet, contrairement à certains pays de la sous-région ouest africaine comme la Côte d'Ivoire le Ghana ou le Sénégal, le Togo n'a pas de politique de l'habitat en occurrence du logement et de surcroît, de politique urbaine. Dans ces pays, au Ghana comme l'on peut le lire dans l'encadré 4.1 ci-dessous, ou en Côte d'Ivoire par exemple, les autorités avaient très tôt initié une politique urbaine volontariste qui s'est traduite par la mise en place d'un parc immobilier destiné à la classe moyenne.

1 Les mutations foncières à des fins commerciales sont au contraire très intenses surtout depuis plus de dix ans dans l'aire et / autour du grand marché de Lomé. Le quartier Adawlato qui abrite le marché, a presque totalement perdu sa fonction résidentielle. L'extension des activités commerciales a favorisé la verticalisation du bâti avec des immeubles d'au moins deux à trois niveaux qui ont assez littéralement poussé dans les vieux quartiers du site originel.

Encadré 4.1: Les débuts des lotissements planifiés ou Estates au Ghana.

Au Ghana, dès la fin des années 1950 jusqu'au milieu des années 1960, le président Kwame Nkrumah initia un vaste programme d'urbanisme volontariste. En fait, ce programme découle de sa politique économique, sociale et de mise en place d'infrastructures, ou politique de grands travaux avec en toile de fond, la modernisation de la société ghanéenne.

La mise en œuvre de cette politique de production de logements a profondément changé les orientations du développement spatial d'Accra d'après Lebris (1979) cité par Diongue (2010). Elle s'est par ailleurs, accompagnée de la réalisation de grands projets industriels d'Etat dont la construction du barrage d'Akosombo et l'installation d'unités industrielles notamment à Accra.

En moins d'une décennie, c'est-à-dire de 1958 à 1965, plus de 65% des investissements publics sont consacrés à la production de logements. (Lebris, op. cit). C'est le début de la mise place des Estates de l'ère post coloniale, ces cités destinées à la classe moyenne, dont l'une des plus importantes et des plus connues d'alors, et encore de nos jours, est Dansoman Estate et plus tard ceux de la ville jumelle et portuaire de Tema, les "communties" œuvre de la Tema Development Corporation (TDC) créée en 1963 dans le cadre de la construction du port de Tema

H. K.A. Biakouye

Certes, l'offre est assez sélective et limitée par rapport aux besoins, mais cette politique a tout au moins permis de prendre en compte et de commencer par résoudre en partie, les problèmes de l'habitat avec la production de logements sociaux ; de plus, cet interventionnisme étatique a favorisé l'élaboration de plan d'urbanisme, la mise en place de structures publiques ou semi-publiques, la création de sociétés immobilières publiques ou parapubliques (Diongue, 2010), bref de disposer à priori, de tous les éléments indispensables à une bonne occupation et utilisation du sol et donc, à une gestion urbaine relativement maîtrisée. Au Togo, il n'y a pas de politique d'habitat (PNL, 2007) ni de politique urbaine d'une façon générale, et l'habitat planifié ou logement social est le "parent pauvre du parc immobilier"¹ togolais.

¹ Expression empruntée à Adjamagbo (2008)

Cette absence influe considérablement sur les conditions et les mécanismes d'occupation du sol car la production foncière et immobilière est caractérisée par un laisser-faire. Ainsi, loin d'être une alternance et une complémentarité dans l'espace entre l'habitat social étatique et initiatives individuelles et privées comme dans plusieurs périphéries à Accra ou Dakar, les nouvelles zones de croissance à Lomé sont plutôt marquées par l'auto-production de l'habitat. Les Loméens étant laissés à eux-mêmes, chacun y est allé – et les gens y vont toujours- à sa manière et en fonction de ses moyens. Indubitablement l'espace urbain s'en ressent, car de toute manière, il en découle une extension anarchique dont les périphéries qui connaissent une croissance impressionnante, en sont l'illustration.

Si la faible production de logement social par l'Etat dans la capitale et sa stratégie de laisser-faire ont contribué de façon significative à la croissance des périphéries, les grandes réserves constituées depuis le début des années 1960, et les déguerpissements effectués une ou deux décennies plus tard, ont également joué un rôle dans l'accélération de l'extension des périphéries. Car, ces réserves foncières tout en réduisant l'espace urbanisables, confinait la ville pratiquement dans les frontières de la commune. Pendant plusieurs décennies, elles sont apparues à la limite, comme un obstacle à la croissance de la ville. Mais par la suite, avec l'évolution démographique et l'accroissement des besoins, elles se révélèrent plutôt comme des éléments moteurs ou accélérateurs de l'expansion spatiale car elles ont projeté loin hors de leurs limites, les fronts d'urbanisation qui ne sont autres que les périphéries; elles ont de ce fait, favorisé la croissance spatiale de la ville de Lomé. Comme l'on peut le noter dans le tableau 4.7 ci-dessous, ces réserves se retrouvent aussi bien au nord qu'à l'est de la ville mais beaucoup plus au nord, cette zone totalisant les 9/10è. Elles couvrent dans l'ensemble près de 3 100 ha soit 34% de la superficie de la commune, et environ 10,33% de la superficie totale de la ville si on ajoute la zone aéroportuaire, comme l'indique le tableau.

Tableau 4. 7 : Situation des grandes réserves foncières dans l'agglomération de Lomé

Nom	Zone	Superficie (ha)
Camp FIR	Périphérie nord	459,4
État-major	Périphérie nord	256,3
Lomé II	Périphérie nord	917,4
Camp de la Gendarmerie	Périphérie nord	65,72
Université de Lomé	Périphérie nord	288,92
Zone portuaire et industrielle	Périphérie est	605,56
Camp 2 ^e RIA	Périphérie nord	53,66
Ensemble		2 647,04

Source: Diverses sources dont surtout PDU (1997): Inventaire du Stock d'infrastructures de services publics

4.3.5- Les facteurs socio-économiques

L'extension des périphéries à Lomé est liée également à des facteurs économiques. Ceux-ci portent entre autres sur les éléments structurants de l'espace et leurs impacts. En effet, ces éléments ont d'une manière générale, toujours favorisé et accru l'occupation de l'espace au-delà du périmètre central de la ville. Si dans les pays développés c'est la zone d'installation par excellence des industries, des entrepôts, mais aussi des hypermarchés qui alternent avec les lotissements pavillonnaires, dans les pays du Sud par contre, pendant longtemps, ce sont plutôt les activités de service qui, non seulement y précèdent les autres activités, mais prédominaient aussi. Ainsi, école, hôpitaux, casernes, gares routières, marchés....apparaissent comme de relatifs puissants vecteurs de croissance urbaine et surtout d'extension spatiale.

C'est ainsi que , tout comme entre la fin des années 1940 et le début des années 1960 période au cours de laquelle l'implantation de l'hôpital de Tokoin, du collège Saint Joseph et du lycée de Tokoin avait été l'élément moteur de l'avancée de la ville de Lomé sur le plateau de Tokoin, dans les années 1970 et 1980, c'est le lycée technique d'Adidogome et le camp militaire qui ont favorisé l'extension et le développement du front d'urbanisation du côté occidental. De même, sur le front septentrional, d'abord la construction de la gare routière d'Agbalépédogan,

ensuite la création du camp des Forces d'Intervention Rapide (FIR), et plus tard, la construction du terminal du sahel ont contribué à la croissance de la périphérie nord, même si avant, il y a eu les bureaux de l'État-major général des Forces Armées Togolaises.

En effet, construit à la fin des années 1980 et début 90, le terminal du Sahel (dont l'on voit une partie sur la photo ci-dessous) a favorisé le développement du quartier Zongo mais aussi la poursuite de la densification de l'espace dans les quartiers mitoyens tels que Atchanvé, Houmbi jusqu'à la vallée du Zio du côté est.

Photo 4. 2 : Des camions en attente au service des Douanes au terminal du sahel



Cliché © Biakouye, 2010

A ces différents facteurs, il faut ajouter le transfert au début des années 1990 du marché d'Atchanvé situé non loin de la Nationale N°1 à Démakpoè plus à l'ouest (Photo 4. 2 et 4.3). Ce qui a favorisé une intensification de la dynamique spatiale avec la densification des quartiers tels que Fiovi, Klévé. L'ouverture par l'église catholique d'un séminaire, et plus tard d'un complexe scolaire et d'un centre de formation par les sœurs, ont concouru à cette transformation de l'espace notamment le long de la route de Mission Tové, d'autant plus qu'avec ces infrastructures, il y a un début de viabilisation de la zone préfinancée par ces institutions religieuses; il en découle un effet d'entraînement illustré par l'afflux des populations.

Photo 4.3 a et 4.3b: Le marché d'Agoènyivé sur le site provisoire le long d'une rue de 30 mètres



Cliché © Biakouye, 2010

Photo 4.4 a et 4.4 b: Nouveaux bâtiments sur le site de l'ancien marché d'Agoènyivé en reconstruction



Cliché © Biakouye, 2010

Au total, les facteurs qui sont à l'origine de la croissance des périphéries de Lomé sont nombreux et divers ; tout en déterminant cette dynamique et cette transformation de l'espace autour de la ville, certains de ces facteurs se révèlent aussi comme l'illustration de la mutation multiforme en cours, et qui est en passe d'engloutir presque entièrement toute la préfecture du Golfe. Mais qu'est –ce qui caractérise concrètement ces vastes espaces urbanisés autour de la capitale? Sont-ils homogènes ou présentent-ils des différences et des particularités? Ces questions seront examinées dans les paragraphes suivant qui analyseront les caractéristiques des quartiers périphériques pour en déduire une typologie des périphéries.

4.4- Agoènyivé et Baguida-Avépozo: des territoires urbains naissants?

Au début de ce XXI^e siècle, la ville contemporaine particulièrement les métropoles, semble désormais se construire surtout et plus que jamais dans les périphéries. Dans les pays du Sud, celles-ci jouent un rôle important dans la dynamique spatiale, démographique et dans le processus de recomposition des villes. Il en est ainsi des principales périphéries de Lomé.

Dans son mécanisme d'extension et suivant ses axes de croissance, Lomé a atteint et totalement phagocyté trois villages établis à ses portes, à savoir Adidogome au nord-ouest, Agoènyivé au nord et Baguida –Avépozo à l'est. Elle se construit donc autour de ces anciens noyaux villageois rattrapés par son évolution. Mais quels sont aujourd'hui, la place réelle et le rôle de ces différentes localités notamment les deux dernières, dans le processus d'étalement et de construction de l'agglomération de Lomé? Nous tenterons d'analyser les défis et enjeux de leur absorption dans le tissu urbain de Lomé.

4.4.1- Agoènyivé, du village périurbain au nouveau pôle de centralité urbaine

Lomé la capitale togolaise est ceinturée de façon discontinue par trois principales localités dont Agoènyivé. Jusqu'au milieu des années 1980, elle est restée un des plus importants centres péri-urbains de Lomé. Mais depuis lors, Agoènyivé connaît d'importantes mutations liées à l'étalement de Lomé si bien que de centre péri-urbain, elle est pratiquement devenue un pôle périphérique très dynamique.

4.4.1.1- Aux origines de l'ancien village péri-urbain

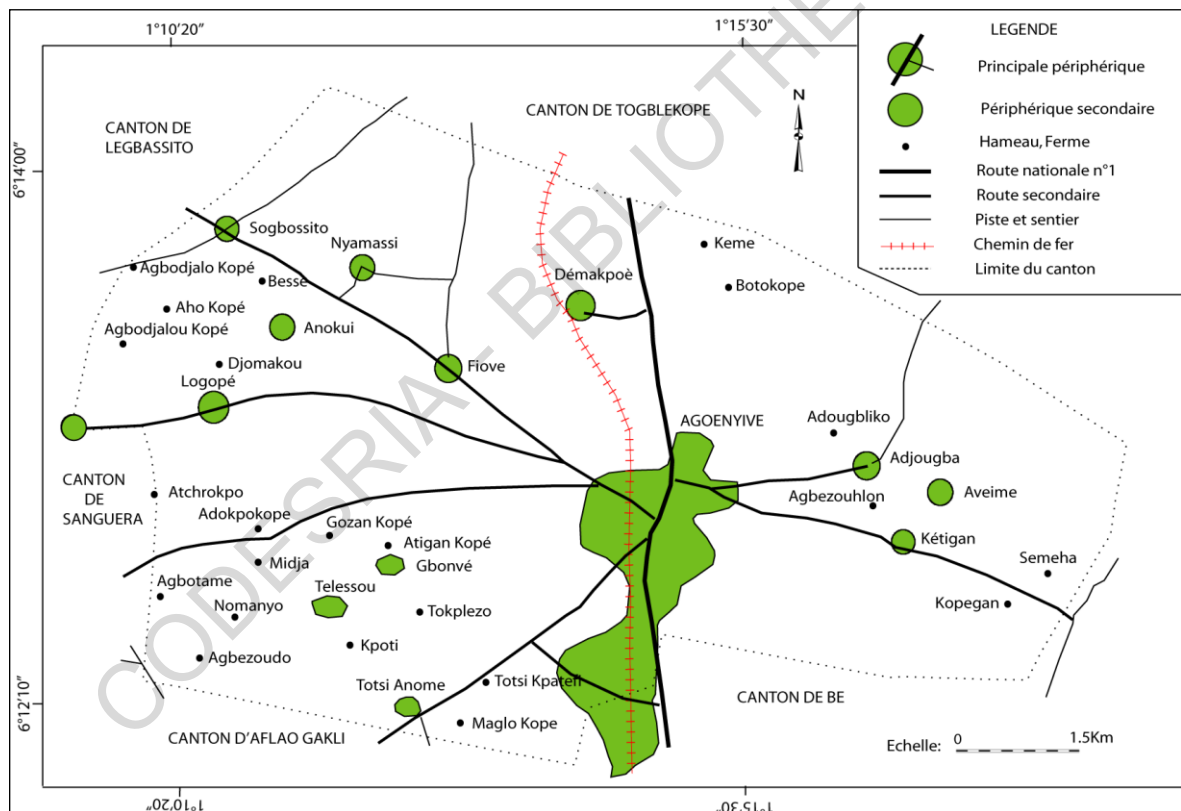
Agoènyivé au départ, est un petit village situé à une quinzaine de kilomètres au nord du centre –ville de Lomé. Limité au nord par Togblekopé, au sud par Totsi Cacaveli, à l'ouest par Amadahomé et Sanguéra, il est bordé à l'est par la vallée du Zio et s'étend sur environ une superficie de 2 185,37 ha (figure 4.4).

L'histoire de la naissance de ce village remonte au milieu du XVII^e siècle, lors de la migration du peuple Ewé de Notsè. Certains de ces immigrants vinrent s'installer donc dans la zone côtière du Togo et parmi eux, les populations fondatrices d'Agoènyivé.

En effet, le village est fondé par les éléments d'un des trois groupes éwé après leur fuite, notamment l'escale de Gamé au sud de Notsè au XVII^e siècle (Gayibor, 1997, Nyassogbo, 2007), et selon les informations recueillies auprès des autorités locales, la fondation et l'installation se sont

déroulées en deux étapes. Ainsi, le groupe des fugitifs après Gamé qui a pris la direction de la côte, fonda plusieurs localités dont Tsévié, Abobo, Davié Gapé, Bè Aflao, Agoènyivé ... Mais avant de s'installer à Agoènyivé, les fondateurs dont le chef de guerre, Togbui Lanvon et son fils Koulankpo se sont d'abord installés sur les bords du cours d'eau Adou d'où le nom Adougba qui est le village originel des populations d'Agoènyivé. Toujours d'après ces autorités, c'est dans son extension vers l'ouest que Adougba va atteindre une zone de savane particulièrement arborée et parsemée de rôniers, **Agoti** en éwé, et truffée de bœufs sauvages ou **enyi** toujours en éwé; d'où le nom Agoènyivé de cette excroissance de Adougba¹. Au fil des années, la nouvelle localité a pris de l'ascendance sur le village originel qui est désormais relégué au second plan; il est même plutôt pris aujourd'hui comme un des quartiers d'Agoènyivé.

Figure 4.4: Localisation d'Agoènyivé et de ses quartiers et hameaux environnants



Source: Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

Quoi qu'il en soit, à sa naissance et pendant longtemps, presque rien de particulier au départ, ne différenciait Agoènyivé des autres villages et hameaux de la région avec lesquels il était

¹ Dans tous les cas, Adougba est pratiquement dans la vallée du Zio; il apparaît comme une escale avant Agoènyivé qui est vraisemblablement un hameau mitoyen qui va finalement attirer la population d'Adougba au site vulnérable et insalubre car marécageux et plus exposé aux inondations.

d'ailleurs uni par le culte Nyiglin. Mais la situation évolua autrement, particulièrement après l'installation de la capitale du Togo allemand à Lomé. Plus tard, aux lendemains des indépendances, Agoènyivé devient un centre péri-urbain plus ou moins actif; il a commencé alors par attirer et accueillir les Loméens.

4.4.1.2- Une croissance spatiale réalisée par étapes autour du village originel

Ainsi sa proximité avec la capitale qui commence par se développer tant sur le plan économique, spatial que démographique va favoriser sa croissance et sa transformation rapide. Il faut noter en effet, qu'au départ, le village d'Agoènyivé est organisé autour de huit quartiers principaux: Houmbi le quartier royal, Apélébuime, Nyivemé, Klévé, Démakpoe Adidolokpo, Kpatéfi, et Atsanvé. Au-delà des limites du village, se trouvent de nombreuses petites fermes environnantes et dépendantes, la fameuse *«foule de kopés ...toujours entourés de cactus»* (ANT, 1932) décrits dans les rapports coloniaux (carte 4.3). Les plus importantes sont entre autres, Sogbossito, Logopé, Legbassito, Fiovi Kitidjan, Nyamassi... Elles vont d'ailleurs jouer un rôle important dans le processus d'extension d'Agoènyivé et ceci dans un double mouvement de croissance par rurbanisation et exurbanisation dans la mesure où elles ont focalisé les différentes dynamiques.

L'évolution spatiale d'Agoènyivé cette banlieue nord de Lomé, s'est déroulée en trois étapes:

D'abord, une première étape qui s'est traduite par la croissance autour du village originel entre 1970 et 1980, mais surtout à partir du milieu des années 1980. Au cours de cette étape, les quartiers péri-centraux ont connu une extension et une densification progressive notamment du côté est avec les quartiers Adougba, Avéime, Kitidjan; la jonction de ce côté est faite depuis plusieurs années déjà avec Kélégougan situé encore plus à l'est au nord de Hédzranawoé.

Ensuite, une deuxième étape marquée, entre le milieu des années 1980 et le début de 1990, par le début de l'absorption des premiers gros hameaux environnants; c'est le cas au sud et au sud-ouest dans les quartiers tels que Totsi Cacavéli, Totsi Kpatéfi, Totsi Anome...

Enfin, la troisième et dernière étape est celle en cours et qui a commencé aux lendemains de la crise socio-politique de 1990; elle est caractérisée par l'accélération de l'occupation et de la densification de l'espace autour des gros hameaux, et le début de l'invasion des banlieues lointaines d'Agoènyive par les Loméens. Cette étape s'est traduite par l'urbanisation des localités telles que Fiovi, Logopé, Anokui... A la fin des années 1990, et au début de 2000, l'extension se réalisait

autour des localités telles que Nyamassi, mais surtout Vakpossito à l'ouest, et Sogbossito au nord-ouest. D'une manière générale, l'ensemble des extensions suit la configuration du réseau des voies de communication notamment la nationale N°1 qui traverse l'agglomération, mais surtout les voies intérieures comme la voie Agoènyivé–Mission-Tové, et Agoènyivé-Sanguera et à partir d'elles, d'autres voies secondaires qui, comme les autres, ne sont pas revêtues.

Par ailleurs, cette expansion spatiale s'est faite concomitamment avec l'accroissement démographique. D'après les données de la Direction Générale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale reprises dans le tableau 4.8, la population est passée de 2 962 en 1970 pour atteindre 26 909 en 1981, 122 414 habitants en 2000 et 140 143 en 2004.

Tableau 4.8 : Evolution de la population d'Agoènyivé

Année	1970	1981	1992	2000	2004	2008	2010
Effectif de population	2 962	26 909	65 000	111 300	140 605	176 100	195 798

Source : Recensement de la population 1970, 1981, 2010. Estimations DGSCN 1992, 2000, 2008. PNCD 2004

Sur le plan économique, si au départ l'artisanat et le commerce étaient les activités les plus fréquentes, aujourd'hui, non seulement ces activités s'intensifient, mais elles se diversifient, s'enrichissent aussi, particulièrement le commerce de détail ; les boutiques et magasins de distribution des divers produits manufacturés, ont fleuri dans beaucoup de quartiers. Mais les abords des voies principales à savoir : la nationale N°1, la route de Mission Tové, celle de Sanguera et celle qui relie Agoènyivé à Adidogome concentrent la majeure partie des boutiques et magasins et autres étals. L'agrandissement et l'aménagement du tronçon GTA-Togblekopé de cette Nationale, de même que le bitumage de quelques kilomètres de portion urbaine des deux dernières voies précitées, ont accru et accéléré l'implantation ou la création d'activités économiques ces cinq dernières années.

Par ailleurs, Agoènyivé est réputée aussi pour son marché, l'un des plus importants de l'agglomération de Lomé, pour ses produits agricoles notamment les céréales.

En dehors des activités ci-dessus évoquées, il faut dire que les activités de service aussi s'implantent, et s'accroissent. Tout comme le commerce, elles sont très variées allant du domaine

sanitaire au financier en passant par la distribution des produits pétroliers, les communications, la restauration, les loisirs, le transport etc. Nombreux sont donc ces opérateurs du secteur des services qui se sont installés dans cette périphérie nord. On y trouve des pharmacies, des stations service, des bars restaurant, des hôtels, un centre culturel et espace de loisir. Dans la majorité des cas, les voies de communications déterminent et canalisent leur localisation autant qu'elles guident et conditionnent les stratégies de cette localisation ; elles apparaissent ainsi comme le principal élément organisateur de l'espace et le substrat autour duquel se structure, s'anime et se dynamise la vie économique.

Au total, avec l'urbanisation de ces localités, de nombreux quartiers urbains sont ainsi nés autour d'Agoènyivé qui devient alors un véritable espace urbain, mieux, un pôle urbain en émergence et assez dynamique au nord de Lomé.

4.4.2- Baguida, de l'ancienne capitale coloniale au pôle de croissance périphérique

4.4.2.1- Du petit village côtier de chasseurs, à la première capitale du Togo allemand

Baguida est une petite localité située à la périphérie est de Lomé, à une quinzaine de kilomètres du centre-ville. Elle est bâtie sur une plaine sablonneuse et s'étend dans l'ensemble entre 1° 18 et 1°23 de longitude est et 6° 09 et 6° 11 de latitude nord (figure 4.5). Elle est bordée au nord par la vallée du Zio, au sud par l'océan atlantique; à l'est, elle est limitée par la préfecture des Lacs et à l'ouest par la zone portuaire et le quartier de Kanyikopé, tous deux faisant partie intégrante de la commune de Lomé.

Tout comme Agoènyivé, ce village est fondé par des populations éwé après l'exode de Notsè. En effet, l'histoire de la naissance de Baguida date du XVIII^e siècle, et est plus ou moins liée aux interminables conflits entre les différents peuples côtiers vivant entre le fleuve Volta à l'ouest et le Couffo à l'est (Kwakumé, op. cit., Gayibor, op.cit. ; Etou, 2006). Ainsi, il ressort de la documentation et des témoignages que Baguida serait fondé par un nommé Sani chasseur de son état, qui vint s'installer sur la rive droite du cours inférieur du Zio après que lui et ses trois frères eurent quitté Alomé suite à l'empoisonnement du seul puits de la localité en signe de vengeance, par une femme qui a perdu son unique fils lors d'une bataille entre les Ewé de la côte et les troupes dahoméennes vers 1737. Mais ce premier site dénommé Koyi, en retrait par rapport à la côte, sera abandonné au profit d'un nouveau plus proche de l'océan en raison probablement de l'importance des activités d'échanges qui se déroulaient alors dans la zone. C'est de cette évolution spatiale du

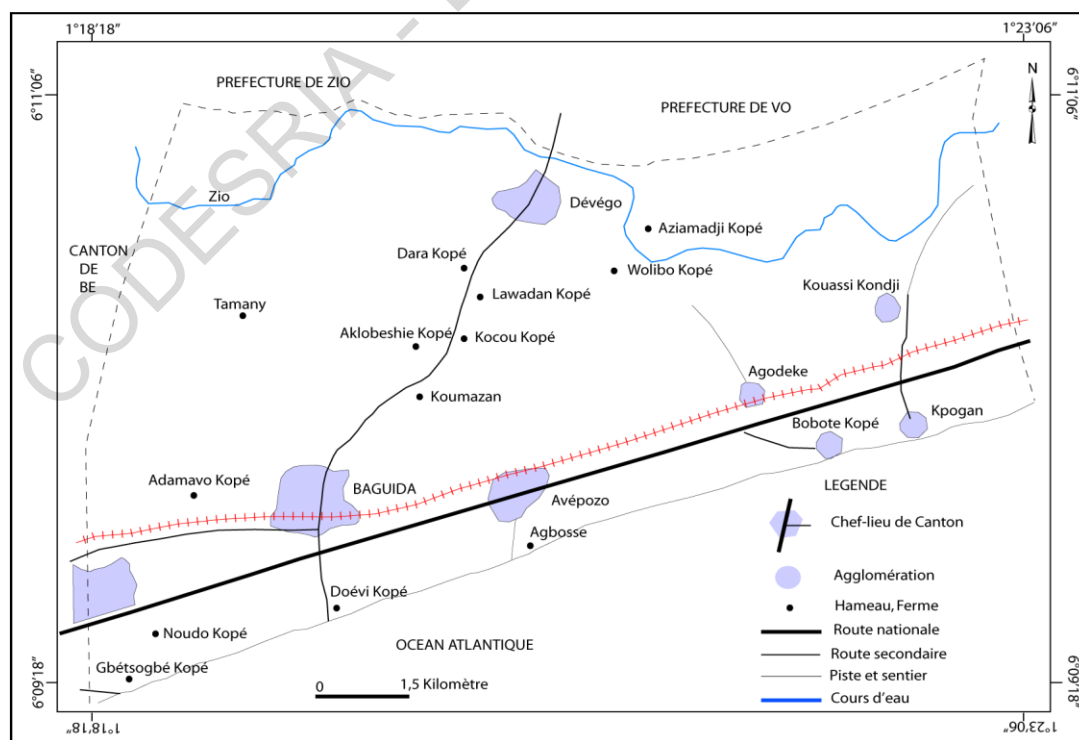
site qu'est née la toponyme du village en ce sens que le mot Baguida viendrait de l'expression « Bè yi da » ou « Bè wo dan »¹ toutes deux évoquant une certaine mobilité spatiale mieux, une errance des Bè. Ainsi donc, le village de Baguida est fondé par des chasseurs **bè** à la recherche de refuge et de quiétude.

Dans tous les cas, avec ce glissement vers le littoral, Koyi devenu Baguida, va connaître aussi une mutation fonctionnelle car il sera vite intégré comme la plupart des principales localités de la côte, au circuit des échanges transcontinentaux des XVIII^e et XIX^e siècle.

En effet, d'abord lieu de refuge ensuite de résidence secondaire, (Dartey, 2008) Baguida devient finalement, un centre d'activité commerciale dans un contexte de conflits et de rivalités entre les puissances coloniales pour le contrôle du trafic dans cette partie de la côte du golfe de Guinée: Anglais en Gold Coast à l'ouest, Français à Petit Popo, Porto Seguro à l'est. Les Allemands quant à eux, sous la pression des compagnies allemandes, tentent de s'implanter à partir de la zone la moins soumise à la double convoitise anglo-française.

C'est dans ces conditions que l'explorateur allemand Gustav Nachtigal signa un traité de protectorat le 4 juillet 1884 avec Plakou Mlapa de Togoville, et les sieurs Gnagblodjro Gassou, Klassou et Dadzie respectivement chefs de Baguida, Bè et d'Amoutivé comme témoins.

Figure 4.5: Localisation de Baguida et de ses localités environnantes



Source : Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

1 Littéralement en Ewé, les "Bè sont allés loin", les "Bè errent " Propos recueillis le 1^{er} /09/ 2005

Ce traité ouvrit la voie à la conquête effective allemande dans la sous-région. C'est ainsi que Baguida qui abritait des factoreries allemandes dont Wölber & Brohm et Vietor und Zohne de Brême, et compte tenu de sa position par rapport aux autres possessions européennes, fut choisie comme capitale; Heinrich Randad représentant les factoreries de Hambourg et de Brême fut nommé administrateur allemand de la nouvelle possession coloniale. En tout cas, Baguida à cette période sur le plan démographique, était la 3^e zone pour la densité de population après Lomé et Aného, et sur le plan économique, la 2^e zone pour le volume des exportations (Gayibor, 1990).

Il faut rappeler que la localité de Baguida à son origine, était constituée de huit quartiers à savoir: Sopé, Kanyikome, Lébékome, Séklékpota, Yovokome, Sossoukopé, Fonkome, Agbekopé et plus tard, Zongo. Ils forment le noyau central et originel. Au-delà de ces quartiers, on trouve de nombreux petits hameaux qui constituent aujourd'hui, les éléments essentiels du front d'urbanisation de Baguida, un front qui, à l'instar des autres, évolue rapidement surtout après les 1990 (Dartey, op.cit.).

4.4.2.2- Dynamique spatiale et émergence d'un pôle périphérique : un processus lent mais en évolution

Baguida demeura capitale du Togo allemand de 1884 à 1887 avant d'être remplacée par Zébé (Aného) qui, dix ans après, sera délaissée elle aussi au profit de Lomé. Mais les deux premières capitales vont connaître une baisse considérable des activités et finalement rentrer dans une longue période de décadence dans laquelle elles se débattent d'ailleurs depuis lors (Dovi, 1995). Toutefois, si la proximité de Lomé devenue capitale macrocéphale et son essor économique font partie des facteurs qui ont joué un rôle déterminant dans la décadence de Baguida et d'Aného, il faut remarquer qu'à contrario, c'est cette même proximité et l'extension spatiale de la capitale togolaise qui vont redonner une relative chance de renaissance à Baguida.

En effet, jusqu'à la construction du port autonome de Lomé en 1968, Baguida tout comme les autres localités côtières avec la fermeture des rades et débarcadères aux trafics, est restée presque un village de pêcheurs et d'agriculteurs. Mais la construction du port d'une part, et la constitution de l'emprise de la zone portuaire d'autre part, vont non seulement rendre toute la périphérie orientale de Lomé plus attractive, mais favoriser aussi sa rapide occupation; d'où la naissance de plusieurs quartiers à la fin des années 1960 et début 1970. Le phénomène s'est poursuivi et s'est même accéléré entre les années 1970 et 1980 si bien que presque toutes les poches

laissées vides sur le cordon littoral du côté Est, ont été comblées jusqu'à l'emprise portuaire. Ablogame, Gbényédji, Akodessewa, Anfamé, Wetey, Kanyikopé etc. virent le jour à cette époque.

Les années 1970 et 1980 marquent également le début des premières incursions au-delà de l'obstacle que constituaient le port et sa vaste emprise. En effet, le port et son emprise constituant des obstacles dans l'évolution des fronts d'urbanisation de Lomé du côté oriental, Baguida et Avepozo sont des localités tout naturellement prédisposées et donc exposées, aux assauts des Loméens candidats à l'acquisition de propriété. Ces obstacles semblent avoir hâté le processus d'urbanisation de ces deux localités mitoyennes de Lomé et elles sont de ce fait, les premières principales zones touchées par son expansion à l'est de la zone portuaire. Ainsi, très tôt on assista à la densification progressive de l'espace le long de la route Lomé –Aného qui les traverse. Au recensement de 1981, les deux localités jumelles comptaient respectivement 2 243 et 1 663 habitants ; mais en 2004, leur population était évaluée à 15 216 pour Baguida et 8 618 habitants pour Avepozo contre 11 089 et 6 281 habitants en 1997.

Cette augmentation de la population est à l'origine de l'extension spatiale assez remarquable dans cette partie de l'agglomération de Lomé. Toutefois, les nouvelles extensions et la densification de l'espace se font plutôt autour des petits hameaux et noyaux villageois environnants. La plupart d'entre eux, les plus proches notamment, sont d'ailleurs incorporés et devenus partie intégrante de l'espace urbain de Baguida. C'est le cas de Adamavo, Mayakopé, Sessou -Kopé, Tamanyi, alors que plus à l'est, Avépozo, Agodeké et Kpogan connaissent elles aussi, un afflux de population et une occupation de plus en plus importante de leur espace.

A travers leur localisation, leurs différentes dynamiques, Agoènyivé et ses localités environnantes d'un côté, Baguida–Avepozo de l'autre, se révèlent comme de véritables pôles urbains qui participent à la dynamique d'ensemble de l'agglomération de Lomé et dont ils constituent d'ailleurs, un des éléments moteurs de son évolution présente et sûrement ultérieure. Du coup, on est tenté de se demander si, au vu de ces différentes mutations en cours, l'avenir de Lomé sur le plan socio-spatial ne se joue-t-il pas dans ces périphéries? Dans tous les cas et d'ores et déjà, il y a lieu de s'interroger sur les facteurs qui sous-tendent la croissance de la ville en général, et de ses périphéries en particulier. Qu'est ce qui caractérise et différencie ces dernières du reste de l'agglomération? Ces différences et particularités, si elles existent, permettent-elles de mettre en évidence des territoires urbains spécifiques?

4.5- De l'homogénéité humaine à l'hétérogénéité socio-spatiales des périphéries

L'espace urbanisé et en cours d'urbanisation tout autour du périmètre communal de Lomé, depuis Baguida –Avépozo jusqu'à Adidogome-Wonyome à travers un arc de cercle qui passe par Kégué, Agoènyivé, Amadahome, est dans l'ensemble au départ, un espace homogène: presque un même cadre physique, même organisation sociale d'un même peuple, les Ewé, exerçant les mêmes activités économiques à savoir l'agriculture, la pêche, la chasse et l'élevage, et ayant pratiquement les mêmes pratiques culturelles dont la dévotion à la divinité *nyiglin*. Cependant, l'irruption de l'urbanité dans les différentes localités a fondamentalement changé la donne car, autant cette urbanité que les modalités et les mécanismes qui ont permis sa diffusion, ont entraîné de profondes mutations au sein des sociétés et dans leur milieu de vie.

En effet, dans le processus d'étalement urbain largement décrit plus haut, il apparaît que des mécanismes et logiques de production foncière et résidentielle sont adoptés et utilisés par les différents acteurs. Ceux-ci varient sensiblement d'un front d'urbanisation à un autre, et donnent lieu à des types de dynamiques qui certainement, semblent avoir imprimé un trait plus ou moins particulier aux espaces urbanisés d'où des périphéries relativement différenciées.

4.5.1- Une périphérie nord-ouest et nord à forte mixité sociale et spatiale

4.5.1.1- Agoènyivé: une dynamique axée sur la production foncière et résidentielle associées à des activités économiques.....

Des paragraphes précédents ont évoqué d'une façon générale les facteurs de croissance des périphéries; néanmoins, l'observation de l'espace et l'analyse des processus et transformations qui s'y déroulent, permettent de s'apercevoir que ces facteurs peuvent varier d'une périphérie à l'autre. Aussi les dynamiques qui en découlent peuvent-elles être mesurées ou appréciées à travers les activités économiques en cours, les usages résidentiels adoptés, de même que les projets résidentiels qui y sont réalisées. Ceux-ci peuvent être considérés dans l'ensemble, à la fois comme unités de mesure et illustration des mutations qui affectent ces périphéries et à terme, comme des éléments de structuration. De même, tout autant que les facteurs, les mécanismes de naissance et d'expansion de ces activités semblent varier aussi dans les différentes périphéries et conduire à une spécification.

Ainsi, dans la périphérie nord, le développement spatial est largement mu en général par l'accroissement des besoins en logements dans le périmètre communal, les difficultés de vie dans les quartiers centraux et péri-centraux ; mais les ressources et les potentialités locales dont elle recèle, déterminent aussi en grande partie, ces dynamiques en raison du pouvoir d'attraction qu'elles exercent.

Portant sur le commerce de gros et de détail dans les magasins et dans le marché d'Agoènyivé, les services et l'artisanat, les différentes activités ont à travers une diffusion différenciée dans l'espace et surtout dans le temps, entraîné une transformation et une structuration d'Agoènyivé et de sa périphérie.

On peut distinguer ainsi, deux grandes périodes dans ce processus de transformation: une première période datant des années d'avant 1980 et une seconde allant des années 1980 jusqu'au début des années 2000 et même au-delà.

- Une évolution lente jusqu'aux années 1980 avec des activités limitées

Si l'urbanisation est à l'origine d'une expansion spatiale, elle a également entraîné une mutation sociale doublée d'une transformation progressive des formes matérielles d'occupation de l'espace urbain périphérique et d'usage du sol, bref, elle fut à l'origine d'une mutation économique assez importante.

En effet, jusqu'à l'urbanisation effective et totale d'une majeure partie de cet espace périphérique de Lomé, la population autochtone était composée presque essentiellement de paysans qui produisaient des cultures vivrières et élevaient des animaux particulièrement les volailles, les porcins les caprins et les ovins. Mais depuis l'irruption de l'urbanité dans la localité, on assiste à une mutation économique caractérisée par la disparition progressive des activités agricoles, le recul de l'élevage avec le confinement des animaux, au profit des activités non agricoles. Celles-ci sont beaucoup plus l'œuvre des allochtones que des autochtones même si ces derniers vont se retrouver dans l'artisanat.

La première période au cours de laquelle l'évolution est lente, est marquée aussi par les premières implantations d'unités de production notamment à l'entrée sud de l'agglomération, plus précisément à Cacaveli, et Massohoin. Ces deux quartiers mitoyens devenus depuis longtemps partie intégrante d'Agoènyivé, ont été en effet, les premiers à accueillir et à abriter depuis plusieurs décennies déjà, d'importants services administratifs et surtout des unités industrielles hors des

limites de la commune (Biakouye, op.cit.). Aujourd'hui, ne subsistent que la Brasserie de Lomé et les services publics, la Société Togolaise de Disque (SOTODI), l'usine de pâte alimentaire Ludo, l'huilerie etc. étant fermées.

- Une évolution accélérée avec diversification des activités après les années 1980

La deuxième période est marquée par une accélération de la dynamique avec le desserrement des activités du centre-ville vers les quartiers périphériques suite à la dynamique et à l'étalement urbain.

En effet pendant cette période, la croissance urbaine a fait naître et stimuler plusieurs activités économiques notamment dans les domaines commercial, bancaire et financier, l'artisanal et les services de tous ordres. Aussi, ces activités nées entre autres de la migration résidentielle et du déversement urbain en général, connaissent-elles aujourd'hui un développement considérable et déterminent dans une large mesure, la recomposition spatiale en cours à Lomé en général, et dans sa périphérie nord en particulier.

Photo 4.5. : Vue d'un site de vente de voitures d'occasion à la périphérie d'Agoènyivé



Cliché© Biakouye, 2010

C'est ainsi que le sud de la zone, c'est-à-dire l'espace de transition entre la commune et l'espace extra-communal, est caractérisé entre autres activités économiques, par la vente des voitures d'occasion de toutes marques comme l'on peut s'en rendre compte sur la photo ci-dessus, alors qu'au nord s'est développé un artisanat de service basé sur des activités mécaniques dont particulièrement la réparation des engins lourds . Ils sont ainsi nombreux, ces ateliers et garages de réparation de camion le long de la nationale N°1 depuis le quartier Atchanvé jusqu'à Togblékopé.

Si la première activité a bénéficié de la disponibilité d'espace de la réserve de Lomé II, et joué sur la proximité de la grande gare routière située plus à l'est pour se déployer et prospérer, la seconde s'est plutôt développée dans le sillage des installations du Terminal du Sahel et des activités de lavage des graviers dans la vallée du cours d'eau Zio que montrent les photos 4.6a et 4.6b ci-dessous.

hoto 4.6 a : Site de lavage de gravier à Agoènyivé Zongo Terminal du Sahel



Photo 4.6 b : Chargement de gravier à Agoènyivé Zongo terminal du sahel



Cliché© Biakouye, 2010

Il faut faire remarquer que le développement de ces activités s'explique aussi par la situation géographique de cette zone qui peut être considérée comme un carrefour, un nœud de communications, une porte de sortie de la capitale vers l'intérieur du pays notamment la partie septentrionale mais surtout vers les pays enclavés du Sahel. Donc, les services artisanaux et de l'informel autour de l'automobile sont concentrés ici au nord d'Agoènyivé en raison de l'effet d'entraînement et de la proximité du Terminal du Sahel avec un service à la clientèle en transit, mais aussi aux camions de transport de graviers de Togblékopé.

Photo 4.7 a et 4.7 b : Vue de garages de réparation de camion Agoènyivé Zongo;



Cliché © Biakouye, 2010

Au total, le déploiement spatial des activités économiques, les migrations et usages résidentiels et les logiques ainsi que les stratégies des acteurs ont contribué de façon significative et déterminante à la dynamique spatiale et économique de la périphérie nord. Ils ont fait d'elle à travers Agoènyivé et l'ensemble de ses différents quartiers - anciens comme nouveaux-une périphérie à fonctions multiples. Toutefois, elle se caractérise beaucoup plus par sa fonction résidentielle et commerciale même si on note une présence d'autres activités tels que le sport avec son terrain de golf, la piste de moto cross, et le divertissement avec son parc de loisir ouvert en 2008-2009.

4.5.1.2-.....productrices d'une périphérie à forte mixité sociale et spatiale

Agoènyivé est apparue, au vu des descriptions déjà faites, comme une périphérie à forte dominance économique et résidentielle en cours de transformation. La typologie fonctionnelle de cet espace est marquée par le développement des activités économiques le long des voies de communication, au niveau des carrefours de ces voies autour desquels s'élaborent souvent des pôles de centralités naissants surtout les plus importants ainsi que les deux endroits précis déjà évoqués c'est-à-dire l'entrée et la sortie de la localité¹. A l'intérieur des quartiers, hormis quelques activités du secteur informel, caractérisées par les étalages d'articles devant les maisons, les ateliers de couture, de menuiserie de coiffure etc. la fonction résidentielle domine et caractérise et marque l'espace.

Autochtones et allotones, paysans et artisans, employés du secteur public et du privé, commerçants et autres acteurs du secteur informel, militaires et agents des forces de l'ordre et de sécurité sont les habitants et les acteurs de sa transformation spatiale et économique. Cette population assez hétérogène par sa composition socio-professionnelle, occupe le même espace. Cependant, contrairement à la périphérie orientale, l'empreinte de l'habitat planifié - l'illustration ici d'une forme de différenciation socio-spatiale - est très insignifiante, presque totalement marginale par rapport à l'étendue de la zone. Quand bien même on en dénombre quelques sites, ils sont peu connus et marquent moins l'espace dans cette périphérie. Il en découle un espace très peu différencié et du coup, la mixité sociale et la proximité spatiale l'emportent sur la différenciation et la ségrégation systématique. Ainsi, en fonction du pouvoir d'achat, du niveau de vie, de la capacité financière et des goûts artistiques et architecturaux, de ces habitants, les différents types de maisons d'habitation construites, seront le reflet de cette hétérogénéité et de cette mixité socio-spatiale.

1 Le carrefour de GTA -Agbalépédogan où se développe le commerce de voitures d'occasion et le Terminal du Sahel

Si dans plusieurs quartiers aussi bien de la basse ville que de la haute ville, on peut identifier des secteurs d'habitat de moyen et haut standing comme à Nyékonakpoè, Kodjoviakopé, Tokoin Hôpital ... et même à Baguida, la périphérie nord et nord-ouest par contre, hormis les petits îlots d'habitat planifié, est caractérisée dans son ensemble par l'absence presque totale de ces secteurs qui témoignent ou qui traduisent une aisance matérielle des propriétaires de maisons ou de leurs occupants, donc leur position sociale. Ici, allotones et autochtones cohabitent dans le même espace et se côtoient, de même que le riche et le pauvre. Les villas cossues jouxtent ainsi des maisons modestes et même semi-modernes comme l'on peut le remarquer sur la photo 4.8. Ce mélange et cette mixité spatiale sont également illustrés par l'existence de nombreux petits hameaux et anciens noyaux villageois qui disputent l'espace avec les nouvelles et modernes constructions.

L'espace dans la périphérie est donc fondamentalement marquée par cette mixité assez saisissante qui en fait ainsi une relative particularité.

Photo 4.8: Vue Illustrant la mixité spatiale à Wonyome



Cliché© Biakouye, 2010

Une maison très modeste coincée entre deux autres dont un hôtel en agrandissement à gauche de la photo, et une de standing moyen à droite dans la périphérie nord.

4.5.2- Une périphérie orientale relativement contrastée

4.5.2.1-Baguida: un processus d'évolution spatiale fondé sur des besoins résidentiels et de loisir....

Les principaux moteurs des différentes mutations en cours à Baguida comme ailleurs dans les autres périphéries d'une façon générale, sont d'une part, les activités et usages économiques, et d'autre part, les dynamiques et mobilités résidentielles. Toutefois, les stratégies, les ressources et potentialités locales diffèrent légèrement et peuvent conduire ou déterminer *in fine* une certaine particularité de cette périphérie orientale de Lomé.

Ainsi, s'agissant des ressources locales, contrairement aux périphéries nord et nord-ouest, Baguida par sa situation géographique, se caractérise par la faible disponibilité en terrain constructible ; toutefois, cette disponibilité limitée n'a pas pour autant empêché les dynamiques d'occupation et d'extension dans cette partie de l'agglomération. Les logiques des acteurs et les stratégies utilisées ici aussi, sont pratiquement les mêmes qu'ailleurs dans la ville avec néanmoins quelques particularités. Celles-ci semblent donc imprimer une singularité avérée à la zone. En effet, comme dans les autres périphéries, les candidats à la propriété foncière dans leur grande majorité, ont pour principal objectif, la réalisation d'un projet résidentiel. La fonction résidentielle de Baguida sera renforcée et connaîtra même une nouvelle orientation dans les années 1980 et début 1990 avec les réalisations d'habitat planifié par la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) et l'Union Economique Monétaire Ouest-Africaine (UEMOA) à travers la cité de Baguida et la Cité UEMOA¹ dont l'on peut voir les types de villas sur les photos 4.9 a et 4.9 b . Ces réalisations, les seules dans la partie orientale de l'agglomération de Lomé, marquent tout de même l'espace et impriment un caractère de quartier de standing assez élevé à l'ensemble de la périphérie malgré leur faible emprise spatiale.

1 Nous reviendrons sur le sujet dans les chapitres à venir sur l'habitat planifié à Lomé

Photo 4.9 a et 4.9 b : Vues partielles de la cité de Baguida



Cliché© Biakouye, 2010



Cliché©. Biakouye, 2010

S'il est vrai que Baguida est devenu un quartier résidentiel, il n'en demeure pas moins vrai qu'elle connaît aussi une diffusion notable d'activités économiques. C'est ainsi que l'ouverture de la localité sur l'océan a très tôt favorisé la mise en valeur de ses potentialités économiques notamment touristiques et de loisir.

En effet, les deux banlieues jumelles de l'est sont réputées pour être un pôle naissant de développement des activités de service et de loisir, particulièrement hôtelier; car déjà, au milieu des années 1970 et début 80, Avépozo abritait un complexe hôtelier, l'hôtel Tropicana, l'un des plus importants du pays à l'époque. C'est un ensemble de bungalows propices pour des séjours de villégiature qui, malheureusement, n'a pas survécu à la gestion catastrophique et à la faillite des entreprises étatiques dans les années 1980, et finalement aux soubresauts socio-politiques du début des années 1990. Tombé en faillite comme la plupart des structures hôtelières étatiques, et faute de repreneur privé, il est totalement en ruine depuis deux décennies. Néanmoins, plusieurs autres hôtels privés ont pris sa relève et tentent de se maintenir à travers la diversification des services offerts au grand public. Ainsi, que ce soit au bord de la voie principale ou que ce soit à l'intérieur des quartiers, nombreux sont les hôtels et autres centres et espaces de loisirs et de divertissement qui ont été construits ou aménagés ces dernières années à l'instar de ceux que l'on peut voir dans les photos 4.10 a et 4.10 b.

Photo 4.10 a 4.10 b: Hôtel Clémentine et Lomé Oasis hôtel à Baguida



Cliché© Biakouye, 2010



Cliché© Kodjo A. Biakouye, 2010

La façade maritime permet d’avoir des installations en bordure de mer et donc plus attrayantes à priori. C’est pourquoi presque tous les weekends, elles attirent les populations aussi bien de la zone que celles de la commune de Lomé ou des autres périphéries.

à ces activités de loisir caractéristiques de Baguida-Avepozo, il faut ajouter d’autres activités notamment, de commerce et de service dans les supermarchés, station-service, pharmacies, agences bancaires, les activités des institutions de micro finances, de l’artisanat de production et de service, sans oublier celles du secteur informel qui se créent et qui se développent ; autant d’activités donc qui participent en fait, à la satisfaction des besoins des populations installées dans ces quartiers de la périphérie orientale. En même temps qu’elles contribuent autant que les infrastructures hôtelières à la structuration de l’espace, elles sont l’illustration d’une forme de desserrement oriental des activités telles qu’elles se déroulent dans et autour de toute la zone portuaire, ou plutôt, leur déversement accru plus à l’est. Elles favorisent de ce fait, l’attrait d’où l’afflux de leurs acteurs qui, autant que leur collègues de la zone portuaire, vont jouer sur la proximité géographique et décider de s’y installer. C’est dire que ces fonctions économiques, renforcent en quelque sorte, la fonction résidentielle que joue cette périphérie sauf que le type d’habitat y est assez différencié, d’où une certaine particularité.

4.5.2.2-.....producteur d’une périphérie au paysage relativement contrasté

Si la proximité de la zone portuaire a eu un effet dynamisant voire accélérateur sur la mutation spatiale et économique de la périphérie orientale, la situation géographique de cette dernière a déterminé en partie les types de quartiers d’habitation qui y sont créés. En effet, autant la constitution de la vaste zone portuaire a hâté l’extension de la ville du côté oriental et permis le

déversement urbain sur Baguida-Avépozo, autant la présence de la plage et les atouts et privilèges y afférents, ont favorisé l'installation des citadins de catégories sociales relativement aisées. Du coup, le paysage marqué pour grande part, par des types d'habitat assez contrastés. Ainsi, si les quartiers du noyau villageois et les anciens quartiers péri-centraux sont caractérisés par des maisons de type traditionnel, semi-traditionnel et modernes, mais en grande partie vieilles, les nouvelles extensions par contre, sont le domaine de maisons de moyen et haut standing qui traduisent une certaine aisance matérielle.

Certes, en dehors des deux cités résidentielles, il n'y a pas de ségrégation spatiale systématique, mais dans plusieurs secteurs, aussi bien sur le littoral qu'à l'intérieur des quartiers nord, le paysage est assez fréquemment et de façon plus ou moins régulière, truffé de ces grandes maisons, de ces villas, les unes aussi luxueuses que les autres, et dont les murs de clôture sont parfois surmontés de fleurs ou plantés d'arbres ornementales.

Ce sont donc les conditions géographiques qui ont joué un rôle déterminant dans la constitution du paysage urbain de Baguida-Avépozo. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés autour des anciens noyaux villageois, et d'autres secteurs de quartiers populaires, la zone est constituée en grande partie de quartiers résidentiels assez calmes avec plusieurs secteurs de maisons de moyen et haut standing habités ou vides mais gardées par des vigils. C'est le cas de la bande littorale où on trouve de nombreuses et grandes maisons cossues mais également du côté opposé à l'intérieur des quartiers où ces maisons parsèment fortement l'espace urbanisé de Baguida, Avépozo, ou encore de Kpogan, d'Agodéke etc.

Ces secteurs d'habitat de moyen et haut standing à l'intérieur de quartiers populaires et d'habitat administré qui n'ont rien à envier aux luxueuses maisons des cités résidentielles, sont une illustration d'un paysage urbain assez contrasté qui caractérise la zone périphérique orientale.

Que retenir?

À travers leurs différentes caractéristiques, les principales périphéries présentent des différences certes relatives, mais assez suffisantes pour donner lieu à un exercice d'analyse pouvant conduire à l'identification d'une certaine spécificité qui permet de définir à terme, des territoires urbains. Dans tous les cas, d'une situation de proximité, les deux localités, c'est-à-dire Agoènyivé et Baguida sont passées à celle d'une intégration presque complète dans le tissu de l'agglomération de Lomé. Toutefois, cette mutation spatiale, source d'un début de recomposition territoriale, est loin pour le moment, de mettre fin aux discontinuités et aux frontières intra-urbaines créatrices de

territoires urbains. Car, les pratiques urbaines, le fonctionnement même de la ville, les effets d'un découpage même obsolète, renforcent les spécificités. De même, en débordant largement ses frontières administratives officielles suite à son étalement, Lomé empiète fortement sur d'autres territoires qu'elle phagocyte et incorpore. Ceux-ci, malgré cette nouvelle évolution caractérisée sur le plan morphologique par leur intégration au tissu de la capitale, gardent encore leur statut et dénomination politico-administrative, et ne sont de ce fait, rien d'autre que des territoires infra-urbains.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

CONCLUSION

Jadis de modestes bourgades péri-urbaines relativement éloignées de Lomé, Agoènyivé au nord et Baguida-Avepozo à l'est, sont indéniablement devenues en l'espace d'à peine trois décennies, d'importants pôles de croissance démographique et économique. Ainsi, en s'étendant et en se développant au-delà de ses limites, Lomé a atteint ses proches localités limitrophes dont les plus importantes qui constituent aujourd'hui, ses principaux fronts d'urbanisation. Aussi, avec la continuité du bâti dans ce vaste espace, s'il est un constat difficile à récuser aujourd'hui, c'est celui de la naissance d'une région urbaine autour de la capitale togolaise, et au sein de laquelle Agoènyivé et Baguida-Avepozo occupent une place importante.

Grâce à des fondements d'ordre naturel, géographique, et économique, elles ont attiré et attirent encore, aussi bien les hommes que les activités économiques participant ainsi au processus de transformation économique et spatiale, ainsi qu'à la réorganisation territoriale. Car, malgré cette continuité de l'habitat qui semble dénoter d'une homogénéité apparente, les formes et types d'habitat, les mécanismes et logiques d'appropriation de l'espace et d'extension de la ville en général, et même les contextes naturels, ont entraîné une relative hétérogénéité de l'espace urbain avec l'émergence de pôles de centralités secondaires et la juxtaposition d'entités administratives différentes.

Au total, Agoènyivé et Baguida-Avepozo occupent non seulement une place assez significative dans la grande agglomération de Lomé tant spatialement que démographiquement, mais elles semblent déterminer aussi un des enjeux de son fonctionnement. Mais, à la base de toute appropriation de l'espace et donc de l'extension et de l'étalement, se trouve le foncier qui détermine l'habitat et l'habiter. Quel rôle a-t-il alors joué réellement dans l'extension de la ville et surtout dans sa structuration?

Chapitre 5:

Pratiques foncières et l'habitat dans les périphéries: quels impacts sur la constitution et la structure de l'agglomération de Lomé ?

INTRODUCTION.....	165
5.1-LE FONCIER ET SON EVOLUTION DANS LES SOCIETES AFRICAINES VUS DE LOME.....	166
5.1.1- Les conceptions traditionnelles de la terre: le sacré et le bien collectif	166
5.1.2- Les mutations foncières : la terre péri-urbaine, de la rente agricole à la rente urbaine.....	168
5.1.2.1- Un libéralisme foncier précoce et déstabilisateur du système foncier traditionnel	168
5.1.2.2- De la propriété collective à la propriété privée et individuelle	170
5.1.3-Comment devient- on propriétaire de terrain à bâtir dans les périphéries?.....	174
5.1.3.1- Les modes et stratégies d'acquisition des parcelles de terre à la périphérie	174
5.1.3.1.1- Les vendeurs, des acteurs incontournables dans les transactions foncières	174
5.1.3.1.2- Des acquéreurs de toutes les couches socio-professionnelles et aux motivations diverses	175
5.1.3.1.3- Des " démarcheurs" diversement appréciés	179
5.1.3.2- Obtenir le titre foncier, un parcours de combattant.....	181
5.2.- LES CONSEQUENCES DES MUTATIONS FONCIERES.....	187
5.2.1- Les conséquences socio-économiques	187
5.2.1.1-Quand la citadinisation généralisée et la marchandisation foncière à outrance tuent l'agriculture des périphéries	187
5.2.1.2-Un accroissement perceptible de la pauvreté dans les anciens noyaux villageois.....	190
5.2.1.3-malgré une apparente mutation sociale et économique.....	191
5.2.2- Les litiges fonciers	193
5.2.2.1-Un phénomène relativement ancien mais qui prend de l'ampleur	193
5.2.2.2-Un phénomène marqué par sa diversité et la multiplicité des cas.....	197
5.3- HABITAT ET ACTEURS DE LA PRODUCTION DU BATI DANS LES QUARTIERS PERIPHERIQUES	199
5.3.1-Des acteurs et des structures de production variés.....	199
5.3.1.1-Une absence quasi totale de l'Etat dans la production du patrimoine foncier et du bâti.....	199
5.3.1.2- Les structures organisées de production : constat d'un échec et d'un effacement total.....	200
5.3.1.3- Des promoteurs privés aux actions très limitées	201
5.3.2- Un habitat varié et en pleine mutation	203
5.3.2.1- Des reliques persistantes de noyaux villageois et d'habitat traditionnel.....	205
5.3.2.2- Un habitat planifié limité	207
5.3.2.3- Un habitat administré en expansion ou le règne l'auto-production du bâti.....	213
5.4.- UN HABITAT SOUMIS A UNE DOUBLE FONCTION PATRIMONIALE	218
CONCLUSION	225

INTRODUCTION

A l'ère de la globalisation des économies mais aussi de la métropolisation avec la consolidation progressive d'une civilisation urbaine dominante, les ressources urbaines et le foncier en milieu urbain et péri-urbain, apparaissent plus que jamais, à la fois comme une donnée essentielle d'analyse des dynamiques urbaines, et comme un enjeu majeur de développement.. Il implique de nombreux et variés acteurs et préoccupe à plus d'un titre, les planificateurs, les décideurs, les municipalités et autres groupes d'intérêts et chercheurs. De ce fait, objet de débats, de conflits, la problématique foncière est de toute évidence un élément clé dans la compréhension de la logique d'occupation des espaces urbanisés et de structuration des villes en Afrique car la pression démographique liée à l'explosion urbaine y devient prégnante et grandissante.

Dès lors, s'interroger sur le rôle et la place du foncier, appréhender ses transformations en rapport avec la croissance des villes, est fondamental pour comprendre et mesurer les défis urbains contemporains.

Le chapitre 5 de notre travail se situe dans cette logique d'analyse et de compréhension des mutations foncières et de leurs impacts sur l'extension de la ville de Lomé, mais aussi sur sa morphologie et sa structure et même sur son fonctionnement. Après avoir identifié les principaux acteurs, dégagé les modes et stratégies d'accession à la propriété foncière, nous tenterons de mettre en évidence le rapport entre le dynamisme foncier et spéculation foncière en particulier, et la production des territoires urbains. Au total, ce chapitre traitera des questions relatives d'une manière générale au rôle et à l'importance du foncier dans la croissance et l'organisation de la ville en raison des recompositions qu'il peut engendrer.

5.1-Le foncier et son évolution dans les sociétés africaines vus de Lomé

La terre a été de tout temps le principal support de l'habitat mais aussi de toute activité économique. Dans les sociétés africaines jusqu'à l'avènement de la colonisation, elle est perçue et restée comme un bien collectif avec parfois des considérations sacrées et métaphysiques. Mais depuis lors avec les impératifs et besoins économiques, elle a connu des mutations et est devenue, notamment dans les processus de croissance des villes, une donnée fondamentale du problème urbain africain (Kouassigan, 1966; Gu-Konou, 1984; Piermay, 1974, 1987). Les mutations que la terre a connues depuis le début de la colonisation, vont s'accroître avec l'urbanisation galopante, l'accroissement et la multiplication des besoins des citoyens en ressources foncières, d'où de nouvelles conceptions et de nouvelles pratiques et usages fonciers.

5.1.1- Les conceptions traditionnelles de la terre: le sacré et le bien collectif

D'une manière générale avant, dans les sociétés africaines et en pays éwé dont font partie Lomé et ses périphéries, les rapports entre les hommes et la terre considérée comme la "déesse-mère" (Parrinder, 1960), ou "vodou sakpaté" – la divinité qui lui est consacrée - (Akibodé, Carot., Kenkou., Kpakoté. et Donou, 1984) ne peuvent s'envisager en termes d'appropriation privée, ni de vente. Pour Marguerat (1993) « *en Afrique noire, on peut dire que, selon la tradition, c'est moins la terre qui appartient à l'homme que l'homme qui appartient à la terre* ». Tout au plus, la terre peut faire l'objet d'une appropriation de fait et non de droit, et dans ce cas, cette appropriation est faite au nom de la communauté; il s'agit alors beaucoup plus d'un droit d'usage accordé à tous les membres de la communauté. C'est pourquoi elle est une propriété collective du lignage qui l'utilise pour ses différentes activités et ceci en fonction de ses besoins, de ses projets d'activités et de son potentiel humain.

Ainsi, la conception traditionnelle éwé dans un premier temps, considère la terre comme un bien sacré en ce sens qu'elle abrite des divinités, mais elle est aussi le substrat qui sert d'abri et de refuge pour les ancêtres dignes eux aussi de vénération tout comme la terre qui est censée les accueillir et les abriter. D'ailleurs dans cette conception, ces ancêtres servent d'intermédiaires entre les vivants et les dieux. C'est elle qui reçoit à cet effet la boisson (alcool ou eau) offerte aux dieux et ancêtres lors des cérémonies de libation. De même, c'est elle qui recueille le sang des animaux immolés lors des sacrifices aux divinités (Dovi G., 1982). Et pour Piermay (1993), « *le villageois*

africain doit composer avec les multiples génies, êtres invisibles qui hantent les lieux et en sont les véritables maîtres ».

Cette sacralisation de la terre la rend par conséquent, une ressource non spéculative, inaliénable surtout en « *milieu rural où les règles d'utilisation du sol tiennent profondément compte tenu du statut de la terre, non pas objet approprié, mais être allié du groupe des hommes* » (Kouassigan op.cit); c'est pourquoi jusqu'à une période récente, il est plus ou moins communément admis dans la tradition et culture éwé que ceux qui vendent la terre sont d'une manière ou d'une autre, frappés de malheur ou mieux de malédiction¹.

Le second aspect de la conception a trait à la propriété collective de la terre, une propriété qui en fait, tire en partie ses origines du caractère sacré et des pratiques d'usage traditionnel du sol. La terre n'appartient donc pas particulièrement à un membre de la communauté mais à tous sous le contrôle du chef de terre; toutefois le droit d'usage peut recouvrir plusieurs caractères: usage direct, conféré², prêt conditionné ou sans condition. Dans tous les cas, la terre apparaît comme une valeur à conserver comme le dit si bien Do Felli (1986) évoquant les pratiques foncières dans la Région Maritime au sud du Togo : «...*la perception que nos interlocuteurs ont de la terre est celle d'une valeur à conserver à tout prix sans penser à la céder par esprit de lucre. Chacun est attaché à sa terre, chacun s'y accroche même s'il n'en a qu'un droit d'usage* ».

Ces conceptions et pratiques foncières vont difficilement résister au droit moderne ; finalement, elles n'y ont pas survécu, surtout au phénomène de la poussée urbaine qui s'est emparé des sociétés contemporaines.

1 La pauvreté assez criante et la faible transformation sociale et architecturale dans les communautés autochtones Bè, Aflao Agoényivé de Lomé malgré les ventes de terrain (la fameuse manne foncière) est souvent perçue à tort ou à raison par certains comme l'illustration des effets de ce malheur. Mais on oublie souvent que ce sont dans bien de cas, des familles nombreuses donc des ayant droit en nombre important parfois en conflit fratricide. Nombreux sont ces vendeurs d'ailleurs qui dépensent une bonne partie de la rente foncière à payer des honoraires d'avocat lors d'interminables procès liés aux transactions foncières.

2 Le premier est exercé par les descendants directs, membres authentiques de la communauté et se transmet de père en fils alors que le deuxième s'applique soit au bénéfice des étrangers qui élisent domicile auprès du chef de terre et qui finissent par s'intégrer au cours des générations, à la communauté autochtone, soit aux alliés d'une autre communauté par alliance (mariage).

5.1.2- Les mutations foncières : la terre péri-urbaine, de la rente agricole à la rente urbaine

L'intervention européenne d'une manière générale à travers la colonisation a totalement et profondément bouleversé les systèmes fonciers traditionnels africains. Les transformations vont s'accroître d'abord avec le développement des cultures de rente et ensuite avec la croissance urbaine.

En effet, si l'introduction des cultures d'exportation a entraîné une mutation foncière notable et irréversible dans les zones rurales, dans les villes par contre, c'est l'urbanisation et particulièrement l'étalement urbain qui a accru la demande en terrain à bâtir exposant ainsi les espaces péri-urbains, zones d'activités agricoles par excellence, aux assauts divers des populations des villes (Dubresson et alii. 1987). Dans les grandes villes, la pression y est si forte qu'elle a particulièrement favorisé une marchandisation poussée de la terre. Ceci s'explique en grande partie par une croissance démographique assez soutenue dans les années 1960 et 1970, la monétarisation de l'économie liée aux mutations économiques, l'anéantissement progressif des structures et pratiques sociales préexistantes ; il s'ensuit un ébranlement de la conscience collective et de la vie communautaire au profit de la conscience individuelle.

Toutefois, si dans la plupart des pays de la sous-région ouest-africaine le phénomène a connu ses débuts avec la colonisation, il faut remarquer qu'à Lomé, il est relativement plus ancien et s'est très tôt développé dans les couches urbaines devenant ainsi une des mœurs ou des caractéristiques de la vie citadine.

5.1.2.1- Un libéralisme foncier précoce et déstabilisateur du système foncier traditionnel

L'essor des activités commerciales transatlantiques dans la sous-région ouest-africaine basées d'abord sur le trafic des esclaves puis sur l'huile de palme et de nombreux autres produits, a favorisé une monétarisation précoce qui a atteint plusieurs secteurs dont le foncier.

A Lomé, les premières transactions foncières ont commencé dès la deuxième moitié du XIX^e siècle et elles se sont accentuées aux lendemains des indépendances, notamment au début des années 1970 avec la réforme agro foncière de 1974. En effet, déjà dans les années 1870 et 1880, l'installation des premières maisons de commerce européennes a donné lieu à la signature de baux entre ces dernières et les premiers fondateurs de Lomé, commençants pour la plupart venus de la

colonie anglaise voisine¹. Ceux-ci, avant le début effectif de la colonisation européenne, et dans le sillage du mercantilisme émergeant, se sont très tôt appropriés des parcelles à travers le droit d'usage moyennant des cadeaux en nature (Marguerat op. cit). Non seulement ce droit d'usage se transforma plus tard en propriété individuelle, mais rapidement ces commerçants tirant profit des premières opérations, trouvèrent dans l'immobilier, une nouvelle et intéressante source de revenu et deviennent ainsi des spéculateurs fonciers comme l'indique l'encadré 5.1. Avec eux naquit une nouvelle classe de bourgeois urbains qui contrôla, aux côtés des Européens, une bonne partie des activités économiques de la ville et dont le pouvoir s'est étendu et s'est affirmé également dans le foncier et l'immobilier.

Encadré 5.1 : Les débuts d'appropriation individuelle de l'espace à Lomé

« ... Bruce avait la permission de s'installer aussi à la plage à côté de Woolams, mais il préféra s'y faire remplacer par son fils Kuasi Bruce. Quelques temps après, un nommé Kudawoo vint de Denu s'installer aussi à la plage, et son exemple fut suivi par Anthony, Edjamé, Homawoo d'Adafianu, et Ocloo, Joachim Acolatsé et Tamekloe de Keta, Toffa d'Aného vint aussi se joindre à eux, puis Octaviano Olympio d'Agoué qui vint comme gérant de la maison Swanzy...»

Kwakumé, *Précis d'Histoire du peuple éwé*, 1948 pp 33-34

Quoi qu'il en soit, les fondateurs de Lomé, qui, après s'être partagé dans un certain désordre les environs du grand-marché (sans doute né à ce moment -là), se distribuèrent ensuite, plus à l'est et surtout l'ouest, les lots en vastes parcelles à peu près parallèles, étirées de la plage à l'actuelle rue du Grand- marché, pour en user en pleine propriété en authentique droit moderne.

Marguerat Y. op. cit.

Comme l'illustre cet encadré, l'appropriation pratiquement d'une grande partie des terrains du centre-ville de Lomé depuis lors, fut d'ailleurs l'œuvre de ces commerçants, nouveaux bourgeois. Ils sont ainsi les principaux et premiers propriétaires du parc immobilier et foncier des quartiers centraux et originels de la ville. À travers leurs actions, ils ont fait naître et développer cette tradition qui se répandit même dans les centres urbains secondaires de l'intérieur du pays notamment à Kpalime et Atakpamé où certains parmi eux ont acquis des terrains et des immeubles². Au début de la colonisation, ils surent les immatriculer et obtinrent ainsi des droits de propriété

1 Le premier contrat connu de vente date de septembre 1886 soit deux ans après le début de la colonisation officielle.

2 C'est le cas par exemple des familles Tamékloé, Ocloo, Seddoh.

grâce au titre foncier et ceci suite à l'instauration du *Grund Akten* en 1902 et du *Grundbuch* en 1906.

Ils ont ainsi, d'une manière ou d'une autre, servi d'exemples et de référence aux nouveaux citadins cadres, commerçants, artisans et même fonctionnaires. Les plus entreprenants et les plus nantis parmi eux ne vont pas hésiter, surtout au début de l'ère post-coloniale, à se mettre à leur école en investissant dans le foncier et surtout dans l'immobilier.

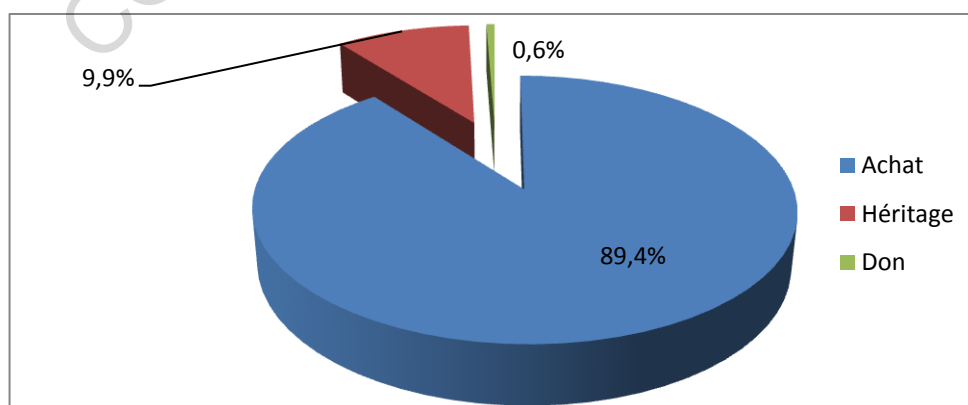
Ainsi donc, les premiers commerçants et fondateurs de Lomé dans une logique de diversification des activités et sources de revenu et d'enrichissement tout court, ont très tôt fait de la terre urbaine et péri-urbaine, une marchandise, un objet de transaction lucrative comme tout autre, qui s'achète, se vend et se revend. Ils semèrent alors consciemment ou inconsciemment les germes et le goût d'une spéculation foncière qui s'intensifia au fil des décennies avec le développement de la notion de propriété privée aux dépens de la propriété collective.

5.1.2.2- De la propriété collective à la propriété privée et individuelle

Les mutations foncières dans les périphéries de Lomé comme ailleurs en Afrique noire autour des grands centres urbains, sont caractérisées particulièrement par l'apparition de nouvelles formes d'appropriation du sol. Les dons de terrain, l'héritage des terres, le droit d'usage bref, les formes et filières coutumières d'appropriation du sol sont pratiquement délaissés au profit d'une forme marchande. L'accès à la propriété foncière comme cela se traduit sur la figure 5.1 se fait beaucoup plus par des transactions financières.

Ainsi, ils représentent 89,4 % de nos enquêtés, les habitants de la périphérie qui ont accédé à la propriété par achat du terrain qu'ils occupent contre 9,9% qui y ont accédé par héritage et 0,6% par don comme l'indique cette figure 5.1.

Figure 5.1 : Mode d'accès des enquêtés à la propriété foncière à la périphérie



Source : Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

On est ainsi passé de la propriété collective à la propriété privée du sol suite à l'achat. La marchandisation de la terre qui en découle a pour conséquences, entre autres le morcellement et la vente des vastes réserves foncières des collectivités. En effet, tout commença d'abord avec les autochtones, premiers occupants et ensuite, avec la bourgeoisie urbaine qui s'était accaparé les terres entre la frontière occidentale, le front de mer, et la lagune. Certains parmi les seconds ont installé sur ces terres acquises du côté oriental mais aussi au-delà du site originel, des plantations de cocoteraies. Avec l'extension spatiale de la ville, ces plantations furent les premières à être atteintes par le front d'urbanisation ; morcelées, elles seront vendues aux citoyens demandeurs de terrains à bâtir.

Tableau 5.1: Nombre de contrats de vente de terrain signés par quelques chefs de cantons de l'agglomération de Lomé de 1990 à 1996

Année Canton	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Bè	35	15	20	8	10	12	21
Aflao Sagbado	50	73	195	17	283	368	300
Baguida	60	71	82	89	94	99	101
Agoènyivé	50	73	195	17	283	368	300
Total	195	232	492	131	670	847	729

Source : STCC, PDU 1997, Inventaire du Stock d'infrastructures de services public

Le mouvement s'est poursuivi depuis les années 1980 si bien que, que ce soit à Agoènyivé, à Baguida, à Sagbado, ou à Adidogome et à Wonyome, les collectivités autochtones vont lotir et mettre en vente les terres rurales permettant ainsi aux citoyens d'en acquérir et de devenir à leur tour des propriétaires terriens. Ils sont donc nombreux ces citoyens propriétaires, mais encore plus nombreux ceux qui y aspirent, d'où la pression sur les terres péri-urbaines. Ainsi, comme le montrent les données du tableau 5.1 ci-dessus, dans les années 1990, le nombre de contrats de vente de terrain signés par les chefs traditionnels a très sensiblement évolué passant de 195 signatures en 1990 à 847 en 1995 dans les cantons de Bè, Baguida, Agoènyivé, Aflao Sagbado avant de baisser en 1996, année au cours de laquelle il y eut 729 signatures.

Même si le contrat de vente n'est qu'un premier pas sur la longue et difficile marche conduisant à l'acquisition définitive et effective de la propriété, et au-delà de la preuve qu'il constitue, la forte demande traduit à la fois la marchandisation du foncier et la généralisation de la propriété privée et individuelle et donc la fin de la propriété collective du foncier. Aussi, l'espace périphérique et surtout péri-urbain de Lomé est-il devenu aujourd'hui un champ de conquête foncière accrue et permanente et où le nombre des propriétaires non autochtones ne cesse d'augmenter comme le montrent les figures 5.2 et 5.3 des cartes de la répartition spatiale de la population selon le statut d'occupant à Agoènyivé et à Baguida-Avépozo ci-dessous sur laquelle la couleur rouge qui les représente domine aussi bien à Agoènyivé qu'à Baguida-avépozo. De plus, si nous prenons les enquêtes soumises à nos questionnaires comme l'indique le tableau 5.2, près de 43% sont propriétaires et ont acheté pour la plupart ces terrains chez les autochtones.

