



Mémoire
Présenté par
AKPAKLI Kossivi

UNIVERSITE DU BENIN
LOME · TOGO

LES PRATIQUES FONCIERES
ET L'EVOLUTION DE L'HABITAT
DANS UNE VILLE SECONDAIRE DU
TOGO LE CAS DE NOTES

JUIN 1998

UNIVERSITE DU BENIN
LOME - TOGO

14.04.03

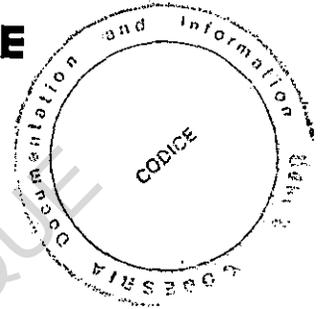
AKP

11204

FACULTE DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES
(FLESH)

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

29 AVR. 1999



LES PRATIQUES FONCIERES
ET L'EVOLUTION DE L'HABITAT
DANS UNE VILLE SECONDAIRE DU TOGO
LE CAS DE NOTSE

Mémoire pour l'obtention du diplôme
de MAÎTRISE ES -LETTRES
Option : GEOGRAPHIE URBAINE

Présenté et soutenu par :
AKPAKLI Kossivi

Sous la direction de :
M. NYASSOGBO Kwami
Maitre-Assistant
au Département de Géographie

JUIN 1998

DEDICACE

A Edoh Adjoa Lawonyo, ma mère, qui a fait et continue de tant faire pour moi.

A Fernada-Adelphine Akpakli qui n'a guère cessé de me dire courage.

A tous mes frères, sœurs et amis qui n'ont cessé de m'apporter leur soutien tant physique, moral que matériel dans la réalisation de ce travail.

Remerciements

Ce document est le résultat d'un travail qui synthétise en partie les discussions menées avec les acteurs qui de près ou de loin s'impliquent dans la question foncière et immobilière. Il s'est appuyé également sur les recherches et publications spécifiques relatives au foncier et à l'habitat dans les villes-capitales, moyennes et secondaires en Afrique et particulièrement au Togo.

A tous ceux qui m'ont apporté leur soutien de quelque nature que ce soit dans la rédaction de ce document je leur adresse mes remerciements les meilleurs.

Merci tout particulièrement au CODESRIA (Conseil pour le Développement de la Recherche Economique et Sociale en Afrique) pour son assistance tant matérielle que financière qu'il m'a apportée.

Mes remerciements vont également à mon directeur de mémoire, Monsieur G. Kwami NYASSOGBO, qui, malgré ses multiples occupations, a accepté de me suivre et de mettre à ma disposition son savoir-faire.

Les membres du jury ne sont pas oubliés dans le cadre de mes reconnaissances car en dépit de leurs occupations quotidiennes, ils ont accepté de me lire, de m'entendre présenter et de porter un jugement de valeur sur ce document.

Que ma profonde gratitude aille aussi à Madjé et toute la famille GOUNA qui m'ont apporté leur soutien dans les différentes étapes de réalisation de ce document.

Merci très spécialement à la Mairie de Notsè, aux chefs des services de la CEET, de la RNET, de la SOTOCO et du Service d'Hygiène et d'Assainissement de la ville de Notsè qui m'ont grandement ouvert leurs bureaux afin de me fournir les informations qui me sont indispensables dans la préparation et la finition de ce document.

A tous mes amis AGBEBIOKOU Michel et BIAKOUYE Honoré pour les conseils combien utiles pour le premier et la franche collaboration et le soutien moral pour le second, je leur adresse mes sincères et profondes reconnaissances.

Mes remerciements vont à tous ceux qui dans leurs prières de chaque jour m'ont apporté leur soutien spirituel.

Merci enfin, à tous ceux qui, avec leurs remarques, loin de me décourager, m'ont plutôt permis d'améliorer ce travail.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

INTRODUCTION

L'urbanisation est un phénomène mondial, mais elle est très rapide dans les pays en développement où la population de la plupart des villes a plus que doublé depuis dix ans. En effet la population mondiale d'une manière globale, est de plus en plus urbanisée. Ainsi en :

- 1950, c'est 30% seulement de l'humanité qui vivait dans les villes,
- 1995, 45% sont dans les villes et en l'an 2000 un sur deux (1/2)

êtres humains sera citadin. (Selon le rapport sur l'Habitat II, Istanbul 1996). Cette augmentation rapide se fera remarquer surtout dans les villes du tiers monde. C' est le résultat de deux phénomènes : l'exode rural et la croissance naturelle. En effet l'exode rural qui ne tarit pas, et la croissance naturelle de la population combinés à la transformation progressive des terrains ruraux en terrains urbains ont favorisé une explosion démographique urbaine tant dans les villes-capitales que dans les villes secondaires où les établissements humains traversent une crise. Cette crise se manifeste par la misère et le chômage, les taudis et les zones de bidonvilles, la pollution de l'environnement, l'incapacité des pouvoirs publics à fournir des services essentiels comme l'adduction d'eau, l'assainissement et l'électricité.

Les causes de la crise de l'habitat sont dues : à l'échec des modèles de développement économique, à la distribution inégale des richesses à l'intérieur d'un même pays et d'un pays à un autre et des institutions qui sont en retard sur l'évolution de la société. Malgré tous ces problèmes dont souffrent les établissements humains, les villes, de tout temps, ont un rôle fondamental à jouer dans le développement socio-économique national. Ce développement se fait remarquer à travers l'existence d'un grand nombre d'activités non agricoles (commerce, administration, industrie et petits métiers, divers,...). C'est ce qui a fait écrire Wally N'Dow (Secrétaire Général de la Conférence des Nations Unies pour les Etablissements Humains) dans le rapport de Habitat II que "les zones urbaines ont les moyens de résoudre les problèmes de logement car dans la plupart des pays en développement, les villes produisent de 50 à 80% du produit national brut".

Cette situation donne à l'agglomération urbaine une apparence d'aisance et de prospérité. Cette apparence n'est que flatteuse car tant les villes-capitales que les villes secondaires font face à d'énormes problèmes dont celui du logement et du chômage que les pouvoirs publics n'arrivent pas à résoudre.

Les villes secondaires, qui sont dans la plupart des cas des relais entre la capitale et les milieux ruraux, s'étendent souvent de façon anarchique dans les zones où la terre devient une marchandise prisée.

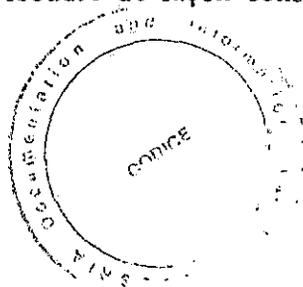
Notsé, chef-lieu de la préfecture du Haho, connaît depuis une décennie environ une extension spatiale anarchique et relativement rapide, posant du coup le problème de l'habitat et de son support, la terre.

Le phénomène d'extension des petites et moyennes villes pose un certain nombre de problèmes (manque d'infrastructures socio-sanitaires, installation désordonnée, chômage,) que l'on retrouve dans tous les pays en développement. Cette situation constitue l'une des préoccupations majeures des milieux de recherche et des institutions financières nationales ou internationales où le problème est perçu avec inquiétude.

C'est ce qui a amené la Banque Mondiale dans une de ses études sur les problèmes des établissements humains en milieu urbain en 1977 à conclure qu' « une concentration urbaine excessive et anarchique est difficile à corriger une fois qu'elle a pris place ».

En effet les pouvoirs locaux, dépassés par la forte demande de terrains urbains à bâtir, ne parviennent pas à maîtriser le processus de développement urbain de Notsé où les constructions d'habitations précèdent de loin l'installation des rues et des équipements socio-sanitaires individuels ou collectifs dans les nouvelles zones d'occupation.

Par ce modeste travail, nous voulons montrer que la non-maîtrise des problèmes fonciers urbains par les pouvoirs locaux en Afrique en général et plus particulièrement au Togo est un problème crucial qu'il faut à tout prix résoudre de façon consensuelle afin d'envisager tout développement quel qu'il soit.



Cette étude s'articule autour de six (6) chapitres :

Le premier s'attache à présenter le cadre conceptuel et l'approche méthodologique du travail.

Ensuite les deuxième et troisième chapitres s'intéressent respectivement à l'étude des conditions historiques et du cadre géographique de l'implantation de la ville ; et de la situation démographique, de la vie économique et sociale de Notsé.

Puis le quatrième chapitre étudie les pratiques foncières auxquelles se livrent les collectivités ou familles détentrices de domaines fonciers.

Quant au cinquième chapitre, il traite des formes architecturales, des caractères principaux du parc de l'habitat dans un premier temps. Il aborde dans un deuxième, les approches de solutions aux problèmes liés au foncier et à l'habitat.

Enfin , le sixième chapitre fait ressortir les caractéristiques de l'évolution de l'habitat à Notsé.

CODESRIA - BIBLIOTHÈQUE

CHAPITRE 1 LE CADRE CONCEPTUEL ET L'APPROCHE METHODOLOGIQUE

1.1 Le cadre conceptuel

1.1.1 La problématique

Le processus d'urbanisation en Afrique noire entamé de façon ponctuelle durant la période précoloniale s'est accéléré davantage pendant la présence européenne sur le continent. Il est à cet effet devenu un problème préoccupant par son caractère massif et rapide aux lendemains des Indépendances. En effet, dans le souci d'échapper aux difficiles conditions de vie des zones rurales, on observe dans les pays sub-sahariens un afflux massif des ruraux vers les centres urbains occasionnant une croissance urbaine sans précédent avec le foisonnement en moins de deux décennies de véritables villes macrocéphales, tentaculaires. L'Afrique noire n'a-t-elle pas aujourd'hui des agglomérations urbaines (Lagos, Abidjan, Kinshassa, Yaoundé, Dakar) qui rassemblent plus d'un million d'habitants ?

A côté des villes-capitales se développent une nuée de villes secondaires dont le développement (tant social qu'économique) se fait au profit des premières.

Ces villes secondaires sont de plus en plus submergées par un nombre croissant de problèmes dont ceux de l'habitat (équipements sociaux et sanitaires) et du foncier.

Traiter de la question foncière et de l'habitat sans faire allusion à la conception de la terre dans les sociétés traditionnelles africaines ferait occulter bien des aspects qui pèsent sur la situation foncière actuelle. En effet la terre revêt une importance toute particulière. Dans les croyances traditionnelles, elle se présente comme un bien sacré (KOUASSIGAN, 1966). Cette sacralisation tient au fait qu'on lui attribue généralement une dimension mystico-religieuse. C'est sur elle que s'organise la vie politique, sociale et juridique des hommes qui l'occupent. En tant que telle, elle est inaliénable et constitue un bien collectif et indivis. Mais le fait colonial viendra modifier en grande partie les tenures foncières coutumières. En effet l'introduction du droit foncier européen en Afrique noire a bouleversé les structures préexistantes et causé de graves entorses aux principes de gestion collective.

De la même manière l'apparition de l'économie monétaire dans les échanges commerciaux en Afrique au Sud du Sahara a bouleversé et transformé la valeur d'usage du sol en valeur marchande.

Le Togo, dans cette optique, n'a pas échappé à la règle. Porte ouverte sur l'océan, Lomé, la capitale est depuis plusieurs décennies le théâtre de fortes convoitises foncières.

Ce phénomène, qui est le plus souvent particulier aux villes-capitales, s'est étendu aux villes secondaires de l'intérieur du pays dont Notsé où le problème de vente anarchique de terrain à bâtir associé à celui de l'habitat se pose avec acuité.

Le développement urbain du berceau du peuple éwé du Togo depuis plus d'une décennie et demie est devenu très préoccupant par son caractère désordonné dans plusieurs domaines.

Dans le domaine foncier, Notsé, chef-lieu de la préfecture du Haho, ne dispose pas d'un plan-directeur d'urbanisme malgré une extension spatiale sans cesse croissante que connaît la ville, et les dispositions techniques de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (D.G.U.H) ne sont guère observées.

Face à une demande importante de terrains urbains à bâtir, les propriétaires fonciers se sont lancés dans une activité de lotissement de vastes domaines où les géomètres en grande partie tentent de régner en maîtres malgré l'action vigoureuse des responsables de la D.G.U.H pour réglementer la profession de géomètre. Ces lotissements illégaux sont le plus souvent accompagnés d'une vente incontrôlée des lots urbains à bâtir sans titre foncier à des demandeurs avides d'avoir un "chez".

Dans le domaine de l'habitat au Togo, comme dans l'ensemble des pays en développement, les pouvoirs publics et les institutions spécialisées s'occupant plus de la ville-capitale, Lomé, ont de fait laissé dans les oubliettes les problèmes des villes secondaires en l'occurrence Notsé, un des greniers du pays.

Pour lever ce défi, les autochtones et les migrants, considérés comme des "laissés-pour-compte" d'un urbanisme sélectif de l'Etat, vont eux-mêmes déployer, de connivence avec les collectivités détentrices de terrains urbains, un ensemble de stratégies de vente et d'achat de terrains à bâtir. Ils vont alors s'offrir des modèles d'habitat taxés de peu orthodoxes par la D.G.U.H.

Il ressort de ces stratégies la naissance de nouveaux quartiers et le développement spatial de la ville où l'habitat précède de loin l'installation des infrastructures socio-sanitaires. Les structures d'assainissement font cruellement défaut, les rigoles pour l'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées sont quasi-absentes.

Face à l'absence d'un plan d'urbanisme (favorisant les lotissements clandestins et la vente anarchique des lots urbains à bâtir) depuis plusieurs années où les initiatives privées et personnelles concernant les questions de logement et de terre suscitent beaucoup de réflexions, il s'avère donc indispensable de nous poser un certain nombre de questions :

Comment se présentent les pratiques foncières ? Quels en sont les principaux protagonistes ? Quels sont les modes d'occupation du sol ?

Les pratiques foncières ont-elles un effet d'entraînement sur l'habitat ?

Quels sont les principaux facteurs qui freinent la modernisation de l'habitat ?

1.1.2 L'intérêt du sujet

Outre l'intérêt académique de notre travail, les intérêts pratiques ne sont pas négligeables.

La terre occupe une place de choix dans l'économie de ceux qui la possèdent. Elle constitue à cet effet une proportion non négligeable du revenu annuel des collectivités qui en sont propriétaires. Les recettes en devise avoisinent 3 à 3,5 millions de francs (selon l'avis d'un géomètre) par an par collectivité.

La chute libre que connaissent les recettes d'exportation des produits de rente (la dévaluation du franc CFA vient encore aggraver la situation) a poussé dans une certaine mesure, les propriétaires terriens à faire de la terre, jadis collective et indivise, un produit marchand. La crise économique et sociale touchant l'ensemble de la Région des Plateaux et plus particulièrement Notsé où le foncier urbain bénéficie d'un important intérêt et où l'habitat prend timidement l'allure d'un produit commercialisable (certaines maisons sont construites uniquement pour la location) nous amène à faire cette étude. Ce travail offrira l'intérêt de mettre à la disposition des responsables de l'Urbanisme et de Habitat une analyse ponctuelle qui soulève des problèmes de lotissements clandestins et désordonnés et de constructions d'habitation dans des zones sans équipements sociaux et sans plan d'urbanisme.

Cette étude pourra par ailleurs permettre aux autorités municipales d'apprécier l'ampleur que prend le phénomène de vente anarchique des lots urbains et de prendre des mesures appropriées afin de réglementer les pratiques foncières.

1.1.3 Les objectifs visés

1.1.3.1 Les objectifs généraux

Contribuer à une meilleure connaissance des différents modes d'acquisition de domaines fonciers et analyser l'effet d'entraînement exercé par les pratiques foncières sur l'évolution de l'habitat en vue d'apporter des solutions d'approche aux problèmes liés aux pratiques foncières et à l'habitat à Notsé, tels sont les objectifs assignés à cette étude.

1.1.3.2 Les objectifs spécifiques

Pour répondre aux préoccupations de la problématique, nous nous sommes fixé les objectifs spécifiques suivants :

- Recenser les différentes collectivités propriétaires de domaines fonciers.
- Recenser les diverses formes de pratiques foncières.
- Analyser les facteurs qui favorisent l'évolution des pratiques foncières.
- Etudier le rôle joué par les collectivités locales de Notsé dans l'accession des allochtones à la terre dans l'agglomération urbaine.

- Identifier et analyser les différents modes d'appropriation de la terre.
- Etablir des relations entre les pratiques foncières et l'évolution de l'habitat.
- Identifier les sources de financement pour l'acquisition d'un lot urbain et pour la construction d'une maison.
- Faire l'inventaire des équipements socio-sanitaires.
- Chercher les approches de solutions possibles pouvant permettre, dans une certaine mesure, de résoudre le problème de vente anarchique de terrains urbains et d'améliorer l'état de l'habitat à Notsé.

1.1.4 Les hypothèses de travail

La terre, jadis un bien collectif et indivis, est devenue sous l'emprise des facteurs socio-économiques un produit individuel et marchand.

Les propriétaires terriens, poussés par le gain facile, associés aux géomètres ont favorisé le lotissement et la vente désordonnée de vastes espaces urbains.

L'héritage, le don, le bail et l'achat constituent les principaux modes d'acquisition de la terre à Notsé.

La forte demande en terrains urbains à bâtir qui s'observe et l'accaparement par achat de plusieurs lots par un seul et même demandeur peuvent générer des conflits entre propriétaires et acquéreurs.

L'extension spatiale de la ville et l'apparition de nouvelles habitations de type urbain sont la preuve d'un effet d'entraînement exercé par les pratiques foncières sur l'habitat d'une part et surtout d'une augmentation de la population d'autre part.

Les capacités financières faibles, un revenu mensuel ou annuel bas, une épargne presque nulle et l'absence d'institutions financières aptes à octroyer des prêts immobiliers constituent les facteurs fondamentaux qui freinent la modernisation de l'habitat.

Il existe par ailleurs une forte corrélation entre l'évolution de l'habitat et le niveau de vie.

Toutes les influences subies par les pratiques foncières et les traits caractéristiques de l'habitat à Notsé ne sont pas spécifiques à la ville. Ils ne sont pas non plus propres aux villes du Togo, mais constituent des traits essentiels du fait urbain en Afrique tropicale tels que Pierre VENNETIER les a décrits dans les Villes d'Afrique tropicale (1976 et 1991).

1.1.5 La revue de la littérature

Les pratiques foncières et l'habitat constituent des réalités incontournables du fait urbain en Afrique. Il s'avère donc indispensable de bien les connaître pour mieux les maîtriser.

Ainsi, KOUASSIGAN (1966) dans une analyse pertinente a établi les divers rapports qui lient l'Africain et la terre. Il a alors réussi à faire la synthèse des droits fonciers traditionnels, un des domaines dans lesquels il existe entre les Africains une similitude de conception entre toutes les communautés. Il a mis aussi en relief les principes essentiels et fondamentaux qui régissent le régime juridique de la terre en Afrique occidentale.

Le problème de la terre en Afrique noire est devenu un véritable enjeu tant en milieux ruraux qu'urbains. Ainsi, J. M. GASTELLU (1989) dans une étude, est arrivé à approfondir et à enrichir la problématique de l'enjeu foncier en Afrique au Sud du Sahara. Il a aussi montré que le rapport qui existe entre l'Africain et la terre est inscrit dans une pratique sociétaria plus large.

Il a par ailleurs souligné que les structures foncières mises en place lors de la période coloniale et soutenues par les pratiques capitalistes doivent nécessairement cohabiter avec les modes de tenure traditionnelle.

Par ailleurs, les diverses communications faites par certains participants (NYASSOGBO, FELLI, AZIAHA) au colloque de Saint Riquier en France (1983) sur les pratiques foncières locales en Afrique noire montrent que les caractères fondamentaux (caractère collectif et indivis, caractère inaliénable, produit marchand) qui sont à la base du régime foncier sont toujours très vivaces dans la plupart des zones urbaines. Ils ont aussi proposé les diverses approches de solution pouvant aider les pouvoirs publics à gérer les problèmes fonciers de leurs villes.

Plus spécifiques apparaissent les études menées par certains spécialistes des problèmes fonciers du continent noir. La résolution des problèmes nés du rapport conflictuel de la dualité de conceptions (conception occidentale et mercantile du sol et conception africaine) de la terre exige une amélioration de la législation foncière actuelle dans chaque pays de l'Afrique.

Ainsi des études menées par PAIN sur Kinshassa (1979), FRANQUEVILLE sur Yaoundé (1984) et Malika GHANEM sur Constantine (1987) prouvent que cette approche de solution n'est pas sectorielle.

Les études effectuées par MARGUERAT et DIOP, (in Etudes de l'ORSTOM sur Lomé, 1983-1984), AZIAHA et FELLI sur la ville de Lomé apparaissent plus ponctuelles. Ils ont, dans leur recherche, identifié et analysé, à partir d'études spécifiques, les différentes relations qui existent entre les protagonistes de la production foncière à Lomé et sa banlieue. Ils ont par ailleurs proposé des solutions pouvant réglementer les comportements des dits protagonistes du fait foncier et résoudre des problèmes générés par l'allure mercantile que prend la terre.

Dans le domaine de l'habitat, le problème est placé dans le champ de mire de bon nombre de spécialistes tant étrangers qu'africains à travers leurs recherches et études.

Ainsi les chercheurs, dans les différents articles et essais du Centre des Nations Unies sur les Etablissements Humains (CNUEH) et surtout lors des conférences de Habitat I en 1976 à Vancouver et Habitat II en 1996 à Istanbul, ont analysé les divers problèmes de logement auxquels font face les citoyens des pays en développement. Ils ont par ailleurs pointé du doigt l'accroissement de la pénurie et de la précarité du logement tant dans les villes-capitales que secondaires. Ils ont aussi indexé le laxisme des pouvoirs publics dans la promotion et le financement des habitations en Afrique noire.

L'intervention relativement faible des pouvoirs publics dans l'immobilier populaire tant dans les villes macrocéphales que secondaires a amené les ménages à intervenir de façon individuelle dans la production de l'espace bâti. Ainsi les divers intervenants du Séminaire Régional sur l'Amélioration de l'Habitat Spontané (Lomé, Juin 1979) ont montré d'une part le caractère

anarchique et spontané de l'habitat dans les villes africaines et d'autre part proposé des approches de solution visant à réglementer l'installation des citadins.

Par ailleurs CHRETIEN (1985) dans une analyse bien pertinente a relevé le manque d'une politique de l'habitat dans la grande majorité des Etats africains au Sud du Sahara. Il a par ailleurs mis en exergue le développement de l'autoconstruction et n'a pas manqué de signaler les principales sources de financement (la tontine et l'épargne-logement) de l'habitat.

Au Togo, les travaux de MARGUERAT (ORSTOM), ADJAVOU (A.U.I) et PEREZ (A.S.F) sur la gestion de l'espace urbain (1983) ont montré que l'habitat populaire est du domaine de l'autoconstruction. Ils ont par ailleurs montré le recul que prennent les pouvoirs publics vis-à-vis des problèmes urbains générés par la pénurie de logements.

De toutes ces études, il ressort que seule la prise en compte et l'aide à l'autoconstruction peuvent faciliter la résolution à court ou à long terme de la crise ou de la pénurie de logements en milieu urbain.

De tous ces travaux, axés sur les pratiques foncières et l'habitat, spécifiques au Togo, aucun ne s'est jusqu'à présent penché sur les problèmes fonciers et de logement des villes secondaires du pays, hormis les cas de Sokodé (BARBIER, 1987) et d'Atakpamé (NYASSOGBO, 1987).

L'analyse des pratiques foncières et de l'habitat à Notsé, un des centres semi-urbains de la Région des Plateaux, berceau du peuple éwé, permettra d'apporter des éléments nouveaux à la connaissance des problèmes fonciers et de l'habitat dans les villes secondaires d'Afrique Noire.

1.1.6 Le cadre théorique

La terre revêt en Afrique une importance toute particulière. Elle constitue un trait d'union entre le monde des vivants et celui des morts. C'est donc un bien sacré. Ce caractère divin a fait que la terre est perçue et étudiée de façon divergente par les différents auteurs qui se sont penchés sur les problèmes qu'elle génère.

Ainsi selon Emmanuel GAPYISI (1989), les problèmes fonciers (vente anarchique, lotissement désordonné, spéculation foncière, etc.) ne sont pas liés à l'insuffisance de l'offre foncière. Ils sont, en fait pour lui, liés à des facteurs institutionnels notamment :

- le chevauchement des statuts fonciers,
- la difficile cohabitation du droit foncier coutumier et du droit foncier occidental imposé en Afrique à la suite de la colonisation,
- les pratiques et les procédures de lotissement et d'enregistrement foncier.

Quant à KOUASSIGAN (G.A.) les problèmes fonciers sont perçus autrement. Selon lui les problèmes fonciers sont le résultat d'une inadaptation des nouvelles législations et des réformes foncières, imposées par les nouvelles autorités politiques, après le départ des colons, aux modes de vie des populations autochtones sans tenir compte de la législation coutumière qui régit le foncier en Afrique.

D'après Jean Marc GASTELLU, le problème foncier apparaît comme un concept juridique émergent en Afrique avec l'introduction d'un nouveau modèle de la propriété privée et l'immatriculation puis de la diffusion de ce modèle au début du XX^e siècle. Pour lui, donc, les problèmes fonciers sont en fait nés à partir d'une imposition de nouvelles relations devant exister entre les Africains et la terre.

Selon BARBIER (J.C.) les problèmes fonciers sont nés des mutations foncières qui sont le résultat du nouveau statut que le capitalisme attribue à la terre, d'une part, et la perte du droit de propriété, d'autre part, par les propriétaires fonciers à la suite de la commercialisation de cet objet, la terre, jadis indivise, collective et inaliénable.

La terre apparaît toujours comme le support incontestable d'un cadre de vie habitable, d'un logement, d'un habitat. Le droit à un habitat a été de ce fait maintes fois réaffirmé par Habitat I (Vancouver 1976) et Habitat II (Istanbul 1996) et aussi au cours des différents colloques organisés par la commission des Nations Unies sur les Etablissements Humains (CNUEH).

Les problèmes de logement et de l'habitat y ont été abordés par les différents auteurs de diverses façons. Ainsi pour Wally N'dow les problèmes de logement et des sans-abris en Afrique trouvent leur explication dans le gaspillage et la mauvaise gestion des ressources tant financières qu'humaines. Il pense que la résolution des problèmes d'habitat ne peut se faire que par la décentralisation des institutions immobilières.

Quant à Emmanuel GAPYISI les problèmes de logement en Afrique sont énormes et il pense que l'habitat est en crise. Selon lui le déficit de logements et la prolifération des bidonvilles, de l'habitat précaire et des quartiers spontanés sont le résultat de l'interaction d'une multitude de facteurs parmi lesquels on peut relever essentiellement :

- l'insécurité foncière ;
- l'insuffisance des infrastructures socio-sanitaires dans les milieux tant urbains que ruraux ;
- les difficultés d'accès au financement ;
- le coût de plus en plus élevé des matériaux de construction.

L'amélioration de l'habitat, à court ou à long terme, n'est possible que si l'accès à la terre se fait sans grande tracasserie administrative et financière et surtout si la sécurité foncière est assurée aux ménages.

1.2. L'approche méthodologique

1.2.1. La collecte des données

La collecte des données est effectuée en deux phases : la recherche documentaire et les enquêtes sur le terrain.

1.2.1.1. La recherche documentaire

Dans le souci de cerner les contours de notre thème d'étude, nous avons procédé à la collecte des informations d'ordre général sur les pratiques foncières et l'habitat dans les villes des pays d'Afrique noire et en particulier au Togo où les auteurs dans la plupart des cas ont concentré leurs études sur Lomé.

La recherche documentaire est faite dans les bibliothèques de l'Unité de Recherche Démographique (U.R.D, département de l'Université du Bénin), de l'Institut National des Sciences de l'Education (I.N.S.E), du Centre Culturel Français (C.C.F), et du Département de Géographie de l'Université du Bénin à Lomé.

Les documents consultés nous ont permis de nous familiariser avec certains concepts du fait urbain et d'avoir une idée beaucoup plus précise sur l'histoire de la ville de Notsé. Il est cependant important de signaler que la fermeture du centre de documentation de l'ORSTOM constitue de sérieuses entorses à la recherche documentaire. Néanmoins elle s'est d'une part poursuivie avec la consultation des ouvrages spécifiques dans les centres de documentation de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (D.G.U.H), au centre de Documentation technique du Ministère du Plan et de l'Aménagement du Territoire, à l'Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme (E.A.M.A.U) et d'autre part avec les ouvrages que le CODESRIA m'a envoyés.