Tableau 5.2 : Répartition des enquêtés selon le statut de résident

Statut de résident	Fréquence	Pourcentage
Propriétaire	260	42,3%
Locataire	121	19,7%
Logé en famille	177	28,8 %
Hébergé gratuitement	56	9,1 %
Total	614	100 %

Source : Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

Figure 5.2 : Répartition spatiale des enquêtes en fonction du statut de résident à Agoènyivé

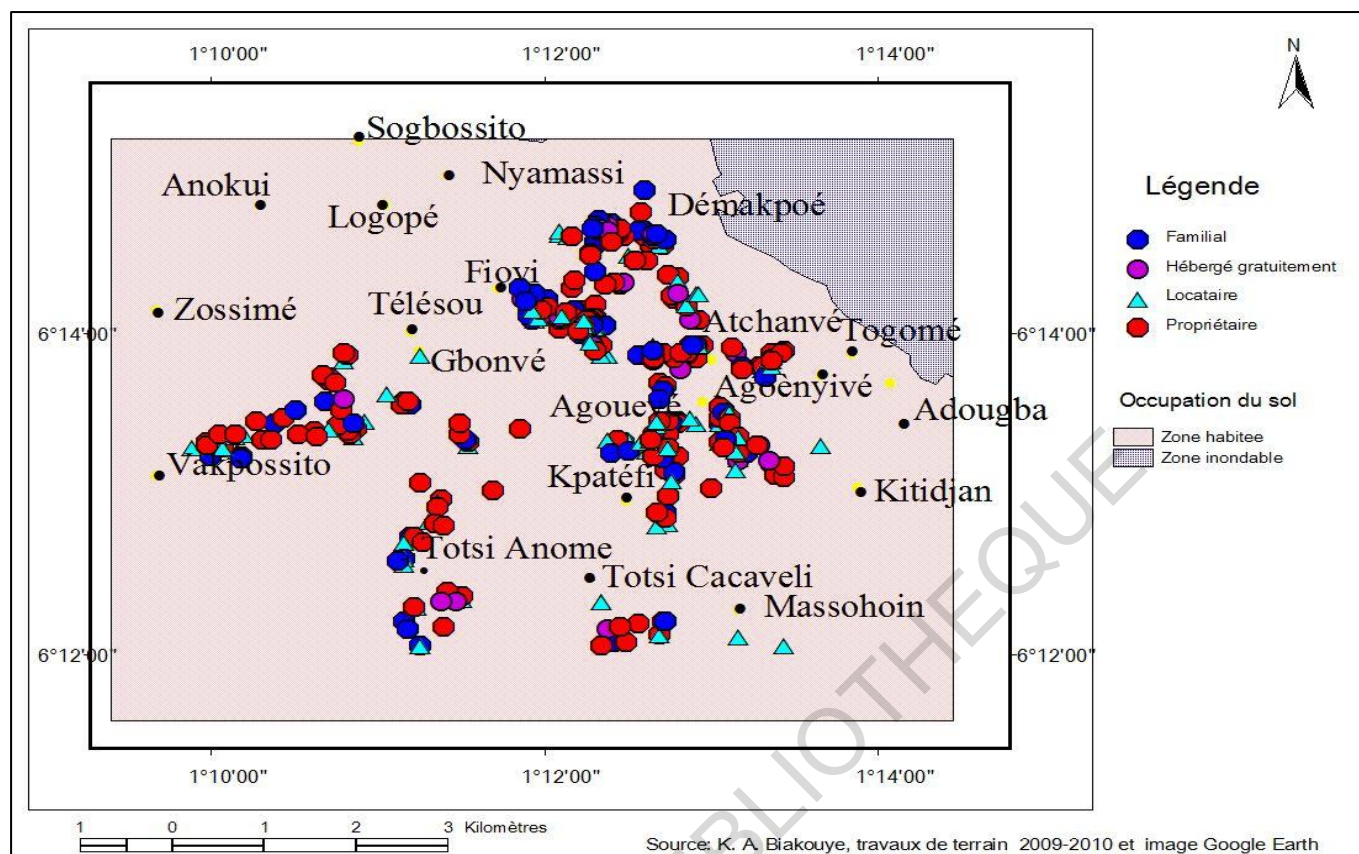
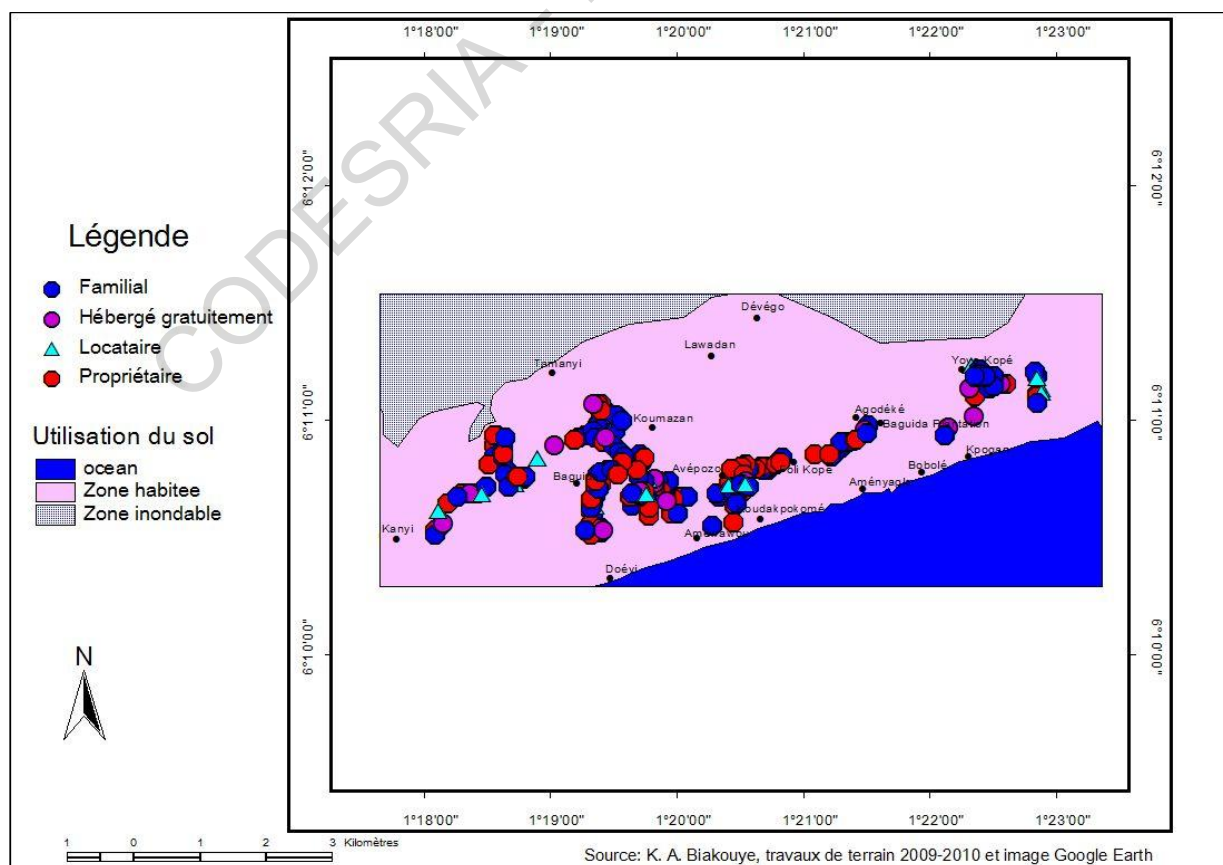


Figure 5.3 : Répartition des enquêtes en fonction du statut de résident à Baguida-Avépozo



Mais comment acquiert-on concrètement ces terrains ? Quelles en sont les conditions et modes et quels impacts les mutations qui en découlent ont-elles sur les conditions de vie des populations mais aussi sur la gestion de la ville et de ses périphéries?

5.1.3-Comment devient- on propriétaire de terrain à bâtir dans les périphéries?

Pour le Togolais, particulièrement le Loméén, vivre dans sa maison, avoir « *son chez* » quel qu'il soit, est à la fois un rêve et une préoccupation quasi permanente, voire une obsession. La quête et l'acquisition de la propriété foncière et immobilière sont d'une manière générale, tout autant une œuvre de longue haleine, l'entreprise d'une vie qui commence avec l'achat du terrain. Celui-ci, tout comme la vente, se fait selon des modalités et des stratégies mises en œuvre par les principaux acteurs en fonction de leurs conditions et de leurs intérêts.

5.1.3.1- Les modes et stratégies d'acquisition des parcelles de terre à la périphérie

Le processus d'accession à la propriété foncière comprend en général plusieurs étapes et impliquent de nombreux acteurs qui, à des degrés divers, jouent un rôle non négligeable dans le marché foncier.

En effet, la procédure d'acquisition des lots ou parcelles de terrain passe par un circuit qui met en jeu, les propriétaires terriens, d'habitude les collectivités détentrices du patrimoine foncier, les acquéreurs, les intermédiaires fonciers ou "démarcheurs", les géomètres, les chefs traditionnels, les autorités à travers les instances administratives.

5.1.3.1.1- Les vendeurs, des acteurs incontournables dans les transactions foncières

Ainsi dans les périphéries de Lomé, les collectivités paysannes propriétaires des biens fonciers des différents villages autour de l'agglomération, sont les principaux vendeurs de terrain. L'essor urbain en cours depuis plus de deux décennies, leur a permis de faire du foncier, une importante ressource marchande. Ils procèdent au lotissement des terres rurales avec l'intervention des géomètres privés pour la plupart. Ces derniers ont le choix pour leur prestation, entre un paiement en espèce ou en nature. Mais, compte tenu du faible pouvoir d'achat de ces paysans détenteurs du foncier d'une part, et de la valeur ajoutée de plus en plus élevée des terrains d'autre part, les géomètres se font plutôt payer en nature ; ils prennent alors des lots de terrain en contrepartie du travail effectué.

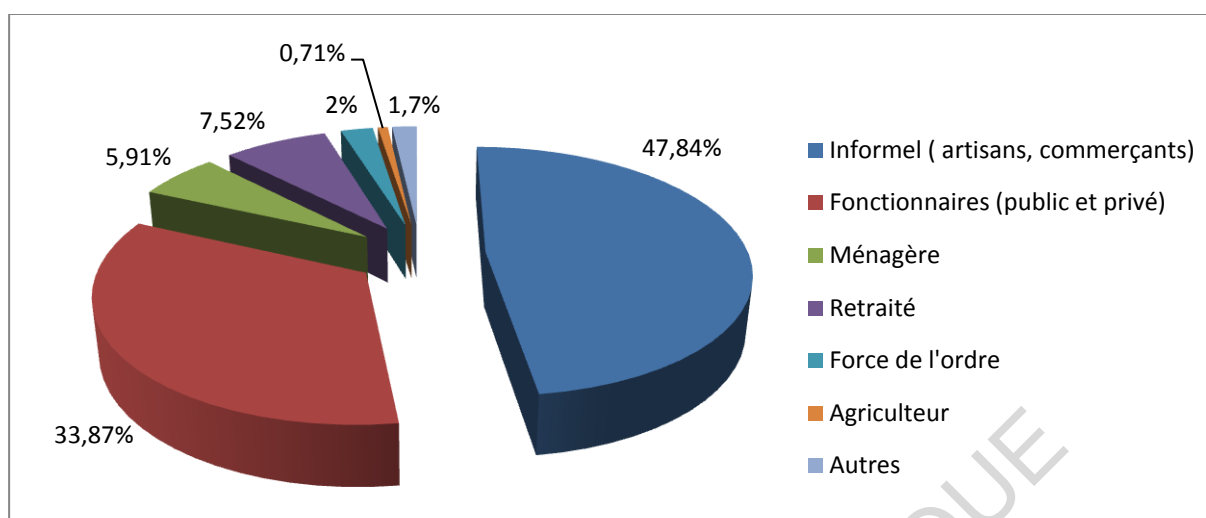
Parfois, les collectivités optent pour la première formule c'est-à-dire le paiement en espèce. Néanmoins pour pallier le manque de capitaux nécessaires, elles s'adressent à de potentiels acheteurs préalablement trouvés par les démarcheurs pour un apport financier. Ceux-ci préfinancent alors les opérations de lotissement et en contrepartie, ils ont des lots de terrain à un prix réduit. Cette stratégie permet aux vendeurs non seulement de pouvoir payer le géomètre, mais aussi de garder les lots de terrain qui iraient à ce dernier. Quant au démarcheur, il a sa commission aussi bien chez le propriétaire vendeur, que chez l'acheteur. Chacun visiblement d'une manière ou d'une autre et des degrés divers, y trouve son compte.

La transaction entre l'acheteur et le vendeur est sanctionnée par un contrat de vente qui est la première pièce dont a besoin l'acheteur pour les démarches ultérieures pour valider effectivement la propriété totale et définitive du terrain. Ce papier n'est qu'un simple certificat de cession de droit de propriété au profit de l'acheteur et qui doit être officialisé par la signature du chef traditionnel. Le rôle de ces vendeurs coutumiers s'arrête à la délivrance de ce papier, la charge revenant aux acquéreurs dont les motivations sont souvent diverses, de continuer avec les autres formalités conduisant à la régularisation et à l'officialisation de l'acte pour une jouissance tranquille de son droit de propriété. Mais très souvent et dans bien des cas, les acquéreurs dans leur grande majorité, vont rarement au-delà avant de commencer par mettre en valeur leur parcelle de terrain.

5.1.3.1.2- Des acquéreurs de toutes les couches socio-professionnelles et aux motivations diverses

Comme nous l'avons évoqué plus haut, notamment à travers la figure 5.1, pour l'accès à la propriété, trois modalités sont utilisées par les candidats : l'achat, l'héritage et le don. La première modalité est la plus utilisée par nos enquêtés avec 89,4 %. L'acquisition des terrains dans les périphéries de Lomé est un phénomène qui se généralise et qui, à l'évidence, implique les citoyens de toutes origines et de toutes catégories ou classes sociales. Cette composition assez hétérogène de la population des différentes périphéries transparaît sur la figure 5.4 présentant la répartition socio-professionnelle des enquêtés dont plus de 42% sont propriétaires immobiliers et fonciers.

Figure 5.4: Répartition des enquêtés selon leur principale activité



Source : Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

De façon plus concrète, les résultats de nos enquêtes montrent que sur les 42% des propriétaires, les commerçants, les fonctionnaires du public et du privé, les retraités, les agents des forces de l'ordre et de sécurité sont majoritaires. Ainsi, 52 % des commerçants sont propriétaires contre 77, 58 % des agents publics et 39 % des agents du privé et 83 % des retraités.

Les acquéreurs sont en général guidés par plusieurs motivations qui sont d'ordre socio-économique, et spéculatif. Ces motivations ont des impacts significatifs non seulement sur le rythme de transformation du foncier rural en rente urbaine, mais aussi et surtout sur l'évolution des prix de terrain à bâtir, l'extension spatiale de la ville, de même que sur le prix du loyer. En effet, l'accès à la propriété foncière pour la grande majorité de nos enquêtés, s'inscrit dans un projet immobilier qui se concrétise par la construction d'un logement d'abord à usage personnel ; ensuite pour certains, ce projet se transforme en un double objectif: se loger et se faire de l'argent en logeant d'autres et profiter ainsi de la rente locative, quitte à partager la maison avec des locataires. Une nouvelle dimension sera ainsi donnée à la "course au chez" et au foncier: la dimension rentière et spéculative (photo 5.1).

Photo 5.1: Domaine de terrain lotis et clôturés mis en vente à Baguida, périphérie est de Lomé



Cliché© Kodjo A. Biakouye, 2010

En effet, la conjonction des motivations mais aussi l'accroissement du nombre des acquéreurs et la diversification de leur origine socio-professionnelle vont donner un nouvel élan au dynamisme foncier surtout après les années 1990 quand la vitesse d'extension de la ville va s'accélérer. Ainsi, certains avec l'aide des démarcheurs ou non, sillonnent les villages périphériques à la recherche de terrains ruraux à acheter. Ces derniers, une fois trouvés et acquis, sont transformés en terrains urbains et vendus plus tard. L'impact de la dimension spéculative s'est renforcé avec l'implication des Togolais de la diaspora. En effet, tout comme dans bon nombre de pays de la sous-région dont le Sénégal, et le Mali, l'apport de la migration internationale à l'économie togolaise est très significatif. Car en dehors des fonds qu'envoient les migrants à leurs parents afin de les aider à subvenir à leurs divers besoins, ils réalisent également des investissements immobiliers importants dans le pays, particulièrement dans la capitale. Ce faisant, ces migrants non seulement favorisent une redistribution monétaire au sein des familles grâce à la migration, mais ils participent aussi d'une manière ou d'une autre à la dynamique urbaine dans les différents pays (Piermay, 2005). Même s'il est difficile de l'évaluer avec précision, la participation de la diaspora à cette vitalité du marché foncier et à ce mouvement d'invasion sur les terrains périphériques n'est pas négligeable ; elle y a même entraîné les prix à la hausse dans de nombreuses zones. Ces prix ont donc beaucoup évolué ces deux décennies comme le montrent les données du tableau 5.3.

Tableau 5.3 : Evolution du prix de la parcelle de terrain dans les périphéries de 1990 à 2010

TYPE DE PARCELLE (Surface en m ²)	PERIODE		
	1990 à 2000	2000 à 2005	2005 à 2010
	PRIX		
1 lot (600 m ²)	1000 000 à 5000 000	5 000 000 à 7 000 000	7 000 000 à 10 000 000
1/2 lot (300 m ²)	600 000 à 900 000	900 000 à 1 500 000	1 500 000 à 3 000 000
1/4 de lot (150 m ²)	300 000 à 500 000	500 000 à 750 000	750 000 à 1 500 000

Source : Kodjo A Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

Au début des années 1990, le lot de terrain soit (600 m²) s'achetait entre 800 000 et 1000 000 de francs CFA ; mais très rapidement ces prix ont connu une augmentation assez sensible. Ainsi, le lot dont la valeur est compris entre 7 et 10 millions de francs au début des années 2000, s'achète entre 8 à 10 millions entre 2006 et 2008. Aujourd'hui, la spéculation et l'amenuisement des réserves ont accru la pression sur le marché du foncier à telle enseigne que les prix ont littéralement flambé, le lot de terrain se vendant entre 10 et 12 millions. Ce prix est presque absolument hors de portée de la majorité des citoyens. Toutefois, ces prix varient d'une zone à une autre et en fonction de l'accessibilité du site c'est-à-dire de sa situation par rapport aux voies de desserte, de l'existence ou non d'équipements collectifs ou encore de la proximité de zones ou quartiers viabilisées.

Malgré ce coût de plus en plus élevé, ils sont tout de même nombreux et d'horizons divers, ces citoyens qui veulent s'acheter un ou deux lots de terrain voire plus pour les plus nantis,

construire des maisons à des fins locatives, soit les revendre plus tard quand les prix seront encore plus élevés comme l'on peut le constater sur la photo 5.2 ci-dessous.

Photo 5.2 : Lots de terrains mis en vente à Baguida dans la périphérie est de Lomé



Cliché© Kodjo Biakouye travaux, 2010

Au final, à Agoènyivé, Sagbado, Sanguera, Baguida bref, dans les principales périphéries de Lomé, la mutation du patrimoine foncier des collectivités villageoises en terrains à urbaniser suite à des lotissements clandestins et anarchiques, est à l'origine d'une spéculation foncière précoce quasi féroce dont l'un des acteurs est l'intermédiaire immobilier communément appelé démarcheur.

5.1.3.1.3- Des " démarcheurs" diversement appréciés

Si les propriétaires mettent à la disposition des acheteurs une partie de leur patrimoine foncier grâce à l'intervention ou non des démarcheurs, il faut dire que ces derniers et les acquéreurs jouent un rôle déterminant dans l'extension de la ville.

En effet, avec la crise de l'emploi depuis les périodes d'ajustement structurel et avec la dynamique urbaine de Lomé, les activités informelles se sont enrichies avec l'avènement d'un nouveau type de service et de nouveaux acteurs : les intermédiaires immobilier et foncier. Communément appelés démarcheurs, ils jouent un rôle non négligeable dans les transactions foncières et immobilières. Pour Diallo (2010), cet agent immobilier «constitue un tremplin ou un catalyseur entre le propriétaire du terrain à vendre et le client ».

D'une manière générale, le démarcheur foncier ou immobilier est un courtier qui joue le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire d'un terrain ou d'une maison et un client. Son rôle est de mettre les deux acteurs en contact et au besoin, de servir de facilitateur dans les discussions liées au prix. Mais avant d'en arriver là, il va faire de la prospection en parcourant les quartiers et les noyaux villageois autour de la ville à la recherche de parcelles de terrains à vendre. A Lomé, il s'agit notamment dans la zone nord et nord-ouest des localités comme Sagbado, Akato, Sogbossito, Kossigan, Klémé, Kohé, Légbassito, Sanguera... et même au –delà comme Aképé, Mission Tove, Davié; toutefois dans les zones déjà ou partiellement urbanisées, en dehors de la vente, il y a également des cas de parcelles à louer ou à bailier. Une fois la parcelle trouvée, il rassemble toutes les informations nécessaires et indispensables relatives à cette parcelle et fait de la publicité autour. Cependant, avant de lancer la publicité sur son tableau d'annonce, il prend le soin de s'entendre avec le propriétaire sur le prix et le pourcentage qui doit lui revenir une fois le client trouvé et la transaction effectuée.

A cette étape, on peut noter une des facettes de l'action de ces acteurs particulièrement le rôle plus ou moins déterminant qu'ils ont joué et jouent encore dans l'évolution des prix des lots de terrain à Lomé ces dernières années. Car entre eux et les propriétaires qui acceptent d'avoir recours à leurs services, tout porte à croire qu'il y a une parfaite entente qui frise même une complicité dans la fixation des différents prix parfois aux dépens des acquéreurs ou des locataires, d'autant plus que dans certains cas, il arrive que ces démarcheurs participent à la détermination des prix parce qu'ils informent ou /et proposent aux propriétaires, la nouvelle tendance ou l'évolution des prix en cours dans les différents quartiers et sur les fronts d'urbanisation. Aussi, quand on sait qu'ils ont des commissions à percevoir pour le service rendu, il est clair qu'ils agissent dans bien des cas, de manière à ce que les prix soient relativement élevés afin que les commissions soient aussi plus conséquentes. Ces commissions sont perçues aussi bien chez l'acheteur que chez le vendeur. Ce dernier verse 10% de la valeur du terrain au démarcheur alors que l'acquéreur lui verse 2,5%. Au total pour une transaction, le démarcheur engrange 12,5 % de la valeur du lot de terrain. Du coup, ils sont de plus en plus nombreux ces jeunes gens dans les quartiers périphériques et localités péri-urbaines qui se sont lancés dans cette activité qui, apparemment semble prospérer au regard de leur niveau de vie et d'équipement. *« Pour ces intermédiaires des locataires et du propriétaire dont certains parmi eux sont des rapaces, il faut forcer même les "maisoniers" à augmenter la mise afin qu'ils tirent leur profit. Malgré leur irrégularité fiscale, ils dament le pion à tout le monde et prennent aussi des frais de déplacement »*¹

1 Bimensuel Innov Africa, N°008 du 26 mai 2011

A travers leurs pratiques, ils suscitent plus une méfiance de la part de certains citoyens qui les considèrent comme des profiteurs qui cherchent à s'enrichir sur leur dos, mais aussi de certains propriétaires ou vendeurs qui s'abstiennent de recourir à leur service comme l'illustrent des exemples des annonces de presse suivantes¹ qui le précisent bien.



Par ailleurs, en dehors de leur relative complicité avec les propriétaires dans la détermination des prix des terrains ou des loyers, leurs pratiques et leurs rôle dans les doubles ventes de terrain d'une part, l'arnaque fréquente dont certains parmi eux sont des auteurs d'autre part, constituent non seulement des éléments de griefs, mais aussi et surtout des sources de conflits entre les clients et les propriétaires.

5.1.3.2- Obtenir le titre foncier, un parcours de combattant

En décidant après les indépendances de conserver à la fois le droit foncier coutumier et le droit moderne hérité tour à tour des colons allemand et français, le législateur togolais à travers cet acte, fait implicitement du système de l'immatriculation des terres, particulièrement en milieu urbain, un élément important du processus d'appropriation foncière. Ce système d'immatriculation de toute évidence, est censé garantir surtout par sa nature, une certaine sécurité à la propriété

¹ Extraits de communiqués de presse : Togo presse : N°8488 du 04 /03 et Liberté quotidien : N°1095 du 17 novembre 2011

foncière et immobilière. Aussi, le titre foncier devient-il depuis lors, un papier précieux que les futurs propriétaires devraient en principe avoir pour faire valoir leur droit et propriété. Cependant dans la réalité, compte tenu d'une part, de la complexité des démarches à accomplir, de leurs coûts et d'autre part, face au désir pressant de se loger chez soi quelles que soient les conditions, nombreux sont ces acquéreurs de terrains qui décident de prendre le risque d'entamer la réalisation de leur projet immobilier sans avoir obtenu ce papier et encore moins, le permis de construire. Ceci confirme le "régime d'urgence" qui caractérise la production foncière et immobilière dans les quartiers périphériques de certaines grandes villes d'Afrique sud-saharienne particulièrement à Lomé où l'auto-production de l'habitat prédomine largement (Antoine, Dubresson, Manou-Savina, 1987).

En tout cas, d'une manière générale, le processus conduisant à l'obtention du titre foncier passe par deux grandes étapes principales qui découlent en fait des deux types de régimes fonciers en vigueur dans le pays. Toutefois, dans les détails et en pratique, les démarches pour obtenir ce sésame sont particulièrement longues, complexes, et coûteuses comme l'indique l'encadré ci-dessous

Encadré 5.2 : Obtenir le titre foncier

J'ai acheté en 2006, un demi-lot (300 m²) dans le quartier Logopé dans la périphérie nord de Lomé. En 2008 après avoir fini de payer, j'entrepris les démarches pour l'obtention du titre foncier. Mais, les choses ont beaucoup traîné.

Je décidai alors de commencer les travaux de construction de deux chambres-salon. Pour cela j'approchai une connaissance pour m'aider à obtenir à la préfecture, le certificat administratif afin de constituer un dossier de prêt bancaire. Après plusieurs tentatives, il réussit à me mettre en contact avec un de ses supérieurs à qui j'exposai mon problème. A mon étonnement, il me confia qu'il y a pratiquement deux ans qu'il a lui-même déposé un dossier dans le circuit sans suite favorable. Néanmoins, il m'indiqua la voie à suivre. J'avoue que j'ai été trimbalé de service en service, de bureau en bureau sans succès.

Finalement, grâce à un prêt détourné, j'ai dû entamer mon chantier en attendant que les choses évoluent autrement. Ceux avec qui j'avais acquis le terrain dans la même zone, sont pour la plupart, dans leur maison sans le titre foncier.

Oncle John, 58 ans, Enseignant à Wognome

La complexité et la lenteur des démarches semblent liées entre autres raisons, à la lourdeur administrative, à l'implication de plusieurs services et différentes autorités comme le montrent la figure 5.5 et l'encadré 5.2. Cette situation finalement, décourage les candidats à la propriété et

favorise le recours à des pratiques douteuses comme des trafics d'influence, les dessous de table bref à la corruption. Les plus importants de ces services sont la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), la Direction de la Cartographie Nationale et du Cadastre (DCNC), la Direction de la Législation Agro-foncière (DLAF). Ainsi, il faut généralement passer selon les cas, par huit voire onze étapes qui commencent par le registre coutumier et se terminent par le registre moderne.

➤ Le registre foncier coutumier.

C'est la matérialisation par écrit du droit coutumier. En fait par nature, c'est un titre provisoire car le titulaire peut en être dépossédé par jugement. Malheureusement, d'une manière générale, c'est le papier détenu par la majorité des nouveaux propriétaires. Ainsi, seuls 20 % de nos enquêtés propriétaires déclarent détenir le titre foncier, 56% déclarent avoir commencé les démarches alors que 24% n'y pensent pas encore et se contentent du reçu de vente et ceci jusqu'à la mise en chantier des lots et dans biens de cas, plusieurs années après leur aménagement et installation dans leur maison.

Néanmoins, face à la recrudescence de l'insécurité foncière et pour éviter des surprises désagréables, la tendance est de nos jours à la recherche dans le meilleur des cas, à l'obtention des « **trois tampons** » même s'ils n'assurent pas encore la sécurité foncière à leurs détenteurs.

Les deux dernières catégories d'acquéreurs sont celles qui sont beaucoup plus au départ, concernées par ce premier type de titre foncier pour officialiser et sécuriser le don ou l'héritage.

Encadré 5.3: « A quoi servent les trois tampons » ?

« L'une des formalités préalables en vue de l'obtention du titre foncier pour protéger son droit de propriété sur son terrain ou sa maison, est l'établissement d'un plan parcellaire avec les trois tampons sur ce bien. Mais dans la majorité des cas, les propriétaires se contentent de cette formalité sans poursuivre la procédure d'immatriculation au risque d'être victime de l'insécurité foncière. Pire, ils n'établissent ce plan que des années plus tard après la transaction, se contentant du reçu de vente.

Le plan parcellaire est un plan représentant la parcelle. Il est établi par un géomètre agréé qui est un technicien en la matière et reconnu par l'Etat. [...] Ce plan renseigne sur l'identité du propriétaire (vendeur) et du bénéficiaire du transfert du droit de propriété (acquéreur) ainsi que la contenance du terrain. [...] Dès que ce document est dûment établi, il est soumis aux visas des services compétents pour la validité. Ces visas sont communément appelés « trois tampons ». Comment s'obtiennent ces visas ?

Le géomètre agréé requis pour l'établissement du plan y oppose d'abord sa signature suivie de sa qualité, la date et le lieu de l'établissement de ce document : c'est le premier tampon.

Le plan est ensuite soumis au visa ou à la signature du Directeur Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH) si le terrain concerné est urbain. Par contre, ce plan sera visé par le Directeur de l'Aménagement et de l'Équipement rural s'il s'agit d'un terrain rural : c'est le deuxième tampon.

Enfin, ce plan est soumis à la Direction Générale des Impôts représentée par le Directeur des Affaires Domaniales et Cadastres pour son visa : troisième tampon.

Précisons que cette direction procède au contrôle et à la vérification des calculs et des visas précédents puis contresigne le plan que ce soit un terrain rural ou urbain.

De façon générale, on peut dire que ces visas ont pour but de vérifier que ces parcelles ne font pas partie du domaine public et permettent aussi aux services compétents de prévoir des problèmes de double-vente, source de conflits fonciers. [...]

En outre, il constitue un élément de preuve en matière foncière et favorise la pratique de vente de terrain avec « trois tampons », mais ne saurait garantir efficacement le droit de propriété [...] Aussi est-il nécessaire de continuer les formalités jusqu'à l'obtention du titre foncier pour garantir son droit de propriété sur le terrain.

Me Komi Tsakadi, Notaire, cité dans Forum de la semaine N° 905 du mardi 22 mars 2011 page 4.

➤ Le titre foncier par immatriculation

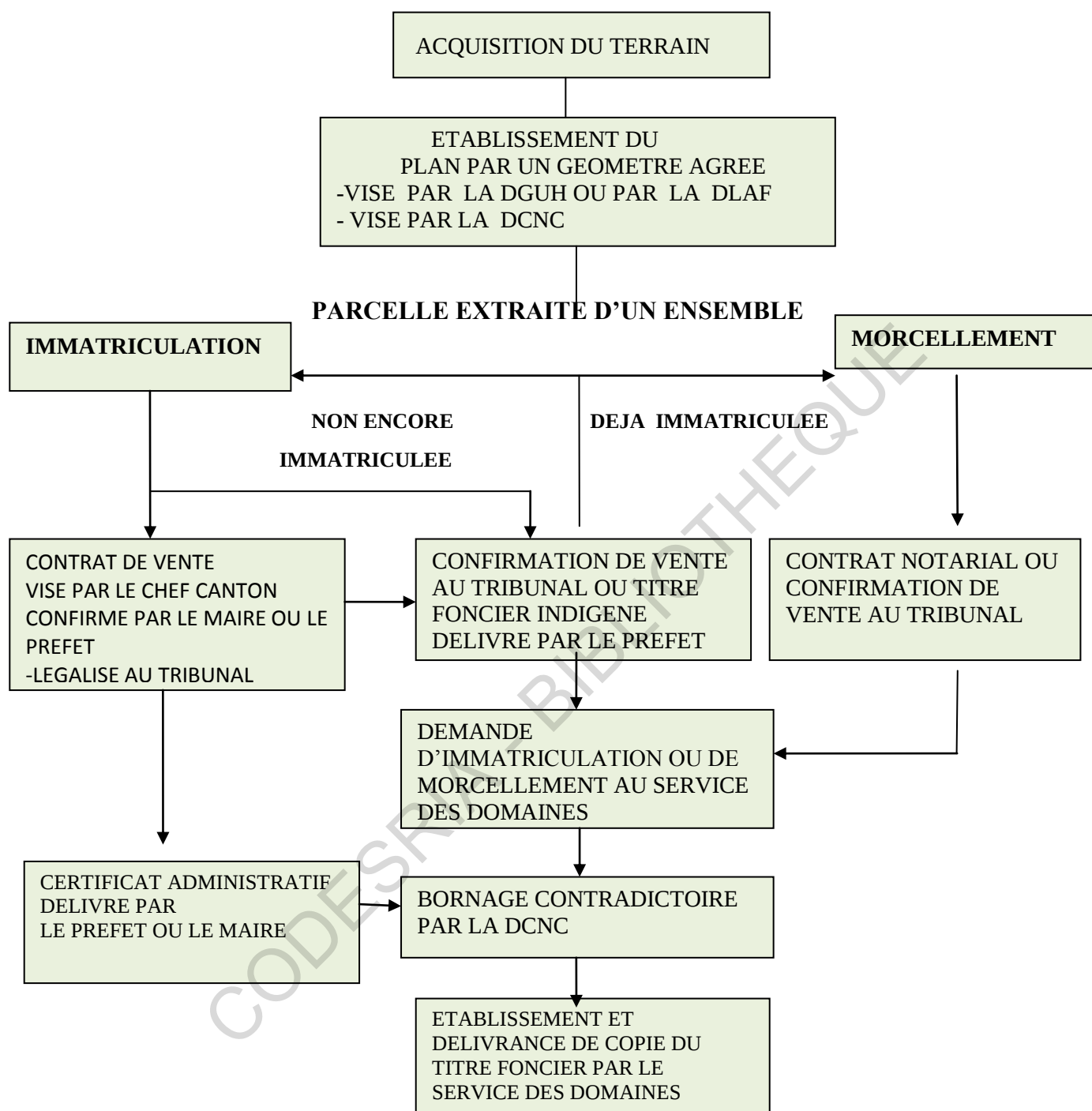
C'est la dernière étape du processus qui permet d'avoir le titre foncier définitif. En réalité, les différentes formalités à accomplir dans cette étape permettent d'une part de compléter celles de la première grande étape, et surtout d'autre part, de les certifier. Ces formalités consistent en un bornage contradictoire et en une publication.

Il faut rappeler que l'obtention de ce papier nécessite les documents suivants :

- L'attestation de droit de propriété
- Le reçu de vente provisoire
- Le reçu de vente définitif
- Le contrat de vente
- Le certificat administratif
- La confirmation de vente
- Le certificat de non opposition ni d'appel
- La réquisition.

En principe, une fois établi ce titre est définitif et inattaquable. Toutefois, depuis quelques années, les pratiques douteuses, les trafics d'influence, les situations de passe-droit, et la corruption semblent ne plus donner au titre foncier toute la garantie requise d'antan si bien qu'il arrive dans certains cas que ce titre soit contesté voire annulé.

Figure 5.5. PRINCIPALES ETAPES DE LA DELIVRANCE DU TITRE FONCIER



Source DCNC

5.2.- Les conséquences des mutations foncières

L'irruption de l'urbanité dans les périphéries de Lomé et les différentes mutations qui découlent de son extension spatiale, eurent des conséquences multiformes. Celles-ci portent sur les conditions de vie des populations surtout autochtones, les activités d'une partie de cette population, les rapports sociaux dans les quartiers, bref sur les transformations sociales. Toutefois, aujourd'hui, tout porte à croire que les conflits fonciers semblent constituer, la conséquence la plus caractéristique de ces nouveaux espaces périphériques urbanisés.

5.2.1- Les conséquences socio-économiques

5.2.1.1- Quand la citadinisation généralisée et la marchandisation foncière à outrance tuent l'agriculture des périphéries

La dynamique spatiale de la ville de Lomé a eu et continue par avoir un impact significatif sur les activités économiques notamment agricoles, des populations autochtones des localités périphériques. En effet, comme nous l'avons démontré plus haut, les différents noyaux villageois autour de la capitale constituent les foyers de développement des principaux fronts d'urbanisation de la ville. Ils sont de ce fait, en proie à une dynamique et à une forte pression foncière particulièrement soutenue au profit des citadins. Or les populations de ces noyaux sont en majorité des agriculteurs qui ne vivent en grande partie que des produits de la terre. La compétition entre l'usage agricole comme le montre la photo 5.3 et l'usage urbain de la terre dans les périphéries avec la citadinisation est indubitablement à l'avantage du second. Aussi, la croissance de l'agglomération entraîne-t-elle un recul des activités agricoles puisqu'elle prive les paysans de leur principale ressource. Et pourtant Lomé et les noyaux villageois environnant se trouvent sur la terre de barre considérée comme l'une des meilleures terres agricoles du pays. Comme l'écrivait Piermay (1971) « *l'étalement des grandes villes sur les espaces ruraux empiète les meilleures terres agricoles et détruit les dépressions maraîchères* ». Les mutations foncières avec le changement d'affectation des terres ont non seulement entraîné le recul des activités agricoles, mais contribué aussi à la baisse de la production agricole ; ceci obligea d'ailleurs les responsables des services de traitement des informations et données agricoles d'exclure la préfecture du Golfe dans laquelle se trouve l'agglomération de Lomé, des enquêtes et statistiques agricoles.

Photo 5.3 champs manioc dans la périphérie nord de Lomé



Cliché © Biakouye, 2010

Elles sont donc de plus en plus moins nombreuses à s'adonner encore exclusivement aux activités agricoles, ces populations rattrapées par l'évolution de la ville. Les résultats de notre enquête à travers la figure 5.1 montrent qu'ils représentent à peine 1% des enquêtés. Etudiant le phénomène de la marginalisation économique des autochtones dans les périphéries de Lomé, Nyassogbo (op. cit.) est arrivé au même constat et à la même conclusion à propos du quartier Adidogome lorsqu'il écrivait : *« L'un des signes les plus visibles des mutations socio-économiques que subit cette marge urbaine, est la quasi-disparition des activités agricoles au détriment de la population d'accueil [...]. Le secteur agricole n'occupe que 5% de la population active dans laquelle on note encore une forte proportion de l'ethnie locale, soit 12%... »*. Ces néo-citadins ou disons mieux, ces "citadins malgré eux", sont donc devenus des paysans sans terre condamnés dans le meilleur des cas, à une hypothétique reconversion économique et professionnelle. C'est sûrement l'une des raisons du développement du secteur informel dans ces périphéries. En effet, si l'informel est le secteur dominant dans les villes africaines (Coquery-Vidrovitch, 1991), il faut dire, qu'il prend aujourd'hui de l'ampleur particulièrement dans les périphéries des grandes villes comme Lomé.

Toutefois, il est important de noter que même si l'étalement urbain à terme débouche à coup sûr sur l'extinction de l'activité agricole à la périphérie des villes, il n'en demeure pas moins vrai,

qu'il favorise son relatif développement dans les espaces péri-urbains pour deux principales raisons: d'abord, il est apparu que certains des vendeurs après avoir cédé leur terre aux citadins, vont plus loin dans le péri-urbain acquérir des terrains ruraux et continuent ainsi leurs activités en attendant que la ville viennent les rattraper; ensuite, la proximité de l'agglomération avec une croissance démographique toujours poussée, créent et accroissent la demande en produits divers.

Ainsi, l'accroissement et l'élargissement du marché de consommation stimulent et développent une agriculture péri-urbaine. Certes, son ampleur est moins importante ici que celles décrites par plusieurs auteurs à propos de Dakar, Ouagadougou, Cotonou, Abidjan et même de Bouaké (Chaléard, 2003; Yapi Affou, 1999; Arnaud, 1970 ; Bellot, Denis, 1989; Niébé, 1999) mais elle est devenue un des éléments marquant de l'espace urbain des périphéries.

En effet, l'activité agricole qui subsiste dans les périphéries est l'œuvre en grande partie selon les cas, des autochtones mais aussi des allogènes. Elle est dominée au nord et au nord-ouest par la culture des céréales essentiellement le maïs sur des lots de terrain vides ou thésaurisés ou non encore mis en chantier. Le plus souvent c'est le propriétaire qui le fait à chaque saison, ou soit le confie à un proche ou à un ami qui a déjà aménagé dans le quartier ou qui en est proche. L'essentiel est de surveiller le terrain en le marquant d'une manière ou d'une autre. C'est cette pratique agricole circonstancielle qui donne parfois au paysage des périphéries, une allure mi-rural et mi-urbain et qui amène à le confondre avec un paysage péri-urbain.

Par contre, les périphéries orientales, sont quant à elles, particulièrement marquées par la pratique et le développement du maraîchage que montre la photo 5.4 même si la culture du maïs n'y est pas totalement absente. Jadis concentrée sur les emprises de la zone portuaire, cette activité connaît un glissement oriental vers les quartiers orientaux de Baguida, à l'ouest et au nord-ouest d'Avépozo. Elle se pratique de plus en plus sur les vastes domaines thésaurisés dont regorge cette partie de l'agglomération de Lomé. Ici ce sont beaucoup plus des jeunes et des coopératives de jeunes maraîchers qui exploitent ces lots vides moyennant une redevance aux propriétaires.

Photo 5.4: jardin maraîcher à Avépozo dans la périphérie est de Lomé



Cliché © Biakouye, 2010

Au regard de ces descriptions, il est clair qu'il y a donc d'une manière générale, une double dynamique de rétrécissement et d'expansion de l'auréole agricole autour de l'agglomération notamment sur les franges intérieures et extérieures sous les effets de la vitalité des mécanismes de croissance et de celle de la rente immobilière et agricole même si la première l'emporte sur la seconde.

Dans tous les cas, si la prédation des ressources foncières dans les périphéries suite à l'extension de la ville est en grande partie à l'origine du déclin de l'agriculture principale activité de la population autochtone, les conséquences qui en découlent sont entre autres, marquées par l'augmentation de la pauvreté au sein de ces communautés pratiquement laminées par les citadins venus des quartiers centraux et péri-centraux.

5.2.1.2-Un accroissement perceptible de la pauvreté dans les anciens noyaux villageois.....

Rattrapées par l'évolution de la capitale, privées de terre pour la pratique de leur principale activité, les populations des anciens noyaux villageois sont exposées à la sous-alimentation, à la pauvreté et à de nombreux autres fléaux sociaux. Car, l'absorption des périphéries liée à la poussée urbaine de Lomé, est non seulement à l'origine du laminage démographique des populations locales mais également de leur marginalisation économique (Nyassogbo, 2007 op cit.); il en découle des problèmes économiques tels que la faiblesse des revenus, mais sociaux aussi, dont le chômage et

même le faible niveau d'instruction qui agit sur l'emploi, d'autant plus que, jusqu'à une période récente, l'analphabétisme est considéré comme l'un des fléaux sociaux qui frappe les collectives autochtones de l'agglomération (Goeh-Akué, 2006). Or, alors que l'épuisement des réserves foncières réduit considérablement les activités agricoles et par ricochet amenuise les revenus écornant ainsi de façon significative le pouvoir d'achat des adultes, le faible niveau d'instruction des jeunes et des jeunes adultes limite par contre leur accès au marché de l'emploi en particulier l'emploi moderne. La conjonction de ces deux facteurs favorise la pauvreté qui sévit dans ces milieux, même s'il est difficile, en dehors des observations empiriques, de quantifier et d'apprécier avec exactitude l'ampleur du phénomène. La situation est pareille à celle qui prévaut dans une certaine mesure, dans les communautés *bè* du vieux centre de Lomé où d'après Goeh-Akué (op.cit.), les indices de pauvreté sont les plus criants. Le constat est pratiquement le même dans presque tous les reliques de noyaux villageois des périphéries : des conditions de vie difficiles caractérisées entre autres par la sous-alimentation, des familles nombreuses en raison d'un indice de fécondité élevé, la non scolarisation des enfants, difficulté d'accès aux services de santé etc.

5.2.1.3-malgré une apparente mutation sociale et économique

Si les mutations foncières liées à la dynamique urbaine de Lomé ont agi de façon négative sur la vie économique de la majorité des populations autochtones, il faut faire remarquer que ces mutations et la citadinisation ont favorisé assurément, et à un degré variable tout de même, une transformation sociale et économique plus moins positive. Car malgré les effets néfastes de ce contact forcé et de cette interpénétration entre deux modes de vie-urbain et rural- au départ différents, certains parmi ces populations autochtones, ont pu en tirer des bénéfices substantiels. La rente foncière en effet, a permis aux plus entreprenants et aux plus audacieux et prévoyants -mais malheureusement parfois aussi à des astucieux- d'investir dans l'amélioration de leur condition de vie, dans l'éducation et la formation de leurs enfants, de même que dans la transformation de leur cadre de vie¹ avec la construction des maisons de type semi-moderne comme celle de la photo 5.5 ci-dessous.

1 Nous reviendrons sur les mutations du cadre de vie lorsque nous aborderons l'habitat dans les périphéries.

Photo 5.5: Au fond et au centre maison semi-moderne aux tôles rouillées dans un ancien noyau villageois



Cliché © Biakouye, 2010

Le plus souvent, il s'agit de ceux parmi eux qui, très tôt, ont pu trouver un emploi dans l'administration publique ou dans le privé, ou bien dans l'informel notamment des maîtres artisans ou des commerçants qui ont prospéré et qui ont su gérer la manne foncière ou plutôt profiter de leur statut pour consolider leur assise économique et sociale. Profitant de leur position sociale acquise grâce à l'instruction et à l'arrivée de la ville dans des communautés où le taux d'analphabétisme est élevé, mais aussi de la relative naïveté de leurs frères, ils ont ainsi cherché visiblement sans trop de peine à jouer le premier rôle, soit dans les opérations de lotissement, soit dans les transactions foncières. C'est parmi ces autochtones "*émancipés*" qu'on comptait les mandataires des collectivités détentrices des terres ou même certains des "*fameux géomètres*" privés. De même, dotés de moyens matériels et financiers relativement plus importants, certains ont carrément joué aux "*bailleurs de fonds*" et ont préfinancé des lotissements ou acheté à vil prix à leurs frères en difficultés, des parcelles de terrains constituant ainsi à leur profit des réserves foncières, sources de richesses.

Les mutations foncières ont entraîné des transformations sociales avec l'émergence des familles et collectivités détentrices de terres et leur prééminence économique dans les communautés

autochtones. Cependant dans certains cas, ces percées susciterent des convoitises et des frictions qui débouchent dans bien des cas, sur des conflits parfois aux issues fatales.

5.2.2- Les litiges fonciers

5.2.2.1-Un phénomène relativement ancien mais qui prend de l'ampleur

Les litiges fonciers sont l'une des conséquences les plus importantes et les plus graves nées des mutations foncières dans les villes d'Afrique sud saharienne ces dernières décennies. L'importance des publications consacrées à cette thématique dans plusieurs pays depuis le début des années 1960 (Kouassigan, op.cit.; Ziavoula, 1987,1988; Vennetier, 1987,1991; Marguerat, 1984,1993; Pain, 1984,1985; Tribillion, 1983, 1986,1988; Dziwonou, 200), en est une illustration évidente. En effet, avec la dynamique urbaine, et surtout l'étalement des villes, l'appropriation croissante de plus en plus effrénée de l'espace urbain devient un enjeu de taille qui débouche parfois sur des tensions voire des conflits.

S'agissant de Lomé, ces conflits liés au foncier y sont devenus pratiquement un phénomène caractéristique de la ville d'autant plus que leur ampleur semble être considérable, et comme le dit Dziwonou (op. cit.) «... les litiges fonciers constituent à Lomé, de par leur ampleur, leur importance quantitative et les intérêts qu'ils impliquent, un fait perceptible et étonnant ». Mieux, compte tenu de l'obsession du Togolais à avoir sa maison ou son "chez", les ratés et les problèmes fonciers nés du processus d'appropriation du sol, se révèlent au bout du compte, pratiquement comme vecteurs d'un malaise social de plus en plus généralisé et grandissant. Ils semblent donc devenir ces dernières années, une source de préoccupation permanente à tous les niveaux et dans toutes les couches sociales, même au plus haut sommet de l'Etat comme en témoigne l'encadré 5.4 suivant, qui reprend un extrait de discours du chef de l'Etat relatif aux spéculations foncières et au phénomène des doubles-ventes qui en découlent et surtout à leurs conséquences.

Encadré 5.4: La problématique de la sécurisation du foncier

« [...] S'agissant notamment du foncier, nous devons nous débarrasser de certaines pratiques rétrogrades qui plongent des milliers d'honnêtes citoyens dans le désarroi. Comme vous le savez, avoir un toit à soi a été de tout temps, la priorité des priorités pour le Togolais. Beaucoup sont prêts à tout sacrifier pour atteindre cet objectif. Ce besoin légitime d'accéder à la propriété foncière donne malheureusement lieu à des pratiques peu recommandables. Les efforts de toute une vie sont parfois réduits à néant à cause du phénomène des doubles-ventes qui constituent un véritable fléau dans le secteur foncier. Cet état de choses doit changer. Des mesures seront prises pour protéger désormais les contractants de bonne foi, en tenant bien entendu compte de la complexité de la question foncière».

Togo-Presse N°8525 du 28 avril 2011, p 3.

Dès la fin des années 1990, comparant le phénomène tel qu'il se déroulait une décennie avant à Abidjan et à Lomé, Dziwonou (op.cit) trouva qu'il est impressionnant dans la capitale togolaise dans la mesure où, que ce soit dans le cas des litiges fonciers de droit coutumier ou de droit moderne, le nombre des affaires enregistrées est allé croissant, comme le montrent les données du tableau 5.4. Ainsi, aussi bien en valeur absolue qu'en pourcentage, les conflits fonciers sont pratiquement insignifiants à Abidjan par rapport à Lomé où le nombre a crû au fil des années; il a presque doublé en cinq ans entre 1975 et 1980 passant de 90 à 178 cas comme on peut le remarquer dans le tableau illustratif de l'évolution de ces litiges.

Tableau 5.4: Evolution des litiges fonciers à Abidjan et à Lomé de 1965 à 1980

Année	Lomé			Abidjan		
	Nombre de saisines	Nombre de litiges	Pourcentage	Nombre de saisines	Nombre de litiges	Pourcentage
1965	3 477	50	1,43	-	-	-
1970	3 508	70	1,99	2 370	3	0,12
1975	2 677	90	3,33	2 017	13	0,64
1980	3 558	178	5,0	4 958	3	0,06
Total	13 220	388	2,93	6 975	19	0,27

Source : Dziwonou, op.cit.

En effet, en quinze ans, c.-à-d. de 1965 à 1980, Lomé a enregistré 13 220 saisines contre 6 975 à Abidjan. Il en est de même pour les litiges car si pour l'ensemble des saisines l'on enregistra 388 litiges à Lomé, à Abidjan à contrario, il n'y eut que 19.

Malgré l'ancienneté de ces données, elles ont au moins le mérite de donner un éclairage si petit et léger soit-il, mais assez révélateur d'un problème plus ou moins propre aux villes africaines ; ce problème en réalité, tire en partie ses origines de la difficile association des valeurs et pratiques européennes et africaines dans le mode d'appropriation foncière et de règlement des conflits qui en découlent.

De toute façon, un peu plus de trois décennies après, loin de faiblir, le phénomène se poursuit et semble s'amplifier. Les témoignages reçus lors de nos enquêtes¹ de terrain, l'importance et la fréquence des communiqués et articles de presse consacrés au problème des litiges fonciers sans oublier les inscriptions aussi bien sur les murs des clôtures que sur ceux des maisons en chantier comme le montrent les photos 5.6 a et 5.6 b ci-dessous, ou de simples terrains non mis en valeur, illustrent clairement et attestent à suffisance, de son acuité.

Photo 5.6 a et 5.6 b: Illustration des litiges fonciers à Baguida : inscriptions sur des murs de clôture....



Cliché © Kodjo A. Biakouye, 2011

¹ Il ressort de ces témoignages qu'au moins 2 à trois 3 acquéreurs sur 5 dans les périphéries a été d'une manière ou d'une autre confrontés à un problème foncier plus particulièrement celui de la double vente.

... ou de maison entièrement construite à Wonyome.



Cliché © Biakouye., 2011

Le problème est d'autant plus strident et grave que les affaires de terrain (foncières) constituent l'un des problèmes les plus récurrents traités dans les services et structures compétentes en la matière : Tribunal coutumier (cour du chef canton le plus souvent), gendarmerie, tribunal... Dans le pire des cas, les règlements se soldent par des opérations de déguerpissement ou carrément de démolition de maison ou d'édifices qui peuvent parfois concerner plusieurs concessions laissant dans la douleur et la désolation, les victimes. Ces exemples sont malheureusement fréquents dans les quartiers périphériques.

Photo 5.7 : Maison litigieuse démolie dans le quartier Wonyome



Cliché © Biakouye, 2011

5.2.2.2-Un phénomène marqué par sa diversité et la multiplicité des cas

Lomé, se caractérise aussi par l'importance des litiges fonciers qui naissent lors du processus d'acquisition et d'appropriation du sol à des fins immobilières. Ces litiges d'une manière générale, sont de divers ordres et dépendent en grande partie du mode d'acquisition. Ainsi, dans l'analyse des typologies des conflits fonciers à Lomé, Dziwonou (op. cit.) en trouve quatre à savoir, les litiges relatifs à la vente de terrain, ceux consécutifs à des aliénations frauduleuses, les litiges consécutifs à des donations coutumières, et les litiges de succession.

Si pendant longtemps ce sont ces principaux types de litiges qui ont souvent surgi après ou lors des transactions entre les acteurs, il faut dire que depuis plusieurs années, suite d'une part, à l'augmentation de la spéculation foncière, et d'autre part, à l'accroissement spatial de la ville qui décuple les besoins en terrain à bâtir, les conflits liés aux ventes frauduleuses ont pris le pas sur les autres types de litiges.

De même, en se basant sur les protagonistes, les litiges liés aux expropriations ont pris de l'ampleur avec l'avènement des mouvements démocratiques et surtout aux lendemains de la disparition du président Eyadema. Ainsi entre l'Etat togolais et certaines collectivités des périphéries de Lomé, éclatent souvent des litiges fonciers, « *d'autant plus que l'occupation des terres par l'Etat au détriment des propriétaires prend souvent la forme d'une spoliation puisque les occupations pour cause d'utilité publique sont rarement suivies d'indemnisations* » (Do Felli, op.cit.).

Le Togo dispose d'une réglementation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique; mais avant les années 1990 qui marquent le début de l'ère démocratique, les autorités ont très peu respecté les principes réglementaires en la matière. Ainsi, pendant longtemps, plusieurs collectivités ont été dépossédées de leur patrimoine foncier sans contrepartie. Dans certains cas, suite à des revendications, des approches de solution ont été trouvées et des indemnisations payées aux ayants droit ; mais dans bien d'autres, rien ne fut fait d'où la frustration et la colère larvée des victimes comme l'illustre cet encadré 5.5 ci-dessous qui reprend un article de presse.

Encadré 5.5 : La problématique des expropriations dans les périphéries de Lomé

La nouvelle telle une traînée de poudre s'est répandue à Kégué, Agoè et toutes les zones déclarées d'utilité publique : tous les propriétaires terriens abusivement expropriés s'apprêtent à descendre dans la rue pour réclamer leurs droits. En effet, c'est depuis le 29 mars 1977 que feu Gnassingbé Eyadema a signé le décret N° 77-83 portant zone déclarée d'utilité publique. Ce décret concerne plusieurs quartiers de Lomé notamment la zone dite Kégué, Lomé II, Agoè etc., mais surtout la zone qu'occupent l'Etat –major des FAT, le stade de Kégué, l'hôpital chinois, le siège de la Fédération Togolaise de Football (FTF), le siège de l'Agence Nationale de Renseignement (ANR), la nouvelle présidence, la Cité OUA, la Caisse (résidence du Bénin) , l'Université de Lomé, GTA-C2A, la Caisse Nationale de Sécurité Sociale, la Loterie Nationale Togolaise (LONATO), etc. Depuis la signature de ce décret, nombreux sont les expropriés qui ne sont pas rentrés dans leurs droits. D'après nos informations, des démarches ont été en vain menées auprès des autorités. Ces dernières rechignent à dédommager les expropriés. [...]

Mais comme notre pays le Togo est un pays atypique, certains propriétaires terriens ont été dédommagés mais malheureusement d'autres ne le sont pas. En clair, la politique de deux poids deux mesures a été appliquée.

A la Conférence Nationale Souveraine, ce problème a fait objet d'un débat très houleux. Pour ce faire, il a été mis en place le Comité de Défense des intérêts des expropriés et propriétaires terriens du Togo qui a porté le problème à la connaissance des participants. A la suite de cette conférence, des instructions auraient été données pour que les uns et les autres rentrent dans leurs droits. On apprendra que près de trois milliards devraient être débloqués dans ce sens.

Mais au jour d'aujourd'hui, ces terrains ont été arrachés, morcelés, occupés par des immeubles de l'Etat ou vendus à des ambassades ou à des privés qui ont construit de somptueuses villas, mais l'Etat rechigne à dédommager les victimes. A la mort du président Eyadema, des démarches auraient été menées auprès du président Faure. Une commission aurait été même constituée en vue de procéder au recensement des expropriés et à leur indemnisation. Mais depuis lors, rien n'a été fait dans le sens du dénouement heureux de cette affaire en passe de dégénérer. Maintenant que les mouvements sociaux sont en perspective, que fera Faure pour arrêter l'hémorragie ? [...]

Le Changement N° 278 du jeudi 26 mai 2011

Quoi qu'il en soit, plusieurs autres exemples de titres et manchettes de journaux locaux évoquent de temps en temps le problème dont celui-ci: « *Confiscation illégale des terrains par la Gendarmerie Nationale, les populations d'Agoè expriment leur ras-le-bol* ».

En clair les litiges entre les collectivités propriétaires des domaines terriens et les autorités sont aussi nombreux et récurrents que ceux qui opposent soit les propriétaires et les acquéreurs, soit ces derniers et les géomètres vendeurs.

En attendant une étude plus approfondie du phénomène à l'échelle des espaces extra-communaux à partir de quartiers-cibles, on peut néanmoins s'interroger sur les conséquences que

peuvent avoir ces conflits sur la vie socio-économique et la gestion de ces périphéries. Mais d'ores et déjà, on peut retenir sans risque de se tromper, que les périphéries de Lomé sont, en raison de l'avancée rapide des fronts d'urbanisation, les zones les plus touchées par ces problèmes fonciers qui les caractérisent d'ailleurs. Par conséquent, il n'est pas exagéré d'affirmer qu'elles apparaissent de ce fait comme le territoire ou le foyer par excellence des litiges fonciers et par voie de conséquence, elles se présentent comme un réel royaume d'insécurité foncière.

5.3- Habitat et acteurs de la production du bâti dans les quartiers périphériques

S'acheter une parcelle de terrain et construire sa propre maison en ville, est la première préoccupation de la majorité des Togolais vivant dans les villes. Ainsi, tout citoyen togolais ayant un emploi dans le privé ou dans le public, dans l'informel ou le formel en tout cas, tout citoyen s'adonnant, ne serait qu'à une quelconque activité pouvant lui procurer un revenu plus ou moins substantiel, nourrit le rêve de passer du statut de locataire à celui de propriétaire.

Aussi, le secteur de l'immobilier vu le dynamisme des différentes activités qui lui sont attachées d'une part, et la dynamique des fronts d'urbanisation d'autre part, apparaît-il comme l'un des secteurs les plus dynamiques.

Le présent paragraphe analysera le phénomène en identifiant les principaux acteurs du secteur, et en dégager le rôle joué par chacun d'eux. Il étudiera également les impacts de leurs actions sur l'habitat et les conditions de vie en général dans les nouveaux quartiers de l'agglomération.

5.3.1-Des acteurs et des structures de production variés

L'histoire passée et présente de la production et de l'occupation de l'espace urbain au Togo montre que nombreux et divers sont les acteurs et les structures qui interviennent dans le secteur de l'habitat particulièrement à Lomé. Mais le degré d'implication et le rôle de ceux-ci varient d'un acteur à un autre.

5.3.1.1-Une absence quasi totale de l'Etat dans la production du patrimoine foncier et du bâti

Au Togo, l'Etat, en rappel, n'est pas propriétaire de la terre. Appartenant aux collectivités, ce sont ces dernières qui la lotissent et la mettent en vente, permettant ainsi aux citoyens candidats à la propriété de s'en procurer. Contrairement à d'autres pays comme la Côte d'Ivoire, le Cameroun, ou le Sénégal, il intervient très peu sinon presque pas directement dans le jeu foncier de même que

dans la production de l'espace urbain. Toutefois, à travers ses administrations locales (Préfecture, Municipalité) mais particulièrement la Direction Générale de l'Urbanisme et l'Habitat (DGUH) et comme le montre la figure 5.3 portant sur les organes et structures intervenant dans le foncier, il joue plutôt le rôle de gestionnaire et d'arbitre grâce à la production des différents documents. Ceux-ci permettent seulement d'officialiser en aval l'ensemble des transactions et opérations engagées de façon informelle par les candidats à la propriété foncière. Néanmoins des actions concrètes certes limitées, ont été accomplies et traduites par quelques réalisations exécutées par des structures et institutions qui ont eu des fortunes diverses pour finalement disparaître.

5.3.1.2- Les structures organisées de production : constat d'un échec et d'un effacement total

Si l'Etat a été pratiquement absent dans la production de l'espace et encore moins dans celle de l'habitat, il faut dire qu'au début, des expériences furent tout même tentées. En effet, dès l'époque coloniale notamment française, les autorités ont essayé des actions visant la constitution de domaines fonciers à des fins immobilières malgré l'existence de textes affirmant le droit à la propriété privée individuelle ou collective du sol depuis le début des années 1900. Ces actions remontent à 1926 et à 1954 et plus tard, aux lendemains des indépendances et se sont soldées par la construction de logements de type social.

Ainsi pendant la période coloniale, plusieurs réalisations immobilières ont été faites mais c'est surtout à partir des années 1970 que de véritables institutions et structures furent mises en place jetant ainsi les bases d'une politique de l'habitat grâce à la création d'un cadre institutionnel. Aussi, les pouvoirs publics décidèrent –ils de doter le pays d'institutions techniques et financières pour soutenir le secteur de l'habitat. Il y eut ainsi: l'AGETU, le FNH, et la SITO, chacune de ces structures ayant des attributions et des objectifs spécifiques.

L'Agence d'Equipement des Terrains Urbains (AGETU): Société d'Etat créée par l'ordonnance N°77/44 du 17 novembre 1977, cette agence avait entre autres missions d'acquérir des terrains bâtis ou non, de lotir les terrains destinés à l'habitat et aux équipements collectifs et aux activités de toutes natures bref, viabiliser les parcelles avant de les mettre en vente, assurer une distribution équitable de ces terrains viabilisés. En clair à travers ces missions bien définies, elle devrait en principe jouer un rôle déterminant dans la constitution du patrimoine foncier du pays et par voie de conséquence, freiner et limiter au maximum la spéculation foncière.

Le Fonds national de l'Habitat (FNH): créé dans les années 1970, le FNH apparaît comme le levier et le socle financier sur lequel devraient reposer les autres structures et surtout toute la politique de l'habitat initiée alors. Ses ressources proviendraient entre autres sources, d'une dotation de l'Etat, d'une taxe de solidarité nationale sur les salaires (1%), d'une taxe sur les terrains viabilisés, non ou faiblement bâtis. Il sera remplacé par le Fonds Spécial pour le Développement de l'Habitat (FSDH).

La Société Immobilière du Togo (SITO): c'est la plus ancienne et la plus importante des structures post-coloniales mises en place par les autorités. En effet créée par ordonnance N°21 du 24 octobre 1970, cette société au départ était chargée de mettre à la disposition des coopérants, des logements décents; mais elle connut une mutation aussi bien dans son objectif que dans son fonctionnement si bien que suite à sa restructuration en 1977, sa cible fut étendue à d'autres catégories sociales notamment les classes supérieures et moyennes supérieures.

Ainsi le schéma conçu par les autorités était à priori assez simple et logique. En effet, si l'AGETU est chargée de constituer le patrimoine foncier, c'est à la SITO que revient la charge de mettre en valeur ce fonds foncier en réalisant des logements grâce en partie au financement du FNH. Mais malheureusement, au regard de leurs performances, il apparaît que les résultats obtenus par ces structures, sont très loin de combler les attentes de presque l'ensemble de la population notamment celles qui sont censées en bénéficier le plus, c'est-à-dire les classes moyennes et les couches sociales les moins aisées.

Plusieurs problèmes expliqueraient cette contre-performance, mais le contexte socio-culturel et économique et surtout la volonté politique ont eu beaucoup d'impacts sur les actions menées. En clair ils paraissent plus déterminants dans la politique de logements collectifs et dans les réalisations qui doivent en découler, que les dispositifs structurels et techniques mis en place.

Dans tous les cas, et même si les réalisations de la SITO marquent encore le paysage urbain loméen, ces structures disparaissent toutes, laissant ainsi un vide que d'autres acteurs notamment privés et para-publics ont tenté tant bien que mal de combler.

5.3.1.3- Des promoteurs privés aux actions très limitées

L'implication des privés dans la production de l'espace bâti ou du bâti en général, est tout aussi faible que marginale et même presque insignifiante dans le paysage urbain de Lomé. En effet, d'après le document de Stratégie Nationale de Logement (SNL) élaboré en 2007, il faut

environ 10 000 logements par an à Lomé. Malgré l'ampleur de ces besoins en logement d'une part, et surtout malgré la faiblesse des réalisations de l'Etat particulièrement suite à la disparition des structures publiques devant les mettre à la disposition des citoyens d'autre part, les promoteurs immobiliers privés, para-publics ou tout autres structures sont incapables de prendre la relève, et donc sont loin de combler le vide laissé; car leurs actions surtout celles privés qui devraient profiter, sont à peine visibles.

Certes il y a quelques sociétés immobilières, mais pour des raisons financières, la plupart se contentent seulement de transactions assez limitées et ponctuelles avec des clients. Il s'agit donc des contrats individuels portant sur la construction des maisons. La réalisation de grands projets de construction de logements destinés à certaines catégories sociales notamment les classes moyennes et intermédiaires, donc les logements sociaux, fait cruellement défaut. Ainsi, pendant longtemps, seuls deux exemples de promoteurs privés dont les actions retiennent l'attention sont notés: l'entrepreneur Baka et l'architecte Grunitzky. Malheureusement pour des raisons d'ordre financier, ils n'ont pas pu continuer l'expérience après les premières unités résidentielles construites. Aujourd'hui, il y a quelques initiatives qui peinent à se concrétiser réellement sur le terrain comme l'indique le panneau publicitaire sur la photo 5.8 suivante.

Photo : 5.8 : Panneau publicitaires d'un promoteur privé à Avépozo



Cliché © Biakouye, 2011

Or dans certains pays de la sous-région comme le Sénégal, la Côte d'Ivoire ou le Ghana, contrairement au Togo, les promoteurs immobiliers non seulement sont relativement nombreux,

mais ils jouent aux côtés de l'Etat et de ses institutions, un rôle déterminant dans la résorption des problèmes de logement. Leurs réalisations sont assez significatives dans la constitution et la structuration du tissu urbain. Ainsi au Ghana dans la période allant de 1988 à 1997, le nombre de promoteurs privés membres du GREDA¹ est passé de 34 à 380 adhérents avec 51% dans le Greater Accra Region; en six ans d'existence, ils ont pu mettre sur le marché immobilier ghanéen, 2100 maisons alors que presque le même nombre est en construction faisait remarquer, il y a quelques années, le secrétaire exécutif de l'association. Le phénomène a pris de l'ampleur dans la proche et lointaine périphérie d'Accra ces dernières années où des Estates (quartiers résidentiels) ont poussé un peu partout. Ces promoteurs privés ont même pratiquement investi toutes les autres grandes villes du pays surtout les capitales régionales. Leurs actions ont ainsi largement contribué à enrichir le parc immobilier du pays en général, et celui de la capitale en particulier. De même à Dakar, d'après Diongue (op. cit.), ces promoteurs privés à travers leurs projets de réalisation d'unités résidentielles, ont considérablement participé au processus de périurbanisation de la capitale sénégalaise à travers leurs nombreuses et variées offres d'unités résidentielles aux différentes catégories sociales.

Qu'il soit l'œuvre de l'Etat ou d'autres acteurs, le mode de production de l'espace et du bâti à Lomé, relève beaucoup plus de l'informel avec une très faible participation des privés ou des structures organisées. Il en découle deux types d'habitat: l'habitat administré et l'habitat planifié. Ces deux types d'habitat déterminent et caractérisent la structuration de l'espace plus ou moins différencié de la ville. Ils ont conduit dans une moindre mesure, à l'émergence de territoires urbains relativement distincts: les zones de l'habitat planifié et celles de l'habitat administré dominé en majoritairement par l'habitat de cour.

5.3.2- Un habitat varié et en pleine mutation

Les conditions et mécanismes d'accession à la propriété foncière à Lomé, notamment dans les périphéries, ont des influences sur l'habitat notamment sa production et même sur les conditions et cadre de vie dans les maisons et les quartiers. Aussi, l'extension de la ville aux différentes zones périphériques a-t-il pour conséquence, la mutation de l'habitat.

La transformation de l'habitat est l'une des marques de la mutation en cours dans les zones périphériques où presque partout, les nouvelles maisons de toutes catégories et les nouveaux

1 The Ghana Real Estates Developers Association (Daily graphic N°14 387 du 8 mars 1997)

chantiers disputent l'espace aux champs et aux reliques de noyaux villageois qui semblent résister encore. L'habitat est ainsi passé progressivement du rural et traditionnel au moderne et urbain (Biakouye, 2007 op. cit., Nyassogbo, 2007 op. cit). Ainsi comme le montre les figures 5.6 et 5.7 illustrant la répartition des populations selon le type logement, on note qu'il y a quatre types de maison dans les périphéries de Lomé: la maison traditionnelle, la maison semi-moderne, la maison moderne ordinaire, les maisons à deux ou plusieurs niveaux. On y voit clairement que si les maisons traditionnelles et semi-modernes sont très peu représentées, les maisons modernes et les villas dominent. A Baguida, la majorité de nos enquêtés habitent des villas et des à étage.

Figure 5.6: Répartition des enquêtés selon le type d'habitat à Baguida

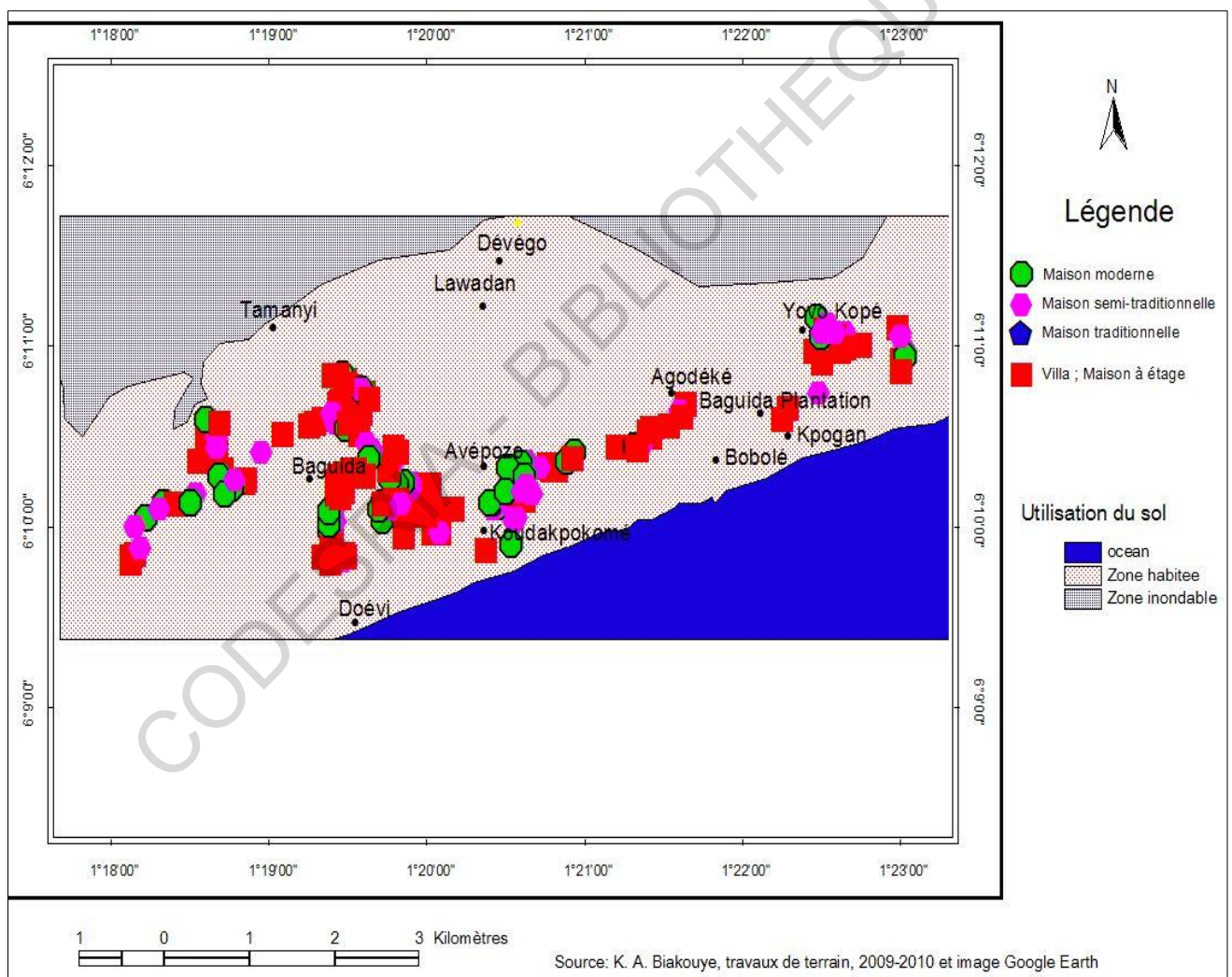
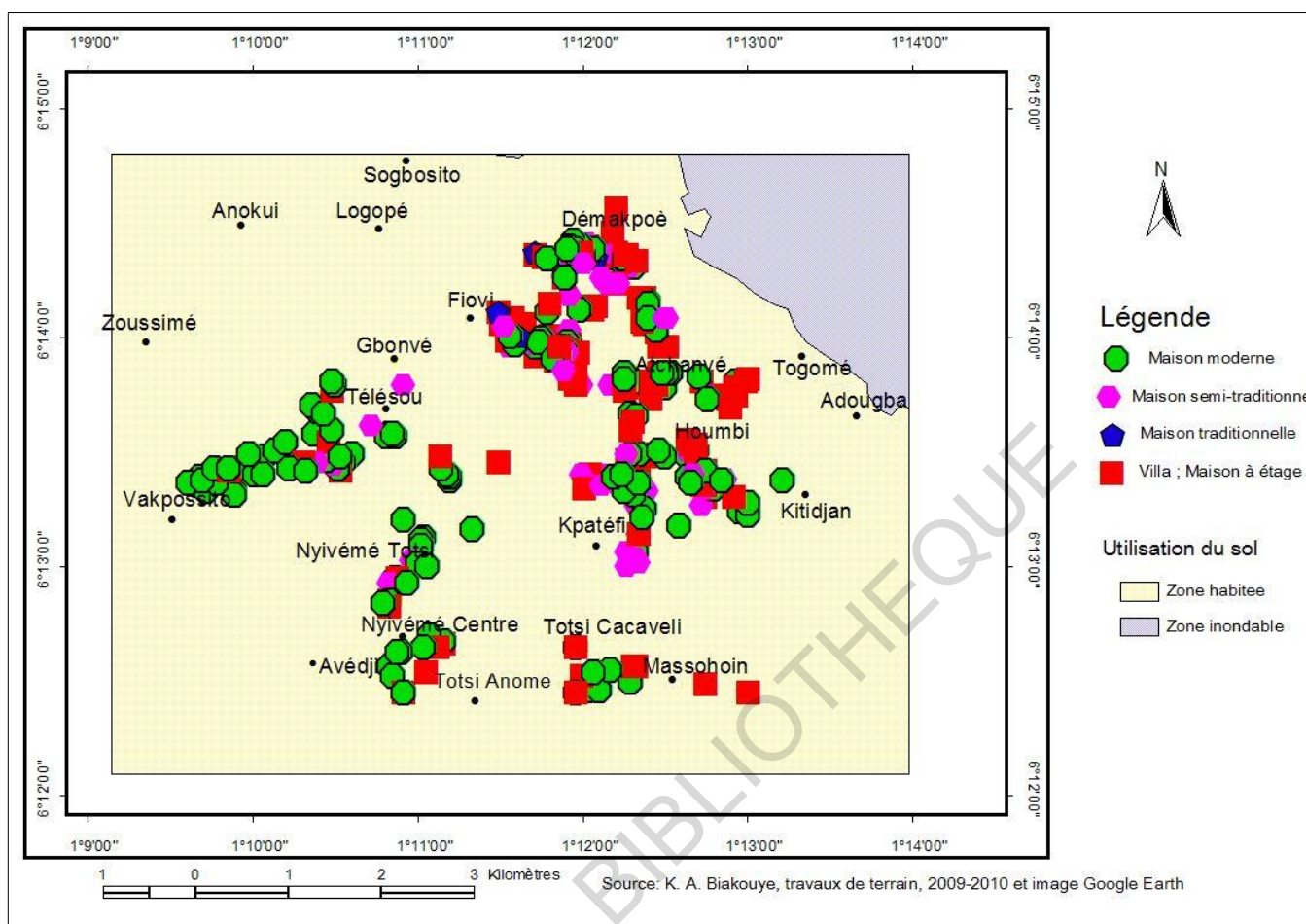


Figure 5.7: Répartition des enquêtés selon le type d'habitat à Agoe Nyivé



5.3.2.1- Des reliques persistantes de noyaux villageois et d'habitat traditionnel

Pendant longtemps dans les pays d'Afrique sud-saharienne, le type d'habitat a été l'un des éléments essentiels de différenciation entre l'espace rural et l'espace urbain même si dans les zones de plantation, on peut trouver des types d'habitats caractéristiques des zones urbaines. Malgré, l'extension de la ville de Lomé qui a abouti à l'intégration presque totale et définitive de la majorité des villages périphériques, il subsiste encore de nombreux îlots d'habitat qui semblent ne pas être touchés par les profondes transformations spatiales en cours. A l'intérieur de ces noyaux villageois rattrapés et phagocytés par la fulgurante dynamique urbaine, on trouve encore un habitat de type traditionnel comme le montre la photo 5.9 suivante.

Photo 5.9: Relique de noyau villageois ici à Vakpossito



Cliché © Biakouye, 2010

D'une manière générale, il s'agit des maisons dont le mur est en banco et le toit en paille avec des concessions parfois clôturées de haies vives constituées d'essences végétales plus précisément de « *dracena arborera* » ; dans certains cas, surtout dans la périphérie orientale, ce sont plutôt des branchages de cocotiers tressés qu'on utilise pour la clôture.

C'est un habitat très précaire marqué par un sous-équipement chronique, moins de 10% des enquêtés y utilisant l'énergie électrique par exemple. Il est habité presque exclusivement par les populations autochtones. Isolés et menacés par la pression presque permanente de l'évolution de la ville avec l'afflux des migrants, ces reliques d'habitat traditionnel sont de plus en plus rares, puisque moins de 1% de nos enquêtés y vivent. Aujourd'hui, les concessions qui les abritent apparaissent comme de véritables « fermes incrustées » dans des quartiers urbains. Ils forment ainsi de "micro territoires urbains" difficilement défendables et préservables face à la marée urbaine et aux mutations socio-spatiales qui la caractérisent.

Par ailleurs, à ces reliques de noyaux villageois est également associé l'habitat semi-traditionnel ou semi moderne. En effet, plus amélioré que le premier type, l'habitat semi-moderne est également plus répandu. Les matériaux utilisés dans la construction des maisons vont du ciment aux tôles en passant parfois par le fer à béton. De plus, contrairement au premier type, les maisons semi-modernes ont des murs crépis qui sont dans le meilleur des cas, badigeonnés. Les concessions

sont dotées de toilettes, d'électricité, et parfois d'eau potable; bref, on y trouve, avec l'effet de l'urbanité, un minimum de modernité, de solidité et de confort qui tranche plus ou moins avec l'habitat de type traditionnel. Les maisons sont habitées à la fois par les autochtones et les allochtones, ces derniers étant des locataires dont de nombreux étrangers particulièrement les Sahéliens. L'habitat semi-traditionnel en général, se retrouve majoritairement dans les anciens hameaux et noyaux des villageois rattrapés par la ville comme Agoènyivé, Baguida ou Adidogome. Ce type est habité par 23% de nos enquêtés.