1.2.1.2. Les enquêtes de terrain

Les enquêtes de terrain ont pour but de vérifier sur le terrain l'exactitude des hypothèses émises. Pour recueillir le plus d'informations possibles nous avons utilisé deux techniques différentes : l'interview et le questionnaire.

1.2.1.2.1. L'interview

Cette technique est utilisée pour recueillir des informations auprès de certains services administratifs impliqués dans l'habitat et dans les pratiques foncières.

Ainsi les discussions à bâton rompu ont concerné :

- Les autorités municipales (le maire et ses collaborateurs),
- Le responsable du service d'hygiène de la ville,
- Le directeur du service local de la Compagnie Energie Electrique du Togo (C.E.E.T),
- Le directeur de l'antenne locale de la Régie Nationale des Eaux du Togo (R.N.E.T), afin d'avoir des renseignements sur les équipements socio-sanitaires de la ville.
- Les premiers responsables des établissements scolaires, de l'hôpital et des centres médico-sociaux.

La place du pouvoir local dans les pratiques foncières et le recensement des collectivités détentrices de terrains urbains dans chaque quartier constituent des informations non négligeables recueillies auprès des autorités locales.

Ces informations ont été complétées par l'enquête par questionnaire.

1.2.1.2.2. L'enquête par questionnaire

Le questionnaire comporte deux parties :

- La première partie élaborée en tenant compte des variables indépendantes concerne les caractéristiques socio-démographiques et tous ceux qui sont impliqués dans les pratiques foncières : âge, sexe, situation matrimoniale, lieu d'origine, taille du ménage et niveau d'instruction. Les aspects socio-économiques : revenu annuel et niveau de vie des collectivités et des individus détenteurs de terrains urbains ont été pris en considération dans la confection du questionnaire.

- La deuxième partie du questionnaire, établie à partir des variables dépendantes, qui est exclusivement axée sur l'habitat, comporte deux volets.

Le volet propriétaire

Par ce volet nous voulons cerner les modes d'acquisition et savoir comment l'acquisition des terrains et la construction des maisons ont été financées par les propriétaires.

Le volet locataire

Cette partie du questionnaire permet de mieux connaître le rapport qu'entretient le locataire avec son propriétaire, le montant du loyer et de savoir si les infrastructures socio-sanitaires (présentes ou absentes) répondent aux attentes du locataire.

1.2.2. La population-cible et le choix de l'échantillon

1.2.2.1 La population - cible

La population qui est soumise au questionnaire et aux interviews de notre enquête est répartie dans les principaux quartiers et leurs subdivisions : Alinou (Adjigo, Avizouha, Sakomé, Kougbé), Adimè (Wobédomé, Afaga), Agbaladomé, (Tako surtout), Ekli (Fiapé, Adzikomé, Ekli-Naolo), Kpota, Soekpé, Zongo, Krachi, Tégbé, Tsiévé et Kpédomé.

Au recensement de 1981, la ville abritait au total 8916 habitants (source : recensement Général de la Population et de l'Habitat, Novembre 1981). A partir du taux de croissance de (1970-1981) 1,4%/an, la population est estimée par la Direction de la Statistique (faute de recensement général de la population depuis 1981) en 1997 à près de 27.000 habitants dans la mesure où le village de Kpédomé (actuellement un des quartiers de la ville) situé à moins de 3km au nord de la ville vient d'être intégré à l'agglomération semi-urbaine. La population est inégalement répartie dans les quartiers et se compose de 70% d'autochtones (les Ewé) et de 30% d'allochtones sauf dans le quartier Zongo-Tégbé où les Haoussa, les Yorouba, les Tem et les Kabyè-Losso sont majoritaires.

La population-cible de notre enquête est composée de propriétaires fonciers, de géomètres et d'acquéreurs qui sont au centre des mutations foncières, des propriétaires de maison et des locataires.

Les enquêtés sont issus des deux sexes et viennent de tous les horizons socio-professionnels et ethniques de la ville. Les enquêtés du volet « propriétaires fonciers » conservent les mêmes caractéristiques mais celles-ci sont renforcées par la variable âge (35 ans et plus) et sexe (les hommes sont enquêtés à ce niveau).

1.2.2.2 Le choix de l'échantillon

D'après le recensement de la population de 1981 la taille du ménage à Notsé est de 5 personnes de façon globale.

Le questionnaire de l'enquête comporte deux volets : le volet "propriétaires fonciers" et la rubrique "Habitat".

Pour les personnes à enquêter dans le domaine foncier, nous avons choisi un (1) chef de collectivité dans chaque quartier du site primitif de la ville. Ainsi nous avons enquêté en tout 5 chefs de collectivités.

Sur un effectif total de 24 géomètres reconnus et en activité dans la ville nous avons considéré les 25%, soit un effectif à enquêter de 6 à tirer au hasard en tenant compte de la variable ethnique. De cette opération, il ressort que 4 géomètres autochtones et 2 allochtones ont été interrogés.

$$\frac{24 \times 25}{100} = 6 \quad \frac{24}{4} = 6 \text{ (25\% = } \frac{1}{4}\text{)}$$

Dans le domaine de l'habitat, 75 propriétaires de maison ont été interrogés. Sur cet effectif nous avons décidé d'interroger les 75% dans le site primitif de la ville, soit un effectif de près de 56 personnes réparties en fonction de la population du quartier.

$$\frac{75 \times 75}{100} = 56,25 \text{ environ } 56.$$

Ainsi les 56 enquêtés se répartissent dans les quartiers comme suit dans le tableau ci-dessous.

Tableau N°1. Répartition des Enquêtés (Propriétaires de maison) dans les quartiers du site primitif (en fonction de leur population).

QUARTIERS	EFFECTIF	POURCENTAGE %
ALINOUE	18	32
ADIME	12	21
AGBALADOME	10	18
EKLI	9	16
TEGBE	7	13
TOTAL	56	100

Les 25% restants des propriétaires de maison ont été interrogés dans les nouvelles zones d'occupation.

$$\frac{75 \times 25}{100} = 18,75 \text{ environ } 19.$$

Cet effectif de 19 personnes est réparti dans les nouvelles zones d'occupation en fonction de la densité de l'habitat. Ainsi les 19 enquêtés se répartissent suivant le tableau ci-dessous.

Tableau N°2. Répartition des enquêtés (propriétaires de maison) dans les nouvelles zones d'occupation (en fonction de la densité de l'habitat).

Nouvelles zones d'occupation	Nombre d'enquêtés	POURCENTAGE %
Lycée-ENI	1	5
Naolo-Tako	3	16
Zongo-krachi	4	21
Soekpé	5	26
Tsiévé-kpédomé	6	32
TOTAL	19	100

Quant à l'effectif des locataires nous avons considéré au total 15 enquêtés. Ceux-ci sont répartis comme suit :

- 5 locataires dans les quartiers du site primitif de la ville.
- 10 locataires sont interrogés dans les nouvelles zones d'occupation.

Dans les deux cas les enquêtés sont choisis au hasard. En définitive l'enquête par questionnaire a porté en tout sur 101 personnes.

1.2.3 Le dépouillement

Les opérations de dépouillement de l'enquête ont commencé par la codification. Celle-ci a été faite nous-même en collaboration avec une informaticienne de l'Hôpital Secondaire de Bè. La codification été suivie par la saisie des informations recueillies par l'enquête de terrain. La saisie des données a donné lieu à l'élaboration des tableaux et graphiques. Ce dépouillement fait sur ordinateur nous a permis d'une part de réduire considérablement les risques d'erreur dans les tableaux et graphiques réalisés dans ce document et d'autre part de gagner du temps.

1.2.4 les difficultés de terrain

Hormis les nombreuses difficultés tant financières suite au retard accusé par l'envoi de l'aide du CODESRIA que matérielles, les enquêtes sur le terrain nous ont montré à quel point certains enquêtés étaient réticents aux questions que nous leur posions. Pour eux, chaque question posée porte en elle un piège. Par ailleurs ils nous prenaient pour des agents du fisc de la mairie et ils ont de la peine à croire que ce travail est purement académique. Ainsi sommes-nous souvent soumis à des questions indiscretes notamment sur notre ethnie et sur notre état matrimonial.

En revanche certains enquêtés avaient été beaucoup plus collaborateurs en nous livrant des informations que le questionnaire n'avait pas prévues. Par ailleurs ils nous prenaient pour leur porte-parole en nous présentant toute une panoplie de doléances sur leur situation sociale et celle de la ville.

Nous étions alors en face de deux groupes d'enquêtés hostiles ou coopératifs, méfiants ou confiants.

Malgré ces quelques accrocs auxquels l'équipe d'enquête (composée de l'étudiant chercheur, d'un étudiant en 1ère Année de Géographie, et d'un lycéen), a fait face, la collecte des données sur le terrain a duré en tout 20 jours répartis comme suit :

- L'enquête par questionnaire s'est déroulée pendant 12 jours.
- les interviews et le recensement des différentes activités économiques et des établissements scolaires se sont étalés sur 5 jours.
- le recensement des activités professionnelles et les origines ethniques des acquéreurs à la mairie s'est déroulé en 3 jours.

**CHAPITRE 2 NOTSE : **CONDITIONS HISTORIQUES ET CADRE
GEOGRAPHIQUE DE L'IMPLANTATION DE LA
VILLE DE NOTSE****

2.1 Le cadre géographique de la ville

2.1.1 La situation géographique

La ville de Notsé est située entre les 1° et 1°2 de longitude Est et 6°9 et 7° de latitude Nord. Elle est localisée dans la Région des Plateaux (Plateaux-Est). Elle est le chef-lieu de la préfecture du Haho qui est limitée au Nord et Nord-Ouest respectivement par les préfectures de l'Ogou et de l'Amou, à l'Ouest par la préfecture d'Agou et la Sous-préfecture de Kpélé-Akato, à l'Est par la préfecture du Moyen Mono, et au Sud par les préfectures du Zio et de Yoto.

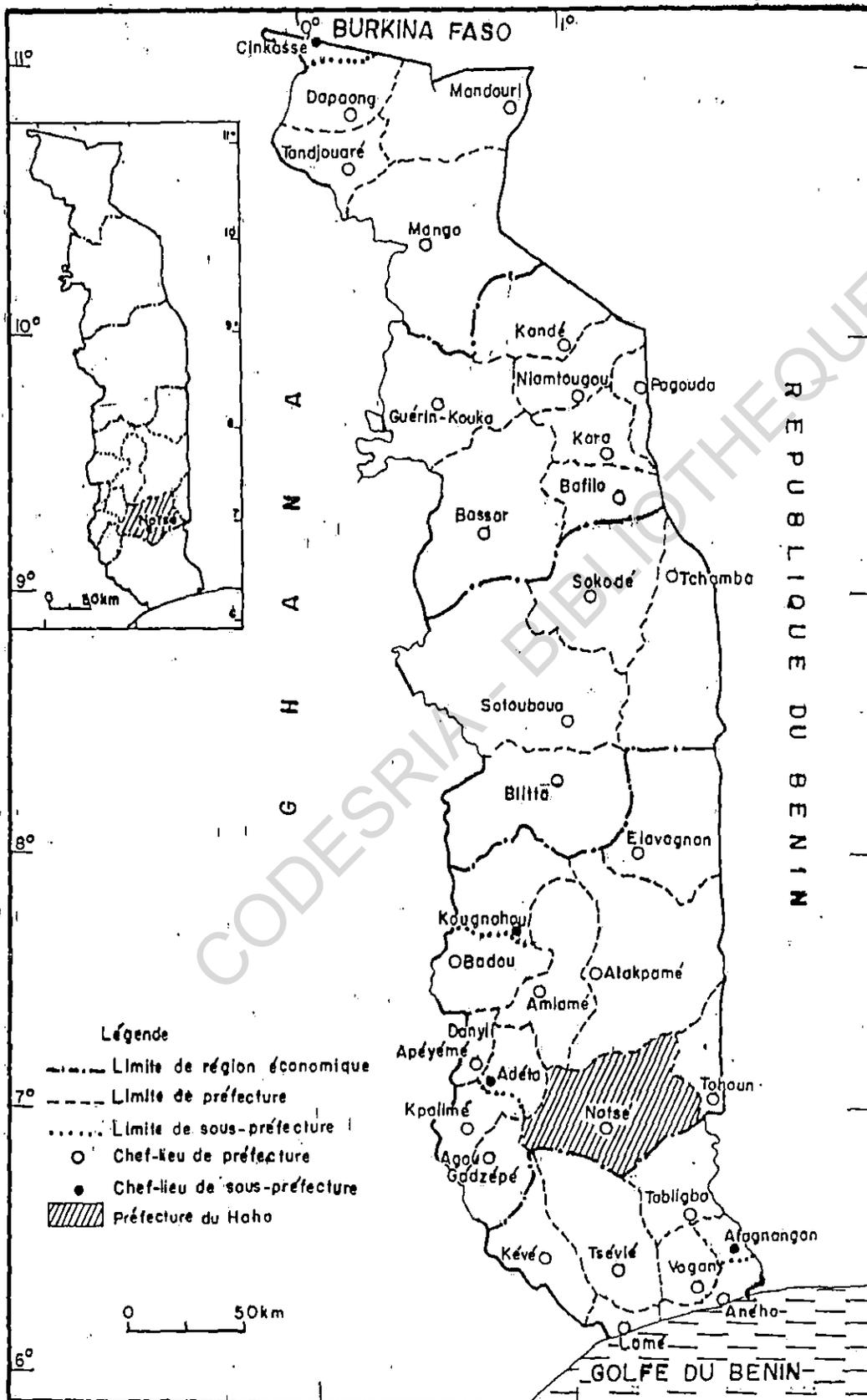
Notsé se trouve à peu près à 100 km au nord de Lomé sur la route nationale N°1 reliant la capitale togolaise au Burkina Faso au nord du Togo et considérée comme l'épine dorsale du pays.

Le développement et la prospérité historique d'antan ont été grandement favorisés par la situation géographique de la ville. Fuyant les menaces belliqueuses du royaume d'Abomey, les Ewé ont quitté Kétou (dans l'actuel Bénin) en transitant par Tado pour venir s'installer dans la grande plaine granito-gneissique, à l'ouest du fleuve Mono, drainée par les rivières N'jé, Zouto et Tsiévé.

La ville est à la croisée des routes qui la mettent en contact avec les différents chefs-lieux des préfectures qui la limitent :

- vers l'Est, Tohou (situé à 65 km) et Tado qui sont en contact avec les populations du Bénin
- vers le nord avec Atakpamé situé à 70 km ;
- vers Agougadzépé situé à 45 km et Kpalimé situé à l'ouest ;
- vers la ville de Tsévié distante de 60 km vers le Sud.

Fig.1 Situation géographique, de la préfecture de HAHO dans le Togo.



Hormis sa position de carrefour, l'agglomération semi-urbaine constitue aussi un point de contact entre 2 régions : l'une à économie de plantation basée essentiellement sur la culture du café et du cacao située à l'Ouest et l'autre (à l'Est, au Nord et au Sud) d'agriculture traditionnelle de cultures vivrières et du coton.

Notsè constitue un point de rencontre de différents groupes ethniques : les Ewé, les Kabyè, les Losso, les Tem, les Moba, les Haoussa, les Yoruba et les Peuls qui, jadis en transit avec leur bétail, commencent à s'installer à la périphérie de la ville.

Les conditions naturelles, topographiques et pédologiques, favorables à l'installation humaine, ont poussé les ancêtres fondateurs du royaume à choisir Notsè comme site de l'ancienne cité historique du peuple éwé.

2.1.2 Le site

Si la ville de Notsé doit sa prospérité historique d'antan et son développement culturel à sa situation de carrefour et à sa position de relais de voies de communication reliant deux régions économiques différentes, le site par contre, n'a pas contribué particulièrement à valoriser la situation de la ville, ni à promouvoir son essor dans tous les domaines.

Les principaux traits topographiques sont l'œuvre des petits ruisseaux qui entaillent le site. La ville s'étend dans une vaste plaine, à peine accidentée et picotée de buttes-témoins, qui repose sur un socle granito-gneissique. Le modelé en "tôle ondulée" de faible altitude, est caractérisé par une toposéquence d'interfleuves et de bas-fonds. En effet, les petits ruisseaux N'jé, Zouto, Agogounou et Tsiévé qui coulent tous d'ouest à l'est, drainent la ville. Ces ruisseaux érodent le site de la ville et suite à l'action érosive de ceux-ci, il s'est formé un modelé caractérisé par une succession d'interfluves et de bas-fonds.

Dans les lits mineurs, les bas-fonds et tout autour des marigots se développe une végétation formée d'arbustes dont les plus représentatifs sont essentiellement les *Ceiba pentadra*, *Borassus aethiopicum*, *Bridelia ferruginea*, *Adansonia digitata*, *Daniella*, *Parkia Biglobosa* et des *Tectona grandis* (œuvre de l'époque coloniale).

Le tapis graminéen, constitué de Pennisetum, Imperata Cylindrica et Hypparhenia, se retrouve souvent dans des bas-fonds. Les lots non bâtis, les réserves administratives et les lits majeurs des ruisseaux constituent aussi des zones où le tapis graminéen est assez abondant.

Bâtie sur une pénéplaine granito-gneissique, la ville de Notsè est située dans une zone à climat subéquatorial avec un environnement géographique offrant une diversité de paysages végétaux et des conditions pédologiques favorables à l'agriculture.

L'agglomération semi-urbaine de Notsè jouit d'un climat subéquatorial à double saison de pluie et de sécheresse. Les précipitations sont autour de 1000 à 1300 mm de pluie/an. Les températures moyennes annuelles sont évaluées à 27,4°C ; les écarts de températures moyennes mensuelles tout au long de l'année sont faibles. Le mois le plus chaud est Février avec une moyenne de 29,6°C dont la température maximum est 34°C et une minimum de 21°C¹

Les précipitations divisent l'année en deux groupes :

- Une grande saison de pluie de Mars à Juillet
- Une petite saison de pluie de Septembre à Octobre.

Le mois le plus froid est Août. Les bilans hydriques sont positifs mais nettement faibles par rapport à ceux de la zone montagneuse de la région des Plateaux - ouest.

Quant à la sécheresse on observe aussi une grande saison sèche bien marquée (suite à la descente de l'harmattan) de Novembre à Février et une petite saison sèche en Août. Toutefois, il est à noter que des changements climatiques peuvent modifier cette répartition annuelle des pluies et de la sécheresse.

Les ruisseaux qui arrosent la ville sont à sec pendant la saison sèche et n'arrivaient pas jusqu'en 1978 (date de la construction du barrage de retenue d'eau et d'adduction d'eau potable par la R.N.E.T²) à satisfaire les besoins en eau potable de la population.

¹ Source : Relevés de température 1992 : Direction de la Météorologie Nationale

² Régie Nationale des Eaux du Togo

Le sous-sol étant constitué de granite, de gneiss et de carapace latéritique par endroits, aussi, l'implantation des bâtiments n'exige pas souvent des escavations profondes (35 à 50 cm dans la plupart des cas). Les maisons sont souvent de forme rectangulaire et présentent des aspects montrant le degré d'évolution et de brassage culturel et artistique du peuple de la région.

2.2. Les conditions historiques de l'implantation : un peuplement ancien.

2.2.1. L'histoire de la fondation de Notsé

L'histoire du peuple Ewé a été maintes fois contée en raison des revendications nationalistes qui se sont manifestées après la 2^e Guerre Mondiale. Le fait que la mission de Brême se soit installée dès 1847 en pays Ewé a permis de noter très tôt les traditions concernant ce peuple.

Notsé, berceau du peuple Ewé, serait fondée entre les XIV^e et XV^e siècles. Si l'on se réfère à la localisation des populations avant la colonisation dans le Golfe du Bénin, les Ewé seraient l'un des peuples qui se seraient installés à l'ouest de l'aire comprise entre la Volta et tout le bassin du Mono de l'Ouest à l'Est et de la côte jusqu'à environ 7°30 de latitude nord. Au départ depuis les confins du Nil en passant par le fleuve Kwara (actuel Niger), les Adja et les Ewé constituaient un même groupe ethnique.

Sous la menace d'invasion du royaume d'Oyo au Nigéria, le groupe Adja-Ewé va quitter Oyo et transiter par Kétou (au Dahomey, actuelle république du Bénin). Après les étapes successives d'Oyo et Kétou le groupe serait arrivé à Tado, lieu de leur scission. De Tado, une partie du groupe Adja retourne un peu plus vers le sud du Dahomey pour fonder Allada.

Les plus nombreux, les Ewé se rendent à une cinquantaine de km à l'ouest du Mono pour fonder Notsé.

Le nom de Notsé, que porte le berceau des Ewé, fait souvent l'objet de polémique entre les auteurs qui s'intéressent à l'histoire des Ewé. Les sources relatant la naissance de Notsé sont diverses et parfois contradictoires.

Ainsi selon certaines sources, les Ewé, après Tado, sous la conduite d'un groupe de chasseurs se seraient installés près d'un bosquet de néré (Ehoua) qui porte des fruits (Tché = a produit) d'où le nom de Nouatché ou Ehouatché devenu dans l'orthographe allemande Nuatjä qui se lit en français Nuatja (CORNEVIN, 1973, P. 38, 39, 40).

Selon d'autres versions, défendues notamment par certains notables des quartiers d'Alinou et d'Ekli, Notsé a été fondée par Noin. En effet les Ewé, sous la direction du grand chasseur Noin depuis Tado sont arrivés dans la localité qui prendra plus tard le nom de Notsé après avoir parcouru une soixantaine de kilomètres. A la suite de ce parcours, Noin, se sentant fatigué et voyant la savane giboyeuse, déclara à ses administrés << Noin tchi>> ce qui signifie : <<Je me suis enlisé>>, par extension : <<je me suis sédentarisé>> ou mieux, <<j'ai trouvé un point de chute>>. Par déformation, ce terme devait donner Notsé devenu dans la transcription allemande Nuatjä.

Selon d'autres ouvrages, le groupe des migrants aurait quitté Tado sous la conduite du chasseur Afotsè (certaines traditions lui attribuent le nom de Ndetsi Afotsè) et les siens traversèrent la région en direction de l'ouest sur près de soixante kilomètres, à vol d'oiseau, avant de s'arrêter sur le site de la future ville de Notsé après avoir traversé le Mono et le Yoto (GAYIBOR, 1988).

Cette thèse semble être moins crédible car le rapprochement entre les deux noms (Afotsè et Notsé) n'a pas été fait.

De cette sédentarisation de Noin seraient nés les premiers quartiers d'Ekli et d'Alinou de la ville.

L'évolution démographique et le souci d'indépendance et de liberté qui animait les jeunes chasseurs vont favoriser la création de nouveaux quartiers en l'occurrence Adimè, Tégbé et Agbaladomé. Après la formation des quartiers, Notsé était devenu en son temps une grande cité bien organisée et soumise politiquement au pouvoir d'un roi aidé dans sa tâche par un collègue d'anciens qui jouaient le rôle de conseillers appelés localement "Tchami". Le pouvoir était patrilinéaire et le roi était choisi parmi les membres de la famille royale sur proposition des chefs des lignées princières ou "fiatowo". Le candidat présenté peut être refusé par les notables.

Mais l'organisation politique et administrative du royaume va brutalement changer à la suite de l'accession au trône du jeune roi Agokoli³. Celui-ci avec une autorité sans précédent soumit son peuple à de durs labeurs. Parmi ceux-ci, le plus difficile fut la construction d'une muraille (dont

3 : Le jeune roi s'appelait KOLI et son père AGO. Il ajouta son nom à celui de son père pour donner AGOKOLI (N.L. Gayibor, 1985 , p. 350)

le diamètre, selon les archéologues, est estimé à 15 km et le mur avait une largeur de 5m. Elle était appelée localement "Agbogbo") pour clôturer la cité afin d'une part de protéger son peuple contre les bandes de pillards qui écumaient la région et d'autre part de surtout les assujettir (De MEIDEROS, 1982).

Mais les difficultés rencontrées dans la réalisation des travaux étaient énormes (les populations manquaient cruellement d'eau. Selon certaines versions populaires, le roi mettait des épines et des tessons de bouteilles dans la terre pétrie qui blessaient ses sujets (CORNEVIN, 1973)). Ceci n'est que le feed back des informations recueillies auprès des premiers fugitifs et transcrites par les missionnaires. Les populations décidèrent donc de se soustraire du pouvoir autoritaire de leur roi.

2.2.2 L'exode et la diaspora des Ewé

2.2.2.1 L'exode des Ewé

À la suite d'un certain nombre de différends opposant le roi Agokoli à son peuple (travaux de construction de la muraille, modification de l'organisation politique et administrative du royaume), ce dernier décida de quitter le royaume. D'une manière générale, l'exode des Ewé de Notsé trouve son explication dans plusieurs domaines.

En effet pour certains, c'est la forte personnalité du roi Agokoli et ses actes autoritaires qui ont provoqué l'exode (CORNEVIN, 1973 PP.39 et 40).

Pour d'autres les causes de l'exode sont à rechercher dans la surpopulation de la cité, l'épuisement des terres à l'intérieur des remparts, la famine et le manque d'eau.

Ces conditions d'existence très difficiles jointes à l'autoritarisme du roi ont poussé les Ewé à quitter massivement la cité vers 1610. L'exode a amené les différents clans du royaume vers plusieurs directions.

2.2.2.2 La diaspora des Ewé

L'exode massif des Ewé de la cité d'Agbogbo a pris trois grandes directions :

- Vers le nord-ouest les migrants ont à surmonter bien plus d'obstacles et de difficultés que les autres groupes. Ce groupe hétérogène comprenait en son sein les ancêtres fondateurs des localités de Gbi, Péki, Kpando, Hohoe², Kpengoe, Kpalimé, Agu et Agomé et Kpélé (répartis en une trentaine de hameaux (N.L. Gayibor, 1988)), Dzolo, Kpédzé.
- Vers l'ouest : ce groupe, conduit par l'ancêtre Aso Afede, va fonder les localités Hodzo, Adaklu, Ho². Une partie de ce même groupe ira fonder les villages de Kéta, Anloga, Agbosumé, Woe²
- Vers le sud-est, ce groupe constitué essentiellement de Ouatchi, va fonder les localités de Togo, Vogan, Tchékpo, Ahépé, Kouvé, Tabligbo, Afagnan, Attitogo et même Komé (en terre béninoise) (N.L. GAYIBOR, 1988). Outre les Ouatchi, une partie du même groupe ira fonder Tsévié, Agouévé, Bè, Abobo, Baguida.

Malgré cet exode qui a engendré la "mort" de la cité de Notsé d'une part et la fondation d'autres chefferies par les migrants d'autre part, les Ewé ont su garder à quelques différences près la même langue, les mêmes pratiques sociales, religieuses et culturelles. Ils ont par ailleurs conservé le souvenir de leur origine commune (par la célébration en septembre de la fête d'Agbogbo).

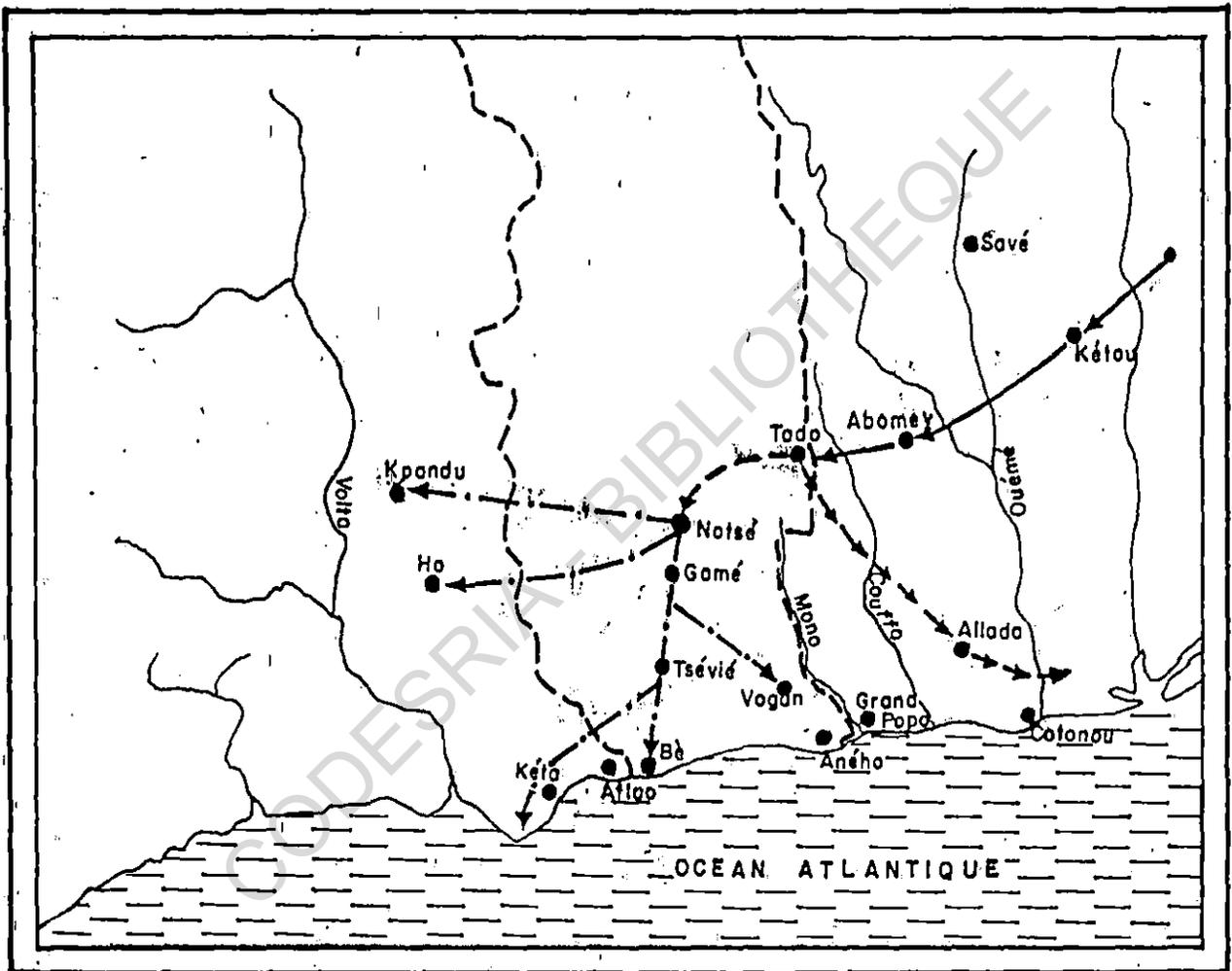
Les dissemblances seraient liées aux emprunts culturels intervenus dans les nouveaux sites sous l'influence de leurs voisins d'ouest Akan, Ga et Fanté.

2.3. L'évolution politico-administrative

La dispersion spatiale des Ewé a fait de l'ancien royaume de Notsé un bourg. Au cours de la présence allemande, l'appellation originale du royaume ancien est devenue Nuatjä (transcription de Notsé en Allemand).

2, 2, 2 : Localités situées au Ghana actuel.

Fig.2 Carte des Migrations des Ewé.



Source : D'après Nicoué L. GAYIBOR, Lomé, 1988. Les peuples du Sud Togo (Carte légèrement modifiée)