Photo 5.10: Maison de type traditionnel à Logopé.



Cliché ©. Biakouye, 2010

Au fond, à gauche derrière les arbres et à droite derrière la nouvelle maison de type moderne non crépie, on aperçoit en second plan, des maisons traditionnelles couvertes de paille.

5.3.2.2- Un habitat planifié limité

"L'habitat planifié, parent pauvre du parc immobilier de Lomé" tel est le titre d'un article de Ambroise Adjmagbo paru en 2008¹. Tout aussi évocateur qu'il soit, ce titre révèle à suffisance, la situation de l'habitat et par-delà, dans une certaine mesure, les conditions de vie dans les différents secteurs d'habitation de la ville; car dans l'histoire de la ville et du processus d'occupation de

1 Adjmagbo A. 2008 : L'habitat planifié, parent pauvre du parc immobilier à Lomé, Urbanisation en Afrique, "permanence et ruptures", EAMAU, APERAU pp.74-85

l'espace urbain, les quartiers d'habitat planifié par rapport aux autres quartiers, apparaissent comme des *zones d'occupation à part*, des *zones de privilèges* ou encore des *territoires urbains assez particuliers* au sein de la ville d'où l'expression "*yovo kome*"- entendez, "*quartier du Blanc*"- employée pour désigner certains de ces quartiers. Mais qu'entend-on par habitat planifié dans le contexte togolais et quelle est sa place réelle dans le paysage de l'agglomération de Lomé?

En effet, pratiquement méconnu lors des premières décennies de la colonisation même dans la ville blanche, l'habitat planifié fit son apparition dans sa forme assez simplifiée dans le paysage urbain de Lomé à partir des années 1920 avec la colonisation française. Il s'est développé au lendemain des indépendances, surtout à partir des années 1970 avant de connaître finalement un déclin total au milieu des années 1990.

Comme son nom l'indique, ce type d'habitat est le résultat généralement d'un projet de réalisation de logements techniquement et financièrement bien étudié et suffisamment planifié. Le processus conduisant à sa réalisation comporte entre autres, un appel d'offre avec un cahier de charge clairement défini et précis. En fait, l'habitat planifié est en quelque sorte des formes de cité résidentielle, des logements collectifs au départ à caractère social puisque construits pour abriter les classes sociales les moins nanties, puis ensuite, sous forme pavillonnaire destiné aux classes moyennes, moyennes supérieures et aisées. Il est connu dans les pays anglophones de la sous-région sous le vocable "*Flats*" ou de "*Estate*" où il est d'ailleurs en plein essor ces dernières années. En dehors du logement, la cité doit comporter en fonction de l'importance de la population, des équipements collectifs : crèche, école, antenne médicale, pharmacie, commerce, centre de loisirs, aires de sport, espaces verts et même banque, poste, bref un ensemble de services qui favorisent une autonomie dans l'espace de vie tout en limitant ainsi, la dépendance vis-à-vis du centre-ville et de ses centres commerciaux (Adjamagbo, op. cit.). De ce fait, ce type d'habitat apparaît à la fois comme une marque et un facteur d'urbanisation maîtrisée mais aussi d'occupation harmonieuse de l'espace. Sans y être totalement absentes, ces réalisations immobilières sont peu faites à Lomé.

D'une manière générale, les maisons comme celle de la photo 5.11 ci-dessous y sont construites suivant un plan et un modèle bien déterminés selon les règles et normes urbanistiques si bien qu'à l'achat, c'est une maison clé en mains avec tout le nécessaire possible: une culture et une pratique peu connues et surtout peu ou pratiquement non utilisées par les Togolais, ceux-ci étant habitués à construire eux-mêmes leur maison sur le long terme à petit coup en fonction de leurs moyens financiers.

Les quartiers d'habitat planifié sont donc, contrairement aux autres espaces bâtis, des zones viabilisées dès le départ, assez bien construites avec pour certains, des rues bien goudronnées. D'habitude, ils sont habités par une couche sociale d'un niveau matériel et financier élevés. Ce mode de production de logements nécessitant une capacité financière assez importante et parfois mobilisable en temps record, est donc très peu diffusé dans le pays et dans la capitale, si bien qu'il ne se rencontre que dans quelques zones ou secteurs. Les quartiers qui les abritent sont donc à bien des égards, le territoire des gens financièrement aisés, ceux des classes moyenne et surtout supérieure où l'accès aux différents services urbains de base est presque totalement assuré gratuitement avant.

Jusqu'au milieu des années 1990, la ville de Lomé comptait onze zones ou sites d'habitat planifié dont quatre dans la basse ville et le reste dans la haute ville avec quatre à la périphérie nord et nord-ouest. Communément appelés cité, ces quartiers d'habitat planifié sont : la Cité de l'Avenir ou Tokoin habitat, la Cité du port, la Résidence du Bénin ou Cité de la Caisse, la Cité de Baguida, la SITO Aéroport ou Cité de l'Union, la SITO Avédji, celles d'Adidogome, et d'Anome, la Cité OUA.

Photo 5.11: Une vue partielle des villas de la Cité d'Avédji



Cliché © Biakouye, 2010.

Mais bien avant, il eut, à la veille des indépendances, plus précisément au début des années 1950, le quartier des Etoiles, mais aussi la Caserne de la CFT dans les années 1920.

Tous ces quartiers planifiés dont le paysage pour la plupart, tranche assez bien dans une certaine mesure avec celui des autres quartiers, sont l'œuvre de structures aussi bien publiques que parapubliques, mais aussi privées et même d'établissements financiers comme la Banque Togolaise de Développement (BTD) ou d'autres institutions comme la Caisse Nationale de Sécurité Sociale, (CNSS). Parmi les réalisations faites jusqu'alors, les plus importantes sont celles de la société SITO, de la BTD et de la CNSS. Ces trois promoteurs rassemblent à elles seules, plus des 3/4 des logements d'habitat planifié produits dans la ville comme cela indiqué dans le tableau 5.5

Tableau 5.5: Logements d'habitat planifié réalisés à Lomé

Promoteurs	Nombre de logements	Pourcentage
BTD	231	18,53 %
CNSS	568	45,58 %
SITO	279	22,39 %
DYMTO	54	4,33 %
CFT	78	6,26 %
BAKA	24	1,92 %
GRUNITZKY	12	0,96 %
TOTAL	1 246	99,97 %

Source STCC/PDU 1997; Adjamagbo, 2008

De tout ce qui précède et à travers le tableau 5.5, on peut constater que malgré l'importance des besoins et de la demande déjà évoqués, seuls un millier de logements est produit jusqu'à présent ce qui représente à peine 1% du parc de logement de la ville (Adjamagbo, op. cit.); pire, ces structures et différents promoteurs ont tous disparu du paysage de l'entrepreneuriat immobilier du Togo. C'est sûrement l'un des facteurs explicatifs de l'urbanisation anarchique à laquelle on assiste dans la capitale.

Mais au-delà de ces constats, il faut dire que les zones d'habitat planifié apparaissent comme des territoires caractérisés par une relative homogénéité physique ou spatiale et sociale. D'abord

homogénéité physique en ce sens que les maisons se trouvant sur un même site, elles sont toutes construites suivant un plan identique même s'il y a plusieurs types de logements, avec pratiquement les mêmes installations; ensuite homogénéité sociale car ces territoires sont habités par des propriétaires ou des locataires appartenant à une même catégorie ou classe sociale composée en majorité de cadres supérieurs, ceux des fonctions libérales, de banques et d'institutions financières, des hauts cadres et directeurs de société, des hommes politiques notamment des membres du gouvernement, des officiers supérieurs de l'armée, bref des membres de couches supérieures de la société dotés d'un pouvoir d'achat assez élevé. Ceci confirme le constat de Piçon (1996) cité par Biehler (2006) qui dit que « *la position occupée dans l'espace urbain est l'expression spatiale de la position occupée dans la société* ». C'est le cas particulièrement de la Cité de la Résidence du Bénin et celle de l'OUA, quartiers de haut standing qui abritent les "en-haut d'en-haut", Africains et non Africains. C'est ce qui semble expliquer une prise en charge plus ou moins assez particulière de ces territoires par les autorités municipales dans le domaine de la desserte des différents services publics. En tout cas, compte tenu de leur standing, ne peuvent prétendre s'y installer ou s'y aventurer, que ceux qui ont suffisamment de moyens, prouvant ainsi que n'habite pas n'importe quel quartier qui veut, mais qui peut (Aholou, op.cit).

Encadré 5.6: La Cité de la Caisse, "a gated" ou pseudo "gated community"?

La résidence du Bénin ou cité de la Caisse est l'un des exemples d'habitat planifié que compte la ville de Lomé. Située au nord de la ville, cette cité est un exemple concret de quartier résidentiel planifié en ce sens qu'on y trouve tous les éléments constitutifs de ce type d'habitat. En effet, elle est constituée de plus de 300 villas de moyen et haut standing, construites sur un plan très régulier. Ce sont des maisons individuelles relativement coquettes, mais dont certaines sont rendues encore plus somptueuses suite à des travaux de transformation faits par leur propriétaire. Elles sont dotées de jardin gazonné avec des clôtures bien fleuries. Les rues éclairées à la tombée de la nuit sont toutes goudronnées et marquées par l'inexistence presque totale de petits commerces de détail ou autres activités de rue telles qu'on en trouve dans les autres quartiers d'habitation de la ville.

De même, ce quartier chic abrite un club de loisir : terrain de tennis, de basketball, piscine, crèche, service de poste, commissariat, des écoles, lycée et collèges dont la British School of Lomé, un supermarché, une banque, une pharmacie, bref tout ce qu'il faut pour mettre les résidents à l'aise.

Habité par des gens de diverses nationalités (Togolais, autres Africains, expatriés des pays du Nord et des Asiatiques...) et venant de divers secteurs d'activités (officiers de l'armée, hommes politiques, cadres supérieurs de banques et autres institutions financières, cadres des fonctions libérales...), l'ensemble du quartier est presque totalement clôturé avec des portails gardés et les entrées permanemment contrôlées par des forces de sécurité. Ce qui semble démontrer pour pasticher Paul Claval (2008), qu'il faut montrer patte blanche pour y pénétrer!

Si la situation géographique de ce quartier résidentiel peut expliquer ces précautions sécuritaires, puisque jouxtant Lomé II, la résidence privée du feu président Eyadema mais aussi celui de son successeur et fils, ces mesures et pratiques relativement particulières rendent le quartier difficile d'accès aux non-résidents, d'où une certaine frustration pour ceux qui veulent s'y rendre pour quelque raison que ce soit, comme l'avait exprimée un Loméen cadre de l'administration cité par Cyprien Aholou (2008) : « [...] Arrivé à l'entrée du quartier situé en face de l'université, les militaires m'arrêtent et me demandent de descendre. On contrôle dans un premier temps mes pièces, et ils fouillent de fond en comble la voiture pendant une dizaine de minutes avant de me laisser entrer dans le quartier. J'étais tellement énervé que je voulais rebrousser chemin. [...] Mais depuis ce jour, j'ai décidé de ne plus jamais mettre les pieds dans ce quartier, tant je me suis senti humilié, considéré comme un vulgaire individu. [...] peut-on continuer à parler d'inexistence de ségrégation à Lomé ? »

Au demeurant, à travers sa situation, son aspect, la classe sociale et le niveau de vie de ses habitants, son contrôle, ce quartier qu'on peut considérer sans risque de se tromper comme un territoire urbain hors de la ville ne laisse-t-il pas penser aux « *gated communities* » des villes anglo-saxonnes ?

H. K. A. Biakouye

Dans tous les cas, cette sous-représentation chronique de l'habitat planifié dans le parc immobilier et dans l'espace urbain de Lomé, et cette absence quasi-totale de l'offre de logements sociaux de tous types, laissent le champ libre à d'autres formes de production notamment l'habitat administré.

5.3.2.3- Un habitat administré en expansion ou le règne l'auto-production du bâti

L'habitat administré apparaît face à d'autres options, comme la première et principale filière de production de logements à Lomé. C'est elle qui abrite la majorité des Loméens. En effet, afin de pallier l'insuffisance caractérisée et/ou l'absence totale de l'offre de logements sociaux collectifs, les populations s'engagent elles-mêmes dans l'achat, l'aménagement de parcelle et la construction de leur maison. C'est le cas de 42% de nos enquêtés qui sont propriétaires et qui ont dû passer par cette filière. Pour sa part Adjamagbo (op. cit.) estime que 80 % des logements à Lomé sont construits par auto-promotion ou auto-construction. Résoudre les problèmes de logement auxquels ils sont confrontés en s'engageant dans l'autoproduction quelque soient les conditions financières, a été de tout temps, la première et principale préoccupation de beaucoup de Togolais adultes. Malheureusement, rares sont ceux-là qui arrivent à exécuter leur projet sans problème majeur c'est –à- dire d'un seul coup, ou en l'espace d'un temps relativement court.

En fait, c'est une œuvre de longue haleine qui peut s'étendre sur plusieurs années. En effet, le projet immobilier se fait par étapes qui commence d'abord par l'achat du terrain grâce dans la majorité des cas, à un prêt bancaire souvent insuffisant pour entreprendre les travaux ; ensuite, un second prêt permet d'ouvrir le chantier et d'entamer la construction de la maison d'ordinaire intégrée bien avant la finition totale des travaux si bien que, de l'achat de la parcelle à la construction de la maison jusqu'à sa finition et selon d'une part, la capacité financière du propriétaire, et l'importance et le type de standing d'autre part, il peut s'écouler trois à six ans voire plus. Cette durée correspondant bien souvent à celle de deux ou même de trois prêts bancaires successifs de trois ans chacun nécessaires à la réalisation du projet immobilier. Ceci est bien confirmé par les résultats de nos enquêtes tant qualitatives que quantitatives comme l'illustrent ces propos de Petro, professeur de lycée dans la périphérie nord : *« Afin de réduire les étapes et la durée de réalisation, je ne me suis contenté que d'une petite parcelle, c'est-à-dire un quart de lot (150 m²) ; ainsi, avec le premier prêt, j'ai juste acheté le terrain à l'époque à 750 000 Frs, et fait construire deux chambres-salon et une cuisine extérieure [...]. Par ailleurs, seul le plancher de la chambre à coucher était cimenté et celui du salon était tapissé de carton défait alors que les fenêtres étaient couvertes de tissu pagne ».*

Photo 5.12 a et 5.12 b : illustrations de l'habitat évolutif ou 'plastique'



Cliché ©. Biakouye, 2010

Alors que les murs du bâtiment principal sont encore en construction, des pièces annexes sont sommairement aménagées et habitées.

Photo 5.12 b

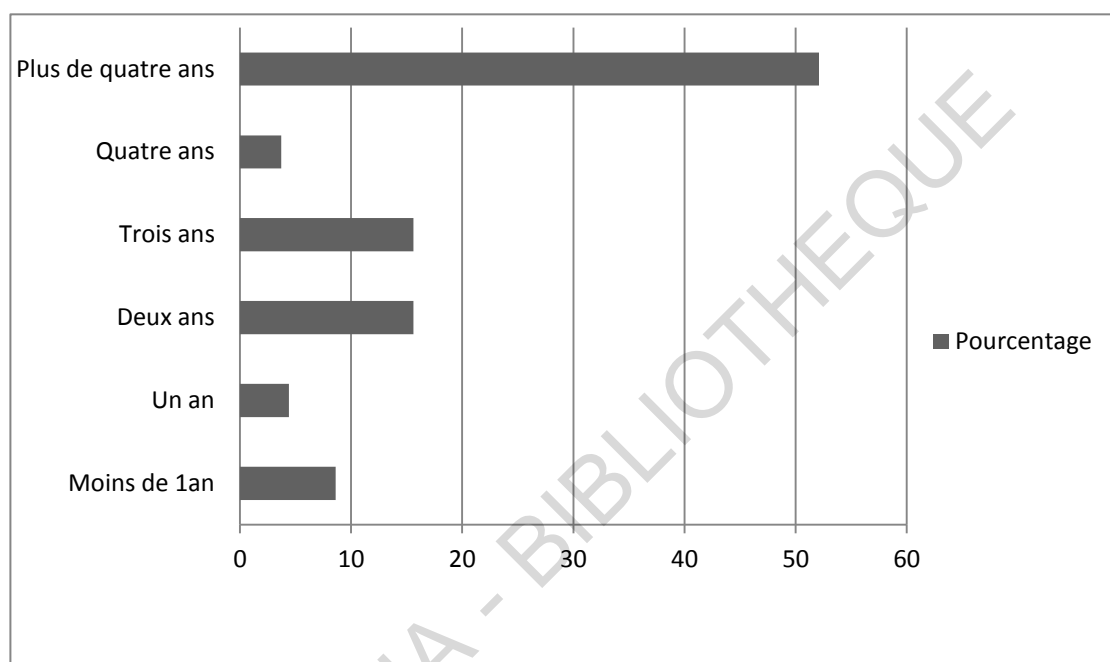


Cliché © Biakouye, 2010

Ici, le propriétaire a à peine fini d'emménager au moment où les travaux continuent avec et au milieu, des effets (matelas, chaises, seaux.) encore éparpillés alors que les fenêtres n'ont pas de persiennes et le portail de la maison est sans battants!

De même, de l'analyse des données quantitatives, il apparaît que plus de la moitié des enquêtés, soit 52%, ont mis plus de quatre ans pour terminer la construction de leur maison comme le montre la figure 5.8 suivant, alors que 28 % l'ont fait en l'espace de deux ans. L'habitat administré est donc par essence et en toute proportion gardée, un habitat évolutif selon les moyens financiers des propriétaires ce que Jean-François Tribillon a appelé "l'habitat plastique".

Figure 5. 8: Durée de réalisation du projet immobilier



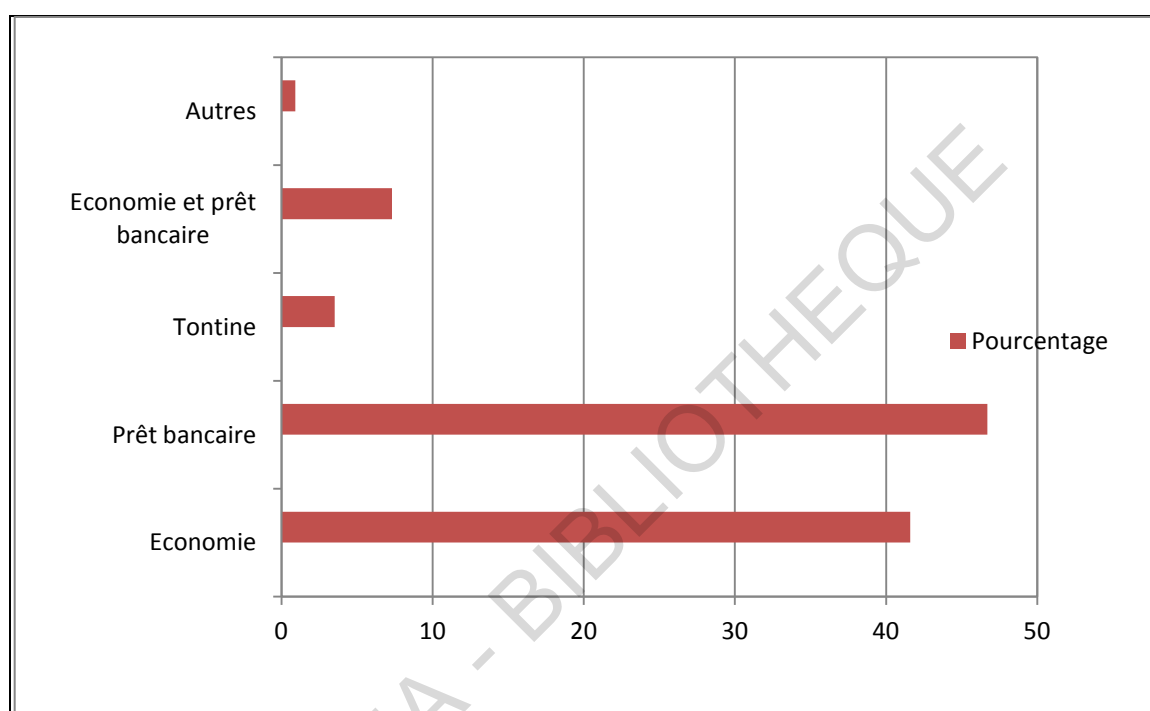
Source : Kodjo A Biakouye, 2010

Finalement de ce processus d'acquisition de parcelle de terrain et de son appropriation marquée par la construction de la maison – illustration d'un début de territorialisation à l'échelle des îlots et des parcelles- il se dégage un mécanisme d'urbanisation qui est en passe de devenir caractéristique de ces périphéries. La description et l'analyse du mécanisme de production de la ville, plus précisément de l'espace urbain dans ces zones montrent que cette production, est basée sur le triptyque *construction (élastique ou continue) - occupation-viabilisation*, trois principales phases qui meublent l'aventure d'affranchissement du statut de locataire de bon nombre de citoyens.

S'agissant des sources de financement, notons qu'elles sont diverses mais le prêt bancaire reste la principale source. Ainsi, il ressort de nos résultats que là aussi, la majorité des propriétaires soit 54 % a dû contracter des prêts bancaires pour pouvoir réaliser le projet même si certains ont associé au prêt bancaire, d'autres sources comme la tontine (figure 5.9). Dans ce projet, certains

bénéficient de l'aide ou de l'apport de parents, de conjoints, de partenaires -pour les femmes non mariées ou veuves- ou ceux des enfants vivant à l'étranger notamment en Afrique centrale (Gabon), en Europe ou aux Etats-Unis, si la construction n'est pas entièrement prise en charge par ces derniers. L'apport de la diaspora dans ce domaine aussi est assez significatif même si il est difficile de le quantifier avec précision à travers des données.

Figure 5.9 : Sources de financement des projets immobiliers des enquêtés



Source : Biakouye Kodjo A, travaux de terrain, 2009-2010

Si ces chiffres montrent à suffisance que l'auto-production de l'habitation peut s'étaler dans le temps, et qu'elle est dans bien des cas le fruit de diverses sources de financement, il faut dire qu'ils prouvent aussi sa quasi prédominance dans le parc de logements de la ville de Lomé.

Toutefois, si cette filière de production immobilière permet à une grande partie des citoyens de se loger, ne serait-il pas nécessaire de s'interroger sur les types de maisons construites et les conditions réelles de logement ?

Compte tenu des modalités et conditions de sa réalisation, l'habitat administré apparaît comme une action d'urgence du citoyen candidat à la propriété immobilière pour parer au plus pressant. Du coup, nombreux sont ceux qui décident à l'instar de Petro l'enseignant précité, d'intégrer les maisons sans avoir achevé la construction. Aussi, les conditions de vie s'en ressentent –elles car le minimum de confort requis est à peine acquis ou pratiquement pas comme le confirment les propos suivant toujours de Petro:

« [...] Les sanitaires à savoir douche et toilettes extérieures tout comme la cuisine, étaient très sommaires mais bien évidemment temporaires en attendant un vrai puisard et tout ce qui l'accompagne. Pas d'eau courante ni d'électricité. Ne pouvant pas supporter les coûts de carburant pour alimenter un groupe électrogène, nous nous sommes éclairés aux lampions plusieurs mois durant. J'ai vécu dans ces conditions pendant trois ans et demi avant de commencer par améliorer le bâtiment et les installations grâce à un second prêt ».

Autant l'exemple de Petro ressemble à celui de plusieurs autres habitants des quartiers d'habitat administré de Lomé, autant il est assez différent car, l'une des principales caractéristiques des quartiers d'habitat administré, contrairement aux quartiers d'habitat planifié, est son extrême diversité et son hétérogénéité tant physique que sociale. En effet, puisque sa construction est le fruit ou l'aboutissement d'actions individuelles, chacun y est toujours allé à sa manière en fonction de ses goûts, de ses aspirations mais aussi et surtout en fonction de ses moyens. Aussi les plans et types de maison ainsi que leurs équipements varient-ils extrêmement d'une maison à une autre, et d'un endroit à l'autre. Ainsi, on a des villas et maisons individuelles de toutes sortes, des plus simples et ordinaires aux ostentatoires et même celles dont l'architecture est assez particulière comme celle de la photo 5.13 à Baguida, en passant par les moins ostentatoires mais suffisamment coquettes pour refléter une certaine aisance matérielle et financière de l'occupant ou du propriétaire.

Photo 5.13 Maison de haut standing et ostentatoire à Baguida



Cliché © Biakouye, s2010.

Mais en dehors des maisons individuelles à un ou deux niveaux habitées par leurs propriétaires ou des locataires, on trouve l'habitat de cour.

Occupé par des locataires ou à la fois par ceux-ci et le propriétaire, ce type d'habitation représente en fait un véritable océan d'un autre type d'habitation dans lequel on trouve, disséminées de façon plus ou moins régulière, les maisons individuelles. Car en réalité, cet habitat de cour domine en grande partie le paysage urbain loméen, particulièrement les périphéries, où il semble de plus en plus les caractériser en raison de l'orientation notamment locative prise par l'immobilier ces deux ou trois dernières décennies.

5.4.- Un habitat soumis à une double fonction patrimoniale

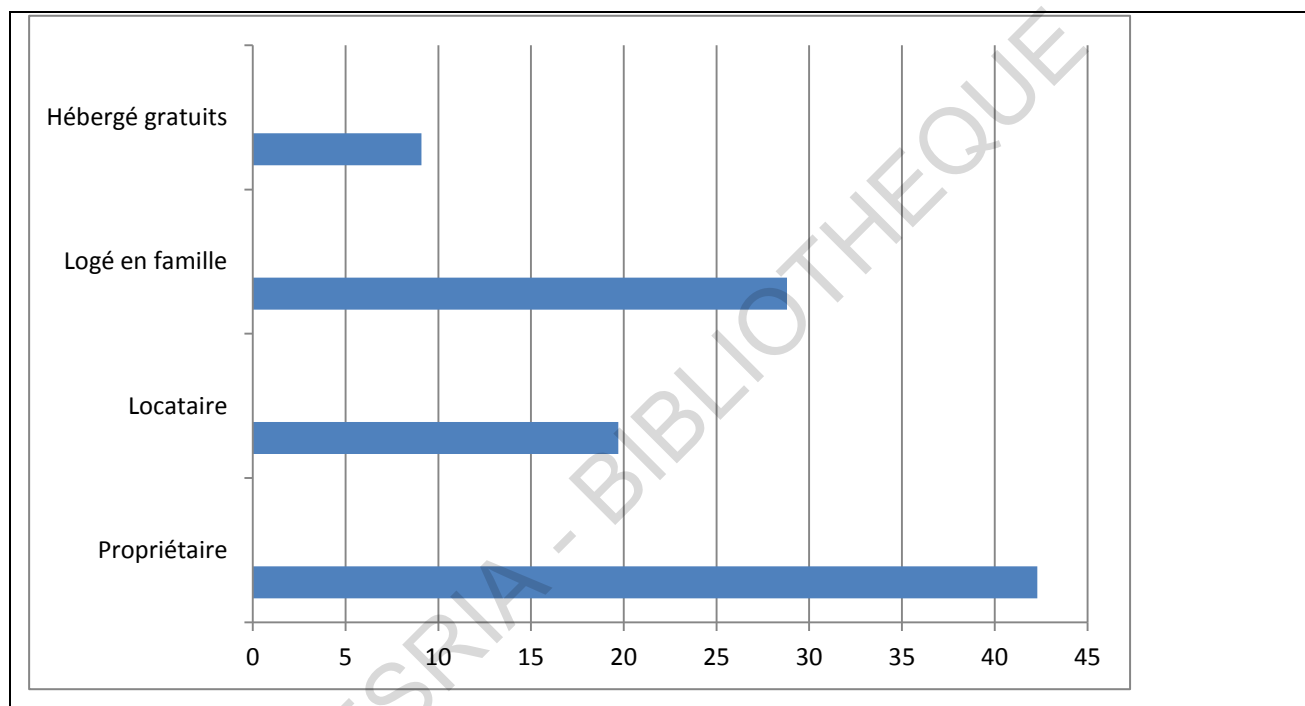
Le désir ardent voire l'obstination quasi implacable d'accéder à la propriété immobilière des Loméens, répond avant tout, à un besoin d'affranchissement du statut de locataire. Ne pas pouvoir atteindre cet objectif serait le signe d'un échec social. Cet affranchissement est donc l'expression d'une réussite sociale, ainsi que la marque de l'intégration de l'immigrant à la ville. Mais à cette idée de construire pour à la fois se loger et affirmer un accomplissement social et professionnel, est de plus en plus associée une autre caractérisée par la propension à loger les autres pour des raisons pécuniaires. Aussi, se loger et loger d'autres citadins par la location de certaines chambres de la maison qu'on habite, confère-t-il à l'habitat, une double fonction: l'habitation et la location. L'idée de construire semble alors être de plus en plus indissociable de celle de louer si bien que finalement, autant l'accession à la propriété immobilière libère et affranchi, autant elle procure des revenus substantiels aux propriétaires.

L'accroissement de la demande suite aux différentes formes de migration d'une part, et l'absence d'une politique urbaine en particulier de logement axée sur la construction de logements sociaux aussi bien par l'Etat que par des sociétés privées d'autre part, ainsi que le désir d'investir dans l'immobilier, favorisent le développement du marché de location. Ainsi, en 2006, d'après les études réalisées dans le cadre de la Stratégie Nationale de Logement, moins de 1/4 des Loméens soit, précisément 24,4 % sont propriétaires des maisons qu'ils habitent contre 22 % en 1998 et 35,5% en 1981. Ce qui traduit un taux relativement élevé de locataires. De même, en 2008 une autre étude évaluait à 52,60%, les ménages locataires de Lomé contre 40,5% au recensement de 1981 et 36% en 1997 selon le STCC (op cit). Certes les périphéries sont le théâtre d'une véritable dynamique d'accession à la propriété immobilière comme le montre la figure 5.10 et déjà évoqué

dans le tableau 5.2, mais la proportion des locataires reste encore assez élevée si on s'en tient à ces différentes données.

Selon les résultats de nos enquêtes, ils sont 42,3% à être propriétaires contre 19,7% de locataires, ce qui dénote d'une diminution par rapport aux données précitées qui peut s'expliquer par le fait que ces données sont plus spécifiques aux périphéries alors que les autres couvrent l'ensemble de la ville.

Figure 5.10 : Statut d'occupation des enquêtés



Source : Kodjo A Biakouye. Travaux de terrain, 2009-2010

De toute façon, autant la proportion des propriétaires tend à augmenter particulièrement dans les périphéries, autant celle des locataires reste encore relativement importante malgré une tendance à la baisse.

Dans ces périphéries, les conditions de logement dans les maisons de location tendent à évoluer tant au niveau du type de logement que celui du confort à l'intérieur. Certes dans les quartiers qui abritent des éléments structurants de l'espace tels que les établissements scolaires les plus importants comme les lycées et collèges, ou ceux qui en sont proches, on note une prédominance des maisons de type "wagons" ou "soldier line", qui sont des maisons en majorité à une pièce communément appelée « entrée-coucher » mais, ces constructions commencent à

disparaître au profit d'autres modèles. Ces chambres sont destinées en grande partie aux élèves mais aussi aux apprentis et aux jeunes du secteur informel. Il faut dire que ce type de logement dans les anciennes maisons, occupe souvent presque toute la parcelle avec des toilettes et douches communes aménagées dans un coin, ce qui traduit une réelle volonté des propriétaires de mettre en valeur l'ensemble de la parcelle afin de maximiser les revenus aux dépens du confort des occupants. Cette logique particulièrement spéculative est souvent employée dans les maisons destinées essentiellement à la location et où ne vit pas le propriétaire. Aussi, exigüité des chambres, inconfort, déplorables conditions hygiéniques, forte densité d'occupation..., sont-ils quelques-unes des caractéristiques de ces logements.

Aujourd'hui, la tendance est à l'aménagement d'une terrasse couverte ou non le long des bâtiments et de les séparer afin de permettre à chaque occupant d'avoir un espace privé en dehors de l'espace public que constitue la cour. Cet espace sert à la fois de cuisine et de pseudo débarras. Dans certaines maisons, c'est un mélange « d'entrée-couchers » et de « chambres –salon » toujours selon le modèle *soldier line* ou un mélange de « chambre-salon » et « deux chambres-salon » (figure 5.10).

Des formes de petits appartements soit, dans une cour commune, ou soit dans des cours uniques, font leur apparition de façon notable et croissante dans le paysage des maisons en location. Ce sont également des habitations de type «chambre-salon» mais surtout «deux chambres-salon » avec cuisine et salle de bain et toilettes incorporés ou parfois externes mais à usage limité à chaque ménage ou locataire. Si les « entrées –couchers » sont occupés par les jeunes et les célibataires, les chambre-salon » et « deux chambres-salon » sont souvent habitées par les jeunes fonctionnaires, les commerçants et autres actifs au revenu assez conséquent et réguliers alors que les appartements à cour unique tout comme les villas sont quant eux, habités par des actifs des classes moyennes et supérieures.

De même, autant les tôles ondulées utilisées pour couvrir les maisons laissent progressivement la place aux tuiles et dans certains cas, à la dalle de béton, autant au niveau des sanitaires, notamment les toilettes, les fosses étanches ou puits perdus sont délaissés au profit des puisards et fosses septiques; bref, on note une amélioration progressive aussi bien dans la construction que dans les équipements et l'apport du confort dans beaucoup de ces nouvelles maisons de location dans les périphéries.

Figure 5.11: Schémas (A B C) des exemples de plan de logements pour location

Schéma A

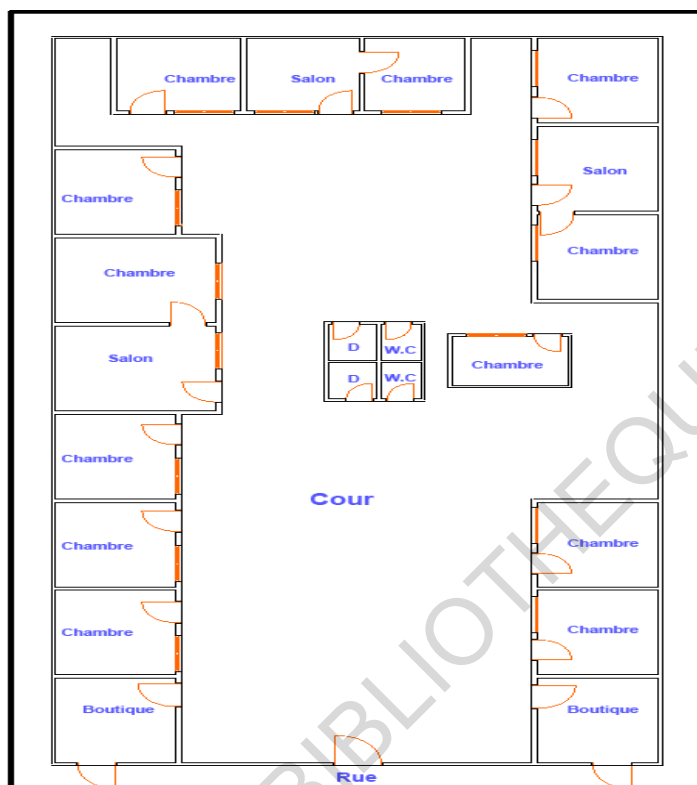


Schéma B

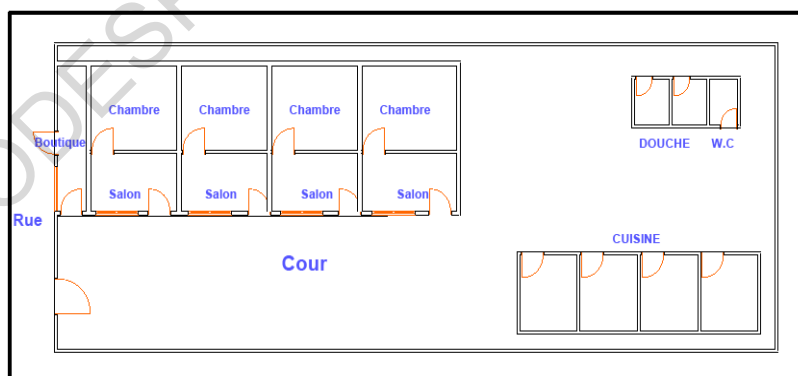


Schéma C

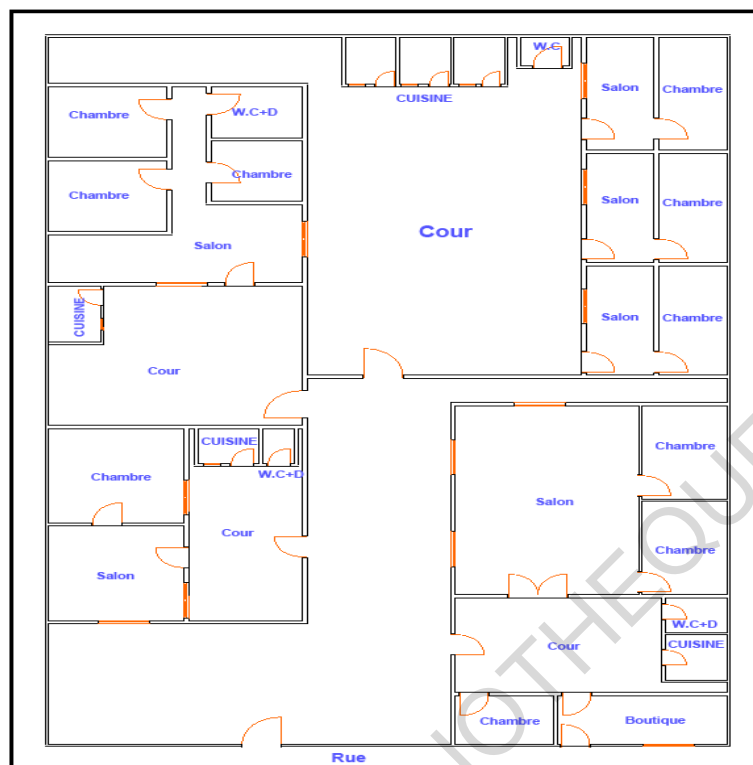


Schéma B (chambre- salon 4 et une boutique)

3 chambre –salon à 10 000 frs la chambre

1 chambre- salon à 12 000 frs

1 boutique à 15 000 frs

Schéma C (3 cours uniques et 3 chambre-salon à cour commune)

1 cour unique à 40 000 frs ; 2 chambre-salon à 10 000 frs la chambre

1 cour unique à 35 000 frs ; 1 chambre-salon à 14 000 frs

1 cour unique à 18 000 frs

S'agissant des prix, il faut dire qu'ils varient en fonction des zones, c'est-à-dire viabilisées ou non, des types de maison, couverte ou dallée, du confort qui s'y trouve etc. Mais là aussi, on tend vers une relative uniformisation de fait, avec néanmoins des fourchettes plancher et plafond. Ainsi, le prix des pièces électrifiées varie entre 5 000 et 7 000 CFA, et peut atteindre 10 000 à 12 000 voire 15 000 CFA si elle comporte des sanitaires internes connue sous le vocable anglais de "*self contained*". De toute façon ces prix sont caractérisés par une relative disparité déterminée par l'espace et le temps mais surtout par le type comme l'illustre le tableau suivant. Toutefois, il faut

noter qu'il s'agit là, des logements simples sans sanitaires internes ; en clair, les prix sont encore plus élevés si ces équipements sont internes.

Tableau 5.6: Coût mensuel de location d'un logement dans les périphéries de Lomé
(1990-2000)

Nature du logement	Pièce	Chambre –salon	Deux chambre-salon	Villa
Non électrifié	2500	6500	8000	20000
	à 3500	à 7000	à 12 000	à- 30 000
Electrifié	3500	8000	15 000	30 000
	à 5000	à 10 000	à 20000	à 50 000

Source : Kodjo A. Biakouye, 2010.

Il faut rappeler aussi qu'il y a une légère différence qui varie d'un propriétaire à un autre surtout que certains ajoutent des frais mensuels de vidange qui sont déterminés soit de façon globale par ménage, soit par nombre d'habitant par ménage. Ces coûts de location d'une manière générale, ont connu une augmentation assez sensible ces trois ou quatre dernières années avec l'envolée des prix des matériaux de constructions et celui du foncier. Aujourd'hui, ces coûts se présentent comme suit (tableau 5.7).

Tableau 5.7: Coût mensuel de location d'un logement dans les périphéries de Lomé (2005- 2010)

Nature du logement	Pièce	Chambre –salon	Deux chambre-salon	Villa
Non électrifié	5 000	7 000	12 000	30 000
	à 6 000	à 8 500	à 18 000	- 40 000
Electrifié	6 500	10 000	25 000	50 000
	à 8 000	à 15000	à 40 000	à 90 000

Source : Kodjo A. Biakouye. Travaux de terrain, 2009-2010.

En se basant sur ces coûts de location, on peut en déduire que les propriétaires engrangent mensuellement des revenus non négligeables voire substantiels; par contre, les locataires par rapport au coût de la vie d'une part, et à la faiblesse des revenus d'autre part, utilisent une bonne partie de leur budget à payer le loyer, ce qui a indubitablement des incidences sur les conditions de vie des familles.

Ainsi en prenant la figure 5.7 et le schéma **A**, on s'aperçoit que le propriétaire avec huit pièces louées à 8 000 F CFA la pièce, une autre "self contained", louée à 12 000 F CFA, deux chambre-salon louées à 15 000 Frs la chambre-salon et une boutique également louée à 12 000 Frs, perçoit mensuellement 118 000 Frs de loyer contre 57 000 Frs pour le propriétaire du schéma **B** et 127 000 Frs pour le propriétaire du schéma **C**. Si on ajoutait la boutique qu'occupe la famille, ce revenu du propriétaire du schéma **A** atteindrait au moins 130 000 Frs, une somme qui correspond au revenu mensuel d'un cadre moyen dans l'administration publique. Ces revenus engrangés ne peuvent qu'attiser l'envie spéculative dans le secteur immobilier pour ceux qui en ont les moyens. Aussi, depuis le début des années 1980 avec la crise économique internationale qui a considérablement limité le recrutement dans la fonction publique, le marché immobilier est devenu un placement sûr, qui a attiré et attire encore, beaucoup d'actifs togolais surtout ceux du secteur privé et du secteur informels comme l'attestent les propos d'Ayison, jeune métreur et entrepreneur immobilier dans la périphérie nord: *«Tu sais, nous, nous sommes des privés; on n'a pas de retraite ; notre retraite, ce sont les terrains et surtout les maisons qu'on met en location; avec les loyers, on vit tout en garantissant nos vieux jours»*. Cette irruption massive d'acteurs de divers horizons est à l'origine du dynamisme du marché foncier et immobilier et explique en partie l'extension spatiale de la ville.

CONCLUSION

Avec la métropolisation et l'amplification du processus d'étalement des grandes villes, le foncier est au cœur des grands enjeux urbains dans les pays du Sud. Autant il est un capital clé et incontournable dans l'économie urbaine, autant il détermine en partie, la constitution des espaces urbains, la formation des hiérarchies sociales et même par ricochet, la structuration des villes.

Aussi, de l'analyse des pratiques foncières dans les périphéries de Lomé se dégagent t-ils deux constats majeurs:

-Une mutation précoce de ces pratiques jadis coutumières et traditionnelles. Cette mutation est liée essentiellement d'une part, à l'irruption de la modernité, et d'autre part, à l'urbanisation mais surtout à l'étalement rapide de la ville. Si la bourgeoisie urbaine née avec la ville a été pendant longtemps la principale actrice et bénéficiaire des premières et importantes transactions foncières, l'ère post-coloniale et les années 1980 et au-delà, ont vu l'émergence, voire l'irruption de nouveaux acteurs avec plus ou moins les mêmes logiques. Il en découle

-Une généralisation de la spéculation foncière et immobilière avec comme corollaire, l'extension rapide et anarchique de la ville, l'épuisement des réserves foncières, la flambée des prix de terrain à bâtir et des loyers, le sous -équipement des nouveaux espaces urbanisés et surtout les conflits fonciers.

La fréquence et l'importance de ces derniers, les nombreux et divers acteurs qu'ils impliquent, de même que les conséquences désastreuses qu'ils occasionnent, en font pratiquement un des plus récurrents et des plus épineux problèmes auxquels fait face la population loméenne et particulièrement celle des quartiers péricentraux et périphériques.

De plus, suite aux stratégies, pratiques et modalités d'accession à la propriété employées par des acteurs d'origines sociales diverses, ainsi que les différents types de bâtis réalisés, il résulte un espace urbain plus ou moins différencié.

In fine ces différentes zones d'habitation nées des mécanismes d'appropriation et de constitution de l'espace urbain dont les principaux acteurs sont nombreux avec des objectifs et logiques parfois opposés ou divergents sont finalement devenues des défis à la gestion de la ville.

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

C'est une évidence bien connue et confirmée par de nombreux travaux que les premières décennies post-coloniales ont été marquées par une explosion urbaine dans la plupart des pays de l'Afrique sud-saharienne dont ceux du Golfe de Guinée. Au Togo, précisément dans sa capitale Lomé, la période allant de la fin des années 1980 au début des années 2000 fut celle au cours de laquelle la ville a connu une forte croissance démographique et surtout spatiale.

Ainsi, cette deuxième partie de la thèse aura permis de noter que cette croissance a été rapide et particulièrement dévoreuse d'espace d'où l'incorporation de plusieurs localités mitoyennes dans le tissu urbain de la ville. Quant aux fondements de cette dynamique urbaine, ils sont nombreux et variés mais le double effet de la mobilité résidentielle intra-urbaine liée à des facteurs répulsifs dans les quartiers centraux et péri-centraux et la disponibilité foncière dans les périphéries restent très déterminantes. Ensuite, il est apparu aussi que si cette disponibilité a favorisé l'extension de la ville, très souvent les mécanismes mis en œuvre, les stratégies et les pratiques adoptées par les différents acteurs particulièrement certains propriétaires et leurs géomètres, sont à l'origine de nombreux conflits fonciers presque incessants. Leur persistance fait des fronts d'urbanisation et des périphéries qu'ils caractérisent, des foyers de litiges fonciers, ou mieux, des territoires d'insécurité foncière au sein de l'agglomération.

Par ailleurs, l'étalement urbain et le début de densification de l'espace sont à l'origine d'un processus de recomposition spatiale et de transformation socio-économique avec l'émergence et la constitution de nouveaux territoires urbains et de nouveaux pôles de centralité. Aussi, dans cette deuxième partie, l'analyse de la nouvelle structure de la ville, révèle-t-elle l'importance, le poids et la place des nouvelles croissances périphériques sur le plan démographique et spatiale de l'agglomération de Lomé. Toutefois, les modalités et mécanismes d'administration et de gestion de ces territoires très peu intégrés à la ville restent à définir et à mettre en œuvre pour éviter l'accroissement des dysfonctionnements.

TROISIEME PARTIE:

Quelles stratégies pour la gouvernance et la gestion des
périphéries de Lomé?

INTRODUCTION DE LA TROISIEME PARTIE

Dans les deux premières parties de ce travail, notamment dans la deuxième, il est de toute évidence apparu que la dynamique spatiale de Lomé et les mutations de tous ordres qui en découlent particulièrement dans les périphéries, sont à la fois des caractéristiques et des évolutions essentielles inhérentes à toute grande ville en pleine croissance, et de surcroît, capitale d'Etat. Autant les évolutions et mutations sont importantes, autant les défis qui en résultent sont de taille pour cette ville macrocéphale et centenaire née du commerce.

En effet, la ville de Lomé dans son extension est confrontée à l'instar des autres villes de sa taille, et de sa catégorie, à de nombreux problèmes dont ceux liés à l'intégration des territoires urbains au tissu de l'agglomération, mais aussi et surtout, à sa gestion et à son administration. Aussi, une prise en charge partielle de l'espace urbanisé par les autorités avec une priorité aux quartiers centraux et péri-centraux semble être adoptée.

Cependant, l'inégal traitement de l'espace ne fait –il pas des espaces périphériques urbanisés et/ou en cours d'urbanisation, des zones presque entièrement à part, et donc des territoires hors de la ville, renforçant ou du moins, confirmant leur relative isolement de celle-ci, puisqu'ils n'y sont pas totalement intégrés sinon ne le sont que partiellement.

Au-delà de ces questionnements c'est toute la problématique de la gestion des territoires urbains qui se trouve posée, et dont l'analyse s'avère nécessaire afin d'en préciser les fondements et les contours. Car comme le dit Bernard Calas, « *il y a bel et bien crise urbaine en Afrique* » (2007), une crise beaucoup plus caractérisée aujourd'hui par le difficile gouvernement des territoires métropolitains.

Ainsi dans cette troisième partie, il est question d'une façon générale, d'analyser les mécanismes d'administration et de gestion des périphéries de Lomé en identifiant les structures, les principaux acteurs, leurs logiques et stratégies, bref, le fonctionnement de la ville et ses impacts sur son organisation, et sa structuration, notamment sur la création ou non de nouvelles lignes de fracture ou le renforcement d'anciennes.

Aussi, dans un premier temps, sommes-nous amenés, en prenant pour entrée, les ressources et services urbains, à donner un bref aperçu du niveau d'équipement dans l'agglomération. Pour cela, les conditions et stratégies d'accès aux différentes ressources urbaines dans les espaces extra-muros sont examinées à travers le chapitre 6. Dans un second temps, un regard est porté sur le fonctionnement, les formes, les mécanismes de prise en charge aussi bien institutionnelle que

gestionnaire de ces périphéries. A cet effet, les structures et leurs échelles de compétence sont –elles examinées dans le chapitre 7 alors que le chapitre 8 aborde la problématique de la gouvernance urbaine.

Point n'est besoin de rappeler ici que face aux nombreux et divers problèmes nés de l'urbanisation galopante et incontrôlée dans les pays du Sud, les Etats sont pratiquement demeurés impuissants, et les politiques jusque-là adoptées ont peu permis de régler réellement et durablement ces problèmes. Les conséquences de cette impuissance seront aggravées par les effets pervers de la crise économique des années 1980 et les injonctions de la Banque Mondiale et du Fonds Monétaire Internationale aux Etats pour un désengagement de certains secteurs de l'économie. Au même moment s'amorçaient le processus de démocratisation ainsi que la politique de décentralisation dont les contre-coups et impacts sont diversement ressentis.

Certes, des initiatives visant à apporter des correctifs sont néanmoins prises et des formes de régulation mises en œuvre avec le modèle de Partenariat Public-Privé (PPP) dans la gouvernance urbaine (Jaglin, Dubresson; Baron op. cit. Blanc, Botton, 2011.), mais la panacée est-elle trouvée?

A partir du cas loméen il s'agit à travers ce chapitre 8, de porter un regard sur les apports de cette politique, voir si elle a permis ou non de résoudre la crise urbaine dans laquelle étaient plongés les pays.

Chapitre 6 :

Vivre dans les territoires extra-muros de Lomé: entre nécessité d'accéder aux services urbains et stratégies d'insertion urbaine

INTRODUCTION.....	232
6.1- DES PERIPHERIES ASSEZ DIFFICILES D'ACCES : LA PROBLEMATIQUE DE L'INTEGRATION DES PERIPHERIES AU TISSU URBAIN	233
6.2- ACCES AUX SERVICES URBAINS DE BASE : CONTRASTES ET CLIVAGES SPATIAUX DANS LES ESPACES URBANISES.....	237
6.2.1-Un niveau d'équipement faible et contrasté.....	237
6.2.2- Des clivages spatiaux grandissants à l'intérieur des quartiers	248
6.3. DU SOUS-EQUIPEMENT DES PERIPHERIES AUX STRATEGIES D'ACCES AUX SERVICES DE BASE: UNE LUTTE POUR LE DROIT A LA VILLE?	252
6.3.1- Quels acteurs pour quelle qualité de service?	252
6.3.1.1- L'Etat, un fournisseur de service défaillant et dépassé.....	252
6.3.1.2-....face à une urbanisation "inarrêtable"et sans viabilisation.....	256
6.3.2- Accéder aux services urbains de base par tous les moyens?	259
6.3.2.1- Se brancher et s'éclairer à tout prix et par tous les moyens ?	259
6.3.2.2- Vers une généralisation des forages et de la vente d'eau aux bornes fontaines privées? ...	266
6.3.2.3- Pour quelles conséquences?	272
CONCLUSION.....	279

INTRODUCTION

Si l'étalement urbain a entre autres conséquences les mutations spatiales et économiques dans les nouveaux espaces urbanisés, il n'en demeure pas moins vrai que ces conséquences touchent également les conditions de vie aussi bien des populations atteintes par le phénomène que celle des citadins arrivés des quartiers centraux et péri-centraux. L'appropriation foncière et les stratégies résidentielles à Lomé, faut-il le rappeler, sont dans la majorité des cas, caractérisées essentiellement par l'auto-production de l'habitat. Mais qu'en est-il alors exactement de l'accès aux différentes ressources et services urbains de base, d'autant plus que ces zones d'habitation ne sont pas viabilisées et donc sur ce plan, mal ou peu intégrées à la ville? Comment ces ressources sont-elles fournies ? Quels en sont les principaux acteurs ainsi que les modes et stratégies mises en œuvre pour y accéder ?

Ce chapitre 6 s'attache donc à décrire et à analyser les conditions de vie des populations à l'échelle des périphéries, étant entendu qu'il est souvent admis et démontré que l'étalement urbain rend difficile la desserte des nouveaux quartiers en services publics de base, les excluant de facto des services essentiels. De plus, cet étalement a même d'après Baron (2006), entravé une vision globale de la ville notamment en Afrique sud-saharienne et dans les Suds en général, d'où une tendance à la fragmentation spatiale. Or la justice spatiale « structurelle » née de la théorie de John Rawls (1987) voudrait bien que l'accès égal de tous les citadins y compris ceux des périphéries des métropoles aux différentes ressources urbaines, soit assuré ; en clair, un "droit à la ville" pour tous (Lefèbvre, 2009).

Mettre en relation les stratégies et les modes adoptés et mis en œuvre par les différents acteurs et la structuration de l'espace est l'objectif principal assigné à ce chapitre.

6.1- Des périphéries assez difficiles d'accès : la problématique de l'intégration des périphéries au tissu urbain

L'espace urbain reste pour le citoyen, à travers ses différentes activités, ainsi que la satisfaction de ses besoins vitaux, à la fois un lieu de pratiques sociales par excellence, et surtout de contacts et d'échanges. Aussi bien l'exercice de ces activités que la réalisation des échanges dans des villes de plus en plus étalées, nécessitent aujourd'hui des voies et moyens de communication adéquats et performants qui facilitent la mobilité urbaine. C'est dans ce sens que Gaston Bardet (1977) affirmait déjà dans les années 1970, que *«la circulation est la manifestation la plus tangible de la vie urbaine»*. La mobilité conditionne et détermine donc la vie en ville. Aussi bien dans les villes du Sud qu'à Lomé en particulier où l'étalement se poursuit, ces conditions sont loin, si non très loin d'être réunies dans la mesure où plusieurs secteurs de la ville sont peu faciles d'accès. Du coup, les relations entre les différents territoires de la ville d'une part, et entre les quartiers centraux et les territoires extra-muros et particulièrement l'intérieur de ces derniers d'autre part, sont difficiles comme le confirment les propos suivants de deux citoyens habitant les périphéries de Lomé :

« Depuis que j'ai intégré ma maison, après la résolution du problème d'électricité, mon principal souci demeure jusqu'à présent, le déplacement. Cette anxiété s'agrandit à l'approche de la saison pluvieuse car, j'ai toujours eu tout le mal du monde pour atteindre d'abord la route de Mission Tové et déboucher ensuite sur la nationale N°1, tellement toutes les voies sont si mauvaises que les emprunter devient un chemin de croix, et la saison des pluies complique et empire toujours une situation déjà difficile. Parfois, il faut prévoir des habits de secours et se changer une fois tous les points critiques dépassés. (Tchaa) ».

« Oh mon fils, c'est quoi ça ? Sommes-nous sur la mer ? Tantôt on semblait remonter, tantôt on semblait descendre et dans la voiture, les mouvements étaient si saccadés qu'on se croirait dans une pirogue malmenée par les vagues sur une mer agitée. Oh mon fils, et dire que nous sommes sur une voie en pleine ville. Non à Guin¹, c'est mille fois mieux ! Non, on n'a pas ça là-bas! (Anti Felicia) ».

Ces propos de Tchaa, enseignant à Agoényivé Vakpossito et d'Anti Felicia octogénaire résidant à Accra et en visite à Lomé chez son fils à Adidogome Wessome, témoignent d'une

¹ Guin : mot local en milieu éwé de la Volta Region au Ghana pour désigner Accra la capitale ghanéenne dont les populations autochtones sont des Guin

manière assez claire, de l'état des voies urbaines dans les périphéries de Lomé, et partant, des difficultés de mobilité dans la capitale togolaise.

En effet, jusqu'au début de l'année 2011, un autre aspect non moins important du sous-équipement des périphéries est l'insuffisance chronique des voies de desserte surtout en bonne qualité et à praticabilité permanente. Le difficile accès de ces périphéries urbaines notamment l'intérieur des quartiers, liée à l'insuffisance des voies de desserte, pose en partie la problématique de leur intégration effective et totale au tissu urbain, et par voie de conséquence, celle de l'harmonie spatiale.

Car en général, autant les voies de communications sont importantes pour les transports et constituent de ce fait, un facteur essentiel dans la mobilité des citoyens, autant elles sont déterminantes dans la constitution de l'espace tout comme dans la structure interne de la ville, et même dans l'évolution de la morphologie urbaine. Et comme le dit Beaujeu-Garnier (1995), « *la mobilité joue un rôle fondamental dans la transformation du milieu urbain* ». Ce sont donc ces voies qui, à la fois, rendent possible cette mobilité et permettent cette transformation du milieu.

Au niveau de la structure, l'organisation de l'espace est également fonction des voies de communication. Ces dernières permettent de souder et de relier les quartiers entre eux, évitant ainsi leur dislocation. De même, leur existence ou non qui crée l'ouverture ou non des quartiers d'habitation sur le centre-ville peut être à l'origine de contrastes ou d'inégalités et de différenciations spatiales. Par conséquent, les zones non desservies par ces voies de communication ou celles qui le sont faiblement, peuvent apparaître comme des isolats dans l'ensemble de l'agglomération par rapport à celles qui en sont mieux dotées.

Ainsi, tout comme pour l'extension des autres ressources urbaines, l'évolution de la voirie urbaine à Lomé n'a pas suivi la croissance de la ville si bien que sur un réseau long de 1 394 km, seuls 10% de ces voies sont revêtues ou pavées, contre 12% de rues en terre rapportée et 78% de rues sans aucun aménagement dont la majorité dans les quartiers périphériques (Ministère de l'Urbanisme et de l'habitat, projet CDS Greater Lomé, 2011). En dehors de quelques kilomètres de voies pavées et des tronçons des voies d'accès et de transit que sont entre autres les routes nationales qui traversent certains quartiers de ces périphéries, presque toutes les rues qui les quadrillent sont en terre (Ségbor, Akakpo op.; Dziwonou, op.). La plupart ont d'ailleurs été ouvertes par les populations elles-mêmes avec la mise en chantier des parcelles de terrain sur les fronts d'urbanisation grâce aux camions qui y transportaient ciment, eau et sable et autres matériaux de construction.

Aussi, si la circulation à Lomé connaît-elle un réel problème malgré un léger mieux avec l'ouverture de plusieurs chantiers portant sur la construction et l'aménagement de quelques rues urbaines (photo 6.1), la situation dans les périphéries particulièrement dans certains secteurs, est presque dramatique.

Photo 6.1 : Vue d'un tronçon de la bretelle Adidogome-Avédji-Agoènyivé



Cliché © Biakouye, 2010

C'est l'une des nouvelles voies ouvertes dans la périphérie nord de Lomé en 2012 et qui ont fondamentalement transformé le paysage de ces quartiers

La mobilité dans ces zones est mise à rude épreuve surtout pendant la saison pluvieuse. C'est le cas notamment de la périphérie orientale avec les quartiers de Kagome, Adakpame souvent envahis par les eaux et coupés du reste de la ville. Il en est de même de certains secteurs de la périphérie nord dont les rues pour la plus grande partie sans aucun aménagement, sont occupées par les eaux de ruissellement qui y stagnent rendant ainsi la circulation difficile aux différents usagers, même les piétons (photos 6.2 a et 6.2 b).

Photos 6. 2 a: Voies de desserte dans les périphéries après une pluie à Logopé et...



Cliché © Biakouye, 2010

Photo 6. 2 b:à Vakpossito



Cliché © Biakouye, 2010

Toutefois, si l'état des rues rend la mobilité difficile, il faut dire que l'allongement des distances à parcourir suite à l'étalement de la ville aussi la met à rude épreuve et l'aggrave même en raison des coûts de plus en plus élevés des transports. Il limite par conséquent, la mobilité pour les catégories sociales les plus modestes.

Au total, dégradation criarde de la quasi-totalité des voies urbaines revêtues dans les territoires communaux et péri-centraux, absence et /ou insuffisance chroniques de voies de desserte dans les territoires extra-muros, allongement des distances, inexistence et/ou

insuffisance de service de transports urbains, d'où la forte prédominance d'un service informel de transport avec les engins à deux roues notamment, telle est de façon sommaire, le tableau caricatural des conditions de circulation et de mobilité urbaines à Lomé. Malgré l'existence de quelques voies de pénétration, la carence caractérisée des voies de communication fait des quartiers périphériques d'une manière générale, mais surtout des quartiers les plus éloignés, des espaces urbains de seconde zone, des quartiers sous et/ ou mal intégrés à l'ensemble et donc des espaces au-delà de la ville.

6.2- Accès aux services urbains de base : contrastes et clivages spatiaux dans les espaces urbanisés

A Lomé comme dans la plupart des autres capitales et grandes villes d'Afrique sud-saharienne, assurer un minimum de service public à l'ensemble de la population et à l'échelle de la ville toute entière, devient de plus en plus difficile pour plusieurs raisons dont la précarité financière de l'Etat et la faiblesse des investissements. Il en découle une différenciation spatiale assez croissante. Ainsi, l'inégal équipement des quartiers et espaces urbanisés de la ville devient un élément et un facteur de structuration de l'espace et d'identification territoriale. Notre approche de l'accès aux services urbains de base se fera en deux étapes et sur deux échelles. Il s'agira d'abord de dresser un état des lieux succinct du niveau d'équipement général de l'agglomération dans son ensemble tout en relevant surtout les contrastes¹ entre les deux principaux territoires urbains, c'est-à-dire la commune et les territoires extra-muros. Ensuite dans un second temps, les clivages au sein des territoires extra-muros même seront relevés et analysés. Il s'agira donc dans le second paragraphe, de montrer la prise en charge différentielle des quartiers en matière de service publics de base dans les territoires extra-muros.

6.2.1-Un niveau d'équipement faible et contrasté

D'une manière générale, l'une des caractéristiques de l'urbanisation en Afrique sud-saharienne est la non viabilisation des parcelles avant leur occupation par les candidats à la propriété foncière et immobilière. Ainsi, dans l'installation des infrastructures et autres équipements de Voirie et Réseaux Divers (VRD) dans les quartiers d'habitation, c'est un urbanisme de « rattrapage » qui a toujours prévalu et qui prévaut encore. L'une des principales conséquences de cette viabilisation différée et a posteriori, est l'inégal équipement des différents

¹ Nous entendons par contraste ici, l'opposition entre les deux territoires, ou la disparité qui existe entre eux en matière de services urbains. Par contre, le clivage est la différenciation au sein des quartiers résidentiels à l'intérieur des territoires extra-muros.

quartiers en infrastructures et services urbains de base. La problématique de l'accès aux services de base dans les grandes villes au Sud dont celles de l'Afrique sud-saharienne est à cet effet depuis près de trois décennies au centre des débats aussi bien scientifiques qu'économiques et même politiques. Elle reste encore d'actualité en raison d'une part, de la poursuite de l'étalement des villes surtout les capitales, de son impact sur leur structuration ainsi que sur leur gestion, et d'autre part, à cause de l'implication d'acteurs de plus en plus nombreux à différentes échelles, notamment locale, et surtout globale (Osmont, 1995; Baron, op. cit.).

Le sous-équipement qui est l'expression concrète de cette problématique est devenu un des aspects essentiels de la crise urbaine que vivent ces villes depuis plusieurs années. Conséquence de l'effet conjugué d'une croissance spatiale toujours rapide et incontrôlée, et du difficile financement des services essentiels par les Etats (Giraud et al, op.cit.), il demeure un des problèmes majeurs des villes d'Afrique sud-saharienne, car autant les conséquences sanitaires, environnementales et gestionnaires etc. qui en découlent sont nombreuses et graves, autant les réponses apportées et les politiques et logiques mises en œuvre par les différents acteurs sont diverses et déterminent en partie, aussi bien les conditions de vie des citoyens que les modalités, les stratégies et les politiques de prise en charge des espaces urbanisés. Qui plus est, la situation dans les périphéries de ces villes est encore plus préoccupante car elles sont plus marquées par de graves déficits en infrastructures et services urbains de base de tous genres (Jaglin, op. cit; Rakodi, 2004; Biakouye, op.cit; Nyassogbo op. cit).

C'est ainsi qu'à Lomé, ce sous-équipement touche presque tous les quartiers et concerne tous les types d'infrastructures de base, c'est-à-dire depuis les infrastructures socio-collectives (écoles, centre de santé...) aux voies de desserte en passant par l'approvisionnement en eau potable et en électricité voire l'éclairage public et l'assainissement. Il se traduit de ce fait par une faiblesse de la couverture ou du taux de desserte des quartiers en ces différents services de base.

Les quartiers extra-muros sont par exemple sont dépourvus de presque tous les équipements et services urbains essentiels et indispensables au maintien d'un cadre de vie salubre. Il n'existe ni de caniveaux pour l'évacuation des eaux pluviales, ni de réseau d'évacuation des eaux usées. Ce dernier, d'à peine une vingtaine de kilomètres de long, dont la construction remonte à l'ère coloniale, ne couvre qu'une infime partie de la commune notamment le centre-ville. Dans le reste de la ville et dans ses périphéries en particulier, la gestion des eaux usées domestiques tout comme les déchets solides est marquée essentiellement comme le montre le tableau 25 suivant, par leur évacuation dans la rue ou dans la nature, sur les lots vides et non construits spécifiquement dans les zones où l'habitat est encore lâche. Le

problème d'assainissement dans ces zones d'habitation de plus en plus vastes et qui abritent une proportion croissante de la population de la ville, reste entier et très préoccupant. C'est ce qui faire dire à Giraud et al. (Op.cit.) « *que c'est de loin le domaine où la situation est la plus mauvaise dans les villes du Sud* ».

Tableau 6.1 : répartition des ménages selon le mode d'évacuation des eaux usées dans les périphéries.

Mode	Effectif	Pourcentage
Puits perdu / Puisard	216	35,2 %
Nature/ Rue	152	24,8 %
La cour	172	28,0 %
Nature/ Cour/ Rue	60	9,8 %
Rigole/ Caniveau	14	2,3 %
Total	614	99,1%

Source : Kodjo A. Biakouye, travaux de terrain 2009- 2010

À travers ce tableau, on s'aperçoit donc que les périphéries sont caractérisées par une absence totale de la gestion des eaux usées dans les quartiers d'habitation si bien que tout le monde y va de sa manière parfois au mépris des conséquences; car c'est l'une des causes de la dégradation de l'environnement dans ces espaces urbanisés comme l'illustre la photo suivante.

Photo 6.3 : Rigole d'eau usée non loin de la nationale N°1 à Agoènyivé



Cliché © Biakouye, 2010

Quant au service officiel et formel de ramassage des ordures ménagères, tout autant que l'évacuation des eaux usées, il est presque inexistant et se limite à l'activité des Organisations Non Gouvernementales dont les principaux acteurs sont des jeunes regroupés en associations. Dans ce cas aussi, seuls quelques quartiers et certains secteurs des périphéries sont concernés par ce service de collecte porte en porte des ordures.

Une restructuration du secteur par les autorités municipales est néanmoins en cours avec le découpage de la ville toute entière en zones de ramassage des déchets solides urbains. Mais pour l'instant et dans sa phase active et opérationnelle, les espaces extra-communaux dans leur grande majorité, sont restés en marge de cette mutation qui se révèle apparemment une prise en charge sélective de l'espace urbanisé. Les populations se résolvent donc à s'adresser soit, aux ONG qui se sont pratiquement substitués aux autorités compétentes, soit à trouver d'autres formes de gestion qui sont tous peu recommandables comme l'illustre le tableau 6.2.

Tableau 6. 2 : répartition des ménages selon le mode de gestion des déchets solides urbains dans les périphéries de Lomé

Mode	Eff.	Pourcentage
Dépotoir public reconnu	44	7, 16 %
Dépotoir sauvage	147	23,96 %
Nature	16	2,60 %
Enlèvement porte à porte	326	53,09 %
Dépotoir sauvage et enfouissement	20	3,25 %
Dépotoir sauvage et incinération	61	9,93 %
Total	614	100 %

Source Kodjo A. Biakouye, travaux de terrain 2009- 2010

C'est ainsi que si un peu plus de 50% de nos enquêtés déclarent s'adresser aux associations et aux ONG pour le ramassage de porte en porte de leurs ordures et déchets solides urbains, l'autre moitié jette ces ordures soit dans la nature (2,60 %) soit sur les dépotoirs sauvages (23,96%). D'autres utilisent à la fois les dépotoirs sauvages, l'enfouissement et l'incinération comme mode de gestion des ordures ménagères, soit environ 14 % des ménages.

Les endroits choisis pour en faire des dépotoirs sauvages varient souvent suivant des zones d'habitation comme le montrent les photos suivantes.

Photo 6. 4 a : Dépotoir sauvage dans une rue non loin de la nationale N°1 à Agoènyivé



Cliché © Biakouye 2010

Au premier plan, deux cochons pataugeant dans les ordures jetées dans la rue derrière une maison semi-moderne, et à l'arrière-plan au fond à gauche, une maison à la clôture et devanture plantées de fleurs bien taillées. Un bel exemple de contraste social et d'une proximité spatiale.

Ainsi, si dans les quartiers denses pour aménager les voies de communication et remblayer les nids de poule, les rues et les ruelles sont les lieux privilégiés qui accueillent les ordures comme dans la photo ci-dessus. Dans les quartiers moins denses par contre, le plus souvent ce sont plutôt les parcelles vides ou parfois même des maisons inachevées ou abandonnées qui sont utilisées comme dépotoirs sauvages et provisoires comme le montrent les photos suivantes à Agoènyivé et à Baguida.

Photo 6. 4 b Dépotoir sauvage sur un terrain vague (une réserve administrative) à Agoènyivé Zongo



Cliché © Biakouye, 2011

Photo 6.4c. : Dépotoir sauvage sur une parcelle de terrain non bâti à Baguida



Cliché © Biakouye, 2010

Autant le niveau d'équipement général de la ville est faible, autant les disparités à l'échelle de l'agglomération sont réelles et importantes.

En effet, le processus d'équipement des quartiers se fait suivant l'étalement progressif à partir du bord de mer, c'est-à-dire du centre - ville vers le nord, l'est et le nord-ouest par rapport aux principaux axes de communication qui déterminent l'orientation générale de l'extension et le sens d'évolution d'ensemble de la ville.

A cet effet, le territoire communal et par de voie conséquence les quartiers centraux et péri-centraux qui le composent, est relativement mieux équipé que celui de Lomé extra-muros avec ses quartiers périphériques.

Que ce soit dans le domaine des équipements socio-collectifs, que ce soit dans celui de la Voirie et Réseaux Divers (VRD) : (voies de communication, desserte en eau potable et en électricité notamment), le déséquilibre entre les deux territoires urbains est assez patent, et traduit l'expression plus ou moins nette de la ville duale : d'un côté, la ville ou le territoire urbain à niveau d'équipement et de desserte moyen voire relativement élevé, et de l'autre, un territoire urbain moins ou faiblement équipé.

Déjà au début des années 2000, une étude réalisée par l'Unité de Recherche Démographique (URD) de l'Université de Lomé et la Direction Générale de la Statistique et de la Comptabilité Nationale, relevait ce déséquilibre en faisant remarquer par exemple que la proportion d'individus disposant de l'électricité est toujours plus importante dans le centre que dans la périphérie, soit 65% contre 46 % en 2000. Il en est de même de l'adduction d'eau même si son taux de desserte est moins important que celui de l'électricité. Ainsi, la proportion des individus dans le centre disposant d'eau courante dans leur logement est de 25 % contre 17 % dans la périphérie au cours de la même période.

De même d'après le STCC/PDU (op. cit.), les principaux quartiers centraux et péri-centraux rassemblent près des 3/4 des bornes-fontaines de la ville. Ainsi par exemple, avec 1 487 ha de superficie, les principaux quartiers de la périphérie nord-ouest de Lomé, à savoir : Adidogome, Sagbado, Wonyome, Aflao – Avédji, Amadahomé, n'avaient que 14 bornes-fontaines publiques contre 33 pour Anthony Netimé, Kodjoviakopé, Nyékonakpoè, Souza Netime qui couvrent tous, à peine 463 ha sur la côte. Par rapport à la population, cela donne une borne-fontaine pour 3 650 habitants contre une borne-fontaine pour 3 157 habitants. Certes, les densités sont plus importantes au centre qu'à la périphérie, et la proportion de citoyens ayant d'eau dans leur concession ou dans leur logement est également plus importante, mais le déséquilibre est assez réel puisque pour l'ensemble des équipements, le ratio longueur des équipements et superficie donne 2,5 Km/Km² dans les périphéries contre 14,3 Km/Km² pour le centre. Par ailleurs, alors que la plupart des quartiers centraux et péri-centraux ainsi que certains secteurs des périphéries sont raccordés au réseau officiel de distribution d'eau, le reste de ces quartiers périphériques et l'ensemble des autres quartiers de l'agglomération ne le sont pas.

Le contraste voire l'inégalité entre les deux territoires urbains se remarque également dans le domaine de l'éclairage aussi bien domestique que public ainsi que dans le domaine de l'équipement des différents quartiers en voie de desserte.

En fait, s'il faut reconnaître que jusqu'en 2010, la quasi-totalité des rues de Lomé étaient en très mauvais état, donc difficilement praticables, il n'en demeure pas moins vrai que la situation dans la quasi-totalité des quartiers périphériques était encore pire¹.

Ce déséquilibre dans pratiquement l'ensemble de l'équipement entre les deux territoires urbains, est en grande partie dû à l'ancienneté de l'occupation et de l'urbanisation dans les territoires communaux, mais aussi à l'allongement des réseaux dans les périphéries où leur extension n'a pas suivi le rythme presque effréné de l'expansion spatiale de la ville. Aujourd'hui, avec la forte demande de ces services de base sur les fronts d'urbanisation, tout se passe comme s'il y avait une « course poursuite » entre la croissance spatiale de la ville et l'équipement des nouvelles zones urbaines, notamment l'extension des réseaux (Photo suivante).

Photo 6.5 : Travaux d'extension du réseau électrique à Téléssou.



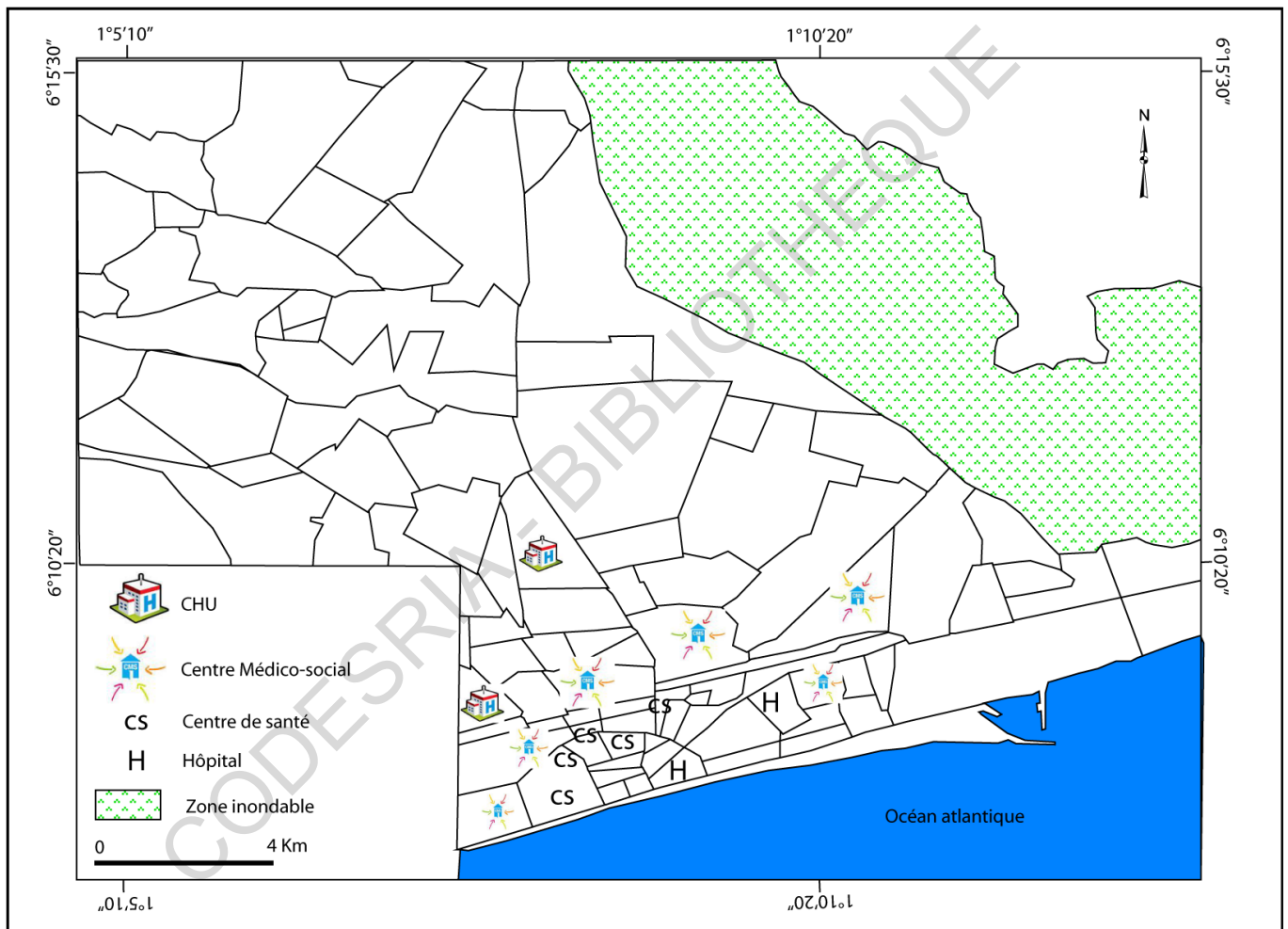
Cliché © Biakouye, 2010

Par ailleurs, entre la périphérie et la commune comme l'illustre la carte 6.1 suivante relative aux formations sanitaires publiques de l'agglomération de Lomé en 2007 et 2008, le contraste dans le domaine sanitaire est également prouvé. En effet, jusqu'à cette période et même

¹ Cet aspect sera développé dans le paragraphe consacré aux stratégies de survie dans les périphéries de Lomé.

aujourd'hui, la très grande majorité des formations sanitaires de la ville sont concentrées dans la commune, particulièrement dans la ville basse. Le territoire extra-communal est quant à lui desservi par les centres de santé publics des trois principales localités périphériques : Agoènyivé, Adidogome, et Baguida. Néanmoins, à ces trois formations sanitaires publiques, il faut ajouter celles nées d'initiatives des confessions religieuses et surtout les cliniques privées qui offrent leurs services aux populations.