Légende

- Limite du Togo
 - > Migrations légendaires Adja-Ewé
 - > Migrations des Ewé de Todo à Notsé
 -> Exode de Notsé
 - ==>> Migrations des Adja-Fon
 - ~~~~~ Cours d'eau
- 0 10 20km

Fig. 3

- Noyau ancien 
 = Nouveaux quartiers en formation 

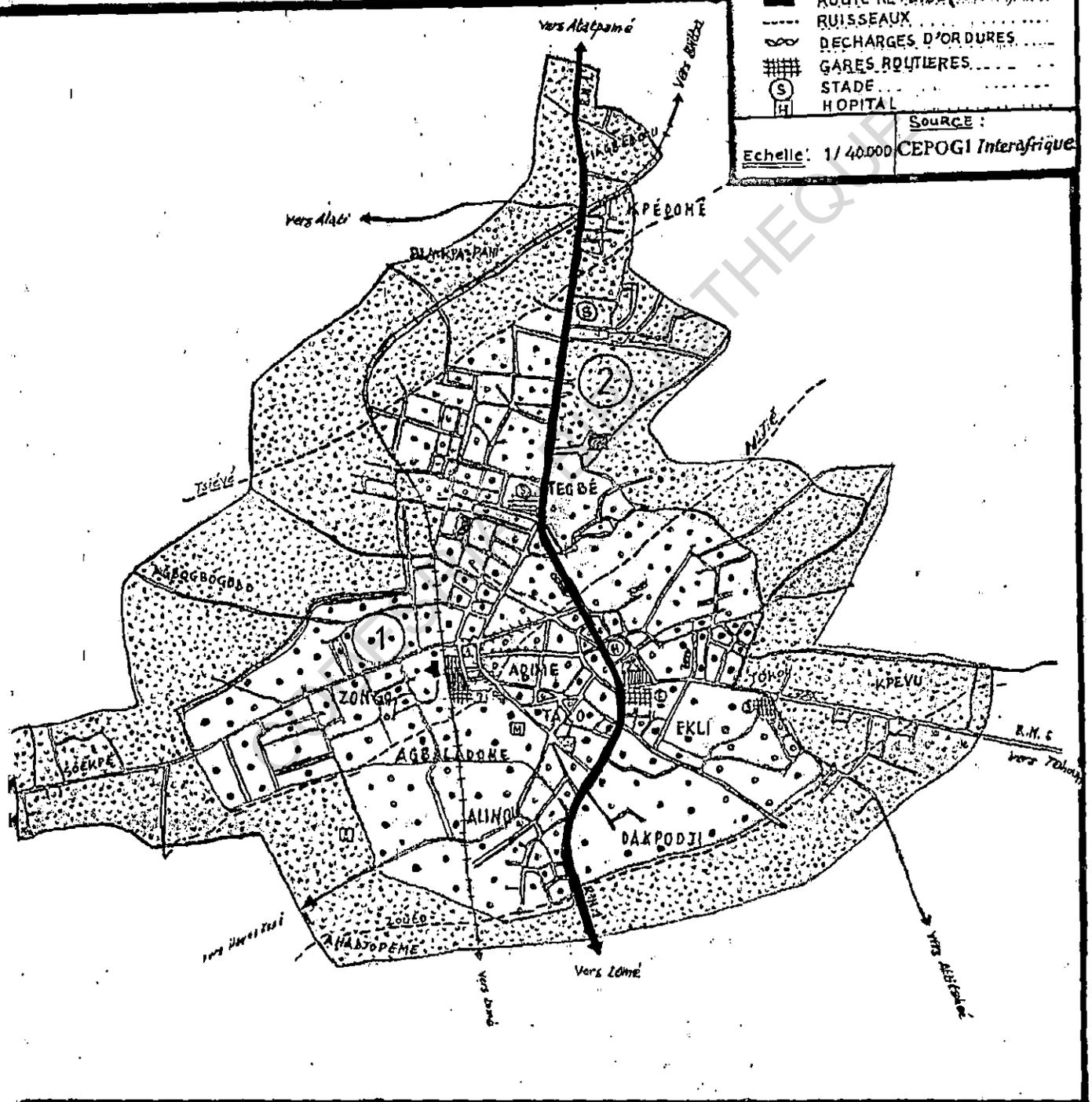


LA VILLE DE NOTSE ET SES DIFFERENTS QUARTIERS

-  PREFECTURE
-  MARCHES
-  MAIRIE - Centre Culturel
-  GARE FERROVIAIRE
-  CHEMIN DE FER
-  ROUTE REVETUE (R.N.4)
-  RUISSEAUX
-  DECHARGES D'ORDURES
-  GARES ROUTIERES
-  STADE
-  HOPITAL

SOURCE :

Echelle: 1/40.000 CEPOGI InterAfrique



Sous l'administration allemande Notsé fut érigée en chef-lieu de district, (tout comme Bassar : (Yves Marguerat, 1985). Cette promotion administrative lui a permis de contrôler son arrière-pays en l'occurrence Tohoun et Tado, ancienne cité Adja qui est en contact avec les populations du Dahomey.

Sous l'administration française et surtout au lendemain de la deuxième Guerre Mondiale, plus précisément en 1952 Nuatja devient une subdivision administrative et maintient son rôle de chef-lieu. En 1959, suite à un nouveau découpage administratif Tohoun devient un Poste administratif mais dépend de Nuatja comme chef-lieu de cercle .

A l'indépendance du Togo en 1960, l'armature administrative du pays est profondément modifiée. Ainsi Nuatja devient circonscription administrative et est intégrée dans la Région des Plateaux (une des 4 puis des 5 régions économiques du pays).

La réforme administrative du 23 Juin 1981 va modifier les anciennes appellations. Ainsi les circonscriptions administratives sont alors désormais appelées préfectures ; donc la circonscription administrative de Nuatja (devenue circonscription administrative de Notsé en 1975) devient la Préfecture de Haho (nom d'un cours d'eau qui arrose la région) dont le chef-lieu est Notsé qui coiffe administrativement la Sous-Préfecture du Moyen Mono (avec comme chef-lieu Tohoun). Mais en 1991 la préfecture de Haho sera définitivement amputée de Tohoun qui sera érigée en chef-lieu de la Sous-préfecture promue en préfecture du Moyen-Mono.

La réforme de Juin 1981 érigeait Notsé en commune mixte, à l'instar de tous les chefs-lieux de préfecture peu importants.

Malgré ces découpages administratifs disharmoniques, Notsé continue de jouer d'une part le rôle de référence historique à toute la diaspora Ewé et d'autre part à servir de centre de relais et de ravitaillement en produits manufacturés pour les populations Adja-Ehoué de Tohoun et de Tado.

Après l'exode massif des Ewé de Notsé vers d'autres localités, l'ancienne ville n'était pas abandonnée à elle-même car elle n'était pas vide d'hommes.

Ceux qui y sont restés ont essayé de forger un nouveau mode de vie calqué sur l'ancien dans différents domaines (social, culturel, politique et économique). C'est ce nouveau mode de vie que l'administration d'abord allemande puis française découvrira lors de sa présence dans l'ancienne cité.

De ce contact avec l'extérieur, la population dans son ensemble connaîtra une évolution tant dans le domaine économique que démographique. La situation géographique et le site de la cité historique et de la ville (aujourd'hui Notsé) ont fait de l'agglomération semi-urbaine une zone aux conditions agricoles et économiques très intéressantes. Elle représente par ailleurs pour le pays un des greniers (surtout pour les cultures vivrières).

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

CHAPITRE 3 **LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE ET LA VIE** **ECONOMIQUE ET SOCIALE DE LA VILLE**

L'évolution spatiale et économique d'une ville dépend en grande partie de sa situation démographique (tant par sa structure par âge, par ethnie que par sa composition socio-professionnelle).

3.1 **Les données démographiques**

3.1.1. Une évolution démographique faible

Détruite au début du XVII^e siècle par l'exode massif de sa population vers d'autres régions, la ville de Notsé a pendant longtemps conservé dans le mythe son rang de grande "cité historique" mais elle demeure aujourd'hui dans la réalité une ville très en retard dans divers domaines par rapport à ses voisines de la région des Plateaux en l'occurrence Kpalimé et Atakpamé.

L'évolution démographique de la ville a été et demeure lente. Au premier recensement de 1959-1960 la ville comptait 3160 habitants ; en 1970 la population urbaine de Notsé est passée à 7605 habitants et en 1981, 8916 personnes ont été recensées dans la ville alors que ses voisines immédiates Kpalimé et Atakpamé concentrent respectivement : 1959 : 11.902 et 9561 habitants, 1970 : 19801 habitants et 16791 habitants ; 1981 : 28262 et 24139 habitants). Actuellement la population de la ville est estimée à 27.000 habitants, dans la mesure où l'ancien village de kpédomé vient d'être intégré à la commune de Notsé⁵, contre 54.000 et 53.000 respectivement pour Kpalimé et Atakpamé.

D'une manière générale, l'évolution démographique de la ville demeure lente. Cette situation s'explique par un croît naturel très faible, 1,3% en 1970 et en 1981 par rapport à celui d'Atakpamé (3,3% en 1970 et 1981), et même inférieur à celui de l'ensemble du Togo. Par ailleurs ce phénomène s'explique aussi par une faible migration des ruraux vers Notsé, ceci à cause du manque d'infrastructures de loisir et surtout de l'absence d'activités économiques urbaines dans la ville. Le mouvement migratoire qu'on observe dans la région est fait en direction de la Capitale, Lomé, et Notsé n'est pas un point de chute mais malheureusement une ville de transit ou de relais.

3.1.2. La structure de la population

La structure de la population de la ville de Notsé est répartie en 3 groupes : la composition par âge, la composition par sexe, la répartition ethnique et socio-professionnelle.

3.1.2.1 la composition par âge et par sexe

3.1.2.1.1 – Une population essentiellement jeune

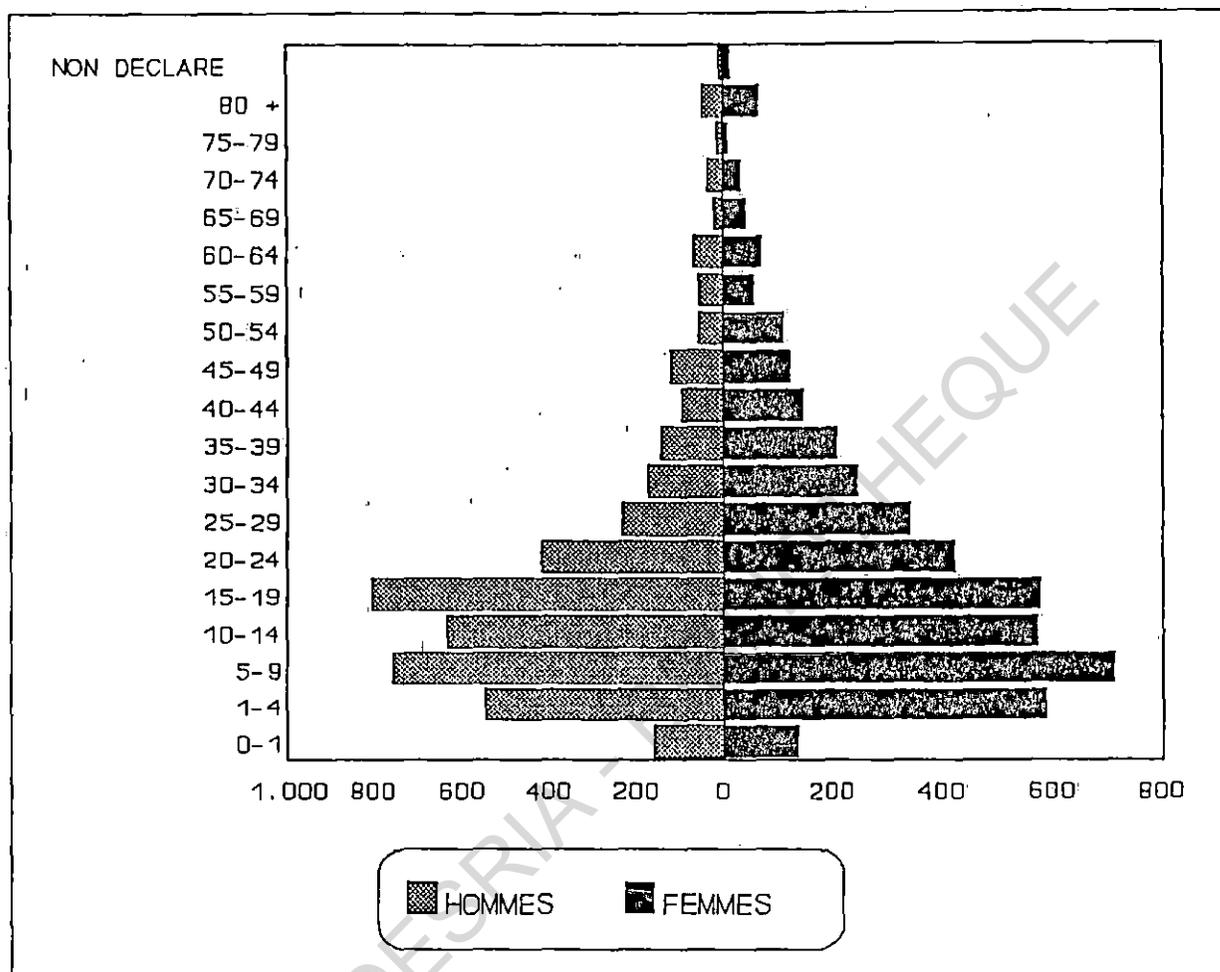
La pyramide des âges de Notsé a l'allure d'une pyramide étalée sur la base (grande proportion de jeunes), serrée entre les tranches de 25 à 60 ans (faible proportion des actifs) et raide à partir des tranches de 65 ans (minorité de vieux).

De l'analyse de cette pyramide des âges on remarque que la population de Notsé, à l'instar de l'ensemble des villes du Togo, est essentiellement jeune. Les enfants de 0 à 4 ans représentent (au Recensement Général de la Population de 1981) 16% de la population ; les jeunes de 5 à 29 ans rassemblent à eux seuls 62% alors que les adultes de 30 à 59 ans et les âgés de plus de 60 ans ne regroupent que respectivement 17% et 5% .

3.1.2.1.2 La répartition par sexe

La pyramide des âges fait apparaître des caractéristiques suivantes : entre les tranches de 0 à 19 ans l'effectif des garçons (2920) est légèrement supérieure à celui des filles (2591). Mais la mortalité infantile, atteignant beaucoup plus les garçons que les filles, rétablit l'équilibre entre les deux sexes avec une légère avance du côté des filles. Ainsi au niveau des tranches d'âge 20 à 29 ans on compte 655 garçons contre 766 filles. Mais à partir de la tranche d'âge 30 à 69 ans l'effectif des femmes (1007 femmes contre 696 hommes) est nettement supérieure à celui des hommes. L'effectif des vieillards de 70 à 80 ans et plus est presque le même au niveau des deux sexes. Ainsi on dénombre au niveau de cette tranche d'âge 100 hommes contre 107 femmes alors que le rapport de masculinité pour l'ensemble du pays est de 95 hommes pour 100 femmes.

Fig 4 LA PYRAMIDE DES AGES DE LA VILLE DE Notsé.
(données du recensement 1981)



3.1.2.2 Une population pluriethnique, mais dominée par les Ewé

Sur le plan ethnique, la ville de Notsé est composée en grande partie de presque toutes les ethnies du pays. En effet, les Ewé, groupe autochtone, constituent le groupe majoritaire et représentent près de 66% de la population urbaine. Ensuite viennent les groupes : kabyè-Losso, Tem, Ouatchi, Akposso, Ana, Moba, Adja. Ceux-ci représentent environ 33% de l'ensemble de la population de la ville.

Les non-Togolais installés depuis très longtemps et les Peuls (jadis en transit commencent à s'installer dans la ville) occupent une proportion infime de 1% de l'ensemble des habitants de l'agglomération semi-urbaine.

Les actifs de la ville exercent différentes activités professionnelles.

3.1.2.3 Une composition socio-professionnelle dominée par les secteurs tertiaire et primaire

Notsé est une agglomération semi-urbaine où les activités du secteur primaire occupent une place non négligeable. Environ 31,37% de la population active s'occupe de l'agriculture. L'importance du secteur primaire s'explique par le fait qu'une grande partie de la population urbaine s'adonne à l'agriculture qui est pratiquée dans les environs immédiats de la ville. A ces agriculteurs s'ajoutent quelques éleveurs de volailles. Le secteur tertiaire occupe la première place dans la répartition des activités. Ainsi les commerçants, les artisans et les fonctionnaires rassemblent 48,53% de la population active.

Le secteur secondaire, presque inexistant, n'est représenté que par l'usine d'égrenage de coton, des centres d'exploitation électrique et hydraulique (CEET et RNET) qui emploient peu de travailleurs. Ce secteur d'activité regroupe 1,86% de la population active. Le groupe des chômeurs rassemble à lui seul 18,24% de l'ensemble des actifs.

La population active en 1984 est évaluée à 3400 où les actifs ruraux représentent 39%⁴. Selon les estimations elle est chiffrée en 1996 à 11919 actifs qui se répartissent inégalement selon les secteurs d'activité.

4 : Direction de la statistique

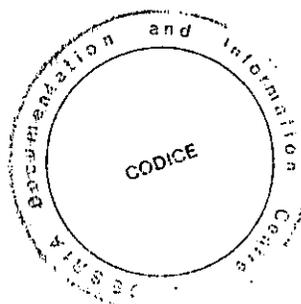


Tableau N°3 : Répartition de la population active par emploi

Professions	Effectif	%
Agriculteurs	3739	31,37%
Commerçants, artisans, fonctionnaires, travailleurs du bâtiment	5785	48,53%
Activités du secondaire	222	1,86%
Chômeurs, activités non précisées, apprentis	2173	18,24%
Total population active	11.919	100

Source : Estimation de la population active 1996. Direction des Enquêtes et de la Statistique

La population de la ville est inégalement répartie dans les différents quartiers. A partir d'une estimation faite en 1996, la population urbaine est évaluée à 27.000 habitants. Comme le montre le tableau ci-dessous les quartiers d'Alinou, de Kpédomé et de Zongo-Tégbé regroupent plus de la moitié de l'ensemble. Cette situation s'explique par le fait que les migrants préfèrent plus le quartier des étrangers (Zongo) où les restrictions coutumières sont peu observées.

Tableau N°4 : Répartition de la population urbaine par quartier

QUARTIERS DE LA VILLE	EFFECTIF (Habitants)
ALINOU-----	4540
ADIME-----	2602
AGBALADOME-----	3495
EKLI-NAOLO-----	2975
GARE-KPOTA-----	3294
KPEDOME-----	4085
ZONGO-TEGBE-----	6009
	27.000

3.1.3 L'évolution de la population

En 1981 la population de la ville est évaluée à 8916 habitants. Avec un croît naturel de 1,3% de 1970 à 1981, la population est estimée aujourd'hui à 27.000 habitants. En moins de deux décennies, la population a plus que triplé mais cette évolution demeure faible par rapport à celle des villes avoisinantes en l'occurrence Kpalimé (56.000 habitants) et Atakpamé (54.000 habitants). Cette relative lenteur de la croissance est due à :

- un faible croît naturel, 1,3%, par rapport au croît national de 3,2%,
- la faiblesse du flux migratoire des ruraux vers la ville. Elle est surtout le résultat du manque d'activités économiques urbaines et d'infrastructures de loisirs pouvant attirer les jeunes du monde rural mais aussi ceux des villes voisines.

3.2 La vie économique de la ville

L'économie de l'agglomération semi-urbaine est basée essentiellement sur l'agriculture, le commerce, l'artisanat, les petits métiers et dans une moindre mesure l'agro-industrie.

3.2.1 L'agriculture

L'agriculture occupe une place prépondérante dans l'économie de la ville. En dépit du rôle de transit et de relais par rapport à l'arrière-pays (Préfecture du Moyen-Mono, Tado et autres) qu'elle joue et de son marché (qui a les caractéristiques d'un marché rural) la ville de Notsé et sa région constituent un véritable grenier pour le pays. Près de la moitié des jeunes s'occupe de l'agriculture.

Les principales cultures sont les produits vivriers dont le maïs, l'arachide, l'igname, le riz, le sorgho, le niébé, le manioc. La production de ces cultures varie suivant les aléas climatiques et suivant les années.

On y cultive aussi le coton qui constitue une des sources de revenu pour les populations de la localité. Sa production de plus en plus importante a entraîné l'installation d'une nouvelle usine d'égrenage de coton gérée par la SOTOCO.⁵

3.2.2 L'agro-industrie

Le coton, une des principales cultures de rente du pays, est cultivé à grande échelle dans l'arrière-Pays de la ville. Dans le souci de vulgariser la culture du coton dans toute la région et l'augmentation croissante d'année en année de la production à l'époque, l'administration coloniale allemande avait installé une usine d'égrenage de coton en 1905. Les activités de cette usine seront poursuivies au lendemain de l'Indépendance du Togo sous le contrôle de l'OPAT⁶.

Mais, dans les années 1980, la vétusté des équipements et les excédents de production que l'usine n'arrive pas à égrener, qui s'accumulent, ont favorisé l'installation à quelque 2 à 3 km de l'ancienne usine d'une nouvelle avec une capacité de près de 60.000 tonnes (qui n'est jamais atteinte), qui est gérée par la SOTOCO.

Là production du coton varie d'une année à une autre dans la région en fonction des fluctuations des prix sur le marché, des aléas climatiques, des malversations des équipes d'achat. C'est le cas comme le montre le tableau ci-dessous des productions de 1984 à 1995.

L'usine d'égrenage de coton de Notsé emploie actuellement 400 agents dont 50 permanents.

Elle est de nos jours concurrencée par la Société Industrielle de Coton (SICOT) installée à Tsévié.

5 : SOTOCO Société Togolaise de Coton

6 : OPAT : Office des Produits Agricoles du Togo (liquidé le 31/12/96)

Tableau N°5. La production de Coton de 1984-1995

ANNEES	PRODUCTION (en Tonne)
1984	17.000
1985	29.000
1986	37.000
1987	40.500
1988	39.000
1989	41.000
1990	29.000
1991	25.500
1992	25.500
1993	22.000
1994	28.000
1995	30.000

Source : Direction de l'Usine d'Egrenage de Coton de Notsé.

Le maïs, l'igname, le manioc cultivés à Notsé et sa région font l'objet d'un commerce de détail qui se déroule sur le seul marché de la ville qui s'anime deux fois hebdomadairement (mercredi et samedi) mais l'affluence est plus forte les samedis.

3.2.3 Le commerce et le secteur informel

le commerce constitue l'une des activités économiques de la ville. Il est entre les mains de deux grands groupes ethniques : les Adja et les Ewé d'une part et les Yorouba, les Haoussa et les Cocoli d'autre part. Le commerce, qu'il soit celui du petit commerce ou de celui des maisons de commerce, préoccupe une proportion non négligeable de la population.

3.2.3.1. Les maisons de commerce ou le commerce structuré

Considérée comme une zone de production d'arachide, de coton et de noix de palme, la ville de Notsé et sa région abritaient depuis l'époque coloniale jusque dans les années 1960 de vieilles sociétés de négoce telles que Fabre et Caribou. Celles-ci vont disparaître dans les années 1970 suite à la perte du monopole sur le négoce. Cette perte de monopole est due d'une part à la forte concurrence de nouvelles sociétés commerciales nationales et d'autre part à la rapidité et la qualité des voies et moyens de transport modernes qui ont court-circuité les centres urbains secondaires. De nos jours le réseau commercial à Notsé est composé de deux grands groupes : les maisons de commerce privées et les maisons d'Etat.

Les maisons de commerce d'Etat sont représentées par la S.G.G.G, la LIMUSCO, Togopharma. Quant aux maisons de commerce privées, on remarque que le monopole est détenu en grande partie par les Adja-Ehoué et aussi par quelques autochtones. Parmi ces maisons de commerce on peut citer entre autres : Komaklo (la Voix du Plaisir), Zouhade et Fils, Galaxie, Anani-Way, Kogbéto et Fils, Tchitam Yacoubou, Afantchao et Fils, Kéké et Fils, Les Bougains.

Toutes ces maisons et boutiques s'occupent de la vente de divers articles (produits alimentaires, vélo, articles immobiliers, liqueurs, articles scolaires, des matériaux de construction, postes radios, articles vestimentaires etc).

Elles emploient souvent un personnel très réduit d'à peu près trois (3) employés. Ce personnel est souvent composé d'un gérant, qui est le propriétaire ou le parent du propriétaire de la boutique (surtout pour les privées), et de deux (2) agents vendeurs.

Le monopole de la vente des produits pétroliers est détenu par deux stations - services : TEXACO et ELF.

Toutes ces maisons de commerce sont installées dans toute la ville mais la majeure partie et les plus importantes sont localisées tout autour du marché communal.

La crise économique et le chômage qui frappent les pays du tiers monde se font ressentir même dans les petites agglomérations urbaines. Pour subvenir à leurs besoins malgré les difficultés financières, les jeunes s'adonnent à de petits métiers dans la ville.

3.2.3.2. Le secteur informel

Dans la plupart des villes du Togo le secteur informel constitue le secteur de gagne-pain pour une majorité de la population active sans emploi. Ainsi on trouve dans la ville de Notsé des transporteurs de bagages sur de petites charettes à quatre roues ou dans des brouettes. Ceux-ci se retrouvent le plus souvent tout autour du marché et dans les gares routière et ferroviaire de la ville. En dehors de ceux-ci on y recense aussi des portefaix, des revendeurs à la sauvette, des vulcanisateurs et des mécaniciens à 2 ou 4 roues, des cordonniers, des cireurs de chaussures, les artisans, les maçons, les menuisiers, les responsables des bars restaurants, les coiffeurs, les tailleurs, etc.

3.2.3.2.1. – Le petit commerce ou le commerce de détail

Le commerce de détail constitue une activité économique qu'exercent en particulier les femmes autochtones, les Haoussa, les Yorouba et les Adja installés dans la ville depuis plusieurs années. Elles s'occupent de la vente des produits vivriers (maïs, arachide, mil, igname, manioc, légumes, etc) et des produits manufacturés de toutes sortes. La vente des tissus pagnes et des fripperies est entre les mains des Haoussa. La population de ce secteur d'activité est très importante. Le seul marché de la ville est de plus en plus concurrencé par la création de petits marchés ruraux qui sont en fait des marchés de relais.

Mais ce marché urbain garde toujours sa prépondérance à cause de l'affluence des marchands et marchandises qui proviennent des régions avoisinantes.

D'après une enquête réalisée en Août 1996 (pendant tous les 5 samedis du mois : les 3; 10; 17; 24 et 31) auprès des agents du fisc de la ville, on constate que les marchands viennent d'Agou, de Kpalimé, de Tsévié, de Tado, de Tohoun, de Kouvé et de Lomé avec des produits diversifiés tant agricoles que manufacturés.

3.2.3.2.2. L'artisanat et les autres petits métiers

La ville de Notsé compte d'excellents artisans. Mais les multiples décrets et décisions des pouvoirs publics dans les années 1970 et 1980, interdisant l'exploitation des essences ligneuses, ont fait perdre aux sculpteurs leur ardeur au travail. Les artisans qu'on y trouve aujourd'hui sont les potiers du quartier Tégbé qui se font remarquer à travers les pots, les jarres, les marmites. Les sculpteurs de statuettes en bois refont leur apparition et sont localisés dans les quartiers Ekli, Agbaladomé, Adimè et Alinou. Ces sculpteurs se font aussi remarquer dans la fabrication des cannes et des tabourets traditionnels. Les forgerons, quant à eux, fabriquent des objets métalliques tels que les houes, les haches, les lances, les pièges, etc. Les forges de ceux-ci se trouvent à la périphérie du marché.

Les tisserands font sortir de leurs ateliers des pagnes traditionnels (appelés localement Agbamévo ou Ewévo) très recherchés par toute la diaspora éwé.

L'activité de ces artisans génère un revenu très faible qui se situe entre 5.000 F et 15.000 F. Ne pouvant pas vivre exclusivement de l'artisanat, ces artisans s'adonnent aussi et surtout à l'agriculture et au commerce de détail.

Par ailleurs le centre artisanal de Notsé⁷, réouvert dans les années 1980, regroupe les unités de menuiserie (GAMEN)⁸ où sont fabriqués des meubles en bois, des portes-clés en bois, etc et les unités de tissage de pagne traditionnel (GATEXNO)⁹ En dehors du centre artisanal, on y trouve aussi des menuisiers qui, établis à leur propre compte, fabriquent diverses sortes d'articles. Les menuisiers et les maçons qui sont des acteurs importants de l'habitat représentent un effectif non négligeable de l'ensemble des actifs des activités de métier. Au cours de l'enquête nous sommes arrivés à dénombrer 160 maîtres maçons et 190 ateliers de menuiserie. Les ateliers de menuiserie sont installés dans toute la ville le long des artères qui desservent l'agglomération. De ces ateliers sortent des meubles le plus souvent faits en tecks ou en acajou.

⁷ Jadis appelé Centre de la Coopérative, il a été créé depuis l'époque allemande. Il a poursuivi ses activités pendant la période française. Après l'Indépendance du Togo le manque de financement l'a obligé à fermer ses portes. Mais en 1983-1984 le centre est réouvert suite à un financement allemand. On y forme des filles en tissage et des garçons en menuiserie.

⁸ Groupement Artisanal des Menuisiers et Ebénistes de Notsé.

⁹ Groupement des Artisans du Textile de Notsé.

La couture et la coiffure représentent un secteur d'activité très privilégié pour la jeunesse. Les ateliers sont très nombreux. L'enquête de terrain nous a permis de recenser pour la coiffure en tout 170 ateliers dont 150 appartenant à des coiffeuses et 20 aux coiffeurs. Parmi ces ateliers on peut citer entre autres Nobody Coiffure, Major Style, New York Style, Welcome to Babylone. Ces 4 ateliers de coiffure pour hommes ont estimé que leur revenu mensuel varie entre 35.000 et 45.000F.

Quant aux ateliers de Coiffure pour femmes on peut citer entre autres God of Mercy., Gloria-Coiffure, Coiffure la Bourgeoise, Coiffure Beja, Déo Gratias Coiffure. Une enquête auprès d'une dizaine d'ateliers de coiffure pour les femmes nous a révélé que leur revenu mensuel se situe entre 50.000 F et 80.000 F. Mais ce revenu connaît une hausse seulement au moment des fêtes traditionnelles et chrétiennes.

La couture, elle aussi, est entre les mains de la jeunesse tant masculine que féminine. Au cours de notre enquête de terrain nous avons recensé 250 ateliers de couturières et de tailleurs. Parmi ceux-ci on peut citer entre autres : J'aime Couture, Couture Zion, Couture Vite et Bien, Couture Eulalie, Couture Petit Côté, Bella Couture, Grâce Couture.

Les couturières et tailleurs, après une enquête auprès d'une trentaine d'entre eux, estiment que leur revenu mensuel varie entre 30.000 et 35.000 F. Ces chiffres connaissent une hausse surtout quand les rentrées scolaires sont proches et aussi lors des fêtes.

Les bars restaurants sont détenus par des femmes. Ils sont dans la majeure partie des cas localisés autour du marché. Ils atteignent le chiffre de 30. Parmi ceux-ci on peut citer la Providence, Adimé-Mégan, le Repas. Sur l'ensemble de ces bars- restaurants 3 seulement nous ont livré des informations sur leur revenu qu'ils situent entre 30.000 et 60.000 F par semaine. La grande majorité a refusé car elle nous prenait pour des agents du fisc. Les lieux de restauration moderne sont le centre de Naolo, l' Hôtel Effeta et le Motel le Relais.

La peinture et la décoration ne constituent pas une activité très pratiquée par les jeunes car ceux-ci estiment qu'elles ne sont pas rentables. Dans tout le centre semi-urbain on a recensé seulement deux ateliers de décoration (atelier "Décorama" et "Salami branda") qui estiment leur revenu annuel à 40.000F.

Le maraîchage fait timidement son entrée dans les mœurs de la population. Il est souvent pratiqué, dans les lits majeurs des ruisseaux qui arrosent la ville, pendant la saison sèche.

Toutes ces activités, qu'elles constituent un "secteur refuge" ou non ne bénéficient d'aucun soutien tant financier de la part de la seule institution financière de la localité (BTD) que moral des pouvoirs publics locaux."

3.2.4. Les institutions financières

Les banques, longtemps demeurées réticentes à l'installation de leur succursale à Notsé, n'ont pas su découvrir les importantes sommes que brassent les cultivateurs de coton et les commerçants de Notsé et sa région.

Seule la C.N.C.A¹⁰ avait implanté une petite antenne avec un personnel de 4 à 7 employés. Mais à la suite de nombreuses malversations financières elle a été dissoute en 1990.

En 1992 la BTD¹¹ a installé une petite succursale afin de cultiver chez la population l'idée de l'épargne.

En 1995, C2A¹², une nouvelle société d'assurance installée au Togo, vient d'installer une antenne dans la ville en vue de familiariser la population avec les assurances.

3.3. La vie sociale à Notsé

La physionomie sociale de la ville couvre les domaines de l'enseignement, de la santé, de l'emploi, de l'assainissement et de la religion. Mais les lignes qui suivent vont s'attacher à étudier essentiellement les équipements sanitaires et scolaires de l'agglomération semi-urbaine de Notsé.

3.3.1. Les équipements scolaires

Notsé, chef-lieu de la préfecture du Haho, est dotée d'une infrastructure scolaire acceptable par rapport à ses voisins d'Atakpamé et de Kpalimé qui sont largement très bien équipés.

¹⁰ CNCA : Caisse Nationale de Crédit Agricole. Elle a connu une grave banqueroute dans les années 1980

¹¹ BTD : Banque Togolaise de Développement

¹² C2A : Compagnie Africaine d'Assurance

3.3.1.1. L'enseignement primaire

L'enseignement primaire de la préfecture du Haho dispose d'un système scolaire qui est placé sous l'autorité d'une Inspection de l'Enseignement du 1^{er} Degré subdivisée en 4 circonscriptions pédagogiques.

La ville de Notsè sur le plan scolaire est placée dans la 1^{ère} circonscription pédagogique qui compte 10 écoles primaires publiques réparties dans les différents quartiers. Pour lier la théorie à la pratique, une école d'application est créée au sein de l'Ecole Normale des Instituteurs (E.N.I.).

L'œuvre de formation scolaire publique est renforcée par l'action des écoles confessionnelles. La ville compte une (1) école primaire protestante et une école primaire catholique.

Quant aux écoles primaires privées laïques, elles ont fait leur apparition en 1995. On en dénombre en tout 4 parmi lesquelles on peut noter SOKE et VICTOIRE.

Les effectifs varient considérablement d'une année à une autre.

En effet, dans les années 1989 et 1990 la chute des effectifs des établissements est brutale. Cette situation est due à la « fonction sociale (MARGUERAT, 1984) même de l'école » c'est-à-dire son aptitude à fournir des débouchés.

Comme le montre le tableau ci-dessous on remarque que les écoles primaires publiques, sur le plan des effectifs, concentrent la majeure partie de la masse en voie de scolarisation (soit 79,55%)

Tableau N°6. Répartition des effectifs des élèves par type d'école primaire

Types d'Ecoles Primaires	Nombre	EFFECTIF PAR ANNEE		
		1995	1996	1997
Ecoles Primaires Publiques	11	3790	3740	3886
Ecole Primaire Catholique	1	380	365	356
Ecole Primaire Protestante	1	410	370	406
Ecoles Primaires Privées Laïques	4	*	*	205
TOTAL	17	4580	4475	4853

Source : Enquête de terrain 1995, Janvier 1996, Juin 1997

*Les directions des écoles privées ont refusé de nous fournir les informations sur les effectifs de leur établissement.

L'enseignement primaire est précédé par la formation des enfants de 3 à 4 ans dans les jardins d'enfants. Dans ces écoles maternelles on met les enfants au contact de la langue française. Dans la ville de Notsè on dénombre en tout 4 jardins d'enfants.

3.3.1.2. L'enseignement des 2^è et 3^è degrés.

Le seul Collège était fréquenté par les élèves qui venaient des écoles primaires de toutes les circonscriptions pédagogiques de la préfecture jusqu'en 1975 où tous les cantons et gros villages ont commencé par être dotés de C.E.G.

L'augmentation des effectifs dans ce seul collège de la ville va amener les pouvoirs publics à l'ouverture d'un deuxième (à Alinou en 1990) puis d'un troisième (à Kpédomé en 1994) collèges afin d'éviter la concentration des élèves dans un seul établissement.

L'enseignement public est complété par l'enseignement confessionnel et laïc privé. Ainsi un collège, Notre Dame Assomption (N.D.A.), géré par l'Eglise Catholique et deux collèges laïcs privés complètent l'œuvre scolaire des trois (3) collèges publics de la ville.

Tableau N°7. Répartition des effectifs des élèves par type de collège

Types d'Ecoles Primaires	Nombre	EFFECTIF PAR ANNEE		
		1995	1996	1997
CEG-Ville 1 (TEGBE)	1	1045	976	987
CEG-Ville 2 (ALINOUE)	1	305	275	283
CEG-Ville 3 (KPEDOME)	1	192	206	225
Notre Dame ASSOMPTION	1	125	136	106
Collèges Privés Laïcs	2		129	141
TOTAL	6	1667	1722	1742

- Non recensé car l'effectif n'est pas retrouvé dans le dossier consulté

Source : Interview de terrain 1995 et Janvier 1996, Juin 1997

L'enseignement du troisième degré (de la Seconde à la Terminale) est assuré dans le seul lycée de la ville qui avait ouvert ses portes en Novembre 1976. Le Lycée de Notsè en 1995 et 1996 comptait respectivement 326 et 310 élèves et en 1997 l'effectif est 323.

L'enseignement (des 1^{er}, 2^e et 3^e degrés) à Notsè, à l'instar de l'ensemble des autres villes du Togo, fait face à d'innombrables difficultés parmi lesquelles on peut retenir les problèmes matériels, financiers et humains.

3.3.1.3. Les écoles de formation

Pour rehausser le niveau professionnel des enseignants des écoles primaires au Togo, une Ecole Nationale des Instituteurs a ouvert ses portes en 1984. L'entrée est subordonnée à un concours ouvert aux candidats titulaires du BAC II. En dehors de ceux-ci, les enseignants qui sont déjà sur le terrain viennent suivre des stages et de recyclage.

En dehors des établissements scolaires, la ville de Notsè dispose d'un Centre Culturel doté d'une bibliothèque, destinée à résoudre en partie les problèmes de documentation des élèves et des enseignants.

Les compétitions scolaires (de Football, de Volley-ball, de Handball et de Basket-ball) entre les établissements sont organisées par une Inspection de la Jeunesse et des Sports.

L'école, d'une manière globale au Togo et en particulier à Notsè est en crise. La solution à cette crise n'est plus de planifier la multiplication des bâtiments en dur, mais plutôt de reformuler de fond en comble les finalités de l'école. Il devient alors donc impérieux de revoir les méthodes, les moyens et la formation des enseignants.

3.3.2. La Santé publique

L'agglomération semi-urbaine de Notsè dispose d'un hôpital de subdivision sanitaire. Les différents services de Maternité, de Pédiatrie, de Laboratoire, de Consultation, d'Hospitalisation et d'une Morgue offrent des prestations de service aux citoyens.

La subdivision sanitaire de la ville dispose de 98 lits. Les effectifs des consultations ont connu des chutes importantes pendant les trois dernières années. Ainsi on a recensé :

- en 1994, 12.136 malades ;
- en 1995, 10.760 malades ;
- en 1997, 9.675 malades.

Cette baisse du nombre des consultations peut être le résultat de la flambée des prix des produits pharmaceutiques, du mauvais accueil et de la médiocre qualité des soins offerts aux malades. Cet état de fait a amené les patients à se tourner beaucoup plus vers la médecine traditionnelle et dans une moindre mesure vers les centres médicaux sociaux privés.

L'hôpital de subdivision sanitaire fait face, à l'instar des autres formations sanitaires des villes secondaires du pays, à d'innombrables problèmes dont ceux financiers, humains et matériels. Un seul médecin, aidé par un assistant médical, fait office de premier responsable du Centre sanitaire d'une ville où la population est estimée à 27.000 habitants.

En dehors de la subdivision sanitaire, la population de la ville bénéficie des soins auprès de deux (2) centres médico-sociaux privés : Bien-être à Zongo et le Bon Samaritain à Agbaladomé.

Les produits pharmaceutiques sont vendus dans le dépôt de vente de TOGOPHARMA et de deux (2) officines privées.

La santé publique, au Togo en général et dans la ville de Notsè en particulier, souffre de graves carences. Comme pour l'enseignement, « l'urgence n'est plus à couler du béton pour les grands bâtiments à usage sanitaire mais à faire fonctionner les faibles moyens financiers et matériels mis à la disposition des formations sanitaires » (MARGUERAT, 1984).

Telles sont les grandes lignes, de façon succincte, de la situation démographique et de la vie économique et sociale de Notsé, relique d'une grande cité historique du peuple éwé. Les activités agricoles, le commerce et les petits métiers constituent dans leur grande majorité la base essentielle de l'économie de la ville. Le développement urbain devait se faire sentir à travers les équipements socio-sanitaires et l'évolution de l'habitat, mais la petite ville souffre d'un bon nombre de problèmes dont le manque d'élaboration d'un plan de développement dans tous les domaines et de la faible présence des services administratifs.

Toutes ces activités socio-économiques se déroulent sur un bien foncier dont les modes d'accès sont relativement difficiles car subordonnés de nos jours à l'argent.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

CHAPITRE 4 : LES PRATIQUES FONCIERES A NOTSE

Les collectivités détentrices des terres, rurales ou urbaines, fondent sur la première occupation des terres les droits qu'elles exercent sur les domaines fonciers. En fonction de ces droits ceux-ci sont mis en valeur parfois sommairement. Le pionnier ainsi marque les limites de l'espace approprié en y plantant des espèces floristiques spécifiques.

4.1 Le statut de la terre

Les vastes domaines fonciers ainsi appropriés à partir du défrichement, de l'héritage, du don ou du legs, sont soumis à un régime juridique traditionnel qui leur confère un statut dont les principes fondamentaux sont : indivision, sacralité et inaliénabilité.

4.1.1 La terre est un bien collectif et indivis

La terre, partout ailleurs en Afrique au Sud du Sahara, revêt un caractère tout à fait particulier. Dans les croyances traditionnelles, elle constitue un trait d'union entre le monde des vivants et celui des morts. Ainsi dans le système coutumier togolais en général et de Notsé en particulier, la propriété foncière individuelle n'existait guère. La terre appartient à toute la collectivité ou à la famille propriétaire du domaine foncier. Chaque membre a donc des droits strictement égaux sur les terres de la communauté familiale. A cet effet, la terre est un bien collectif et ne rentre pas dans le patrimoine individuel de ceux qui la mettent en valeur.

En somme les paysans éwé à Notsé usent de leur droit privé sur les champs qu'ils créent et des produits de leurs champs mais ne possèdent pas la terre qui reste indivise. De ce fait elle ne saurait être aliénée par le paysan.

4.1.2 La terre est inaliénable

La terre est un bien inaliénable en milieu éwé et elle ne pourrait pas être cédée de façon définitive au profit d'autres individus. La terre, selon les coutumes traditionnelles africaines, constitue un élément unificateur du monde des vivants et de l'au-de-là. "C'est sur elle, en outre, que s'organise la vie politique et juridique des hommes qui l'occupent" (DIOP EL Hadj M. 1983 P.21). En tant que telle, elle est inaliénable et conçue comme un bien collectif. Le domaine

foncier n'est donc pas un bien commercialisable. L'inaliénabilité constitue un principe absolu et unique que des chefs de collectivités sont appelés à scrupuleusement respecter. C'est ce même principe qui nous amène à signaler que la vente de terrain à bâtir est extrêmement rare. Elle est considérée comme un acte répugnant.

En définitive les descendants du premier occupant ne jouent que le rôle de simples gestionnaires. Ils ne sont en aucun cas autorisés à se débarrasser des biens de leurs ancêtres au bénéfice d'autres personnes. C'est cette inaliénabilité assez prononcée qui donne à la terre chez les éwé de Notsé, voire pour tous les peuples d'Afrique Noire, un caractère divin et sacré.

4.1.3 La terre, un bien sacré

Selon les croyances traditionnelles africaines, "la terre se présente comme un bien sacré" (KOUASSIGAN 1966, PP.111-112). Ce caractère "sacré" tient au fait qu'on lui octroie souvent une dimension mystico-religieuse.

Le premier occupant et plus tard ses descendants sont unis à la terre qu'ils occupent par des liens affectifs et religieux. Ces liens sont souvent et généralement indéfectibles, indissolubles. Le domaine foncier de la collectivité devient à cet effet un bien sacré et divin. En fonction donc de son caractère sacré la terre ne peut donc être considérée comme un produit marchand, car comme il a été si bien dit dans Civilisations négro-africaines, « ce n'est pas l'homme qui possède la terre, c'est la terre qui possède l'homme » (DELAFOSSÉ, 1925, P.97). En effet d'une manière générale chez les Ewé de Notsé, les ancêtres, premiers occupants des terres, sont divinisés et font souvent l'objet de culte au cours duquel ils sont implorés afin qu'ils veillent sur le bien-être économique, moral et physique de leurs descendants. En outre, les descendants, lors du culte, réaffirment leur lien avec l'esprit du sol, et donc ils ne peuvent s'en dessaisir ni le transformer en produit marchand. En définitive "l'attachement au sol est une preuve de l'attachement aux ancêtres" (KOUASSIGAN 1966, P.94).

4.2. Les modes d'appropriation foncière

L'occupation définitive d'une terre inocupée, c'est-à-dire n'appartenant à aucune collectivité, est le mode d'appropriation le plus utilisé à Notsé par la plupart des grands propriétaires fonciers pour s'attribuer de vastes domaines. Ainsi s'explique l'existence des "grandes terres de plusieurs hectares qui leur appartiennent" (FELLI, 1986, P.43)

Cette appropriation se matérialise souvent par un acte concret qui est l'exploitation agricole ou le défrichement simple de la zone occupée car il s'agit au départ dans la majeure partie des cas des terres incultes.

4.2.1 Le défrichement

Le défrichement est un acte très significatif car c'est la meilleure preuve qui démontre qu'on est propriétaire d'un terrain ou d'un domaine foncier. Il permet de démontrer qu'on est le premier à l'avoir fondamentalement sorti de son "état sauvage" et à avoir transformé son "visage".

Cet acte apparaît donc comme une raison fondamentale, un mobile essentiel dans l'acquisition et l'appropriation des domaines fonciers. Le défrichement, constituant à cet effet le soubassement de la propriété foncière coutumière des Ewé de Notsé, ne se limite pas au seul aspect de mise en valeur agricole. Il englobe aussi la chasse, l'exploitation d'essences ligneuses pour le chauffage et la construction des charpentes des toits des maisons. Il s'agit donc d'une façon globale des activités de subsistance, hormis l'agriculture, de la communauté.

Ces domaines occupés, dans la majeure partie des cas, dépassent largement les besoins immédiats des membres des collectivités qui s'y établissent au départ.

Toutes ces terres occupées dans l'espace urbain de Notsé l'ont été par les fondateurs de la cité historique au lendemain de leur établissement après l'étape de Tado.

Sur ces domaines, des droits fonciers coutumiers sont solidement établis avant l'arrivée des Allemands au Togo. Les descendants des ancêtres, premiers occupants des terres, ont pour la plupart bénéficié et continuent de bénéficier de ces domaines fonciers par plusieurs canaux dont l'héritage, le legs et le don.

4.2.2 L'héritage, le legs et le don

L'héritage, le legs et le don constituent dans des proportions différentes des modes d'appropriation et d'acquisition des terrains et des domaines fonciers dans la commune de Notsé.

4.2.2.1 L'héritage

L'héritage constitue un mode d'appropriation et d'acquisition de terrains ruraux ou urbains en vigueur.

Sur l'effectif total des grandes collectivités interrogées, Sabakomé, Kougbé (du quartier Alinou), Dayo, Akpoto, N'tsuvi, Koto (quartier Agbaladomé) ; Wobédomé (quartier Adimè) ; Edah-Dovi, Awuyè (quartier Ekli) ; Adjogli, Yovo, Gaba (quartier Tégbé), environ 80 à 90% de celles-ci sont propriétaires aujourd'hui par le truchement de l'héritage.

4.2.2.2 Le don et le legs

Ils constituent l'acte par lequel une personne entre en possession d'un terrain à la suite d'un acte de charité ou de récompense d'un propriétaire terrien. Ces modes d'appropriation ou d'acquisition sont souvent observés à Notsé car la superficie n'excède pas dans la majeure partie des cas 1 à 3 lots (souvent le lot a une superficie de 550 à 600 m²).

Dans ce cas le bénéficiaire dispose d'un droit d'usage sur un terrain collectif, propriété d'une collectivité ou d'une famille dont il n'est pas membre. Pour user de ce droit, il doit payer une redevance symbolique en nature (généralement 1 à 2 bouteilles d'eau-de-vie) et ceci avec l'accord des membres influents de la collectivité ou de la famille donatrice.

Le bénéficiaire, en outre, est contraint d'apporter son soutien matériel et moral à la collectivité lors d'incidents ou faits inhabituels (litige, décès,...).

Il s'avère très important de souligner qu'au jour de l'enquête, seule la collectivité Kougbé d'Alinou, détentrice de vastes domaines fonciers, continue de pratiquer le don de terrains urbains à bâtir. Mais à l'instar des autres collectivités et selon les déclarations de certains jeunes gens de cette collectivité, celle-ci finira par laisser tomber en désuétude ce système d'acquisition qui a si bien marché à Notsé et qui continue par être très vivace dans certains milieux où le foncier n'est pas encore devenu un produit marchand (Pagouda, Tchamba). La terre, qu'elle soit acquise par l'héritage, par don ou par legs, est placée sous le droit coutumier éwé où elle revêt un statut particulier.

4.3 Les transformations économiques, sociales et la dépossession : sources de mutation des pratiques foncières

La terre, jadis un bien collectif, sacré, inaliénable et indivis, grâce à la colonisation va connaître une modification profonde de sa conception première et un grand bouleversement des tenures foncières coutumières en Afrique Noire. En effet l'influence de l'économie monétaire et l'introduction du droit foncier européen ont transformé les principes de gestion collective du sol en appropriations individuelles.

La valeur d'usage jadis collectif à Notsé est devenue une valeur marchande. La mutation foncière est fondamentalement liée aux transformations économiques (le système du troc par exemple s'est effacé au profit de la monnaie introduite par le colon) subies par la société.

Par ailleurs les changements sociaux qu'a connus le peuple ont joué un rôle non négligeable dans la mutation des pratiques foncières. En effet les contacts fréquents avec les idées mercantiles du colonisateur et l'abandon des travaux communautaires au profit de l'individualisme ont poussé les grandes collectivités propriétaires fonciers à considérer la terre comme un produit commercial, une marchandise banale qu'elles s'approprient.

La dépossession, qu'elle soit violente ou douce, constitue une source fondamentale des mutations foncières. Ce mode d'appropriation des terres est essentiellement utilisé par les pouvoirs publics locaux ou nationaux. En effet la préfecture ou la mairie, en vue de se doter d'un patrimoine foncier sur lequel seront réalisés des équipements socio-sanitaires (hôpital, latrines publiques, bornes-fontaines publiques, stades, place publique, des marchés, des bâtiments de service public, des écoles, etc), s'approprie des terres s'étendant sur de vastes surfaces. Ces terres sont souvent dénommées « réserves administratives » auxquelles les propriétaires initiaux n'ont plus accès. Par ailleurs les propriétaires fonciers de départ perdent totalement leur droit coutumier de propriété et dans la majeure partie des cas, ils ne bénéficient d'aucune indemnité. Par contre dans le meilleur des cas, la collectivité dépossédée bénéficie d'une "part entière" (une certaine somme selon les clauses du contrat de dépossession) versée semestriellement ou annuellement.

Les propriétaires fonciers, afin d'éviter d'être victimes de la dépossession (qui est la cause souvent des conflits entre pouvoirs publics locaux et propriétaires fonciers), transforment souvent "le patrimoine foncier collectif en un objet d'appropriation privée reconnue juridiquement et matérialisée par des bornes" (NYASSOGB, 1987, P.117) .

Les mutations foncières, considérées comme relevant de la législation foncière moderne, se présentent souvent sous la forme du morcellement en lots de vastes domaines matérialisés par des bornes. Ces lots font l'objet d'un commerce facile et très lucratif à tel point que la terre est devenue un produit de vente et d'achat.

4.4 Le lotissement, début de l'aliénation foncière

Le lotissement s'effectue dans les nouvelles zones périphériques de la ville. Le site primitif est exclu des opérations de lotissement car il est complètement bâti et dans cette zone la propriété privée n'est pas définie à l'image des lots délimités car c'est la famille au sens traditionnel du terme en milieu éwé qui l'occupe.

Dans les zones d'extension urbaine, les opérations de morcellement en lots d'anciennes terres agricoles sont effectuées pendant des années dans l'illégalité par des géomètres qui ignorent les règles de la planification urbaine.

Souvent sans ressource financière pour payer la taxe et obtenir l'extrait des documents administratifs du lotissement approuvé, la collectivité propriétaire, de connivence avec le géomètre lotisseur, procède par des moyens détournés. En effet le mandataire de la collectivité s'adresse à un géomètre (dont le niveau d'instruction dans la localité ne dépasse guère celui de la classe de troisième) pour effectuer les opérations de lotissement afin de connaître la superficie totale en lots du domaine foncier. Le géomètre lotisseur est, dans la plupart des cas, rétribué en nature. Dans l'agglomération urbaine, la rémunération du géomètre est, en général, égale à 1/10 du nombre total de lots obtenus après le lotissement. Après le bornage des lots, le chef de la collectivité va s'adresser d'abord au technicien-géomètre à la Mairie de la ville afin d'obtenir un certificat administratif. Après la Mairie, le propriétaire ou le chef de la collectivité ou le mandataire s'adresse ensuite à la D.G.U.H¹³ où il obtiendra l'extrait d'approbation ; ensuite il va le déposer au service du cadastre pour la vérification (laquelle vérification n'est jamais faite) du travail effectué par le géomètre. Pour finir, il doit enfin obtenir l'approbation du chef de canton après vérification par celui-ci de l'exactitude du travail effectué par le géomètre. Toutes ces démarches, comme nous le remarquons, sont très longues, complexes et onéreuses pour la collectivité désireuse de lotir son domaine foncier.

Afin de se soustraire de ces tracasseries administratives, la collectivité confie aussi l'exécution des opérations administratives au géomètre lotisseur (qui souvent manque d'honnêteté).

Le domaine foncier qui vient à la suite de ces opérations d'être morcelé en plusieurs lots perd son statut d'inaliénabilité et de droit collectif et indivis au profit du droit privé et individuel et devient aliénable.

4.5. L'achat, comme mode d'acquisition de terrains urbains à bâtir

La terre, ayant perdu son caractère collectif et indivis, est devenue un produit marchand où son acquisition (jadis par défrichement ou par héritage) se fait actuellement dans l'agglomération urbaine de Notsé par le biais de l'achat.

¹³ D.G.U.H : Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat

L'achat constitue un des éléments nouveaux qu'ont connus les pratiques foncières à Notsé. Il a alors comme résultat immédiat le droit de propriété privée, donc par conséquent il est basé sur la possession de l'argent.

L'achat de terrain urbain à bâtir est, aujourd'hui dans les nouveaux quartiers, établi comme un processus incontournable où les principaux acquéreurs sont les jeunes autochtones commerçants, fonctionnaires avides de se soustraire des contraintes familiales ; les fonctionnaires allochtones aussi affectés dans l'agglomération, des commerçants et des ouvriers résidant à Notsé.

4.5.1 Les types d'achat et les acquéreurs de terrains urbains

4.5.1.1 Les types d'achat

Il existe trois grands types d'achat de domaines fonciers au Togo : les achats par adjudication, par acte notarié et sou seing privé.

4.5.1.1.1 L'achat par adjudication

Sont achetés par adjudication les terrains qui ont été hypothéqués et dont les propriétaires ont passé outre les termes du contrat d'hypothèque (DIOP. 1983. PP.22-23). L'acte d'adjudication relève d'une décision judiciaire. L'adjudication est alors prononcée soit par le tribunal de 1^{ere} Instance, soit par un officier de justice à concurrence de la somme due et des taxes afférentes. L'officier de justice émet son avis favorable et prononce l'attribution à titre de concession définitive au bénéficiaire de l'adjudication ; en même temps est levée la clause d'indisponibilité mentionnée sur le titre foncier. A partir de ce moment, l'adjudicataire, devenu acquéreur, est libre de disposer de son terrain comme il l'entend.

4.5.1.1.2 L'achat par acte notarié

L'achat par acte notarié est aussi le biais par lequel les terrains immatriculés doivent être aliénés. L'acte d'abord verbal, se concrétise ensuite auprès d'un notaire entre les deux parties contractantes. Par la suite, le notaire transmet le dossier au Bureau de l'Enregistrement pour

consignation. Après cette opération, le dossier est envoyé en dernier lieu à la Conservation foncière qui, à son tour, l'instruit, en vertu des dispositions des plans d'urbanisme, et émet son avis sur la régularité de l'achat. Si rien ne s'y oppose, l'achat est accompli et le terrain est muté au nom du nouveau propriétaire (ce qui peut prendre plusieurs années). La lourdeur de l'administration et les taxes ont amené acquéreurs et vendeurs de terrains à trouver une autre voie plus simple : l'achat sous seing privé.

4.5.1.1.3 L'achat sous seing privé

C'est l'achat de particulier à particulier. Ce mode d'acquisition s'effectue souvent entre le postulant à l'acquisition et le vendeur. Dans ces transactions le géomètre joue le rôle d'intermédiaire. L'achat sous seing privé échappe dans un premier temps à tout contrôle de l'administration. Ce n'est qu'au moment de l'établissement des papiers administratifs en vue du transfert du titre de propriété qu'il entre dans le cadre des circuits officiels. L'achat sous seing privé est le plus souhaité et le plus pratiqué par les acquéreurs car il permet d'amoindrir les taxes à payer à l'Etat.

Dans les différents types d'achat que nous venons de présenter, l'achat sous seing privé constitue, dans notre zone d'étude, la pratique la plus courante car elle permet aux acquéreurs de se soustraire en grande partie des tracasseries administratives (impôts et taxes qui sont souvent proportionnels au prix d'achat du terrain) d'une part et qu'au jour d'aujourd'hui d'autre part aucun cabinet de notaire (pouvant s'occuper des formalités afférentes à l'achat par acte notarié) n'a encore ouvert à Notsé ses portes.