Figure 6.1: Formations sanitaires publiques de l'agglomération de Lomé en 2009.



Source : K. A. Biakouye, 2008

L'insuffisance des formations sanitaires publiques est à l'origine de la congestion et la de la saturation de celles qui existent et par voie de conséquence, la pression dont elles sont l'objet. C'est le cas particulièrement du Centre Médico-social (CMS) d'Agoènyivé et celui d'Adidogome. Situés dans des zones de plus en plus peuplées et datant du début des années 1960, ces centres de santé ont aujourd'hui des capacités d'accueil très limitées et malgré des

travaux d'extension, ils ne peuvent plus répondre aux demandes des populations qui sont en augmentation constante. Ces centres souffrent non seulement d'un manque d'infrastructures d'accueil dont des locaux, et des équipements (matériels médicaux de tous genres, lits, ambulance...), mais aussi d'une insuffisance du personnel soignant : assistants médicaux, infirmiers, infirmières, sages-femmes, laborantins etc. confirmant ainsi les données de la SNL (op.cit) d'après qui, le nombre d'habitants par personnel et équipement sanitaires est largement en dessous des normes internationales comme pour l'ensemble du pays¹.

Le déficit de personnel soignant et d'infrastructures en général, obligent les populations desdits territoires à toujours à se rabattre et à dépendre finalement soit, des cliniques privées et confessionnelles qui pallient en partie cette carence, ou soit des centres d'accueil de la commune comme le montre le tableau suivant. Ainsi, si près de 44% des enquêtés continuent par se faire soigner dans les CMS, ils sont plus de 46 % à s'adresser aux cliniques et aux formations sanitaires de la commune pour leurs soins médicaux, alors que 9% choisissent les Tradithérapeutes pour régler leurs problèmes de santé.

Tableau 6.3 : Répartition des enquêtés selon le centre de santé visité

Type de centre de santé	Effectif	Pourcentage
CHU Campus et Tokoin	101	16,44 %
Clinique privée	188	30,61 %
Dispensaire (CMS) et centres de santé du confessionnel	269	43,81 %
Tradithérapeutes	56	9,12 %
Total	614	99,98 %

Source : Kodjo A. Biakouye, 2010

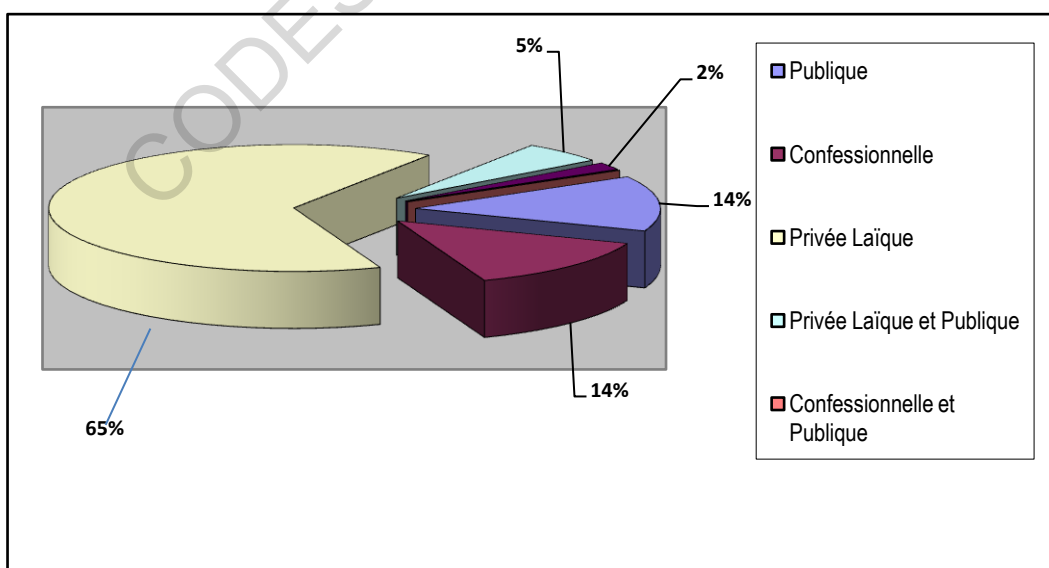
¹ 4 582 habitants pour 1 médecin à Lomé contre 33 600 habitants dans la Région des Plateaux et 15 064 habitants pour l'ensemble du pays ; 14 619 habitants pour 1 assistant médical à Lomé ou 9 798 pour 1 laborantin contre respectivement 25 323 habitants et 33 139 dans les Plateaux ou 50 250 habitants et 75 375 dans les Savanes

De même, dans le domaine des équipements scolaires, la commune avec ses 5 arrondissements, abrite 681 des établissements d'enseignement tous degré confondus de la préfecture du golfe, soit une proportion de 74,80 % contre 229 pour les périphéries, soit 25,1% (Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, projet CDS Greater Lomé, rapport provisoire, 2011). Enfin, si les écoles primaires sont relativement nombreuses et plus ou moins mieux réparties dans l'ensemble de l'agglomération, il n'en est pas de même pour les lycées. En effet, pendant longtemps, la majorité des lycées d'enseignement général publics, étaient concentrés dans la commune qui en comptait sept sur les dix de la capitale. Dans la périphérie orientale, la situation semble encore pire car Kpogan et Avépozo par exemple étaient restées longtemps sans même un collège ni un lycée, obligeant les élèves à parcourir de longues distances pour trouver des établissements dans d'autres quartiers. Parfois, les parents sont carrément obligés d'inscrire leurs enfants dans les écoles privées.

La floraison de ces écoles privées dans l'ensemble de l'agglomération est à cet effet, une illustration de cette insuffisance des infrastructures scolaires.

Ainsi, sur les 910 centres et établissements scolaires, tous types et niveaux confondus que compte l'agglomération de Lomé dans son ensemble, 746 appartiennent aux privées et aux organisations confessionnelles soit 81,97% contre 164 qui sont publiques soit 18 % (Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Projet CDS Grand Lomé, op. cit.). Comme le montre la figure 6.2 suivante, à peine 14 % de nos enquêtés ont inscrit leurs enfants dans les écoles publiques contre près de 66 % qui l'ont fait dans le privé et 14% autres dans le confessionnel alors que le reste a des enfants dans les trois types d'enseignement.

Figure 6.2: Type d'école fréquentée par les enfants des enquêtés dans les périphéries de Lomé



Source : Kodjo A. Biakouye, travaux de terrain 2009- 2010.

D'après les résultats de nos enquêtes, ces parents d'élèves, soit 33% d'entre eux, évoquent l'insuffisance et/ou l'inexistence des écoles pour expliquer leur choix, alors que plus du 1/4 évoque éloignement des établissements de leur quartier d'habitation.

Des efforts sont certes faits ces dernières années pour doter ces périphéries en infrastructures socio-collectives et plusieurs établissements scolaires ont été créés, dont quelques lycées. Mais avec le desserrement de la population et celui des activités dans une moindre mesure vers les périphéries, il s'est produit un relèvement substantiel des densités ; du coup, ces établissements dans l'ensemble, sont caractérisés aujourd'hui par des effectifs pléthoriques avec une moyenne de plus de 80 apprenants par classe, et voire 100 élèves et plus dans certaines zones.

Au total avec ces quelques exemples et ces observations, il apparaît sans doute que le contraste ou le déséquilibre entre le territoire communal et le territoire extra communal dans l'accès aux différentes ressources urbaines particulièrement les services urbains de base, est assez évident, et détermine clairement sinon renforce les facteurs de fractures et d'identification des territoires urbains nés de l'étalement et des délimitations administratives. Néanmoins derrière l'homogénéité apparente de ces territoires au-delà de la ville, se cacheraient des réalités différentes, caractérisées par des différenciations spatiales naissantes mais parfois assez nettement saisissantes.

6.2.2- Des clivages spatiaux grandissants à l'intérieur des quartiers

Prises dans leur globalité, c'est-à-dire collectivement, on peut dire que les périphéries ou les territoires extra-muros de Lomé sont dans l'ensemble marqués par une faiblesse de la desserte en services publics de base, conséquence d'un sous-équipement en infrastructures socio-collectives que les autorités tentent, tant bien que mal, de résorber. Toutefois, dans le détail ce sous-équipement général semble varier d'une périphérie à une autre, et voire, au sein d'une même périphérie, traduisant ainsi une relative différenciation spatiale.

S'il existe une opposition plus ou moins nette entre l'espace communal et les périphéries d'une part, et entre les différentes périphéries - dans une moindre mesure - d'autre part, il est à noter qu'à l'intérieur même des quartiers extra-muros, il existe des inégalités.

Dans ce cas, ce n'est plus le modèle spatial dual dans lequel sont en jeu le couple Centre /Périphérie, ou Nord/Est ou encore Nord-Ouest/Nord source et illustration des inégalités- qui

fonctionne, mais plutôt, une forme de gestion segmentée de l'espace à travers l'offre des services urbains, laquelle offre elle-même, est tout aussi segmentée.

En conséquence, que ce soit dans le domaine de la santé, dans celui de l'enseignement ou de l'approvisionnement en eau potable ou encore dans la desserte des quartiers en électricité, particulièrement l'éclairage public, certaines périphéries sont plus ou moins mieux équipés et mieux desservies que d'autres avec des taux de desserte plus élevés.

C'est ainsi que sur l'ensemble des 229 établissements et centres de formation des territoires extra-muros, Agoènyivé et ses environs en abritent près de la moitié, précisément 111, soit 48,47 % contre 18,77% pour Baguida par exemple.

De même, sur tout autre plan, certains secteurs de la périphérie nord dont le quartier de Cacaveli, le sud et une partie de l'ouest d'Agoènyivé, à l'instar des quartiers de la commune, et ceux de la couronne péricentrale, sont raccordés au réseau officiel de distribution d'eau de la TdE. Par contre, une grande partie des autres périphéries, surtout les nouveaux quartiers des fronts d'urbanisation, ne sont pas desservis. D'après des données de la société de distribution d'eau, ces quartiers raccordés de la périphérie nord sont situés dans la zone hydraulique (ZH) de Cacaveli l'une des mieux desservies avec une proportion de 41% d'abonnés privés, l'une des plus élevées de l'agglomération contre 25% par exemple pour la zone Sud Lagune (TdE, Rapport Merlin 2007). Malgré leur localisation au-delà du territoire communal, ils sont donc aussi bien desservis, même autant que les quartiers centraux et péricentraux et bien plus que d'autres secteurs des périphéries.

Mais l'eau potable n'est pas le seul service public qui illustre le sous-équipement et surtout dont les modalités de desserte déterminent une certaine structuration caractérisée par la fragmentation de l'agglomération. Il en est de même de l'accès à l'électricité qui constitue d'ailleurs avec l'eau, les services de base fondamentalement essentiels et les plus sollicités par les ménages dans les villes. En effet, l'électricité est devenu un service urbain à travers lequel la diversité, la différenciation des périphéries voire les clivages entre différents secteurs de ces zones d'habitation se manifestent en raison des modes et mécanismes de distribution.

C'est ainsi que déjà au milieu des années 1990, une étude réalisée dans le cadre du projet de développement urbain, relevait que 65% des concessions enquêtées dans l'ensemble de l'agglomération, étaient équipées en électricité contre 35,5% pour l'eau courante (STCC/PDU 1996). D'après les données de la « Déclaration de politique nationale du secteur urbain », deux tiers des concessions sont équipées en énergie électrique dans la commune urbaine. Certes, il y a

une amélioration ces dernières années mais ce chiffre qui peut atteindre aujourd'hui 60 à 80% si on tient compte de l'ensemble des utilisateurs, cache des disparités d'un secteur de la ville à un autre ou d'une périphérie à une autre. Ainsi si 90% de nos enquêtés déclarent être équipés en électricité, l'observation sur le terrain montre que les périphéries les plus éloignées ne sont pas connectées au réseau d'extension officiel. Ainsi, d'une manière générale, une bonne partie d'Agoènyivé notamment ses quartiers péri-centraux méridionaux à savoir Cacavéli, Massouhoin, mais aussi de la partie nord, dont Klévé, Démakpoè, Fiovi etc. sont mieux desservis que Téléssou, Logopé, Vakpossito par exemple, ou même plus que d'autres périphéries tels que Adidogome, et ses quartiers environnants dont Apédokoè ou Yokoè à l'ouest (Nabilouwa, 2011)¹. Il en est de même de la périphérie orientale notamment dans ses quartiers extrême Est comme Avépozo ou Adamavo au nord-ouest de Baguida qui sont moins bien desservis que l'ensemble du front littoral, d'ouest en est qui abrite les maisons cossues, les installations hôtelières ou les quartiers de d'habitat planifié. Par ailleurs, avec l'accélération du processus d'éclairage sélectif des rues, particulièrement à partir de 2010 à la veille des élections présidentielles, plusieurs rues de la périphérie nord depuis Avédji, Anome, jusqu'à Cacavéli, Klévé, Démakpoè, certains secteurs de Houmbi ou de Atsanvé bénéficient d'éclairage public alors que dans la périphérie ouest par exemple, en dehors du boulevard du 30 août et des tronçons Adidogome-Sagbado et de la nouvelle bretelle Adidogome-Avédji prolongée jusqu'à Agoènyivé, très peu de rues sont éclairées.

Enfin, au niveau des voies de desserte, le sud et l'ouest d'Agoènyivé avec les grandes voies qui y sont construites en 2011 -2012, sont également mieux désenclavés que le reste de la périphérie nord.

De ces descriptions, il se dégage un double constat:

-D'abord, une confirmation de la différence assez réelle entre les différentes périphéries dans leur desserte en services urbains. Aussi, ce système d'éclairage sélectif des quartiers d'habitation, voire de certains secteurs de l'agglomération par exemple, en est-il une illustration. De toute manière, il apparaît comme un des aspects de la différenciation spatiale dans l'accès aux services urbains.

-Ensuite, la périphérie nord avec Agoènyivé et ses quartiers environnants surtout du côté sud, sont dans l'ensemble nettement mieux équipés et mieux desservis que les autres périphéries.

¹ Nous reviendrons sur ce sous-équipement chronique de ces nouvelles périphéries notamment sur les modalités de desserte et plus particulièrement sur les stratégies des populations pour y faire face dans les prochains paragraphes particulièrement le 6. 3.

Ceci est dû d'abord à la précocité du phénomène de déversement urbain, puisque c'est l'une des premières localités hors de l'espace communal à subir dès les années 1970, l'assaut des citadins dans le cadre des migrations résidentielles, et même des services publics et para publics ou des entreprises. Il y a ensuite l'effet de proximité avec les structures de production et de distribution de certains de ces services de base. C'est le cas de Cacaveli qui abrite des installations de la TdE et qui explique le taux élevé d'abonnés dans ce quartier. Il en est de même de l'électricité dans une moindre mesure d'autant plus que l'un des points de livraison en électricité de la CEET, c'est –à- dire celui de Mameagou se trouve dans la zone, puisque cette ligne est l'un des deux axes principaux à partir desquels la distribution de l'énergie électrique se fit dans la ville après 1963 au lendemain de la création de la CEET (Kouzan, 1996). A cela il faut ajouter l'effet d'entraînement des services et équipement structurants que cette partie de la ville a très tôt abrités. Par ailleurs, il faut noter que les modes et stratégies d'accession à ces services, avec le recours parfois aux relations, aux réseaux et même au trafic d'influence expliqueraient en partie cette inégalité entre les différentes périphéries et surtout entre les différents secteurs de l'agglomération, d'autant plus que la zone périphérique nord est considérée d'une manière générale, comme celle abritant des officiers supérieurs de l'armée, de hautes personnalités de l'administration publique ou des grandes sociétés publiques et para publiques bref, des gens haut placés ou des sommités du pouvoir et du régime en place qui peuvent d'une manière ou d'une autre, agir et influencer la mise en place des équipements. Leur rôle et leurs actions dans l'extension des réseaux peuvent se révéler déterminants dans la desserte de certains secteurs de l'agglomération en services et par ricochet, dans l'inégale répartition des ressources urbaines à l'échelle des périphéries, même si ces actions profitent à leurs voisins et aux riverains.

Finalement il ressort de ces constats et de cette analyse que le sous-équipement et /ou l'inégal accès des quartiers extra-muros de Lomé aux services urbains de base illustrent non seulement une certaine fragmentation gestionnaire et spatiale de l'agglomération, mais témoignent aussi de l'insertion progressive et différenciée des périphéries au tissu urbain de la ville.

Mais au-delà de ces considérations et surtout de ces différenciations, il faut s'interroger sur la qualité des services dans ces périphéries mais aussi sur les principaux acteurs et les stratégies mises en œuvre d'autant plus que de la nature et du statut de ces acteurs et du type de stratégies appliquée, dépendront la qualité, le niveau de couverture et par voie de conséquence, l'équité spatiale.

6.3. Du sous-équipement des périphéries aux stratégies d'accès aux services de base: une lutte pour le droit à la ville?

6.3.1- Quels acteurs pour quelle qualité de service?

La place et l'action des différents acteurs particulièrement les fournisseurs impliqués dans la desserte des quartiers périphériques en services publics de base sont déterminantes aussi bien dans la qualité de ces services que dans l'explication des stratégies en cours. C'est dire donc que la compréhension des mutations et des recompositions spatiales dépend de la connaissance des acteurs, de leurs méthodes et stratégies. Ainsi, dans le cas concret des périphéries de Lomé, de la politique et des modalités de desserte des fournisseurs, dépendent à la fois l'accès et les stratégies adoptées en retour par les populations. Tout y montre que la réaction des uns (les demandeurs et les consommateurs) face aux logiques et modalités de fournitures des autres (les fournisseurs), semble se résumer finalement en une vraie lutte des premiers pour le droit à la ville. Aussi, la lutte à travers les méthodes et moyens qui peuvent varier selon les secteurs de la ville, détermine-t-elle une différenciation spatiale.

6.3.1.1- L'Etat, un fournisseur de service défaillant et dépassé....

D'ordinaire, la production, la distribution et la gestion des services urbains étaient dévolues à l'Etat d'où le concept de services publics. Ceux-ci couvrent de nombreux domaines variés tels que de l'eau potable, l'assainissement, la collecte des ordures ménagères, la fourniture d'énergie électrique aux ménages et l'éclairage public, et la gestion des équipements comme les marchés, les écoles les gares routières, les cimetières, l'entretien et la propreté des espaces publics et des rues... Cependant, depuis le début des années 1980, l'injonction des institutions de Bretton Woods, suite aux Politiques d'Ajustement Structurel, a débouché sur une vague de privatisations et de désengagement des pouvoirs publics des secteurs sociaux. La nouvelle gouvernance urbaine apparue a entraîné une mutation dans la politique de fourniture des biens et services urbains, dans la conception même des services publics. Il en est même résulté une évolution dans la terminologie qui leur sont consacrée (Meynet, op.cit. Giraud et al. op. cit.; Martinand, 2006).

Ainsi à Lomé si dans le domaine sanitaire l'on note une grande implication des confessionnels et des privés à travers les centres de santé, les cliniques, les officines de pharmacie ou dans l'enseignement toujours avec les confessionnels et les privés à travers les

établissements privés laïcs, dans le domaine des infrastructures primaires comme l'eau et l'électricité par contre, malgré une politique de désengagement, le monopole de l'Etat à travers des sociétés publiques ou para publiques est quasi total même si la multiplication des forages privés semble faire changer la donne dans le secteur de l'eau. Mais comment le fait-il ? Arrive-t-il à assurer une pleine et efficiente fourniture des différents services et quelles en sont les conséquences sur l'espace? En tout cas, à travers ces sociétés et d'une manière ou d'une autre, l'Etat est le « fournisseur » des services d'eau et d'électricité. Or en général, on s'accorde à reconnaître que ces deux services de base particulièrement l'électricité, est un équipement très important et indispensable à la croissance économique et sociale des populations mais dont la desserte d'ordinaire, est très déficiente. Ainsi, aussi bien, dans les centres semi-urbains et les zones rurales- qui sont d'ailleurs très peu connectés au réseau- que dans les villes de l'intérieur et à Lomé la capitale, les problèmes énergétiques se posent avec acuité. Ceux-ci ont connu une ampleur à la fin des années 1990 et début 2000 avec l'instauration systématique de rationnement de l'énergie électrique à travers le délestage.

Créée dès les premières années de l'indépendance, la Compagnie Electrique du Togo (CEET)¹ qui est chargée de la production, de la distribution et de la vente d'électricité, et qui en détient le monopole, éprouve des difficultés à assurer sa mission.

En effet, l'énergie servie par cette société, lui est fournie en grande partie par la Compagnie Electrique du Bénin (CEB), compagnie supranationale commune au Togo et au Bénin. Elle a donc des capacités de production limitées et sa dépendance vis-à-vis d'autres fournisseurs limitent ses marges de manœuvres.

Aujourd'hui, les problèmes auxquels elle est confrontée portent sur le coût élevé de la production en raison de l'envolée des prix du fuel qui alimente ses centrales thermiques, l'augmentation continue du prix de l'achat du courant auprès de la CEB elle-même confrontée à une augmentation du prix par son fournisseur ghanéen, la Volta River Authority (VRA). Ces problèmes portent également sur le coût important de l'entretien de l'équipement, le traitement salarial du personnel, la faiblesse du recouvrement, l'importance des pertes, celle des créances de l'Etat accumulées par la CEET etc. L'effet conjugué de la plupart de ces problèmes limitent ou réduisent les capacités d'extension du réseau dans les différentes localités. Du coup, les possibilités d'offre de l'énergie aux usagers ainsi que la qualité du service s'en ressentent. Il en

¹ Société d'Etat créée par l'ordonnance N°63-12 du 20 mars 1963, ordonnance signée par Nicolas Grunitzky.

découle des difficultés d'accès au produit pour les populations surtout dans les villes particulièrement la capitale et ses périphéries où la demande s'accroît sensiblement en raison de la dynamique urbaine relativement explosive.

Afin de pallier l'insuffisance d'énergie et surtout pour assurer une régularité de la fourniture indispensable aux activités mais aussi dans les maisons, certains particuliers et surtout les sociétés et les opérateurs économiques en général, se rabattent sur les groupes électrogènes de toutes catégories comme on le voit dans les photos (6.6a et 6.6b) suivantes.

Photo 6.6 a : Groupes électrogènes installés par une banque à Adidogome et.....



Cliché © Biakouye, 2010

Photo 6.6 b.....par un restaurant pour pallier l'insuffisance d'énergie



Cliché © Biakouye, 2010

Ces solutions qui ne sont que des actions ou des mesures individuelles, témoignent à la fois de l'acuité du problème et de la variété des stratégies mises en œuvre par les populations pour le résoudre à leur façon.

La mise en service à plein régime de la centrale thermique de la Société Contour Global Togo permettra de remédier un tant soit peu à la situation et d'accroître la disponibilité en énergie électrique mais la garantie d'un service de qualité surtout généralisé et abordable pour tous est-elle assurée? La question reste posée d'autant plus que la disponibilité de l'énergie ne signifie pas forcément une qualité de service, et surtout que la CEET est l'une des sociétés parapubliques du pays dont les prestations mais aussi les prix pratiqués sont décriés par sa clientèle et les consommateurs en général¹.

Autant se posent des problèmes énergétiques à Lomé singulièrement dans les périphéries, autant l'approvisionnement en eau potable de ces périphéries devient lui aussi de plus en plus problématique et les stratégies adoptées conduisent à structuration de l'espace urbain.

Les prestations de la société en charge, la Togolaise des Eaux (TdE) ne se limitent dans les territoires extra-muros qu'à certains secteurs. Cette société est donc incapable pour l'instant, d'assurer à l'ensemble de l'agglomération un accès à l'eau, d'autant plus que dans les premières années de 2000 par exemple, ces espaces extra communaux n'abritaient qu'environ 20 % des abonnés domestiques et des bornes-fontaines de la société, et ces 20 % justement habitent les quartiers non éloignés des quartiers péri-centraux ou les quartiers extra communaux raccordés au réseau de distribution.

La traduction spatiale du mode d'accès à l'eau potable dans l'agglomération révèle d'ailleurs plus ou moins une relative structuration en fonction de la desserte des zones d'habitation en services primaires dont l'eau. On a ainsi d'un côté, le domaine d'action de la TdE avec les branchements privés et l'écrasante majorité des bornes-fontaines constitué de l'espace communal et des quartiers extra communaux desservis, et de l'autre, le domaine des autres quartiers de l'agglomération hors des rayons d'action de la société. Le premier peut être considéré comme le territoire de la gestion formelle et officielle alors que le second, domaine des quartiers où les populations sont obligées de chercher et de développer d'autres stratégies et

¹ La société pour corriger son image et éclairer la population et ses clients sur ses actions, expliquer certaines situations et répondre à certaines préoccupations et même dévoiler ses projets, a entamé une campagne de communication et de sensibilisation à travers des émissions radiophoniques mensuelles sur certaines stations radio et télévision de la capitale.

modes d'accès, est le territoire des actions et initiatives individuelles et/ou collectives dites informelles.

Si l'étalement de la ville explique la difficile desserte de l'agglomération en eau potable, il est important de rappeler qu'il n'est en réalité qu'un facteur aggravant des problèmes auxquels la société est déjà confrontée. Ceux-ci entravent considérablement ses activités et l'obligent à opter pour des choix ou politiques d'alimentation qui, finalement conduisent à une prise en charge inégale et différentielle des espaces à desservir. Ainsi, elle fait face à des problèmes d'ordre matériel avec l'insuffisance du stock des équipements de production et même de pièces et matériels indispensables à la réalisation des branchements comme l'affirme Liza, une habitante du quartier Soviépe : *« ... J'ai dû attendre plusieurs semaines après avoir payé les 100 000 Francs CFA de frais de branchement. Suite à l'intervention d'un des responsables, grâce à un ami qui a dû utiliser ses relations, il nous a été signifié qu'en réalité, il y a eu rupture d'une pièce pour finaliser les travaux de branchement ».*

A ces problèmes matériels s'ajoutent aussi des difficultés d'ordre énergétique pour assurer l'alimentation et le fonctionnement de ses installations de pompage et de traitement, des problèmes d'ordre technique et financier ; autant de problèmes qu'elle peine à résoudre alors que la pression sur elle exercée par l'accroissement des demandes ne faiblit pas.

Au total, à travers la CEET et la TdE qui détiennent le monopole des services d'eau et d'électricité, l'Etat apparaît comme un fournisseur de service. Toutefois, compte de tenu des performances relativement piètres de ces sociétés, il se présente (l'Etat) plutôt comme un fournisseur assez défaillant, et visiblement dépassé par les demandes dans les nouvelles zones d'extension de la ville ; ces dernières sont donc pratiquement livrées aux initiatives privées et individuelles.

6.3.1.2-....face à une urbanisation "inarrêtable" et sans viabilisation

La viabilisation constitue l'une des principales questions liées à l'équipement et à la gestion urbaine qui, en rappel, concerne un ensemble de services importants et indispensables à la vie urbaine appelés services publics.

Dans les grandes métropoles des Suds, le phénomène de l'étalement urbain renvoie indubitablement à la problématique de la viabilisation de l'espace dans les quartiers périphériques et sur les fronts d'urbanisation. Ceci est d'autant plus vrai et très caractéristique de Lomé que l'auto-production de l'habitat est plus répandue si non est la règle, et que la

viabilisation est en général toujours postérieure à l'installation et à l'occupation des parcelles par les citadins.

Les périphéries de Lomé dans leur ensemble abritent près de la moitié de la population de l'agglomération toute entière. Non seulement elles s'étalent, mais elles se peuplent aussi et se densifient progressivement. Ceux qui s'y installent, sont pour la plupart venus des quartiers centraux et péri-centraux, et ont donc déjà une certaine culture urbaine. Par conséquent, la poursuite du processus de territorialisation pour les nouveaux propriétaires, ainsi que celui de l'insertion urbaine pour l'ensemble, passent par l'accès aux services urbains qui est pour tous ceux-là, une nécessité impérieuse qu'il faut absolument satisfaire.

Ainsi, s'agissant par exemple de l'électricité plus recherchée que les autres services, son rôle et les divers usages qu'on en fait d'une part, l'extension de la ville et l'augmentation de la population d'autre part, accroissent de façon considérable la demande. Or le rythme d'extension du réseau à ces quartiers par la CEET ne suit pas leur croissance spatiale d'où de vastes zones d'habitation non viabilisées et de nombreux consommateurs potentiels livrés à eux-mêmes ainsi qu'à d'autres acteurs privés au champ d'action limité.

En effet, si dans les territoires communaux et extra communaux raccordés aux différents réseaux, les formalités d'abonnement et de branchement, leurs coûts élevés, mais surtout les longues attentes pour être connecté au réseau, les problèmes de facturation de la consommation... constituent les principaux problèmes auxquels font face les consommateurs et qui rendent l'accès à ces services urbains difficile, il faut dire que dans les territoires extra-muros, la situation est encore plus difficile. Dans ces espaces urbanisés ou en cours d'urbanisation, les populations sont plutôt confrontées à l'épineux problème de l'insuffisance et/ou l'inexistence du réseau électrique. C'est donc d'abord et avant tout, un problème de l'offre et d'accessibilité encore plus difficile qui se pose. Non seulement l'accès est difficile, mais il est plus problématique et surtout plus coûteux ; car l'extension y est presque totalement laissée à la charge du futur consommateur et est réalisée dans la plupart des cas, par des sociétés privées qui ne sont en réalité pour beaucoup, que des sous-traitants de la CEET ou des structures écran souvent créés par des anciens agents ou en activité de cette société. Le demandeur doit payer lui-même les matériels: poteaux et câbles, compteurs et les travaux installation avant de se faire connecter. Ce qui fait dire à Walther, (2006) que « le formel crée l'informel par défaut ou de manière stratégique en vue de sous-traiter à bon marché dans les zones peu lucratives pour augmenter sa marge ». Dans ces conditions, seuls ceux qui ont des moyens peuvent s'offrir le précieux produit, qui pendant longtemps en Afrique noire, est resté l'une des principales marques de l'urbanité. Ainsi, le prix de l'extension en fonction des zones et de la distance, du nombre de poteaux nécessaires, des câbles, peut atteindre un million de francs CFA voire deux millions, puis que le coût d'un poteau électrique seul est estimé à 400 000 francs.

Aussi beaucoup cherchent-ils des palliatifs et y vont avec les moyens de bord. Ceci se traduit par l'utilisation d'un matériel souvent peu indiqué qui ne répond pas toujours aux normes de la CEET comme le montrent les photos suivantes de la planche ci-dessous.

Des conditions et matériels variés pour se connecter au réseau électrique

Photo 6.7a : poteau standard de la CEET



Cliché © Biakouye ,2010

Ces poteaux standards sont soit en en métal comme l'illustre la photo 6.7 a ci-dessus, ou soit en bois comme sur cette photo 6.7b ci-dessous.

Photo 6.7b: Types de poteaux électriques utilisés dans les périphéries



Cliché © Biakouye, 2010.

La photo ci-dessus montre un poteau standard au milieu d'une forêt de poteaux de fortune dont les conséquences sont illustrées par les photos 6.7c et 6.7d

Photo 6.7 c et 6.7 d : Méthode et conditions de transport du courant électrique dans les périphéries



Cliché © Biakouye, 2010.

Illustration de l'urbanisation de l'urgence, et de l'impérieux besoin d'accéder aux services urbains : l'utilisation de poteaux électriques hors norme, peu résistants, branlants et dans le pire des cas, qui tombent. Ce qui traduit de mauvaises conditions de transport de l'énergie électrique dans ces périphéries.

Dans cette entreprise d'auto réalisation de l'extension du réseau électrique, on distingue d'une manière générale, deux types d'initiatives : une individuelle et une collective. Dans la première, le demandeur réalise seul toute l'opération ; par contre dans la seconde, les habitants d'un même secteur se mettent ensemble cotisent et financent l'extension. Dans ce second cas, après la réalisation de l'extension, toute nouvelle demande d'accès au réseau dans le secteur en question doit passer par le groupe qui en détient une partie des droits sur cette portion pour une durée de 5 ans et perçoit de ce fait, 40 % des frais de branchement qui s'élèvent à 125 000 Frs.

Enfin, ceux qui n'ont ni les moyens de réaliser par eux-mêmes l'extension, et n'ont ni trouvé de groupe ou n'y ont pas adhéré pour une réalisation collective, se rabattent sur d'autres stratégies moins coûteuses.

6.3.2- Accéder aux services urbains de base par tous les moyens?

6.3.2.1- Se brancher et s'éclairer à tout prix et par tous les moyens ?

Si l'électricité a été pendant longtemps perçue comme un des signes par excellence de la manifestation et de l'affirmation d'une certaine urbanité dans les sociétés en Afrique sud saharienne, du point de vue de l'économie urbaine, elle s'est imposée depuis la crise économique des années 1980 comme une des conditions primordiales presque totalement incontournable

dans l'essor économique et social des populations citadines. Dans les ménages, outre sa première fonction d'éclairer les maisons, elle intervient dans presque toutes les activités économiques aussi bien formelles qu'informelles et contribue à l'accroissement des appoints financiers de bon nombre de ménages.

Dans ces villes du Sud et celles de l'ouest africain en particulier dont Lomé, avec l'essor du secteur informel suite en partie à la réduction drastique des recrutements dans la fonction publique en raison de la crise, son utilité et son rôle sont d'autant plus importants voire de plus en plus accrus et décisifs que l'informel est devenu le secteur économique qui occupe la majorité des actifs particulièrement dans les périphéries où son rôle d'intégrateur urbain semble plus qu'à ailleurs vérifié.

L'énergie électrique est ainsi devenue dans ces espaces urbanisés, un équipement très précieux et très sollicité par les différentes couches sociales principalement les plus modestes pour leurs diverses activités de survie. Elle intervient ainsi dans le petit commerce comme la vente à domicile des glaçons et des boissons fraîches comme l'eau, des jus de fruits et des glaçons emballés dans des sachets en plastique, mais aussi dans les petits échoppes, et même dans les activités de commerce au bord des rues et devant les maisons avec les étalages. Elle sert également dans l'artisanat notamment dans les ateliers de coiffure, de menuiserie, de tôlerie, de peinture, les ateliers de dépannage mécanique ou d'appareils électro- ménagers, bref, dans presque toutes les activités de l'artisanat de service et de production qui caractérisent la ville africaine aujourd'hui. Du coup, pour l'ensemble de ces acteurs, l'électricité tout comme la plupart de ces services essentiels, semble donc devenir, comme le dit Giraud et al. (2006:2), « *l'un des principaux moyens de lutter contre les "trappes à la pauvreté" urbaines* ».

Photo 6 8 a et 6 8 b : Activités commerciales nocturnes le long des rues à Adidogome



Cliché © Biakouye, 2010



Cliché © Biakouye, 2010.

Ainsi donc, le rôle et l'utilisation très variée de l'énergie électrique dans les diverses activités et dans les ménages font que tout le monde veut l'avoir à tout prix, à la maison ou à son lieu de travail.

L'inexistence du réseau et les défaillances d'une part, les difficultés de branchement ainsi que les coûts particulièrement prohibitifs de l'extension pour la majorité des citoyens d'autre part, ont conduit bon nombre de citoyens à avoir recours à d'autres stratégies et modes pour avoir accès à l'électricité, et très souvent par tous les moyens. Il s'est donc développé dans ces périphéries de Lomé au départ, ce qui peut être considéré comme une forme de solidarité dans l'accès et le partage des ressources urbaines en l'occurrence l'électricité. Ainsi, ceux qui sont parvenus à se brancher sur le réseau officiel, font bénéficier le courant à des voisins immédiats auxquels on accepte l'éclairage de leurs maisons à travers quelques ampoules et même l'utilisation du matériel électro-ménager.

L'énergie consommée est ainsi facturée mensuellement, et le montant partagé par l'ensemble des bénéficiaires. D'une façon générale, la consommation des voisins bénéficiaires est souvent déterminée et jaugée à travers des compteurs dits additionneuses ou des sous-compteurs que ces derniers se font placer. Dans certains cas, le client principal devenu « fournisseur », fixe un taux forfaitaire mensuel que les bénéficiaires doivent payer.

Au fil des ans, avec l'accroissement de la demande et suite à l'extension spatiale, une mutation intervient dans cette forme de solidarité issue des pratiques communautaires et traditionnelles plus ou moins encore prégnantes dans les villes d'Afrique sud-saharienne. Ainsi

non seulement le système semble se généraliser mais il s'étend aussi car ce ne seront plus les voisins immédiats qui sont concernés par cette forme de partage, mais aussi d'autres voisins plus ou moins lointains du quartier, ce qui du coup, va multiplier et faire allonger les raccordements électriques (Photo 6.9).

Finalement dans le paysage le long des rues dans ces espaces en cours d'urbanisation, on a un enchevêtrement de fils électriques qui partent pratiquement dans tous les sens donnant l'image d'une toile d'araignée d'où le nom qui lui est consacré comme le montre la photo ci-dessous.

Photo 6.9: Vue d'un secteur de quartier desservi grâce au « système araignée »

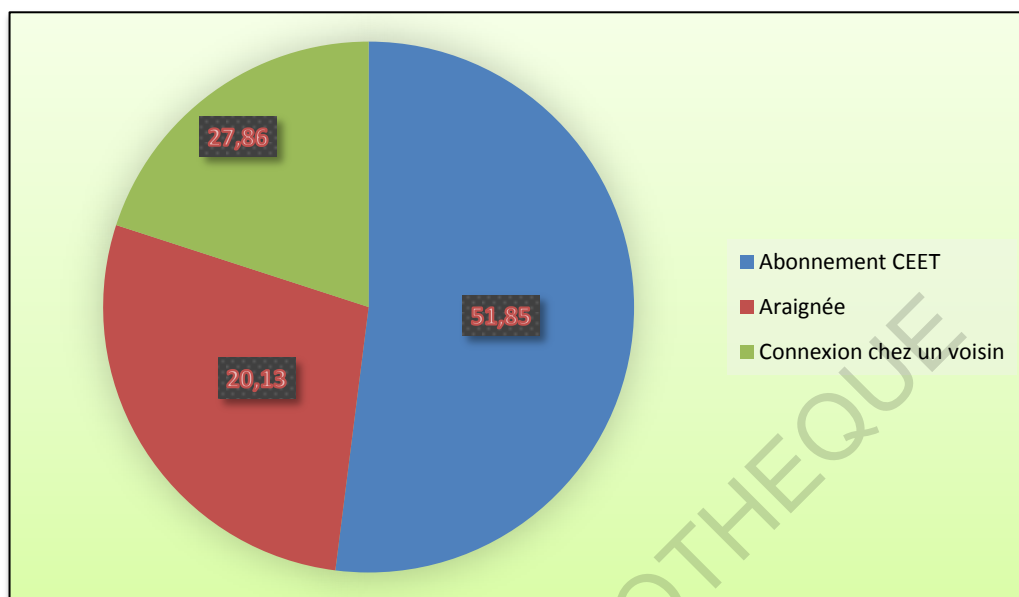


Cliché © Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

Ils sont donc nombreux dans ces périphéries, ces Loméens qui ont accès à l'électricité grâce à ce système mais leur proportion varie en fonction des zones et de la proximité des secteurs atteints par l'extension du réseau officiel. Ainsi, en 2010 par exemple, l'effectif total des abonnés de Lomé était de 113 008 dont 5 475 pour la zone d'Adidogome soit 4,84%, une proportion très faible par rapport à l'ensemble de ceux qui disposent de l'énergie électrique chez eux dans cette zone et dans l'ensemble des périphéries en général (Nabiouliwa, op.cit.). Ce qui laisse à penser qu'en réalité une frange importante des utilisateurs sont illégalement connectés au réseau. Dans tous les cas comme nous l'évoquons plus haut, si dans ces zones d'habitation d'une manière générale 60 à 80% des ménages voire plus, sont équipés en électricité, une bonne partie d'eux ont dû accéder à ce service soit auprès des voisins, soit grâce au système araignée comme l'illustre le graphique suivant et les photos 31abc qui montrent des points de prise de l'énergie électrique sur le réseau. Ainsi, sur les 92,3 % de nos enquêtés qui déclarent avoir du courant électrique dans leur maison, un peu plus de la moitié sont connectés au réseau officiel de

distribution d'énergie électricité, alors que 48 % le sont indirectement soit auprès des voisins, 20 % ou soit à travers le "système araignée", 28 %.

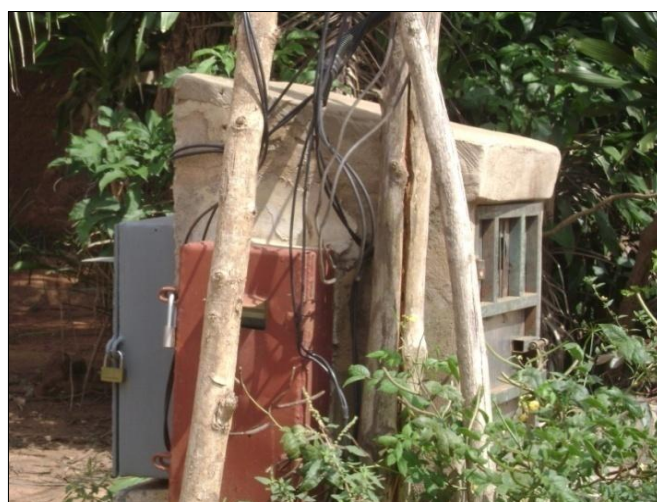
Figure 6.3 : Répartition des enquêtés selon le mode d'accès à l'électricité



Source : K. A. Biakouye travaux de terrain 2009- 2010

Toutefois, il faut rappeler que ce mode d'accès est bien évidemment beaucoup plus utilisé vers la périphérie plus ou moins lointaine notamment dans la zone nord à Agoènyivé dans des quartiers tels que Vakpossito, Téléssou, Sogbossito... ou dans la zone ouest à Adidogome dans des quartiers comme Kohé, Kossigan Apedokoè, Wessome, Yokoè Gbomame... ou encore au nord-est, notamment à Kélégougan ou dans certains secteurs de Baguida.

Photo 6.10 a et 6.10 b: Compteurs électriques et points de connexion au réseau de la CEET installés très loin des maisons d'habitation.



Cliché © Biakouye, 2010

Tout comme dans la stratégie d'extension, les conditions de transport de l'énergie et de branchement dans le système de «toile d'araignée» sont souvent très déplorables car ce sont dans bien de cas, des matériels de fortune qui sont utilisés. Ceci a non seulement des incidences sur la qualité de l'énergie, mais aussi et surtout, constitue une source potentielle de danger. Ainsi, s'agissant de la qualité du service, il faut retenir que les périphéries dans leur ensemble, et particulièrement dans le domaine énergétique, subissent principalement les impacts d'une forme de ce que Van Kampen (2002) cité par Lehman-Frich (2009) appelle l'effet *crowding*¹. Né de l'inadéquation entre les capacités installées et les besoins en électricité en nette croissance, il se traduit ici essentiellement par une pression sur les postes de transformation de haute tension, et d'une façon générale sur le réseau de la CEET. Il en résulte une tension très faible préjudiciable au bon fonctionnement des appareils. Cette insuffisance ou faiblesse de la tension oblige d'ailleurs la majorité des utilisateurs par exemple, à allumer leurs ampoules électriques très tôt déjà entre 16 h et 17 h avant même la tombée de la nuit au risque de les voir ne pas s'allumer au-delà de 18 h. Pour pallier cette insuffisance et réduire la pression sur les postes de transformation, de nouveaux sont en construction comme le montre la photo 6.11.

Photo 6. 11: Construction d'un poste de transformation de haute tension à Vakpossito



Poste de
transformation à côté
d'un bâtiment scolaire à
Télésou

Cliché © Biakouye, 2010

Par ailleurs, l'importance de la demande amène souvent certains « fournisseurs » d'énergie à profiter de la situation en cherchant à faire supporter par les bénéficiaires, la plus grande partie de la consommation. Pire, avec ce système de « toile d'araignée » il s'est de plus en plus développé une forme de revente carrément d'énergie. C'est ainsi que, pour une énergie à usage domestique, si le prix du KWh chez la CEET le fournisseur officiel varie entre 63 et 120

¹ Entendez « Encombrement », « saturation » ou encore « surpression »

frs selon les tranches (tableau 6.4), chez ces « fournisseurs » officiels des périphéries, le prix unitaire forfaitaire fixé peut atteindre 100 frs voire 150 frs le KWh.

Tableau 6.4 : Prix d'énergie au KWh chez la CEET

Rubrique	KWh/ mois	Prix unitaire duKWH
Tranche sociale	0 à 40	63
Tranche 1	41 à 200	84
Tranche 2	201 à 250	114
Tranche 3	Au-delà de 250	120

Source : Extrait facture CEET, Décembre 2011 et service de la CEET centre d'Adidogome

De nos entretiens et travaux de terrain, il ressort des informations recueillies, que les frais d'entretien du branchement et de location du compteur fixés chacun par la CEET à 500 Frs sont largement majorés par ces fournisseurs secondaires qui perçoivent d'une manière générale jusqu'à 1000 Frs. Enfin, certains d'entre eux demandent aux bénéficiaires de verser des cautions non remboursables qui varient entre 5 000 et 10 000 frs avant d'avoir le courant. Se brancher et s'éclairer apparaissent en conséquence, comme un parcours de combattants et finalement l'énergie obtenue se paye relativement très chère malgré sa médiocre qualité dans ces espaces urbains.

Toutefois dans ces zones d'habitation de plus en plus éloignées de la commune et de ses installations, il ressort dans tous les cas que, pour la majorité des habitants, l'accès à l'électricité est finalement une étape décisive à l'accession au statut de citoyen à part entière. C'est l'aboutissement de la longue lutte pour l'intégration à la ville, ou mieux, l'accession à une pleine vie citadine, et donc à une « citadinité nouvellement conquise » (Jaglin, 1993) même si cette précieuse ressource avec la politique d'électrification en milieu rural engagée dans certains pays de la sous-région comme au Ghana, ne permet plus de mettre une différence entre les deux milieux de vie. En dehors de son utilisation dans les différentes activités et des fonctions qu'elle joue, l'électricité apparaît donc comme un élément important, une composante de taille dans le processus d'accomplissement social. Ainsi, la lutte pour l'accès aux services et ressources urbaines en général et particulièrement à l'électricité, semble être après tout, une lutte pour le « droit à la ville » en ce sens que d'une manière générale, dans la conception des populations, vivre en ville et de surcroît dans la capitale sans lumière, donc sans électricité, c'est *être de la ville mais ne pas y vivre*, ou carrément vivre au village ou à la ferme tout en étant en ville, confirmant ainsi d'après Simone AbdouMaliq (2005), l'idée de plus en plus répandue selon laquelle « *beaucoup d'Africains sont des urbains résidents sans être réellement "urbanisés"!* ».

6.3.2.2- Vers une généralisation des forages et de la vente d'eau aux bornes fontaines privées?

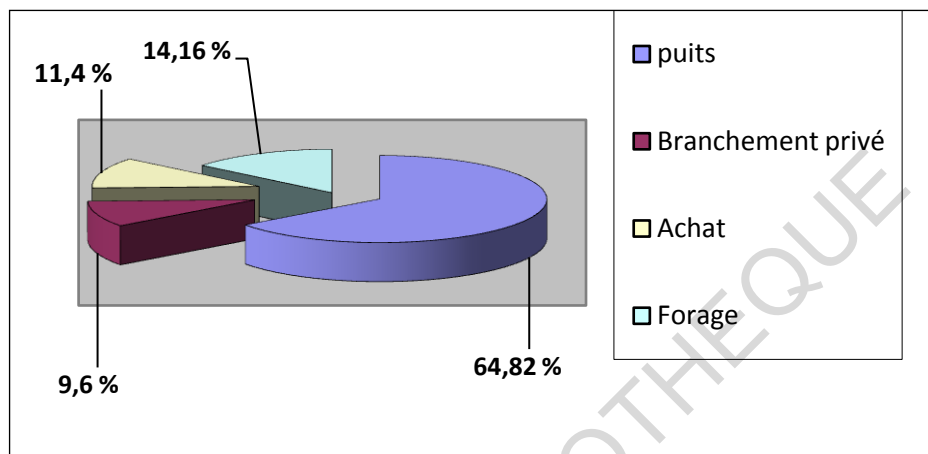
Dans l'agglomération de Lomé, les principales sources d'approvisionnement en eau potable sont relativement variées, et d'après les estimations, seul un peu plus du 1/3 des parcelles de la ville, dispose de l'eau courante (STCC, 1997 ; SNL, 2007). Cette accessibilité semble être faible d'une façon générale et surtout par rapport à celle de l'électricité ; néanmoins, dans les faits, la réalité semble être tout autre chose car déjà au début des années 2000, plus de 80 % des ménages de la ville de Lomé consomment de l'eau courante (ETOMU, URD-DSG, 2000). Certes, c'est clair et évident, le déséquilibre entre les différents secteurs de l'agglomération principalement entre l'espace communal et le reste du territoire urbain demeure. Mais comment peut-on expliquer cette forte proportion des citoyens consommant de l'eau potable alors que le sous-équipement assez chronique est une évidence dans les périphéries de la ville? Comment s'approvisionne-t-on concrètement en eau potable dans des zones presque totalement dépourvues de canalisation, et de quelle eau s'agit-il?

L'insuffisance et /ou l'absence de l'action publique à travers les sociétés prestataires de service dans la desserte des nouveaux quartiers en services essentiels, ont non seulement mis les populations dans des conditions de vie assez difficiles, mais ont également suscité et favorisé, comme dans le cas de l'électricité, le recours à des mécanismes d'adaptation qui se sont traduits entre autres, par la mise en place et le développement de filières d'approvisionnement privées différentes de la filière formelle et officielle. Ainsi donc, c'est cette absence et/ou défaillance du secteur formel qui finalement crée les conditions de naissance et de développement d'initiatives privées et spontanées qualifiées d'informelles.

En effet, si dans les périphéries les populations cherchent à tout prix et par tous les moyens à se connecter au réseau électrique, l'inexistence du réseau de canalisation d'eau potable dans la majorité des quartiers de ces espaces les astreint tout autant, à trouver d'autres modes d'accès à cette ressource vitale. Ainsi, au Togo comme dans bien de pays ailleurs dans la sous-région, suite à l'injonction des institutions financières internationales, la fin des années 1990 marque la fin de la gratuité de l'eau potable au niveau des bornes fontaines publiques. Cette mutation dans la fourniture des services d'eau potable est marquée aussi par la cessation de la construction de nouvelles fontaines publiques et la privatisation de celles qui existaient. Comme le montre la figure 6.4 suivante, les principaux modes d'accès à l'eau sont donc l'utilisation des puits, l'achat d'eau, le branchement auprès de la TdE, et de plus en plus le recours au forage privé. Près de 65 % des enquêtés utilisent l'eau de puits dont la majorité se trouvent dans la basse

ville particulièrement à Baguida- Avépozo où les conditions de creusement de ces puits sont plus favorables, la nappe étant peu profonde. Toutefois, l'on en trouve également dans la haute ville notamment dans les anciennes maisons, où la nappe phréatique au contraire est plus profonde rendant la réalisation des puits difficiles.

Figure 6.4: Répartition des enquêtés selon le mode d'accès à l'eau potable



Source : K. A. Biakouye, travaux de terrain 2009- 2010

Cependant, il faut noter que l'utilisation de l'eau de puits est faite concomitamment avec celle des autres modes, surtout l'eau des forages privés dont le nombre ne cesse de croître.

Par contre, la proportion des enquêtés branchés au réseau d'eau potable de la TdE est assez faible soit 9,6%, et ces enquêtés se retrouvent généralement beaucoup plus dans les quartiers centraux et péri-centraux de Baguida et d'Agoènyivé mais également dans certains quartiers de la troisième couronne de leur extension. Cette faiblesse est liée d'abord à l'inexistence du réseau dans plusieurs quartiers des périphéries, et ensuite aux différents problèmes de son extension que nous avons évoqués plus haut.

Par ailleurs, le mode d'approvisionnement varie selon le type d'habitat comme l'illustrent les données du tableau 6. 5. Ces données non seulement confirment la fin du caractère collectif et gratuit du système de desserte de l'eau potable et son remplacement par l'individuel, mais révèle aussi l'aspect sélectif de ce système puis que désormais payant, les démunis en seront exclus.

Ainsi, si le puits est le mode d'approvisionnement le plus répandu, c'est dans les maisons de type ordinaire 32, 66 %, les villas 34,92% et celles de type semi moderne 31,90% qu'on le retrouve, alors qu'aucun habitant des maisons de type traditionnel n'en dispose.

De même, le branchement privé est majoritairement utilisé dans les maisons de type villa, soit 71,18 % contre 23,72 % dans les maisons ordinaires et 5,08 % dans les semi-modernes

(Tableau 6.5). Ce qui dénote ainsi de son caractère assez limitatif d'autant plus que ceux qui habitent ces types de maisons sont d'un niveau social relativement plus élevé, et ont donc un niveau de vie et un pouvoir d'achat conséquents.

Tableau 6.5: Répartition des enquêtés selon le type d'habitat et le mode d'accès à l'eau potable

Mode d'accès à l'eau Type d'habitat	Puits		Branchement Privé		Achat		Forage		Total
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	
Maison moderne ordinaire	130	32,66	14	23,72	58	82,85	13	14,92	215
Villa et maison à étage	139	34,92	42	71,18	07	10	74	85,05	262
Maison semi -moderne	127	31,90	03	5,08	03	4,28	00	00	133
Maison traditionnelle	02	0,50	00	00	02	2,85	00	00	04
Total	398	99,98	59	99,98	70	99,98	87	99,97	614

Source : Kodjo A. Biakouye, 2010

Certes, ce n'est pas parce qu'on n'a pas les moyens qu'on n'est pas branché au réseau officiel de distribution¹, cependant, même si occasionnellement des opérations de réduction des coûts de branchement sont faites par la société prestataire pour inciter la population à se brancher, il faut dire que ces coûts sont encore relativement hors de portée d'une bonne partie de la population. Ainsi, les coûts de branchement apparaissent alors comme un facteur limitant et sélectif dans les rares périphéries connectées au réseau et dans l'agglomération en général.

Dans tous les cas et avec les impacts de cette inégalité par rapport à la desserte des services de base ou essentiels, l'accès à l'eau potable à travers les modes et les stratégies développées, apparaît comme un facteur de différenciation sociale et même spatiale avec une relative variation de ces stratégies et modes en fonction des secteurs de l'agglomération comme l'ont déjà montré d'autres travaux à propos d'autres villes. Car on s'aperçoit finalement qu'une partie importante des populations des grandes villes particulièrement des capitales, en raison de l'absence et/ou de l'inefficacité des politiques mises en œuvre dans la gestion urbaine, en est exclue l'obligeant ainsi à développer des initiatives informelles (Songsore, 1993; Maria, 2004 ; Baron, op.cit).

Dès lors, pour la satisfaction des divers besoins qui s'accroissent et qui se diversifient, la revente et la vente de l'eau par des clients de la TdE, mais également par de petits entrepreneurs soit au niveau des anciennes bornes fontaines publiques ou au niveau des forages privés - qui peuvent être considérées comme d'autres aspects de la politique du « laisser-faire », une traduction de l'impuissance et de la carence de "l'Etat développeur" - ou même la vente à travers

¹ Selon une étude réalisée en 2007 auprès de 1 028 ménages dont 731 dans des parcelles non raccordées, 85 % d'entre eux affirment être en mesure de mobiliser les fonds nécessaires pour se raccorder quel qu'en soit le prix. (Merlin, TdE, op. cit.).

les camions citernes et les pousse-pousse, sont devenues le palliatif trouvé par les populations. C'est ainsi que des résultats de nos enquêtes (tableau 6.5), il ressort que l'achat, un phénomène aux facettes variées comme le montre les planches de photos ci-dessous (photos 6.12 a, b, c, d et 6.13 a, b, et c) est utilisé comme mode d'accès à l'eau par près de 83% des habitants des maisons ordinaires, 10% par ceux des villas et moins de 3% des habitants des maisons de type traditionnel. Aussi, pour avoir cette eau et la stoker, tous les moyens sont-ils bons mais aussi divers (photos des planches ci-dessous).

A chacun son mode et ses moyens pour s'approvisionner.....

Photo 6.12 a: Corvée d'eau



6.12 b: Pousse-pousse chargé de bidons d'eau ou "Kuffor galon"¹



Cliché © Biakouye, travaux de terrain, 2010

Photo 6.12 c : Approvisionnement en eau au "Bec de cygne" au niveau d'un forage privé



Photo 6. 12 d: Camion de vente d'eau potable



Cliché © Biakouye, 2010

¹ C'est le nom donné au Ghana au début des années 2000 à ces bidons d'huile de 25 litres vides et usagers de couleur jaune qui servent à transporter de l'eau, ceci pour blâmer le pouvoir alors en place et dirigé par John Kuffor, pour son incapacité à résoudre l'épineux et récurrent problème de pénurie d'eau à Accra la capitale du pays. Plusieurs années après et malgré le changement politique, le problème demeure.

Pratiquée au départ par certains abonnés au réseau de la TdE, et ensuite au niveau des bornes fontaines publiques privatisées, la revente et beaucoup plus aujourd'hui la vente d'eau, sont en passe de devenir le mode d'approvisionnement le plus répandu dans les périphéries de Lomé particulièrement dans la zone nord et nord-est, ainsi qu'à l'ouest.

Ce phénomène s'est particulièrement développé avec le foisonnement des forages privés dont la réalisation malgré le coût assez élevé -au moins un million de francs-, a pratiquement explosé ces dernières années si bien que la proportion des citoyens ayant recours à l'achat d'eau serait encore plus élevée si on y ajoutait celle de ceux qui utilisent à la fois l'eau des puits et celle du robinet à travers les différents canaux de vente et celle des forages. D'ailleurs, déjà au début des années 2000, une étude réalisée dans le cadre de la politique et stratégie nationale pour la Gestion Intégrée des Ressources en Eau (GIRE), dénombrait 200 forages privés au sein des concessions de l'agglomération. De même, les résultats de nos enquêtes de terrain révèlent que le forage est utilisé dans 85 % des maisons de type villa et près de 14% soit précisément 13,92 % dans les maisons de type ordinaire.

...et stocker l'eau potable dans les périphéries de Lomé

Photo 6.13 a: Maison juchées de réservoirs d'eau à usage privé



Cliché © Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

Photo 6.13 b : Jarre d'eau en ciment à un point de vente d'eau à Agoènyivé



Cliché © Biakouye, travaux de terrain, 2009-2010

Photo 6. 13 c : Mini-château d'eau et kiosque à eau



Cliché © Biakouye, 2010

Aussi, toujours juchés sur les toits des maisons, comme le montrent les photos de la planche précédente, les réservoirs d'eau de toutes sortes et les mini-châteaux d'eau comme celui de la photo 6.13c ci-dessus qui permettent d'ailleurs de repérer les forages privés dans le paysage, sont-ils devenus à la fois une composante de l'habitat, et un des éléments du décor urbain de Lomé comme on en voit aussi dans plusieurs localités et quartiers périphériques de la capitale ghanéenne tels que Kasoa, Madina, East Legon, Ashaman, Adenta, etc.

Au total, il est clairement apparu qu'en absence du réseau de distribution, le recours au forage, à la revente au détail de l'eau par les uns, notamment les plus nantis d'une part, et à l'achat d'eau potable par les autres c'est-à-dire les moins nantis d'autre part, sont autant de stratégies adoptées par les citadins des périphéries sinon la principale alternative qui s'offre à eux. Aussi, les fournisseurs de ce service et les petits opérateurs privés en général, participent-ils dans une certaine mesure à l'amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers non connectés et/ou défavorisés en même temps qu'ils se présentent comme un moyen alternatif de rendre l'eau plus accessible à une grande partie de la population. (Mc Granahan, Satterthwaite, 2006).

Toutefois, avec ce palliatif ou cette alternative, et compte tenu de la forte demande, la logique commerciale prend dans bien des cas, le dessus sur l'usage privé ou individuel et

familial. Elle s'amplifie même si bien que ces modes et stratégies sont en passe de devenir de véritables activités lucratives. En tout cas, ce sont des initiatives entrepreneuriales qui se généralisent dans l'ensemble des territoires extra-muros de Lomé; car, ce n'est plus seulement pour la consommation dans les ménages sous diverses formes (boisson, toilette, lessive, cuisine...), mais aussi pour la construction sur les chantiers dont le dynamisme sur les fronts d'urbanisation est réel, que l'eau s'achète. Mais devant cette situation il y a lieu de se poser des questions car en effet, ce qui devrait *a priori* être une situation transitoire et provisoire, ne risquerait-il pas de devenir la norme, donc de rester pérenne, ce qui consacrerait de ce fait, la dualisation définitive aussi bien du service que de l'espace. De toutes les façons dans ces périphéries, presque tout montre à suffisance que dans ce domaine aussi comme c'est le cas dans celui de l'habitat dit spontané (Coquery 1990), le provisoire semble finalement s'inscrire résolument dans la durée, une pérennisation qui, au demeurant, pourrait se révéler finalement être une certaine forme de régulation du mode d'accès à une ressource urbaine dans un territoire donné en occurrence, les périphéries des grandes agglomérations.

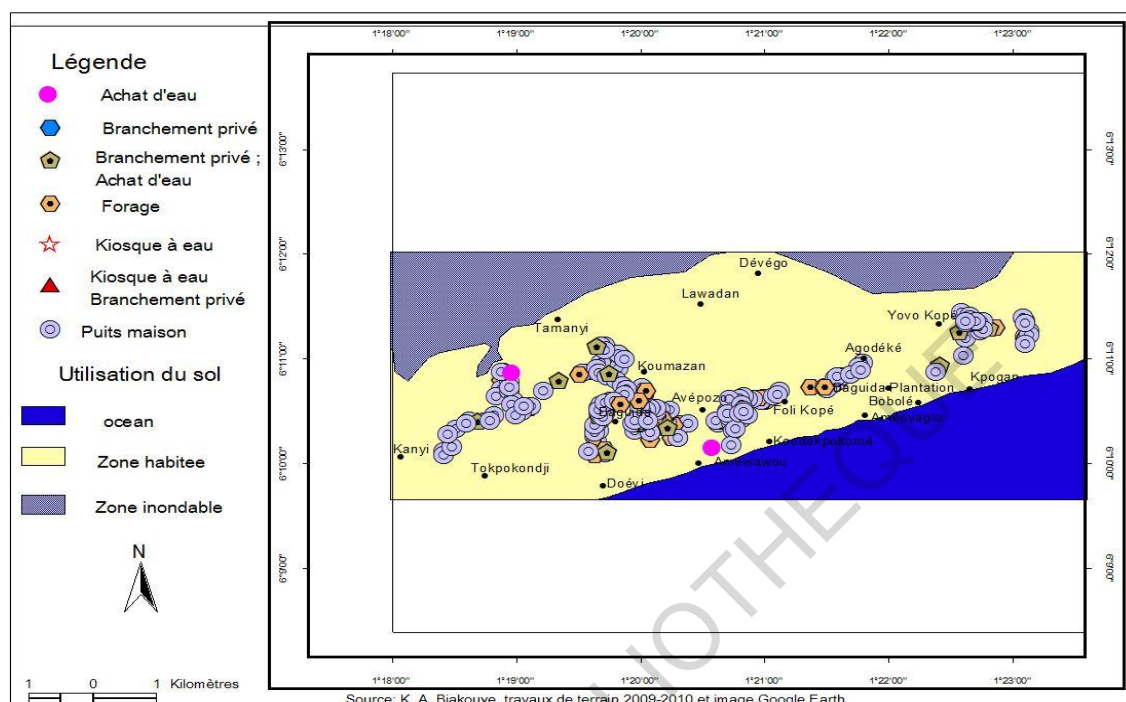
6.3.2.3- Pour quelles conséquences?

Il découle des modes et stratégies d'accès aux services essentiels dont l'eau développées dans les périphéries de Lomé par les populations, et dans l'agglomération dans son ensemble, une forme de structuration qui, en fin de compte, débouche sur une différenciation qui se traduit par une certaine dualisation spatiale: les zones à forte dépendance de la vente de l'eau des forages privés d'un côté, et les zones les moins dépendantes de l'autre.

Ainsi, comme le montre la figure 6.5 ci-dessous, à travers la répartition spatiale des différents modes d'accès à l'eau adoptés par nos enquêtés dans les nouveaux quartiers périphériques, on peut s'apercevoir que l'achat d'eau et le forage prédominent dans la périphérie nord alors que le recours au puits domine dans la quasi-totalité des maisons de la périphérie orientale. De même, le branchement privé est très peu représenté dans les quartiers orientaux de la ville. Cette différenciation spatiale est encore plus visible sur la figure 6.6 représentant une carte des types d'équipements en eau dans l'ensemble de l'agglomération sur laquelle on peut voir les zones couvertes par les différents types d'équipements qui ne sont en réalité qu'une certaine traduction spatiale des modalités de prise en charge de l'espace urbanisé par les différents acteurs. Aussi, la localisation des infrastructures d'une part, et l'identification des aires de desserte nées de ces modes d'accès d'autre part, témoignent-ils d'une relative structuration de

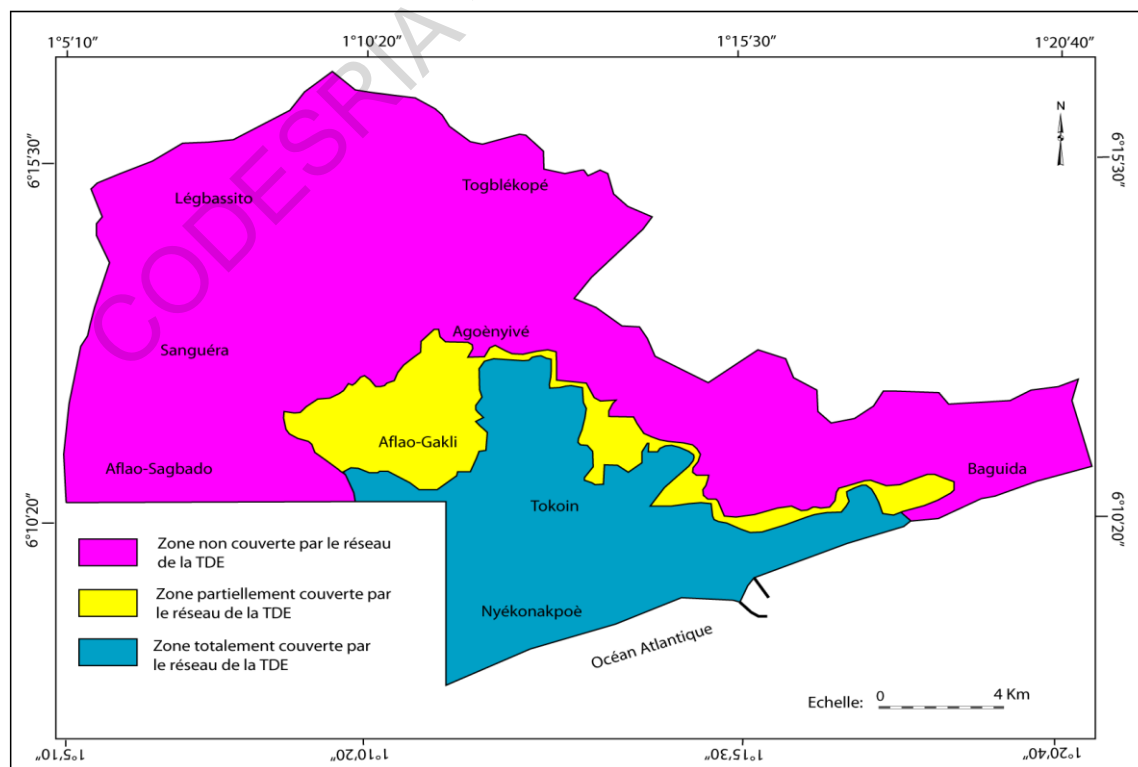
l'espace, qui constitue en fin de compte, une des conséquences de l'étalement, celui-ci l'ayant favorisée.

Figure 6. 5: Répartition spatiale des enquêtes selon le mode d'accès à l'eau potable à Baguida-Avépozo



Source: Travaux de terrain, 2009- 2010 Carte_ © Honoré K.A Biakouye

Figure 6. 6 : Aires de desserte des quartiers de Lomé en eau potable par la TdE



Source: Travaux de terrain, 2009- 2010 Carte_ © Honoré K.A Biakouye

Une autre conséquence est la variation des coûts selon le mode et la zone d'habitation. Ainsi, quand on sait que le prix de revient de ces services au final, est plus élevé dans les zones non desservies par le réseau officiel comme on l'a vu avec l'électricité, l'impact économique et financier de l'achat d'eau sur le revenu des ménages dans la première zone, ne peut être que néfaste. Car, même si l'eau des forages est relativement beaucoup moins chère que celle fournie par la TdE au niveau des bornes fontaines privatisées, les surcoûts la rendent assez chère au bout du compte surtout si on sollicite les services des pousse-pousse ou des femmes porteuses puisqu'il faut payer leur service aussi ; le coût est encore plus élevé si le consommateur fait recours aux camions de vente de l'eau potable.

En effet, le prix de vente de l'eau au niveau des forages privés varie d'une zone à une autre, mais d'une manière générale dans la plupart des périphéries, le sceau de 34 litres coûte 10 Frs CFA ou trois sceaux pour 25 Frs alors que la bassine d'environ 70 litres coûte 15 Frs ou deux bassines pour 25Frs sauf que dans ce dernier cas , il faut ajouter le coût de transport si on a recours au service des femmes porteuses qui perçoivent 35 à 40 Frs par bassine ou 3 bassines pour 100 Frs. De même, avec les pousse-pousse qui chargent 18 à 20 bidons de 25 litres, il faut déboursier 520 à 550 Frs par voyage, soit 270 à 300 Frs pour l'eau, et au minimum 250 Frs pour la traction dont le coût varie en fonction de la distance. Par contre, pour un camion de 12 m³ de capacité, il faut déboursier en fonction de la distance, 16 000 à 30 000frs. Apparemment, et comme le dit madame Kelleh, *« sans la corvée, je dirais que c'est plus avantageux de s'approvisionner en eau chez les propriétaires de forage car par exemple si je puise 16 bassines, nous les utilisons mon mari et moi pendant deux semaines ; mais s'il faut faire la lessive, il nous faut 20 à 25 bassines toutes les deux semaines, et c'est relativement moins cher que la TdE ! »*¹.

Cependant, en se basant sur une consommation journalière de 100 litres d'eau par habitant², soit 3 000 litres par mois, l'abonné de la TdE paierait 570 Frs à raison de 190 Frs le m³, (Tableau 6.6) alors que l'utilisateur des forages privés paierait 880 Frs ou dans le meilleur des cas, 735 Frs s'il s'astreint à la corvée d'eau.

¹ Avec une consommation moyenne de 20 bassines toutes les deux semaines donc 40 par mois, pour les 2800 litres, elle paierait dans le meilleur des cas, 500 Frs mensuellement.

² Norme de consommation d'eau définies par les services du Ministère de l'Economie et des Finances, notamment la Direction de l'Economie (SNL, 2007).

Tableau 6.6 : Tarifs actuels de vente d'eau en Fr CFA par la TdE

Tranches	Eau potable	
	Volume en m ³ par mois	Prix/m ³
Tranche sociale	0 à 10 m ³	190
2 ^{ème} tranche	11 à 30 m ³	380
3 ^{ème} tranche	31 à 50 m ³	400
4 ^{ème} tranche	51 à 100 m ³	425
5 ^{ème} tranche	> 100 m ³	500

Source : Facture TdE, SNL, 2007.

Somme toute dans le détail, tout montre que la situation des populations des périphéries est à la fois compliquée et paradoxale dans la mesure où elles sont d'un côté exclues du réseau officiel de distribution, mais de l'autre, elles doivent payer assez nettement plus chère l'eau, et pour Kjellen et Mc Granahan (2006), cela dénote d'une iniquité dans les villes à faibles revenus.

Par ailleurs l'amélioration des conditions de vie d'une population sur un territoire donné, est l'une des composantes de la définition de la notion de développement (Lévy, op.cit), et l'accès aux services urbains surtout à l'eau, à l'éducation, à la santé etc. contribue indubitablement à l'amélioration de la qualité de vie des individus. Ainsi, l'inégale desserte des différents territoires urbains et l'adoption de stratégies diverses pour y faire face qui, *a priori* est censé pallier les insuffisances, peuvent avoir à contrario des conséquences négatives particulièrement sur la qualité et le niveau de vie des populations des périphéries, si des précautions ne sont pas prises, et si tous les aspects ainsi que toutes les dimensions relatives à la qualité du produit et du service ne sont pas prises en compte. (Trémolet, Binder, 2010).

Ainsi, sur le plan sanitaire, les spécialistes notamment les nutritionnistes, les acteurs du développement et certaines institutions spécialisées émettent des doutes et expriment leurs inquiétudes à propos des sources d'eau consommée dans les zones rurales mais aussi dans les villes avec l'explosion urbaine (OMS /UNICEF, 2010). En effet, la demande globale des eaux souterraines (les nappes phréatiques) a considérablement accru ces dernières années voire décennies avec l'introduction de nouvelles technologies perfectionnées de forage et de pompage si bien que dans de nombreux milieux urbains en Afrique au sud du Sahara, l'eau des forages est

devenue la source d'approvisionnement la plus accessible et la plus utilisée en tout cas, un choix par défaut (Shah, Roy et al. 2003; Briscoe, 2005; Morris, Lawrence et al. 2003; Edmunds, 2008). Toutefois, dans ces milieux et particulièrement dans les zones d'urbanisation non planifiée, les bidonvilles et autres périphéries urbaines, il se pose des questions sur la qualité de la ressource compte tenu des conditions de réalisation de ces forages, le traitement de l'eau obtenue, les conditions de stockage et même de transport. Ceci est d'autant plus vrai que si on s'en tient aux critères d'une eau propre et saine tels que définis par l'OMS et l'UNICEF¹ (op.cit) et en fonction de ces facteurs précédemment énumérés, on peut affirmer sans trop se tromper, que la plus grande partie de l'eau consommée dans les périphéries des grandes villes du Sud et notamment de Lomé, est de qualité foncièrement douteuse puis que provenant des sources non améliorées (Grönwall, Mulenga, Mc Granahan, 2010). Ainsi, il n'est pas rare de voir dans les quartiers périphériques sur le toit des maisons au niveau des points de vente de l'eau des forages privés, des citernes – spécialement les premiers modèles de couleur blanche (photo 6.15 ci –dessous) - dont l'eau présente une couleur assez verdâtre ou des châteaux d'eau sommaires parfois lézardés et suintant. Dans d'autres cas, c'est plutôt la qualité de l'eau obtenue à l'issu du forage ou l'absence de traitement spécifique de cette eau qui est mise en cause ou encore, les conditions de son transport du point de vente au point de consommation qui posent problème. Car, même si plus de 80 % de ces citoyens mettent moins de 30 minutes pour atteindre un point d'approvisionnement en eau, (SNL, op.cit) et quand on sait que presque toute la totalité des rues et ruelles dans ces périphéries ne sont pas revêtues donc dégageant constamment de la poussière, le risque de contamination de cette eau lors du transport surtout pendant la saison sèche, est assez grand.

¹ D'après ces institutions, les eaux de surface, telle que celle des rivières, les retenues d'eau, les ruisseaux, les lacs, les étangs, bassins et mares, mais aussi l'eau transportée dans des tonneaux par des charrettes, les camions –citernes, sont des eaux dont les sources sont non améliorées et impropres tout autant que celle des puits non protégés.

Photo 6.15 Réservoir d'eau juché sur un toit dans une vieille maison semi-moderne à Wonyome



Cliché © Biakouye, 2010

Ce sont ces carences et surtout ces insuffisances liées au traitement de l'eau par les propriétaires de forages et vendeurs d'eau que tentent de corriger les autorités à travers le nouveau code de l'eau voté en juin 2010, notamment en ses articles 72, 77 et 82. Ainsi, il stipule par exemple que « *Quiconque exploite un système d'adduction, de distribution et de traitement des eaux, doit effectuer à ses frais et à intervalles réguliers fixés par le ministère chargé de l'eau, des prélèvements d'échantillon desdites eaux, pour en faire l'analyse par un laboratoire agréé et en transmettre les résultats aux ministères chargés de l'eau et la santé* » (art. 77). En tout cas, la promulgation de cette loi marque un début de réglementation mais surtout de régulation du secteur de l'eau car mieux que la réglementation, la régulation en dehors des règles à travers des dispositifs ou mécanismes édictés, peut ouvrir la voie vers une forme de gouvernance en raison des cadres et mécanismes de concertation qu'elle comporte le plus souvent (Trémolet, Halpern, 2006 ; Trémolet, Binder; op.cit.).