Les achats de terrains à bâtir sont effectués par des acquéreurs soit pour se constituer un "chez" soit pour des raisons financières (parce que le terrain est vendu à un prix bas).

Les acquéreurs de terrains urbains à bâtir à Notsé viennent de tous les secteurs ethniques et socio-professionnels du pays.

4.5.1.2 Les acquéreurs de terrains urbains

Les acquéreurs de terrains urbains à bâtir se retrouvent dans tous les secteurs d'activité professionnelle et ethniques présents dans la ville. Pour avoir une idée précise sur l'activité et l'ethnie de l'acquéreur nous avons consulté les documents ou archives de la Mairie que l'agent voyer a mis à notre disposition.

Sur un effectif de 110 acquéreurs nous avons considéré 68 (soit 61,81%) autochtones et 42 (soit 38,19%) allochtones.

4.5.1.2.1 Les acquéreurs autochtones

Les acquéreurs autochtones sont tous d'ethnie éwé originaires de la vieille cité de Notsé ou d'un village de la préfecture. Ils exercent diverses activités professionnelles.

Les paysans (10 au total) représentent 14,70% de l'ensemble des acquéreurs autochtones. Ce faible pourcentage est la preuve que les paysans, manquant d'argent à cause de la faiblesse de leur revenu, participent peu à l'acquisition des terrains par achat. Ce même constat se fait remarquer aussi au niveau des ouvriers (12 au total) qui ne représentent que 17,65%.

Dans la tranche des acquéreurs autochtones la catégorie professionnelle qui possède plus de terrains par achat est celle des commerçants et des fonctionnaires.

Les commerçants et les fonctionnaires, malgré la dévaluation du franc CFA et une inflation galopante, s'accaparent par achat de vastes domaines fonciers. Ainsi sur un effectif de 68 acquéreurs ils représentent respectivement (21 acquéreurs commerçants) soit 30,88% et (25 acquéreurs fonctionnaires de l'Etat ou privé) soit 36,77%. Cette situation est due au fait que cette catégorie professionnelle a un revenu annuel régulier (même s'il est bas pour certains) et peut obtenir des prêts.

4.5.1.2.2 Les acquéreurs allochtones

Les paysans (18 sur un total de 42 allochtones) représentent 19,04% ; les ouvriers (les 6) rassemblent 14,29% ; les fonctionnaires et les commerçants concentrent à eux seuls respectivement (15 sur un total de 42) 35,71% et (13 sur 42) 30,96%.

Les acquéreurs allochtones sont en grande majorité des commerçants et des fonctionnaires comme le cas des autochtones. Les acquéreurs allochtones sont en grande partie des Adja du Moyen Mono qu'on appelle avec plaisanterie "les Libanais de Notsé" qui sont pour la plupart du temps des commerçants. Quant aux fonctionnaires, ce sont des agents de l'administration du pays qui, affectés dans la ville, acquièrent des terrains.

D'une façon globale les acquéreurs, qu'ils soient autochtones ou allochtones se répartissent comme le présente le camembert ci-contre

- Les paysans, qui représentent (18 sur 110) 16,36% des acquéreurs, sont souvent des agriculteurs qui s'adonnent beaucoup plus aux cultures de rente dont le coton qui constitue un produit d'exportation par excellence.
- Les commerçants et les fonctionnaires représentent la catégorie sociale qui s'accapare de vastes domaines fonciers. Ils rassemblent à eux seuls respectivement 30,91% (avec 34 sur 110) et 36,37% (avec 40 sur 110).
- Les ouvriers, quant à eux comme les paysans, sont (18 sur 110) 16,36% de l'ensemble des acquéreurs considérés.

Les acquéreurs, qu'ils soient autochtones ou allochtones, deviennent propriétaires de terrains urbains par mode de l'achat qui est le plus souvent celui du sous seing privé. Les collectivités, détentrices de domaines fonciers, quant à elles, perdent leur droit de propriété au profit des acquéreurs et rendent aliénables et privées leurs terres, jadis collectives, par la vente.

Fig. 5

RÉPARTITION DES ACQUEREURS DE TERRAINS URBAINS SELON LA CATEGORIE PROFESSIONNELLE

Source : Enquête de terrain 1995

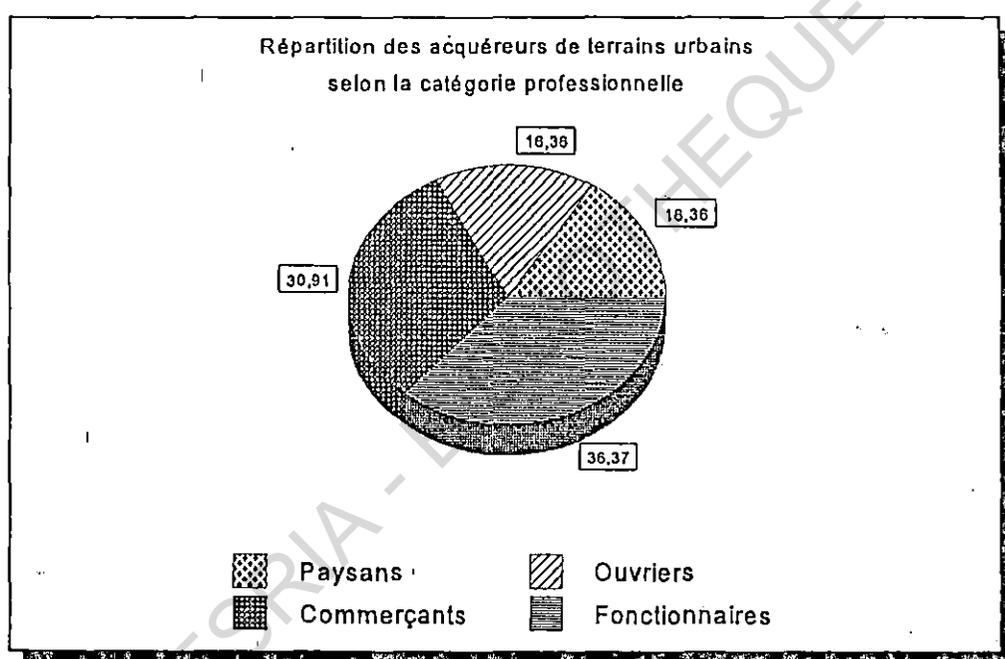


Tableau N°8 : Répartition des acquéreurs de terrains urbains selon leur origine et leur profession.

Profession Origine	Paysans	Commerçants	Ouvriers	Fonctionnaire	Total
Autochtones	10 9,09%	21 19,09%	12 10,90%	25 22,73%	68 61,81%
Allochtones	8 7,27%	13 11,82%	6 5,46%	15 13,64%	42 38,19%
Total	18 16,36%	34 30,91%	18 16,36%	40 36,37%	110 100%

Source : enquête de terrain 1995.

4.6 La vente : processus d'aliénation foncière

La vente du patrimoine foncier constitue le principal mode d'aliénation foncière. La terre, naguère considérée comme un patrimoine collectif et indivis, est devenue un bien marchand dont les propriétaires (de 2^e ou 3^e génération), pour des raisons que nous évoquerons plus loin, n'hésitent pas à vendre à des prix variant en fonction de la situation géographique du terrain.

D'une manière générale jusqu'au début des années 1970, la terre n'était pas un produit commercialisable très recherché à Notsé. Mais au tout début de 1980 à la suite des lotissements massifs et anarchiques, car sans contrôle et surtout de l'augmentation de la population, la terre est devenue une marchandise de convoitise que tout le monde, autochtone comme allochtone, cherche à posséder.

Dans l'agglomération urbaine de Notsé, comme partout ailleurs au Togo, le prix du terrain varie en fonction de l'état de viabilisation de la zone et de la proximité du centre-ville. Le prix d'un lot urbain de 600 m² (il est actuellement de 550 m²) se situe entre 200.000 et 300.000 F.

Le prix des terrains varie considérablement d'une part d'une collectivité à une autre et d'autre part en fonction de la situation géographique du lot en vente. Ainsi, les collectivités DOVI, KOGLO et SABAKOME fixent le prix de vente d'une parcelle entre 150.000 et 200.000F ; la collectivité WOBEDOME vend ses terrains à un prix compris entre 250.000 et 350.000 F. Les autres collectivités en l'occurrence DAYO, YOVO, ADJOGLI vendent leur terrain à des prix bas (120.000 F à 150.000 F). Les collectivités ci-après Adjogli, Yovo, Gaba, Awuyè estiment

leur revenu annuel à 3,5 millions de francs. En dehors de ces collectivités précitées, un chef de famille¹⁴, héritier d'un vaste domaine foncier, estime avoir fait entre 1993 et 1994 une recette de 5 millions de francs.

Hormis les propriétaires (collectivités ou familles) vendeurs, les géomètres constituent de véritables "agents commerciaux" auprès de ceux-ci. En effet ils jouent à la fois le rôle de démarcheurs entre les propriétaires et les acheteurs. En dehors de ce rôle de "courtiers" qu'ils occupent, les géomètres sont par ailleurs des vendeurs qui n'hésitent pas à brader les lots obtenus après les travaux de lotissement.

Les collectivités, en vendant leur patrimoine foncier morcelé en lots, se désengagent, se désapproprient et se dépossèdent d'un bien ancestral, acquis par héritage, qui a été pendant des années un produit collectif et inaliénable.

La vente de plus en plus importante de terrains à bâtir suite à une demande de plus en plus croissante d'une population en incessante augmentation a provoqué la naissance des fronts d'urbanisation. En effet on observe vers le nord le long de la Route Nationale N°1 la naissance des nouveaux quartiers de Tsiévé, Tsahlékpé ; vers l'ouest en longeant la route Notsé-Kpalimé : nous avons les quartiers de Kpota, Soékpé et Krachi ; vers l'est avec le quartier Naolo.

Quant au sud de la ville, l'évolution demeure lente. Cette situation est due au fait que d'une part les grandes familles qui composent la collectivité SABAKOME ne s'entendent plus sur les modes de vente (proposés par les jeunes de la collectivité) et d'autre part la collectivité KOUGBE ne vend pas ses terrains, ce qui rend difficile l'accès (par l'achat) à la terre.

Ces terrains achetés sont dans la plupart des cas rarement déclarés à la Mairie de la ville (où un service s'occupe des questions foncières) car les acquéreurs craignent de payer des taxes. Cette situation de crainte n'a fait que développer l'achat sous seing privé dont les clauses échappent au contrôle du pouvoir public local. Pendant 11 ans d'activité de vente et d'achat (de 1984 à 1994) seuls 316 parcelles achetées ont été déclarées (soit une moyenne de 28 lots/an). Ce total ne traduit pas la réalité car les collectivités N'tsouvi et Dayo affirment avoir vendu respectivement 50 et 63 parcelles en 1993 et 1994.

¹⁴ Ce chef de famille est membre de la collectivité DAYO. Pour cause de discrétion il préfère qu'on taise son nom dans le document.

En effet, comme le présente la courbe ci-contre on remarque que c'est seulement dans les années 1984 et 1985 (années à partir desquelles la terre, surtout urbaine, commence à connaître un intérêt important) que les parcelles achetées ont été (pas tous quand même) réellement déclarées à la Mairie de la ville. Ainsi, en 1984, 40 parcelles ; en 1985 les acheteurs de parcelles urbaines, cherchant à effacer le droit de propriété du propriétaire terrien sur le terrain acquis par achat d'une part et pour se mettre en règle avec l'administration, ont déclaré à la Mairie leur parcelle achetée. Ainsi au cours de cette année 120 déclarations ont été reçues.

La chute des déclarations de lots acquis a commencé juste après 1985. Ainsi de 120 on est passé à 25 déclarations en 1986 et 20 en 1987.

En 1988, les autorités municipales et préfectorales, en vue de trouver les sources de revenu pour alimenter le budget de la Mairie, ont commencé par percevoir des taxes sur tout lot acquis et déclaré. Cette situation a amené les acquéreurs qui voulant éviter les taxes, refusent de déclarer les lots acquis. Ainsi, en 1988, 1989, 1990 et 1991 les déclarations sont faibles. Elles sont respectivement 9, 8, 11 et 7 et nettement en dessous de la moyenne. Mais en 1992 une sensible hausse est observée. Ainsi de 7 en 1991 on est passé à 25 en 1992. Cette hausse va brutalement chuter en 1993 à 14 et reprendre une nouvelle ascendance en 1994. Cette évolution ascendante et descendante de la courbe pourrait être due à l'attitude hésitante et à l'inquiétude des acquéreurs (car ils craignent de payer des taxes) pour déclarer des terrains acquis.

A partir d'une liste établie année par année des lots achetés et déclarés, nous avons construit ci-contre la courbe qui présente la situation générale des déclarations faites par an.

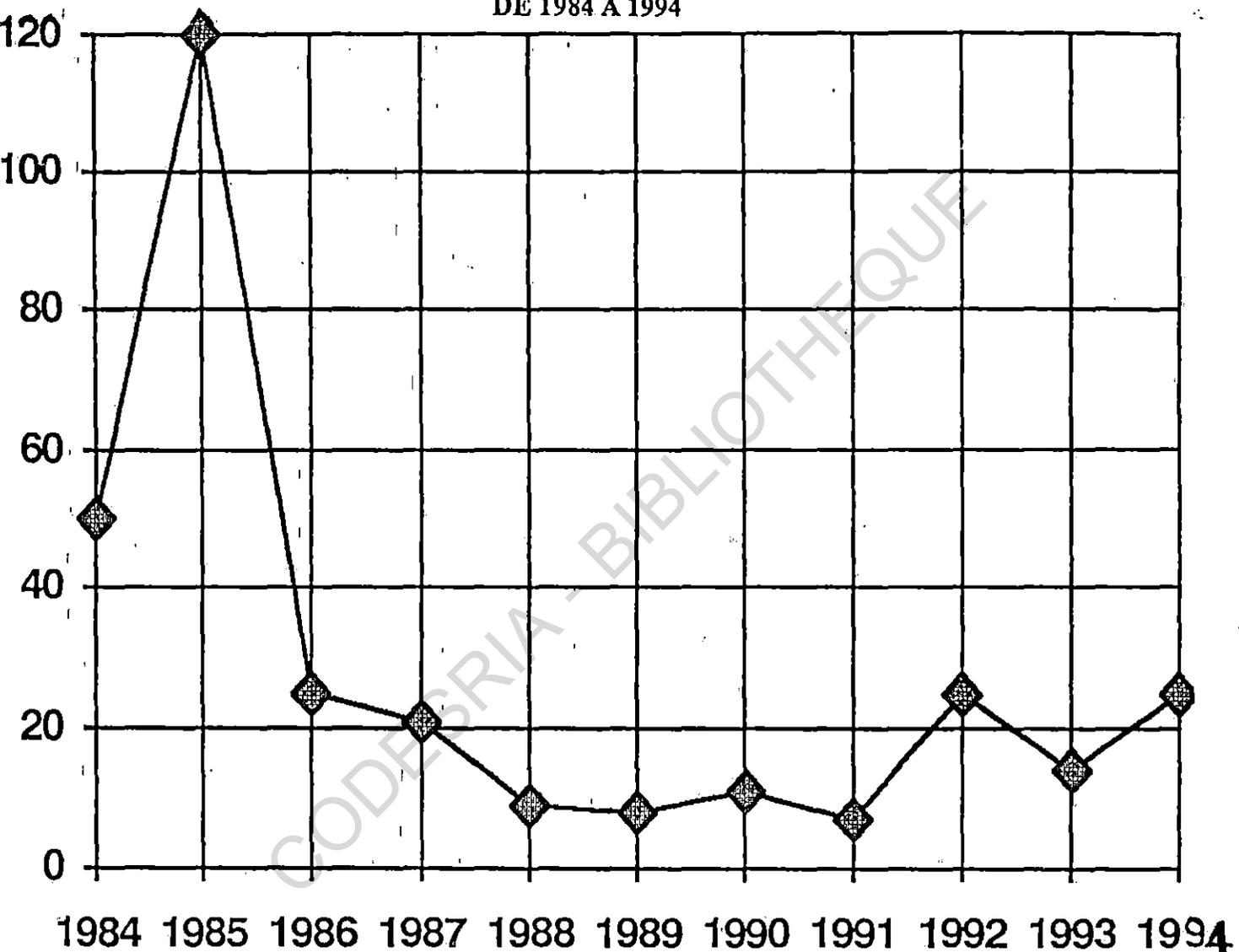
La vente anarchique et incontrôlée des terrains urbains à bâtir par les collectivités trouve ses explications à travers des facteurs qui expliquent les mutations foncières.

4.7 Les facteurs des mutations foncières

les mutations foncières s'expliquent par d'innombrables facteurs qui se retrouvent dans les domaines socio-économiques, administratifs et démographiques.

Fig. 6

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOTS ACHETES DECLARES A LA MAIRIE DE NOTSE
DE 1984 A 1994



4.7.1 Les facteurs démographiques

La population de la ville, malgré un croît naturel très faible de 1,3%, connaît une évolution relativement moins rapide. De 8857 habitants en 1981, elle est passée en moins de deux décennies à 27.000 habitants. Cette augmentation de la population a entraîné la demande de plus en plus importante des parcelles urbaines à bâtir. Cette faim de parcelles et le désir de construire ont entraîné la naissance et l'extension des fronts d'urbanisation dans trois grandes directions : vers le Nord, vers l'Ouest, et vers l'Est de la ville.

Cette demande croissante de terrains urbains a suscité chez les propriétaires fonciers le vif désir de se déposséder du droit foncier qu'ils ont sur leurs terrains au profit des demandeurs par le processus de la vente afin de trouver des solutions à leurs problèmes économiques.

4.7.2. Les facteurs économiques

Jadis considérés comme un bien collectif et indivis, les terrains urbains à Notsé, suite aux modifications profondes des modes de tenure foncière, sont devenus de véritables objets de change commercial. En effet suite à des difficultés financières (dues à la monétarisation de l'économie) pour les funérailles, pour la mise en apprentissage d'un enfant et pour régler un litige devant la justice les chefs de collectivité décident de vendre le patrimoine collectif foncier (déjà morcelé en parcelles de 550 à 600 m² à des prix de 300 F à 500 F/m²).

4.7.3 Les facteurs sociaux

La terre est devenue, pour bon nombre de propriétaires, un objet de spéculation et de garantie. Ainsi dans l'envie démesurée d'avoir une n^{ième} épouse (souvent femme d'autrui) les propriétaires fonciers vendent à des prix des fois bas des terrains.

Par ailleurs l'évolution spatiale de la ville ne peut se faire dans un système foncier où les modes d'acquisition (don, héritage) jusque-là en vogue sont contestables. Ainsi les acquéreurs préfèrent avoir les terrains par achat afin de se soustraire ou effacer les droits de la collectivité sur les lots qu'ils occupent.

En outre la pénétration, et l'influence grandissante des religions monothéistes (religion chrétienne surtout) dans les coutumes de la région incitent à une reconversion spirituelle qui diminue la valeur des liens religieux et affectifs qui existent entre la terre et ses occupants. Ce changement de croyance (qu'il soit brusque ou progressif) a contribué à une mutation profonde des tenures foncières.

4.7.4 L'éclatement de la vie communautaire et la création des réserves administratives

4.7.4.1 L'éclatement de la vie communautaire

L'éclatement de la vie communautaire et les différends intrafamiliaux constituent aussi des facteurs des mutations foncières. En effet suite à des querelles intestines dans une même collectivité, les membres de celle-ci décident chacun de son côté de transformer les droits collectifs d'usage ou d'usufruit du sol en droits individuels de propriété aliénable.

4.7.4.2 La création des réserves administratives

Les différentes opérations d'expropriation de terrains destinés à la création des réserves administratives pour la construction des équipements sociaux et sanitaires ou de loisirs, non suivies d'indemnisation, ont profondément désorienté les propriétaires fonciers. D'emblée, la vente constitue alors pour eux l'unique moyen de "jouir pour la dernière fois de leur patrimoine foncier"¹⁵,

En définitive les changements intervenus dans la vie économique, sociale, administrative et religieuse de l'agglomération urbaine ont exercé sur les relations entre l'homme et la terre des influences décisives qui se sont soldées par une aliénation progressive des domaines fonciers au Togo en l'occurrence chez les Ewé de Notsé.

¹⁵ Version explicative des ventes de terrains (au cours de l'enquête) de 3 propriétaires coutumiers, chefs de collectivité

Les mutations qu'ont connues les anciennes tenures foncières ont généré une multitude de problèmes aux conséquences énormes.

4.8 Les problèmes et les conséquences des mutations foncières

Les influences socio-économiques, administratives et religieuses subies par les pratiques foncières ont entraîné de profondes mutations dans les modes de tenure foncière à Notsé.

Il convient donc dans notre étude de présenter la situation actuelle de façon ponctuelle des pratiques foncières locales à Notsé.

- Les lotissements sont clandestins et les ventes de terrain sont incontrôlées et anarchiques. En effet les opérations de lotissement sont exécutées par des géomètres privés sans permis de lotir, dans la majeure partie des cas, et de façon frauduleuse de connivence avec les propriétaires terriens. Ces lotissements clandestins, dépourvus de toute coordination, engendrent souvent des conséquences fâcheuses :

- Des rues tombent en cul de sac.

- Des maisons sont construites sur des voies prévues par le plan de lotissement urbain.

- La vente anarchique et incontrôlée des terrains et la revente d'un même lot à plusieurs acquéreurs. Ce phénomène est souvent la source de conflits entre les acquéreurs et les propriétaires. Ces conflits trouvent, dans la plupart des cas, leur dénouement devant les tribunaux.

- Outre la vente incontrôlée des lots, l'acquisition non déclarée de terrain à bâtir entraîne comme corollaire :

L'occupation désordonnée par les citadins des lits majeurs des ruisseaux qui arrosent la ville (N'jé, Agogounou et Tsiévé). Certains s'installent de façon anarchique dans et hors des périmètres urbains.

Cette occupation incohérente et incontrôlée est la preuve que les citadins ne respectent pas le schéma directeur de la ville d'une part et que les pouvoirs locaux d'autre part ne maîtrisent pas les problèmes fonciers. Devant ces problèmes, des solutions appropriées ont été proposées par les responsables de la D.G.U.H.

4.9 Les approches de solution

Pour apporter des approches de solution aux problèmes générés par les mutations foncières, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositions dans les années 1980 :

- Il a été institué qu'avant d'être géomètre et d'exercer ce métier, il faut être agréé par l'Etat.
- En vue de rapprocher l'administration de l'administré, la D.G.U.H, comme il est de plus en plus préconisé, doit être déconcentrée.
- Le recrutement sur concours des élèves géomètres (avec un niveau le Bac 2) et la formation de ceux-ci avec le concours des coopérants français et allemands par le Service de la Cartographie et du Cadastre (de 1985 à 1988). Ceux-ci sont devenus des Techniciens-géomètres qui sont affectés dans les Préfectures pour contrôler le travail effectué par les géomètres.
- La réorganisation du métier de géomètre par la création de l'Ordre National des Géomètres (ordre créé le 2 Mai 1988) s'avère indispensable et surtout les textes qui régissent cet ordre doivent être expliqués et appliqués.

Outre les approches de solution proposées par les pouvoirs publics, nous proposons aussi :

- Afin d'éviter les ventes anarchiques le service technique de la mairie de Notsé qui s'occupe des problèmes fonciers et qui manque de moyens matériels, doit s'impliquer totalement dans les opérations de lotissement. Il doit par ailleurs interdire formellement les lotissements clandestins et arrêter pour un certain nombre d'années (10 ans au moins) les nouveaux lotissements en cours tant dans les périmètres urbains que hors de ceux-ci.

La Mairie doit par ailleurs créer une nouvelle taxe sur les opérations de lotissement que doivent payer aussi le géomètre lotisseur que les propriétaires terriens.

- Pour éviter les reventes d'un lot à plusieurs personnes, sources de conflits, les terrains acquis légalement (par don ou achat) doivent être déclarés ; ils doivent aussi être clôturés s'ils ne seront pas de si tôt bâtis. Pour que cette mesure soit appliquée le service du fisc chargé du foncier doit commencer par amender les propriétaires des parcelles non déclarées. Tout ceci ne pourrait être possible que si tous les terrains lotis possèdent un code d'identification.

- Les pouvoirs publics locaux, la D.G.U.H et les autres services s'intéressant au foncier doivent de connivence avec les collectivités procéder à une réorganisation du régime foncier de la ville de Notsé voire de tout le pays.

- La seule institution financière qui existe dans la ville doit créer en son sein un service de crédit foncier accessible à tous ceux qui ont un revenu régulier et qui sont solvables.

Les approches de solution proposées pour résoudre les problèmes engendrés par les pratiques foncières ont jusqu'à présent une allure ponctuelle. Mais dans une perspective beaucoup plus globale, nous pensons que dans l'intention de concilier le droit foncier coutumier et le droit européen, introduit en Afrique noire, les pouvoirs publics locaux et centraux de façon concertée, doivent créer un observatoire du foncier qui va cerner et maîtriser les pratiques foncières auxquelles se livrent les collectivités d'une part et l'Etat d'autre part tant en milieu urbain que rural car la réforme agro-foncière (FOLI, 1970) au Togo et les décrets d'application du 6 Février 1974 n'ont pas résolu les problèmes fonciers du pays.

Les pratiques foncières, à Notsé présentent une double visage en fonction du site.

Ainsi le site urbain ancien est caractérisé par des pratiques ancestrales où le mode d'accès est le don et surtout l'héritage.

Dans cette zone l'occupation du sol est très dense, les maisons sont agglutinées sur un petit espace, les couloirs, servant de passage uniquement aux piétons, se perdent souvent dans des maisons.

Par contre dans les nouveaux quartiers, le seul mode d'accès reste l'achat. Dans ces quartiers, l'espace occupé est lâche et les lots non ou incomplètement bâtis accueillent annuellement les cultures de maïs et de légumes.

Entre ces deux pratiques foncières il existe une ligne de démarcation. Cette opposition est trahie par la présence de « deux formes architecturales qui se font remarquer dans le paysage géographique » (NYASSOGBO, 1987).

CHAPITRE 5 : L'HABITAT A NOTSE

L'habitat représente chez les Togolais un élément anthropologique et sociologique important. Ainsi posséder "un chez", comme on a l'habitude de le dire, fait partie intégrante des soucis majeurs des populations (homme ou femme). Cette attitude est le résultat de la vieille tradition qui inculque à tout individu, surtout masculin, devenu majeur de posséder son propre "toit" qui généralement s'assimile dans les centres urbains et semi-urbains à la maison ordinaire ou à la villa individuelle. Peu importe donc, dans ce cas, le confort, le style ou l'emplacement. C'est dans ce contexte que paysans, fonctionnaires, ouvriers, commerçants et même manœuvres s'efforcent de dégager une épargne suffisante sur leurs revenus pour construire un logement quels que soient les sacrifices.

Ce système d'autoconstruction est à l'origine d'une occupation anarchique de l'espace et d'une mauvaise utilisation spatiale très importante car l'exploitation spatiale est beaucoup plus horizontale que verticale.

L'habitat, d'une manière générale, englobe dans sa définition les concessions, les logements et tout ce qui les entoure. L'homme est, par nature, un être social qui, que ce soit dans un village, dans une ville grande ou petite, a comme habitat naturel son quartier qui rassemble une variété d'habitats aux formes architecturales diverses.

5.1. Les caractéristiques de l'habitat

L'habitat à Notsé, contrairement à certaines villes du Sud-Togo où il est regroupé, se distingue par des particularités bien précises :

- Habitat plus ou moins dispersé ;
- Mauvaise occupation du sol ;
- Présence de broussailles autour des concessions, le long des rues et entre les quartiers.

Ces caractéristiques peuvent trouver leurs explications dans les domaines physique, économique, sociologique et culturel.

En effet, la ville de Notsè, bâtie sur un sol dont la nature topographique est en forme de "tôle ondulée", est parsemée de marigots et de zones inondées qui retiennent les eaux de pluie et de ruissellement pendant une bonne partie de l'année. Tout autour de ces marigots et zones inondées se développe une végétation de broussaille qui, séparant un quartier d'un autre, est inaccessible. Donc toute action de construction de maison y est impossible.

Par ailleurs, des lots entiers non exploités tant au centre-ville qu'à la périphérie sont envahis par la végétation. Cette situation s'explique d'une part par le fait que des terrains ont été acquis par des fonctionnaires qui, de passage dans la ville dans l'exercice de leur fonction, n'ont pas pu construire leur « chez » sur leur parcelle avant d'être affecté. Ces terrains achetés (à un prix bas) et inexploités et ces marigots et zones inondées alternent avec des logements.

D'autre part le développement de la végétation autour des concessions et entre les quartiers peut s'expliquer aussi par des considérations sociologiques. En effet, quelques autochtones préfèrent construire sur les ruines des maisons de leur grand parent. Ils restent souvent très attachés au patrimoine foncier de leurs ancêtres bien que certains d'entre aient acquis des terrains urbains qu'ils laissent envahir par la végétation.

L'habitat plus ou moins dispersé peut être dû au fait que les citoyens ont des revenus et des moyens financiers très faibles ne leur permettant pas de construire leur maison aussitôt le terrain acquis. La raison économique constitue une des causes qui sont à l'origine de l'état plus ou moins épars de l'habitat à Notsè. Cette situation, par ailleurs, s'explique par l'attraction faible qu'offre la ville aux gens qui peuvent investir dans l'habitat dans la mesure où l'agglomération semi-urbaine de Notsè n'a aucune importance administrative, politique et culturelle (bien que Notsè soit le berceau du peuple éwé) sur le plan national. Son poids économique, bien que la ville soit le chef-lieu d'une préfecture qui est considérée comme un des greniers du pays, assez faible sur le plan régional et national n'a aucune influence positive sur l'organisation de l'habitat. L'habitat à Notsè se caractérise par deux éléments principaux : la forme et les matériaux de construction.

5.2. Les formes architecturales de l'habitat

Le mode de consommation spatiale reflète souvent la forme et la nature de l'habitat d'une société donnée.

L'architecture, d'une façon globale, montre le degré d'évolution de la civilisation d'un peuple.

5.2.1 Les caractères principaux de l'habitat

5.2.1.1 La forme

L'habitat à Notsé se caractérise par sa forme rectangulaire. Le toit, à une (pour les plus sommaires) ou à deux (pour les plus confortables) pentes, est couvert de paille ou de tôle en zinc. L'essentiel de l'habitat est très modeste : il s'agit de petites maisons aux pièces articulées autour d'un salon ou d'une véranda ou de maisons-wagons ou de soldier line comme on les appelle souvent dans les milieux éwé. Les pièces des maisons de quelques mètres carrés, s'alignent sous un toit unique (ADJAMAGBO, 1996 ; MARGUERAT 1998).