Mais pour l'instant et en absence d'une sensibilisation effective sur le contenu de ce code et de sa large diffusion, et surtout l'inexistence de structure de contrôle de son respect et de son application, les manquements notés risquent de perdurer et la vulnérabilité des populations des périphéries par rapport aux différentes maladies hydriques demeure assez grande. De toute façon pour les responsables du service de l'assainissement du centre médico-social d'Agoènyivé, ces maladies hydriques tels que le choléra, la diarrhée, la fièvre typhoïde et le paludisme sont les

principales causes des consultations médicales du centre; ce qui paraît juste puisqu'il est de plus en plus démontré aujourd'hui que la potabilité de l'eau et le choix des techniques d'assainissement ont une forte incidence sur la morbidité et l'espérance de vie (Amat-Roze, 2003; Ginisty, 2007) comme l'indique le tableau 6.7 suivant. En effet, la consommation d'eau non potable et l'absence de système d'assainissement représentent la troisième cause de morbidité dans bon nombre de pays africains.

Tableau 6.7: Les dix principaux facteurs de risque en fonction de leur part dans les causes de maladies.

Facteur de risque	%
Insuffisance pondérale	14,9
Pratiques sexuelle dangereuses	10,2
Eau non potable, défaut d'assainissement et d'hygiène	5,5
Fumée de combustibles solides à l'intérieur des habitations	3,7
Carence de zinc	3,2
Carence de fer	3,1
Carence de vitamine A	3
Hypertension artérielle	2,5
Tabagisme	2
Hypercholestéronie	1,9

Source : Amat-Roze, 2003

Ainsi, les conséquences sanitaires de certaines des stratégies et pratiques qui ne sont que des formes de réponses individuelles adoptées par les populations pour résoudre les problèmes de sous-équipement dans les périphéries, peuvent se révéler encore plus graves que le mal qu'on voudrait corriger.

Enfin, sur le plan environnemental, la principale préoccupation reste les effets néfastes de l'exploitation anarchique de la ressource et la pression qui est exercée sur les nappes phréatiques particulièrement leur surexploitation, le risque de leur contamination avec l'infiltration de corps chimiques nocifs etc., d'où le bien-fondé de l'article 74 du code de l'eau.

CONCLUSION

Il ressort de ces analyses et surtout au vu des modes et stratégies de prise en charge de ces quartiers périphériques par les sociétés de services ainsi que de la réaction des populations, qu'à la frontière administrative qui délimite les différents territoires de l'agglomération, s'est superposée une frontière gestionnaire d'où la constitution et/ou la confirmation de territoires urbains plus ou moins distincts. Aussi, les conditions de vie des populations surtout l'accès et la jouissance des services urbains de base dans ces différents territoires semblent-ils varier en conséquence. Ainsi, la périphérie nord principalement une partie du sud d'Agoènyivé et la bande littorale de la périphérie orientale à Baguida et à Avépozo sont relativement mieux équipés que les autres périphéries et donc, leurs populations relativement mieux loties que les autres.

De même, l'utilisation du «système d'araignée» comme stratégie d'accès à l'électricité et le recours presque généralisé à l'achat d'eau au niveau des bornes-fontaines privées grâce aux forages privés, sont devenus dans la majorité des territoires extra- murs, le palliatif, ou mieux le choix par défaut, voire l'inévitable panacée face à une situation d'impuissance des autorités et surtout des sociétés prestataires de service d'eau et d'électricité.

Ces stratégies palliatives en faisant naître et développer une activité de revente d'électricité ou de vente d'eau potable dans les périphéries de la ville, ont également par voie de conséquence, non seulement multiplié les acteurs de ces services urbains de base, mais les ont aussi, ce faisant et malgré tout, rendus plus chers aux populations concernées. Il en découle une inégalité et une injustice vis-à-vis de ces ressources telles que prônés par John Rawls (op.cit.).

Si le rythme d'évolution spatiale de la ville face à une possibilité limitée de desserte des périphéries peut être considérée comme l'une des principales causes des difficiles conditions de vie des populations de ces zones, ne peut-on pas dire que ces problèmes auxquels elles sont confrontées découlent en partie aussi des structures et mécanismes de leur prise en charge par les autorités compétentes. Ainsi, il serait alors intéressant d'analyser et de comprendre les modes de gestion de ces territoires en identifiant clairement les institutions ou structures administratives en charge, et d'en préciser leur rôle concret.

Chapitre 7:

Les périphéries de Lomé, des territoires urbains disputés?

INTRODUCTION	282
7.1- UNE AGGLOMERATION, DES TERRITOIRES URBAINS	283
7.1.1- Organisation et gestion administrative locale	283
7.1.2- Effets de la fragmentation territoriale	288
7.2. DE LA DOUBLE TUTELLE DE L'AGGLOMERATION A "L'ADMINISTRATION PARTAGEE" DES PERIPHERIES	292
7.2.1- De la difficile gestion des quartiers centraux et péri-centraux... ..	292
7.2.2.au "gouvernement partagé" et déficient des territoires extra-muros	299
7.2.2.1- Une relative diversité d'institutions et d'acteurs	299
7.2.2.1.1- Des chefs traditionnels sans réel pouvoir.....	300
7.2.2.1.2- Des associations et des ONG actifs mais aux moyens limités.....	301
7.2.2.1.3- L'indispensable rôle des acteurs institutionnels et de l'Etat.....	304
7.2.2.2- Une gestion des périphéries déficiente malgré des potentialités assez alléchantes	306
CONCLUSION.....	315

INTRODUCTION

Les changements sociaux et spatiaux que connaît Lomé suite à son étalement se traduisent entre autres, par des transformations dans les localités périphériques et même péri-urbaines suite à l'irruption de l'urbanité. Ces différentes mutations en cours dans ces localités et la continuité du bâti débouchant sur leur intégration physique -même difficile -de fait au tissu urbain, font d'elles *a priori*, des territoires à part entière de l'agglomération. Toutefois, malgré la réalisation de ce continuum urbain plus ou moins parfait, aussi bien les conditions de vie, les mécanismes et stratégies de gestion et de *fabrication* de la ville qui y sont mises en œuvre par les populations, que le statut juridique et institutionnel même de ces espaces urbanisés, introduiraient des différences, voire des spécificités relatives qui semblent en fin de compte, faire d'elles des territoires presque entièrement à part.

En effet, si l'étalement urbain à travers son mécanisme et les conditions de réalisation peut être source de fragmentation et d'inégalités spatiales (Ghorra-Gobin, op. cit.), la problématique du gouvernement et de la gestion du territoire métropolitain qui en découle, demeure dans bien des cas, toujours un défi de taille en raison non seulement de la multiplicité des fragments urbains, mais aussi de l'imbrication des diverses échelles, dont celle des compétences sur les territoires urbains.

Aussi, ce chapitre se propose-t-il d'analyser les mécanismes de prise en charge institutionnelle et gestionnaire de ces nouveaux territoires et d'en dégager les difficultés de gestion et de gouvernement territorial dans une grande agglomération. De façon plus spécifique, il s'agit d'étudier les conséquences de la fragmentation spatiale et donc de la non homogénéité du territoire métropolitain liée à l'étalement et dans un contexte où l'administration et la gestion restent presque totalement centralisées.

7.1- Une agglomération, des territoires urbains

Les difficultés de desserte de l'ensemble de l'agglomération de Lomé et principalement de ses périphéries en divers services publics de base nous le disions, ont pour conséquence, l'apparition d'inégalités spatiales de plus en plus croissantes. Les clivages et les contrastes spatiaux entre d'une part, les périphéries et la commune, et d'autre part entre les différents quartiers périphériques qui en ont résulté ont par ricochet, favorisé l'émergence et la constitution de territoires urbains. Toutes ces différenciations et recompositions spatiales dérivent en grande partie des mécanismes et des stratégies d'accès aux services et tout court, des différentes méthodes de desserte des quartiers. Toutefois, il faut rappeler que l'étalement de la ville reste aussi et avant tout, l'un des éléments sous-jacents sinon un des principaux facteurs aggravants, car ce phénomène est fondamentalement créateur de paysages hétéroclites surtout que l'extension se réalise sans planification et dans des conditions non optimales.

7.1.1- Organisation et gestion administrative locale

Le processus de croissance horizontale extrêmement rapide de la ville semble se dérouler en dehors et sans considération aucune de toute notion de limite spatiale. Il a par conséquent, des conséquences importantes dont certaines renvoient à des questions gestionnaires et politiques qui sont essentielles. Car autant cette dynamique est dévoreuse d'espace, autant elle participe à la recomposition de cet espace tant sur le plan social que fonctionnel, et soulève des problèmes d'ordre institutionnel et administratif.

S'agissant de ce dernier aspect, la structure urbaine d'ensemble est marquée d'abord par la juxtaposition de deux entités territoriales distinctes, et ensuite, par la structuration de chacune d'elles en unités ou échelons territoriaux inférieurs.

Avec la dynamique spatiale, l'agglomération de Lomé dont les limites correspondent aujourd'hui approximativement à celles de toute la préfecture du Golfe, s'étend alors à cheval sur ces deux entités administratives déterminant par conséquent, deux territoires urbains: celui de la commune et celui de la préfecture. Cette dernière comme l'illustrent le tableau 7.1 suivant et la figure 7.1 de la carte illustrative, est subdivisée en neuf cantons.

Tableau 7.1: Les cantons de la préfecture du Golfe

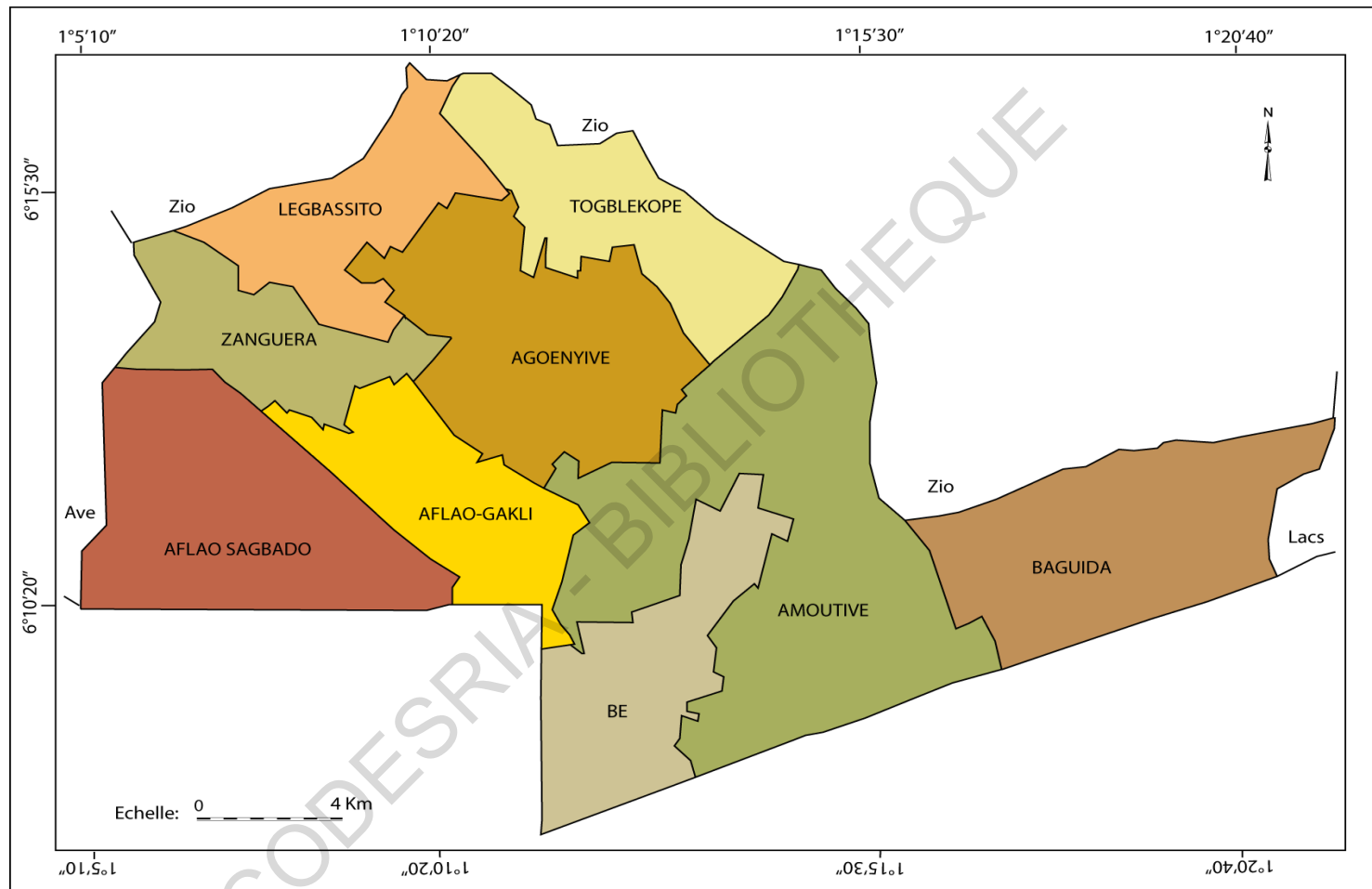
N°	Cantons	Superficie ¹		Population	
		ha	% dans la préfecture	Milliers d'hab.	% dans la préfecture
1	Aflao- Gakli	1 700	4,92	81 711	11,16
2	Aflao –Sagbado	3 200	9,27	108 857	14,87
3	Agoènyivé	5 100	14,78	258 389	35,30
4	Amoutivé	5 200	15,07	24 613	3,36
5	Baguida	3 700	10,72	117 350	16,03
6	Bè ²	4 200	12,17	-	-
7	Legbassito	3 000	8,69	29 348	4,00
8	Togblékopé	3 200	9,27	46 310	6,32
9	Zanguéra	3 100	8,98	38 349	5,23
TOTAL		34 500	99,95	731 942	100

Source : DGSCN, PNCD 2004; Recensement de la population, 2010

¹ Pour la superficie des cantons les données sont celles issues des monographies des cantons du Togo réalisées dans le cadre du Programme National Consolidation de la Décentralisation (PNCD) en 2004.

² Tous les quartiers de ce canton au départ des fermes et villages, sont intégrés dans le territoire communal

Figure 7.1 : Cantons et arrondissements de l'agglomération de Lomé

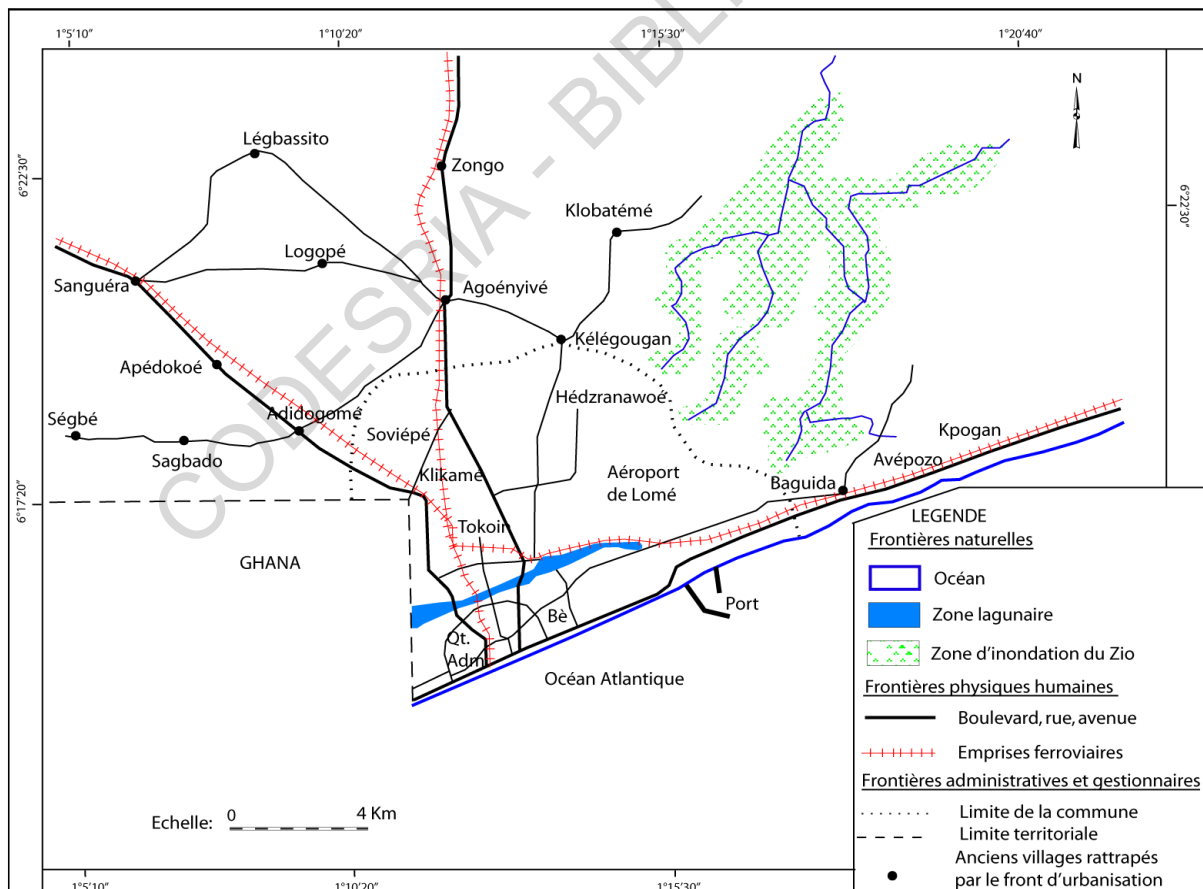


Source : Travaux de terrain, 2009-2010

Quant à la commune, c'est une entité administrative dont le périmètre territorial est formé au départ à partir du canton de Bè et d'une partie des cantons d'Amoutivé et d'Aflao Gakli presque entièrement engloutis aujourd'hui dans l'espace communal. Si la préfecture est divisée en cantons, le territoire communal quant à lui est divisé administrativement en cinq arrondissements. Selon la loi n° 2007-011 du 13 mars 2007, elle est gérée par deux organes: le conseil municipal et le bureau exécutif du conseil municipal composé du maire chef de l'exécutif, et des adjoints qui l'assistent.

La ville dans son extension intègre toujours et de plus en plus d'espaces relativement différents appartenant à différentes échelles; aussi, l'augmentation des subdivisions et donc des juridictions conduit-elle finalement à la naissance de plusieurs territoires urbains intra-métropolitains d'autant plus que les statuts et les niveaux de compétences de ces subdivisions varient et parfois s'entremêlent si elles ne se chevauchent pas (figure 7.2 de la carte des frontières suivante). Depuis les années 1990, le mouvement s'accélère et du coup, ses limites officielles ne correspondent plus à aucune réalité particulièrement sur le plan fonctionnel.

Figure 7.2: Frontières et territoires urbains dans l'agglomération de Lomé.



Source : K. A. Biakouye Travaux de terrain, 2009-2010

Certes, au même moment s'enclenchait ici aussi comme ailleurs dans bon nombre de pays de la sous-région, le processus de décentralisation avec comme élément central en principe, le transfert d'une partie importante des prérogatives et compétences du pouvoir central aux collectivités locales; mais les transformations institutionnelles et territoriales qui l'accompagnent et qui, *a priori* devraient éviter ou corriger le décalage et le déséquilibre, voire la déconnexion entre l'espace fonctionnel et l'espace institutionnel, sont loin de résoudre tous les problèmes liés à la gestion du territoire métropolitain surtout que les transferts plus théoriques que pratiques.

Ainsi, remontant à la période coloniale et réaffirmée par la Conférence Nationale Souveraine puis consacrée par la constitution de 1992, la politique de décentralisation à travers les différentes dispositions institutionnelles et juridiques crée des communes urbaines et des communes rurales, les premières étant les chefs-lieux de préfecture alors que les secondes, selon la loi de 1998¹, sont toutes les localités peuplées d'au moins 5 000 habitants.

Si la nouvelle loi sur la décentralisation votée en 2007 maintient le principe de la création des communes rurales, elle ne fait mention par contre, d'aucun seuil démographique. Toutefois l'article 33 précise que " *la commune rurale a pour assise territoriale le canton*" et que "*les communes rurales peuvent être érigées en communes urbaines en fonction de leur niveau de développement*"; aussi, appliquée, cette loi rendrait-elle effective l'existence dans l'agglomération à côté de la commune de Lomé, de plusieurs communes rurales et urbaines. C'est ce que Tidjani (2010) appelle la dimension territoriale de la décentralisation. Car en même temps qu'elle crée des institutions, définit des compétences et édicte des règles et normes de transfert et de fonctionnement du pouvoir au niveau local, la décentralisation produit également des territoires à travers la création des collectivités territoriales qui sont en réalité, les ressorts territoriaux de base et le champ d'application de toutes ces réformes juridiques et institutionnelles.

Seulement, comme le dit Derycke (1970), « des rattachements entre villes et communes voisines par périurbanisation progressive entraînent des complications », et pour Pumain (1996), « l'émiettement lié à l'étalement induit souvent de grandes inégalités entre communes d'une même agglomération » même si les tenants des théories du *public choice*, relèvent des bienfaits de la compétition entre municipalités autonomes (Kübler, Tomàs, 2010).

Dans tous les cas, et le moins qu'on puisse dire à la suite de Cynthia Ghorra –Gobin (op.cit.), c'est que finalement, le territoire de toute métropole se caractérise par une juxtaposition de

¹ Il s'agit de la loi n°98-006 du 11 février 1998 portant décentralisation au Togo.

municipalités, ce qui assurément n'est pas sans conséquence sur sa gestion et sur son gouvernement (Savitch et *al.*, 1997; Orfield, 1997) puisque des conflits peuvent naître entre elles (encadré 7.1 et 7.2).

7.1.2- Effets de la fragmentation territoriale

Pour l'instant, l'extension de la ville de Lomé doublée de la multiplication des découpages aux frontières souvent imprécises, peu connues, mal et / ou non maîtrisées par les populations et même par les administrations, entraîne en dehors des chevauchements, des antagonismes voire des rivalités et des conflits de compétence et d'intérêts entre les différents gouvernements locaux (Steck, 2007). Ces derniers sont d'ailleurs de nature différente: administration décentralisée *a priori* pour la commune, et administration déconcentrée pour la préfecture.

C'est dire que la relative hétérogénéité territoriale marquée par la multiplication des entités politico-administratives constitue un défi à la gestion de la ville. Car fusionner ou morceler tout territoire même urbain, implique une modification des délimitations d'où la nécessité dans bien de cas, de chercher tant soit peu, à coordonner et à mettre en commun les ressources et les moyens. C'est l'une des causes de l'avènement du nouveau paradigme qu'est l'intercommunalité, un modèle de coopération inter-communes qui a cours dans beaucoup de villes aussi bien du Nord que du Sud comme au Bénin par exemple avec Cotonou et ses communes voisines d'Abomey-Calavi à l'ouest, et de Sémé-Podji à l'est (Josse; Soglo et *al.*, 2007).

En tout cas, les nouvelles frontières amènent forcément à reconsidérer et à prendre en compte les différentes échelles dans la mesure où ces frontières, institution politique de base selon Malcolm Anderson (2001), imposent une réorganisation de la vie politico-administrative, et même socio-économique et culturelle.

De toute façon, en l'absence de cette entente et de cette concertation, des dysfonctionnements, voire des oppositions existent déjà et la plus importante est celle qui a souvent lieu entre la commune et la préfecture. Car parfois dans la gestion de certains problèmes dans certains secteurs de la ville, il arrive que les services ou des représentants de ces pouvoirs locaux se disputent les territoires de compétence et les prérogatives qui leur sont attachées, ainsi que les intérêts qui les accompagnent. Ceci est d'autant plus vrai que, comme la commune fait partie intégrante du territoire de la préfecture et que les frontières, même si elles existent, sont souvent avec le continuum urbain méconnues et peu maîtrisées, des rivalités naissent dans la pratique de la ville et dans l'accomplissement des charges par les différents acteurs.

Encadré 7.1: Conflit de frontières intra-urbaines à Lomé

L'extension de la ville aux périphéries proches et lointaines en dehors de l'allongement des distance qu'elle provoque, entraîne également des conflits entre les acteurs compte de tenu de l'imbrication des frontières.

C'est le cas par exemple de la crise entre certains conducteurs de taxi de la ville et les gendarmes de la brigade routière en 2011.

Les premiers accusent les seconds d'avoir installé sur la route de Kpalime notamment à Apedokoè Gbomame dans la périphérie nord-ouest, un point de contrôle à un endroit considéré à tort ou à raison comme partie intégrante de la ville, alors que pour les seconds, malgré l'extension de Lomé à ces zones, celles-ci sont de la rase campagne et font partie du territoire de la préfecture et non de la ville, donc de la commune.

K. A. Biakouye

Fait divers presque banal qui est passé inaperçu, cet exemple d'incident relaté dans l'encadré 7.1 ci-dessus, témoigne en réalité à la fois du flou autour des délimitations territoriales et des problèmes liés aux frontières intra-urbaines en l'occurrence les conflits de compétence territoriale comme c'est le cas également dans la capitale ghanéenne entre Accra Metropolitan Area (AMA) et les municipalités voisines dont celle de Tema à travers Tema Municipal Authority (TMA), et de Ga District Authority (GDA) qui se disputent des zones d'enchevêtrement des frontières et par voie de conséquence, les espaces de perception des taxes et impôts comme l'explique l'encadré 7.2 suivant.

Encadré 7. 2: Conflit de frontières intra-urbaines à Accra

La municipalité d'Accra et celle de Tema d'un côté et le conseil du Ga district de l'autre, se disputent des périphéries de la grande agglomération d'Accra. Ainsi, la capitale et la ville jumelle de Tema ont un point de conflit dans la localité d'Ayawaso où les autorités de Tema débordent la frontière pour percevoir des taxes et délivrer des permis de construire aux entrepreneurs immobiliers sur le territoire métropolitain d'Accra. Il en est de même à Kpeshie où elles ont implanté des panneaux et enseignes et perçoivent des taxes auprès des opérateurs économiques.

A Ablekuma, c'est plutôt le district de Ga et Accra Metropolitan assembly qui ont débordé chacun leurs frontières pour percevoir des taxes et impôts et accorder des autorisations et permis au-delà.

En 2013, le problème est apparu également dans d'autres collectivités après la création de nouvelles communes et districts comme l'illustrent les propos de Monsieur Sheriff Fatthah, président du conseil municipal de Ga Central qui accuse les conseils municipaux voisins de Ga West et de Ga South de déborder leurs frontières : « *Leurs agents collecteurs de taxes et impôts viennent souvent à Sowutuom notre chef-lieu pour collecter des taxes auprès des commerçants et autres opérateurs économiques* ».

AMA, 2006; ghanadistricts.gov.gh

Quoi qu'il en soit, à Lomé, les autorités municipales et les responsables de la préfecture, chacun de son côté dans l'exercice de ses tâches et dans la mobilisation des ressources ainsi que des populations, potentiels contribuables, ne manquent pas d'idées et d'action pour se faire connaître, même s'il faut d'une manière ou d'une autre procéder à la territorialisation systématique de ces actions. On n'hésite donc pas par exemple à mettre des panneaux pour formellement marquer son territoire et rappeler son autorité dans certains secteurs; en clair, il s'agit de réaffirmer et de prouver son existence et d'amener à la reconnaissance. Ainsi, au moment où la municipalité se lançait en 2009-2010 dans la campagne d'information sur le processus d'adressage des rues dans la commune en mettant en relief ses avantages, la préfecture quant à elle, toujours à travers des panneaux, invitait les populations de la périphérie plus précisément les commerçants à payer les taxes notamment dans les marchés tout en indiquant aux populations en général, et ceci à travers des

images, l'utilisation qui en est faite. Mais bien avant, on prit le soin de mettre d'autres panneaux qui rappellent les délimitations du périmètre de la préfecture illustré par la photo suivante.

En somme, toutes ces initiatives et surtout les panneaux non seulement précisent et mettent en exergue les frontières intra- urbaines pour leur en donner une certaine visibilité, mais confirment aussi clairement l'existence de ces territoires urbains.

Photo 7.1: Panneau en pleine ville de Lomé indiquant le début du territoire de la préfecture



Cliché© Biakouye, 2009-2010

Appropriation et marquage de l'espace et du territoire urbain par les différentes autorités de la ville. Au centre de la photo et en relief, la préfecture rappelle les frontières intra-urbaines indiquant ainsi le début de sa zone de compétence. Par contre à droite sur la photo, un autre panneau d'adressage de rues de la municipalité. Il indique ici, une des rues du territoire communal.

Les difficultés de maîtrise d'un espace urbanisé toujours croissant et en voie de densification, ont de toutes les manières favorisé des initiatives de déconcentration des services aboutissant à une forme de quadrillage de l'agglomération. Ceci semble annoncer un début de décentralisation et de mise en place de territoires de compétence et gestionnaire plus ou moins bien définis et sectoriels mais déjà opérationnels notamment dans certains domaines: enseignement avec la subdivision de la région pédagogique Golfe et Lomé commune en secteurs, les services d'eau et d'électricité avec la création de zones ou secteurs de la Togolaise des Eaux (TdE), la santé avec les districts de santé et surtout les services de sécurité avec la création et l'augmentation des arrondissements dotés de commissariats... Toutefois, la problématique d'une gestion harmonieuse du territoire métropolitain avec la plénitude et l'effectivité de toutes les prérogatives et compétences et toute l'autonomie requise reste posée. Aussi, un cadre juridique et institutionnel clair et opérationnel constitue-t-il la réponse ou la solution idéale. Mais comment sont concrètement gérés ces territoires et par quels acteurs?

7.2. De la double tutelle de l'agglomération à "l'administration partagée" des périphéries

7.2.1- De la difficile gestion des quartiers centraux et péri-centraux...

Le constat d'une relative hétérogénéité du territoire métropolitain de Lomé est établi; toutefois, il est tout de même apparu malgré cette hétérogénéité que le territoire communal et celui de la préfecture restent ses deux principales composantes sinon ses structures administratives de base.

Ainsi l'agglomération, compte tenu de sa structure, dépend à la fois de ces deux entités politico-administratives. Cette double dépendance ou tutelle a des impacts sur la gestion de l'ensemble de l'agglomération et même de chacun de ces fragments urbains. Mais qu'entend-on alors concrètement par gestion urbaine et quelles sont les institutions et les acteurs impliqués dans celle de Lomé?

Il faut en effet d'abord rappeler qu'apparue depuis la fin des années 1980, la gestion urbaine tout comme le concept de gouvernance¹, font partie des principaux concepts développés ces deux dernières décennies aussi bien par les économistes, les géographes, les sociologues, les gestionnaires, les spécialistes des questions de développement que par les politiques. Ils sont depuis

¹ Ce concept sera développé dans le chapitre suivant qui lui est en partie consacré.

lors au cœur des débats de politique de développement local et en général d'administration des territoires en Afrique occidentale (Nach Maback, 2001, Totté Dahou et Billaz, 2003; Tidjani, 2010) comme ailleurs au Sud.

Ensuite, le concept de gestion est d'une manière générale beaucoup plus associé au départ, aux activités économiques notamment les sociétés et les entreprises ; il est ainsi caractéristique du domaine économique où d'après le dictionnaire de la langue française cité par Meynet (2005), il est « *l'action d'administrer une entreprise, d'en assurer la rentabilité. La gestion a pour but de conduire une entreprise vers les objectifs qu'elle s'est fixés* ».

Mais avec l'accroissement des problèmes urbains et l'impérieuse nécessité de les régler à travers un nouveau mode de fonctionnement efficient, le concept de gestion urbaine est introduit en géographie urbaine et en administration des collectivités locales. Il est devenu un élément central et important de la question urbaine. Aussi, plusieurs définitions lui sont-elles données. Ainsi, pour la Banque Mondiale (1992), « *c'est l'art d'orchestrer l'ensemble des politiques, programmes et projets qui contribuent à la régulation de la demande urbaine globale en infrastructures, services, logements et emplois, avec l'objectif affiché d'améliorer la productivité urbaine* ». Pour Jaglin (1995) « *elle désigne le système d'encadrement volontariste et organisé des processus d'urbanisation des territoires (planification, affectation, équipement des sols) et d'intégration des populations (administration des dispositifs d'accès au logement, aux équipements, aux services) en conformité avec le projet social et politique étatique* », tandis Dubresson et al. (1994) considèrent la gestion urbaine comme « *l'ensemble des processus et pratiques qui concourent à l'accès au sol et au fonctionnement des services urbains* ».

Il ressort de ces définitions que la notion de gestion urbaine représente un vaste domaine qui comprend entre autres, la production, l'organisation, l'équipement de l'espace urbain ainsi que l'entretien des équipements et le fonctionnement des services, le contrôle des marchandises et leur circulation, les activités sportives et culturelles.... Ces domaines d'intervention correspondent bien aux domaines de compétence des collectivités décentralisées définies par la loi n°2007 – 011 du 13 mars 2007 relative à la Décentralisation et aux Libertés Locales au Togo. En effet, comme cela apparaît dans l'article 40 de cette loi et précisé par l'article 53, les domaines de compétence transférés par l'Etat aux collectivités locales sont nombreux et variés ; ils portent sur :

- *Le développement local et l'aménagement du territoire ;*
- *L'urbanisme et habitat;*
- *Les infrastructures, les équipements, les transports et les communications ;*
- *L'énergie et l'hydraulique;*
- *La gestion des ressources naturelles et la protection de l'environnement ;*
- *Le commerce et l'artisanat ;*
- *L'éducation et la formation professionnelle;*
- *La santé, la population, l'action sociale et la protection civile ;*
- *Les sports, les loisirs, le tourisme et l'action culturelle.*

Si le développement de tous ces domaines d'activités et services à l'endroit des citoyens dépend de plusieurs facteurs dont ceux liés aux finances, il faut dire qu'une bonne politique de gestion urbaine réellement mise en œuvre avec des institutions et structures parfaitement fonctionnelles reste avant tout l'élément fondamental, sinon le facteur le plus déterminant. Or dans le cas de Lomé, ces différentes conditions sont loin d'être réunies, d'où la difficile gestion de la ville caractérisée par un faible niveau d'équipement, une prise en charge inégale et différenciée de l'espace, un fonctionnement non efficient des services, sans oublier des ressources financières insuffisantes. Car non seulement ces domaines sont nombreux et variés, mais ils sont aussi vastes et portent presque tous sur des aspects vitaux de la vie des populations citadines, d'où des besoins importants de financements qu'ils nécessitent.

Ce dernier aspect est l'un des problèmes les plus cruciaux auxquels sont confrontées la plupart des communes togolaises et même d'Afrique sud-saharienne. En effet, déjà dans les années 1980 et 1990 au moment où s'amorçait dans bon nombre de pays de la sous-région une réelle politique de décentralisation qui devrait se concrétiser entre autres, par un transfert effectif des pouvoirs et compétences aux collectivités locales, la problématique du financement des communes qu'Alain Dubresson (1991) appelle « *l'épineuse question des ressources communales* » était sérieusement posée. Ceci est d'autant plus réel que cette période coïncide avec le début de la crise économique et financière d'alors qui entraîna le tarissement des ressources financières des Etats dans le cadre du PAS¹. Or le processus de décentralisation se traduisant par le désengagement de l'Etat de certaines compétences et obligations au profit des collectivités territoriales locales notamment les communes, celles-ci n'étant pas préparées et n'ayant pas les moyens, très vite, se

¹ Nous reviendrons sur cet impact du Programme d'Ajustement Structurel (PAS) sur la crise urbaine dans le chapitre suivant.

sont retrouvées dans une précarité financière. Cette situation se traduit par des budgets municipaux très insignifiants par rapport aux besoins et à la masse de tâches à accomplir aussi bien pour les petites communes que pour les plus grandes comme les capitales. C'est ainsi qu'à la fin des années 1980, « avec trois fois plus d'habitants que Washington, Dakar dispose d'un budget 78 fois moins élevé » (Gery, 1990). De même, Lomé au début des années 1990 avait un budget municipal de 1,6 milliard de Francs CFA pour une population estimée alors à 800 000 habitants soit un ratio d'à peine 2 000 F CFA par habitant, ce qui malgré tout, était le plus élevé du pays (Marguerat, 1988; Nyassogbo, 1997). Mais depuis lors ce ratio a sensiblement évolué si on s'en tient aux données du tableau suivant puisque les calculs donnent un ratio supérieur à 3100 et 3 400 F CFA de 2000 à 2008; il a même atteint 3 597 F CFA en 2001.

Tableau 7. 2 : Evolution du budget et du ratio population / budget de la commune de Lomé 2001 à 2008

Année	Population	Prévision budgétaire	Budget d'investissement	Ratio
2001	762 000	2 741 000 000	351 707 892	461,5
2002	800 000	2 741 000 000	28 296 701	35 ,37
2003	839 000	2 741 000 000	85 887 133	102,36
2004	880 000	2 741 000 000	85 946 995	97,66
2005	921 000	3 061 035 000	104 156 573	113,09
2006	963 000	3 061 035 000	155 049 006	161
2008	1 157 100	4 745 579 232	419 104 548	362,20

Source: Commune de Lomé, Direction des Affaires Financières.

Toutefois si on se base sur le budget d'investissement, ce ratio tombe en dessous de 500 frs par habitant et par an et il est descendu à moins de 100 F CFA par habitant en 2002 et 2004.

En huit ans c'est-à-dire de 1992 à 2000, le budget est passé de 1,6 milliard à 3,3 milliards soit une croissance annuelle de 6,6 % pour atteindre 4,1 milliards en 2009. Malgré cette croissance, ce budget comparé à ceux de certaines villes-capitales de la sous- région, est toujours faible. Ainsi, en 2003 alors qu'il s'élevait à 2, 7 milliards de F CFA, à Ouagadougou par contre il était de 6,6 milliards contre 7,8 milliards à Cotonou, soit près de trois fois le budget de Lomé. L'écart entre Lomé d'une part, et les deux autres capitales d'autre part, s'est beaucoup creusé à la fin des années

2000 début 2010 car en 2009, Cotonou et Ouagadougou¹ avaient des budgets qui s'élevaient respectivement à 11, 5 milliards et 16, 2 milliards contre 4,1milliards à Lomé (Commune de Ouagadougou, 2010).

Tableau 7. 3 : Evolution du budget de la commune de Lomé 2000 à 2009

Année	Prévision budgétaire	Recouvrement	Dépenses	
			Fonctionnement	Investissement
2000	3 331 917 476	3 501 027 573	3 746 438 205	459 898 823
2001	2 741 000 000	3 959 311 532	2 780 694 222	351 707 892
2002	2 741 000 000	2 194 069 092	1 659 898 187	28 296 701
2003	2 741 000 000	2 242 775 369	245 345 105	85 887 133
2004	2 741 000 000	2 224 388 483	2 149 196 725	85 946 995
2005	3 061 035 000	2 439 524 431	2 532 409 701	104 156 573
2006	3 061 035 000	2 998 236 976	2 162 965 783	155 049 006
2007	3 293 500 000	2 950 116 240	2 708 091 213	2 708 091 213
2008	4 745 579 232	3 931 092 284	3 984 435 294	419 104 548
2009	4 199 872 000	3 979 153 390	3 210 523 434	428 764 321

Source: Commune de Lomé, Direction des Affaires Financières.

L'analyse de la structure de ce budget et de son évolution de 2000 à 2009 (tableau 7.3) montre que pratiquement à tous les ans, plus de la moitié du budget est consacrée aux dépenses de fonctionnement aux dépens de celles d'investissements. Le cas le plus frappant est celui de l'année 2002 où seulement 28,2 millions de francs, soit à peine 1 % du budget, étaient consacrés aux investissements alors que les dépenses de fonctionnement s'élevaient à plus de 1,5 milliard, c'est-à-dire l'ensemble du budget de 1992.

Cette analyse permet également de dire qu'avec une prédominance des dépenses de fonctionnement, il est difficile à la commune de réaliser de grands projets de développement urbain sur fonds propre et la faiblesse du budget d'investissement en est une illustration. Cette faible capacité d'investissement illustrée par le tableau 7.2, limite subséquemment les marges de manœuvre des autorités municipales face aux problèmes. En fin de compte, elle expose la ville à

¹ Il a même atteint 25 579 007 494 FCFA si on ajoutait les subventions.

l'endettement si elle veut réellement satisfaire aux besoins de la population. La faible capacité de financement explique donc en partie le faible niveau d'équipement de la ville ainsi que les nombreux et divers problèmes décrits plus haut dans les chapitres précédents et auxquels sont confrontées les populations de l'agglomération Lomé, même celles de la commune. Ceci est d'autant plus sérieux que les subventions de l'Etat, quoique relativement substantielles, tendent à baisser considérablement. Ainsi, en 2009 elles ne représentaient que 2 % des recettes totales contre 9,5 % en 2000 (Commune de Lomé, Direction des Affaires Financières).

En plus de ces problèmes d'ordre financier, plusieurs autres entravent la bonne gestion de la ville comme ceux liés à l'insuffisance et à la vétusté du matériel technique mais aussi à l'insuffisance du personnel surtout qualifié et compétent (Nyassogbo, op.cit.) ; car selon des données de la direction des ressources humaines de la mairie, le personnel est majoritairement composé d'agents permanents soit environ 74, 89 % contre 25,10 % de cadres dont 3,6 % de cadres supérieurs c'est-à-dire les "agents de conception" et des "agents d'exécution". Non seulement le personnel est insuffisant avec un effectif réduit de cadres, mais il tend aussi à baisser comme le montrent les données du tableau suivant.

Tableau 7.4: Evolution du personnel de la commune de Lomé de 1999 à 2009

Année	Effectif
1999	880
2000	841
2001	802
2002	770
2003	705
2004	657
2005	620
2006	580
2007	547
2008	520
2009	494

Source: Mairie de Lomé, Direction des Ressources Humaines, 2009

Outre ces différents problèmes, un autre tout aussi sérieux mais apparemment assez insidieux et pourtant réel et qui rend également la gestion de la ville difficile, est l'influence quasi puissante et permanente des pouvoirs publics sur la ville.

En effet, Lomé semble être victime de son statut de principale ville et capitale du pays où sont concentrés tous les pouvoirs surtout dans un contexte de centralisme solidement enraciné et duquel les autorités ont du mal à sortir malgré les bonnes intentions plus ou moins affichées, les discours et même les réformes.

Cette influence ou mieux, cette domination de la ville par le pouvoir central s'est traduite par exemple en 2001 par la dissolution de l'ensemble des conseils municipaux du pays y compris celui de Lomé et la nomination par décret présidentiel des délégations spéciales à la place des maires pourtant élus mais dont les mandats ont avaiant pris fin sans que de nouvelles élections ne soient organisées (Philifert, op.cit). Par cet acte les autorités ont confirmé et officialisé depuis lors, la mise sous tutelle des organes de gouvernement local, réduisant ainsi leur pouvoir. Il s'agit depuis lors d'un recul fâcheux d'apprentissage démocratique et de toute évidence, d'un retour sans détour à l'ancien système, c'est-à-dire cette forme d'administration qui exclut les autres acteurs de la ville. Ceci traduit une reprise en main des collectivités locales et leur gestion directe par l'Etat, un mode contraire à la gouvernance, modèle de gestion pourtant en vogue et qu'on peut considérer comme une des pièces maîtresses du fonctionnement de la décentralisation.

L'effet est assez prégnant à Lomé dans la mesure où le champ d'action du gouvernement local est particulièrement limité et même sérieusement concurrencé par celui des autorités centrales à travers les initiatives et actions des responsables administratifs et politiques. Ainsi il arrive souvent que d'importantes décisions d'aménagement urbain soient prises à un niveau ministériel sans que les responsables locaux de la ville ne soient informés d'avance ou consultés, ou encore moins, que les populations ne soient associées. C'est le cas des mesures de déguerpissement de l'espace public le long de quelques principales voies urbaines ou de l'interdiction par le ministre de l'urbanisme et de l'habitat, des lotissements de terrain dans l'agglomération de Lomé en 2011 ou encore le déplacement du cimetière d'Agoènyivé. Aussi, le gouvernement local est-il obligé de composer bon gré mal gré dans bien des domaines avec ces autorités centrales dont l'emprise est encore réelle. Ceci démontre comme le dit Quenot (2007), que « le gouvernement central qui y siège et y réside à travers ses responsables et actions tend d'une manière ou d'une autre à conserver des prérogatives sur la ville ». Cette tendance à toujours garder et exercer des prérogatives dans les villes malgré un contexte de décentralisation pose la problématique non seulement de la légitimité politique pour le pouvoir local d'une capitale, mais aussi de l'autonomie et de la liberté des acteurs spécialement dans ces villes-capitales qui du reste, « sont éminemment symboliques ».

De plus, ce statut de ville-capitale fait d'elle une ville qui incarne des enjeux à la fois locaux c'est-à-dire à l'échelle communale, mais également à l'échelle supra-communale c'est-à-dire dans l'ensemble de l'aire métropolitaine dans la mesure où ses autorités sont sollicitées par les populations des divers territoires qui la composent, et même un enjeu à l'échelle nationale d'autant plus qu'il est difficile de dissocier la problématique de l'administration et de la gestion de la capitale de celle du pays tout entier. Les autorités municipales avec ces diverses sollicitations justifiées ou non, se retrouvent très souvent dans une situation assez délicate où elles semblent,

grâce au jeu d'échelle, tiraillées de tous côtés. Il en découle alors une dispersion des actions face à des moyens limités car l'extension de la ville au-delà de son périmètre entraîne corrélativement et souvent sous la pression des milieux politiques, l'extension de fait de ses actions et subséquemment de ses compétences aux nouvelles zones urbanisées; d'où la mobilisation de ses maigres ressources au profit de l'ensemble de l'agglomération alors que la rente fiscale ne suit guère l'évolution spatiale de la ville.

Au total, si l'insuffisance chronique des moyens techniques et surtout financiers constitue un handicap de taille dans la gestion de la ville de Lomé, l'influence de l'autorité centrale et en conséquence le poids de la dépendance vis-à-vis des pouvoirs publics et politiques se révèle aussi comme une entrave majeure, d'autant plus que ce phénomène limite considérablement la liberté d'action et d'initiative des autorités locales, autant que la participation des citoyens à l'action de développement local puis que c'est l'administration directe qui est perpétuée.

De tout ce qui précède, il est évident que la question de la réalité des pouvoirs locaux et par delà, celle du développement local se pose avec acuité, autant que la problématique de l'identification concrète des territoires urbains et de leur prise en charge institutionnelle plus précisément ceux situés hors de la commune.

7.2.2.au "gouvernement partagé"¹ et déficient des territoires extra-muros

7.2.2.1- Une relative diversité d'institutions et d'acteurs

L'agglomération de Lomé se caractérise en rappel, par la relative diversité des territoires qui la composent. Les modes et mécanismes de prise en charge des différents fragments de l'agglomération varient sensiblement en raison de la différence de leur statut et par voie de conséquence, des institutions et organes qui y sont impliqués. Ainsi, si la gestion de la commune est basée sur un système a priori décentralisé, celle des territoires au-delà est plutôt axée sur un système centralisé. Par conséquent, ces territoires extra-muros dans leur ensemble sont beaucoup plus administrés ou plus gouvernés que gérés si on s'en tient dans un contexte de direction d'un territoire délimité, au sens de gouverner qui est diriger, régir, dominer, [...] (Dictionnaire de la langue française, Hachette, 1989), ou au sens que lui donne le dictionnaire Le Robert (1995), à savoir exercer le pouvoir politique sur (Meynet, op.cit.). De toute façon, pour Lamiaâ, « découlant des réflexions de Machiavel sur l'État et de Jean Bodin sur la souveraineté absolue, la notion de gouvernement s'associe à l'idée du pouvoir centré et hiérarchisé, et s'apparente aux "réflexions sur l'autorité de l'État comme "totalité" ».

¹ Expression forgée sur le modèle de "gestion partagée" qui vient de E. Le Roy (1986) et cité par S. Jaglin (1995). Mais ici, il ne s'agit pas en réalité d'une gestion et encore moins d'un partage puisqu'il y a pas d'accord ou de mécanisme consensuel et d'entente préalable, mais plutôt d'une prise en charge politico-administrative de ces territoires urbains par plusieurs institutions et l'intervention d'autres acteurs. Ce "partage" est beaucoup plus une forme de fragmentation de l'intervention des institutions et acteurs urbains sur un territoire donné, qui finalement, est en passe d'être plutôt "disputé" par les principaux acteurs.

Le terme renfermant donc une notion de pouvoir, dans le contexte togolais caractérisé par un système d'administration assez fortement centralisé, il a dans ce cas précis ici, tout son sens.

De toute manière, ces territoires étant sous la tutelle d'une autorité déconcentrée, leur gestion incombe donc en premier lieu à l'autorité centrale. Mais dans les faits, tout montre qu'ils sont pratiquement sous une dépendance multiforme plus précisément une triple dépendance: les autorités coutumières, le gouvernement local et l'autorité centrale qui intervient aussi d'une manière ou d'une autre.

7.2.2.1.1- Des chefs traditionnels sans réel pouvoir

Mais au-delà de cette diversité, c'est d'abord et encore l'épineuse problématique de cohabitation de deux types de système: moderne et traditionnel ou coutumier mais aussi d'intervention de plusieurs acteurs qui reste posée, obérant ainsi un bon fonctionnement des institutions et partant, une bonne et harmonieuse gestion des périphéries.

En effet, la non effectivité de la décentralisation et donc de l'application de ses principes fut identifiée comme l'une des principales causes de la difficile gestion de la commune. Dans les périphéries ces difficultés sont encore plus graves car les territoires au-delà de la commune de Lomé constitués de cantons, sont d'abord sous la domination des autorités coutumières notamment les chefs traditionnels. Ceci est particulièrement caractéristique de ces périphériques de Lomé qu'elles se distinguent avant l'irruption de l'urbanité et l'invasion des allochtones, par une identité sociale, culturelle et linguistique qui a été l'une des bases de la délimitation territoriale de ces cantons. Certes le laminage démographique progressif des populations des cantons d'Aflao, d'Agoènyivé ou de Baguida est assez patent, en même temps que l'identité est sérieusement érodée. Cependant, même submergés par la croissance de la ville et malgré un degré d'urbanité croissant, ces territoires en cours de transformation profonde ont encore des formes d'organisation et de gestion basées en grande partie sur la chefferie traditionnelle. Aussi, même si les chefs traditionnels d'une façon générale à l'échelle du pays n'ont plus la notoriété et le prestige d'antan¹, ici dans les sous-quartiers et quartiers ces premiers responsables coutumiers et surtout les chefs de canton jouent- ils toujours un rôle non négligeable et ont encore une certaine influence sur la population

¹ Dans bien de milieux à travers le pays, nombreux sont les chefs traditionnels qui ont des problèmes avec leurs sujets car accusés de corruption et de collusion avec le pouvoir politique et le régime en place dont ils sont devenus des alliés. Certains sont même imposés par le pouvoir contre la volonté des populations et en violation des règles et modes de désignation des chefs coutumiers. Il en découle des conflits de chefferies dans plusieurs localités. C'est le cas à Kpadapé dans la préfecture de Kloto, à Aného, mais également dans la préfecture du Kpendjal au nord du pays pour ne citer que ceux-là.

surtout autochtone. Ils continuent ainsi par régler à différents niveaux dans leurs communautés et sur les territoires de leur ressort, les litiges de tous genres: des problèmes fonciers aux conflits conjugaux, en passant par les petits vols, les conflits de relation et de voisinage etc. Par contre, les grands délits comme les vols qualifiés, les crimes de sang, sont pris en charge par la gendarmerie et la police (Goeh-Akué, 2006).

Mais mis à part le règlement de ces différents conflits de société et des litiges fonciers, leurs actions de promotion du bien-être de leurs populations et de l'amélioration de leur cadre de vie bref, de développement urbain sont trop limitées. Néanmoins toute action ou activité de quelque nature ou intervention dans leur juridiction nécessite tout au moins leur accord. De plus, ils constituent un maillon essentiel dans la mobilisation et l'organisation des communautés de base avec les Comité de Développement de Quartier (CDQ) et les Comités Villageois de Développement (CVD), structures qui sont impliquées dans le développement communautaire et local. Ainsi donc, les chefs traditionnels en dehors de ce rôle et de l'autorité morale ainsi que de l'influence politico-culturelle, n'ont ni les ressources nécessaires ni les moyens requis et encore moins tout le dispositif et le cadre juridico-institutionnel indispensables pour faire face aux problèmes auxquels sont confrontés ces territoires. La vraie réalité du pouvoir décisionnel et financier pour des initiatives de développement socio-économique local leur échappe totalement. C'est aussi vrai qu'ils sont reconnus pour être des acteurs clefs des transactions foncières dans les périphéries et perçoivent de ce fait, des redevances au terme de toute signature de contrat de vente de parcelle de terrain entre le propriétaire et l'acquéreur. Mais la déclaration et la gestion de ces fonds restent encore non réglementées et de toute façon c'est un domaine très réservé et presque un tabou. Le sous-équipement et la sous-intégration de ces territoires urbains ne sont que la conséquence et l'illustration de cette insuffisance avérée de la capacité de prise en charge au niveau local des quartiers extra-muros.

7.2.2.1.2- Des associations et des ONG actifs mais aux moyens limités

Ainsi, avec l'accroissement de la population et des besoins dans divers services urbains de base d'une part, et l'irréversible mutation socio-spatiale doublée d'une amplification de l'urbanité d'autre part, l'ensemble des périphéries avec les conditions et le cadre institutionnel actuels, sont hors de portée des capacités de gestion du premier échelon du gouvernement local. Aussi, pour parer au plus pressé, de nombreuses associations et ONG tentent-elles tant bien que mal d'aider les populations et même les municipalités, à résoudre certains des problèmes auxquels elles font face dans leurs quartiers.

En effet, l'intervention des mouvements associatifs dans la résolution de la crise urbaine dans les pays d'Afrique a commencé à partir des années 1980 suite au désengagement des Etats sous l'impulsion des bailleurs de fonds. Depuis la fin des années 1990 et le début des 2000 elles ont pratiquement investi le secteur urbain (Le Bris, 1998) et leurs actions semblent déterminantes dans le maintien de la propreté dans la plupart des villes du continent (Jaglin, 1995, op.cit.; Dorier-Apprill, Meynet, 2005).

Comme dans les autres villes, à Lomé elles interviennent dans les prestations de proximité comme l'entretien des rues mais surtout dans le ramassage des ordures ménagères et des déchets solides. Depuis la rupture du contrat de ramassage des ordures ménagères et l'entretien des quartiers et rues de Lomé entre la municipalité et la Société Togolaise d'Enlèvement des ordures Ménagères et Assainissement, (SOTOEMA) le champ est laissé libre à d'autres acteurs dont les ONG et les associations.

Ainsi, même s'il est difficile d'avoir une idée précise sur le nombre exact de ces ONG, depuis 2011 la réorganisation de leurs activités principalement dans la commune, a permis de confier la pré-collecte de porte à porte des ordures ménagères à une trentaine de structures dont plusieurs ONG, à travers un contrat de trois ans.

Par contre dans les périphéries il n'existe pas de système formel et institutionnalisé de ramassage et de gestion des ordures; néanmoins on y trouve de nombreuses associations de jeunes et des ONG qui, à l'instar de celles de la commune proposent leurs services aux populations. Non encadrées et disposant de peu de moyens, elles se caractérisent par l'utilisation de matériel peu adapté et presque rudimentaire comme le montrent les photos 7.2 et 7.3 suivantes. Il en découle une prestation de piètre qualité.

Photo 7.2 : Ramassage des déchets urbains par traction animale



Cliché© Biakouye, 2010

Ci-dessus, une charrette tirée par un âne dans la pré-collecte porte-à-porte des ordures ménagères et des déchets solides à Téléssou dans la périphérie nord de Lomé. Le recours à la traction asinienne traduit les conditions matérielles et techniques difficiles dans lesquelles ces ONG et associations travaillent dans les périphéries. Mais depuis la fin de 2012 et début 2013, on assiste à l'introduction de moto tricycle dans le ramassage des ordures.

Photo 7.3 : Charrette d'ordures ménagères



Cliché© Biakouye, 2010

Charrette de fortune pleine d'ordures ménagères abandonnée au milieu d'une rue suite à une panne dans le quartier Wonyome .dans la périphérie nord –ouest de Lomé.

D'une manière générale, la prééminence de ces associations et ONG dans le domaine de l'assainissement notamment dans la pré-collecte et la collecte des ordures aussi bien dans la commune que dans les périphéries confirme l'idée selon laquelle la gestion des déchets dans les villes par ces ONG est devenue un modèle de l'Afrique (Dorier-Apprill, Meynet, op.cit).

En dehors de ces ONG, il y a les Comités Villageois de Développement (CVD), les Comités Développement de Quartier (CDQ), le Comité de Développement de Bè (CDB)¹, le Comité de Développement d'Agoènyivé (CDA) et même des contractuels qui gèrent les kiosques à eau et les toilettes publiques et qui constituent aussi d'autres acteurs de la gestion des périphéries.

Malgré l'apport de ces associations et de ces ONG, la prise en charge efficiente et le sous-équipement des quartiers périphériques demeurent un problème préoccupant nécessitant une approche plus globale, plus coordonnée et surtout l'implication effective des acteurs institutionnels.

7.2.2.1.3- L'indispensable rôle des acteurs institutionnels et de l'Etat

Finalement, malgré l'intervention de certains acteurs locaux dont les ONG dans la résolution de certains problèmes urbains, il est apparu que moins qu'aux chefs de cantons et aux chefs traditionnels en général, la gestion de ces territoires à l'état actuel des choses, serait plutôt et de toute évidence, plus du ressort d'autres institutions et acteurs d'échelon supérieur plus compétents et a priori mieux dotés, tels que la préfecture ou les autres services déconcentrés de l'Etat.

En effet, la constitution de la IV^e république de 1992 en son article 142 déclarant que « *les collectivités territoriales s'administrent librement par des conseils élus au suffrage universel* », et dans le cadre de la décentralisation tel que l'énonce la loi n°2007 – 011 du 13 mars 2007, mais aussi conformément à l'organisation des collectivités territoriales, la gestion de ces territoires extra-muros incombe aux organes de la préfecture en l'occurrence le conseil de préfecture et son bureau exécutif puisqu'ils ont pour mission, l'exécution des actions de développement d'intérêt local dans les domaines économique, social et culturel (Article 8). Mais l'assurent-ils réellement et comment assument-ils cette responsabilité? Étant entendu que l'article 7 affirme que « *ces collectivités disposent de ressources propres* ».

De toute façon, la faiblesse chronique du taux de desserte et du niveau d'équipement dans ces territoires extra-muros et les stratégies et mécanismes d'accès aux services urbains essentiels qui s'y déroulent prouvent le contraire. Or la promulgation de la loi n°2007 – 011 du 13 mars 2007

¹ Au départ le CDB est le comité de développement du quartier de Bè, vieux quartier populaire de Lomé dont les activités sont plus tard étendues aux quartiers de Baguida à l'est mais aussi de Klikame qui abritent des populations Bè. Aujourd'hui, il est question de rassembler toutes ces populations autochtones du Grand Lomé dans une seule association pour créer une synergie des mouvements et associations œuvrant pour la promotion du cadre et des conditions de vie de ces populations autochtones.

relative à la Décentralisation et aux Libertés Locales marque et consacre a priori le désengagement de l'Etat du financement des infrastructures urbaines. Ce qui implique que l'ensemble des services urbains et le développement local en général sont à la charge des autorités locales. Cependant dans le contexte actuel marqué d'une part, par le déséquilibre entre la poursuite de l'extension spatiale et le sous-équipement entraînant la dégradation du cadre de vie dans ces territoires extra-muros, et d'autre part par la faiblesse et l'impuissance des collectivités locales, l'intervention de l'Etat dans la réalisation des projets de développement et d'aménagement urbain est plus que indispensable et même inévitable. Il reste encore l'acteur principal car pour l'instant, la plupart des grands travaux d'aménagement urbain sont à mettre son actif. Ceux-ci portent essentiellement sur la construction des voies urbaines, la mise en place du réseau d'éclairage public, la construction des centres de santé etc.

Mais là aussi, et tout comme les autres acteurs, ses actions ont été particulièrement très faibles et marginales dans l'ensemble des quartiers au-delà de la commune notamment jusqu'au début de 2011, comme en témoignent le sous-équipement et les difficultés de mobilité déjà décrits dans plusieurs de ces quartiers.

Ainsi, grâce à des financements de plusieurs institutions, quelques projets de construction de voies et d'aménagement urbain sont entrepris depuis la fin 2010 début 2011 comme l'illustrent les photos 7.4a et 7.4b suivantes.

Photos 7.4 a et 7.4 b : Voies urbaines en construction à Télæssou.et à Anome dans la périphérie nord de Lomé



Cliché© Biakouye 2013.

Au total, malgré l'intervention de plusieurs acteurs et institutions, la gestion des quartiers périphériques reste encore difficile.

7.2.2.2- Une gestion des périphéries déficiente malgré des potentialités assez alléchantes

Tout comme la gestion des quartiers centraux et péri-centraux, l'administration et la gestion des territoires extra-muros apparaît désormais et plus que jamais comme un défi majeur du développement des périphéries et partant, de l'agglomération tout entière puisque cette dernière est constituée en grande partie des quartiers périphériques; car les conditions d'extension de ces périphéries d'une part, et celles dans lesquelles vivent ces citadins au-delà du territoire communal précédemment décrites d'autre part, semblent témoigner à suffisance d'un réel déficit de contrôle et de prise en charge efficiente de ces nouveaux espaces urbanisés aux marges de la commune. Il n'est tout de même pas question de revenir sur ces conditions, mais plutôt de rappeler les facteurs de la difficile gestion de ces périphéries.

Ainsi, il convient de souligner que le déficit est multiforme et limite considérablement l'amélioration du cadre de vie dans les territoires extra-muros et par voie de conséquence, entrave leur développement socio-économique.

En effet, la gestion de ces fragments de l'agglomération incombant à la préfecture, plus que la municipalité de Lomé, le conseil de préfecture remplacé depuis le décret du 16 novembre 2001¹ par une délégation spéciale qui gère les périphéries, est confronté à des difficultés de tous ordres. Celles-ci portent entre autres sur l'insuffisance des ressources humaines et financières, et sur la carence technique. Mais par-dessus tout, celle qui est plus préoccupante porte sur l'insuffisance ou la faiblesse institutionnelle qui devient assez chronique.

D'abord, à l'instar de la commune mais à un degré plus important, la délégation spéciale du Golfe manque de structures et de services requis ainsi que de personnels compétents, particulièrement des techniciens et cadres municipaux qualifiés et autres agents spécialisés dans la gestion et le développement local pour résoudre les divers problèmes auxquels sont confrontées les périphéries dont elle est d'ailleurs déconnectée voire coupée, d'autant plus que ses bureaux et ceux de la préfecture siège de l'autorité déconcentrée, sont à plus d'une dizaine de kilomètres au cœur du

¹ C'est le décret n°2001-190/PR du 16 novembre 2001 portant nomination des délégations spéciales dans les préfectures.

territoire communal et donc hors du territoire extra-muros¹. Certes la commune fait partie intégrante de la préfecture du Golfe, mais elle est du ressort d'un autre organe ou institution. L'importance et la place des périphéries dans l'agglomération nécessitent la proximité des gouvernements locaux pour une meilleure et constante évaluation des problèmes et leur résolution. L'éloignement du siège du pouvoir local a indubitablement conduit à son absence physique dans les territoires extra-muros ce qui pourrait constituer une entrave à leur gestion car la distance ne permet pas une identification rapide et régulière des besoins et problèmes des populations surtout que ces dernières n'ont pas de représentants locaux élus.

Ensuite, elle n'a pas de service technique (voirie, assainissement, urbanisme) bien organisé et doté en ressources humaines et en matériel. Ainsi, pour la réalisation des travaux d'aménagement urbain, elle fait recours aux contractuels ou aux services de la Direction Services Techniques (DST) de la voirie de la commune elle-même guère ou à peine mieux équipée.

Or ces territoires extra-muros couvrent plus de 12 000 ha soit 58,13% de l'agglomération de Lomé. Avec l'étalement, il est donc difficile surtout avec des moyens limités, de couvrir convenablement l'ensemble de ces aires urbanisées, d'où une prise en charge irrégulière, différenciée et finalement déficiente des différents quartiers. Ceci est d'autant plus réel qu'il n'y a pas un programme ou un plan de développement urbain concret et clair; bref, il n'y a pas une véritable politique de développement local élaborée par ces autorités locales. Cette situation est aggravée par l'absence d'organes municipaux élus proches des citoyens qui soient à leur écoute et à leur service, d'autant plus que la loi sur la décentralisation stipule en son article 143 que le conseil de préfecture programme et met en œuvre les actions de développement de la préfecture, conformément aux grandes orientations de la politique nationale.

Par conséquent, en l'absence d'un organe délibérant élu, fonctionnel et maître d'ouvrage qui planifie et exécute les actions, c'est au président de la délégation spéciale que revient en définitive la charge d'initier des actions visant la résolution des problèmes et partant, l'amélioration du cadre de vie des populations de ces territoires périphériques. En clair il s'agit purement d'une administration, et le danger, c'est la possibilité d'un glissement rapide vers une gestion non structurelle et presque solitaire et individuelle ou tout au plus, d'une gestion par un petit groupe ou une poignée d'acteurs² investis de ce pouvoir par l'autorité centrale sur des bases beaucoup plus

¹ Il est prévu la construction des nouveaux bureaux de la préfecture à Agoènyivé.

² En fait le président est assisté dans la gestion des affaires par un vice-président et un rapporteur auxquels s'ajoutent trois membres du conseil. C'est donc sur leurs épaules avec l'aide des responsables des services déconcentrés de l'Etat que repose le sort des milliers de citoyens.

politiques; car le président de la délégation spéciale du Golfe tout comme ceux des autres préfectures, n'est qu'un édile au service du pouvoir en place à travers le ministère de l'Administration territoriale de la Décentralisation et des collectivités locales¹. En tout cas, la plus grande partie des actions ou des réalisations portent le plus souvent sur des actions sporadiques tels que le financement des travaux de construction d'infrastructures scolaires (Photo 7.5 a), la dotation d'écoles existantes en tables banc, la construction des latrines publiques (Photo 7.5b), de hangars de marché, le reprofilage et le rechargement des rues etc.

Photo 7.5a: Bâtiment scolaire à Wonyome et Photo 7.5b: Latrines publiques à Amadahome construits par la Délégation spéciale de la préfecture du Golfe



Cliché© Biakouye, 2013

Néanmoins, même limitées, ces actions ponctuelles qui ne sont que des palliatifs, nécessitent tout de même des fonds importants alors que la rapide extension des quartiers extra-muros et leur peuplement accroissent les besoins et par ricochet, alourdissent les dépenses indispensables à la réalisation des diverses actions et "projets de développement" et d'amélioration² du cadre de vie des populations. Se pose alors le délicat problème du financement des collectivités locales et plus précisément le financement des services et infrastructures urbaines puisqu'il est reconnu que ces collectivités locales dans leur très grande majorité sont en général caractérisées par des capacités limitées et faibles dans tous les domaines (Dubresson, 1991; Nyassogbo, 1998; Bredeloup, 2008), et les périphéries de Lomé n'en font pas exception puisque selon Farvacque-Vitkovic et Gobin (2000), « en Afrique de l'Ouest les communes ne collectent pas plus de 1% du PIB local ».

¹ L'actuel et le seul depuis le début la loi de 2001, fut un candidat du parti au pouvoir, c'est-à-dire l'ex Rassemblement du Peuple Togolais (RPT) aux dernières élections législatives de 2007.

Dans ces conditions, le défi de l'équipement et de la desserte des nouveaux quartiers et particulièrement ceux du territoire extra-muros, pire dans un contexte d'institutions inexistantes et /ou inopérantes, reste entier et presque insurmontable.

Ainsi donc, tout comme dans la commune, l'ensemble des ressources de la préfecture provient des recettes fiscales notamment les impôts et taxes de résidence, d'encombrement, des diverses taxes préfectorales et de l'apport de l'Etat comme l'indique le tableau 7.5 suivant.

Tableau 7.5 : Aperçu des recettes et des dépenses de la préfecture du Golfe 2014

	Libellés	Montant
Recettes	Produits d'exploitation	270 000 000
	Produits domaniaux	410 000 000
	Produits financiers	5 000 000
	Produits divers	9 241 021
	Recouvrement et participation	2 000 000
	Impôts, taxes et contributions directes	2 300 000 000
	Impôts et taxes indirectes	300 000 000
	Autres recettes	10 000 000
	Sous-total	3 307 241 021
Dépenses	Denrées fournitures consommables	127 000 000
	Allocations et subventions	3 000 000
	Travaux et services extérieurs	1 725 635 900
	Participation et prestation au bénéfice de tiers	18 000 000
	Frais du personnel	606 640 000
	Frais de gestion générale et de transport	155 140 000
	Frais financiers	11 682 096
	Frais exceptionnels	151 000 000
	Sous-Total	2 601 415 000

Source: Préfecture du Golfe, 2014

Mais reste à savoir d'abord si la base d'imposition est assez large et complète et ensuite, si le niveau de perception et de recouvrement de ces revenus municipaux est réellement optimal pour en fin de compte en dégager des ressources suffisantes et indispensables à la résolution des problèmes et répondre ainsi aux besoins des populations. En effet, les périphéries dans leur ensemble sont devenues des pôles de centralité secondaires. Leur dynamisme économique marqué par le développement des activités commerciales notamment dans les principaux marchés d'Agoenyivé et d'Adidogome, mais aussi de services de tous genres dont les hôtels et autres stations-services, officines de pharmacie, les distributeurs automatiques, et les étals des nombreux points de vente au niveau des carrefours des voies de communications etc., constitue a priori une

source de revenu pour les autorités locales. Le potentiel fiscal suffisamment mobilisé et judicieusement exploité pourrait ainsi leur permettre de faire face avec moins de difficultés, à une grande partie des différents besoins des populations grâce aux ressources financières qu'elles peuvent en tirer. Ainsi, même si ce budget a connu une augmentation notable par rapport aux années précédentes comme en 2001 où il était moins de 500 millions (plus précisément 320 000 000 de FCFA), les recettes semblent en deçà des potentialités de la préfecture particulièrement des périphéries. A titre de comparaison, en 1999 au Mali par exemple avec moins de base imposable, la commune III du district de Bamako seule avait un budget d'un peu plus de 1,5 milliard de francs (Diarra, 2010), soit pratiquement la moitié du budget de toute la commune de Lomé en 2000.

Cette évolution du budget ces dernières années semble donc prouver ce constat de sous-mobilisation des recettes dans la préfecture surtout dans la première décennie des années 2000 même si on nota toutefois une augmentation assez tangible après, puisqu'il est passé de 1 152 131 781 F CFA en 2008 à 1 893 973 619 C FA en 2010, soit une augmentation de 64,38 % pour atteindre et dépasser même le cap de 2 milliards en 2012 et près de trois milliards en 2013 comme cela apparaît dans le tableau suivant.

Tableau 7.6: Evolution du budget de la préfecture du Golfe de 2008 à 2014

Années	Budget
2008	1 152 131 781
2009	-
2010	1 893 973 619
2011	1 923 407 892
2012	2 280 420 000
2013	2 988 096 696

Source: Préfecture du Golfe

Malgré tout, des questions restent toujours posées car en se basant sur ces données plus précisément sur les recettes du tableau 7.5 on s'aperçoit que rapportées à l'effectif de la population notamment celle de 2010, la contribution de chaque citoyen aux ressources de la préfecture paraît faible, celle-ci n'étant que de 2 587 F CFA. Même si elle est passée à 3 115 F CFA en 2012, donc une notable amélioration qui traduit les efforts des autorités de la délégation spéciale, elle reste toujours faible. Car, vu l'ampleur du processus de déversement démographique et économique sur les périphéries, les ressources mobilisées sont en deçà des réelles potentialités ; aussi, la contribution serait-elle encore plus importante si en dehors de la Taxe Complémentaire sur Salaire

(TCS)¹, l'ensemble du capital mort par exemple, -constitué en grande partie de la Taxe sur Habitation (TH)² - est suffisamment mobilisé d'autant plus que la majorité des citoyens ne s'en acquitte pas. En clair, se pose un problème d'insuffisance des ressources qui est due en partie à la sous-mobilisation des recettes fiscales. Celle-ci s'explique par: l'inefficacité de l'identification des contribuables aussi bien les personnes physiques que les entreprises, les boutiques, les étals et autres points importants d'activité économique; les évasions fiscales dues à la corruption de certains agents de recouvrement qui parfois sont en collusion avec les contribuables; la relative faiblesse numérique des agents et l'insuffisance des moyens logistiques (Ouro-Djeri, 2009). Néanmoins on assiste depuis peu non seulement à la réorganisation du système de collecte dans son ensemble, mais aussi à la dotation des équipes chargées de cette collecte, de moyens matériels et pécuniaires avec l'institution des primes pour motiver les agents collecteurs.

Mais ces ressources sont-elles suffisantes pour couvrir les besoins d'investissement pour le progrès social de la population ? Car, le budget rapporté à cette population montre que la préfecture a dépensé en moyenne en 2011, 2 628 FCFA par habitant. Ce chiffre est assez faible; mais il l'est encore plus, si on le compare à celui issu du rapport entre la population et le budget d'investissement qui représente 34,47 % du budget total de la préfecture puisque l'investissement par habitant et par an ne représente que 905 F CFA. En 2014, comme l'on peut le voir dans le tableau 7.7 suivant, les investissements s'élevaient à 905 625 121 F CFA soit, 27,38 % du budget total de la préfecture.

Tableau 7.7: Le budget d'investissement et d'équipement de la préfecture du Golfe en 2014

Investissements et équipements	Acquisition de biens patrimoniaux dont matériels informatiques	Matériel de transport	50 000 000
		Matériel, outillage et mobilier	29 000 000
		Autres immobilisations corporelles	65 000 000
		Immobilisations incorporelles	62 000 000
	Travaux de bâtiments		344 056 785
	Travaux des voies et réseaux		355 568 336
Total			905 625 121

Source: Préfecture du Golfe 2014

¹ La Taxe Complémentaire sur Salaire qui s'élève à 125 F CFA par mois est prélevée sur le salaire des agents de l'Etat en activité sur le territoire des préfectures et reversée aux collectivités locales.

² En 2000, la loi de finance créait la taxe sur la résidence en remplacement de la taxe foncière. En 2006 elle a été remplacée par la Taxe sur Habitation. Celle-ci instituait les sommes annuelles de 1 500 FCFA pour les appartements à une pièce, 3 000 F CFA pour ceux à deux pièces, 4 000 F CFA pour ceux à trois pièces, 6 000 F CFA pour les villas, 8 000 F CFA pour les maisons à étage d'un niveau, 12 000 F CFA pour celles qui sont à deux niveaux, et 15 000 FCFA pour celles ayant plus de deux niveaux. De même, chaque ménage des concessions à but lucratif est astreint à payer 2 000 FCFA.

Cette faiblesse de l'investissement confirme les données du tableau 7.8 suivant relatives à l'investissement dans les pays de l'UEMOA au début des années 2000.

Tableau 7.8 : Investissements réalisés dans les pays de l'UEMOA par les collectivités locales en 2003¹ (en millions de F CFA)

Investissement	Bénin	Burkina Faso	Côte d'Ivoire	Mali	Niger	Sénégal	Togo
	3 680	1 016	1 812	11 894	2 406	5 149	71

Source: Données de l'Observation des Finances Locales, 2003

Il apparaît assez clairement à travers ces données que le Togo enregistre le plus faible investissement réalisé par les collectivités locales dans les pays de l'UEMOA avec 71 millions de francs CFA, soit près de 73 fois moins que le Sénégal, 52 fois moins que le Bénin, et même 33 et 16 fois moins que respectivement le Niger et le Mali.

Cette piètre performance des collectivités locales togolaises serait sûrement due en partie à la faiblesse des institutions au Togo alors que dans la plupart des autres pays de l'UEMOA, le processus de décentralisation est relativement plus avancé et assez bien établi.

Dans tous les cas, la faiblesse des investissements s'explique non seulement par la déficience des institutions et l'insuffisance des ressources, mais aussi et surtout par l'importance des dépenses de fonctionnement car comme on peut le percevoir et le lire dans le tableau 7.9 suivant, les lignes budgétaires consacrées au volet fonctionnement en 2011 par exemple, sont plus nombreuses et les fonds qui leur sont affectés nettement plus importants.

¹ Cette période coïncide avec celle de la suspension de l'appui des bailleurs de fonds suite à la mise en place des délégations spéciales.

Tableau 7.9: Budget principal de la préfecture du Golfe, exercice 2011

Recettes	Libellés		Montant
	Produits d'exploitation		145 800 000
	Produits domaniaux		388 757 200
	Produits financiers		1 920 000
	Produits divers		14 946 558
	Recouvrement et participation		350 000
	Impôts, taxes et contributions directes		1 286 313 560
	Impôts et taxes indirectes		84 120 574
	Autres recettes		1 200 000
Sous-Total			1 923 407 892
Dépenses	Fonctionnement	Denrées fournitures consommables	97 800 000
		Allocations et subvention	5 000 000
		Travaux et services extérieurs	692 680 000
		Participation et prestation au bénéfice de tiers	26 796 800
		Frais du personnel	277 229 312
		Frais de gestion générale et de transport	58 864 000
		Frais financiers	12 000 000
		Frais exceptionnels	89 904 000
		Sous-Total	1 260 247 731
	Investissements	Acquisition des biens patrimoniaux	28 079 800
		Immobilisation incorporelles	10 000 000
		Travaux de bâtiments	521 588 361
		Travaux des voies et réseaux	104 465 000
		Total	663 133 161

Source : Direction de l'Administration Territoriale, Tutelle des préfectures et des Régions

D'après ces données, les dépenses de fonctionnement représentaient 65,52 % du budget 2011 contre 34,47% pour les dépenses d'investissement. Ainsi, une analyse de ce budget montre que les charges du personnel¹ ont connu une augmentation de 46,88% par rapport à l'exercice précédent et font 22% des dépenses de fonctionnement. Par contre, les dépenses liées à l'aménagement des voies de desserte ont baissé de 22,08 %. Quant aux dépenses liées à l'enlèvement des ordures ménagères, elles ont connu une augmentation de 7,89 % et représentent 38,15% du budget de fonctionnement.

Somme toute, en dehors de quelques rares investissements dans les infrastructures sociales et économiques, ou dans l'éclairage de certaines rues ainsi que dans l'enlèvement des ordures, la plus grande partie des dépenses n'a pas d'impacts réels directs et significatifs sur les conditions et la qualité de vie des populations.

¹ L'effectif du personnel est passé de 162 agents toutes catégories confondues en 2011 à 187 agents en 2012 avec une prédominance des agents subalternes dont une majorité d'agents d'état civil, d'employés de bureau et des agents de recouvrement.

Il y a également lieu de se poser des questions sur la gestion des ressources car une chose est de collecter les taxes et les impôts, mais l'autre et la plus importante, est de bien les gérer surtout de façon transparente. Or, dans un contexte où les gouvernants locaux ne sont pas élus et que les populations de ce fait n'ont aucune opportunité de leur demander des comptes pour en conséquence, soit les sanctionner ou soit leur renouveler leur mandat à travers des élections, a priori, on ne peut qu'émettre des réserves fondées et douter ainsi de la bonne utilisation des ressources, principalement de leur allocation. Ceci est d'autant plus plausible que par exemple, lors de la session ordinaire budgétaire exercice 2012, le préfet du Golfe attira l'attention du conseil sur la nécessité d'élaborer et de financer des projets en concertation avec les CVD, les CDQ pour éviter que les réalisations ne soient pas laissées non utilisés et abandonnées comme c'est le cas avec certains forages et certaines latrines restés non exploités¹.

De même, un survol du budget 2012 notamment des états détaillés et explicatifs des différents articles amène à constater qu'alors qu'il est prévu la construction d'un nouveau bureau de la préfecture sur le site retenu à cet effet hors du territoire de la commune, et donc un déménagement probable, des travaux de construction et/ou de réhabilitation, de rénovation et même d'équipement relativement importants continuent d'être réalisés sur l'ancien site, ce qui semble dénoter d'une utilisation et d'une affectation non judicieuse des ressources.

Par ailleurs, un autre aspect de la déficiente gestion de ces périphéries, est l'absence des outils de planification et de plan de développement urbain de ces nouvelles localités en cours d'urbanisation d'où l'occupation anarchique de l'espace avec d'une part, l'invasion des zones *non aedificandi*, et d'autre part, la vente et l'occupation des parcelles destinées aux VRD particulièrement aux rues, le lotissement des réserves administratives et leur bradage. Il en découle des problèmes de pénurie de site pour installer des infrastructures socio-collectives ce qui en réalité, est paradoxal pour des zones nouvellement atteintes par la poussée urbaine.

In fine, alors que les périphéries de Lomé continuent par accroître leur emprise territoriale, démographique et même économique, leur gestion devient de plus en plus difficile en raison des nombreux et variés problèmes nés de ces nouvelles dynamiques et du manque jusqu'à une période récente, d'une vision globale de l'agglomération par les autorités.

¹¹ Procès-verbal de la session ordinaire budgétaire, gestion 2012 de la préfecture du Golfe.

CONCLUSION

L'expansion de Lomé au-delà de ses frontières a favorisé une dynamique particulièrement vigoureuse de ses périphéries qui occupent désormais une place importante dans l'agglomération. Ces nouvelles évolutions socio-spatiales et économiques en marge de la ville, posent toutefois d'énormes problèmes de prise en charge pratiquement à tous points de vue de ces quartiers extra-muros qui s'étendent et qui se densifient.

Il ressort donc de cette analyse d'abord, que l'étalement de la ville a entraîné son dédoublement avec l'apparition de fragments ou de territoires urbains bien différenciés.

Ensuite, il est apparu que les principales difficultés de gestion et d'administration de l'agglomération de Lomé principalement des territoires extra-muros se résument presque essentiellement en la faiblesse et/ou mieux, à l'absence assez caractérisées des institutions, ce qui subséquemment, entraîne une absence de prise en charge institutionnelle réelle et efficiente de certains de ces fragments urbains.

Aussi, non seulement ces conditions institutionnelles déficientes rendent-elles la gestion assez difficile, mais favorisent-elles aussi l'intervention et la multiplication des acteurs de divers horizons. Il en découle par voie de conséquence, une certaine fragmentation de la gestion. Mais au-delà de tout, la question de l'autonomie réelle et complète des collectivités territoriales qui sont restées encore des parties à part entière de la capitale, ainsi que celle de la mobilisation des ressources fiscales, restent des défis importants à relever, voire une des clés de la résolution des problèmes de gestion des périphéries de la ville.

Ainsi, au regard de ces difficultés et de ces insuffisances, la nécessité de rendre opérationnelles les réformes déjà faites tout autant que fonctionnelles les institutions qui en sont issues s'impose.

Chapitre 8

Décentralisation et gouvernance urbaine: leurre ou lueur d'espoir pour les périphéries de Lomé?

INTRODUCTION	318
8.1- LA GOUVERNANCE URBAINE EN QUESTIONS	319
<i>8.1.1- Injonctions internationales ou opportunités de résolution de la crise urbaine?</i>	<i>319</i>
8.1.1.1-De la crise de l'endettement à la crise urbaine: retour sur deux phénomènes socio-économiques liés	319
8.1.1.1.1-La crise financière et l'avènement de la crise de l'endettement	319
8.1.1.1.2-L'intervention du FMI et de la Banque Mondiale: le PAS et la crise urbaine.....	322
8.1.1.2- Sortir de la crise: la décentralisation et la gouvernance urbaine, des remèdes adéquats? ..	326
8.1.1.2.1- De l'échec du modèle classique d'administration à l'émergence de nouveaux modèles d'organisation et de gestion territoriale.....	326
8.1.1.2.2- Les nouveaux modèles, des panacées?	336
<i>8.1.2- Lomé, la décentralisation et la gouvernance à l'épreuve de la volonté politique?</i>	<i>342</i>
8.1.2.1- Un cadre juridique et institutionnel <i>a priori</i> performant....	343
8.1.2.2-....Mais une législation sur la décentralisation assez incomplète	345
8.2. QUELLE ISSUE POUR LES PERIPHERIES DE LOME?	349
CONCLUSION.....	352

INTRODUCTION

Tout au long de cette troisième partie et à travers les deux premiers chapitres, il est apparu que la crise urbaine dans laquelle sont plongée la plupart des pays du Sud, est plus que réelle. Les classiques problèmes urbains qui la caractérisent sont même décuplés et aggravés par l'étalement toujours poussé des grandes villes.

Aussi, à l'instar des Etats africains, les villes, principalement les villes-capitales sont-elles loin, plus d'un demi-siècle après les indépendances, de créer ou tout au moins, de favoriser la réalisation de réelles et meilleures conditions de vie des populations à travers la fourniture des services essentiels de base (Elègbè, 2004). La problématique d'une gestion rationnelle des espaces urbains reste donc encore posée, et le défi de la maîtrise de l'espace à travers une planification judicieuse, autant que celui du gouvernement et de la gestion efficiente des territoires métropolitains demeurent toujours plus que préoccupants.

Les nouveaux modèles de gestion des territoires notamment avec la décentralisation introduits et mis en œuvre depuis plus de trois décennies, et qui sont sensés apporter au départ, des améliorations d'abord dans la gestion des affaires publiques sont étendus après sur le plan local, aux collectivités locales dont les communes. En effet, à la suite de la décentralisation ou concomitamment avec elle, d'autres variantes de modèles avec *la gestion partagée*, *la gouvernance* ont très tôt trouvé leur champ d'application à des échelons territoriaux inférieurs avec cependant des résultats assez mitigés (Meynet, op.cit.).

Ces réformes nées dans le sillage des mutations institutionnelles, furent alors introduites dans bon nombre de pays d'Afrique. Quel est alors leur degré d'effectivité au Togo et quels impacts ont-elles sur le gouvernement et la gestion de Lomé, plus spécifiquement de ses périphéries? Plus concrètement, la politique de décentralisation prônée et "prescrite" et même vantée et considérée comme un paradigme dans la résolution des problèmes de développement local a-t-elle eu partout le même succès? Le présent chapitre de notre travail s'attèlera à répondre à ces questions à partir du cas loméen, en relevant les difficultés de sa mise en œuvre ainsi que ses limites.

8.1- La gouvernance urbaine en questions

8.1.1- Injonctions internationales ou opportunités de résolution de la crise urbaine?

8.1.1.1-De la crise de l'endettement à la crise urbaine: retour sur deux phénomènes socio-économiques liés

8.1.1.1.1-La crise financière et l'avènement de la crise de l'endettement

La crise urbaine est l'une des questions sur les problématiques de développement au Sud qui a longtemps fait objet d'une abondante et riche littérature, tant les thématiques et concepts y afférents sont nombreux et variés; on ne saurait donc parler de cette crise qui remonte au début des années 1980 sans évoquer la situation économique et financière qui prévalait alors, et qui en est d'ailleurs un des principaux facteurs. Car dans la situation socio-politique et économique actuelle de beaucoup de pays africains, autant il ne faut pas surévaluer l'impact des facteurs externes au détriment des facteurs internes, autant il serait peu judicieux de sous-estimer l'influence de la domination coloniale et surtout les contrecoups des politiques d'aide au développement de la période post coloniale (Terray, 1987; Meynet, op.cit.). Aussi, un bref rappel du contexte d'apparition de la crise, son évolution et son lien avec cette récession économique des années 1970 1980 est –il donc nécessaire.

Ainsi, si pour John Igué (op.cit.) la crise urbaine dans laquelle les villes de l'Afrique de l'ouest tout comme celles d'autres villes du Sud continuent de se débattre est en partie liée au passé colonial notamment les conditions et les mobiles de leur création, il faut dire que la problématique de l'administration et surtout de la gestion des villes du sud , est difficilement, malgré les diverses explications et reproches faits aux Etats (Banque Mondiale, 1981; Dubresson, Jaglin, op.cit), dissociable de la crise économique et financière des années 1970 et 1980 et même, de l'ensemble des modèles de développement adoptés et appliqués jusqu'alors. Car, cette crise qui a frappé de plein fouet la plupart des pays du Sud en l'occurrence ceux de l'Afrique sud-saharienne, a entraîné entre autres conséquences, une autre crise non moins grave, à savoir, la crise urbaine de laquelle les villes et leurs gouvernements locaux appuyés par les gouvernements centraux et des partenaires extérieurs, tentent de sortir.

En effet, si la première moitié des années 1970 est marquée par une envolée des cours de la plupart des matières premières permettant ainsi aux pays exportateurs de ces matières dont ceux d'Afrique d'enranger d'importantes devises étrangères, les années qui ont suivi, surtout la fin de la deuxième moitié, sont par contre celles de l'accroissement des dettes suite d'abord, à la chute des

prix et ensuite, à la détérioration des termes de l'échange. A contrario à la même période, non seulement l'inflation a vertigineusement gonflé, mais les taux d'intérêt des emprunts aussi ont fortement augmenté sur les places financières. Ceux-ci sont ainsi passés de l'ordre de 4 à 5 % en 1970 à 16 à 18 % en 1980 (Millet, 1999)¹. Il en a résulté des conséquences graves sur l'économie de presque tous les pays de la sous-région et par voie de conséquence, sur les conditions de vie des populations. Ainsi en Côte-d'Ivoire par exemple « *en 1983, les recettes tirées de l'exportation du seul café vert étaient inférieures en francs courants à celles de 1977, et les revenus tirés du cacao en fèves étaient à peine supérieurs à ceux de 1978 [...]. Les recettes provenant de l'exportation de l'ensemble des produits café-cacao n'ont que très faiblement progressé en francs courants entre 1977 et 1983 et la perte réelle en francs constants a été considérable, provoquant une cascade de réactions en chaîne...* ». Ainsi, le revenu moyen par tête a constamment chuté entre 1978 et 1983, soit -24,6% contre + 67,9 % entre 1960 et 1978 (Dubresson et al, 1987: 39).

Dans tous les cas comme le note un rapport de la Banque Mondiale cité par Annik Osmont (1995: 147), « *lorsqu'au milieu des années 1970 l'inflation et la récession se sont abattues sur l'économie mondiale, la crise n'a été ressentie nulle part aussi fortement qu'en Afrique* ». Sa dette globale n'a cessé depuis lors d'augmenter. La dette extérieure totale par exemple a triplé entre 1980 et 1990, passant de 98,6 % à 324,3 % des exportations de biens et de services, 28,5 % à 109,4 % du PNB (Dubresson, Raison, 2003). L'augmentation est si importante qu'entre 1968 et 1980, elle a été multiplié par 16 (Millet, op.cit.), et jusqu'aujourd'hui, elle représente une part importante des dépenses des Etats comme le montre le tableau 8.1 suivant qui illustre le poids du service de la dette de plusieurs pays.

¹ <http://www.cadtm.org>

Tableau 8.1: Poids du service de la dette et des services sociaux en pourcentage dans les dépenses totales de certains pays africains en 2006.

N°	Pays	Services sociaux	Service de la dette	Autres dépenses
1	Afrique du sud	14	8	78
2	Bénin	10	11	79
3	Burkina Faso	20	10	70
4	Cameroun	4	36	60
5	Côte-d'Ivoire	11	35	54
6	Kenya	13	40	47
7	Namibie	19	3	78
8	Niger	20	33	47
9	Tanzanie	15	35	50
10	Zambie	7	40	53

Source : Ciattoni A., Rigou G. (Sous la dir.) 2006 : Géographie classes de Terminale L/ES/S, Hatier, Paris.

De l'observation de ce tableau, il apparaît qu'en dehors de l'Afrique du sud et de la Namibie, tous les autres pays ont un service de la dette supérieur à 30 % de leurs dépenses totales à l'exception du Bénin et surtout du Burkina Faso où ce service fait un peu plus de 10 % des dépenses totales ; le faible taux de ces deux pays est dû en partie au fait qu'ils ont atteint le point d'achèvement de l'Initiative pour Pays Pauvres Très Endettés (IPPTE) et bénéficient donc des facilités d'allègement et autres effets positifs de ce programme.

Mais déjà au cours de ces années 1970, face à la difficile situation économique et financière considérée comme une « spirale descendante » par la Banque elle-même, et pour mettre fin à la « descente aux enfers » de l'endettement (Osmont, op.cit.), les institutions de Bretton Woods envisagèrent des solutions.

8.1.1.1.2-L'intervention du FMI et de la Banque Mondiale: le PAS et la crise urbaine

Créées au lendemain de la seconde guerre mondiale à l'issue de la conférence de Bretton Woods de juillet 1944, la Banque Mondiale et le FMI font partie des institutions internationales les mieux connues et dont le rôle dans l'économie des pays du Sud n'est plus à démontrer.

En réalité, le terme Banque Mondiale ou plus précisément Groupe Banque Mondiale - depuis 2003- sert à désigner cinq entités créées à différentes dates: la BIRD (Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement), l'AID (Association Internationale de Développement), la SFI (Société Financière Internationale), le CIRDI (Centre International pour le Règlement des Différends relatifs aux Investissements) et l'AMGI (Agence Multilatérale de Garantie des Investissements) ou MIGA en anglais.

A leur création, le FMI était chargé du maintien de la stabilité du système monétaire international et la BIRD, d'accorder des prêts pour faciliter la reconstruction et à terme, favoriser le développement de la planète.

Ainsi, face à la crise de l'endettement, ces deux institutions proposèrent aux pays du Sud en crise, un programme prioritaire d'action axé sur des réformes sur les plans administratifs et institutionnels et surtout un redressement économique drastique plus connu sous le nom de Programme d'Ajustement Structurel (PAS). Concrètement, il s'agit pour ces pays de passer à un libéralisme économique avec un désengagement de l'Etat de certains secteurs, une gestion transparente et rigoureuse des affaires publiques en contrepartie d'une aide financière. Mais les solutions apportées, tout en remédiant de façon assez notable aux carences de la gestion financière¹ dans ces pays, ont beaucoup plus exacerbé les conditions de vie des populations aggravant ainsi leur appauvrissement.

Car, non seulement la forte corrosion monétaire des Etats suite à la chute brutale et importante des recettes d'exportation limita les subventions de certains biens et service, les investissements d'équipements socio-collectifs, mais les prescriptions et exigences des bailleurs de fonds aussi, principalement de la Banque Mondiale et du FMI, obligèrent ces Etats à se désengager presque totalement de beaucoup de secteurs, même ceux du domaine social.

¹ Puisque selon le FMI et la Banque Mondiale, les déficits publics ont été généralement réduits et le service de la dette par rapport aux exportations a été allégé, surtout dans les années 1990 passant de 19,7 % au début à 14 % à la fin (Dubresson A., Raison J.-P., op.cit.).

Or, les pays africains dans leur majorité ont fait perdurer la conception de « l'intérêt général » hérité des anciennes métropoles (Baron, op cit.) avec le principe de l'Etat-providence, notamment les pays francophones qui sont, non seulement assez fortement influencés par la notion hexagonale de « service public » (Bredeloup, op.cit.), mais qui ont maintenu aussi pendant longtemps un système à la fois extrêmement centralisé à la jacobine et autocratique dans lequel l'Etat est le premier et principal acteur du développement économique, initiateur et promoteur du progrès social. Mais avec la nouvelle donne d'alors caractérisée par l'ingérence et le contrôle extérieurs, sa marge de manœuvre s'est amenuisée et le système de « tout-Etat » a rompu d'autant plus que presque partout dans ces pays, l'Etat ne pouvait plus tout embrasser faute de moyens. Les secteurs sociaux vont subir les contrecoups du PAS qui a détruit certains aspects du fondement de l'Etat-providence. Car, l'idée centrale de l'Etat-providence étant la garantie totale et durable du bien-être social du citoyen à travers l'emploi, la santé, le logement etc., l'offre et le maintien de cette garantie-déjà insuffisamment assurée - furent sérieusement mis à mal d'abord à la fin des années 1970, et finalement totalement compromis et anéantis dans la décennie suivante par la réduction des réalisations d'équipements collectifs suite au tarissement progressif et drastique des ressources financières de la plupart des Etats africains. Il en découle des conséquences graves qu'illustre par exemple, le sous-équipement des grandes villes précédemment décrit et développé à travers le cas de Lomé. Ce qui est sûr, c'est que l'Afrique urbaine fut durement touchée puisque « *le bilan de ces ajustements structurels s'est traduit par des coupes drastiques dans les services urbains* » (Rakodi, 1999) alors qu'au Nigéria par exemple, « *l'extrême pauvreté, de plus en plus urbanisée à Lagos, Ibadan, et autres grandes villes, s'est métastasée de 28 % à 66 % en 1996* ». En clair presque partout, c'est le même constat comme le témoigne le contenu de l'encadré 8.1 suivant.

Encadré 8.1: Les effets de la crise financière et de l'endettement

« De plus, la crise financière, en réduisant les ressources des collectivités locales, a eu des effets considérables sur la qualité et la fourniture des services de base : à Dar es-Salaam, les dépenses de services et d'infrastructures ont diminué de 8,5 % par an de 1978 à 1987; à Nairobi, elles ont régressé de 27,80 dollars (constants) par habitant en 1981 à 2,47 en 1987, la maintenance passant de 7,3 à 2,30 dollars par habitant.

La dégradation des infrastructures et des équipements existants, particulièrement des établissements scolaires et de santé publique, a par ailleurs de graves conséquences : dans la plupart des grandes villes, le taux de scolarisation diminue. [...] Dans les villes ghanéennes, on compte plus d'enfants de deux ans souffrant de diarrhées que dans les campagnes et à Accra, où près de la moitié de la population vit au-dessous du seuil de pauvreté ; on impute 70 % du coût économique des problèmes de santé à des maladies résultant de la médiocrité de l'environnement urbain». [...]

« Les militaires, les policiers, les douaniers, longtemps choyés, rançonnent villageois et citadins et on ne compte plus le nombre de routes, de pistes, d'écoles, de maternités et d'hôpitaux délabrés, l'une des conséquences majeures étant la dégradation des services de santé publique dont témoigne la recrudescence du paludisme ».

Dubresson A., Raison J-P, op.cit., page 119 et page 172

La médecine de choc prescrite et administrée par le FMI et la Banque Mondiale que Mike Davis (op.cit.) considère dans leur rôle respectivement comme le "flic méchant" et le "flic gentil", a contribué à aggraver sérieusement les conditions de vie des populations notamment dans les villes. Aussi pour Fidelis Balogun¹, l'arrivée des PAS imposés par le FMI est-il comparable à *« une catastrophe naturelle majeure détruisant à jamais la vieille âme de Lagos en remettant en esclavage les Nigériens urbains »*; car *« la logique bizarre de ce programme économique semblait être que, pour ranimer l'économie mourante, il fallait d'abord presser et filtrer, "PASser" toute la sève de la majorité défavorisée des citoyens. La classe moyenne disparut rapidement et les monceaux d'ordures produits par les quelques riches, de plus en plus riches, devinrent les mangeoires de la population croissante des abjectement miséreux »*.

¹ Dans son recueil de nouvelles intitulé *Adjusted Lives* cité dans Davis M. (2007 157).

Il est donc apparu qu'en dehors des conséquences économiques et financières, les effets sociaux nés du PAS sont dramatiques principalement dans les villes car, il a été à l'origine de l'accroissement toujours grandissante de la pauvreté, liée à l'accroissement du chômage avec la privatisation ou dans le pire des cas, la fermeture des rares unités industrielles majoritairement installées dans les villes, la réduction des effectifs de la fonction publique¹, l'arrêt des embauches, d'où la précarisation caractérisée des populations – urbaines. D'après, Sethuraman cité par Davis (op.cit.) à « *Abidjan, l'une des rares villes d'Afrique tropicale dotée d'un secteur industriel important et de services urbains modernes, la mise au régime des PAS a entraîné ponctuellement, une désindustrialisation, un effondrement du secteur du bâtiment et une détérioration rapide des transports et de la santé publique; en conséquence de quoi la pauvreté urbaine en Côte d'Ivoire (...) doubla au cours de l'année 1987-1988*».

Par ailleurs, dans le domaine de l'habitat urbain, la crise économique et l'avènement du PAS ont eu des effets négatifs² car ils ont considérablement agi sur l'interventionnisme de l'Etat dans plusieurs pays s'ils ne lui ont pas donné un coup d'arrêt. En tout cas, un tournant dans la politique de d'habitat social et de l'urbanisation d'Etat fut amorcé notamment au Sénégal mais surtout en Côte-d'Ivoire où le retrait de la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE) dans le financement de l'habitat social réduisit de façon significative les capacités d'intervention de Etats dans la production de résidences immobilières (Diongue, op.).

Considérées comme moteurs de la croissance économique et abritant une population de plus en plus nombreuse, les villes vont néanmoins à travers leurs innombrables problèmes, inspirer et susciter un réaménagement de fond de l'action des principaux bailleurs de fonds, d'où une réorientation de leur intervention.

¹ Au Togo, l'âge de départ à la retraite fut alors fixé à 55 ans ou après 30 ans d'activité. Quelques milliers de fonctionnaires sans s'y être préparés, furent contraints de partir à la retraite.

² Il faut tout de même noter que dans une moindre mesure, le PAS pour Grant et Yankson (2003) n'a pas eu que des aspects négatifs au Ghana car le programme de libéralisation de l'économie sous-tendu par le PAS, et plus tard, la déréglementation du secteur financier qui s'en est suivi, ont permis l'investissement des privés notamment des Ghanéens de l'étranger dans le domaine de l'habitat, ce qui d'après eux, a contribué à l'extension physique de la ville d'Accra et celle de Tema tout comme les mobilités résidentielles des citoyens ne pouvant plus supporter les conséquences négatives du PAS sur les conditions de vie au centre-ville. Il en est de même au Sénégal où le désengagement de l'Etat dans le cadre du PAS favorisa l'émergence des initiatives privées, la création de sociétés de promotion immobilière, la Banque de l'Habitat (BHS) (Diongue, op. cit.).

8.1.1.2- Sortir de la crise: la décentralisation et la gouvernance urbaine, des remèdes adéquats?

8.1.1.2.1- De l'échec du modèle classique d'administration à l'émergence de nouveaux modèles d'organisation et de gestion territoriale

Tout au long du chapitre 7, il a été démontré que les territoires extra-muros sont beaucoup plus gouvernés et administrés que gérés. La notion de gouvernement s'associant plus au pouvoir centralisé et hiérarchisé, cette forme classique de prise en charge des affaires publiques longtemps appliquée, a montré ici aussi comme ailleurs, ses limites tant sur le plan local à l'échelle des subdivisions administratives inférieures que sur le plan global à celle des pays. De même, la décentralisation telle qu'appliquée depuis la période coloniale, compte tenu de la nature des pouvoirs politiques pendant l'ère post-coloniale, est restée plus théorique que pratique, tout autant que la gestion urbaine apparue après, et qui avait de la peine à se concrétiser. La nécessité d'envisager et d'opérer des mutations dans le système d'administration et de gestion des territoires toutes échelles confondues s'imposait alors.

Aussi, autant que la crise de l'endettement, la crise urbaine encore en cours et liée pour une grande part à l'application des PAS, et le déficit chronique de gestion des agglomérations urbaines qui la caractérise avaient-ils conduit à l'adoption de thérapies proposées et administrées mais comme toujours, de l'extérieur. Ces interventions et apports exogènes ont pris plusieurs formes et se sont traduites par l'application de modèles concoctés et importés voire imposés. La décentralisation et la gouvernance font partie de ces principaux modèles apparus et utilisés d'une façon générale dans la gestion des affaires publiques.

Contexte d'apparition et contenu théorique des deux modèles

L'échec du modèle classique de gestion des territoires a favorisé l'apparition de nouveaux modèles. En effet, l'intervention des institutions de Bretton Woods dans les économies africaines visait en réalité entre autres, le rétablissement des grands équilibres macro-économiques, la lutte contre la corruption, l'initiation et l'adoption de réformes institutionnelles afin de favoriser la mise en place de bases économiques solides pour enclencher la croissance et le développement. Cependant, déjà au milieu des années 1980, soit quatre ans à peine après les premiers prêts d'ajustement, on s'est aperçu que de nombreux problèmes persistaient et par conséquent, qu'il n'y a pas eu de changements radicaux notables (Dubresson A., Raison J.-P., op.cit; Osmont op.cit.). Pire, les conséquences négatives du PAS sur le plan humain se sont plutôt révélées catastrophiques.

Ainsi, comme l'écrivait Annik Osmont (Op.cit.) «...les PAS créaient un problème social durable et profond particulièrement sensible en ville....». C'est pourquoi la lutte contre la pauvreté, notamment urbaine présente dans les discours de la Banque, va servir de justificatif pour la mise en œuvre de mesures sociales de compensation de l'ajustement (Osmont, 1998).

En effet pour d'une part, minimiser ces effets négatifs et donner un « visage humain» aux PAS¹, et d'autre part, pour favoriser des réformes institutionnelles et parvenir à une gestion plus efficiente des affaires publiques dans les pays du Sud avec l'association d'autres acteurs, les bailleurs de fonds ont introduit le concept de *governance*, conjointement avec le thème de la décentralisation. Le concept de *governance* s'est décliné après dans d'autres champs et selon d'autres logiques, en bien d'autres concepts dont *urban governance* ou *gouvernance urbaine*, la *bonne gouvernance*, la *gestion partagée* etc. Toutefois, la profusion de concepts semble *a priori* présenter un risque de confusion voire des contradictions en raison de la relative multiplicité des modes de gouvernement qui en découlent, notamment entre la gouvernance et la décentralisation alors que dans la pratique, ces deux modes tout étant différents, sont en fait potentiellement complémentaires (Le Roy, 1996; Meynet op.cit.). En effet, si de façon minimale la décentralisation renvoie à une redistribution des pouvoirs vers des échelons inférieurs, la gouvernance par contre renvoie à l'intervention combinée d'acteurs plus ou moins divers dans la gestion de l'espace public et sur un territoire de plus en plus vaste ; elle prône de ce fait le recours à la concertation et à des mécanismes de régulation.

Quoi qu'il en soit, terme polysémique datant pour certains du IV^e siècle avant notre ère (Kaufmann et Kraay 2007) , et pour d'autres du XIII^e siècle de notre ère, le concept de gouvernance est très mobilisé et utilisé depuis plus de trois décennies. Il est même « *à la fois galvaudé et incompris. Galvaudé car il est souvent utilisé de façon interchangeable avec "gouvernement", et incompris car son sens est souvent appréhendé de manières différentes* » (Stren, 2005: 2). Sa signification a donc évolué à travers le temps long de l'histoire en fonction des transformations des sociétés. A son origine la notion de gouvernance renvoie tout comme la gouverne et le gouvernement, à la métaphore du gouvernail et désigne « *l'action de piloter quelque chose*» (Lamiaâ, op.cit.). Réapparue en français au début des années 1970 à travers le terme anglais de *corporate governance*, elle s'est imposée à la fin des années 1980 et début 1990. Toutefois, elle a

¹ La deuxième phase des ajustements envisagea alors une dimension sociale de ces programmes d'où la notion de compensation concrétisée par la création au sein de la Banque Mondiale, de la Division Sociale de l'Ajustement (DAS) en 1987. Sur le sujet, lire également, Philippe Hugon, 1989 : Incidences sociales des politiques d'ajustement, in Revue Tiers-monde, tome XXX, n°117 janvier-mars, pp 59-84; Gilbert Blardone 1990, le Fonds Monétaire International. L'ajustement et les coûts de l'homme, Paris, éd. de l'Epargne, 1990, 190 pages, tous les deux cités par Annik Osmont.

connu plusieurs définitions qui varient selon les domaines scientifiques, les institutions et semble être de ce fait, banalisé depuis quelques années (Stren, op cit.). D'ailleurs pour Lamiaâ (op cit.), cette diversité dans les usages du concept explique la difficulté, si ce n'est l'impossibilité de le définir de façon rigoureuse.

Néanmoins pour la Banque Mondiale, la gouvernance est « *la manière dont le pouvoir est exercé dans la gestion des ressources économiques et sociales d'un pays, en vue de son développement* » (Banque Mondiale, 1994.) ; précisant davantage le sens du terme en insistant surtout sur l'aspect politique, elle la définit comme « *la gestion impartiale, transparente, des affaires publiques à travers la création d'un système de règles acceptées comme constituant l'autorité légitime, dans le but de promouvoir et de valoriser des valeurs sociétales visées par les individus et les groupes* » (Charlick, 1991) .

Pour le PNUD « *la gouvernance se définit comme l'exercice de l'autorité économique, politique et administrative pour gérer les affaires d'un pays à tous les niveaux. Elle comprend les mécanismes, les processus et les institutions grâce auxquels les citoyens et les communautés expriment leurs intérêts, exercent leurs droits, remplissent leurs obligations et règlent leurs différends* » (PNUD, 1997: 2-3). Ainsi, contrairement à la Banque Mondiale qui, tout en établissant une distinction entre la dimension politique et la dimension économique semble privilégier dans sa définition les prérogatives de l'Etat central, le PNUD a plutôt cherché à prendre en compte l'ensemble des acteurs en jeu. Ce faisant, il met en exergue le rôle et l'importance des acteurs dont il faudrait mobiliser les capacités pour assurer l'efficacité et la réussite des processus de développement. Ceci traduit aussi sans doute la reconnaissance explicite de systèmes d'acteurs pour pasticher Dubresson et Jaglin (2002:162) qui définissent la gouvernance comme « *l'ensemble des processus de coordination d'acteurs, groupes sociaux et institutions visant la réalisation de projets urbains collectivement négociés* ».

Malgré cette diversité et cette richesse polysémique, ces définitions dans l'ensemble, dégagent des points communs qui constituent en réalité les principes de base de la gouvernance: elles évoquent toutes, la transformation des modes de gestion des affaires publiques et des territoires axée sur la concertation et la coopération entre divers acteurs, ce qui suppose l'implication et la participation des citoyens. Comme le dit Meynet (op cit.), l'unanimité sur ces points conduit à envisager la gouvernance comme « *les transformations des modalités de l'action publique* », rejoignant ainsi, G. Marcou, F. Rangeon et J-L Thibault cités par Meynet (2005:137) qui la définissent comme « *les nouvelles formes interactives de gouvernement dans lesquelles les*

acteurs privés, les différentes organisations politiques, les groupes ou communautés de citoyens ou d'autres types d'acteurs, prennent part à la formulation de la politique ».

Au total, quelle que soit la définition utilisée, la gouvernance tout en ouvrant la voie à l'utilisation de nouveaux modes de gestion des territoires à l'échelle locale (collectivités locales urbaines ou rurales) et globale (nationale), est devenue un concept clé dans les discours et dans l'élaboration des stratégies de développement et d'aide aux pays du Sud au sein des organisations internationales.

Toutefois, l'application de ses principes et sa mise en œuvre effective dans ces pays nécessitaient des réformes institutionnelles et un cadre législatif adéquats d'où le recours à la décentralisation.

En effet, la décentralisation constitue avec la gouvernance, des éléments clés des réformes de l'Etat préconisées à l'endroit des pays africains suite à l'échec relatif des PAS dans les 1980. A partir de cette période et avec leur apparition, aussi bien la politique et la doctrine développementaliste de la Banque Mondiale, que la gestion et la gouvernance urbaine bref, les politiques de développement local dans leur ensemble, entrèrent dans une nouvelle ère déterminée par le renouveau du néo-libéralisme et l'échec des anciens modèles de développement. Mais qu'est-ce que la décentralisation? Quels sont ses principes et quels impacts réels a-t-elle sur la gestion des collectivités locales et les communes urbaines en particulier?

Autant que la gouvernance et plus spécifiquement la gouvernance urbaine, la décentralisation fut et est encore de nos jours, au cœur des débats sur le développement local en Afrique. Elle consiste de façon simple, en un transfert de compétences du pouvoir central au profit d'entités territoriales locales connues sous le nom de collectivités locales; plus concrètement, *« c'est le transfert d'autorité et de responsabilités de fonctions publiques, de l'administration centrale vers les organisations gouvernementales subordonnées ou quasi autonomes et/ ou vers le secteur privé. Elle se caractérise par une autonomie de ces collectivités et nécessite la mise en place d'instances locales au terme d'élections démocratiques »*¹

Ce transfert peut prendre plusieurs formes qui font que la décentralisation finalement, et tout comme la gouvernance, est un terme polysémique qui recouvre des aspects institutionnel et administratif mais également politique et financier (Paulais, 2012).

Ainsi aux sens institutionnel et administratif, elle se décline sous trois formes: la déconcentration, la délégation, et la dévolution. La première concerne l'ensemble des compétences

¹ <http://www.ciesin.org/decentralization...>Décentralisation et développement local.

données à des agents exerçant leurs fonctions dans une circonscription territoriale sous autorité du gouvernement, alors que la deuxième est le transfert de responsabilités dans des domaines particuliers à des entités plus ou moins autonomes, mais généralement tenues de rendre compte à l'échelon supérieur du gouvernement. Quant à la troisième, elle est le transfert de compétences à des pouvoirs locaux dotés d'une autonomie de décision. (Gauthier, Vaillancourt, 2002; Paulais, 2012).

Au sens politique, la décentralisation s'inscrit également dans une notion de dévolution dans la mesure où les responsabilités et les compétences sont exercées au niveau territorial par des élus des administrés. Ces élus sont de ce fait tenus de rendre des comptes et de répondre de leurs actions aux assemblées élues. En clair, au sens politique, la décentralisation renvoie à la notion de démocratie de proximité vantée et perçue comme une opportunité de fonder des Etats africains sur une gouvernance légitime (Elong Mbassi, 2007).

Enfin, au sens financier, la décentralisation renvoie à la notion de d'autonomie financière qui est considérée comme la manifestation la plus authentique dans le processus de décentralisation (UGCLG, 2010) et même l'un des facteurs les plus déterminants.

Quoi qu'il en soit, sans un être en Afrique un concept nouveau ou «un nouveau gadget» (Nyassogbo, 1997: 2), la décentralisation en tant que modèle d'organisation et d'administration territoriale, est plutôt ravivée dans les dernières décennies du XX^e siècle dans le sillage des programmes d'ajustement structurels sous la férule de la Banque Mondiale. En effet, la décentralisation qu'on peut considérer comme une forme de désengagement de l'Etat des activités politico-administratives institutionnalisées fut envisagée et préconisée par les institutions financières internationales pour remédier à la carence des Etats ou à la crise de "gouvernabilité". Ainsi, face à l'incapacité d'assurer leurs obligations sociales et même de souveraineté, et accusés de mauvaise gestion financière, (Venard, 1993) les gouvernements centraux furent obligés d'opérer des changements dans le mode de gestion politico-administrative et surtout d'envisager des réformes allant dans le sens de la redistribution des responsabilités vers les échelons territoriaux inférieurs et locaux.

Par ailleurs, il faut noter que si les raisons économiques et les exhortations voire les pressions extérieures ont été déterminantes dans la mise en œuvre de cette politique de réorganisation des modes de gouvernement dans les pays africains, il n'en demeure pas moins vrai que le contexte socio-politique d'alors – début des années 1990- marqué par les contestations politiques de l'ordre existant et les mouvements pour l'avènement de régimes démocratiques,

l'émergence de la société civile notamment les ONG, l'aspiration forte des citoyens à la participation de la gestion de leurs ressources etc. a joué favorablement sur la concrétisation des transformations des modèles de gestion des territoires. Car que ce soit au Mali, au Bénin, au Ghana ou en Côte d'Ivoire, et même au Niger, la relative réussite des processus de décentralisation est liée en grande partie à l'avènement et à l'instauration de la démocratie suite à ces mouvements. Ainsi donc, pris d'une part, entre le feu de la dette et les effets négatifs du PAS, et d'autre part entre l'enclume et le marteau des revendications toujours grandissantes des masses populaires et de la pression des bailleurs de fonds, les Etats africains ne pouvaient que s'engager dans la voie du désengagement et des réformes administratives dont la décentralisation est le soubassement. C'est ce qui fait dire à Nach Mback (2001: 96), qu'« *en règle générale, la décentralisation semble avoir été instrumentalisée par l'Etat africain pour, d'une part obtenir la paix civile, et d'autre part, retrouver la confiance des bailleurs de fonds internationaux* ».

En fin de compte, pour riches qu'elles soient à travers leurs sens, et importantes à travers leurs usages, la gouvernance et la décentralisation ne sont pas si exemptes de critiques, encore moins d'aspects limitants quant à leur mise en œuvre. Aussi, les conditions et les contextes d'avènement de ces nouveaux modèles de gestion déterminent, sinon conditionnent-elles leur réussite.

Quel intérêt et quelles limites?

La profusion des publications relatives aux notions de gouvernance et de décentralisation issues des débats sur les politiques publiques¹ suite au retour du libéralisme, témoigne à la fois de l'intérêt qu'elles suscitent, et de l'engagement aussi bien des chercheurs, des organisations internationales que des praticiens. Cet intérêt s'explique aussi par l'imbrication de divers types d'acteurs à différents niveaux, ce qui montre l'importance grandissante de ces processus dans le développement socio-économique des collectivités territoriales.

L'un des intérêts de la notion de gouvernance est de favoriser et de susciter dans la communauté scientifique particulièrement dans les sciences sociales, des débats qui participent à l'approfondissement de la réflexion sur les mutations économiques et politiques, notamment sur les modalités de transformation de l'action publique et les adaptations qui en découlent (Holec.,

¹ Le retour au néo-libéralisme a remis en cause dans le domaine social par exemple, la notion de l'intérêt général et de service public qui lui est rattaché, et a ramené au centre des débats et controverses, la problématique de la place et du rôle de l'Etat dans les actions de développement socio-économiques, particulièrement dans les pays marqués par le centralisme et la prépondérance des pouvoirs publics.

Brunet-Jolivald., 2000), suite à la crise économique et financière des années 1970 et 80. De plus, outre les sciences sociales, d'autres disciplines scientifiques (Droit, politique, économie) se sont saisis du concept en raison de ses rapports avec plusieurs secteurs de la vie économique et sociale au Sud comme au Nord. La gouvernance est alors devenue à la fois «matrice conceptuelle et programme de recherche» dont l'intérêt et le succès sont liés à ces débats qu'elle permettait entre les différentes sciences sociales d'une part, et principalement entre celles-ci et les acteurs publics, privés ou associatifs d'autre part (Lamiaâ, op cit.).

C'est cette imbrication de domaines et surtout de divers types d'acteurs et de divers niveaux de coopération et de décision qui a conduit, d'après certains auteurs, à la transformation du concept de gouvernement en « gouvernance » (Pages, Péliissier, 2000).

Par ailleurs, la gouvernance renvoie à deux conceptions apparemment opposées mais complémentaires: normative et analytique desquelles on peut déduire deux approches à savoir gestionnaire (économique) et (politique) organisationnelle car, la première approche est liée à l'origine du concept qui véhicule une idée d'efficacité dans la gestion, alors la deuxième est beaucoup plus liée à son principe de fonctionnement.

Ainsi à travers la conception normative, la gouvernance est mobilisée pour véhiculer et faire adopter voire légitimer de nouveaux rapports et de nouveaux modes de fonctionnement des sociétés qui impliquent une pluralité d'intervenants ou d'acteurs. Ainsi, avec ces nouveaux modes de gestion, *« les institutions du gouvernement n'ont plus le monopole d'une action publique qui relève aujourd'hui d'une multiplicité d'acteurs dont la capacité d'action collective détermine la qualité [...] »* (Duran, 2001, p.370). Par conséquent, la gouvernance participe à la dévalorisation du modèle traditionnel de gestion qui est descendant et centralisé; mais ce faisant, elle contribue à la valorisation de la concertation, de la négociation, de l'interaction et de la collaboration entre divers acteurs pour une meilleure gestion des affaires publiques, et territoriales en général. Les normes et principes ainsi prônés comme l'illustre l'encadré 8.2 suivant, sont de plus en plus considérés comme des étalons institués et "vulgarisés" par les bons soins des institutions de Bretton Woods, une uniformisation néanmoins dénoncée par certains auteurs (Bierschenk, de Sardan, 1998; de Sardan, 2000).

Encadré 8.2 : Les composantes clés de la gouvernance

Le *World Bank Institute* définit la gouvernance comme les traditions et les institutions par lesquelles l'autorité est exercée dans un pays. Cela inclut le processus par lequel les gouvernements sont sélectionnés, contrôlés et remplacés, la capacité du Gouvernement à formuler et mettre en œuvre des politiques justes, et le respect des citoyens et de l'État à l'égard des institutions qui gouvernent les interactions économiques et sociales. La gouvernance se décline en six grandes composantes clés.

Démocratie et libertés: mesure dans laquelle les citoyens d'un pays donné peuvent participer à la sélection de leur Gouvernement et bénéficient de la liberté d'expression, d'association et des média.

Stabilité politique et absence de violence/terrorisme: probabilité que le gouvernement soit déstabilisé par des moyens inconstitutionnels ou violents, y compris le terrorisme.

Efficacité du Gouvernement: qualité des services publics, capacité des services civils et indépendance par rapport aux pressions politiques, et qualité de la formulation des politiques.

Qualité de la réglementation: capacité du gouvernement à fournir des politiques et une réglementation et régulation saines qui favorisent et promeuvent le développement du secteur privé.

État de droit: mesure dans laquelle les agents ont confiance dans les règles de la société, y compris dans la qualité de l'exécution des contrats et des droits de propriété, la police et les tribunaux, ainsi que dans la probabilité de crimes et de violence.

Contrôle de la corruption: mesure dans laquelle la puissance publique est utilisée à des fins privées, y compris la grande et la petite corruption ainsi que la « capture » de l'État par les élites et les intérêts privés.

Source : WBI 2009.

Dans la conception analytique, la gouvernance participe à l'analyse et à la compréhension des sociétés, de leurs problèmes, et plus concrètement, de leur organisation, des mécanismes de fonctionnement de leurs structures politiques etc. De ce fait, la gouvernance ne désigne pas un phénomène précis, mais un ensemble d'évolutions de l'action publique englobant par exemple la décentralisation, la contractualisation ou l'appel au partenariat, qui sont sans doute en partie liées, (Lamiaâ, op cit.) d'autant plus que l'action publique par exemple, ne peut se faire en dehors de toute inscription territoriale et sans fondement juridique et institutionnel grâce auquel la décentralisation fonctionne; celle-ci en rappel, apparaît comme un cadre par excellence de réorganisation des territoires et de redistributions des pouvoirs entre les échelles centrales et locales. Elle a donc pour finalité, une meilleure gestion des affaires de la cité à travers l'implication du citoyen à la prise de décision et sa participation aux actions de développement.

Par ailleurs, sur le plan théorique, l'apport se traduit aussi par l'avènement et le foisonnement de nouveaux concepts et autres concepts connexes qui découlent des déclinaisons et de l'appréhension des notions de gouvernance et de décentralisation : *bonne gouvernance, gouvernance urbaine, gouvernance territoriale, développement local, coopération décentralisée, régulation, participation, "communautarisation"* etc. Ceux-ci sont tous apparus pour cerner, décrire, expliquer, illustrer ou mieux, comprendre des situations, des modes de fonctionnement, des mécanismes d'organisation, de négociation, bref, une nouvelle façon d'aborder et de traiter de la gestion des affaires publiques résultant de la mise en œuvre de la gouvernance et du processus de décentralisation à l'échelle nationale et locale.

Au total, aussi bien dans sa définition que dans ses conceptions et sens, la gouvernance tout comme la décentralisation à travers leurs principes et leurs usages, peuvent constituer un outil indispensable à l'amélioration de la gestion des territoires et des organisations.

Toutefois, si l'apport des notions de décentralisation et surtout de gouvernance dans l'évolution des connaissances sur les mécanismes de transformations politiques et institutionnelles initiées à la suite de l'instauration des PAS a été significatif, leurs limites autant que les critiques à leur endroit en tant que modèles et principes à mettre œuvre et à universaliser, sont également nombreuses.

Ainsi pour certains politistes et certains sociologues, la gouvernance sert à désigner un mode de gestion de l'ingouvernabilité; elle correspond de ce fait à « *un effacement des frontières entre public et privé, comme entre les divers niveaux territoriaux, ce qui devrait évidemment rendre*

absurde l'idée aussi bien d'une "gouvernance privée" que d'une "gouvernance publique"» (Lamiaâ op. 31.).

De même, les conditions de fonctionnement même de la gouvernance semblent poser problème en raison de ses insuffisances politiques; en effet au début, en faisant de l'Etat un simple acteur pratiquement au même titre que les autres limitant ainsi son rôle, la Banque Mondiale a enlevé à la gouvernance la dimension politique. Or, ce modèle ne peut bien fonctionner que s'il y a un gouvernement légitime et opérationnel (Dobingar, 2001; Piermay, 2002) d'autant plus que la participation citoyenne (entendue ici comme la participation des citoyens et des citoyens, de la société civile et des associations aux processus de décision¹) ne peut trouver son expression et sa plénitude que dans un régime démocratique qui est l'un des principes de base de la gouvernance². Celle-ci et plus précisément la *bonne gouvernance*, conduit avec ce principe de participation, à la démocratie participative en passe de s'imposer comme nouveau modèle au détriment de la démocratie représentative classique.

De plus, le développement, objectif principal de ces nouveaux modes de gestion, ne peut se faire réellement surtout déjà à l'échelle locale, sans l'adhésion effective de la population.

Sur tout un autre plan, une autre limite de ces modèles réside dans la multiplicité et la variété des acteurs qui font dire à Olivier de Sardan (2000) que la «*gouvernance locale est un ensemble disparate de processus et de lieux sans direction générale, sans acteur central, sans système organisé et unifié*»; en outre, la décentralisation, tout autant que la gouvernance qui a recours à une multiplicité d'acteurs dans sa mise en œuvre, débouche quant à elle en plus, sur la multiplication des centres et sphères de décision. Il en découle une diffusion des pouvoirs augmentant par ricochet, le risque de dilution, d'où l'importance de la régulation et de la concertation auxquelles il faut alors faire recours dans la mise en œuvre; ce qui, habituellement n'est pas le cas, ou bien en général, très difficile à réaliser. La riche littérature consacrée à ces mécanismes de régulation en est une des preuves³

Au vu de ces réserves, critiques et reproches sur le plan théorique et épistémologique, la gouvernance et la décentralisation *a priori*, -est-on tenté de le dire-, semblent être finalement sans

¹ Osmont A. et al. p.15.

² Il faut rappeler tout de même qu'à la fin des années 1980 et surtout au milieu des années 1990 la Banque mondiale révisa sa position par rapport à la dimension politique du développement, notamment urbain et vis-à-vis du rôle de l'Etat qui est passé d'intervenant direct et de régulateur à celui d'acteur véritable et de partenaire essentiel.

³ Se référer à Dubresson A., Jaglin S., op cit et Dorier-Apprill E., Jaglin S., 2002 qui ont abordé en profondeur la notion de régulation et ses mécanismes.

grand intérêt dans la pratique; pourtant des exemples et études de cas, en Afrique de l'ouest et ailleurs, ont montré malgré les limites, que bien d'effets positifs découleraient de leur mise en œuvre notamment avec les réformes politico-économiques et institutionnelles.

8.1.1.2.2- Les nouveaux modèles, des panacées?

Autant les espoirs suscités par les nouveaux modèles apparus sont assez grands, autant les critiques formulées à leur endroit sont dans bien de cas, pertinentes et fondées, à la limite légitimes. Cependant, en dissociant le principe d'intervention extérieure qui est généralement plus dénoncé des réalisations faites, et donc des résultats dans leur ensemble, il n'en demeure pas moins vrai pourtant qu'avec leur mise en œuvre, et malgré les difficultés, des changements positifs et non négligeables sont intervenus dans la prise en charge des différents territoires à l'échelle nationale comme locale.

La décentralisation et la gouvernance utilisées par les institutions financières internationales comme voies et outils d'intervention, sont très tôt apparues malgré leur caractère, comme des modèles pouvant permettre la résorption des difficultés de gestion des Etats au Sud.

À l'échelle locale, ces nouvelles formes qui traduisent un changement de stratégie dans l'action d'aide au développement, plus précisément l'appui au développement à la base, ont suscité à la fois espoir et inquiétude comme l'illustre l'encadré 8.3 ci-dessous, d'autant plus qu'elles constituent un début d'approche de solutions à nombre de problèmes urbains au Sud.

Encadré 8.3: Le "*D de la désillusion* ou le "*D de la mort*"¹?

L'Histoire de l'Afrique est truffée de ces événements clés dont l'évocation, ne serait-ce que des noms, laisse peu de gens indifférents. Ce fut le cas tout au début du processus de décentralisation entamé suite à l'application de la politique d'ajustement structurel. Ainsi lors d'une activité visant à sensibiliser les différents acteurs locaux sur le Programme de Développement Municipal (PDM) devenu Partenariat pour le Développement Municipal, J.P. Elong MBassi alors coordonnateur du programme à Cotonou, fut interpellé à Ouagadougou par un élu local qui s'inquiétait des éventuelles conséquences du nouveau paradigme, alors que ceux appliqués jusque-là n'ont visiblement pas apporté un changement significatif dans la vie des populations.

Cet élu se demandait alors si la nouvelle formule trouvée et qu'on tentait de leur faire accepter n'allait pas finalement conduire les Africains à la mort, d'où l'expression de "*D de la mort*". Pour cet élu, il est temps de cesser « *de jouer l'Afrique au dé (D)!* ». Car d'après lui, au début, on estimait que la colonisation était la principale source des problèmes de **développement** de l'Afrique et qu'une fois l'indépendance acquise, le continent irait mieux. Mais vingt ans après la **décolonisation**, il était resté toujours pauvre. Après, c'est sa **démographie** galopante qui était mise en cause, d'où des appels et des initiatives pour réduire sa croissance; mais rien n'y fut fait. Ensuite, c'est le système de gouvernement en cours dans la quasi-totalité des pays qu'il fallait changer pour avoir le salut, ce qui entraîna les mouvements pour l'avènement de la **démocratie**. Mais comme le changement attendu ne s'est pas réalisé aussitôt, on trouva que la monnaie aussi était trop forte notamment dans la zone franc et qu'il faut adjoindre à la démocratie, la **déévaluation** au début des années 90 pour enfin délivrer rapidement l'Afrique. Mais c'était plutôt le début de la descente aux enfers puisque depuis lors, les choses se sont graduellement compliquées.

Pour ce faire, la **décentralisation** qui est finalement proposée et que M'Bassi vante, n'est-elle pas encore un D de plus, celui qui annonce non pas la délivrance, mais plutôt la fin, donc le **D de la mort** qui sûrement emporterait l'Afrique?

H. K A. Biakouye

Malgré tout, d'une manière générale, les retombées de leur mise en œuvre sont d'ordre politique, économique et social.

Ainsi, sur le plan politique, la Banque Mondiale par un détour et à travers le paradigme de la gouvernance devenue presque une conditionnalité non déclarée de l'aide (par le biais de la notion

¹ Expression empruntée à J.P. Elong MBassi qui raconta cette histoire lors d'une conférence publique au Centre Culturel Français (CCF) de Lomé le 05 mars 1999. Les faits relatés s'appliquent de façon caricaturale à l'ensemble des pays africains, mais sont plus caractéristiques des pays francophones d'Afrique sud-saharienne.

de bonne gouvernance)¹, a contribué à faire accepter le principe et la nécessité de l'instauration de la démocratie et/ou à son relatif enracinement dans plusieurs pays d'Afrique. Néanmoins, dans certains il s'agit plus des changements politiques très superficiels, et donc de façade, autrement dit, une parodie de démocratie qui, pour Dubresson et Raison (op cit.), est « *un des pires ennemis de la démocratie comme du développement* ». Mais c'est surtout à l'échelle locale, notamment avec la gouvernance urbaine, que les impacts semblent encore plus prégnants dans la mesure où, seule ou avec d'autres partenaires financiers en s'appuyant parfois sur des acteurs locaux comme relais, ou soit en exigeant l'implication de ces derniers dans la réalisation des projets, elle a participé à de nombreux financements en milieu urbain.

En effet, l'intérêt de la Banque mondiale pour la ville remonte aux années 1970, et s'est accru dans les années 1980 et 1990 avec les PAS, car leurs effets négatifs au niveau de l'habitat urbain étaient devenus préoccupants comme l'affirmait à cette époque un rapport de l'institution cité par Annik Osmont (op cit.) : « *...il faut attendre 1980 pour que soit évoquée la situation des "nouveaux pauvres" des bidonvilles, qui forment avec les habitants des régions rurales pauvres, les groupes parmi les plus pauvres du monde* » (BM, rapport annuel 1980 :36).

Aussi, ses interventions surtout directes se traduisent-elles au début par le financement de la construction des infrastructures d'assainissement, l'amélioration des conditions de vie dans les bidonvilles. C'est ainsi qu'entre 1972 et 1990, elle contribua au financement de 116 programmes de lotissement viabilisés et/ou de rénovation de bidonvilles dans 55 pays différents alors que le montant du développement urbain est passé de 10 millions de dollars en 1972 à 2 milliards en 1980 (Davis, op cit. : 74). Cette intervention de la Banque Mondiale notamment dans le secteur urbain avec ses projets à travers l'Afrique, est également attestée par l'encadré 8.4 suivant.

¹ En rappel, dans son fonctionnement elle nécessite l'instauration de la participation, de la transparence, et l'application des règles de droit et même l'équité qui sont des principes démocratiques et donc politiques (Osmont et al. Op cit.).

Encadré 8.4 : Exemples de projets urbains de la Banque mondiale

« Depuis les années soixante-dix, les actions répressives ont été souvent abandonnées au profit d'options réformistes préconisées par la Banque mondiale et le Centre des Nations -Unies pour les Etablissements Humains (CNUEH). De grands bidonvilles (Mathare Valley à Nairobi, Balbala à Djibouti) ont été restructurées par la création d'une voirie hiérarchisée et la légalisation de la tenure foncière ; d'anciens quartiers dits spontanés ont été lotis et équipés (périphéries de Lusaka, de Dakar, Zone nylon à Douala).

L'une des opérations les plus spectaculaires a été réalisée à Ouagadougou, où la quasi-totalité de la périphérie irrégulière a été lotie en 5 ans, de 1984 à 1989 (Jaglin, 1995). L'offre foncière légale a été ouverte aux fractions de populations jusqu'alors exclues, avec la mise en vente ou en location de parcelles à bâtir pré-équipées, à bas prix, destinées à l'auto-construction des logements par les attributaires : parcelles assainies à Dakar, opérations *sites and services* dans les villes d'Afrique orientale et australe, lots à équipements minimaux à Abidjan, programmes de coopératives d'auto-construction assistée à Addis-Abeba, Build Together program à Windohck».

Dubresson A., Raison J-P, op.cit. page 119 et page 172.

Mais c'est surtout le principe d'implication d'une pluralité d'acteurs presque totalement acquis et réapproprié par les Etats -non sans réticence ouverte ou voilée notamment avec des mécanismes et stratégies de contournement -, les privés, les Organisations de la Société Civile (OSC), qui demeure la mutation et l'apport majeurs. Ceci s'est traduit par exemple par une coopération ONG /Banque Mondiale qui a ainsi concerné 28% des projets entre 1987 et 1996, et 52 % en 1999 (Osmont et al op.cit.).

Ainsi, l'intervention et l'association des privés et des différents types d'ONG (à but lucratif c'est-à-dire à caractère entrepreneurial et ceux d'ordre caritatif) à la gestion urbaine favorisent l'ouverture des services publics urbains de base à la concurrence entre les fournisseurs et prestataires. Cette multiplicité de l'offre permet en principe aux usagers en dehors de l'incidence qu'elle peut avoir sur les coûts, de pouvoir opérer des choix ce qui conduirait en principe les opérateurs à offrir des prestations améliorées.

Au niveau des réformes institutionnelles, avec la gouvernance l'accent est mis sur la réforme politico-administrative qui s'est traduite au début des années 1990 en Afrique par le

Programme de Développement Municipal (PDM). Ainsi, pour la Banque Mondiale comme pour la majorité des autres bailleurs de fonds multilatéraux ou bilatéraux comme la France, l'appui aux politiques de décentralisation est devenu une priorité. Il visait entre autres, à renforcer les structures administratives et techniques des collectivités locales (Vénard, op. cit.) notamment au Burkina, au Mali, Bénin, au Mali et au Ghana pour ne citer que ces exemples.

La décentralisation permet ainsi l'émergence et la consolidation progressive de la démocratie participative ainsi qu'à l'affirmation des collectivités locales comme acteurs incontournables du développement à la base. Le mouvement de communalisation du continent s'est accru depuis lors, avec la fin de l'ancienne distinction de commune de plein exercice et les autres; son niveau est assez élevé sur l'ensemble du continent puisque celui-ci abrite plus 25 000 collectivités locales dont 40% sont urbaines ou disposant d'une personnalité morale et d'une autonomie financière complètes (Paulais op.cit.). Avec cette évolution, les actions entreprises et les projets initiés et exécutés par les acteurs locaux pour produire un bien ou un service collectif ont ainsi permis de passer progressivement des classiques politiques publiques avec des instances coercitives extérieures, à des actions publiques locales réalisées par et pour les populations elles-mêmes.

La mise en œuvre de la politique de décentralisation est donc devenue pour les principaux bailleurs de fonds et les partenaires bilatéraux, une occasion de changer à la fois d'interlocuteur et d'échelle dans l'aide aux pays africains en l'orientant vers le local qui devient désormais l'objet de toutes les attentions et de toutes parts. Il en est ainsi des actions réalisées dans le cadre de la coopération décentralisée ou dialogue direct entre villes.

Initiée pour la première fois par René Monory entre sa commune de Loudéac et Ouagadougou, la coopération décentralisée est une ancienne pratique qui remonte aux premières années des indépendances¹. C'est une autre forme d'intervention extérieure dans la gestion et le développement local au Sud basée sur le principe de la prise en compte d'acteurs divers, le partenariat et de la collaboration entre deux collectivités locales. En conséquence par ses principes et ses buts, la coopération décentralisée rentre dans la catégorie des nouveaux modèles

¹ En réalité la coopération décentralisée dans sa forme actuelle n'existe officiellement en France qu'à partir de 1992 suite à l'article 131 du titre IV de la loi d'orientation n° 92-125 du 06 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République: « Les collectivités territoriales (...) peuvent conclure des conventions avec des collectivités étrangères (...) dans la limite de leurs compétences et dans le respect des engagements internationaux de la France » (Raoul, 2000 cité par Meynet 2005 : 155). Ainsi, avant cette date et même 1982, il s'agit plus des jumelages-coopération réalisés dans l'esprit des textes fondateurs de la Fédération Mondiale des Villes Jumelées (FMVJ) qui a vu le jour en 1957 à Aix-les-Bains en France (Kadanga, 1998: 353).

d'intervention et de gestion devenus désormais des arsenaux au service du développement local. En clair, « *il s'agit d'une nouvelle démarche qui correspond à une approche participative du développement et de la coopération car elle implique la participation de tous les acteurs à l'échelle de la collectivité locale (...)* » (Meynet op cit.).

Néanmoins, loin d'être une nouveauté, elle fait plutôt l'objet d'un regain d'intérêt. Sa redynamisation depuis les années 1990 résulte d'une part, de la crise de confiance de la communauté internationale envers les Etats (Vénard op. cit.) et d'autre part, de la recherche des solutions pour limiter les effets négatifs des réformes engagées une décennie plus tôt. Elle permet ainsi aux collectivités locales occidentales d'apporter directement aides et assistances aux populations des pays du Sud. Aussi, pour une efficacité de l'aide et dans un contexte de crise de l'Etat, de corruption et de gabegie, pour les gouvernements locaux et les populations au Nord comme celles au Sud, la coopération décentralisée apparaît-elle a priori, comme un palliatif pour contourner les lourds appareils bureaucratiques des Etats, éviter les détournements et surtout la mauvaise gestion qui les caractérise (Biakouye, 1998). L'engouement est tel qu'en France, à la fin des années 1990 comme l'écrivait Raoul (2000), « *en moins d'une décennie, la coopération décentralisée fait désormais partie intégrante de la politique de développement de la plupart des collectivités locales françaises* » (Raoul, op. cité par Meynet : 155).

Ainsi à l'échelle urbaine, elle peut être considérée comme une forme d'aide à la gestion urbaine décentralisée et comme un facteur de développement local grâce à la mise en œuvre des projets de quartiers comme c'est le cas à Atakpamé où la commune de Niort fait depuis près de deux décennies, de nombreuses réalisations d'infrastructures et des aménagements à travers les quartiers de la ville. A Lomé, la municipalité tente depuis quelques années une nouvelle expérience de transport public urbain grâce à l'aide de la communauté urbaine de Lyon qui a mis plusieurs grands bus à sa disposition au début de ce projet.

Caractérisée par des jumelages entre collectivités locales, la coopération décentralisée constitue donc un important mode d'appui au développement; d'une manière générale, les actions et projets réalisés dans le cadre des coopérations décentralisées ont un impact significatif et une sensibilisation de plus en plus grande car dans l'ensemble, ils sont l'émanation et le fruit de collaboration entre les divers acteurs dès leur conception (populations bénéficiaires, donateurs, ONG et même entreprises)¹.

¹ Lomé a signé des accords de jumelage avec plusieurs villes européennes comme Calais, Marseille, Nice Duisburg et africaines dont Ouagadougou, Dakar et Kinshasa. De même, d'autres villes de l'intérieur dont Kpalime sont jumelées à des villes européennes.

Il faut cependant noter que tout en contribuant à la résolution en partie de nombreux problèmes urbains et de développement local en général, les nouveaux modèles dans leurs diverses formes, sont néanmoins loin de constituer de réelles et parfaites panacées. Car l'avènement de la gouvernance et de la décentralisation se situe dans le grand mouvement d'ensemble ou l'ère de la mondialisation et de la globalisation de l'économie avec leurs corollaires généralement contraignants auxquels les villes, particulièrement celles du Sud, peuvent à peine échapper surtout après la crise financière internationale de 2008 avec laquelle on constate dans la recherche des solutions, une sorte de mise en convergence globale des politiques et stratégies. Il en découle un accroissement de la compétitivité des villes et seules les mieux loties et les plus performantes peuvent y faire face. De plus, les limites et les défis (politico-institutionnels, financiers) liés à leur mise en œuvre complète et entière -s'agissant surtout de la décentralisation- peuvent compromettre leurs impacts positifs et leur efficacité. Par ailleurs, la complexité du processus de décentralisation et même la variété des contextes peuvent constituer également des handicaps de taille ou des freins à sa réussite.

A la lumière de ces développements on peut affirmer qu'avec l'entrée de l'Afrique dans la globalisation à partir des années 1980 (Alou, 2000) et au vu des réformes qui ont suivi, la plupart des pays de l'Afrique sud-saharienne ont connu et vivent de profondes et variées mutations à des degrés divers; aussi le "*D de la mort*" après s'être mué entre temps pratiquement pour beaucoup, en "*D de la désillusion*", a-t-il finalement débouché dans bien de cas, sur le "*G de la gouvernance*", une forme "*d'inGénierie sociale*" triomphant qui ne cesse se développer même si pour certains pays, la désillusion semble encore de mise. C'est ce qui fait dire à Emile Lebris et Thierry Paulais (2007) qu'il serait plus approprié de parler en Afrique des décentralisations que de décentralisation puisque 50 ans après les indépendances et plus de 20 ans après le début de la relance du processus, les réformes sont justes ébauchées dans certains pays; dans d'autres, elles sont en cours alors que dans d'autres encore, elles semblent être à l'arrêt, voire en recul.

S'agissant justement de cette variété des contextes et de cette désillusion persistante, celui (contexte) de Lomé serait à l'origine de d'échec du fonctionnement de la gouvernance en général et particulièrement de l'immobilisme du processus de la décentralisation.

8.1.2- Lomé, la décentralisation et la gouvernance à l'épreuve de la volonté politique?

Le processus de décentralisation dans lequel s'étaient engagés la plupart des pays d'Afrique à la fin des années 1980 et fortement encouragé et appuyé par les bailleurs de fonds internationaux dont la Banque Mondiale, est devenu en ce début du XXI^e siècle presque une réalité

et au niveau urbain, il s'agit d'une réelle transition urbaine. Toutefois, l'évolution du processus dans son ensemble, le contenu et la consistance des réformes, le rythme d'évolution de leur mise en œuvre ainsi que le degré d'engagement des Etats à faire aboutir ces réformes, varient beaucoup. Ainsi, si elles sont achevées dans des pays comme le Sénégal ou le Ghana, dans d'autres comme le Togo, la situation semble avoir très peu évolué.

8.1.2.1- Un cadre juridique et institutionnel *a priori* performant....

À l'instar des autres pays de l'Afrique sud-saharienne, le Togo s'est engagé depuis quelques années dans un processus de réformes institutionnelles. Une analyse de son architecture juridico-institutionnelle permet d'affirmer sans trop se tromper, qu'il dispose d'un cadre juridique et institutionnel *a priori* assez performant, sinon tout au moins suffisant pour prendre en charge institutionnellement les différentes subdivisions et unités administratives du territoire. Mais cette relative performance qui tire ses origines de l'histoire semble ne pas avoir une incidence significative sur la décentralisation qui est encore théorique.

En effet, les premières expériences de l'apprentissage de la gestion locale avec idéal de transfert de pouvoirs et compétences débutèrent dans le pays au début des années 1920 suite au décret du 19 mai 1921 instituant des Conseils des Notables Indigènes dans les colonies françaises d'Afrique. Ainsi à l'initiative du gouverneur Bonnacarrère commissaire de la république française au Togo, cette forme de décentralisation au demeurant partielle et limitée¹ fut traduite dans les faits grâce à l'arrêté du 17 février 1922. Jusqu'en 1924 date à partir de laquelle le mandat de trois ans des conseils devient électif, deux principales villes de la côte, Lomé et Aného, deux autres des régions montagneuses du sud, Kpalime et Atakpamé, et dans la partie septentrionale, Sokodé et Dapaong avaient bénéficié de l'installation de ces conseils de notables. Plus tard en 1959, à la suite de la loi du 18 novembre 1955 et à la veille de la proclamation de l'indépendance, des communes mixtes changèrent de statut pour devenir des communes de plein exercice; il s'agit de Lomé, Aného, Atakpamé, Kpalime, Sokodé Tsévié (Nyassogbo, 1997; Ouro-Djéri, 2008).

Si ces évolutions rentrent en général dans le cadre des grandes réformes à l'échelle de l'empire colonial français visant à donner l'autonomie interne aux colonies, sur le plan local, les lois votées et particulièrement celle du 18 novembre 1955 relative à la réorganisation municipale applicable à toute l'Afrique noire francophone et Madagascar, constituent un cadre juridique et

¹ Seules quelques villes étaient concernées par ces changements.

institutionnel majeur dans la politique de décentralisation au Togo (Nahm-Tchougli, 2007). Mais c'est surtout après les indépendances que ce cadre juridique sera encore plus enrichi et que les collectivités locales et territoriales verront leurs compétences et pouvoirs précisés et élargis grâce aux diverses lois votées.

La gouvernance locale au Togo comme ailleurs dans le monde, nécessite des réformes, des textes indispensables au bon fonctionnement des différents organes. Ainsi, tout au long de la période post coloniale, plusieurs textes de lois ont été pris; ceux-ci visent à associer les populations à la gestion des affaires et à améliorer l'action publique locale, même si dans l'ensemble, les deux premières décennies voire plus, ont été marquées par des événements politiques assez dramatiques qui ont par intermittence, mis en veilleuse leur opérationnalité.

Il est important de rappeler aussi que toutes les constitutions que le pays a connues (1961, 1963, 1992), ont prévu des dispositions relatives aux collectivités locales et territoriales traduisant ainsi l'importance que les successives autorités accordaient ne serait-ce que par principe, à la décentralisation et au développement local. Ainsi, celle de 1961 par exemple, énonçait que « *la République togolaise une et indivisible, reconnaît l'existence des collectivités territoriales. Ces collectivités sont les circonscriptions et les communes. Elles s'administrent librement et démocratiquement dans les conditions prévues par la loi* ». Dans le fond et concernant la même question, celle de 1963 n'était pas totalement différente de la précédente.

De même en son article 141, la constitution de 1992 précise encore davantage en déclarant que « *La République togolaise est organisée en collectivités sur la base du principe de la décentralisation dans le respect de l'unité nationale. Ces collectivités territoriales sont : les communes, les préfectures et les régions. Toute autre collectivité territoriale est créée par la loi. Les collectivités territoriales s'administrent librement par des conseils élus au suffrage universel, dans les conditions prévues par la loi* ».

Bien avant cette dernière constitution, d'autres actes juridiques importants traitant de différents aspects de la gestion des collectivités territoriales ont été pris notamment en 1981, 1984, 1996 et 1998.

Ainsi en 1981, la loi n°81-8 du 23 juin 1981 portant organisation territoriale fut votée; même si pour certains elle n'a eu *aucune incidence réelle dans le domaine de la décentralisation* (Gani, 2007: 9), elle en a au moins fait mention en définissant deux catégories de collectivités territoriales: la commune et la préfecture et marque d'une manière ou d'une autre, le retour de la décentralisation après plus d'une décennie de léthargie. Mais c'est surtout la loi de 1998 qui va relancer la machine

des réformes sur la décentralisation du moins sur papier, et conduire vers son éventuelle concrétisation.

En effet, pour traduire dans les faits l'article 141 de la constitution de 1992, la loi n°98-006 du 11 février portant décentralisation au Togo fut promulguée. Elle dégage en ses articles 50, 128, et 184, les trois niveaux de collectivités: la commune, la préfecture et la région; elle précise également leurs domaines de compétence et leur reconnaît ainsi des catégories d'intérêts propres distincts de ceux de la nation.

D'un autre point de vue, il est connu que d'une manière générale, les principaux problèmes auxquels sont confrontés les gouvernements locaux en Afrique, sont ceux liés à l'insuffisance des ressources financières et au manque de cadres et d'agents compétents chargés d'animer les administrations locales. C'est pourquoi à travers les articles 244 et 245 à 248,¹ la loi prévoyait les diverses sources de financement auxquelles les collectivités locales pourraient avoir recours pour leur assurer leur fonctionnement et financer leurs activités de développement. De même, au niveau des moyens humains, les articles 45 et 46 leur donnaient l'opportunité de s'attacher les services des agents de l'administration centrale.

Au vu donc de ces différentes textes et lois, on peut dire que le Togo dispose en principe, de l'arsenal nécessaire pour mettre en œuvre une politique de décentralisation comme les autres pays.

8.1.2.2-....Mais une législation sur la décentralisation assez incomplète

Mais pour les spécialistes, l'application de cet arsenal progressivement construit et constamment renouvelé et amélioré jusqu'en 2011 pose problème, car il lui manque l'essentiel: les textes réglementaires c'est-à-dire les décrets et les arrêtés d'application. C'est pour pallier cette insuffisance et compléter les actions déjà menées que le gouvernement avec l'appui des bailleurs de fonds, initia en 2004, le Programme National de Consolidation de la Décentralisation ((PNCD). Ce projet qui apparaît comme une véritable et complète évaluation de l'ensemble du processus mené jusqu'alors, a dégagé huit principaux axes stratégiques devant guider les actions futures de l'Etat dans le domaine; ce sont :

- Clarifier et compléter le cadre juridique existant.
- Généraliser la mise place des collectivités territoriales décentralisées sur tout le territoire.

¹ Ces articles seront remplacés par les articles 314 à 318 du titre VI de la nouvelle loi cadre sur la décentralisation et les libertés publiques.

- Développer et dynamiser les systèmes de financement des collectivités locales.
- Doter les collectivités décentralisées de ressources humaines et renforcer leur capacité.
- Mettre en place un mécanisme d'appui aux collectivités territoriales décentralisées.
- Améliorer le fonctionnement du contrôle de l'Etat et renforcer la déconcentration de l'Etat.
- Promouvoir la mobilisation et la participation de tous les acteurs de la décentralisation.
- Doter les collectivités territoriales de patrimoine propre.

Ces axes, tout en démontrant que la décentralisation a de nombreuses implications, révèle aussi l'insuffisance des lois et textes déjà votés d'où la difficulté de les mettre en application. Certes, la décentralisation doit être appréhendée et envisagée dans sa dimension temporelle et est de ce fait, un long processus. Mais cette insuffisance ne justifie pas pour autant, le temps mis pour rendre opérationnelles les réformes déjà engagées.

Car malgré les déclarations d'intentions, les discours politiques, les exhortations des partenaires, et même les appels de plus en plus répétés d'une partie de la société civile et des populations, malgré les innombrables ateliers organisés et des documents produits et de surcroît, nonobstant des textes élaborés et votés, l'effectivité de la décentralisation met du temps à se réaliser au grand dam des collectivités locales, des populations et des acteurs du développement.

La situation de blocage dans le processus de décentralisation est ainsi caractérisée par sa non effectivité qui est due d'une part, à la non promulgation des textes d'application des lois relatives aux différents aspects de ce modèle de gestion, et d'autre part, à l'absence d'organes délibérants et exécutifs issus d'élections locales, alors que le principe en matière de décentralisation est l'élection (Nahm-Tchougli op.cit.).

Pour preuve, à partir de l'axe stratégique **n°1** du PNCD, plusieurs textes législatifs et réglementaires ont été identifiés et proposés pour parfaire la réforme et la rendre plus cohérente et opérationnelle (Ouro-Djéri, op cit.). Ce projet devrait donc être en principe, une occasion pour hâter la mise en œuvre effective des réformes portant sur la décentralisation; mais plus de sept ans après, et sur plus de la dizaine de textes prévus au terme des travaux, très peu ont été promulgués (Gani, 2007) ou ont fait objet de décret ou arrêté d'application. Il s'agit de:

- La loi n°2007-001 du 08 janvier 2007 portant organisation de l'administration territoriale déconcentrée au Togo.

- La loi cadre n°2007-011 du 13 mars 2007 relative à la décentralisation et aux libertés locales, déterminant les compétences de chaque type de collectivité locale, de l'assise territoriale de la commune de Lomé, du statut de la ville de Lomé.¹
- La loi relative à la chefferie traditionnelle et au statut des chefs traditionnels au Togo.
- L'adoption du décret fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement du Fonds d'Appui aux Collectivités Locales (FACT).

En clair, le nombre important de textes réglementaires qui soit, restent à préparer et adopter par le gouvernement, ou soit déjà faits et en attente d'être votés par l'assemblée nationale ou carrément en instance d'application, prouve que la législation sur la décentralisation est encore incomplète et par conséquent, la décentralisation tout entière se trouve paralysée et continue d'être mise en « berne » (Philifert, op.cit.) voire bloquée.

Certes, l'absence des textes réglementaires est visiblement une cause de la persistance de cette décentralisation théorique ; mais cette absence ne serait-elle pas l'illustration d'une certaine réticence plus ou moins voilée? Puisque la décentralisation nécessite des élections locales pour désigner les responsables locaux, et celles-ci pouvant mettre à mal la cohérence entre les différentes échelles de pouvoirs si elles sont perdues par le parti ou les partis au pouvoir, il n'est pas rare que l'Etat qui voudrait maintenir sa primauté diffère l'organisation des élections comme ce fut le cas au Bénin jusqu'en 2003. Ou bien il les organise après s'être assuré du soutien et du ralliement des milieux locaux après les avoir investis d'une manière ou d'une autre , ou dans le pire des cas, il n'hésite pas à faire recours à des « *pratiques électorales douteuses* » (Meynet op cit: 114).

En tout cas et de toute évidence, cette réticence à réaliser effectivement et entièrement le transfert de l'autonomie politique, administrative et financière aux échelons territoriaux inférieurs persistant depuis plusieurs années, plus précisément plus d'une décennie, témoignerait plutôt d'un manque de réelle volonté politique de la part des gouvernants. Sinon comment comprendre que des textes soient adoptés et que l'autorité qui les a conçus et élaborés « librement », mette plusieurs années pour leur donner force de loi? Pire, comment expliquer qu'après le vote de la loi sur la décentralisation en 1998 qu'on ne puisse pas, pour limiter les coûts, coupler les élections locales toujours annoncées et jamais organisées depuis plus d'une quinzaine d'années avec les différentes élections législatives ou présidentielles qui se sont pourtant déroulées? Ainsi en 2001, au moment

¹ Cette nouvelle loi remplace celle de 1998 précédemment évoquée.

où on nommait les délégations spéciales à la place des conseils municipaux existants, le pays avait en vue les élections législatives de 2002. Mieux, en octobre 2007, les élections législatives avaient été organisées après la promulgation de la loi cadre sur la décentralisation tout au début de l'année. Si cette volonté existait, on pouvait faire en sorte que les deux scrutins aient lieu en même temps, surtout qu'on sortait d'un accord politique qui traduit l'existence d'un consensus entre les acteurs politiques. Autrement dit, tout semble démontrer à suffisance que le manque d'une réelle volonté politique reste avant tout, la principale raison du balbutiement prononcé et persistant du processus de décentralisation au Togo. Ceci fait du pays, l'une des rares exceptions de la sous-région dans lequel il n'y a pas eu d'élections locales pluralistes depuis le début du processus de démocratisation au début des années 1990.