L'habitat populaire, d'une manière générale, n'a pas un plan-type mais il connaît de nos jours une timide évolution suite à l'introduction de nouveaux matériaux.

L'habitat, en fait en milieu éwé, n'est pas seulement une "machine" à habiter mais il est aussi un signe social, l'expression de l'orgueil du propriétaire dans une société où la réalisation personnelle d'une maison familiale est un acte essentiel. Dans ce cas, la modestie n'est pas de mise pour les plus aisés et les matériaux dits modernes sont indissociables de l'idée de modernité.

5.2.1.2 Les matériaux de construction

Il existe une dualité dans l'utilisation des matériaux de construction et la typologie de l'habitat. Les matériaux de construction sont, dans la majeure partie des cas, des matériaux locaux qui ne nécessitent pas un investissement financier important. Les murs sont en banco, en briques non cuites ou adobe et très rarement en claie. La faible résistance des murs face aux eaux de pluie et de ruissellement a entraîné l'introduction massive du ciment industriel dans l'élevation des murs des maisons.

Les toits des maisons sont, jadis en paille, de plus en plus en tôle ondulée ; les planchers sont en terre battue, ou en ciment. Certaines maisons ont comme matériaux de construction essentiellement le ciment, les murs sont en parpaings.

Les matériaux en verre tels que les lames de naco sont aussi utilisés pour les fenêtres (surtout pour les maisons dont les propriétaires ont un revenu élevé).

D'une manière globale dans les villes togolaises (villes moyennes ou secondaires ou capitales), les matériaux de construction sont intrinsèquement liés au type d'habitat. Ainsi à Notsé, sur l'ensemble des maisons enquêtées (101 au total) 24,75% (soit 25 maisons) ont des murs en terre pétrie (ou en banco), 25,75% (soit 26 maisons) sont en adobe associé à du ciment (ce type de mur est de type semi-dur car il résiste beaucoup mieux aux intempéries climatiques et au sapement des eaux de ruissellement) et 49,50% (soit 50 maisons) sont en parpaings de ciment.

Il existe dans l'agglomération semi-urbaine une opposition dans l'utilisation des matériaux en fonction du site (primitif et nouveau noyau d'urbanisation) et surtout de la typologie de l'habitat.

Tableau N°9 : Répartition des matériaux de construction selon le mur et le plancher

Source : enquête de terrain 1995

Mur \ Plancher		Terre pétrie	Adobe+ciment (Semi-dur)	Parpaings de Ciment (dur)	Total
Terre battue	EFFECTIF	6	1	0	7
	POURCENTAGE	(5,94)	(0,99%)	(0,0%)	(6,93%)
Ciment	EFFECTIF	19	25	49	93
	POURCENTAGE	(18,81%)	(24,76%)	(48,51%)	(92,08)
Carreaux Marbre Granito	EFFECTIF	0	0	1	1
	POURCENTAGE	(0,0%)	(0,0%)	(0,99%)	(0,99)
Total	EFFECTIF	25	26	50	101
	POURCENTAGE	(24,75%)	(25,75%)	(49,50%)	(100%)

Les matériaux de construction (qu'il s'agisse d'une maison de type traditionnel, moderne ou de luxe) varient considérablement en fonction de la situation économique du propriétaire.

Ainsi, la tôle ondulée (malgré son prix qui augmente sans cesse) est devenue le matériau le plus utilisé pour la toiture des maisons. Lors de l'enquête de terrain, sur un effectif total de 101 maisons enquêtées, 14 maisons (soit 13,86%) seulement ont leur toit en paille, 83 maisons (soit 82,17%) ont leur toit en tôle et seulement 3 maisons (soit 2,97%) et 1 maison (soit 0,99%) sont respectivement couvertes de bac aluminium ou de tuile et de dalle béton.

Le ciment industriel a fait son entrée massive dans les matériaux qui servent tant dans l'élévation et dans le crépissage du mur que pour couvrir le plancher des chambres.

Cette entrée est observée aussi bien dans le noyau ancien que dans les nouveaux quartiers de la ville. Son utilisation assez importante, malgré une augmentation sans cesse croissante de son prix (62.500F la tonne), nous a poussé à établir une relation dans ce tableau ci-dessous entre la nature du mur et le plancher.

Dans ce tableau, il ressort que le ciment est le plus utilisé. Il représente 92,08% des matériaux ; même si au niveau de l'habitat traditionnel le matériau utilisé est local, le ciment y est toujours associé.

Tableau N° 10 : Répartition des matériaux de construction (Mur et Plancher)

Type de matériaux de construction Valeurs	Terre battue	Ciment	Carreaux	Marbre Granito	Total
Effectif	7	93	1	0	101
Pourcentage	6,93%	92,08%	0,99%	0%	100%

Ainsi, à côté de ce fort pourcentage d'utilisation du ciment, la terre battue, jadis très utilisée, a largement régressé et ne représente que 6,93%.

Quant aux carreaux, marbre et granito, matériaux très coûteux, ils sont quasi absents (car il ne représentent que seulement 0,99%).

Les matériaux pour le toit se divisent en deux groupes :

- * Les matériaux traditionnels sont formés par la paille et les branches.
- * Les matériaux modernes comportent la tôle en zinc, les tuiles ou la tôle en ciment, le bac aluminium et la dalle en béton (ces deux derniers constituent des matériaux de luxe qui ne sont utilisés que par une très infime couche aisée de la population).

La paille, contrairement aux villes de Vogon, de Tohoun, Bafilo et Tchamba, est de moins en moins utilisée pour la toiture des maisons à Notsè.

Sur l'ensemble des 101 maisons enquêtées, seulement 14 maisons, soit 13,86%, sont couvertes de paille.

La paille constitue un matériau précaire alors que les toits avec des matériaux modernes confèrent une certaine durabilité aux logements et préservent plus ou moins les occupants des incendies.

Ainsi, la préférence est de plus en plus accordée à la tôle en zinc qui représente 82,17% (soit 83 maisons) des toits de l'ensemble des maisons enquêtées dans la ville de Notsè.

La tôle en ciment ou la tuile et le bac aluminium (matériaux de toiture un peu très coûteux) représentent 2,97% (soit 3 maisons) alors que la dalle en béton constitue seulement environ 1% (soit 1 maison) de l'ensemble des foyers enquêtés.

L'importance de l'utilisation des matériaux traditionnels et modernes varie selon le milieu d'habitation. D'une manière globale la tôle en zinc est de loin le matériau de toiture le plus utilisé aussi bien à Notsè que dans les autres villes à l'exception de Bafilo, Tchamba, Mango, Kandé, Vogon et Pagouda où la paille représente (respectivement 60% ; 41,4% ; 33,6% ; 32,7% ; 28,1% et 30,9%) une proportion non négligeable dans la toiture des maisons (AMAVI et ANIPAH, 1989).

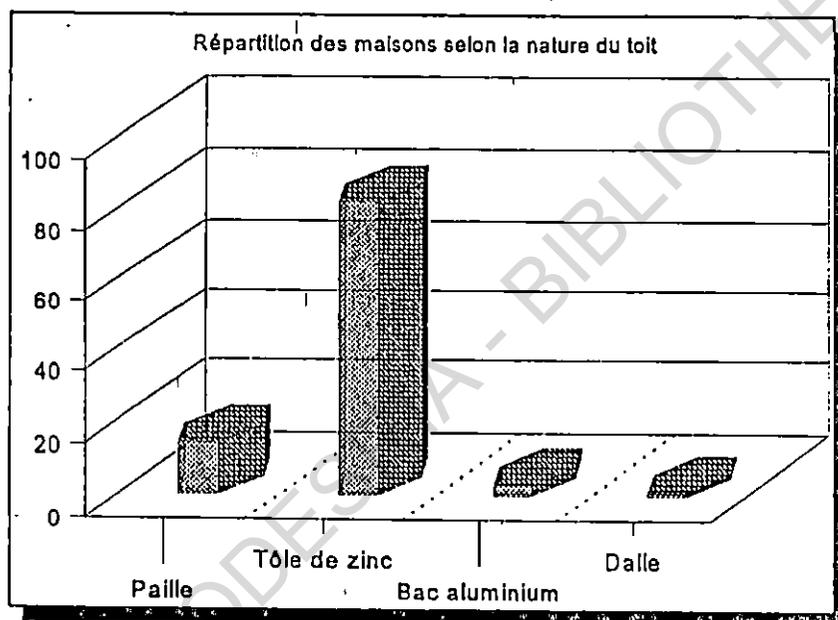
5.2.2 La typologie de l'habitat

Le mode d'occupation de l'espace urbain est le reflet de l'évolution culturelle d'une société. Le type et la qualité de l'habitat expriment souvent le niveau du revenu des populations. L'habitat est alors sérié en trois catégories : l'habitat traditionnel, l'habitat moderne et l'habitat de luxe.

Fig. 7

REPARTITION DES MAISON SELON LA NATURE DU TOIT

Source : Enquête de terrain 1995



5.2.2.1 L'habitat traditionnel

L'habitat traditionnel est caractérisé par la survivance d'îlots de cases rurales. Celles-ci sont marquées par l'utilisation des matériaux locaux (les murs sont souvent en terre pétrie, toit en paille ou en tôle, plancher en terre battue), l'insuffisance d'entretien, l'absence de clôture, (si elle existe, elle est en claies en cactées ou en plantes ornementales comme l'Orgueil de Chine, etc) et un coefficient d'occupation élevé de la parcelle bâtie, l'absence d'infrastructures sanitaires.

La forte utilisation des matériaux locaux (soit pour l'élévation des murs soit pour la toiture) a entraîné, souvent dans les quartiers primitifs, l'écroulement des pans entiers des maisons suite à l'action érosive (par le sapement) des eaux de ruissellement.

L'habitat traditionnel est remarqué en grande partie dans l'ancien site de la ville. Les cases sont d'allure rectangulaire, serrées les unes contre les autres. Tout l'espace disponible est utilisé à des fins d'habitat. Des couloirs, et des fois des rues, mènent vers les concessions.

Dans cet ensemble d'habitat traditionnel où l'ordre dans l'organisation et l'occupation de l'espace sont quasi nuls on remarque la présence de quelques rares constructions sous forme de villas rappelant l'habitat moderne, qui font leur apparition dans le paysage du bâti.

5.2.2.2 L'habitat moderne

L'habitat moderne est dans l'ensemble celui des centres urbains. Il est caractérisé par un type de construction intermédiaire. Ce type d'habitat est représenté par des maisons (à une ou deux pentes) appelées communément « maisons-wagons » ou « soldier line » (MARGUERAT, 1985) surtout si elles sont à une pente). Ces maisons sont caractérisées par un coefficient d'occupation élevé de la parcelle dû au surpeuplement et à l'absence de cour (surtout si les maisons sont destinées à la location).

Les matériaux de construction sont le ciment industriel, la tôle ondulée ou la tuile (pour les plus confortables) pour la toiture. Les murs sont en parpaings de ciment, les maisons sont dotées d'infrastructures sanitaires.

L'habitat moderne et l'habitat traditionnel côtoient dans la ville un autre type d'habitat : l'habitat de luxe qui est souvent du domaine des gens qui ont un niveau de vie économique et social plus élevé.

5.2.2.3 L'habitat de luxe

Il s'agit d'un type d'habitat qui reflète les possibilités financières du propriétaire. L'habitat de luxe est représenté par des villas à rez-de-chaussée, des maisons à étage.

Les matériaux de construction de ce type d'habitat sont le ciment industriel ; le toit est en dalle de béton ou en tuile. Le plancher est en carreaux ou en marbre. Les maisons sont équipées d'infrastructures sanitaires modernes telles que les latrines munies de chasse d'eau, les douches intérieures. Les volets des fenêtres sont en lames de naco.

L'habitat de luxe est souvent doté, en dehors du bâtiment principal, d'un bâtiment secondaire de deux ou trois pièces qui servent de cuisine, de garage, de magasin et même dans certains cas de logement du domestique.

Ce type d'habitat est la chasse gardée des cadres supérieurs du secteur public et privé, des commerçants à revenu élevé et des officiers de l'armée natifs de la ville. L'habitat de luxe, représenté par les villas à rez-de-chaussée et des maisons à étage, représente seulement 1,5% de l'ensemble des maisons enquêtées.

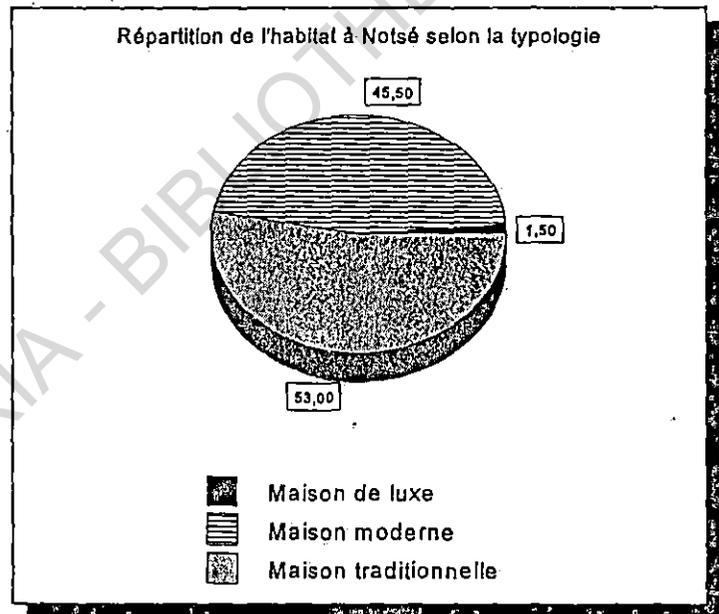
La typologie de l'habitat, d'une manière générale, n'est pas étrangère au niveau de vie du propriétaire ou de l'occupant. Ainsi le mode de financement de l'habitat joue beaucoup sur sa qualité, son évolution et sur son confort.

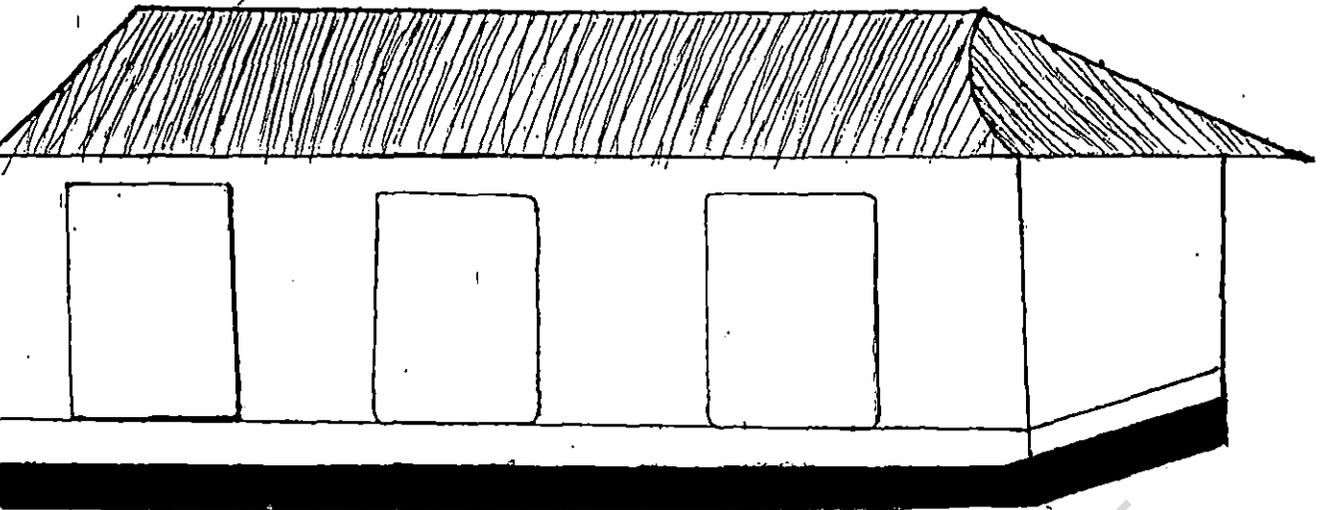
5.3 Le confort de l'habitat : les équipements socio-sanitaires

Le confort de l'habitat désigne tous les équipements domestiques qui concourent à l'amélioration de la vie dans les logements. Parmi ces équipements, l'étude s'est intéressée essentiellement : aux modes d'éclairage et d'approvisionnement en eau potable, au type

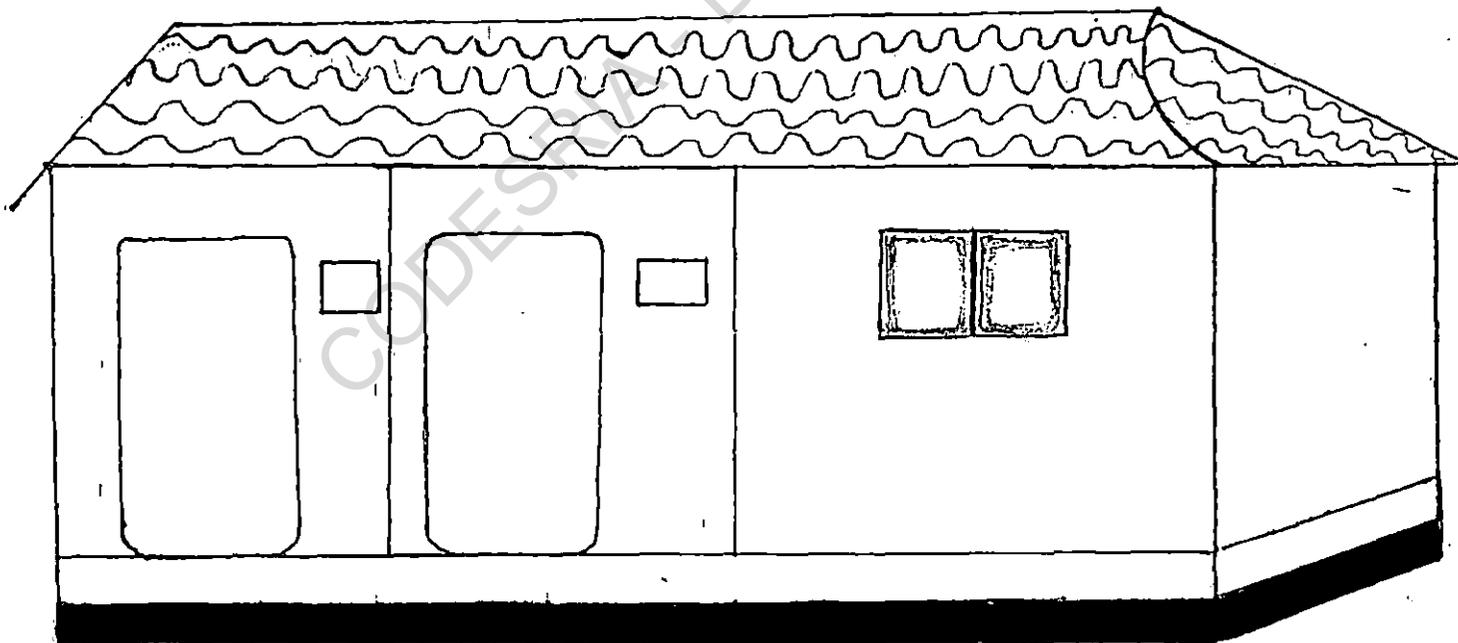
Fig. 8

REPARTITION DE L'HABITAT A NOTSE SELON LA TYPOLOGIE





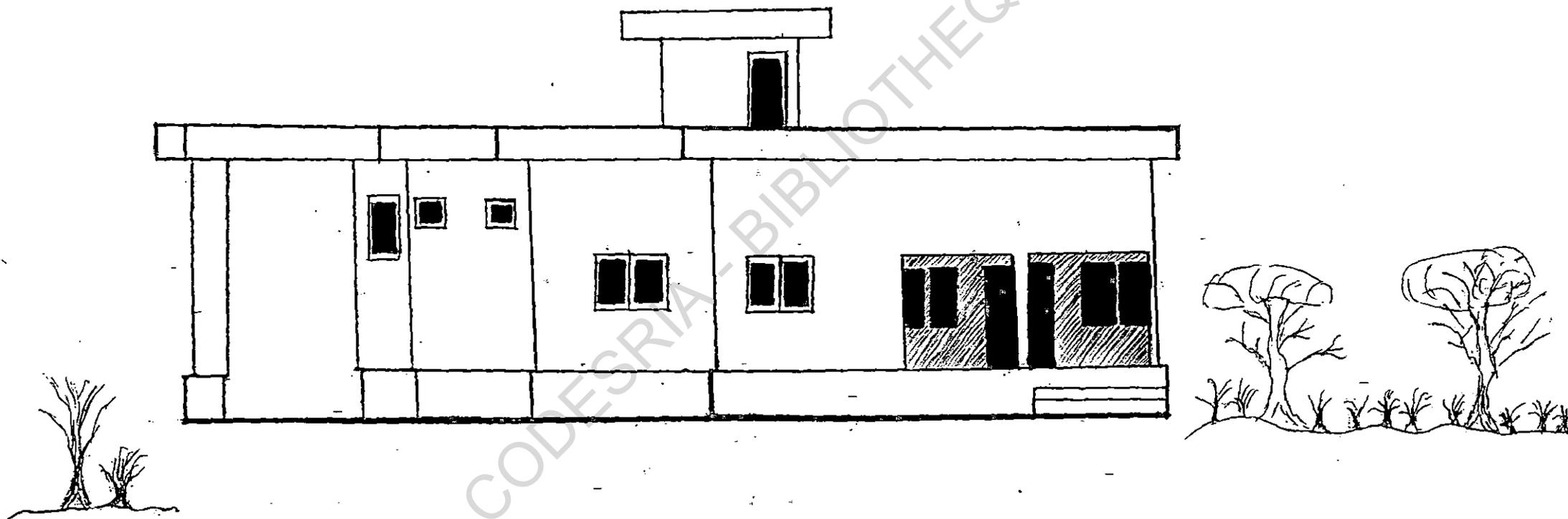
1 - Maison Couverte de paille



2 - Maison Couverte de tôle

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Fig. 10



EXEMPLE DE LOGEMENT DE LUXE (Vu de façade principale)

d'aisance et au mode d'évacuation des eaux usées. Nous aurions pu étudier aussi les équipements ménagers (meubles et équipements électro-ménagers et audiovisuels) qui, de façon relative, conditionnent la vie dans le ménage.

Mais la méfiance des enquêtés que nous avons observée lors du pré-enquête et surtout le refus de ceux-ci de nous laisser visiter leur salon nous ont contraint à laisser tomber cette partie du travail.

5.3.1 Les modes d'éclairage

5.3.1.1 Le pétrole

Il est incontestable que le mode d'éclairage le plus répandu est le pétrole. Les ménages utilisant le pétrole sont très nombreux. La grande majorité des ménages s'éclairant à partir du pétrole lampant se trouve dans le noyau primitif et dans les nouveaux quartiers que l'extension du réseau électrique n'a pas encore atteints. Ainsi sur un effectif de 101 foyers enquêtés 63 foyers soit 62,43% s'éclairent au pétrole.

Le mode traditionnel d'éclairage ancien (huile de palme avec une étoffe bien imbibée de celle-ci qu'on allume) est totalement méconnu aujourd'hui dans la localité.

Le pétrole, malgré l'électrification de la quasi totalité des villes, chefs-lieux de préfecture, constitue une mode d'éclairage très important aussi bien à Notsé que dans les villes des Plateaux comme Badou, Amlamé, Agou, Tohoun ou de la région Maritime à savoir Tabligbo, Vogan, Tsévié, Kévé, etc.

5.3.1.2 L'électricité

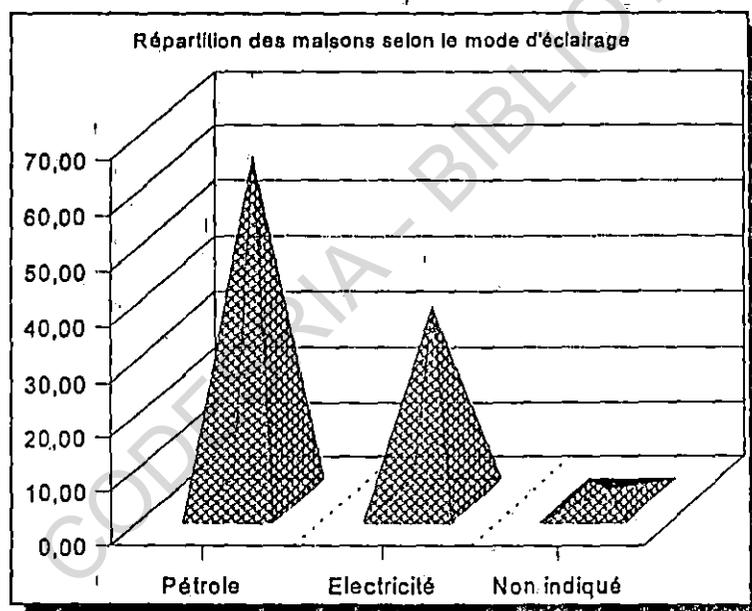
L'installation d'un service de la C.E.E.T¹⁶ en 1978 dans la ville de Notsé a favorisé un engouement auprès de la population de l'utilisation de l'énergie électrique qui est un mode d'éclairage moderne.

¹⁶ - C.E.E.T : Compagnie d'Energie Electrique du Togo.

Fig.11

REPARTITION DES MAISONS SELON LE MODE D'ECLAIRAGE

Source : Enquête de terrain 1995



Mais son coût d'installation et de consommation (qui est d'ailleurs revu à la hausse) constitue un handicap pour son utilisation par les populations dont le revenu moyen est très bas.

L'électricité est utilisée comme mode d'éclairage par 36 foyers d'habitation soit 35,53% des 101 foyers enquêtés.

Dans toute la ville il y a de 1978 à 1994 au total 737 abonnés¹⁸. Ceux-ci sont répartis dans 5 zones branchées sur la basse tension.

Le mode d'éclairage de façon globale à Notsé reste en grande partie le pétrole. Il est utilisé dans la grande majorité des foyers dont le niveau de vie très bas ne permet pas de s'abonner à la C.E.E.T.

5.3.2 Les types d'aisance

Le type d'aisance est un équipement sanitaire caractéristique de l'habitat au Togo. Ce type d'équipement socio-sanitaire comprend les installations de WC avec chasse d'eau, les latrines privées, les latrines publiques et la "nature".

Les latrines privées ou publiques sont en nombre infime dans la ville de Notsé. Sur l'ensemble des foyers de la ville, un grand nombre de citoyens vont dans la brousse, au dépotoir, bref dans des coins un peu reculés et cachés des habitations pour se soulager.

Sur l'ensemble des 101 maisons enquêtées, 67 (soit 66,33%) ne sont pas équipées de latrines et leurs occupants se trouvent dans l'obligation d'aller dans la "nature" pour déféquer. La "nature" (constituée de brousse, de dépotoir, rigoles, fossées) constitue le type d'aisance le plus utilisé malheureusement qui, selon un chef de famille dans le quartier Agbaladomé, "ne

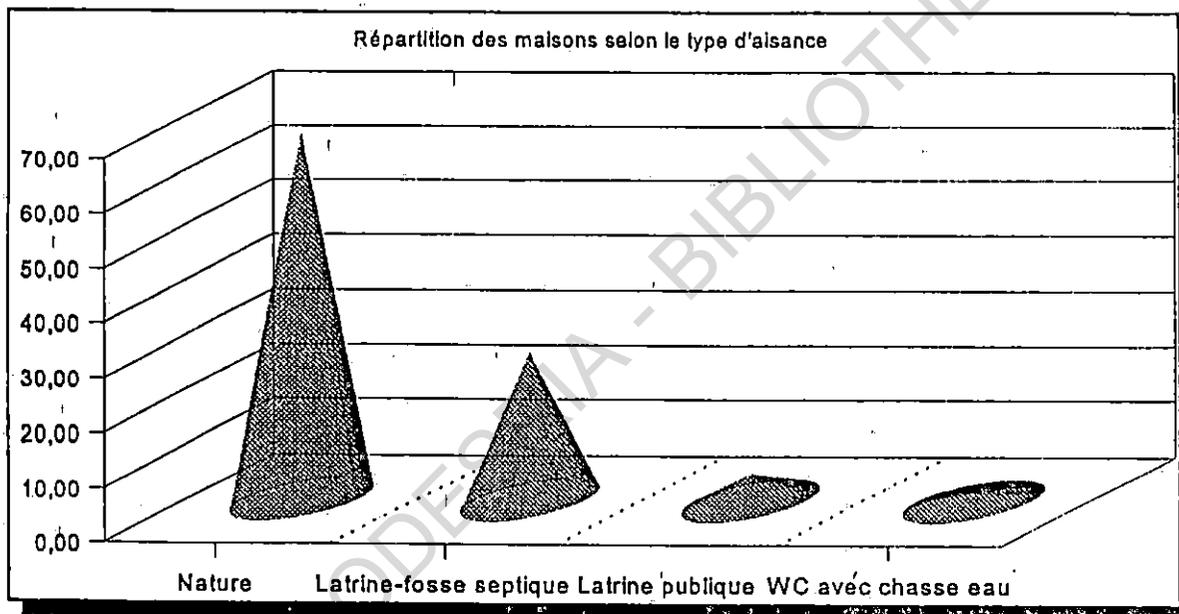
17 : Jusqu'en octobre 95, le prix d'installation est de 50 861 Fcfa sur une distance de 25 mètres et le prix au kwh était de 58 F. mais, depuis Mai 96 le prix du kwh est passé à 60 F et le coût d'installation est passé à 96200 Fcfa doublé d'une TVA de 7%

Source : bureau local de la CEET de Notsé.

Fig. 12

REPARTITION DES MAISONS SELON LE TYPE D' AISANCE

Source : Enquête de terrain 1995



nécessite ni un investissement humain ni un effort financier'' mais dont les retombées sanitaire et hygiénique sont néfastes.

Les latrines constituent le deuxième type d'aisance dans l'agglomération urbaine de Notsé. Sur l'ensemble des foyers enquêtés seulement 27 (soit 26, 73%) sont dotés de latrines privées. Les WC avec chasse d'eau se retrouvent dans les villas et maisons à étage. Ce genre d'équipement socio-sanitaire ne représente que 2 % dans les foyers.

Ces latrines privées sont très sollicitées pendant la saison des pluies par des résidents voisins dont les maisons en sont dépourvues.

Les latrines publiques, elles aussi sont très peu représentées dans la ville car elles ne constituent qu'une infime portion de 5%. L'installation des latrines publiques relève de la compétence de la Mairie et du service d'Hygiène et d'Assainissement de la ville. Mais le pouvoir public a de la peine à s'engager et à s'investir dans ce domaine, laissant la population pour son compte.

Ils est donc à noter que les fosses mal conçues et mal entretenues sont devenues dans la ville des réservoirs à moustiques, mouches et cafards, agents de propagation des maladies. Une solution urgente de construction des latrines publiques dans tous les quartiers (anciens comme nouveaux) et de promotion d'installation de latrines privées (toute la ville à la date de l'enquête n'en compte que 186 unités) doit être trouvée afin que des mesures appropriées soient prises à l'encontre des agents vecteurs de maladie.

Par ailleurs les autorités municipales doivent aussi investir dans l'achat d'un camion-citerne pour la vidange des fosses car ce service est rendu à la population par une entreprise privée E.G.V.A¹⁸ installée à Lomé.

5.3.3 L'approvisionnement en eau potable

La ville de Notsé est longtemps demeurée une des zones où les maladies hydriques dont le choléra et surtout la dracunculose ont fait des ravages dans la population suite à la consommation d'eau (de rivière, de marigot, d'étang) souillée de microbes.

¹⁸ E.G.V.A : Entreprise Générale de Vidange et d'Assainissement.

Mais à partir de 1978 l'approvisionnement en eau potable est assuré grâce à la construction d'un barrage hydraulique et d'une station de traitement d'eau à Kpédomé gérée par la R.N.E.T. L'eau potable est fournie aux populations à partir des branchements privés (on dénombre au jour de l'enquête au total 144 abonnés privés hormis les services publics) et par un réseau de bornes-fontaines publiques (la commune dispose de 95 bornes-fontaines publiques à la date de l'enquête).

La population s'alimente aussi en eau des puits, des marigots et des étangs. L'eau de ces sources d'approvisionnement (marigots et des étangs) est utilisée par la population urbaine pour des tâches diverses comme le maraîchage, la fabrication des briques (adobe surtout) et pour des rares fois la lessive.

Les citernes constituent depuis longtemps des sources d'eau dans la ville. Les citernes sont des réservoirs d'eau. Elles servent à recueillir l'eau de pluie. Elles sont construites avec des parpaings en forme d'un parallépipède rectangle, d'un cube ou d'un cylindre dont la base et les côtés sont crépis de ciment.

Le sommet est souvent couvert de tôle et muni d'une ouverture. La capacité d'une citerne varie considérablement d'une concession à une autre et surtout en fonction des ressources financières du propriétaire. Les citernes, munies de gouttière (canal conducteur de l'eau de pluie des toits des maisons vers le réservoir), sont construites dans des maisons dont les toits sont en tôle de zinc ou en ciment.

D'une manière globale, l'approvisionnement en eau potable aux bornes-fontaines publiques constitue le mode le plus utilisé car les consommateurs obtiennent de l'eau saine, bonne à consommer.

Ainsi comme le montre le diagramme ci-contre, on remarque que 65 (soit 64,35%) utilisent l'eau des fontaines publiques.

Les puits, jadis principale source d'approvisionnement en eau, sont relégués en arrière plan à partir de 1978. L'eau des puits est utilisée surtout quand les bornes-fontaines du quartier sont en panne. Par ailleurs ils demeurent l'unique mode d'approvisionnement dans les zones où

la R.N.E.T n'a pas encore installé des équipements d'adduction d'eau. Ainsi , seulement 23 utilisent l'eau de puits(soit 22,77%).

Les citernes (excellentes sources d'approvisionnement d'eau avant 1978) était utilisée avec rationnement. Malgré l'installation des fontaines publiques, les citernes ne sont pas laissées dans les oubliettes. Ainsi sur l'ensemble des enquêtés seulement 8 (soit 7,93%) s'approvisionnent en eau des citernes.

Les branchements privés sont perçus comme un luxe chez une grande majorité de la population qui a un niveau de vie très bas. Ils sont installés dans des foyers d'habitation dont les propriétaires ont un revenu annuel très élevé. Les branchements privés sont plus nombreux dans les nouveaux quartiers. Les abonnés privés représentent seulement 5 (soit 4,95%) sur l'ensemble des enquêtés.

Il existe aussi une combinaison des différentes sources d'approvisionnement d'eau dans la ville de Notsè comme dans l'ensemble des ville du Togo. Ainsi les combinaisons suivantes sont observées auprès de la population : borne-fontaine et puits, citerne et borne-fontaine, l'eau de pluie directement recueillie dans un récipient, un tonneau ou une bassine quelconque et borne-fontaine, et l'eau de marigot ou de rivière et borne-fontaine.

Les bornes-fontaines publiques et les puits restent essentiellement les modes d'approvisionnement en eau potable dans toute la ville. Il s'avère donc indispensable de soigner les alentours des bornes-fontaines publiques afin d'éviter toute contamination microbienne de cette eau déjà traitée.

Il faut aussi par ailleurs promouvoir le traitement des eaux de puits par les utilisateurs avant leur consommation dans le seul but d'éradiquer les maladies hydriques. L'eau déjà utilisée devient un déchet liquide dont la gestion devient un problème délicat. L'eau usée est évacuée sous toutes les formes.

D'une manière générale l'état sanitaire d'une population rurale ou urbaine porte souvent les stigmates de l'utilisation d'une eau saine et potable ou non. Les rumeurs de la vente de l'eau aux fontaines publiques qui peuvent devenir une réalité commencent déjà à susciter l'inquiétude des populations au retour aux sources traditionnelles d'approvisionnement d'eau (puits, citernes, rivières, marigots).

Fig. 13

**REPARTITION DES MAISONS SELON LES MODES D'APPROVISIONNEMENT
EN EAU POTABLE**

Enquête de terrain 1995

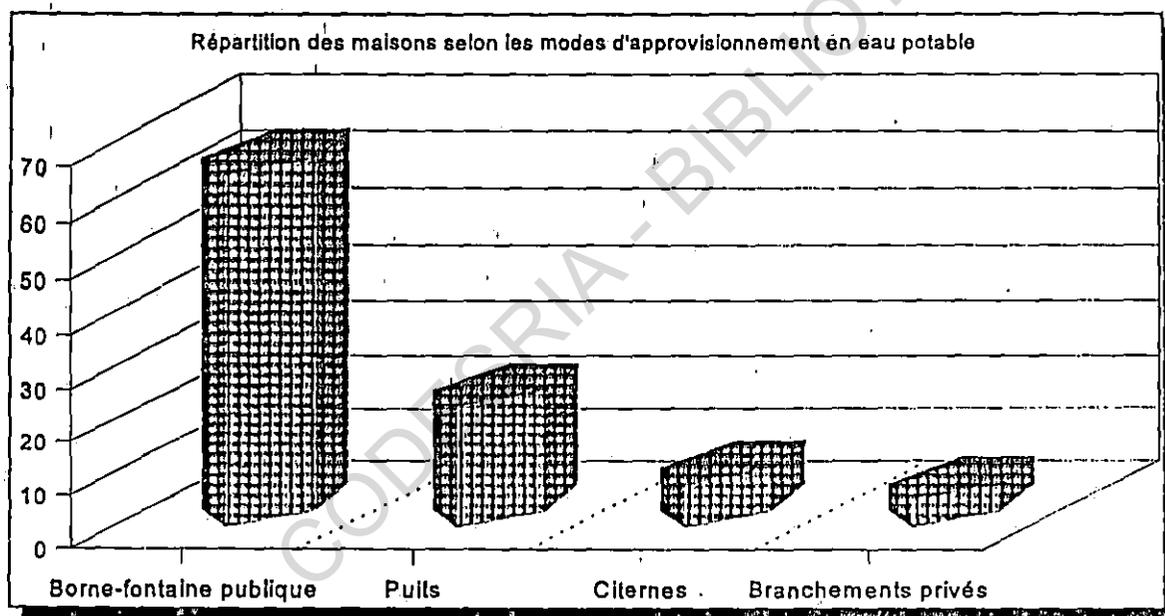
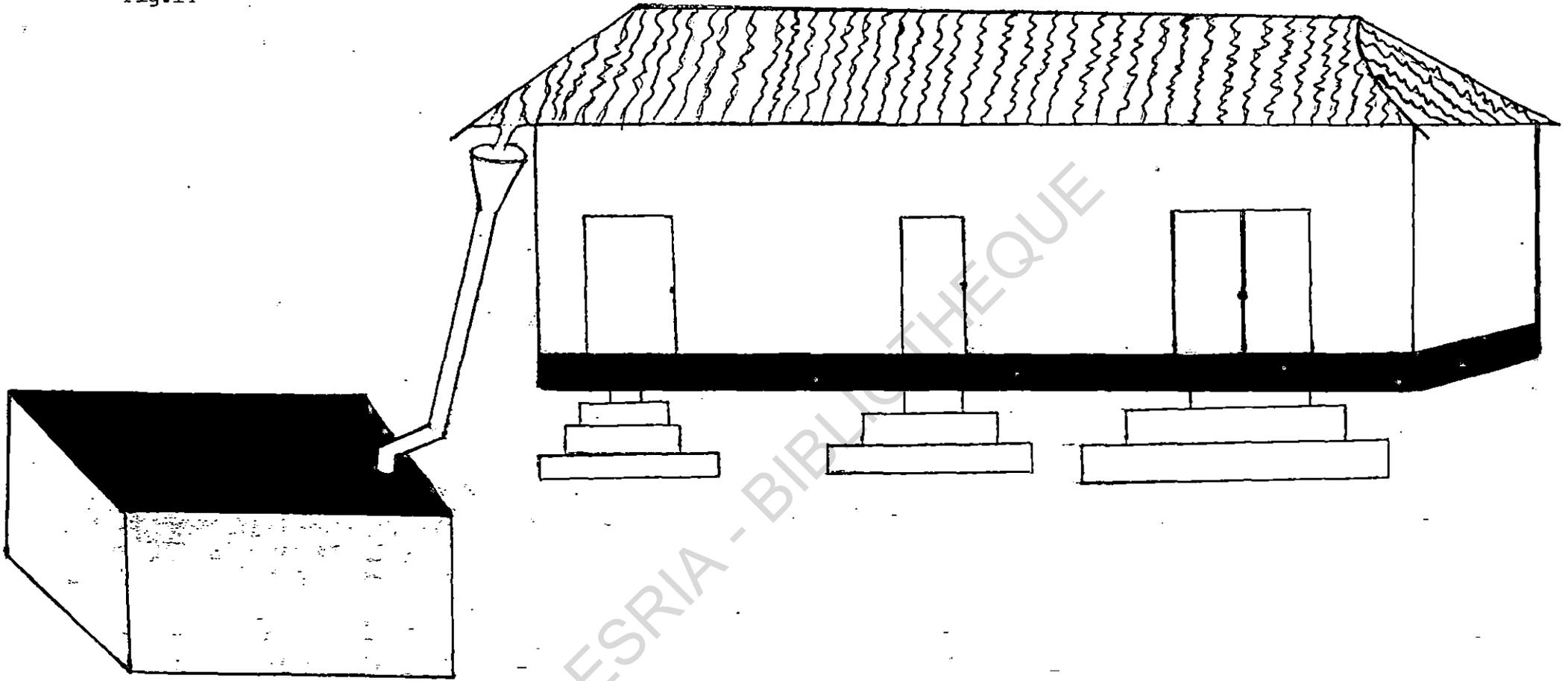


Fig.14



EXEMPLE DE MAISON MUNIE D'UNE CITERNE

5.3.4 L'évacuation des eaux usées et des ordures ménagères

5.3.4.1 L'évacuation des eaux usées

L'évacuation des eaux usées est dans un état encore plus préoccupant. D'une manière générale, la plupart des foyers d'habitation sont dépourvus de systèmes d'évacuation des eaux usées. Leur importance relative atteint 90,85% (soit 92 foyers d'habitation) de l'ensemble des enquêtés. Elles sont jetées dans la nature plus précisément dans la rue, derrière les concessions, dans les couloirs ou au dépotoir. Les eaux usées de la subdivision sanitaire, sont déversées en partie, dans la rivière N'jé qui coule tout près.

Les rigoles et les systèmes d'égout sont quasi-absents. Seules quelques maisons de type moderne et les villas possèdent des fosses septiques pour évacuer leurs eaux usées. Dans certaines maisons moins modernes, ce sont les puits perdus qui servent de fosse septique pour l'évacuation des eaux usées qui sont en fait des déchets liquides dont la non gestion peut être la source d'une multitude de maladies.

5.3.4.2 Les ordures ménagères

Les ordures ménagères dans la ville de Notsé, à l'instar de la plupart des villes moyennes du pays, ne sont collectées par aucun service public. Chacun se débrouille pour s'en débarrasser comme il peut, ce qui entraîne la naissance des dépotoirs sauvages dans les quartiers, sur les rues qu'ils occupent complètement. Ces dépotoirs constituent un foyer d'insalubrité et d'infection surtout s'ils sont à proximité des concessions. Ils représentent par ailleurs des dangers graves qui ont des influences sur la santé des habitants et surtout des enfants. Ces enfants, inconscients des risques qu'ils courent, fréquentent ces endroits pieds nus non seulement pour satisfaire leurs besoins mais aussi pour ramasser divers objets (flacons, boîtes de conserves, des bouteilles, des cartons, de vieilles chaussures) qui servent à la fabrication de leurs jouets. Les adultes aussi fréquentent ces milieux malsains pour récupérer des objets usés qui peuvent leur servir encore : vieux pneus de voitures ou de motos pour sandalettes, vieux bidons pour différents récipients, casseroles. Ils s'exposent ainsi à plusieurs maladies parasitaires.

Ces dépotoirs sont souvent assainis sur l'initiative des habitants par la méthode de l'incinération. Les services compétents (voirie municipale qui n'existe que de nom, les services d'hygiène et d'assainissement) voient leur présence inutile car ils n'interviennent pas dans l'assainissement de la ville. Pour se dégager de cette responsabilité qui est quand même la leur, ils avancent la thèse de la faiblesse ou du manque des moyens financiers et matériels. Le manque de moyens, qu'ils soient financiers, matériels ou humains, constitue une des entraves au bon fonctionnement des services administratifs tant dans les villes secondaires que capitales.

Aucune ville du Togo ne paraît avoir une infrastructure sanitaire et d'assainissement satisfaisante. On ne peut retenir que trois catégories : médiocre, mauvaise et critique. Dans cette optique, l'agglomération urbaine de Notsé ne dispose que d'une infrastructure très critique car les équipements sanitaires sont quasi-inexistants. Quant aux équipements sociaux en l'occurrence la voirie, c'est la détérioration totale car les rues non revêtues présentent d'énormes ravinements, des nids de poule, partout, remplis d'eau pendant la saison des pluies.

Par ailleurs l'éclairage public de la ville est presque nul car la grande majorité des artères n'est pas éclairée (ceci suite à l'état défectueux des ampoules placées sur les artères).

La question de l'habitat dans les zones urbaines et semi-urbaines n'est pas aussi simple qu'on le croit. Elle soulève des problèmes liés à la migration des ruraux, à l'emploi, aux inégalités sociales, au bas niveau des rémunérations, qui sont souvent des questions qui freinent l'évolution des villes du tiers monde. L'amélioration de l'habitat constitue un ensemble de processus qui mettent en branle un certain nombre de mécanismes tant administratifs que techniques. Ceux qui sont chargés de l'habitat (aussi bien en milieu rural qu'urbain) et des problèmes urbains doivent en tenir compte. Cela exige des études approfondies et des solutions appropriées à tous les niveaux car la constitution de l'habitat caractérisé par le sous-équipement n'est que le résultat des difficultés rencontrées quotidiennement par les couches déshéritées dans leur cadre de vie.