Or les collectivités locales sont appelées à jouer un rôle important aussi bien dans l'amélioration de la vie socio-économique locale que dans la diffusion et la promotion des idées démocratiques, et la décentralisation en est un passage obligé car comme le dit Alexis de Tocqueville cité par Nahm-Tchougli (op cit.), *« c'est dans la commune que réside la force des peuples libres. Les institutions communales sont à la liberté ce que sont les écoles primaires à la science (...). Sans les institutions communales, une nation peut se donner un gouvernement libre, mais elle n'a pas l'esprit de liberté »*. L'action du citoyen à la base est donc essentielle, et l'article 14 de la loi sur la décentralisation le précise si bien: *« La participation des citoyens d'une collectivité territoriale au choix de leurs représentants pour la gestion des affaires de celle-ci est un principe essentiel de la démocratie locale »*. Ainsi, en laissant la situation perdurer, les autorités, non seulement privent les populations de leur droit de participer à la vie politique, économique, et socio-culturelle locale bref, à la gestion de leur territoire, mais retardent également le développement des régions, préfectures et communes qu'elles soient rurales ou urbaines. Autant ces autorités retardent le développement socio-économique des différentes subdivisions et unités administratives du pays, autant elles ne permettent pas aux populations de percevoir et de mesurer davantage leur responsabilité et l'importance de leur degré d'implication dans la mise en valeur de leurs communes et régions et même dans la mise en œuvre des plans et politiques de développement en général du pays puisque elles n'y sont pas associées, ou alors le sont peu et/ou partiellement. De même ce faisant, elles ne favorisent pas l'apprentissage et le renforcement de la culture démocratique et de la citoyenneté à la base qui sont considérés aujourd'hui comme facteurs de développement. Car comme le dit A. de Tocqueville, *« la décentralisation n'a pas seulement une valeur administrative ; elle a une portée civique puisqu'elle multiplie les occasions pour les*

citoyens de s'intéresser aux affaires publiques; elle les accoutume à user de la liberté». C'est pour cela que l'ONU déjà lors de la conférence internationale sur la population et le développement en 1994, invitait les gouvernements à déléguer aux autorités des villes et des municipalités, des pouvoirs et des responsabilités plus accrus pour gérer l'aménagement urbain, protéger l'environnement, satisfaire les besoins de tous leurs habitants en matière de sécurité personnelle ainsi que d'infrastructures et service de base (UNFPA, 2007).

8.2. Quelle issue pour les périphéries de Lomé?

La commune, la préfecture et la région d'après l'article 15 de la loi sur la décentralisation de 2007, « *constituent le cadre institutionnel de la participation des citoyens à la vie locale* ». Mais le mode d'organisation et de gestion de l'agglomération de Lomé à l'état actuel, ne permet pas aux populations, particulièrement celles des quartiers extra-muros de participer de quelque manière que ce soit et de façon efficiente, aux mécanismes de prise en charge réglementaire de leurs territoires. Ce mode constitue de fait, l'un des problèmes majeurs du gouvernement de la ville.

Or, grâce à leur poids démographique, leur dynamisme et potentialité économique dans l'agglomération, et même par la composition et la constitution de leurs territoires, elles ont réuni toutes les conditions pour s'administrer conformément aux textes existants, c'est-à-dire concevoir, programmer et exécuter des actions de développement d'intérêt local en particulier dans les domaines économique, social et culturel comme le stipule l'article 8 de la loi ci-dessus évoquée.

La décentralisation et la gouvernance ne constituent pas certes, des panacées mais, autant pour les collectivités locales dans leur ensemble que pour ces périphéries de Lomé, l'une des principales clés de la résolution des différents problèmes auxquels elles sont confrontées, et partant de leur développement, passe par l'effectivité de l'autonomie totale vis-à-vis des autorités centrales. La mise en application concrète et intégrale de la politique de décentralisation notamment la mise en place des gouvernements locaux devient alors presque un impératif. Autrement dit, les élections locales restent avant tout, l'indispensable préalable pour un début de normalisation et la concrétisation des réformes engagées.

De cette concrétisation et de la réussite de la décentralisation et de la gouvernance en général, dépend le salut des périphéries et partant, le bon fonctionnement et la gestion de l'agglomération tout entière.

Mais en attendant une nouvelle évolution et face à la paralysie du processus, ces territoires urbains sont condamnés à toujours se contenter du modèle classique existant marqué par l'emprise du pouvoir central. La gestion de ces territoires par ce dernier, se traduit entre autres par quelques

actions ponctuelles et sporadiques, comme ceux du Programme de Développement Communautaire de Lomé (PDCL) appuyées et/ou complétées par l'intervention des ONG et autres structures de développement à la base. Mais les périphéries demeurent surtout et avant tout, le royaume des stratégies individuelles développées par les populations elles-mêmes. A ces actions il faut ajouter celles découlant de l'intervention de la coopération multilatérale et bilatérale comme le projet City Development Strategy (CDS) Greater Lomé.

En effet, financé conjointement par Cities Alliance, l'Etat togolais, et la Mairie de Lomé avec l'appui de la coopération française à travers l'Agence Française de Développement (AFD), et d'autres bailleurs de fonds dont le PNUD, ce projet dans sa première phase est une étude diagnostic des différents problèmes de la ville, ses potentialités, ses enjeux, en vue de l'élaboration d'une stratégie de développement urbain à moyen et à long terme. Par la démarche participative adoptée, elle correspond aux types d'action qui utilisent les principes et mécanismes de la gouvernance urbaine dans la mesure où pour sa réalisation, tous les acteurs (gouvernement local, bailleurs de fonds, Etat, populations à travers les comités locaux de suivi) ont été plus ou moins mis à contribution même si la participation des populations a été dans bien de cas, suscitée et encadrée par le «haut». En tout cas avec cette relative participation «forcée», la problématique de l'injonction réapparaît de nouveau en même temps que celle de l'absence d'autorités légitimes issues d'élections démocratiques.

En dehors du projet CDS Greater Lomé qui profite aux populations des périphéries malgré des problèmes de compétence territoriale¹, d'autres actions de développement qui rentrent soit, dans un cadre supra-communal ou national comme celles de l'Agence Nationale d'Appui au Développement à la Base (ANADEB), leur profitent également grâce à la multiplication des projets réalisés dans le cadre de la coopération bilatérale et multilatérale suite à la normalisation des relations entre le Togo et la communauté internationale après plusieurs années de suspension de la coopération. Certains de ces projets portent sur la construction des voies de déserte, des infrastructures scolaires (photo 8.1 suivante) et d'assainissement. Celui portant sur la construction de mini châteaux d'eau dans la lointaine périphérie connaît un début d'exécution.

¹ La municipalité de Lomé en initiant le projet l'a étendu aux quartiers et cantons extra communaux. Cette extension des limites de fait de la métropole et non de jure a failli créer au départ des problèmes entre certains chefs de canton qui dépendent des autorités préfectorales et les responsables du projet qu'ils n'ont pas voulu reconnaître parce qu'ils ne se retrouvent pas dans l'autorité du président de la délégation spéciale de Lomé.

Photo 8.1: Bâtiment scolaire construit dans le cadre du PDCL dans la périphérie nord de Lomé



Cliché© Biakouye, 2013

Enfin en attendant la clarification de la situation institutionnelle des territoires extra-muros et de l'agglomération dans son ensemble, seuls des actions et projets conçus et réalisés dans une vision globale du territoire métropolitain, peuvent dans l'immédiat et à moyen terme permettre de résoudre en partie certaines des difficultés auxquelles font face quotidiennement les populations des périphéries de Lomé. En tout état de cause et pour le long terme, une politique de gouvernance métropolitaine serait l'alternative idéale pour une gestion efficiente de ces périphéries et la résolution durable des problèmes auxquels elles sont confrontées.

CONCLUSION

Ce dernier chapitre s'est attelé à rappeler le contexte d'apparition de la crise urbaine au Sud, et surtout des notions de gouvernance et de décentralisation. Ces dernières furent donc utilisées comme outils pour la résoudre, mais aussi comme un moyen d'intervention extérieure dans la gestion des Etats et des collectivités locales. Aussi, sont-elles apparues comme des modèles ou des normes internationales de gouvernement des villes largement diffusées à partir des années 1980. Ce chapitre à travers le cas du Togo, a confirmé que les réalités propres aux pays peuvent conditionner l'application de ces modèles. Ainsi, plus que celle de la gouvernance, la mise en œuvre du modèle de la décentralisation dépend énormément des contextes socio-politiques qui varient selon les pays, et qui peuvent fortement déterminer sa réussite.

C'est pourquoi, si presque partout dans la sous-région l'heure est à la promotion du local, il est apparu qu'au Togo, la décentralisation, modèle de valorisation de ce local, a à peine franchi l'étape des discours et de l'élaboration des textes. Aussi, l'étape de la difficile gestation continue -t-elle, ce qui n'est pas sans conséquences sur la prise en charge concrète et efficiente des collectivités locales notamment sur la gestion des territoires extra-muros de Lomé dont le poids et la place dans l'agglomération tout autant que sur l'échiquier national n'est pas négligeable.

Au total, on peut retenir des développements de ce chapitre, que si la question des ressources financières est toujours importante dans la problématique de la gestion et du gouvernement des villes, celle relative aux aspects et conditions institutionnels dans un contexte de processus décentralisation et de démocratisation paraît finalement plus décisive surtout si des considérations politiques s'y mêlent, traduisant ainsi le poids des déterminants et contextes locaux.

CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE

Les recompositions socio-spatiales et territoriales sont une des composantes des transformations en cours dans les grandes agglomérations urbaines contemporaines en rapport avec leur extension. L'analyse dans cette troisième partie aura permis de montrer que l'étalement de la ville de Lomé a de sérieuses implications sur la structuration et sur le fonctionnement de l'ensemble de l'agglomération. Il en est résulté une double fragmentation: politico-administrative et gestionnaire.

Ainsi, la rapide extension du territoire urbain au-delà des limites officielles de la ville a conduit à l'absorption de nouvelles localités dépendant d'autres entités territoriales dans l'espace de la ville. De même, l'adoption et le développement de stratégies d'accès aux services urbains de base par les populations à côté des actions des acteurs traditionnels au demeurant défaillants dans leur prestation, a favorisé une fragmentation gestionnaire renforçant ainsi la naissance et la consolidation de territoires urbains au sein de l'agglomération.

Il est également apparu à travers le cas loméen, que ces stratégies utilisées par les populations, sont plus que jamais l'expression d'un dynamisme «par le bas» grandissant. Ce dernier est sans contexte devenu une réponse naturelle des populations à la crise urbaine à travers des tactiques de survie hors norme, loin des «prêts-à gérer» préconisés par l'extérieur. En conséquence, les périphéries des métropoles sont devenues le royaume de ces pratiques et luttes pour l'accès et le droit à la ville qui, en raison de l'ampleur, sont en passe de devenir une forme de régulation en cours dans les villes des pays du Sud. Car même les modèles de gestion représentés par la gouvernance et la décentralisation, et dont la mise en œuvre est fortement conditionnée par des contextes locaux, sont loin de mettre fin totalement dans beaucoup de villes dont Lomé, aux difficultés de gestion des territoires métropolitains.

La problématique de la gestion et de la gouvernance urbaine indispensable à la cohésion et au développement harmonieux de l'agglomération reste donc entière.

CONCLUSION GENERALE

Au centre de nos préoccupations et de nos réflexions se trouvent la croissance des grandes villes dont celles d'Afrique sud-saharienne, et le défi de leur gestion avec Lomé comme exemple. À l'origine, petit village côtier nommé Alome devenu par la suite Lomé et promue capitale du Togo depuis la période coloniale suite à son dynamisme économique, elle est aujourd'hui l'une des métropoles de l'espace régional ouest-africain. De dimension moyenne par rapport aux autres métropoles-capitales du golfe de Guinée, Lomé n'est pas pour autant épargnée par les grands mouvements urbains en cours dans les grandes métropoles et par leurs conséquences.

Au terme de nos travaux portant donc sur la dynamique spatiale de cette métropole, il ressort des observations et analyses, des constats majeurs:

1. La confirmation d'une croissance urbaine rapide et de la poursuite de *l'urban sprawl*.
2. L'évidence d'une recomposition territoriale, démographique, fonctionnelle et d'une fragmentation spatiale naissantes.
3. La réalité d'une difficile gestion du territoire métropolitain, d'où la nécessité et même l'urgence de:
 - élaborer et exécuter une réelle politique urbaine.
 - procéder à l'organisation et à l'aménagement du territoire métropolitain.
 - passer à la mise en œuvre effective de la politique de décentralisation pour une gouvernance urbaine réussie.

Le constat de la croissance et de l'extension spatiale de Lomé est pratiquement un fait banal tant cette croissance est une évidence patente pour tous; le seul fait que cette capitale soit classée par l'OONU-HABITAT en 2010 parmi les dix villes à croissance plus rapide dans la période 2005-2010 en Afrique, en est une preuve de plus, d'où l'intérêt et la nécessité de le rappeler. Tout en étant une preuve de plus, cette annonce témoigne aussi à la fois de l'ampleur et de l'inquiétude que suscite ce phénomène, d'où son importance dans la compréhension des dynamiques spatiales en cours. Ensuite, c'est une évidence que l'étalement urbain quelles que soient les formes et les mécanismes, est devenu incontestablement l'une des principales caractéristiques des grandes agglomérations ou métropoles au Sud comme au Nord.

Nous avons donc pu montrer qu'à l'instar de la plupart des autres grandes villes du golfe de Guinée et africaines en général, Lomé connaît une dynamique urbaine qui s'est amplifiée depuis les années 1990 au point où l'extension considérable de son espace qui englobe plusieurs localités moyennes

proches et lointaines, s'étend aujourd'hui sur plus 20 000 ha avec une population de plus de 1,5 millions d'habitants.

A travers l'approche typologique adoptée, les descriptions et les analyses portant sur deux grandes zones de front d'urbanisation et même au-delà et à l'échelle de plusieurs quartiers, ont permis d'abord, d'affiner les connaissances d'une part, sur les causes des excroissances périphériques et surtout sur leurs mécanismes, et d'en dégager les conséquences sur la structuration de l'agglomération, et d'autre part, d'analyser les modalités et les stratégies d'accès aux ressources et aux services urbains dans les périphéries, et enfin d'en préciser le rôle des acteurs.

Ainsi, si un faisceau de facteurs tels que l'absence chronique d'une vraie politique urbaine, les contraintes naturelles de l'espace communal et sa relative saturation, les considérations sociologiques avec la culture du «chez», c'est-à-dire l'attachement à la maison individuelle fortement ancrée dans la mentalité des Togolais, etc., sont à l'origine de cette croissance périphérique, le rôle des anciens noyaux villageois dans ce processus fut aussi déterminant. Par leurs conditions physiques marquées entre autres, par un site de plaine et de plateau bas et plat et une disponibilité importante du foncier au prix relativement plus abordable, ils ont fonctionné comme une sorte « d'aspirateurs de flux » migratoires intra-urbains. Ce faisant, ils ont déterminé des mobilités résidentielles intenses -puisque près de 74% des habitants de ces périphéries viennent des quartiers centraux et péri-centraux - et dont les conséquences sont l'extension et le débordement croissants des limites administratives de la ville, ainsi qu'un début de reconfiguration fonctionnelle et une recomposition démographique, sociale, territoriale et spatiale.

Nous avons pu noter au terme de notre étude que si du point de vue spatial Lomé est passée en l'espace de quatre décennies d'une ville de taille moyenne à une véritable région urbaine en construction, du point de vue institutionnel, cette extension spatiale a entraîné en fin de compte sa fragmentation politico-administrative avec l'absorption en son sein, d'autres territoires. Par conséquent, l'opposition territoire communal et territoire extra-communal est à la fois une des caractéristiques de la ville et une donnée essentielle dans l'analyse des problèmes de sa gestion. De même, sur le plan morphologique, les mécanismes de constitution de l'espace caractérisés par un mitage où l'auto-construction de l'habitat, en raison de l'absence presque totale de l'Etat, est la règle, n'a pas favorisé comme ailleurs, la création de quartiers de riches et de pauvres qui puissent conduire à une fragmentation systématique de l'espace urbain, d'où une mixité spatiale et sociale.

Par ailleurs, toujours sur le plan morphologique et dans un contexte géographique plus large à l'échelle de l'Afrique sud-saharienne, on peut noter que par rapport aux autres pays, mis à part

l'unité géographique et la généralisation à l'ensemble de la sous-région d'un phénomène urbain contemporain caractérisé par l'étalement et l'excroissance périphérique, des divergences et des spécificités existent confirmant une certaine hétérogénéité. Ainsi, dans les mécanismes d'extension spatiale avec les formes urbaines qui en découlent, si dans plusieurs pays l'urbanisme d'Etat a cédé la place aux promoteurs privés d'immobiliers, à Lomé ces derniers déjà très peu nombreux, ont finalement presque totalement disparu. Par conséquent, aux mélanges de quartiers de villas et de logements individuels de Dakar, d'Abidjan par exemple, ou des *Estates*, des *Flats*, des *common compounds*, les *selfs contained houses* et autres maisons individuelles d'Accra, ou encore des nouvelles cités issues des opérations récentes de lotissement de Ouagadougou, s'oppose la marée de maisons individuelles de tous genres et envahissantes des périphéries de Lomé. Contrairement à la capitale togolaise, ces villes se caractérisent donc de plus en plus par de nouvelles formes de production de l'espace urbain, un reflet du moins limité de *l'urban spread* qui se développe dans leurs périphéries même si l'extension urbaine anarchique n'y est pas totalement absente si elle n'y est pas dominante. Aussi, les périphéries des villes africaines malgré tout, restent-elles dans leur grande majorité une imbrication du formel et de l'informel, du planifié et du non planifié, du licite et de l'illicite, etc.

Sur le plan fonctionnel, l'étalement et le débordement toujours continus des limites administratives des villes conduisent d'une manière générale à de nouvelles configurations urbaines. Celles-ci sont caractérisées dans bien de cas, par l'apparition et le développement de nouveaux pôles de centralité urbaine.

En effet, avec un processus d'extension réalisé à partir de trois principaux axes et autour de trois principales localités extra-muros, Lomé est en passe de connaître un polycentrisme. Ainsi, malgré la prépondérance des quartiers centraux et péri-centraux dans la structure et le fonctionnement de l'agglomération, Adidogome, Agoènyivé, et Baguida-Avépozo avec néanmoins quelques spécificités et des degrés de dynamisme différents, apparaissent désormais comme de nouveaux pôles de centralité naissants et même en développement. Marquées pendant longtemps par un processus de banlieurisation résidentielle avancée à l'exception dans une très moindre mesure d'Agoènyivé et de Baguida, elles se caractérisent de plus en plus par une spécialisation suite au dynamisme des activités économiques et culturelle basées sur le commerce, le service, l'artisanat de service, le loisir et le tourisme etc., même si la fonction résidentielle prime largement sur les autres fonctions. Sans être des *edges cities* en création –loin s'en faut-, et avec leur indépendance limitée vis-à-vis de la ville-centre, elles demeurent des villes en construction à ses portes, mais dans

lesquelles les populations sont néanmoins confrontées au problème de transport et de mobilité dans la mesure où ici aussi comme ailleurs, « la ville des courtes distances est devenue celle des grandes distances ». Car l'étalement est source de l'allongement des distances entre les excroissances périphériques et la ville-mère ou centre et son CBD où sont toujours concentrés emplois modernes, services administratifs, bancaires et financiers auxquels leurs populations ont encore recours même s'il y a un début d'extension de bien d'activités économiques, financiers et de services à ces périphéries. Cet allongement a des incidences considérables sur les coûts des transports urbains qui ne cessent d'augmenter constituant à la fois l'un des principaux soucis des populations urbaines en l'occurrence celles des périphéries, et un poste clé des dépenses des ménages notamment les couches les plus démunies.

De plus, en favorisant la recomposition et la fragmentation de l'espace, l'étalement rend aussi la gestion de la ville difficile. En effet, la ville africaine a été pendant longtemps caractérisée par une dualité traduite par l'opposition entre «ville africaine» ou indigène et «ville européenne» ou entre «ville musulmane» et «ville européenne» dans le Maghreb. Cette opposition fut d'ailleurs utilisée comme catégorie analytique de la ville sur le continent (Navez-Bouchanine, op.cit.; Stevens, 1997). Même si cette dichotomie reste encore plus ou moins pertinente pour étudier certaines villes (Aholou, op.cit), les changements spatiaux en cours commandent à la dépasser et à envisager ou à ajouter d'autres catégories d'analyse, surtout dans un contexte où la gestion de la ville et des citoyens deviennent à la fois des enjeux et des défis de taille (Steck, op.cit). Car avec l'étalement, les villes d'Afrique sud-saharienne à l'instar d'autres villes, deviennent de plus en plus divisées entre quartiers sous-équipés et quartiers mieux équipés. Il ressort de nos travaux que les difficultés de gestion renforcent cette opposition et accroissent les fractures et les diverses fragmentations: spatiale, sociale, gestionnaire. Ainsi sur la division politico-administrative est venue se greffer ou se superposer une division gestionnaire d'où l'identification de deux territoires: le territoire communal mieux équipé en réseaux divers et assez mieux géré de façon formelle, et les territoires extra-muros sous-équipés. Ceux-ci sont de ce fait le "royaume" des stratégies de survie et de prise en charge individuelle et parfois collective, donc informelle, les unes plus ingénieuses que les autres. Expressions de «l'informalisation» généralisée des usages de l'espace urbain, et illustration de ce que nous pouvons considérer comme une forme de création de la ville africaine par ses habitants et donc par le peuple ou par le bas (bottom up), ces pratiques et stratégies sont plutôt en passe de devenir dans les périphéries des villes africaines, une forme de régulation des modes de production de l'espace et de correction du déficit des Etats en la matière. Aussi, sans être sûrement totalement

«oubliées» ou «délaissées», les populations de ces territoires sont-elles plutôt victimes du manque d'imagination et surtout d'anticipation sur les événements et de l'incapacité de l'Etat à suivre la cadence effrénée de la «course au chez» imprimée au processus d'urbanisation par la croissance urbaine.

En fin de compte, tout comme les modalités d'insertion urbaine qui engendrent des combinaisons originales de brassage ou de repli des habitants (Pourtier, op.cit.), les stratégies et les luttes pour le « droit à la ville» dans les nouveaux quartiers éloignés, participent aussi dans le cadre de la gestion du territoire métropolitain, à l'émergence de territoires urbains spécifiques et différenciés, surtout que l'extension de la ville et de son territoire à une multitude de collectivités, à plusieurs entités politico-administratives rend encore plus difficiles la gestion et le gouvernement de la métropole (Dente, 1990; Kübler, Tomàs, op.cit). Ceci s'est avéré assez illustratif de Lomé sinon comment gouverner et gérer une région urbaine en cours de construction et qui de surcroît, s'étend sur deux entités politico-administratives différentes, la commune et la préfecture, cette dernière concentrant près de la moitié de la population de l'agglomération, soit 44 % et occupant 58 % de sa superficie ? Une des particularités de Lomé, cette double tutelle de l'agglomération abritant tous les sièges de pouvoir du pays, et l'influence toujours pesante, voire écrasante de l'autorité centrale, se sont révélées comme de sérieuses entraves à sa gestion normale et harmonieuse. Car la multiplicité des frontières et donc des échelles, mais aussi des acteurs ainsi que des institutions, pose des problèmes de coordination des actions, autant qu'elle donne souvent lieu à des conflits de compétence de tous ordres entre la municipalité et la préfecture d'une part, et d'autre part entre ces dernières et les autorités centrales. Au même moment, le processus de décentralisation devant permettre le transfert effectif des responsabilités de gestion, de planification et de financement du pouvoir central vers les collectivités locales grâce aux élections locales, faute de volonté politique réelle et sincère, est bloquée depuis plusieurs années.

L'avenir de Lomé malgré tout sur le plan des dynamiques spatiales, semble néanmoins se jouer désormais dans les territoires extra-muros dont les périphéries nord-ouest avec Adidogome-Sagbado et leurs marges mais plus dans la périphérie nord avec Agoènyivé et ses quartiers environnants dont Anome, Vakpossito, Téléssou, Logopé Légbassito, etc. Puisque nonobstant les insolubles problèmes de gouvernement et de gestion, les clivages entre les deux principaux niveaux territoriaux de l'agglomération, malgré leur sous-équipement, ces périphéries offrent encore des possibilités d'extension spatiale et de dynamisme divers. Elles demeurent pour cela un enjeu dans la

constitution et l'organisation de l'espace et par voie de conséquence, dans le plan de développement de la capitale tout entière à travers le projet de développement urbain, CDS Greater Lomé.

Les chantiers de réalisation d'infrastructures notamment de voies de desserte ouverts depuis 2010-2011 et qui dénotent tout de même d'un aménagement différencié de l'espace, confortent ce constat d'un début de regain d'intérêt pour certains secteurs des territoires extra-muros, tout autant qu'il confirme la poursuite de la mutation et de la recomposition de l'espace avec la poursuite, voire l'amplification du mouvement de desserrement graduel des activités et des populations vers ces périphéries nord. De même, l'intensification du décentrement progressif des pôles ou centres de pouvoir politico-administratif depuis 2000 vers les quartiers nord (Gervais-Lambony, op.cit; Biakouye, op.cit.), participe de cette recomposition spatiale et fonctionnelle de l'agglomération de Lomé. Mais encore faudrait-il que tout cela procède d'une politique de réorganisation et d'aménagement planifiée, bref d'une véritable politique urbaine.

Si la mise en œuvre du projet CDS peut constituer un début de solution à la problématique de la gestion et à celle de la planification du développement de la ville de Lomé grâce à une approche et à une vision globale de ses problèmes à l'échelle métropolitaine, d'autres actions et initiatives encore plus structurelles et plus hardies sont indispensables.

La résolution des problèmes urbains dans leur ensemble passe d'abord par l'adoption et l'application d'une politique urbaine qui suppose l'existence d'un arsenal législatif efficace et réaliste, des mesures et programmes d'aménagement ainsi que des modalités de coordination des actions des différents acteurs. Ceci est d'autant plus important qu'il faut sortir de la logique d'actions sporadiques et fragmentaires. Puisque tout s'est pratiquement passé jusqu'alors comme si premièrement les populations agissent et en retour l'Etat réagit. Les actions des pouvoirs publics ne semblent pas s'inscrire réellement et durablement dans une stratégie de développement et d'équilibre du territoire métropolitain. Tout porte à croire que c'est souvent pour répondre à un besoin précis parfois à des fins électorales, ou à une volonté politique ponctuelle que nombre des dernières réalisations et celles en cours, sont faites. Non seulement elles ne garantissent pas un développement harmonieux, mais contribuent plus à créer d'autres inégalités, d'autres fragmentations contraires à l'équité spatiale; d'où la nécessité de penser l'espace car celui-ci dans beaucoup de pays africains est peu pensé et la planification est insuffisamment utilisée comme outil d'organisation spatiale.

Ensuite face à l'étalement et à l'imbrication des échelles, l'organisation et l'aménagement du territoire métropolitain s'avèrent indispensables pour entre autres, ajuster le territoire

institutionnel à l'espace fonctionnel pour intégrer les territoires extra-muros au tissu et au fonctionnement normal de la ville.

Enfin, les dysfonctionnements et les déficits de gestion locale à l'échelle des quartiers périphériques, les appels répétés des populations à travers les organisations de la société civile, les exhortations sans cesse renouvelées des partenaires au développement: PNUD, UE pour une démocratie à la base, témoignent de la nécessaire urgence de la mise en œuvre effective de la politique de décentralisation. En effet, le salut des périphéries passe entre autres, par une meilleure intégration des populations de ces quartiers dans la mise en œuvre de l'action publique à travers des politiques concertées qui les associent. Par conséquent, leur représentation dans les instances locales est importante dans la mesure où la légitimité des pouvoirs locaux est un gage de la réussite des projets et partant, du développement de ces territoires extra-muros. Mais dans le contexte actuel, ces pouvoirs, à l'instar des pouvoirs centraux voire plus, souffrent d'un manque chronique de légitimité. Or toute action de développement dans tout milieu ne peut se faire sans l'adhésion et la participation active de la population à laquelle elle est destinée. Malgré les travers qu'elle peut avoir (Wunsch, op.cit.), la démocratie à la base lorsqu'elle est bien appliquée, permet de mobiliser les populations et de les impliquer dans les actions de développement à la base et même de développer une culture citoyenne, elle-même facteur déterminant de développement.

Au total, ce travail sur le plan théorique, aura permis de contribuer assez modestement à l'analyse pour une meilleure connaissance des dynamiques spatiales liées aux nouvelles formes prises par le processus d'urbanisation dans les pays du Sud à partir de l'exemple de Lomé dans le golfe de Guinée. De plus sur le plan politique, elle a été une occasion de participer au débat sur l'action publique locale, notamment sur les questions de la démocratie locale participative, de la citoyenneté, bref sur la thématique de la gouvernance locale.

Toutefois, nous aurions pu dans l'étude des mutations spatiales consacrer un volet à l'utilisation du sol avec un recours au système d'information géographique. Mais les contraintes cartographiques avec la non disponibilité de couverture aérienne complète et récente, donc de cartes digitalisées de l'ensemble de la zone d'étude, ainsi que nos compétences limitées en la matière ne nous ont pas permis de le faire. De même, l'enchevêtrement des échelles et les conflits entre institutions et acteurs ont été recensés comme les principales entraves à la gestion et au gouvernement du territoire métropolitain. Il aurait fallu creuser davantage ces aspects pour tenter une analyse approfondie des mécanismes de règlement et de régulation utilisés. En clair, dans un

contexte d'absence de démocratie à la base et de centralisation du pouvoir, ou tout au plus d'une déconcentration assez faible et limitée, comment procède-t-on pour surmonter les difficultés?

Aujourd'hui, quelques infrastructures sont en train d'être construites ; une analyse des réactions des populations notamment les mécanismes de réappropriation ou non des différents projets est plus que souhaitable.

Enfin, les territoires extra-muros de Lomé tout en constituant des enjeux économiques, spatiaux et même politiques, demeurent aussi un champ d'investigation à explorer davantage sur le plan des dynamiques économiques, environnementales, sociales et politiques. Surtout sur ce dernier aspect, après les dernières élections législatives remportées à 70% par les partis d'opposition dans l'agglomération, et en attendant les consultations locales en vue, l'enjeu politique de ces territoires extra-muros reste entier, d'où un intérêt pour les dynamiques qui peuvent en découler après.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Références bibliographiques

A

- AbdouMaliq S., Abdelghani A.** (éds.) 2005: Urban Africa. Changing Contours of Survival in the City, CODESRIA, ANM Dakar, 305 pages.
- Adjamagbo A.** 2008 : L’habitat planifié, parent pauvre du parc immobilier à Lomé, Urbanisation en Afrique, "Permanence et ruptures", EAMAU, APERAU pp.74-85.
- Adjima H.Y.**, 1987 : Akodésséwa Kpota : un espace péri urbain face la croissance spatiale de Lomé, Mémoire de Maîtrise, FLESH UB, Lomé, 131 pages.
- Agbetiafa K.**, 1985: Les ancêtres et nous : analyses de la pensée religieuse des Bè de la commune de Lomé. NEA, Lomé, 96 pages.
- Agbovi K.**, 2003: Les incidences sociales des programmes d’ajustement structurel et de la dévaluation sur les populations urbaines du Togo, thèse de doctorat de sociologie, Université de Lomé, pages.
- Agier M.**, 1999 : **L’invention de la ville. Banlieues, townships, invasion et favelas, Paris, éditions des Archives contemporains, 176 pages.**
- Agnew J.**, 2003: "Territorial trap", Geopolitics: re-visioning world politics, London: Routledge, pp. 53-68.
- Aholou K C.**, 2008: Proximité spatiale, distances socio-culturelles à Cotonou (Bénin) et à Lomé (Togo). Etude comparative, thèse de doctorat, Université Paris X Nanterre, 337 pages.
- Akibode A. K., Carot S., Kenkou K., Kpakoté G., Donou K.**, 1984: La dynamique des régimes fonciers et des systèmes agraires au Togo, FAO, 112 pages.
- Akpakli K.**, 1996 : Etude géographique d’un front pionnier dans la Zone nord-ouest de Lomé : le cas d’Adidogome. Mémoire de maîtrise en géographie, 123 pages.
- Alou M. T.**, 2000: Courtiers malgré eux, in Bierschenk T., Chauveau J.P., (dirs.), Courtiers en développement, pp. 279-304.
- Alternative Sud**, 2002: Questions agraires et mondialisation, in Centre tricontinental, Vol. IX- 4, pp. 12-14.
- Amat-Roze J.M.**, 2003: « La santé en Afrique, un continent, deux mondes », in Lesourd M. (dir.), *L’Afrique : vulnérabilité et défis*, Nantes, Editions du Temps, pp. 377-397.

- Anderson M., 2001:** Les frontières : un débat contemporain, Cultures & Conflits, pp. 26-27.
- Antoine Ph., Dubresson A., Manou-Savina A., 1987 :** Abidjan « côté cours », Karthala-ORSTOM Coll. Hommes et Sociétés, Paris, 274 pages.
- Archives Nationales du Togo, 1932 :** Rapports périodiques des cercles, cercle de Lomé.
- Arnaud J.-C., 1970 :** L'économie maraîchère et fruitière dans la région du Cap-Vert, grande banlieue de Dakar, Thèse de doctorat de géographie, Université de Strasbourg, 292 pages.
- Ataké H., 2007:** Dynamique spatiale et occupation des zones périphériques: le cas de Kégué au nord-est de Lomé, Mémoire de Maîtrise, FLESH, Université de Lomé, 124 pages.
- Atta K., 1978:** Dynamique de l'occupation de l'espace urbain et périurbain de Bouaké (Côte d'Ivoire) ORSTOM, Paris 396 pages.
- Aubenas B., 1998 :** Villes et campagnes en Afrique occidentale autour de l'an 2000, in N. Gayibor N., Marguerat Y., Nyassogbo G.K., Le centenaire de Lomé, capitale du Togo, Actes du colloque de Lomé 3-6 mars 1997, Patrimoines n°7. Presses de l'UB, pp. 33-44.
- Auger A., Vennetier P., 1976:** La croissance périphérique des villes: naissance et développement d'une banlieue brazzavilloise, in Lasserre A.D. et al. (Éds), La croissance urbaine dans les pays tropicaux : croissance périphérique des villes : cas de Bangkok et de Brazzaville, Documents et travaux de Géographie Tropicales, CEGET, N° 26, Bordeaux, juillet 1976, pp. 225-281.
- ## **B**
- Bailly A, Béguin H, 2003:** Introduction à la géographie humaine, Armand Colin, Paris, 216 pages.
- Balbo M., Navez-Bouchanine F. 1995:** Urban Fragmentation as a Research Hypothesis: Rabat-Salé case Study, Habitat International, 19 (4), pp. 571-582.
- Balbo M., 1990:** Hétérogénéité et discontinuité dans la ville africaine, in Le Bris E., Giannitrapani H. (dir.): Maîtriser le développement en Afrique sub-saharienne, Actes du colloque international de Ouagadougou, 1^{er} au 5 octobre, pp. 91-98.
- Banque Mondiale, 2007:** World Indicators, Washington DC, 317 pages
- Barbier J.C., 1987:** Stratégies foncières et immobilières in Haumont N. Marie A., (éds.): Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, L'Harmattan, Paris tome 2 pp. 6 -18.
- Bardet G., 1977:** L'Urbanisme, Que sais-je, PUF, n°187 127 pages.
- Baron C., 1994:** Autonomie-Intégration des espaces urbains africains, Thèse de doctorat, Bordeaux, 664 pages.

- Baron C.**, 2006, «La construction d'alternatives en économie du développement : entre discours et pratiques », in Berr E., Harribey J.M. (sous la direction de), *Le développement en question(s)*, Pessac, Presses Universitaires de Bordeaux, pp. 111-137.
- Baron C.**, 2006: Mutations institutionnelles et recompositions des territoires urbains en Afrique : une analyse à travers la problématique de l'accès à l'eau, *Développement durable et territoires*. Dossier 6 : Les territoires de l'eau 17 pages.
- Bastie J., Dezert B.**, 1991 : *La ville*, Masson, Milan, Paris, Barcelone, Bonn, 407 pages.
- Batty M., Longley P.**, 1994: *Fractal cities: a geometry of form and function*. Londres, Academic Press.
- Beaujeu-Garnier J., 1995: *Géographie urbaine* Collection U, Armand Colin, Paris, 349 pages.
- Bellot J.-M., Denis J.-P.**, 1989 : Dakar dans les près de Sangalkam, l'influence de Dakar sur la proche campagne : cas de la communauté rurale de Sangalkam, in Vennetier P (éd), *La péri-urbanisation dans les pays tropicaux*, *Espaces Tropicaux*, Bordeaux N°1 pp. 5-76.
- Benlakhlef B., Zeghiche A., Boukhémis K.**, 2005: Croissance périurbaine et émergence de nouvelles formes d'urbanisation en zones périurbaines. Les nouveaux espaces périphériques de la ville d'Annaba, in Zeghiche A., Herin R., Raoul R., Boukhemis K., *Dynamiques des territoires et des sociétés*, Actes du colloque d'Annaba, Presses universitaires de Caen, pp. 49-61.
- Bessy-Piedettri, P.**, 2000 : Les formes récentes de la croissance urbaine, in In: *Economie et statistique*, n°336, *Mesure et caractéristiques de la croissance urbaine / Évaluation économique de problèmes environnementaux / Financement de Entreprises*. pp. 35-52.
- Bertrand M.**, 2004: Générations et dynamiques péri-urbaines dans la Région du Grand Accra, Ghana, in *Dynamiques péri-urbaines population, habitat et environnement dans les périphéries des grandes métropoles*, CEPED, Paris, Atelier du 15 novembre 2004, 28 pages.
- Bertrand M.**, 2005: Citadins en mouvements : migrations et mobilités dans la Région du Grand Accra (Ghana), Sixièmes Journées Scientifiques du Réseau Démographie de l'AUF, 22 au 25 novembre, Cotonou, 19 pages.
- Biakouye K. A. H., Musset A., Nyassogbo K. G.**, 2014 : Services urbains, territorialisation des politiques urbaines et justice spatiale, in Gervais-Lambony P., Benit-Gbaffou C. et al, *La justice spatiale et la ville, regards du Sud*, Karthala, Collection Hommes et Sociétés, Paris, pp. 97-112.

- Biakouye K. A. H.**, 2008 : Croissance urbaine et desserte des espaces périphériques de Lomé en services publics de base : de l'inégal accès à l'injustice spatiale. Colloque international de Paris « Justice et injustice spatiales » 12, 13 et 14 mars 2008, 17 pages et Poster.
- Biakouye K. A. H.**, 2007: Dynamique urbaine et mutations économiques et spatiales dans la zone périphérique nord de Lomé, *in* Gervais-Lambony, Nyassogbo K. G. op. cit. pp. 151-167.
- Bidi J.-T.**, 2005 : Impact de la crise ivoirienne sur les ports africains, *in* Revue Outre-Terre, vol. 11 n°2 pp. 309-318.
- Biehler A.**, 2006 : Renouveau urbain et marginalisation : le cas des habitants du centre-ville de Ouagadougou- Burkina, *in* Marges au cœur de la ville, revue Tiers-monde, N°185 de mars pp. 57-77.
- Bierschenk T., Olivier de Sardan J-P.**, 1998: Les arènes locales face à la décentralisation et à la démocratisation, *in* Bierschenk T., Olivier de Sardan J.P. (éds.), Les pouvoirs au village, Karthala.
- Blanc A., Botton S.**, (Sous la dir.) 2011 : Services d'eau et secteur privé dans les pays en développement. Perceptions croisées et dynamique des réflexions, AFD, 457 pages.
- Blivi A.**, 1993 : Géomorphologie et dynamique actuelle du littoral du golfe du Bénin (Afrique de l'Ouest). Thèse de Doctorat, Université Michel de Montaigne-Bordeaux III. 452 pages.
- Blivi A.**, 1998 : Les contraintes de l'aménagement du site de Lomé. L'exemple de la morphologie. *In* Gayibor N., Marguerat Y., G. K. Nyassogbo: Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1887-1997), op. cit., pp.173-188.
- Bonnet J.**, 1994 : Les grandes métropoles mondiales, collections géographie d'aujourd'hui; Nathan Université, Paris, 192 pages.
- Bopda A.**, 2003: Yaoundé et le défi camerounais de l'intégration. A quoi sert une capitale d'Afrique tropicale? CNRS Editions, collections Espaces et Milieux, Paris 422 pages.
- Bredeloup S.**, 2008: La privatisation Made in Africa des services urbains, *in* Bredeloup S., Bertonecello B. Lombard J. (éds.), Abidjan, Dakar: des villes à vendre? L'Harmattan, pp. 19-40.
- Briscoe J.**, 2005: India's Water Economy: Bracing for a Turbulent Future. Washington, D.C., World Bank.
- Brun J.**, 1994 : Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine *in* Brun et al. , La ségrégation dans la ville, Paris, L'Harmattan pp. 21-57.
- Brunel S.**, 2006: L'Afrique : un continent en réserve de développement, Ed. Bréal, Paris, 235 pages.
- Brunet R. et al**, 1992 : Les mots de la géographie : dictionnaire critique, Paris.

C

- Calas B.**, 2007: Dynamiques métropolitaines d'Afrique orientale, in *Les Cahiers d'Outre-mer*, n° 237, pp. 3-22.
- Calas B.**, 2007: Il y a bel et bien une crise urbaine en Afrique, une lettre à Pierre Raison, in Landy F, Lézy E., Moreau S. (éd.) *Les raisons de la géographie*, Karthala, Paris pp 129-136.
- Cary P.**, Fol S. 2012 : « Introduction ». *Les métropoles face aux dynamiques de ségrégation et de fragmentation*, Géographie, économie, société, 2 Vol. 14, pp. 113-126.
- Chabi M.**, 2013: Métropolisation et dynamiques périurbaines: cas de l'espace urbain de Cotonou, Thèse de Doctorat, Université Paris Ouest Nanterre La Défense 378 pages.
- Chabi M.**, 2010: Périurbanisation et nouvelle structuration spatiale de l'agglomération de Cotonou. Le cas d'Abomey-Calavi, in Igué et al. *Villes et organisation de l'espace en Afrique*, Karthala, pp. 105-12.
- Chaléard J.-L.**, 2003 : Cultures vivrières et cultures commerciales en Afrique de l'ouest : la fin d'un dualisme, in Lessourd M. (éd.), *l'Afrique : vulnérabilité et défis*, éd. Du Temps, Pornic, pp. 267-291.
- Chaléard J.-L.**, (sous la dir.) 2014 : **Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?**, Karthala collection **Hommes et Sociétés**, 441 pages.
- Charlick R.**, 1991: Governance working paper, USAID.
- Choay F.**, 1994 : Le règne de l'urbain et la mort de la ville, in Centre G. Pompidou (ed.), *La ville, art et architecture en Europe 1870-1933*, Centre Pompidou, Paris.
- Choplin A., Ciavolella R.**, 2008: Marges de la ville en marge du politique? Exclusion, dépendance et quête d'autonomie à Nouakchott, in *Autrepart* N° 45, IRD éditions, Armand Colin, pp. 73-89.
- Christaller W.**, 1933: *Die Zentralen Orten in Süddein Deutschland*, Fisher, Iéna.
- Ciattoni A., Rigou G.**, (sous la dir.) 2006: *Géographie classes de Terminale L/ES/S*, Hatier, Paris.
- Claval P.**, 2008: Etalement urbain et ville fragmentée, in Zaninetti J.M., Manet I. (sous la dir de.), *Etalement urbain et ville fragmentée à travers le monde*, Collection CEDETE Université d'Orléans, 256 pages.
- Collignon B., Crépin X.**, 1998: Modes de gestion partagée pour le service de l'eau potable et participation des habitants, PSeau, Gret.7
- Comby J.**, 2008: Changer de modèle foncier in *Villes et Développement*, N° 83 décembre 2008 pp. 3-4.

- Coquery M.**, 1993: Croissance démographique: la part des villes, *in* villes africaines en crise. Gérer la croissance urbaine en Afrique au sud du Sahara, L'Harmattan, Paris.
- Coquery -Vidrovitch C.**, 1988: Villes coloniales et Histoire des Africains au vingtième siècle.
- Coquery -Vidrovitch C.**, 1993 : Histoire des villes d'Afrique noire des origines à la colonisation, Paris, Albin Michel, 412 pages.
- Crook R., Manor J.**, 1998: Democracy and Decentralization in South Asia and West Africa: Participation, Accountability and Performance, Cambridge University Press.

D

- Dartey T. M.**, 2008 : Etude géographique de Baguida, périphérie Est de Lomé, mémoire de maîtrise ès-Lettres option géographie urbaine, 120 pages.
- Davis M.**, 2006: Le pire des mondes possibles: de l'explosion urbaine au bidonville global, La Découverte, 249 pages Paris.
- De Dainville F.**, 1964 : Le Langage des géographes: termes, signes, couleurs des cartes anciennes 1500 à 1800. Paris: Éditions A. et J. Picard & Cie.
- Dégboé K. E.**, 1998 : La gestion difficile d'une grande ville et d'une capitale : Lomé, *in* Gayibor N. L., Marguerat Y., Nyassogbo G. K., Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1897-1997), Collection Patrimoine 7, Actes du colloque de Lomé, Presses de l'Université de Lomé pp. 365-375.
- Delcourt L.**, 2007: Explosion urbaine et urbanisation, CETRI, Editorial.
- Dente, B.**, 1990: Metropolitan Governance Reconsidered, or How to Avoid Errors of the Third Type, *Governance*, n° 3.
- Derycke. P.-H., Huriot J., Pumain D.** (éds), 1996 : Penser la ville : théories et modèles, Paris, Anthropos economica. 334 pages.
- Derycke P.-H.**, 1970 : L'économie urbaine, coll. Sup, Paris. Éd. Presses Universitaire de France, 260 pages.
- Di Meo G.**, 1998 : Géographie sociale et territoires Paris, Nathan, Fac.
- Di Meo G.**, 1994 : « Epistémologie des approches géographiques et socio – anthropologiques du quartier urbain » *in* Annales de géographie N°577, pp. 225-275.
- Di Méo G.**, 1996 : Les territoires du quotidien, Paris, L' Harmattan.
- Diallo M. T.**, 1983 : La dynamique d'un front urbain à Lomé, l'exemple de la route de Djagblé. Mémoire de maîtrise de géographie, option urbaine, UB, Lomé, 106 pages.

- Diop E. H. M.**, 1983 : Le centre-ville de Lomé, évolution de la situation foncière et de la trame urbaine, 99 pages.
- Diarra B.**, 2010: La décentralisation au Mali ou le défi de la mobilisation des ressources fiscales: l'apport du SIG dans l'amélioration du recouvrement fiscal à travers l'exemple de la commune III du district de Bamako in Atelier Corus Aires Sud, LASDEL, Niger 15-19 novembre 16 pages.
- Diongue M.**, 2010 : Périurbanisation différentielle : mutations et réorganisation de l'espace à l'est de la région dakaroise (Diamniado, Sangalkam et Yene) au Sénégal, Thèse de Doctorat de géographie, Université de Paris Ouest Nanterre La Défense, 630 pages.
- Ditengo C.**, 2004 : Morphologie et croissance urbaine en Afrique subsaharienne : recherche bibliographique. Mémoire de DEA, Université Marien Ngouabi, 96 pages.
- Dobingar A.**, 1994: Accroissement périurbain dans une ville du Tiers – Monde, le cas de la banlieue ouest de Brazzaville, UEPA N° 9, sept, 176
- Dobingar A.**, 2001: Gestion spatiale et construction urbaine : l'assainissement, un révélateur de gestion urbaine à N'Djamena (Tchad). Thèse de doctorat de géographie, Université Louis Pasteur.
- Dollfus O.**, 1997: Les espaces de la mondialisation, in Sciences Humaines n° 17.
- Domingo E.**, 2007: La région urbaine du littoral au Bénin : dynamiques urbanisantes et environnement, une géographie de l'aménagement du territoire. Thèse de doctorat d'Etat de géographie, Université de Lomé, 588 pages.
- Donzelot J.**, 1999: La nouvelle question urbaine, Esprit n°258, pp. 87-114.
- Dorier –Apprill E.**, 2002 : Gestion de l'environnement urbain et municipalisation en Afrique de l'ouest: le cas de Mopti in Autrepart (21) pp. 119-134.
- Dorier-Apprill E., Domingo E.**, 2004: Les échelles de l'urbain en Afrique: métropolisation et nouvelles dynamiques territoriales sur le littoral béninois, Vingtième siècle, dossier Ghorra-Gobin C. (dir), n°81, pp. 41-54.
- Dorier-Apprill E., Gervais Lambony Ph.**, - 2007 : Vies citadines, Belin collection Mappemonde, 257 pages.
- Dorier-Apprill É., Meynet C.**, 2005 : Les ONG : acteurs d'une « gestion disputée » des services de base dans les villes africaines ? , Autrepart, /3 n° 35, pp. 19-37.
- Dovi G. A.**, 1982 : Evaluation du régime foncier en milieu éwé au Togo, Mémoire de Maîtrise en Droit, UB, Lomé, 79 pages.
- Dovi Q. N.**, 1995: Aného, ville secondaire du Togo : de la prospérité à la décadence. Etude de géographie urbaine. Mémoire de Maîtrise, UB, FLESH, Lomé, 192 pages.

- Dubresson A.**, 1991: Réforme communale et gestion des villes de l'intérieur en Côte d'Ivoire. Actes du colloque International de Ouagadougou. 1^{er} au 5 Octobre 1990, Maîtriser le développement urbain en Afrique Subsaharienne. Paris, ORSTOM pp. 237- 248.
- Dubresson A., Jaglin S., Piermay J-L.**, 1994: Qui dirige la ville? In Chroniques du Sud, n°13, juillet, Paris.
- Dubresson A., Jaglin S.**, 2002 : La gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne. Pour une géographie de la régulation in Historiens et Géographes N°379 pp. 67-74.
- Dubresson A., Raison J. P.**, 2003: L'Afrique subsaharienne, une géographie du changement, édit. Armand Colin 2^e édition, Paris, 246 pages.
- Dumont M., Hellier E.**, (sous la dir.) 2010: Les nouvelles périphéries urbaines. Formes, logiques et modèles de la ville contemporaine, Coll. Espaces et territoires, Presses universitaires de Rennes, 218 pages.
- Dupont V.**, 1995 : L'insertion résidentielle des travailleurs dans l'espace d'une petite ville industrielle en Inde, in Antoine Philippe et Bara Diop Abdoulaye (dir.): la ville à guichets fermés ? Itinéraires, réseaux, et insertion urbaine pp. 99-121.
- Duran X.**, 2001 : L'espace domestique dans la ville africaine. L'exemple du quartier musulman de Yaoundé, in Annales de géographie, n°620 *Espaces domestiques*, pp. 364-381.
- Dziwonou Y.**, 2000 : Croissance urbaine et mécanismes fonciers. Contribution à l'élaboration d'une géomatique cadastrale : le cas de la ville de Lomé. Thèse de Doctorat d'Etat, Géographie urbaine et aménagement, UB, Lomé, 579 pages.

E

- Edmunds W. M.**, 2008: Groundwater in Africa: paleowater, climate change and modern recharge. Applied groundwater studies in Africa. S. M. A. Adelana and A. M. Mac-Donald. London, CRC Press.
- Ela J M.**, 1983 : La ville en Afrique tropicale, Karthala, Paris, 226 pages.
- Elegbe A.**, 2004 : Gouvernance urbaine et nouvelles problématiques de la recherche dans les villes du Sud, in Goldblum Ch., Osmont A., Diaz I. : Gouverner les villes du Sud. Défis pour la recherche et pour l'action, pp. 41-47.
- Elong M'bassi J.-P.**, 2007: « Reconstruction et décentralisation. Pour un système de gouvernance légitime dans les États africains » in États et sociétés fragiles, Entre conflits, reconstruction et développement, éd. Jean-Marc Châtaigner et Hervé Magro, Karthala, Paris pp. 233-247.
- Etou K.**, 2006 : L'aire culturelle nyigblin (Togo-Ghana) du XVII^e à la fin XIX^e siècle, Thèse de Doctorat d'Histoire. UL –FLESH, Lomé, 600 Pages.

F

- Fankhauser P.**, 1994 : La fractalité des structures urbaines, Paris, Anthropos.
- Farvacque-Vitkovic C.**, Godin L., 1997: L'avenir des villes africaines: enjeux et priorités du développement urbain, Banque Mondiale, Washington Free Press.
- Farvacque-Vitkovic C.**, **Gobin L.**, 2000: L'avenir des villes africaines, Annales de la Recherche urbaine, 26 juin.
- Felli Do Y.**, 1986: Les pratiques foncières face à l'urbanisation dans la Région Maritime du Togo, in Espaces disputés en Afrique noire, Pratiques foncières locales, Karthala, pp. 41-49.
- Felli Do Y.**, 1991: Les lotissements concertés comme stratégie de maîtrise du développement urbain dans un contexte foncier libéral au Togo, in Le Bris E., Giannitapani H. : Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne, Actes du colloque international de Ouagadougou 1er au 5 octobre 1990 pp. 249-258.
- Fluriot J.**, 2009 : Kinshasa: 50 ans de croissance démographique de la seconde ville francophone au monde, in Villes en développement, n°86, p 2
- Foucher M.**, 1986: L'invention des frontières: un modèle géopolitique français in Hérodote- Géopolitique de la France n°40 pp. 54-88.
- Frerot. M.**, 1999 : Les grandes villes d'Afrique Paris. Ed. Ellipses.

G

- Gam N. K.**, 1998 : Les problèmes d'approvisionnement en eau potable à Lomé, capitale du Togo, Thèse de doctorat, Bordeaux III, 282 pages.
- Gauthier, I.**, **Vaillancourt F.**, 2002: Déconcentration, délégation et dévolution : nature, choix et mise en place, Washington, DC : World Bank Institute.
- Gayibor N. L.**, 1990: Le genyi, un royaume oublié de la côte de Guinée au temps de la traite négrière, Paris, Karthala; Haho-Lomé, 321 pages.
- Gayibor N. L.**, 1997 (sous la dir.): Histoire des Togolais : des origines à 1884. Volume I PUB, UB, Lomé, 443 pages.
- George P.**, **Verger F.**, 2009: Dictionnaire de la géographie, Paris, Presses universitaires de France.
- Gérin-Grataloup A.-M.**, **Pierre-Elie D.** et al, 2005: Les enjeux des frontières in Les hommes occupent et aménagent la terre pp. 40-41.
- Gérin-Grataloup A.-M.**, **Pierre-Elie D.** et al, 2005: Les frontières, coupures entre Etats, in Les hommes occupent et aménagent la terre pp. 37-39.

- Gervais-Lambony Ph.**, 1993a : A travers images et pratiques : le fait citadin en Afrique noire. Etude comparée de Lomé (Togo) et de Harare (Zimbabwe), Thèse de doctorat, EHESS, 592 pages.
- Gervais-Lambony Ph.**, 1993b: Salisbury, Harare: changer la vie, changer la ville in Villes d'Afrique sous la direction de Philippe Hugon et de Roland Pourrier, *Afrique contemporaine*, numéro spécial, 168 octobre- décembre pp. 41-53.
- Gervais-Lambony Ph.** 1994 : De Lomé à Harare : le fait citadin. Images et pratiques des villes africaines, Paris Karthala-IFRA, 472 pages.
- Gervais-Lambony Ph.**, 2007 : Les tempos loméens, 1990-2005, in Gervais Lambony et Nyassogbo op cit. pp. 171-187.
- Gervais-Lambony Ph., Nyassogbo G K.**, (éds) 2007 : Lomé. Dynamiques d'une ville africaine, Karthala, Paris 326 pages.
- Gery Y.**, 1990 : Villes-Menaces. Capitales, Jeune Afrique, n°1540 p. 27.
- Ghorra-Gobin C.**, 2005 : De la ville à l'urban sprawl: la question métropolitaine aux Etats-Unis, in *Cercles* 13 pp. 123-138.
- Ginisty K.**, 2007 : Justice spatiale et développement : étude de cas du service de l'eau potable et de ramassage des déchets ménagers à Maputo (Mozambique), Mémoire de Master 2, Université Paris X-Nanterre, 147 pages.
- Girard S.**, 2012 : La territorialisation de la politique de l'eau est-elle gage d'efficacité environnementale ? Analyse diachronique de dispositifs de gestion des eaux dans la vallée du Drôme (1970-2011), thèse de Doctorat, Ecole Normale Supérieure de Lyon et université de Lyon, 721 pages.
- Giraud P.-N., Lefèvre B., Maria A., Ruet J.**, 2006 : Le financement des services essentiels dans les villes pauvres, in *Revue d'Economie financière*, n° 86, 24 pages.
- Giraut F.**, 2008 : Conceptualiser le Territoire, in *Dossier Construire les territoires*, Historiens et géographes 403, pp. 57-77.
- Gnongbo T. Y.**, 2006: Problèmes morphologiques, inondations et cartographie des zones à risques du site de Lomé, in Cahiers du centre d'études et de recherche en lettres, humaines et sciences, Numéro spécial ; Actes du 2è colloque international du projet ENRECA Télédétection et Système d'Information Géographique (SIG). Expériences et perspectives pour une recherche et une formation universitaire orientée vers le développement, Ouagadougou, pp. 155-173.
- Goeh-Akué M.**, 2006: Bè, du vieux village au bastion de l'opposition démocratique: les formes de pouvoir et leur mode de légitimation dans la gestion et l'aménagement urbains à Lomé

- (Togo), in Goerg O., Pouvoirs locaux et gestion foncière dans les villes de l'Afrique de l'Ouest, Harmattan, Paris, pp. 28-63.
- Goerg O.**, 2006: Pouvoirs locaux et gestion foncière dans les villes de l'Afrique de l'Ouest, op.cit. 208 P.
- Goerg O., Goeh-Akué M.**, 2004: Les acteurs à ras de terre: gestion foncière et légitimation entre « coutumiers », Etat et administrations locales (Afrique de l'ouest), Actes du colloque PRUD, UNESCO, Gouverner les villes du sud, GEMDEV, ISTED.
- Gough K.V.**, 1999: The Changing Nature of Urban Governance in Peri-Urban Accra, Ghana. *Third World Planning Review*, Vol. 21, pp. 397-414.
- Gough K.V., Yankson, P.W.K.**, 1997: Continuity and Change: Socio-Economic and Environmental Consequences of Urban Growth in Peri-Urban Area of Accra, Ghana, Final Report to the Danish Council for Development Research.
- Grant, R., Yankson, P.**, 2003: City Profile, Accra, *Cities*, Vol. 20, No.1, pp. 65-74.
- Grisoni Niaki J-C.**, 2000: Dynamiques foncières et immobilières, explosion urbaine à Cotonou, in *Les Cahiers d'Outre-Mer* 53 (211) pp. 231-252.
- Grönwall J. T., Mulenga M., Mc Granahan G.**, 2010: Groundwater, self-supply and poor urban dwellers. A review with case studies of Bangalore and Lusaka.
- Guézéré A.**, 2008: Oléyia (taxi moto) acteurs et usagers d'un mode de transport artisanal récent à Lomé. Thèse de Doctorat, Université de Lomé, 455 pages.
- Guglielmo R.**, 1996: Les grandes métropoles du monde, Armand Colin, Paris, 270 pages.
- Gu-Konou Y. E.**, 1984: Le développement rural : que recouvrent les mots ? in Le développement rural en questions : paysans, espaces ruraux, systèmes agraires, Maghreb, Afrique noire, Mélanésie, ORSTOM, Paris pp. 483-497.
- Gurby P., Guérin V.**, 1993: Structures démographiques et fécondité urbaine, in *Afrique contemporaine* Numéro 168, Villes d'Afrique octobre- décembre pp. 125-137.

H

- Haeringer P.**, 1975 : Planification et habitat, in *information* N° 79 fév. p 57.
- Hardy S.**, 2003: Processus de fragmentation urbaine et risques dits 'naturels' dans la ville de Managua (Nicaragua). Thèse de Doctorat, École des hautes études en science sociales, Paris.
- Harris C.; Ullman E.**, 1945: The nature of the cities, *Annals of the American Academy of Political Science* n° 7 p 242.

- Haumont N., Levy J. P.**, 1998: La ville éclatée: quartiers et peuplement, Paris, L'Harmattan 261 pages.
- Holec N., Brunet-Jolivald G.**, 2000 : De la gouvernance des économies à celle des territoires : Note de synthèse sur la gouvernance », centre de documentation de l'urbanisme.
- Hoyt H.**, 1933: The structure and Growth of Residential Neighbourhood in American cities.
- Hugon Ph.**, 1993 : La crise des systèmes urbains et l'ajustement structurel, in Villes d'Afrique; Afrique contemporaine N° 163 pp. 131-149.
- Hugon Ph.**, 2003: Mondialisation, métropolisation et effet de crise dans les économies en développement, in Osmont A., Goldblum C. (sous la dir.): Villes et citadins dans la mondialisation, Karthala, GEMDEV, Paris, pp 29-49.
- Igué J.**, 2006 : L'Afrique de l'ouest entre espace, pouvoir et société, une géographie de l'incertitude, Karthala, Paris, 555 pages.
- Ilboudo E.**, 1991: Extension urbaine et besoins de transport pour les élèves de l'Enseignement secondaire. Cas de Ouagadougou in Maîtriser le développement urbain en Afrique subsaharienne, Actes du colloque international de Ouagadougou du 1er au 5 août pp. 303-316.
- J**
- Jaglin S.**, 1993 : Pouvoirs et cités en Afrique. Décentralisations en questions Paris, Karthala, 308 pages.
- Jaglin S.**, 2001 : Villes disloquées ? Ségrégation et fragmentation urbaine en Afrique australe, in Annales des Géographes mai – juin, n°619 pp. 243 –265.
- Jaglin S.**, 2005a: Services d'eau en Afrique subsaharienne. La fragmentation urbaine en question, Paris, CNRS Éditions.
- Jaglin S.**, 2005b: La participation au service du néolibéralisme? Les usagers dans les services d'eau en Afrique subsaharienne, in Bacque M-H., Rey H., Syntomer Y. (éds.), Gestion de proximité et démocratie participative : une perspective comparative, Paris, La Découverte, pp. 271-291.
- Jaillet M.-C.**, 2009 : "Contre le territoire, la "bonne distance"", in M. Vanier (dir.), Territoires, Territorialité, Territorialisation. Controverses et perspectives. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, pp. 115-142.
- Jaillet M.-C.**, 2009 : "Contre le territoire, la "bonne distance"", in M. Vanier (dir.), Territoires, Territorialité, Territorialisation. Controverses et perspectives. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, p. 115.

Jassens M., 1997 : Lomé, 100 ans de croissance démographique. In Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1897-1997). Actes du colloque de Lomé 3-6 mars 1997, Patrimoines n°7 PUB Lomé, Togo pp 303-314.

Josse G., Gbédan M., de Dravo L. H., Soglo N., 2007: Bénin: Appuyer l'intercommunalité et la création d'une structure d'agglomération à Cotonou, in Villes en développement n° 77 pp.4-6.

K

Kalasa B., 1993: Description du peuplement de l'Afrique de l'Ouest. Commentaire de la base des données. Eudes des perspectives à long terme en Afrique de l'ouest. Document de travail n° 13. SH/ D (93) 415.

Kaufmann D. Kraay A., 2007: Governance indicators: where are we, where should we be going? , Policy Research Working Paper Series 4370, World Bank,

Keating, M., 1995: Size, efficiency and democracy: consolidation, fragmentation and public choice », in Judge, D., Stoker, G., Wolman, H. (eds.), *Theories of urban politics*, Sage, London.

Kjellen, M., McGranahan G., 2006: "Informal Water Vendors and the Urban Poors", Human Settlements Discussion Paper Series, IIED, Londres.

Knafou R., 1998: Géographie classe Terminale, Coll. L'Espace mondial, Paris, 359 pages.

Koumako Y. K., 1988: L'habitat dans les quartiers périurbains de Lomé : cas de Djidjolé, Mémoire de Maîtrise de géographie, option géographie urbaine, UB 125 pages.

Koussigan G. A., 1966: L'homme et la terre. Droit foncier coutumier et droit des propriétés en Afrique occidentales, éd. Berger Levrault, 283 pages.

Kouzan K., 1996: La politique d'équipement au Togo français : le cas de l'électrification de Lomé et ses environs de 1925 à 1964, Mémoire de maîtrise d'Histoire, 167 pages.

Kübler D., Tomàs M., 2010: Jeux d'échelles et démocratie métropolitaine, Métropoles 7, 10 pages

Kübler, D., Heinelt, H., 2005: Metropolitan governance, democracy and the dynamics of place, in Heinelt, H., Kübler, D. (eds.) *Metropolitan governance: capacity, democracy and the dynamics of Place*, Routledge, and London.

Kustler J. H., 1993: The Geography of Nowhere: The Rise and Decline of America's Man-Made Landscape (New York, Simon & Schuster, 1993).

Kwakume H., 1948 : Précis d'histoire du peuple Ewé, IEP, Lomé 39 pages.

L

Laborde P., 2001 : Les espaces urbains dans le monde, collection Nathan Université, 2è édition revue et corrigée, 240 pages.

- Lacour C.**, et al. 1981 : Croissance urbaine : mobilité et desserte des zones périphérique par les transports collectifs, Paris CNRS. pages
- Laganier R., Villalba B., Zuindeau .B**, 2001: Le développement durable face au territoire, éléments pour une recherche pluridisciplinaire », Développement durable et territoires [En ligne], Dossier 1 : Approches territoriales du Développement Durable. pages
- Lamiaâ El Hijri**, 2009: Gouvernance et stratégie territoriales : le rôle des acteurs dans la gestion de leur territoire. Thèse de doctorat, Université Paul Verlaine de Metz, 344 pages.
- Lavergne, M.**, 2005: Dubaï ou la métropolisation incomplète d'un pôle en relais de l'économie monde, in Cahiers de la Méditerranée, n°64. .pages
- Lazarsfeld P. F., Wagner T.J. Jr.**, 1958: *Academic Mind*, New York. Free Press.
- Le Bris E.**, 1984: Usages d'espaces et dynamiques dans les quartiers périphériques de Lomé, in Anthropologie de l'espace habité dans les villes africaines MRT, ACA et EHESS, Paris, oct., 520 pages.
- Le Bris E.**, 1991 : Crise urbaine et effets urbains de la crise: Le cas de l'Afrique Noire, in Espaces et sociétés, N° 65, pp. 61-81.
- Le Bris E.**, 1998: Les mécanismes de la périurbanisation à Lomé dans les années 1970 in Gayibor N., Marguerat Y. et G. K. Nyassogbo: Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1887-1997) Collection Patrimoines N°7, Actes du colloque de Lomé, Presses de l'Université de Lomé, pp. 323-329.
- Le Bris E.**, 1998: Les ONG africaines investissent la scène urbaine », in J.-P. Deller et *al.* Édts ONG et développement. Société, économie et politique, Paris, Karthala, pp. 429-459.
- Le Bris E., Paulais Th.**, 2007: Décentralisations et développements, Introduction thématique, Afrique contemporaine 221 : pp. 21-44.
- Lefèbvre H.**, 1968: Le Droit à la ville, Paris, Anthropos, 138 pages.
- Lefèbvre H.**, 1976 : La production de l'espace, Paris, Anthropos.
- Lefèvre Ch.**, 1998: Gouvernements métropolitains et gouvernance dans les pays occidentaux in Politiques et management public, vol.16 n°1 mars, pp. 25-59.
- Lehman-Frisch S.**, 2009 : La ségrégation : une injustice spatiale ? Questions de recherche in Annales de Géographie, N° 665-666 pp. 94-115.
- Lesourd M.**, 2003 : Nouvelles technologiques, nouvelles inégalités? Les NTIC et les fractures socio-spatiales in Amat-Rose J. M. (dir.), L'Afrique vulnérabilité et défis. Paris, éditions du Temps pp. 392-413.
- Lessault D.**, 2005: Péri-urbanisation et recompositions socio-spatiales à Dakar : évolution des stratégies résidentielles d'un système métropolitain ouest-africain Thèse de doctorat de géographie, Université d'Orléans, 333 pages.

- Lessault D., Sakho P.**, 2008: Étalement urbain et risques de fragmentations à Dakar, in Zaninetti J.L. Manet I. (sous la dir.) Étalement urbain et ville fragmentée à travers le monde, Presses universitaires d'Orléans, collections CEDETE pp. 99-118.
- Levy J.**, 2002: La ville éclatée : Quartiers et peuplements, Paris Harmattan pp 69-88.
- Levy J., Lussault M.**, : 2006 : Dictionnaire de la Géographie et de l'espace des sociétés, éd Belin Paris, 1033 pages.
- Lévy J., Lussault M.**, 2009 : Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés. Paris, Belin, p. 907 à 912.
- Lowery, D.**, 1999: Answering the public choice challenge: a neo progressive research agenda, Governance, n° 12.

M

- M'bow L.S.**, 1999 : Dakar : croissance et mobilités urbaines, Thèse de Doctorat d'Etat, Université Paris X Nanterre, 2 Tomes, 709 pages.
- Marcoud G., Rangeon F., Thibault J.-L.**, 1997: Les relations conflictuelles entre les collectivités publiques, in Le gouvernement des villes. Territoires et pouvoirs, éd., Descartes & Cie. p 140.
- Marguerat Y.**, 1985a: Logiques et pratiques des acteurs fonciers à Lomé, in Politiques et pratiques urbaines dans les PED, tome 2 pp. 78-100.
- Marguerat Y.**, 1985b: Armature urbaine du Togo, Editions ORSTOM, Paris, 166 pages.
- Marguerat Y.**, 1988: L'Etat et l'espace : l'exemple de l'organisation territoriale du Togo in Afrique contemporaine (La documentation Française), Paris, pp. 47-54.
- Marguerat Y.**, 1989 : « Dynamique sociale et dynamique spatiale d'une capitale africaine, Lomé » in Tropiques, lieux et liens, Paris, ORSTOM, pp 341-349.
- Marguerat Y.**, 1992: Lomé, une brève histoire de la capitale du Togo, Paris Kart hala 64 pages.
- Marguerat Y.**, 1993: A chacun son chez histoires des pratiques foncières et urbaines à Lomé. In Dynamique urbaine, Jeunesse et Histoires du Togo. Articles et documents (1984-1993). Patrimoine n°1 PUB, Lomé pp. 17- 40.
- Maria A.**, 2004: The role of groundwater in Delhi's water supply, Présentation au cours d'été en Hydrogéologie urbaine, organisé par l'OTAN à Baku, Août. Ccsd.cnrs.fr/docs/00/06/14/93/PDF/HARDY-these.pdf.
- Maria A.** 2005: La crise de l'approvisionnement en eau à Delhi. Réponse des acteurs et scénarios d'évolution, Présentation au séminaire Accès aux Services Essentiels de l'IDDRI, à Paris, Avril.www.iddri.org/html/service/sem_services.htm .pages

- Maria A.**, 2006: The Role of Groundwater in Delhi's Water Supply: Interaction Between Formal and Informal Development of the Water System, and Possible Scenarios of Evolution Urban Groundwater Management and Sustainability in J. Tellam, M. Rivett, R. Israfilov and L. Herringshaw. Dordrecht, Springer Link: 459-470.
- Martinand C.**, 2006 : Economie et gouvernance des services essentiels ou services de base in Revue d'Economie financière, n° 86, 12 pages.
- Mboumba A.**, 2007: Gestion urbaine et équité socio-spatiale : les inégalités dans les services de base à Libreville in L'espace géographique, N° 2, pp. 131-140.
- Mc Granahan G., Satterthwaite D.**, 2006: "Governance and Getting the Private Sector to Provide Better Water and Sanitation Services to the Urban Poor", IIED Human Settlements Discussion Paper Series, IIED, Londres.
- Merlin P., Choay F.**, 2005: Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, première édition, PUF.
- Meynet C.**, 2005: Quelle gouvernance locale au Mali? Territoires et dynamiques sociales à partir de l'assainissement à Mopti, Ségou et Kayes, Thèse de doctorat, Université de Marseille, [488 pages](#).
- Mignot D., Villareal Gonzales D. R.** 2004: Métropolisation, concentration et ségrégation dans les villes européennes et sud-américaines: une comparaison Costa Rica, France et Mexique, XL colloque de l'ASDRLF.
- Mike D.**, 2007: Le pire des mondes possibles, de l'explosion au bidonville global, La Découverte, 212 pages.
- Mimche H.**, 2005: Dynamique d'insertion résidentielle des migrants à la périphérie de Yaoundé et conséquences socio-démographiques, Sixième journée scientifique du Réseau Démographique de l'AUF, Cotonou, 18 pages.
- Ministère des Mines, Energie et Eau, Togolaise des Eaux, Cabinet Merlin**, 2007 : Etude d'identification et de faisabilité « Programme d'amélioration de l'alimentation en eau potable de la ville de Lomé ».
- Morris B., Lawrence A.**, et al. 2003: Groundwater and its Susceptibility to Degradation: A Global Assessment of the Problem and Options for Management Early Warning and Assessment Report Series no. RS.03-3. Nairobi, UNEP.
- Moulin B.**, (sous la dir.) 2001 : La ville et ses frontières. De la ségrégation sociale à l'ethnisation des rapports sociaux, Karthala, 251 pages.

Mounoutchy B. W., 2008: Les périphéries urbaines des villes d'Afrique Noire. Réflexion et essai de définition à partir d'un cas paradigmatique, Dakar. Thèse de Doctorat, Université François Rabelais – Tours, 341 pages.

N

Nabiouliwa G., 2011 : La croissance urbaine et les difficultés de fourniture de l'énergie électrique dans le quartier d'Adidogome Yokoè à Lomé. Mémoire de maîtrise de géographie urbaine, Université de Lomé, 88 pages.

Nach Mbach C., 2001: La décentralisation en Afrique: enjeux et perspective, in Afrique contemporaine, numéro spécial 3^{ème} trimestre, pp. 95-114.

Nangbadi D., 1994 : Histoire d'une capitale africaine : Lomé des origines à nos jours, thèse de doctorat, université de Poitiers, 329 pages.

Nahm-Tchougli M., 2007: Pouvoir central, décentralisation et administration locale au Togo, in Gervais-Lambony Ph., Nyassogbo G. K. op.cit, pp. 19- 41.

Navez -Bouchanine F., 1998: Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles, in Haumont N., Levy J. P., (éds.), La ville éclatée : quartiers et peuplements, Paris, L'Harmattan, pp. 69-88.

Navez -Bouchanine F., 2001 : Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale: une approche critique de la notion de fragmentation, in Dorier –Apprill, vocabulaire de la ville, Paris édition du temps, pp. 109 –120.

Navez-Bouchanine F. (dir.) 2002 : La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ? Paris Harmattan 404 pages.

Niébé O., 1999: Approvisionnement urbain et développement des cultures maraîchères dans la région d'Ouagadougou, les Cahiers d' Outre-mer, Bordeaux, juillet-septembre pp 257-274.

Nyassogbo G. K., 1984 : L'urbanisation et son évolution au Togo, in Cahiers d'Outre-Mer, n°146, pp.136-158.

Nyassogbo G. K., 1997 : Développement local, villes secondaires et décentralisation au Togo, in Bertrand M., Dubresson A., « Petites et moyennes villes d'Afrique noire », Karthala, pp. 89-109.

Nyassogbo G. K., 1998: Développement urbain et habitat pauvre dans les quartiers riverains de la lagune de Lomé, in Annales de l'Université ABDOU MOUMOUNI de Niamey, n° hors-série pp. 199-125. Paris 963 pages.

- Nyassogbo G. K.**, 2004: Processus d'urbanisation, dynamique urbaine et difficulté d'émergence des villes secondaires du Togo. Thèse de Doctorat d'Etat. Université de Lomé, 2 tomes, 612 pages.
- Nyassogbo G. K.**, 2007: Intégration ou ségrégation ethnique : le cas du quartier Adidogome in Lambony Ph. et Nyassogbo G. K. op cit. op. cit, pp. 211-231.
- Nyassogbo G. K.**, 2010a: Les contraintes liées à l'étalement urbain ou l'absence de politique urbaine dans les villes du Togo: l'exemple de Lomé, in *Ahoho* n°5 pp.106-121.
- Nyassogbo G. K.**, 2010b: La problématique des frontières et des territoires dans les villes d'Afrique au sud du Sahara, in *Annales de l'université de Lomé, Séries Sciences Humaines* tome XXX-2, pp. 253-261.

O

- Oestereich J.**, et al. 1992: "La crise urbaine" in *Le courrier* N°31 pp 51-77.
- Oladokoun W.**, 2005: Dynamiques foncières et développement rural en pays Ouatchi au Togo: questions et opportunités in *Annales de l'Université de Lomé* Tome XXVI, pp 75-116.
- Olavarrieta A.**, 2008: Assurer la production foncière à hauteur des besoins. Les leçons d'Abidjan in *Villes en développement* N°83 ? pp 5-6
- Olivier de Sardan J.-P.**, 2000: Gouvernance locale, In *Courrier de la Planète*, n° 58.
- ONU-HABITAT**, 2010: L'état des villes africaines 2010: Gouvernance, inégalité et marchés fonciers Urbains, Nairobi, 279 p.
- Orfield M.**, 1997: *Metropolitics: A Regional Agenda for Community Stability*, Brookings Institution press.
- Orfield M.**, 2002: *American Metropolitics: The New Suburban Reality* (Washington DC, Brookings Institution).
- Ouro-Djéri A., 2009: Les difficultés de gestion des périphéries urbaines en Afrique noire: le cas d'Agoè au nord de Lomé, Mémoire de Maîtrise, Université de Lomé, 153 pages.
- Osmont A.**, 1995: *La Banque mondiale et les villes. Du développement à l'ajustement*, Paris, Karthala, 309 pages.
- Osmont A.**, 1998 : La gouvernance: Concept mou, politique ferme In *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°80-81, pp. 19-26.
- Osmont A.**, 2008: La gouvernance dans tous ses états. État de la réflexion in *Villes en développement*, N° 81-82, sept –oct, page 5
- Osmont A., Goldblum C.**, (sous la dir.) 2003: *Villes et citoyens dans la mondialisation*, Karthala, GEMDEV, 297 pages.