Les projets d'amélioration de l'habitat dans toutes les dimensions doivent être élaborés et exécutés de concert avec les bénéficiaires car toute tentative d'amélioration de l'habitat urbain qui exclurait la population est vouée à l'échec.

A la lumière de l'analyse faite de l'habitat, il nous vient à l'idée de nous poser une question, celle de savoir si l'habitat évolue à Notsé.

Cette question trouvera une ébauche de réponse dans les lignes du chapitre suivant.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

CHAPITRE 6 L'EVOLUTION DE L'HABITAT A NOTSE

Parler de l'évolution de l'habitat dans une ville secondaire revient à se poser les questions suivantes : qui agit sur l'habitat ? et avec quels moyens ? et comment ?

Pour répondre à ces questions, nous dirons qu'il y a l'ensemble des particuliers dont la production de l'espace urbain loti et bâti n'est plus à démontrer.

D'une façon globale l'évolution de l'habitat dans une agglomération urbaine est mise en évidence par un certain nombre d'indicateurs dont :

- la qualité et le parc de l'habitat
- les équipements socio-sanitaires
- les sources de financement de l'habitat.

6.1. La qualité et le parc de l'habitat

6.1.1 Le parc de l'habitat à Notsé

Le parc de l'habitat ou le stock de l'habitat (BEAUJEU- GARNIER 1980, 1995) exprime la quantité ou le nombre de logements (suffisants ou non) par rapport à la population d'une ville ou d'une localité donnée. Défini comme tel, le parc de l'habitat à Notsé ne souffre pas d'insuffisance du point de vue numérique par rapport à sa population.. Les cases sont plus ou moins serrées les unes contre les autres surtout dans le site primitif. Mais le passage d'un quartier à un autre dans le noyau ancien et le long des rues qui desservent la ville sont envahis par la végétation. Ceci est beaucoup plus accentué surtout dans les nouveaux quartiers où des maisons entières sont entourées de broussailles.

Dans les principaux quartiers de la ville ancienne, le taux d'occupation des maisons atteint 70 à 75%. (Ceci surtout dans les quartiers Alinou, Zongo, Agbaladomé, Adimè et Ekli,).

Par contre dans les quartiers nouveaux en formation, l'occupation spatiale est lâche ; des lots entiers sont sans construction et sont envahis par des broussailles habitées par des bestioles nuisibles à la santé de la population. Certains lots non bâtis portent des cultures vivrières (maïs, légumes, etc.) pendant la saison agricole de la région.

D'une manière globale, qu'il s'agisse du site primitif ou des nouveaux quartiers, le parc de l'habitat croît mais de façon très faible par rapport à ceux des villes voisines comme Atakpamé, Kpalimé et Tsévié.

Mais la qualité des maisons ne suit pas le rythme d'évolution du stock de l'habitat.

6.1.2 La qualité de l'habitat

La qualité de l'habitat dans une agglomération urbaine (qu'elle soit une capitale ou une ville secondaire) est appréciée dans le paysage du bâti à travers la forme architecturale, l'usage massif d'une certaine gamme de matériaux de construction et les équipements (électroménagers, sanitaires).

En se référant à l'étude faite de l'habitat dans le chapitre 5, on remarque que :

- La forme architecturale n'est guère en évolution. Elle demeure et se symbolise par des murs à angles droits, et des toits à une ou deux pentes.

Dans l'agglomération urbaine de Notsè l'occupation spatiale, étant assez bien lâche d'une manière globale, est horizontale. Les quelques maisons à étage sont soit destinées à l'éducation nationale et à la formation (Cas de l'ENI de Notsè, du Lycée) soit aux activités de l'Eglise Catholique (logements des prêtres du Petit Séminaire et salle de cours des séminaristes) ou à des logements privés.

- Les matériaux de construction modernes commencent à se substituer de manière progressive aux matériaux traditionnels dans toute la ville (aussi bien dans le site ancien que dans le nouveau noyau urbain). Ainsi les matériaux modernes, comme le ciment, la tôle (en zinc ou en bac aluminium, la tuile, la chaux) sont les plus utilisés quel que soit le niveau du revenu mensuel des constructeurs de logements.
- Les matériaux traditionnels (terre pétrie, la paille, la claie, etc.) ont connu un recul considérable. Ainsi suite à une observation sur le terrain on a constaté que les maisons en banco couvertes de paille ont presque disparu du paysage de la ville. Dans toute la l'agglomération urbaine de Notsè on a dénombré au total 129 maisons en banco couvertes de paille (elle se retrouvent surtout à Kpota et à Naolo, nouveau quartiers de la ville,

- habités par les anciens cheminots losso et leurs descendants). Ce constat n'est que la preuve d'une introduction massive des matériaux moderne.
- Les équipements électro-ménagers et sanitaires constituent aussi un indicateur de l'évolution de l'habitat d'une ville. Ces équipements qu'ils soient publics ou privés, sont en progression (même si celle-ci est lente au point de vue numérique). L'état défectueux d'une part et la faiblesse numérique des équipements socio-sanitaires collectifs ne sont que le résultat de la mauvaise organisation administrative de la commune et surtout de la faiblesse de son budget (celui d'une commune de moyen exercice).

Par ailleurs le revenu annuel bas et la situation financière difficile constituent des raisons fondamentales qu'avancent certains propriétaires pour expliquer le manque de lieu d'aisance dans leur maison.

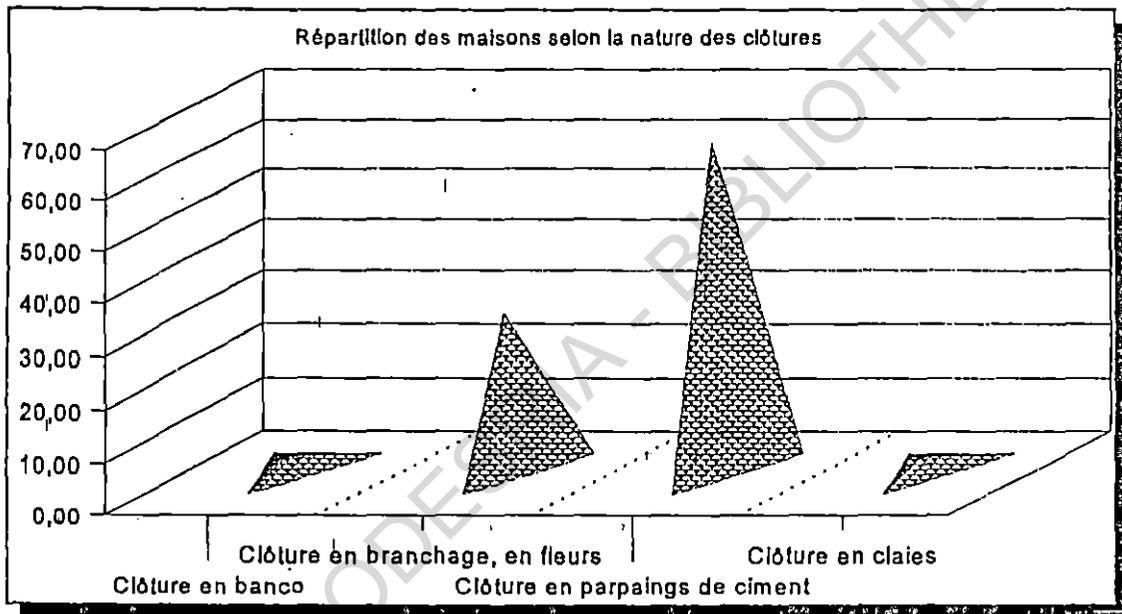
- La clôture des maisons constitue une des étapes dans le processus de construction des logements. Elle est différemment perçue à Notsé selon que l'on se trouve dans le noyau primitif ou dans les nouveaux quartiers. En effet dans le noyau ancien elle est considérée comme un acte d'individualisme et de rupture des liens avec la grande famille au sens africain. C'est pourquoi la plupart des maisons dans cette zone sont sans clôture ou enclos. Par contre dans les nouvelles périphéries, elle constitue un acte par lequel on s'approprie totalement de la terre et surtout on se soustrait des regards indiscrets des autres. Ainsi sur 101 maisons enquêtées, 30 seulement soit 29,70% sont entourées de clôture de diverses natures (plantes vivaces, fleurs, branchages, claie, banco ou parpaings de ciment) où elles représentent des proportions différentes.

En dehors des raisons sociologiques qu'avancent les uns et les autres pour expliquer la présence ou non des clôtures autour des maisons, on remarque que l'habitat est en grande partie sans clôture. L'absence de clôture peut aussi trouver son explication dans le domaine économique et social. En effet, le bas niveau de vie et le revenu faible de la population (selon 5 propriétaires du quartier Adimé, 3 à Tsiévé et 2 à Kpédomé, l'ensemble des parpaings qui vont servir à clôturer leur maison sur un lot de 600 m², ces parpaings peuvent contribuer à construire 3 différentes pièces de 16 m² chacune) d'une part et le manque de volonté d'action dont font preuve les habitants et les autorités municipales d'autre part expliquent l'absence relative de clôture des maisons.

Fig. 15

REPARTITION DES MAISONS SELON LA NATURE DES CLOTURES

ce : Enquete de terrain 1995



6.2 Les sources de financement de l'habitat

La qualité de l'habitat dépend en grande partie du revenu et des moyens financiers des propriétaires de maisons.

Dans l'agglomération semi-urbaine de Notsé nous avons dénombré plusieurs sources de financement.

Les propriétaires de maison, qu'ils soient autochtones ou non de la ville, financent la construction de leur logement en majorité à partir de l'épargne privée. Celle-ci représente 50,52% de l'ensemble des moyens financiers mis en œuvre pour construire un logement. Elle provient souvent des ventes de coton (pour les propriétaires paysans) et des bénéfices obtenus à partir des activités commerciales (pour les commerçants et les ouvriers).

La tontine et les aides familiales représentent aussi des sources de financement non négligeables de l'habitat. Elles y participent respectivement pour 7,92% et 24,75%.

L'épargne privée, les aides familiales et la tontine constituent les principales voies financières qu'utilisent les propriétaires non fonctionnaires de l'Etat pour construire leurs maisons.

Quant aux employés de la fonction publique ou du secteur privé, c'est souvent par le truchement des crédits bancaires qu'ils arrivent à avoir leur "chez". Les crédits bancaires représentent 15,82% des sources de financement de l'habitat.

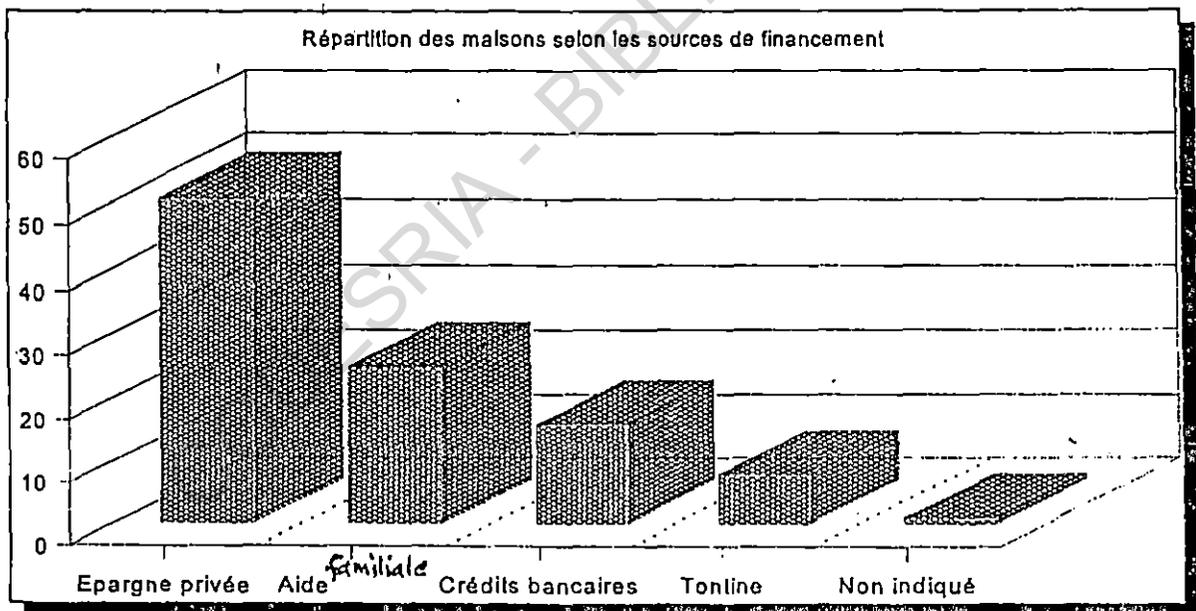
Construire en dur ou en matériaux précaires nécessite des dépenses. Une fois franchie l'étape initiale d'acquisition de la parcelle et de sa mise en valeur, tout le reste du travail impose, à un moment ou à un autre, aux propriétaires des dépenses non négligeables et difficilement compressibles.

Les difficultés financières que rencontrent les propriétaires dans la construction de leur maison poussent souvent ceux-ci à financer des chantiers de construction de maisons qui seront destinées à la location.

Fig. 16

REPARTITION DES MAISONS SELON LES SOURCES DE FINANCEMENT

Source : Enquête de terrain 1995



6.3 L'activité professionnelle et le statut des occupants

6.3.1 L'activité professionnelle des occupants

L'activité professionnelle des occupants varie considérablement selon le milieu de résidence. Dans le site primitif de la ville, les résidents sont essentiellement des paysans, des élèves et des commerçants.

Dans les nouveaux quartiers, la majorité des résidents est constituée de fonctionnaires (infirmiers, enseignants, agents de la RNET et de la CEET, etc) des ouvriers commerçants et des élèves.

Les fonctionnaires (privés ou d'Etat), sur un effectif de 75 enquêtés, représentent 25,33% soit 19 enquêtés. La faible représentation des fonctionnaires est la preuve que la fonction prépondérante de la ville n'est nullement administrative. Les quelques services administratifs qui existent emploient un personnel peu nombreux.

Les commerçants, les ouvriers et les élèves représentent eux seuls 64% des 75 enquêtés. Ainsi les élèves représentent 34,67% (soit 26 résidents sur 75 choisis) alors que les commerçants et les ouvriers (sont 22 sur 75) rassemblent 29,33% des résidents.

Quant aux paysans, ils ne représentent que (8 enquêtés sur 75) 10,67% des résidents dans la ville comme le montre le camembert ci-après.

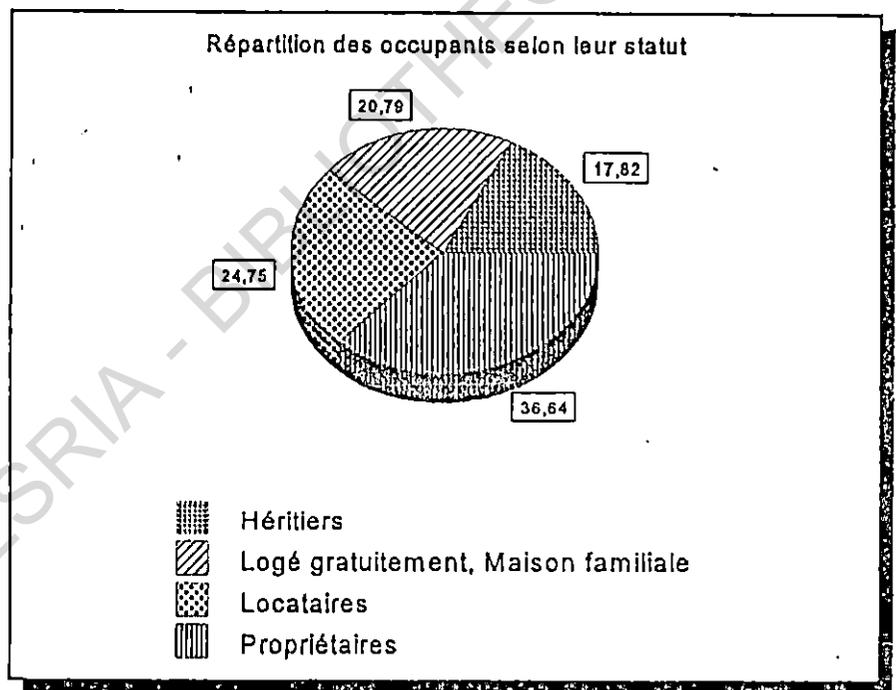
Les occupants, qu'ils soient fonctionnaires, paysans, ouvriers ou élèves, au sein des concessions possèdent un statut qui leur confère la qualité de propriétaires constructeurs ou de locataires.

6.3.2 Le statut des occupants

Les statuts d'occupation les plus répandus dans l'agglomération semi-urbaine de Notsé sont la propriété, les maisons familiales et la location.

Fig. 17

REPARTITION DES OCCUPANTS SELON LEUR STATUT



En effet, les maisons occupées par leur propriétaire représentent 36,64% des logements enquêtés, viennent ensuite les locataires avec 24,75% et enfin ceux qui sont hébergés par un propriétaire sans lien familial, les occupants des maisons familiales et les héritiers qui représentent respectivement 20,79% et 17,82% des occupants.

Comme le montre le camembert, on remarque que certains occupants sont logés gratuitement par leurs parents, patrons ou amis. Ainsi les héritiers et les logés familiaux rassemblent, sur 101 logements, 38,61% (soit 39 logements).

La répartition de la population résidente est sensiblement identique à celle des logements selon le type d'habitat. Néanmoins, la concentration de la population dans les maisons habitées par les propriétaires est plus importante que dans des maisons en location. Cela s'expliquerait par le fait que généralement les propriétaires sont âgés et la taille de leur ménage est importante alors que les locataires sont pour la plupart beaucoup plus jeunes et par conséquent ont des ménages de taille plus réduite.

L'habitat, d'une manière globale, à la lumière de l'analyse faite, connaît une évolution très sensible car les matériaux traditionnels ont cédé leur place aux matériaux modernes, la clôture des maisons, considérée comme un acte de rupture des liens familiaux, a fait son apparition dans le paysage du bâti. Les maisons ont désormais un plan de construction surtout dans les nouveaux quartiers, la qualité de l'habitat dans son ensemble s'améliore, les équipements socio-sanitaires, malgré leur insuffisance et leur nette dégradation, s'améliorent, le parc de l'habitat connaît une progression numérique positive, mais il s'avère urgent de prendre des mesures pour améliorer l'habitat.

6.4 Les approches de solution pour l'amélioration de l'habitat

Les solutions et les mesures à apporter pour améliorer l'habitat dans les villes doivent être globales et non sectorielles. Ce caractère global trouve son fondement dans la complémentarité, l'interdépendance et l'interpénétration des zones géographiques, de la campagne et de la ville, de la ville secondaire et de la capitale, « qui ne doivent pas se tourner le dos, dans le sens d'un développement économique et social équilibré et harmonieux » (NYASSOGBO, 1984).

Ainsi au niveau des centres semi-urbains, en l'occurrence celui de Notsé, plusieurs actions sont liées aux phénomènes et aux facteurs que nous avons décrits plus haut :

- La terre est le support de l'habitat. Pour apporter à ce dernier une amélioration, il devient impérieux de réorganiser le régime foncier et aménager des terrains à bâtir à des prix raisonnables.
- La construction des équipements socio-sanitaires (WC public, adduction d'eau potable, voirie, etc.) dans tout le périmètre urbain.
- Le contrôle effectif par les agents du fisc des prix des parcelles urbaines et des loyers, en adoptant des mesures appropriées, afin de décourager la spéculation foncière et immobilière.
- La création des services de crédit foncier, accessibles à tous ceux qui ont un emploi et un revenu régulier.
- La réorganisation des services administratifs afin de diminuer les délais de prise de décision, la déconcentration de la D.G.U.H.
- L'adaptation des techniques modernes aux matériaux locaux de construction. Les expériences concluantes en matière de production de matériaux locaux de construction du Centre de Construction de Cacavéli de Lomé doivent être vulgarisées dans tout le pays, et leur utilisation doit être systématiquement encouragée.

Ces quelques lignes d'approche de solution ne constituent que des idées générales. Elles peuvent devenir des voies de recherche que peuvent explorer tous ceux qui s'intéressent aux problèmes urbains en général et à l'habitat en particulier.

L'habitat à Notsé, dans ses grandes lignes, connaît une évolution relative tant sur le plan de la qualité par l'introduction massive des matériaux modernes de construction, par de nouvelles typologies de l'habitat que le parc de l'habitat.

Conclusion générale

A travers cette analyse des différentes pratiques foncières observées à Notsé, nous voulons montrer la forte dissemblance qui existe à propos de la conception de la terre entre les résidents du site primitif et ceux des nouveaux quartiers.

Les pratiques foncières, très largement influencées par le droit foncier occidental, déterminent un mode d'occupation et d'organisation de l'espace urbain lié à l'histoire du peuple éwé. La terre, jadis considérée comme un bien collectif et inaliénable, est devenue aujourd'hui un produit, un objet de transaction commerciale. Par ce fait son caractère divin qu'on lui reconnaissait s'est totalement effacé, et une anarchie s'est installée dans les réseaux commerciaux fonciers qui se sont constitués de concert avec les géomètres lotisseurs et les propriétaires terriens. Devant cette situation, l'administration publique locale, faute de moyens en personnel, de moyens techniques et financiers, débordée, « est pratiquement absente et laisse faire. Elle n'intervient que quand les réserves administratives sont entamées et surtout au moment où elle doit percevoir des taxes pour la délivrance du Certificat administratif et du Permis de Construire » (NYASSOGBO, 1980). Cet état de chose a fait observer dans l'agglomération une urbanisation anarchique, désordonnée et sauvage. Ainsi les principaux acteurs des ventes de terrains vendent n'importe où à n'importe qui à n'importe quel prix.

Le caractère désordonné de la vente de terrains urbains a une influence similaire sur l'habitat. En effet les maisons sont construites sans tenir compte des dispositions de la D.G.U.H : certaines maisons sont construites sur des voies prévues par le plan de la ville, d'autres sont construites dans le lit majeur des rivières qui arrosent la ville.

Pour le moment, en dépit du caractère incontrôlé de l'urbanisation, on constate une évolution nette dans les modes de bâtir. Cette évolution ne peut être continuelle que grâce à une prise de conscience collective des principaux acteurs de l'habitat.

L'attention particulière portée à la façon dont les citoyens construisent leur habitat en Afrique en général et au Togo en particulier par la Commission des Nations Unies pour les Etablissements Humains (CNUEH) fait ressortir des réalités socio-économiques qui varient considérablement d'une région à une autre, d'une ville à une ville et d'une ethnie à une autre.

Ces réalités socio-économiques (conception sur le foncier), forme architecturale, matériaux utilisés, revenu, niveau de vie et source de financement de l'habitat) sont différemment appréciées par les populations des villes macrocéphales ou secondaires.

L'habitat dans l'agglomération semi-urbaine de Notsè souffre d'un certain nombre de problèmes dont les tentatives de solution apparaissent générales et n'arrivent guère à curer le mal. Ainsi l'habitat, qui manque de financement, est construit par des acteurs dont la seule source de financement demeure largement l'épargne privée qui leur permet tant bien que mal d'assurer les dépenses indispensables. Les prêts bancaires dont bénéficient certains fonctionnaires d'Etat participent dans une faible proportion (environ 16%) au financement de l'habitat. Devant ces difficultés financières les propriétaires de maison, une fois le logement construit, ne se soucient plus de doter ce dernier d'équipements (aussi bien électro-ménagers que sanitaires) indispensables à un cadre de vie agréable. Ainsi des maisons sont sans lieu d'aisance et de toilette, sans électricité ; les eaux usées sont jetées dans la cour et dans la rue. Les immondices non ramassés qui s'entassent et les voiries dégradées sont devenus les cauchemars du pouvoir local qui reste souvent inactif faute de moyens.

L'absence de lieu d'aisance dans la grande majorité des concessions (des gens vont déposer leurs matières fécales derrière les maisons envahies par la végétation, sur des lots non ou à moitié bâtis occupés par la végétation et dans les rigoles et lits des ruisseaux) et les ordures ménagères qui s'accumulent partout créent des conditions propices à la prolifération de maladies et rendent le cadre de vie désagréable et indécent dans la ville.

Devant tous ces problèmes les autorités publiques locales, malgré l'absence ou l'insuffisance des moyens, tentent d'apporter des approches de solutions. Ces solutions ont souvent des effets éphémères car elles ont été prises et appliquées sans le concours des populations bénéficiaires (cas du projet de construction d'une latrine publique au marché et à côté de la Mairie).

Les problèmes (qu'ils soient du domaine foncier ou de l'habitat) dont souffre la ville secondaire de Notsè peuvent trouver des débuts de solution si un certain nombre de précautions sont prises. Ainsi « il faudra accorder plus d'autonomie et de pouvoirs aux collectivités locales, aux associations de jeunes dans les différents quartiers et accepter la participation populaire dans la prise des décisions et dans la gestion urbaine. En un mot il faudra " démocratiser " la gestion urbaine et mettre les institutions au service des populations » (GAPYISI, 1989, P.124)

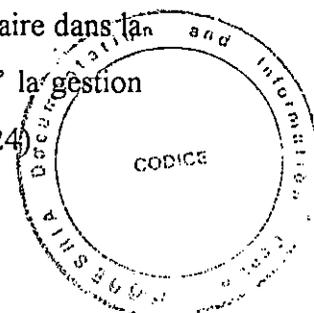


TABLE DES MATIERES

	<u>Pages</u>
<u>Introduction</u>	1
<u>Chapitre 1.</u> Le cadre conceptuel et l'approche méthodologique	4
1.1. Le cadre conceptuel	4
1.1.1. La problématique	4
1.1.2. L'intérêt du sujet	6
1.1.3. Les objectifs visés	7
1.1.3.1 Les objectifs généraux	7
1.1.3.2 Les objectifs spécifiques	7
1.1.4. Les hypothèses de travail	8
1.1.5. La revue de la littérature	9
1.1.6. Le cadre théorique	11
1.2- L'approche méthodologique	13
1.2.1. La collecte des données	13
1.2.1.1 La recherche documentaire	13
1.2.1.2. Les enquêtes de terrain	14
1.2.1.2.1. L'interview	14
1.2.1.2.2. L'enquête par questionnaire	15
1.2.2. La population-cible et le choix de l'échantillon	16
1.2.2.1 La population-cible	16
1.2.2.2 Le choix de l'échantillon	16
12.3. Le dépouillement	18
12.4. Les difficultés de terrain	19
<u>Chapitre 2.</u> Conditions historiques et cadre géographique De l'implantation	20
2.1. Le cadre géographique de la ville	20
2.1.1. La situation géographique	20
2.1.2. Le site	22
2.2. Les conditions historiques de l'implantation : un peuplement ancien	24
2.2.1. L'histoire de la fondation de Notsè	24
2.2.2. L'exode et la diaspora des Ewé	26
2.2.2.1. L'exode des Ewé	26
2.2.2.2. La diaspora des Ewé	27
2.3. L'évolution politico-administrative	27
<u>Chapitre 3.</u> La situation démographique et la vie économique et sociale de la ville	32
3.1. Les données démographiques	32
3.1.1. Une évolution démographique faible	33
3.1.2. La structure de la population	33

3.1.2.1.	La composition par âge et par sexe	33
3.1.2.1.1.	Une population essentiellement jeune	33
3.1.2.1.2.	La répartition par sexe	33
3.1.2.2.	Une population pluriethnique mais dominée par les Ewé	35
3.1.2.3.	Une composition socio-professionnelle dominée par les secteurs tertiaire et primaire	35
3.1.3.	L'évolution de la population	37
3.2.	La vie économique de la ville	37
3.2.1.	L'agriculture	37
3.2.2.	L'agro-industrie	38
3.2.3.	Le commerce et le secteur informel	39
3.2.3.1.	Les maisons de commerce ou le commerce structuré	40
3.2.3.2.	Le secteur informel	41
3.2.3.2.1.	Le petit commerce ou le commerce de détail	41
3.2.3.2.2.	L'artisanat et les autres petits métiers	42
3.2.4.	Les institutions financières	44
3.3.	La vie sociale de Notsè	44
3.3.1.	Les équipements scolaires	44
3.3.1.1.	L'enseignement primaire	45
3.3.1.2.	L'enseignement des 2è et 3è degrés	46
3.3.1.3.	Les écoles de formation	46
3.3.2.	La santé publique	47
Chapitre 4.	Les pratiques foncières à Notsè	49
4.1.	Le statut de la terre	49
4.1.1.	La terre est un bien collectif et indivis	49
4.1.2.	La terre est inaliénable	49
4.1.3.	La terre, un bien sacré	50
4.2.	Les modes d'appropriation foncière	51
4.2.1.	Le défrichement	51
4.2.2.	L'héritage, le don et le legs	52
4.2.2.1.	L'héritage	52
4.2.2.2.	Le don et legs	52
4.3.	Les transformations économiques, sociales et la dépossession : sources de mutation des pratiques foncières	53
4.4.	Le lotissement, début de l'aliénation foncière	54
4.5.	L'achat, comme mode d'acquisition de terrains urbains à bâtir.	55
4.5.1.	Les types d'achat et les acquéreurs de terrains urbains	56
4.5.1.1.	Les types d'achat	56
4.5.1.1.1.	L'achat par adjudication	56
4.5.1.1.2.	L'achat par acte notarié	56
4.5.1.1.3.	L'achat sous seing privé	57
4.5.1.2.	Les acquéreurs de terrains urbains	58
4.5.1.2.1.	Les acquéreurs autochtones	58
4.5.1.2.2.	Les acquéreurs allochtones	59
4.6.	La vente : processus d'aliénation foncière	61
4.7.	Les facteurs des mutations foncières	63
4.7.1.	Les facteurs démographiques	65

4.7.2.	Les facteurs économiques	65
4.7.3.	Les facteurs sociaux	65
4.7.4.	L'éclatement de la vie communautaire et la création des réserves administratives	66
4.7.4.1.	L'éclatement de la vie communautaire	66
4.7.4.2.	La création des réserves administratives	66
4.8.	Les problèmes et les conséquences des mutations foncières.	67
4.9.	Les approches de solution.	68

Chapitre 5. L'habitat à Notsè 70

5.1.	Les caractéristiques de l'habitat	70
5.2.	Les formes architecturales de l'habitat	71
5.2.1.	Les caractères principaux de l'habitat	72
5.2.1.1.	La forme	72
5.2.1.2.	Les matériaux de construction	72
5.2.2.	La typologie de l'habitat	76
5.2.2.1.	L'habitat traditionnel	77
5.2.2.2.	L'habitat moderne	77
5.2.2.3.	L'habitat de luxe	78
5.3.	Le confort de l'habitat : les équipements socio-sanitaires	79
5.3.1.	Les modes d'éclairage	82
5.3.1.1.	Le pétrole	82
5.3.1.2.	L'électricité	82
5.3.2.	Les types d'aisance	84
5.3.3.	L'approvisionnement en eau potable	86
5.3.4.	L'évacuation des eaux usées et des ordures ménagères	91
5.3.4.1.	L'évacuation des eaux usées	91
5.3.4.2.	Les ordures ménagères	91

Chapitre 6. L'évolution de l'habitat 94

6.1.	La qualité et le parc de l'habitat	94
6.1.1.	Le parc de l'habitat à Notsè	94
6.1.2.	La qualité de l'habitat	95
6.2.	Les sources de financement de l'habitat	98
6.3.	L'activité professionnelle et le statut des occupants	100
6.3.1.	L'activité professionnelle des occupants	100
6.3.2.	Le statut des occupants	100
6.4.	Les approches de solution pour l'amélioration de l'habitat.	102

Conclusion Générale 104

Table des figures

		<u>Pages</u>
Fig. 1 :	Situation géographique de la préfecture de Haho dans le Togo	21
Fig. 2 :	Carte des migrations des Ewé	28
Fig. 3 :	La ville de Notsè et ses différents quartiers	29
Fig. 4 :	La pyramide des âges de la ville de Notsè	34
Fig. 5 :	Répartition des acquéreurs de terrains urbains selon la catégorie professionnelle	60
Fig. 6 :	Evolution du nombre de lots achetés déclarés à la Mairie de Notsè de 1984 à 1994.	64
Fig. 7