P

- Pages D., Pélissier N.**, 2000: «Territoires sous-influence », Paris, L' Harmattan, 191 p.
- Pain M.**, 1985: "Kinshasa, symbole d'une Afrique urbaine", in Les Cahiers d'Outre - Mer N° 149.
- Pain M.**, 1984: Kinshasa, la ville et la cité, édition de l'ORSTOM, Etudes urbaines, Paris 268 pages.
- Paquot T.**, 1990: Homo urbanus, essai sur l'urbanisation du monde et des mœurs, éd. du Félin, Paris, 177 pages.
- Park R.**, 1929: La ville comme laboratoire social, trad. dans Grafmeyer Y., Joseph I. (éds), 1979: L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine, Paris Aubier -Montaigne.
- Park R., Burgees E., Mc Kenzie R.**, 1925 (réédition, 1967): The city Chicago University of Chicago Press.
- PDU/STCC**, 1997: Etude sur l'inventaire du stock d'infrastructures et de niveau de services publics, 283 pages.
- Pecqueur B.**, 2004 : Territoire et gouvernance : quel outil pertinent pour le développement ?, in Ferguene A. (dir), Gouvernance locale et développement territorial, pp. 27-47 Paris, L'Harmattan.
- Pecqueur B.**, 2004 : Vers une géographie économique et culturelle autour de la notion de territoire, in *Géographie et cultures* n°49, pp. 71-86.
- Pélissier P.**, 1963: Les pays du Bas Ouémé. Travaux du département de géographie, Université de Dakar.
- Philifert P.**, 2007: Gouvernement de la ville et gestion urbaine à Lomé : paralysie ou impasse? In Gervais Lambony et Nyassogbo op cit. , pp. 44-64.
- Philippe J.**, 2000 : Mesurer un univers urbain en expansion, in *Economie et Statistique*, n°336, 33 pages
- Piçon M., Piçon-Chariot M.**, 1996 : L'espace urbain comme expression symbolique de l'espace social, in S. Ostrowetsky, Sociologues en ville, Paris l'Harmattan, 278 pages.
- Picouet P., Renard J.-P.**, 2006: Discontinuités et mutations spatiales, in *Territoire en mouvement* 1, pp 68-77.
- Piermay J.-L.**, 1974 : Les mutations du milieu rural à proximité de la ville au nord de Bangui, Cahiers. ORSTOM, série Sciences Humaines vol. XV, n°2 Paris pp. 197-127.
- Piermay J.-L.**, 1983: Les processus fonciers de Brazzaville face à l'Etat et aux citoyens: communication aux premières journées géographiques de Brazzaville.

- Piermay J.-L.**, 1993: Citadin en quête du sol dans les villes d'Afrique centrale, Paris, L'Harmattan, 579 pages.
- Piermay J.-L.**, 2002 : L'invention de la ville, in *Historiens et Géographes* N°379, pp. 153-159.
- Piermay J.-L.**, et *al*, 2003: L'Afrique : Vulnérabilité et défis, éd. du Temps, Nantes, pp. 421-447.
- Piermay J.-L.**, 2005: Les nouvelles frontières de l'Afrique, in *Outre – Terre*, n° 11 pp. 57-71.
- Piermay J.-L.**, **Sarr C.** (éds) 2007: La ville sénégalaise ; une invention aux frontières du monde. Karthala, coll. Hommes et Sociétés, Paris, 2007 pages.
- Ploye F.**, 2006: Quand les villes explosent in *Jeune Afrique*, Hors-série N°12, PP. 124-127.
- Pourtier R.**, 1999 : Villes africaines, La documentation Photographique n° 8009, La Documentation Française, Paris, 64 pages.
- Pourtier R.**, 2001 : *Afriques noires*, Paris, Hachette.
- Prévôt-Schapira M.F.**, 1999 : Amérique Latine : la ville fragmentée. *Esprit* 258, pp. 128-144.
- Pumain D.**, 1997: Villes et aménagement du territoire, in *Urbanisme*, n°228 mai- juin, pp. 24-30.

Q

- Quénot H.**, 2007 : Construction du champ politique local et politique de propriété à Accra et Ouagadougou, in Fouchard L. (sous la dir.) : Gouverner les villes d'Afrique. Etat, gouvernement local et acteurs privés, Karthala et CEAN, pp. 69-88.

R

- Raffestin C.**, 1986, "Ecogénèse territoriale et territorialité", in Auriac F. et Brunet R. (eds.), *Espaces, jeux et enjeux*, Paris: Fayard, pp. 173-185.
- Rakodi C.**, 2007: Land for Housing in African Cities: Are Informal Delivery Systems Institutionally Robust and Pro-Poor? *Global Urban Development Magazine* (3) 1.
- Rawls J.**, 1987 : *Théorie de la justice*, Editions du Seuil, Paris, 666 pages.
- Rawls J.**, 2003 : *La justice comme équité : une reformulation de la théorie de la justice*, Paris, Editions de la Découverte, 286 pages.
- Richy F.**, 1994: Développement local urbain, gestion partagée des services urbains République du Sénégal, Banque Mondiale, Coopération Française 57 pages.
- Rivoire M.**, ; **Avocat Ch.**, **Maurel L.**, **Lefèvre Ch.**, 1995: La recomposition territoriale en question: positions d'acteurs, In *Revue de géographie de Lyon*. Vol. 70 n°2, 1995. pp. 159-168.

Roncayolo M., 1999: La ville et ses territoires, collection Folio Essais, édition Gallimard Paris, 285 pages.

Rusk D., 1993: Cities without Suburbs, Washington DC, Woodrow Wilson Center Press.

S

Sanders L., 1990 : L'analyse des données appliquées à la géographie. Montpellier, Reclus.

Sassen S., 1991: The Global City: New York, London, Tokyo, Princeton University press.

Savitch H., Vogel R.-K., 2009: Regionalism and urban politics in Davies, J.-S., Imbroscio, D.-L. (eds.), Theories of urban politics, Sage, 2nd edition, London. United Nations, (2008), World urbanization prospects. The 2007 revision, Department of Economic and Social Affairs, New York.

Savitch H., 2007: Globalisation et changement d'échelle dans le gouvernement urbain, *Métropoles*, n° 2, pp. 132-166.

Savitch H.; Collings D.; Sanders D.; Markham J.P., 1997: Ties that Bind: Central Cities, Suburbs, and the New Metropolitan Region, *Economic Development Quarterly*, 7(4), pp. 341-57.

Savitch, H., Vogel R.-K., 2000: Paths to new Regionalism, in State and local government review, n°32.

Schandorf E. A., Yankson W.K.P., Bertrand M., 2012: Accra, Capitale en mouvement: Familles citadines, logement et pratiques résidentielles, CODESRIA, Dakar, 288 p.

Seck A., 1970: Dakar, métropole ouest-africaine, Dakar, IFAN, 516 p.

Ségbor P. K., Akakpo A. M., 1998: Quels transports urbains à Lomé en l'an 2000? In Gayibor N. L., Marguerat Y., Nyassogbo G. K., Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1887-1997), op. pp. 399-406.

Shah, T., Roy A. D., et al., 2003: "Sustaining Asia's groundwater boom: An overview of issues and evidence." Natural Resources Forum 27(2): 130-141.

Sharma K., 2000: Governing our cities: will people power work? Panos Institute, London, 44 pages.

Sierra A., Tadié J., 2008: La ville face à ses marges, in *Autrepart* N°45 IRD éditions, Armand Colin. pp. 3-13

SNL, 2007: Stratégie nationale de logement, ministère de l'urbanisme et de l'habitat, 91 pages.

Snrech S., 1994: Pour préparer l'Afrique de l'ouest : une vision à l'horizon 2010. Synthèse des perspectives à long terme en Afrique de l'ouest. OCDE/OECD BAD /ADB/ CILSS.

- Songsore J., Mc Granahan G.**, 1993: Environment, wealth and health: towards an analysis of intra-urban differentials within the Greater Accra Metropolitan Area, Ghana, in *Environment and Urbanisation* Vol. 5 N°2 octobre pp. 10-34.
- Souty J.**, 2007: L'urbanisation du monde in *Sciences Humaines* N° 182 de Mai 2007.
- Spire A.**, 2004 : L'espace d'un quartier (Kodjoviakopé) dans la ville de Lomé. Fonction, usage et image, mémoire de maîtrise de géographie, Université Paris X-Nanterre, 147 pages.
- Spire A.**, 2007 : Kodjoviakopé à Lomé. Le temps de la constitution d'un territoire urbain, in Gervais-Lambony Ph. et Nyassogbo G. K., op cit .pp 187-210.
- Spire A.**, 2009: Les étrangers d'Afrique de l'ouest à Lomé(Togo): identification, (in)visibilité et citadinité. Réflexions au regard de la ville d'Accra (Ghana), Thèse de doctorat, université Paris Ouest Nanterre la Défense, 512 pages.
- Spire A.**, 2011: L'étranger et la ville en Afrique de l'ouest. Lomé au regard de d'Accra, Paris Karthala, 378 pages.
- Steck J-F.**, 2006: Qu'est-ce que la transition urbaine? Croissance urbaine, croissance des villes, croissance des besoins à travers l'exemple africain, in le financement de la ville, in revue trimestrielle de l'association d'économie financière, n° 86 pp, 267-283
- Stevens J. F.**, 1997: Dialectique en ville : enjeux urbains et antagonismes économiques de l'exclusion, in *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°5, 1997, pp.723-736.
- Storper M.**, 1997: *The Regional World: Territorial Development in a Global Economy*, New York, The Guilford press.
- Stren R., White R.**, (dir.) 1993: *Villes africaines en crise. Gérer la croissance urbaine au sud du Sahara*. Paris, l'Harmattan, coll. «Villes et entreprises», 341 pages.

T

- Taylor P.J.**, 2004: *World City Network*, Londres, Routledge.
- Tcheinti-Nabine T.**, 2000: *Pratiques paysannes et dynamiques des systèmes agraires dans la Région Centrale au Togo*. Thèse de doctorat de géographie, Université du Bénin, 445 pages.
- Terray E.**, (dir.) 1987 : *l'Etat contemporain en Afrique*, coll. logiques sociales, Paris, L'Harmattan, 420 pages.
- Tidjani M.**, 2010: *La dimension territoriale de la décentralisation*, Atelier Corus Aires Sud, LASDEL, Niger 15-19 novembre, 10 pages.
- Totté M., Dahou T., Billaz**, 2003 : *La décentralisation en Afrique de l'ouest. Entre politique et développement*, Paris, COTA, Karthala ; Dakar, Enda Graf, 403 pages.

Trémolet S., Binder D., 2010 : La régulation des services d'eau et d'assainissement dans les PED, Revue de littérature, éclairages et pistes de recherche, À Savoir no 1, AFD, Paris.

Trémolet S., ; Hunt C., 2006: "Taking Account of the Poor in Water Sector Regulation" Water Supply Sanitation Working Notes (Note No 11), Banque mondiale, Washington DC. .

Trémolet, S., Halpern J., 2006, "Regulation of Water and Sanitation Services: Getting Better Service to Poor People", OBA Working Paper Series, Paper N°8, Banque Mondiale, Washington DC.

Tribillon J.F., 1986 : Intervention foncière dans les villes africaines, leçons d'expérience, in Le Mois en Afrique, pp 52-65.

Troin J-F., 2000: Les, métropoles des « Suds », Ellipses 160 pages.

U

UCLG, 2010: Local Government Finance: The Challenges of the 21st century, Second Global Report on Decentralization and Local Democracy, Barcelona: United Cities and Local Governments.

UNFPA, 2007: Etat de la population mondiale. Libérer le potentiel de la croissance urbaine, 90 pages.

Unité de Recherche Démographique, 2002: Etude du secteur de la population au Togo, fasc. 1 : «Enquête quantitative » et fasc. 4 : « Migration et insertion urbaine à Lomé ».

V

Van Kempen E., 2002: «"Poverty Pockets" and Social Exclusion: On the Role of Place in Shaping Social Inequality », in P. Marcuse; R. Van Kempen, *Of States and Cities: The Partitioning of Urban Space*, Oxford University Press, pp. 240-257.

Vanier M., 2007: Territoires, territorialité, territorialisation : controverses et perspectives. Actes des entretiens de la cité des territoires, Grenoble Presses universitaires de Rennes, 228 pages.

Veltz P., 1996 : Mondialisation, Villes et Territoires : l'Économie d'Archipel, Paris, PUF, 1996.

Venard J. L., 1993: Bailleurs de fonds et développement local, in Jaglin S., Dubresson A., Pouvoirs et cités d'Afrique noire pp 19-33.

Vennetier P., 1999 : Les villes d'Afrique tropicale, Masson 2è édition 190 pages.

Vennetier P., Auget A., 1980 : Croissance urbaine dans les pays tropicaux : cas de Bangkok et de Brazzaville, in *La croissance périphérique des villes du Tiers-Monde. Document et Travaux de géographie tropicale*, n°40, Bordeaux, pp. 74-99.

Vernière M., 1973 : Campagne, ville, bidonville banlieue : migrations intra-urbaines vers Dédouane, ville nouvelle de Dakar (Sénégal), *Cahier de l'ORSTOM, série Sciences Humaines*, Paris, vol X N°2/3, pp. 273-24.

W

Wachsberger J.M., 2015: Révéler, mesurer et expliquer les différenciations socio-spatiales, in S. Lagree, V. Diaz, *Regards sur le développement urbain durable. Approches méthodologiques, transversales et opérationnelles*, pp. 81-96, AFD, EFEO, Conférences et Séminaires, N°13, Paris

Warner S. B., 1972: *The Urban Wilderness* (New York, Harper & Row, 1972).
Washington, DC.

WHO/ UNICEF, 2010: Progress on sanitation and drinking-water: 2010 update. Joint Monitoring Program for Water Supply and Sanitation. Geneva.

Wondji C., 1985 : La côte ouest africaine du Sénégal à la Côte d'Ivoire l'Harmattan, *Racines du présent*, Paris, 163 pages.

World Bank, 1994: *Africa: Crisis in Governance*, Washington DC.

World Bank, 1994: *Managing Development-the Governance Dimension*, Washington D.C.

Wunsch J., 2000: Refounding the African State and Local Self-Governance: The Neglected Foundation, in *The journal of Modern Africa Studies*, XXXIII (3) 487-509.

Y

Yapi Affou S., 1999: Agriculture intra-urbaine en Côte -d'Ivoire: les acteurs et les cultures, in Moustier P (éd.) *Agriculture péri-urbaine en Afrique subsaharienne*, Actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 101-110.

Young I. M., 1990: *Justice and the politics of difference*, Princeton University Press, 286 pages.

Z

Zaninetti J.M., Manet I., (sous la dir de.), 2008: *Etalement urbain et ville fragmentée à travers le monde*, Collection CEDETE Université d'Orléans, 256 pages.

Zeghiche A., Herin R., Raoul R., Boukhemis K., 2005: Dynamiques des territoires et des sociétés, Actes du colloque d'Annaba, presses universitaires de Caen, 334 pages.

Ziavoula R. E., 1987 : L'espace foncier de Brazzaville : pratiques juridiques et stratégies sociales, Thèse de Doctorat de géographie, Université Paris I, Panthéon Sorbonne, 302 pages.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

QUELQUES REFERENCES ELECTRONIQUES

www.recitus.qc.ca

<http://developpementdurable.revues.org/2940>

<http://www.revues.org>

http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rfsp_0035_2950_1995_num_45_1_403502

<http://www.cerna.ensmp.fr/>

http://www.cerna.ensmp.fr/Documents/AM-Groundwater_Delhi.pdf

http://www.iddri.org/iddri/html/services/sem_services.htmS

<http://www.territoireenmouvement.>

[http://www.enda.sn/graf/actions/pgr/preceup.](http://www.enda.sn/graf/actions/pgr/preceup)

<http://www.ciesin.org/decentralisation...Decentralisation> et développement local.

<http://.metropoles.revues.org>

<http://www.tem.revues.org>

<http://developpementdurable.revues.org>

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

LISTE DES TABLES

Table des encadrés

ENCADRE 2.1: LE GOLFE DE GUINEE ET LES ORIGINES LOINTAINES DU FAIT URBAIN EN AFRIQUE DE L'OUEST.....	57
ENCADRE 2.2 : HISTOIRE DE LA FONDATION DE LOME, ACTUELLE CAPITALE DU TOGO	76
ENCADRE 4.1: LES DEBUTS DES LOTISSEMENTS PLANIFIES OU ESTATES AU GHANA.....	136
ENCADRE 5.1 : LES DEBUTS D'APPROPRIATION INDIVIDUELLE DE L'ESPACE A LOME.....	169
ENCADRE 5.2 : OBTENIR LE TITRE FONCIER.....	182
ENCADRE 5.3: « A QUOI SERVENT LES TROIS TAMPONS » ?	184
ENCADRE 5.4: LA PROBLEMATIQUE DE LA SECURISATION DU FONCIER	194
ENCADRE 5.5 : LA PROBLEMATIQUE DES EXPROPRIATIONS DANS LES PERIPHERIES DE LOME	198
ENCADRE 5.6: LA CITE DE LA CAISSE, "A GATED" OU PSEUDO "GATED COMMUNITY"?.....	212
ENCADRE 7.1: CONFLIT DE FRONTIERES INTRA-URBAINES A LOME	289
ENCADRE 7.2: CONFLIT DE FRONTIERES INTRA-URBAINES A ACCRA.....	290
ENCADRE 8.1: LES EFFETS DE LA CRISE FINANCIERE ET DE L'ENDETTEMENT	324
ENCADRE 8.2 : LES COMPOSANTES CLES DE LA GOUVERNANCE	333
ENCADRE 8.3: LE "D DE LA DESILLUSION OU LE " D DE LA MORT"?.....	337
ENCADRE 8.4 : EXEMPLES DE PROJETS URBAINS DE LA BANQUE MONDIALE	339

Tables des Figures

FIGURE 1.1: LOCALISATION DE LOME	9
FIGURE 1.2: SCHEMA DE LA THEORIE DES CERCLES CONCENTRIQUES DE L'ECOLE DE CHICAGO	30
FIGURE 1.3: SCHEMA DE LA THEORIE DES SECTEURS	31
FIGURE 1.4: SCHEMA DE LA THEORIE DES CENTRES MULTIPLES	32
FIGURE 1.5 : LOCALISATION DES DEUX ZONES D'ENQUETE DANS L'AGGLOMERATION DE LOME SUR UNE IMAGE SATELLITALE	48
FIGURE 1. 6 : LOCALISATION SUR IMAGE SATELLITALE DE LA ZONE D'ENQUETE D'AGOENYIVE.....	49
FIGURE 1.7 : LOCALISATION SUR IMAGE SATELLITALE DE LA ZONE D'ENQUETE DE BAGUIDA-AVEPOZO	49
FIGURE 2.1: SITUATION DU GOLFE DE GUINEE	58
FIGURE 2.2 : LES VILLES EN AFRIQUE OCCIDENTALE DEBUT 2000	61
FIGURE 2.3: MORPHOLOGIE DU SITE DE LOME.....	67
FIGURE 2.4: LES UNITES TOPOGRAPHIQUES DU SITE DE LOME.....	68
FIGURE 2.5: ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE L'AGGLOMERATION DE LOME (RECENSEMENT PLUS ESTIMATION).....	70
FIGURE 3. 1 : ROUTES ET AXES DE CROISSANCE SPATIALE DE LOME	93
FIGURE 3. 2: ETAPES DE LA CROISSANCE SPATIALE DE LOME	94

FIGURE 3.3 : L'AGGLOMERATION DE LOME ET SES PRINCIPALES PERIPHERIES	97
FIGURE 3.4 : STRUCTURE DE L'AGGLOMERATION DE LOME	112
FIGURE 4.1 : REPARTITION SPATIALE DES ENQUETES SELON LA DATE D'INSTALLATION A AGOENYIVE	119
FIGURE 4.2 : REPARTITION SPATIALE DES ENQUETES SELON LA DATE D'INSTALLATION A BAGUIDA-AVEPOZO	120
FIGURE 4.3: REPARTITION DES ENQUETES SELON LEURS LIEUX DE PROVENANCE	131
FIGURE 4.4 : LOCALISATION D'AGOENYIVE ET DE SES QUARTIERS ET HAMEAUX ENVIRONNANTS	142
FIGURE 4.5: LOCALISATION DE BAGUIDA ET DE SES LOCALITES ENVIRONNANTES.....	146
FIGURE 5.1 : MODE D'ACCES DES ENQUETES A LA PROPRIETE FONCIERE A LA PERIPHERIE	170
FIGURE 5.2 : REPARTITION SPATIALE DES ENQUETES EN FONCTION DU STATUT DE RESIDENT A AGOENYIVE.....	173
FIGURE 5.3 : REPARTITION DES ENQUETES EN FONCTION DU STATUT DE RESIDENT A BAGUIDA-AVEPOZO	173
FIGURE 5.4: REPARTITION DES ENQUETES SELON LEUR PRINCIPALE ACTIVITE	176
FIGURE 5.5. PRINCIPALES ETAPES DE LA DELIVRANCE DU TITRE FONCIER	186
FIGURE 5.6: REPARTITION DES ENQUETES SELON LE TYPE D'HABITAT A BAGUIDA.....	204
FIGURE 5.7: REPARTITION DES ENQUETES SELON LE TYPE D'HABITAT A AGOENYIVE	205
FIGURE 5. 8: DUREE DE REALISATION DU PROJET IMMOBILIER	215
FIGURE 5.9 : SOURCES DE FINANCEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS DES ENQUETES	216
FIGURE 5.10 : STATUT D'OCCUPATION DES ENQUETES	219
FIGURE 5.11: SCHEMAS (A B C) DES EXEMPLES DE PLAN DE LOGEMENTS POUR LOCATION	221
FIGURE 6.1: FORMATIONS SANITAIRES PUBLIQUES DE L'AGGLOMERATION DE LOME EN 2009.	245
FIGURE 6.2: TYPE D'ECOLE FREQUENTEE PAR LES ENFANTS DES ENQUETES DANS LES PERIPHERIES DE LOME.....	247
FIGURE 6.3 : REPARTITION DES ENQUETES SELON LE MODE D'ACCES A L'ELECTRICITE.....	263
FIGURE 6.4: REPARTITION DES ENQUETES SELON LE MODE D'ACCES A L'EAU POTABLE.....	267
FIGURE 6. 5: REPARTITION SPATIALE DES ENQUETES SELON LE MODE D'ACCES A L'EAU POTABLE A BAGUIDA-AVEPOZO	273
FIGURE 6. 6 : AIRES DE DESSERTE DES QUARTIERS DE LOME EN EAU POTABLE PAR LA TDE	273
FIGURE 7.1 : CANTONS ET ARRONDISSEMENTS DE L'AGGLOMERATION DE LOME	285
FIGURE 7.2: FRONTIERES ET TERRITOIRES URBAINS DANS L'AGGLOMERATION DE LOME.....	286

Tables photographies

PHOTO 2.1: MAISON EN BRIQUES ROUGE EN DEGRADATION DANS LA BASSE VILLE A BE AGODOGAN	68
PHOTO 3.1 A : TRAVAUX D'EXTENSION ET D'AUGMENTATION DES NIVEAUX D'UN IMMEUBLE AU GRAND MARCHÉ DE LOME	109
PHOTO 3.1 B : NOUVEAUX BUREAUX ET MAGASINS (SUR LA PHOTO A DROITE) EN LOCATION DANS UN NOUVEL IMMEUBLE	109
PHOTO 3.1 C : ACTIVITES COMMERCIALES EN HAUTEUR AVEC DES BOUTIQUES AU DEUXIEME NIVEAU D'UN IMMEUBLE AU GRAND MARCHÉ	110
PHOTO 4.1: PANNEAU PUBLICITAIRE D'UN DEMARCHEUR A BAGUIDA.....	134

PHOTO 4. 2 : DES CAMIONS EN ATTENTE AU SERVICE DES DOUANES AU TERMINAL DU SAHEL	139
PHOTO 4.3 A ET 4.3B: LE MARCHÉ D'AGOENYIVE SUR LE SITE PROVISoire LE LONG D'UNE RUE DE 30 METRES.....	140
PHOTO 4.4 A ET 4.4 B: NOUVEAUX BATIMENTS SUR LE SITE DE L'ANCIEN MARCHÉ D'AGOENYIVE EN RECONSTRUCTION	140
PHOTO 4.5. : VUE D'UN SITE DE VENTE DE VOITURES D'OCCASION A LA PERIPHERIE D'AGOENYIVE.....	151
HOTO 4.6 A : SITE DE LAVAGE DE GRAVIER A AGOENYIVE ZONGO TERMINAL DU SAHEL	152
PHOTO 4.6 B : CHARGEMENT DE GRAVIER A AGOENYIVE ZONGO TERMINAL DU SAHEL	153
PHOTO 4.7 A ET 4.7 B: VUE DE GARAGES DE REPARATION DE CAMION AGOENYIVE ZONGO;	153
PHOTO 4.8: VUE ILLUSTRANT LA MIXITE SPATIALE A WONYOME.....	155
PHOTO 4.9 A ET 4.9 B : VUES PARTIELLES DE LA CITE DE BAGUIDA.....	157
PHOTO 4.10 A 4.10 B: HOTEL CLEMENTINE ET LOME OASIS HOTEL A BAGUIDA	158
PHOTO 5.1: DOMAINE DE TERRAIN LOTIS ET CLOTURES MIS EN VENTE A BAGUIDA, PERIPHERIE EST DE LOME.....	177
PHOTO 5.2 : LOTS DE TERRAINS MIS EN VENTE A BAGUIDA DANS LA PERIPHERIE EST DE LOME.....	179
PHOTO 5.3 CHAMPS MANIOC DANS LA PERIPHERIE NORD DE LOME	188
PHOTO 5.4: JARDIN MARAICHER A AVEPOZO DANS LA PERIPHERIE EST DE LOME	190
PHOTO 5.5: AU FOND ET AU CENTRE MAISON SEMI-MODERNE AUX TOLES ROUILLEES DANS UN ANCIEN NOYAU VILLAGEOIS	192
PHOTO 5.6 A ET 5.6 B: ILLUSTRATION DES LITIGES FONCIERS A BAGUIDA : INSCRIPTIONS SUR DES MURS DE CLOTURE.....	195
PHOTO 5.7 : MAISON LITIGIEUSE DEMOLIE DANS LE QUARTIER WONYOME.....	196
PHOTO : 5.8 PANNEAU PUBLICITAIRES D'UN PROMOTEUR PRIVE A AVEPOZO	202
PHOTO 5.9: RELIQUE DE NOYAU VILLAGEOIS ICI A VAKPOSSITO	206
PHOTO 5.10: MAISON DE TYPE TRADITIONNEL A LOGOPE.	207
PHOTO 5.11: UNE VUE PARTIELLE DES VILLAS DE LA CITE D'AVEDJI	209
PHOTO 5.12 A ET 5.12 B : ILLUSTRATIONS DE L'HABITAT EVOLUTIF OU 'PLASTIQUE'	214
PHOTO 5.13 MAISON DE HAUT STANDING ET OSTENTATOIRE A BAGUIDA	217
PHOTO 6.1 : VUE D'UN TRONÇON DE LA BRETELLE ADIDOGOME-AVEDJI-AGOENYIVE.....	235
PHOTOS 6. 2 A: VOIES DE DESSERTE DANS LES PERIPHERIES APRES UNE PLUIE A LOGOPE ET... ..	236
PHOTO 6. 2 B:A VAKPOSSITO	236
PHOTO 6.3 : RIGOLE D'EAU USEE NON LOIN DE LA NATIONALE N°1 A AGOENYIVE.....	239
PHOTO 6. 4 B DEPOTOIR SAUVAGE SUR UN TERRAIN VAGUE (UNE RESERVE ADMINISTRATIVE) A AGOENYIVE ZONGO	242
PHOTO 6.4C. : DEPOTOIR SAUVAGE SUR UNE PARCELLE DE TERRAIN NON BATI A BAGUIDA.....	242
PHOTO 6.5 : TRAVAUX D'EXTENSION DU RESEAU ELECTRIQUE A TELESSOU.	244
PHOTO 6.6 A : GROUPES ELECTROGENES INSTALLES PAR UNE BANQUE A ADIDOGOME ET.....	254
PHOTO 6.6 B.....PAR UN RESTAURANT POUR PALLIER L'INSUFFISANCE D'ENERGIE.....	254
PHOTO 6.7A : POTEAU STANDARD DE LA CEET.....	258
PHOTO 6.7B: TYPES DE POTEAUX ELECTRIQUES UTILISES DANS LES PERIPHERIES	258
PHOTO 6.7 C ET 6.7 D : METHODE ET CONDITIONS DE TRANSPORT DU COURANT ELECTRIQUE DANS LES PERIPHERIES.....	259

PHOTO 6 8 A ET 6 8 B : ACTIVITES COMMERCIALES NOCTURNES LE LONG DES RUES A ADIDOGOME.....	260
PHOTO 6.9: VUE D'UN SECTEUR DE QUARTIER DESSERVI GRACE AU « SYSTEME ARAIGNEE »	262
PHOTO 6.10 A ET 6.10 B: COMPTEURS ELECTRIQUES ET POINTS DE CONNEXION AU RESEAU DE LA CEET INSTALLES TRES LOIN DES MAISONS D'HABITATION.	263
PHOTO 6. 11: CONSTRUCTION D'UN POSTE DE TRANSFORMATION DE HAUTE TENSION A VAKPOSSITO	264
PHOTO 6.12 A: CORVEE D'EAU 6.12 B: POUSSE-POUSSE CHARGE DE BIDONS D'EAU OU "KUFFOR GALON "	269
PHOTO 6.12 C : APPROVISIONNEMENT EN EAU AU PHOTO 6. 12 D: CAMION DE VENTE D'EAU POTABLE	269
"BEC DE CYGNE" AU NIVEAU D'UN FORAGE PRIVE.....	269
PHOTO 6.13 A: MAISON JUCHEES DE RESERVOIRS D'EAU A USAGE PRIVE	270
PHOTO 6.13 B : JARRE D'EAU EN CIMENT A UN POINT DE VENTE D'EAU A AGOENYIVE	270
PHOTO 6. 13 C : MINI-CHATEAU D'EAU ET KIOSQUE A EAU	271
PHOTO 7.1: PANNEAU EN PLEINE VILLE DE LOME INDIQUANT LE DEBUT DU TERRITOIRE DE LA PREFECTURE	291
PHOTO 7.2 : RAMASSAGE DES DECHETS URBAINS PAR TRACTION ANIMALE.....	303
PHOTO 7.3 : CHARRETTE D'ORDURES MENAGERES	303
PHOTOS 7.4 A ET 7.4 B : VOIES URBAINES EN CONSTRUCTION A TELESSOU.ET A ANOME DANS LA PERIPHERIE NORD DE LOME	305
PHOTO 8.1: BATIMENT SCOLAIRE CONSTRUIT DANS LE CADRE DU PDCL DANS LA PERIPHERIE NORD DE LOME	351

Tableaux

TABLEAU 2.1: EVOLUTION DE LA POPULATION DES CAPITALES D'ETAT DE QUELQUES PAYS ENTRE 1960 ET 2010	60
TABLEAU 2. 2 EVOLUTION DE LA POPULATION DE LOME DE 1891 A 1950	69
TABLEAU 2. 3: EVOLUTION DE LA POPULATION DE LOME DE 1960 A 2010.....	71
TABLEAU 2.4: REPARTITION DE LA POPULATION DE L'AGGLOMERATION DE LOME PAR GROUPE D'AGES	73
TABLEAU 2.5: POURCENTAGES DES MIGRANTS SELON LE GROUPE D'AGES ET LE SEXE	74
TABLEAU 3. 1 : EVOLUTION DE L'ESPACE URBAIN DE LOME	88
TABLEAU 3. 2: EVOLUTION DE LA DENSITE DE LA POPULATION A LOME	89
TABLEAU 4.1 : PERIODE D'INSTALLATION DES ENQUETES DANS LES QUARTIERS PERIPHERIQUES	119
TABLEAU 4.2 : DATE DE CREATION DE QUELQUES NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS PERIPHERIQUES.....	121
TABLEAU 4. 3: EVOLUTION DE LA POPULATION DE LOME ET DE SES PERIPHERIES	123
TABLEAU 4.4 : POIDS DEMOGRAPHIQUE DES PRINCIPALES PERIPHERIES DANS LA POPULATION DE L'AGGLOMERATION DE LOME	125
TABLEAU 4.5 : EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE DE LOME, D'AGOENYIVE ET DE QUELQUES PRINCIPALES VILLES DU TOGO.....	126
TABLEAU 4. 6 : LE POIDS SPATIAL DES PERIPHERIES DANS L'AGGLOMERATION DE LOME.....	127
TABLEAU 4. 7 : SITUATION DES GRANDES RESERVES FONCIERES DANS L'AGGLOMERATION DE LOME	138
TABLEAU 4.8 : EVOLUTION DE LA POPULATION D'AGOENYIVE	144
TABLEAU 5.1: NOMBRE DE CONTRATS DE VENTE DE TERRAIN SIGNES PAR QUELQUES CHEFS DE CANTONS DE L'AGGLOMERATION DE LOME DE 1990 A 1996.....	171
TABLEAU 5.2 : REPARTITION DES ENQUETES SELON LE STATUT DE RESIDENT	172

TABLEAU 5.3 : EVOLUTION DU PRIX DE LA PARCELLE DE TERRAIN DANS LES PERIPHERIES DE 1990 A 2010	178
TABLEAU 5.4: EVOLUTION DES LITIGES FONCIERS A ABIDJAN ET A LOME DE 1965 A 1980	194
TABLEAU 5.5: LOGEMENTS D’HABITAT PLANIFIE REALISES A LOME	210
TABLEAU 5.6: COUT MENSUEL DE LOCATION D’UN LOGEMENT DANS LES PERIPHERIES DE LOME	223
(1990-2000).....	223
TABLEAU 5.7: COUT MENSUEL DE LOCATION D’UN LOGEMENT DANS LES PERIPHERIES DE LOME (2005- 2010)	223
TABLEAU 6.1 : REPARTITION DES MENAGES SELON LE MODE D’EVACUATION DES EAUX USEES DANS LES PERIPHERIES.....	239
TABLEAU 6. 2 : REPARTITION DES MENAGES SELON LE MODE DE GESTION DES DECHETS SOLIDES URBAINS DANS LES PERIPHERIES DE LOME	240
TABLEAU 6.3 : REPARTITION DES ENQUETES SELON LE CENTRE DE SANTE VISITE.....	246
TABLEAU 6.4 : PRIX D’ENERGIE AU KWH CHEZ LA CEET	265
TABLEAU 6.5: REPARTITION DES ENQUETES SELON LE TYPE D’HABITAT ET LE MODE D’ACCES A L’EAU POTABLE ...	268
TABLEAU 6.6 : TARIFS ACTUELS DE VENTE D’EAU EN FR CFA PAR LA TDE.....	275
TABLEAU 6.7: LES DIX PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE EN FONCTION DE LEUR PART DANS LES CAUSES DE MALADIES.	278
TABLEAU 7.1: LES CANTONS DE LA PREFECTURE DU GOLFE.....	284
TABLEAU 7. 2 : EVOLUTION DU BUDGET ET DU RATIO POPULATION / BUDGET DE LA COMMUNE DE LOME 2001 A 2008	295
TABLEAU 7. 3 : EVOLUTION DU BUDGET DE LA COMMUNE DE LOME 2000 A 2009	296
TABLEAU 7.4: EVOLUTION DU PERSONNEL DE LA COMMUNE DE LOME DE 1999 A 2009	297
TABLEAU 7.5 : APERÇU DES RECETTES ET DES DEPENSES DE LA PREFECTURE DU GOLFE 2014.....	309
TABLEAU 7.6: EVOLUTION DU BUDGET DE LA PREFECTURE DU GOLFE DE 2008 A 2014.....	310
TABLEAU 7.7: LE BUDGET D’INVESTISSEMENT ET D’EQUIPEMENT DE LA PREFECTURE DU GOLFE EN 2014	311
SOURCE: PREFECTURE DU GOLFE 2014.....	311
TABLEAU 7.8 : INVESTISSEMENTS REALISES DANS LES PAYS DE L’UEMOA PAR LES COLLECTIVITES LOCALES EN 2003 (EN MILLIONS DE F CFA)	312
TABLEAU 7.9: BUDGET PRINCIPAL DE LA PREFECTURE DU GOLFE, EXERCICE 2011	313
TABLEAU 8.1: POIDS DU SERVICE DE LA DETTE ET DES SERVICES SOCIAUX EN POURCENTAGE DANS LES DEPENSES TOTALES DE CERTAINS PAYS AFRICAINS EN 2006.	321

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

ANNEXES

Université de Lomé
Faculté des Lettres et Sciences Humaines
FLESH
Département de Géographie

Lomé au-delà de Lomé. Etalement urbain et territoires dans une
métropole en Afrique sud-saharienne

Questionnaire d'enquête

CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

N°	QUESTION ET FILTRES	CODES	PASSER A
101	Noms et prénoms de l'enquête(e) :	MASCULIN.....1	
102	Sexe de l'Enquêté (e)	FEMININ.....2	
103	Quel âge avez-vous (en années révolues) ?	I — I — I	
104	Quel est votre lieu de naissance ?	AVEDI, AGOE..... 1 AUTRE LOCALIE GOLFE..... 2 AUT.LOC.REGION MARITIME... 3 REGION DES PLATEUX..... 4 REGION CENTRALE..... 5 REGION DE LA KARA..... 6 REGION DE S SAVANES..... 7 A L'ETRANGER 9	
105	Quelle est votre ethnie?	EWE 1 OUATCHI..... 2 MINA..... 3 AUTRE ADJA-EWE..... 4 ANA-IFE..... 5 PARA-GOURMA..... 6 AUT.TOGOLAIS..... 7 ETRANGER..... 8 9	} Q107 → Q. 106
106	Quelle est votre nationalité ?	GHANEENNE..... 1 BENINOISE..... 2 BURKINABE..... 3 NIGERIANE..... 4 NIGERIENNE..... 5 AUTRE AFRICAIN (A PRECISER) 6 NON AFRICAIN 7 (A PRECISER)	
107	Quel est votre statut matrimonial ?	JAMAIS MARIE..... 1 MARIE (E) MONOGAME.....2 MARIE (E) POLYGAME.....3 DIVORCE (E) 4 VEUFE (VE)5	
108	Quel est le niveau d'instruction le plus élevé que vous avez atteint ?	JAMAIS ALLE A L'ECOLE.....1 PREMIER DEGRE..... 2 DEUXIEME DEGRE..... 3 TROISIEME DEGRE..... 4 SUPERIEUR..... 5 AUTRE 6 (A PRECISER)	
109	Quel est le diplôme élevé que vous avez obtenu ?	SANS PIDPLOME..... 1 CEPD..... 2 BEPC..... 3 BAC II.....4 LICENCE..... 5 MAITRISE ET PLUS..... 6 CFA..... 7 CAP+BEP..... 8 AUTRE..... 9	

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
110	Quelle est votre principale activité ?	SANS EMPLOI.....1 AGRICULTEUR.....2 COMMERCEANT(E)/ REVENDEUR (SE) 3 FONCTIONNAIRE (PUBLIC).....4 EMPLOYE (PRIVE).....5 SOLDAT/ GENEDARME/PPLOCIER6 RETAITE.....7 MENAGERE.....8 AUTRE9	→ Q 201 } → Q.111
111	Quelle est l'origine de votre conjointe	_____ I I _____	

II. RESIDENCE / STATUT / NATURE DU LOGEMENT/ EQUIPEMENT DU QUARTIER

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
201	depuis combien de temps résidez-vous dans le quartier ?	DEPUIS NAISSANCE.....1 AVANT 1970.....2 1970-1980.....3 1981 – 1990.....4 APRES 1990.....5	
LA QUESTION 104 : SI LE LIEU DE NAISSANCE N'EST PAS LA PERIPHERIE NORD C'EST –A- DIRE AGOE, ADIDOADE AVEDJI. DANS LE CAS CONTRAIRE PASSEZ DIRECTEMENT A LA QUESTIONS 205			
202	Où résidiez-vous avant votre installation dans le quartier	UN AUTRE QUARTIER DE LOME. 1 PREFECTURE DU GOLFE.....2 AUTRE PREFECT. REG.MARITIME3 REGION DES PLATEAUX.....4 REGION CENTRALE.....5 REGION DE LA KARA.....6 REGION DES SAVANES.....7 ETRA NGER.....8	→ Q203 } → Q 204
203	Si vous habitez un autre quartier de la ville de Lomé, précisez le nom du quartier ?	_____ _____ _____	
204	Pour quoi avez-vous choisi de résider à Agoènyivé, Avédji, Adidoadé Baguida? Est-ce parce que : - A votre arrivée à Lomé vous avez été hébergé par un frère qui résidait ? - Votre lieu de travail est dans le quartier ou proche ? - Le loyer est moins cher ? - Vous voulez être proche des parents du même village ou de la même région ? - Vous voulez éviter des problèmes familiaux ? - Vous voulez avoir plus d'espace ? - Vous voulez éviter les problèmes de centre ville ?	OUI NON HEBERGER PAR UN FRERE.....1.....2 PROCHE DU LEU DE TRAVAIL.....1.....2 LOYER MOINS CHER 1 2 PROCHE DES PARENTS 1 2 EVITER PROBLEMES FAMILIALE 1 2 AVOIR PLUS D'ESPACE.....1.....2 EVITER DES PROBLEMES DE CENTRE VILLE.....1.....2	

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
205	Quel est votre statut de résident ?	PROPRIETAIRE1 LOCATAIRE.....2 FAMILIAL.....3 HEBERGE GRATUITEMENT.....4 AUTRE5	
206	quel est le mode d'acquisition de la parcelle,	ACHAT.....1 HERITAGE.....2 DON.....3 BAIL.....4 AUTRE.....5	
207	En cas d'achat où avez-vous trouvé le revenu nécessaire ? Est-ce par : • Prêt bancaire ? • Revenu personnel ? • Tontine ? • Aide familiale ? • Autre moyen ?	OUI NON PRET BANCIARE, 1 2 REVENU PERSONNEL 1 2 TONTINE ? 1 2 AIDE FAMILIALE 1 2 AUTRE MOYEN 1 2	
208	Quelle est la superficie de la parcelle ?	UN QUART DE LOT.....1 UN DEMI LOT.....2 UN LOT.....3 UN LOT ET DEMI.....4 DEUX LOTS.....5	
209	quand avez-vous acheté la parcelle,	AVANT 1980.....1 1970-1980.....2 1981-1990.....3 APRES 1990.....4	
210	Quel est le prix d'achat du lot de 600m ² ?	MOINS DE 100 000.....01 100-200 000.....02 201-300 000.....03 301-400 000.....04 410-500 000.....05 501- 600 000.....06 601-700 000.....07 701-800 00008 801-900 000.....09 901-1 000 000.....10 1001-2 000 000.....11 Plus de 2 000 000.....12	

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
211	Quel a été le mode de paiement ?	AU COMTANT..... 1 PAR TRANCHES..... 2	
212	En Combien d'années avez-vous réalisé la construction de votre maison ?	MOINS D'UN AN..... 1 UN AN..... 2 DEUX ANS..... 3 TROIS ANS..... 4 QUATRE ANS..... 5 PLUS DE QUATRE ANS..... 6	
213	Comment avez-vous financé la construction de ? Avez-vous : Fait de l'économie ? Fait un prêt bancaire ? Fait des tontines ? Bénéficié de l'aide familiale ?	OUI NON ECONOMIE..... 1 2 PRET BANCAIRE..... 1 2 TONTINE..... 1 2 AIDE FAMILIALE.....1 2	
214	Quel est le type de logement	MAISON TRANDITIONNELLE1 MAISON SEMI-TRADITIONNELLE2 MAISON MODERNE..... 3 VILLA..... 4 MAIN A ETAGE.....5 AUTRE _____ (A PRECISER)	
215	Quelle est la nature du sol ?	TERRE, SOL, ARGIL..... 1 CIMENT 2 CARREAUX, MARBRE..... 3 GRANTO..... 4 AUTRE5 _____ (A PRECISER)	
216	Quelle est la nature des murs de votre logement	Banco.....1 Brique en terre.....2 Branchages3 Parpaings.....4 Autres.....5 A préciser	

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
217	Quelle est la nature du toit ?	PAILE.....1 ZINC.....2 BAC ALU.....3 DALLE / BETON.....4 TUILE / FIBRO-CIMENT.....5 AUTRE _____ 6 (A PRECISER)	
218	Comment approvisionnez-VOUS en eau potable ? Est-ce : - Dans un puits a la maison ? - Dans un kiosque à eau ? - Un branchement privé ? - Un puits chez les voisins ? - Achat d'eau ? - Autre(à préciser) ?	OUI.....NON PUITES MAISON.....1.....2 KIOSQUE A EAU.....1.....2 BRANCHEMENT PRIVE.....1.....2 PUITES CHEZ LES VOISINS.....1.....2 ACHAT d'EAU.....1.....2 AUTRE _____ (A PRECISER)	
219	Pourquoi n'avez pas de branchement privé ?	OUI NON COUT ELEVE BRANCHEMENT 1 2 ABSENCE BRANCHEMENT 1 2	
220	Où évacuez-vous les eaux usées du ménage ?	PUITES PERDU MAISON.....1 CABIVIEAU /ROGOLE.....2 DANS LA NATURE / RUE.....3 SUR LA COUR.....4	
221	Avez-vous du courant électrique dans votre ménage ?	OUI.....1 NON2	
222	Où évacuer-vous les eaux ordures ménagère ?	DEPOTOIR PUBLIC RECONNU 1 DEPOTOIR SAUVAGE 2 NATURE 3 ENLEVEMENT DE PORTE A PORTE 4 PAR INCINERATION 5 PAR ENFOUISSEMENT 6 AUTRE _____ (A PRECISER)	

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
223	Quel type d'assainissement utilisez-vous ?	FOSSE SEPTIQUE 1 FOSSE SECHE OU ETANCHE 2 W.C PUBLIC 3 DANS LA NATURE 5 AUTRE _____ (A PRECISER)	
224	quelles écoles fréquentent vos enfants ? un école publique ? une école privée confessionnelle ? une école privée laïque ?	OUI NON ECOLE PUBLIQUE 1 2 ECOLE PRIVEE 1 2 CONFESSIONNELLE 1 2 ECOLE PRIVEE LAÏC 1 2	
225	SI ECOLE PRIVEE LAÏQUE Pourquoi vos enfants fréquentent écoles privée laïques ? L'insuffisance ou absence des écoles Publique et / confessionnelles ? Mauvais encadrement ? Eloignement des écoles ? Autres raisons (à préciser) ?	OUI NON INSUFFISANCE/ OU ABSENCE 1 2 MAUVAISE ENCADREMENT 1 2 ELOIGNEMENT ECOLES 1 2 AUTRES RAISONS 1 2	
226	Dans quel centre de santé faite-vous vos soins ? Est-ce : Au dispensaire du quartier ? Au CHU Campus ? Clinique privée ? Clinique publique ? Chez les tradi thérapeutes ? Autres à préciser ?	OUI NON DISPENSAIRE QUARTIER 1 2 CHU CAMPUS 1 2 CHU TOKOIN 1 2 CLINIQUE PRIVEE 1 2 TRADI THERAPEUTES 1 2 AUTRES	
227	Les rues de votre quartier ont-elles un éclairage public ?	OUI.....1 NON.....2	
228	Les rues de votre quartier ont-elles des offres de services dans votre quartier ?	OUI.....1 NON.....2	
229	Quelle distraction sont-elles offertes dans votre quartier ?	DANSES TRADITIONNELLES.....1 DANSE MODERNES.....2 SPORT.....3 AUTRE.....4	

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
230	Quels sont distractions et loisirs ? Est-ce Le cinéma ? La lecture ? Le théâtre ? Les spectacles ? Autres (à préciser) ?	OUI NON CINEMA.....1.....2 LECTURE.....1.....2 THEATRE.....1.....2 SPECTACLES 1 2 AUTRE _____	
231	Disposez-vous de salle de cinéma dans votre ?	OUI.....1 NON.....2	
232	L'absence de salle de cinéma vous gêne t-ils ?	OUI.....1 NON.....2	
233	Disposez-vous de bibliothèque vous gêne t-il ?	OUI.....1 NON.....2	
234	L'absence de bibliothèque vous gêne t-il ?	OUI.....1 NON.....2	
235	Disposez-vous de centres culturels dans votre quartier ?	OUI.....1 NON.....2	
236	L'absence de centre culturels vous gêne t-il ?	OUI.....1 NON.....2	

III. LES MOUVEMENTS DE LA POPULATION

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
301	rendez-vous de temps en temps à Lomé?	OUI1 NON.....2	→ Q302 → Q 304
302	SI OUI A LA QUESTION 301 Quelle est la périodicité de vos déplacements ?	PRATIQUEMENT TOUS LES JOURS1 AU MOINS 2 FOIS PAR SEMAINE2 UNE FOIS PAR SEMAINE.....3 UNE FOIS TOUTES LES 2 SEMAINES.....4 UNE FOIS PAR MOIS5 PAREMENT6	
303	Qu'allez-vous faire à Lomé ? Est-ce pour : - aller travailler ? - Faire des achats ? - Faire des opérations financières ? - Faire des formalités administratives - Rendre visite à des parents ou amis ? - Des raisons de santé ? - Des activités syndicales ou politiques ? - Vous détendre ? Autre (à préciser)	OUI NON ALLER TRAVAILLER.....1.....2 FAIRE DES ACHATS.....1.....2 FAIRE DES OPERATIONS1.....2 FINANCIERES.....1.....2 FORMALITES ADM.....1.....2 RENDRE VISITE A DES PARENTS OU AMI.....1.....2 RAISONS DE SANTE.....1.....2 ACTIVITES SYNDICALES/ POLITIQUE.....1.....2 DETENTE PROMENADE.....1.....2 AUTRE _____ (A PRECISER)	
304	Quels sont les trois quartiers que vous fréquentez le plus ?	1 _____ ____ ____ 2 _____ ____ ____ 3 _____ ____ ____	
305	Si NON A LA QUESTION 301 Si vous ne vous rendez plus à Lomé, quelles en sont raison ? Est-ce parce que ; - Vous trouvez tout dans le quartier vous êtes trop éloigné de Lomé ? - Les frais de déplacements sont élevés ? - Vous évitez les embouteillages de la ville ? - Autres (à préciser) ?	OUI NON IL Y A TOUT QUARTIER.....1.....2 ELOIGNEMENT DE LOME.....1.....2 FRAIS DEPLACEMENT ELEVE.....1.....2 EMBOUTEILLAGE EN VILLE.....1.....2 AUTRE _____ (A PRECISER)	

IV. LIENS AVEC LE VILLAGE OU LA REGION D'ORIGINE OU ANCRAGE DANS LE MILIEU D'ACCUIEL.

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
401	Etes-vous originaire du milieu (Agoènyivé , Avedji, Adidoadé) ?	OUI 1 NON..... 2	→ Q501
402	SI NON A LA QUESTION 401 Retournez-vous de temps en temps dans votre localité ou région d'origine ?	OUI1 NON.....2	→ Q403 → Q 405
403	SI OUI A LA QUESTION 402 ?	1 OU 2 FOIS PAR MOIS.....1 1 OU 2 FOIS PAR TRIMESTRE.....2 1 FOIS PAR SEMESTRE.....3 1 FOIS PAR AN.....4 RAREMENT.....5	
404	Quelles sont les raisons principales de ces retour ? Et-ce pour ?: Des visites à la famille ? Des cérémonies traditionnelles ? Des fêtes religieuses ? Des décès et / ou maladies ? Des contrôles de la plantation ? Participer au développement de votre milieu ? Autre (à préciser)	OUI...NON VISITES A LA FAMILLE.....1.....2 CEREMONIES TRADITIONNELLE.....1.....2 FETES RELIGIEUSES..... 1.....2 DECES , MALADE.....1.....2 CONTRÔLE PLANTATION.....1.....2 PARTICIPER DEVELOPPEMENT DU MILIEU.....1.....2 AUTRE _____	
405	SI NON A LA QUESTION 402 Si vous ne retournez plus au village, quelles en sont les raisons ? Est-ce parce que : Vous n'avez plus de famille au village ? Vous n'avez plus de biens Vous ne disposez pas de logement ? Vous avez peur de l'envie, de la sorcellerie au village ? Autres (à préciser) ?	OUI NON PLUS DE FAMILLE VILLAGE.....1..... 2 PLUS DE BIENS 1 2 PAS DE LOGEMENT.....1..... 2 PEUR DE ENVIE, SORCELLERIE 1 2 AUTRE _____	
406	Retournez-vous dans votre localité d'origine au terme de votre activité ?	OUI1 NON.....2	
407	SI OUI A LA QUESTION 406 Quelles sont les raisons fondamentales de ce retour ? Est-ce pour : Terminer les vieux jours ? Eviter les conditions de vie urbaines ?	OUI NON TERMINER LES VIEUX JOURS....1.....2 EVITER LES CONDITIONS DE VIE URBAINE.....1.....2 PARTICIPER AU	

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
501	Etes-vous membre de l'association de ressortissants de : Votre préfecture ? Votre canton ? village	OUI NON PREFECTURE 1 2 CANTON 1 2 VILLAGE..... 1 2	} Q 503
502	SI AU MOINS UN A LA Q.501 Dites pourquoi vous êtes membre ? Est-ce : Pour bénéficier de la solidarité du groupe (maladie, décès, etc) ? Pour participer à la résolution des problèmes du milieu ? Pour être toujours dans l'ambiance de votre milieu ? Autre ? (à préciser) ?	OUI NON SOLIDARITE GROUPE 1 2 DEVELOPPEMENT DU MILIEU 1 2 AMBIANCE DU MILIEU D'ORIGINE 1 2 AUTRE (A PRECISER)	
503	SI TOUT NON A LA Q.501 Pourquoi n'êtes-vous pas membre ? Est-ce parce que : L'association est mal gérés ? L'association traite des problèmes politiques ? Vous avez peu de lien avec votre localité d'origine ? Les problèmes du milieu ne vous intéressent pas ? Autre (à préciser) ?	OUI NON ASSOCIATION MAL GEREE 1 2 TRAITE PROBLEMES POLITIQUES 1 2 PEU LIEN AVEC MILIEU ORIGINAIRES 1 2 PROBLEMES MILIEU N'INTERESSENT P 1 2 AUTRE	
504	Existe-t-il d'autre association ou structures d'entraide dans votre quartier ?	OUI 1 NON..... 2 NE SAIT PAS..... 3	
	Participer au développement du milieu ?	DEVELOPPEMENT DU MILIEU.....1.....2	

V. SOLIDARITE ETHNIQUE, VIE ASSOCIATIVE ET PATICIPATION A LA GESTION DU QUARTIER

N°	QUESTIONS ET FILTRES	CODES	PASSER A
505	Etes-vous membre de l'association ?	OUI 1 NON..... 2	
506	Pourquoi en êtes-vous membre ?		
507	Souhaitez-vous qu'il en existe ?	OUI 1 NON..... 2	
508	Existe-t-il un organe de prise de décision dans votre quartier ?	OUI 1 NON..... 2	
509	Assistez-vous à des réunions de prise de décision ?	OUI 1 NON..... 2	
510	Quelles sont les problèmes débattus ? Est-ce ? Problèmes de sécurité ? Infrastructures socio collectives ? Gestion des ordures ? Inondation ? Eclairage public ? Eau ? Autres (à préciser) ?	OUI...NON PROBLEMES DE SECURITE.....1.....2 INFRASTRUCTURES SOCIO COLLECTIVES1.....2 GESTION DES ORDURES.....1.....2 INONDATION.....1.....2 ECLAIRAGE PUBLIC.....1.....2 EAU ?.....1.....2 AUTRE (A PRECISER)	
511	Sentez-vous concernés par ces problèmes ?	OUI1 NON.....2	
512	Etes-vous associé à la recherche de solution à ces problèmes ?	OUI1 NON.....2	

SCHEMA MONTRANT LES FORMALITES, LEUR DUREE ET LEURS COÛTS DANS LA MUTATION FONCIERE

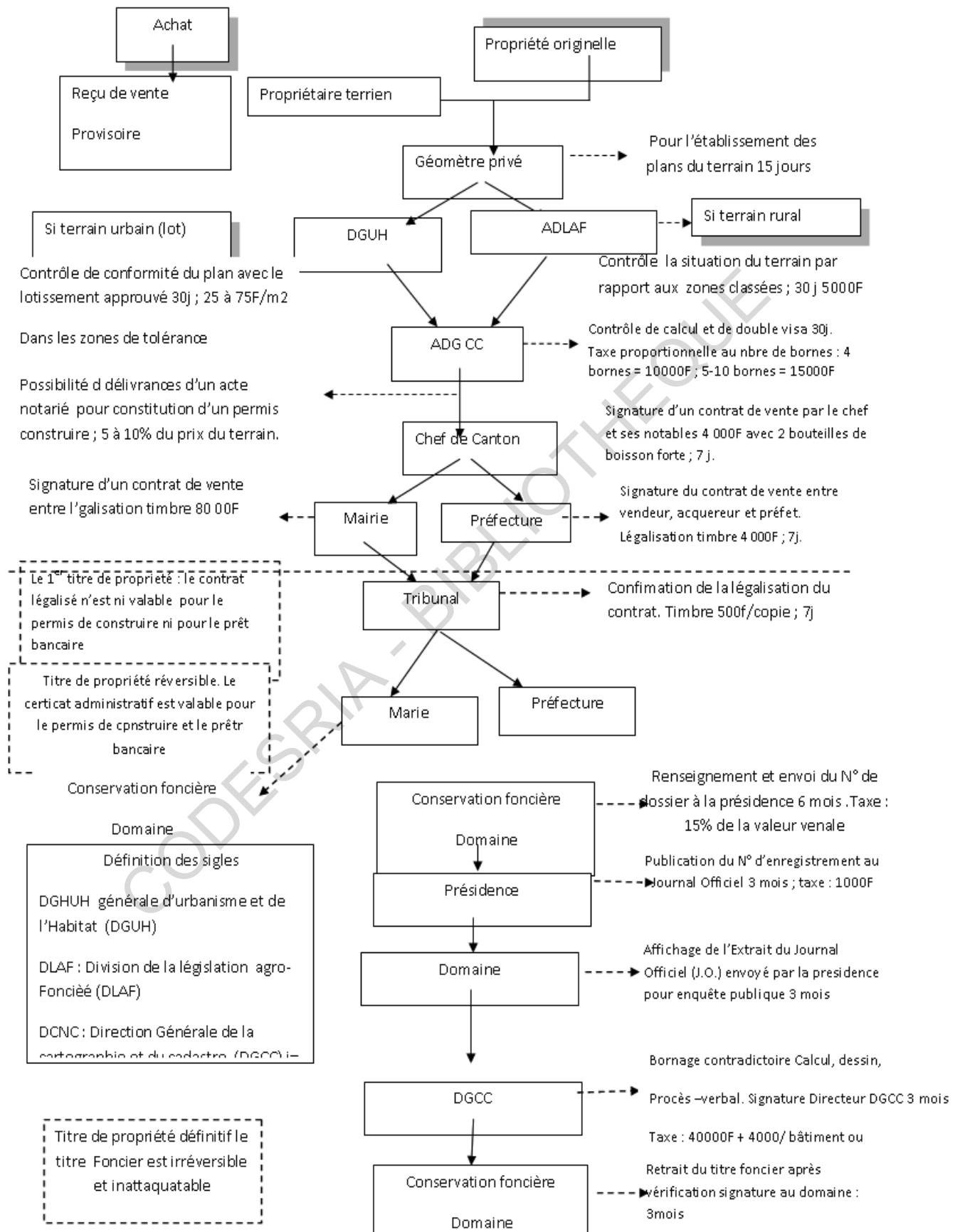
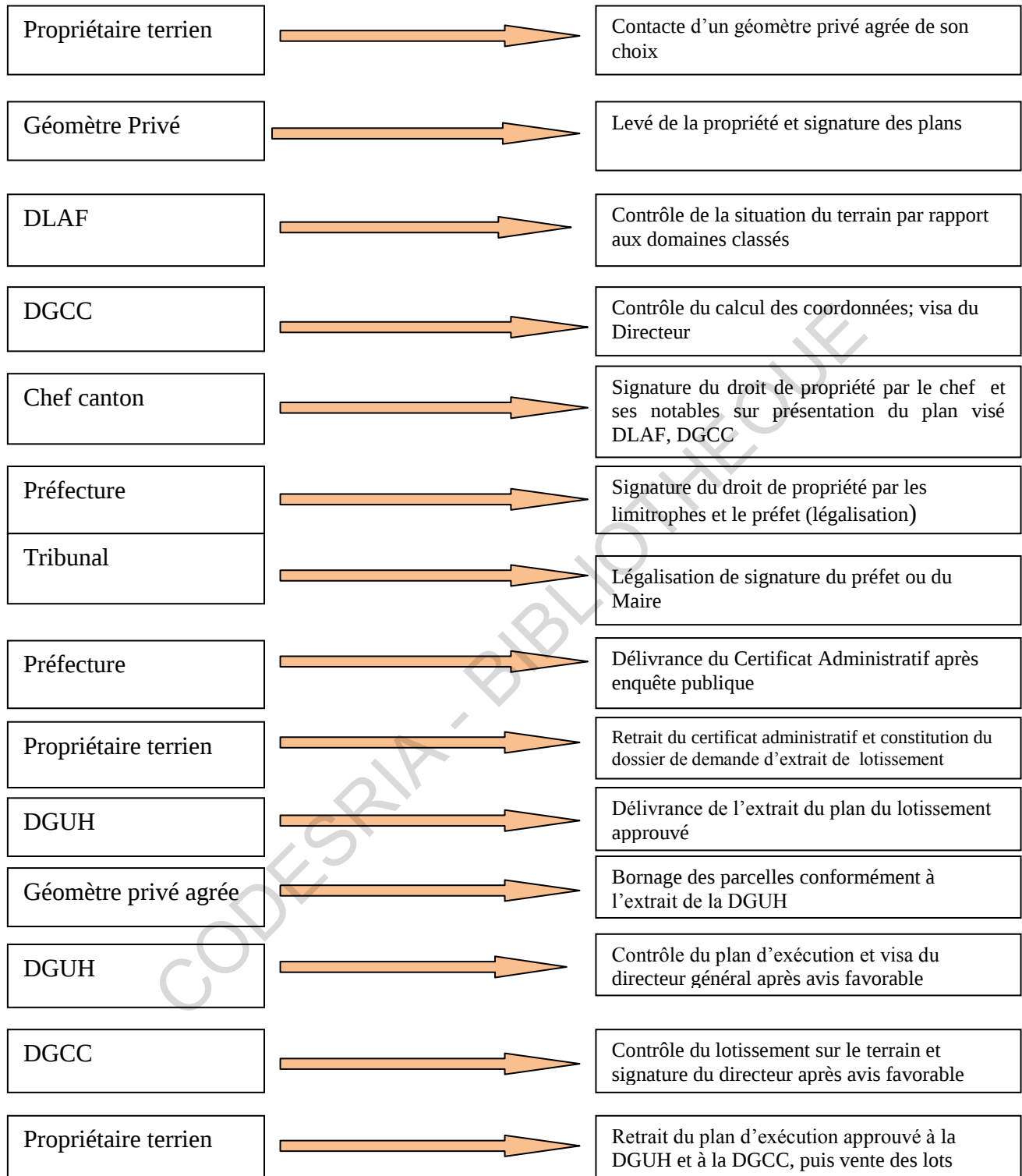


Schéma montrant le processus de mutation foncière: du terrain rural au lotissement approuvé



Source : Stratégie National de Logement, 2006

TABLE DES MATIERES

DEDICACE.....	I
AVANT-PROPOS	II
REMERCIEMENTS.....	III
SOMMAIRE	VI
INTRODUCTION GENERALE	1
PREMIERE PARTIE :	10
CADRE CONCEPTUEL, METHODOLOGIQUE ET GEOGRAPHIQUE DE LA RECHERCHE	10
INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE	11
CHAPITRE 1:	12
CADRE CONCEPTUEL ET METHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE	12
INTRODUCTION.....	14
1.1-CADRE CONCEPTUEL	15
1.1.1 Problématique générale	15
1.1.1.1- La poussée urbaine, un phénomène loin de faiblir en Afrique sud-saharienne	15
1.1.1.2- Lomé, théâtre d'une dynamique urbaine de plus en plus forte	18
1.1.1.3-Vers des territoires urbains naissants?	19
1.1.2-Quels Objectifs et quelles hypothèses?	21
1.1.3-Le cadre théorique et la revue de littérature	23
1.1.3.1-Le cadre théorique.....	23
1.1.3.1.1-De la clarification succincte de quelques concepts.....	23
1.1.3.1.2-.....au rappel de quelques théories urbaines.....	29
1.1.3.2-La revue de la littérature	32
1.1.3.2.1-Une croissance urbaine relativement récente mais assez explosive et dévoreuse d'espace	33
1.1.3.2.3- Gouvernance, fragmentation et différenciations urbaines	39
1.2.- ELEMENTS GENERAUX DE METHODOLOGIE	44
1.2.1.- Des travaux préliminaires aux différentes techniques de collecte et de traitement des données.....	44
1.2.1.1-Les travaux préliminaires.....	44
1.2.1.2- Les instruments et le processus de collecte des données	46
1.2.1.3-Les Problèmes	50
CONCLUSION	52
CHAPITRE 2.....	53
CADRE GEOGRAPHIQUE: LE FAIT URBAIN DANS L'ESPACE SOUS-REGIONAL OUEST AFRICAIN ET A LOME	53
INTRODUCTION	55
2.1.- BREF APERÇU DE LA CROISSANCE URBAINE DANS LE GOLFE DE GUINEE	56
2.1.1- Le golfe de Guinée, foyer de vieilles cités coloniales et théâtre d'un essor urbain récent	56

2.1.2- <i>Un espace entre littoralisation du fait urbain et métropolisation</i>	60
2.1.3- <i>Un espace marqué par une sub-urbanisation croissante des métropoles-capitales avec des mécanismes et facteurs variés</i>	63
2.2.- LOME DANS SON CADRE PHYSIQUE ET HUMAIN	65
2.2.1- <i>Un site au relief relativement plat et favorable à l'extension spatiale</i>	65
2.2.1.1- Le plateau.....	66
2.2.1.2- La plaine littorale	68
2.2.2- <i>Les caractéristiques humaines</i>	69
2.2.2.1- Lomé, une ville en pleine expansion démographique.....	69
2.2.3.2- Lomé, une ville à population jeune et assez cosmopolite	71
2.3-HISTORIQUE DE LA NAISSANCE ET DE L'ÉVOLUTION DE LOME: DU PETIT VILLAGE CÔTIER A LA CITE COMMERCIALE	75
2.3.1- <i>Aux origines du petit village côtier</i>	75
2.3.2- <i>De la cité commerciale et capitale coloniale à la ville macrocéphale post coloniale</i>	77
CONCLUSION PARTIELLE	80
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	81
DEUXIEME PARTIE :	82
ÉVOLUTION SPATIALE DE LOME ET EMERGENCE DE TERRITOIRES URBAINS PERIPHERIQUES	82
INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE	83
CHAPITRE 3:	85
MECANISME D'EXTENSION, STRUCTURE DE LOME ET LA PROBLEMATIQUE DES FRONTIERES URBAINES	85
INTRODUCTION	87
3.1.-DE LA VILLE A L'AGGLOMERATION	88
3.1.1- <i>L'extension de Lomé, un processus rapide</i>	88
3.1.2- <i>Les grandes phases et les principaux axes de l'évolution spatiale de Lomé</i>	90
3.2.- DE L'ÉTALEMENT AUX FRONTIERES INTRA-URBAINES	95
3.2 1- <i>Lomé entre "limites de fait" et limites de jure</i>	95
3.2.1.1- La problématique de la délimitation de l'espace urbain des villes modernes.....	95
3.2.1.2- Cerner les limites de Lomé	96
3.2.2- <i>Notions de frontière et de territoire: quelle pertinence à l'ère de la mondialisation?</i>	98
3.2.2.1- Des frontières politico-administratives toujours vivaces mais de moins en moins vives, ...	99
3.2.2.2- ...aux nouvelles frontières émergentes	103
3.3- ORGANISATION ET STRUCTURE URBAINE DE LOME	107
3.3.1- <i>Les grands ensembles spatiaux de Lomé: prémices de territoires urbains en formation?</i>	107
3.3.1.1- Le périmètre communal	108
3.3.1.2- Les quartiers "extra-muros"	111
CONCLUSION	113
CHAPITRE 4:	114
LES EXTENSIONS EXTRA MUROS, CREATRICES OU EXPRESSIONS DE TERRITOIRES URBAINS?	114

INTRODUCTION	116
4.1 LES PERIPHERIES: REALITES ET CONTENU	117
4.2-LES EXTENSIONS EXTRA-MUROS: AMPLEUR ET PLACE DANS LA CONSTITUTION DU "GRAND LOME"	118
4.2.1- <i>Un phénomène assez récent mais rapide</i>	118
4.2.2- <i>Les périphéries dans l'agglomération de Lomé : quelle place et quel poids?</i>	122
4.2.2.1- Un poids démographique croissant	122
4.2.2.2- Une emprise spatiale grandissante	127
4.2.2.3- Des périphéries aux enjeux et taille divers	128
4.3.- LES FONDEMENTS DE LA CROISSANCE DES PERIPHERIES	129
4.3.1- <i>Des extensions liées à une mobilité résidentielle assez forte</i>	129
4.3.2- <i>Les fondements naturels et géographiques</i>	132
4.3.3- <i>La flambée des prix des terrains et la relative saturation du centre-ville</i>	133
4.3.4- <i>Quel rôle des pouvoirs publics?</i>	135
4.3.5- <i>Les facteurs socio-économiques</i>	138
4.4- AGOENYIVE ET BAGUIDA-AVEPOZO: DES TERRITOIRES URBAINS NAISSANTS?	141
4.4.1- <i>Agoènyivé, du village périurbain au nouveau pôle de centralité urbaine</i>	141
4.4.1.1- Aux origines de l'ancien village péri-urbain	141
4.4.1.2- Une croissance spatiale réalisée par étapes autour du village originel	143
4.4.2- <i>Baguida, de l'ancienne capitale coloniale au pôle de croissance périphérique</i>	145
4.4.2.1- Du petit village côtier de chasseurs, à la première capitale du Togo allemand	145
4.4.2.2- Dynamique spatiale et émergence d'un pôle périphérique : un processus lent mais en évolution.....	147
4.5- DE L'HOMOGENEITE HUMAINE A L'HETEROGENEITE SOCIO-SPATIALES DES PERIPHERIE	149
4.5.1- <i>Une périphérie nord-ouest et nord à forte mixité sociale et spatiale</i>	149
4.5.1.1- Agoènyivé: une dynamique axée sur la production foncière et résidentielle associées à des activités économiques.....	149
4.5.1.2-.....productrices d'une périphérie à forte mixité sociale et spatiale.....	154
4.5.2- <i>Une périphérie orientale relativement contrastée</i>	156
4.5.2.1- Baguida: un processus d'évolution spatiale fondé sur des besoins résidentiels et de loisir....	156
4.5.2.2-.....producteur d'une périphérie au paysage relativement contrasté.....	159
CONCLUSION	162
CHAPITRE 5:	163
PRATIQUES FONCIERES ET L'HABITAT DANS LES PERIPHERIES: QUELS IMPACTS SUR LA CONSTITUTION ET LA STRUCTURE DE L'AGGLOMERATION DE LOME ?.....	163
INTRODUCTION	165
5.1-LE FONCIER ET SON EVOLUTION DANS LES SOCIETES AFRICAINES VUS DE LOME	166
5.1.1- <i>Les conceptions traditionnelles de la terre: le sacré et le bien collectif</i>	166
5.1.2- <i>Les mutations foncières : la terre péri-urbaine, de la rente agricole à la rente urbaine</i>	168
5.1.2.1- Un libéralisme foncier précoce et déstabilisateur du système foncier traditionnel	168
5.1.2.2- De la propriété collective à la propriété privée et individuelle	170

5.1.3-Comment devient- on propriétaire de terrain à bâtir dans les périphéries?	174
5.1.3.1- Les modes et stratégies d'acquisition des parcelles de terre à la périphérie	174
5.1.3.1.1- Les vendeurs, des acteurs incontournables dans les transactions foncières.....	174
5.1.3.1.2- Des acquéreurs de toutes les couches socio-professionnelles et aux motivations diverses	175
5.1.3.1.3- Des " démarcheurs" diversement appréciés	179
5.1.3.2- Obtenir le titre foncier, un parcours de combattant	181
5.2.- LES CONSEQUENCES DES MUTATIONS FONCIERES.....	187
5.2.1- Les conséquences socio-économiques	187
5.2.1.1-Quand la citadinisation généralisée et la marchandisation foncière à outrance tuent l'agriculture des périphéries	187
5.2.1.2-Un accroissement perceptible de la pauvreté dans les anciens noyaux villageois.....	190
5.2.1.3-malgré une apparente mutation sociale et économique	191
5.2.2- Les litiges fonciers	193
5.2.2.1-Un phénomène relativement ancien mais qui prend de l'ampleur.....	193
5.2.2.2-Un phénomène marqué par sa diversité et la multiplicité des cas	197
5.3- HABITAT ET ACTEURS DE LA PRODUCTION DU BATI DANS LES QUARTIERS PERIPHERIQUES	199
5.3.1-Des acteurs et des structures de production variés	199
5.3.1.1-Une absence quasi totale de l'Etat dans la production du patrimoine foncier et du bâti	199
5.3.1.2- Les structures organisées de production : constat d'un échec et d'un effacement total	200
5.3.1.3- Des promoteurs privés aux actions très limitées.....	201
5.3.2- Un habitat varié et en pleine mutation	203
5.3.2.1- Des reliques persistantes de noyaux villageois et d'habitat traditionnel	205
5.3.2.2- Un habitat planifié limité	207
5.3.2.3- Un habitat administré en expansion où le règne l'auto-production du bâti	213
5.4.- UN HABITAT SOUMIS A UNE DOUBLE FONCTION PATRIMONIALE	218
CONCLUSION.....	225
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE.....	226
TROISIEME PARTIE:	227
QUELLES STRATEGIES POUR LA GOUVERNANCE ET LA GESTION DES PERIPHERIES DE LOME?	227
INTRODUCTION DE LA TROISIEME PARTIE.....	228
CHAPITRE 6 :	230
VIVRE DANS LES TERRITOIRES EXTRA-MUROS DE LOME: ENTRE NECESSITE D'ACCEDER AUX SERVICES URBAINS ET STRATEGIES D'INSERTION URBAINE	230
INTRODUCTION.....	232
6.1- DES PERIPHERIES ASSEZ DIFFICILES D'ACCES : LA PROBLEMATIQUE DE L'INTEGRATION DES PERIPHERIES AU TISSU URBAIN	233
6.2- ACCES AUX SERVICES URBAINS DE BASE : CONTRASTES ET CLIVAGES SPATIAUX DANS LES ESPACES URBANISES.....	237
6.2.1-Un niveau d'équipement faible et contrasté	237
6.2.2- Des clivages spatiaux grandissants à l'intérieur des quartiers	248
	412

6.3. DU SOUS-EQUIPEMENT DES PERIPHERIES AUX STRATEGIES D'ACCES AUX SERVICES DE	
BASE: UNE LUTTE POUR LE DROIT A LA VILLE?	252
6.3.1- <i>Quels acteurs pour quelle qualité de service?</i>	252
6.3.1.1- L'Etat, un fournisseur de service défaillant et dépassé.....	252
6.3.1.2-....face à une urbanisation "inarrêtable"et sans viabilisation.....	256
6.3.2- <i>Accéder aux services urbains de base par tous les moyens?</i>	259
6.3.2.1- Se brancher et s'éclairer à tout prix et par tous les moyens ?	259
6.3.2.2- Vers une généralisation des forages et de la vente d'eau aux bornes fontaines privées? ...	266
6.3.2.3- Pour quelles conséquences?	272
CONCLUSION.....	279
CHAPITRE 7:	280
LES PERIPHERIES DE LOME, DES TERRITOIRES URBAINS DISPUTES?	280
INTRODUCTION.....	282
7.1- UNE AGGLOMERATION, DES TERRITOIRES URBAINS	283
7.1.1- <i>Organisation et gestion administrative locale</i>	283
7.1.2- <i>Effets de la fragmentation territoriale</i>	288
7.2. DE LA DOUBLE TUTELLE DE L'AGGLOMERATION A "L'ADMINISTRATION PARTAGEE" DES	
PERIPHERIES	292
7.2.1- <i>De la difficile gestion des quartiers centraux et péri-centraux... ..</i>	292
7.2.2.au "gouvernement partagé" et déficient des territoires extra-muros	299
7.2.2.1- Une relative diversité d'institutions et d'acteurs	299
7.2.2.1.1- Des chefs traditionnels sans réel pouvoir.....	300
7.2.2.1.2- Des associations et des ONG actifs mais aux moyens limités.....	301
7.2.2.1.3- L'indispensable rôle des acteurs institutionnels et de l'Etat.....	304
7.2.2.2- Une gestion des périphéries déficiente malgré des potentialités assez alléchantes	306
CONCLUSION.....	315
CHAPITRE 8.....	316
DECENTRALISATION ET GOUVERNANCE URBAINE: LEURRE OU LUEUR	
D'ESPOIR POUR LES PERIPHERIES DE LOME?	316
INTRODUCTION.....	318
8.1- LA GOUVERNANCE URBAINE EN QUESTIONS	319
8.1.1- <i>Injonctions internationales ou opportunités de résolution de la crise urbaine?</i>	319
8.1.1.1-De la crise de l'endettement à la crise urbaine: retour sur deux phénomènes socio-économiques liés	319
8.1.1.1.1-La crise financière et l'avènement de la crise de l'endettement	319
8.1.1.1.2-L'intervention du FMI et de la Banque Mondiale: le PAS et la crise urbaine.....	322
8.1.1.2- Sortir de la crise: la décentralisation et la gouvernance urbaine, des remèdes adéquats? ..	326
8.1.1.2.1- De l'échec du modèle classique d'administration à l'émergence de nouveaux modèles d'organisation et de gestion territoriale.....	326
8.1.1.2.2- Les nouveaux modèles, des panacées?	336
8.1.2- <i>Lomé, la décentralisation et la gouvernance à l'épreuve de la volonté politique?</i>	342
8.1.2.1- Un cadre juridique et institutionnel <i>a priori</i> performant.... ..	343
8.1.2.2-....Mais une législation sur la décentralisation assez incomplète	345

8.2. QUELLE ISSUE POUR LES PERIPHERIES DE LOME?	349
CONCLUSION.....	352
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE	353
CONCLUSION GENERALE	354
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	363
QUELQUES REFERENCES ELECTRONIQUES.....	388
LISTE DES TABLES.....	389
ANNEXES.....	394

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE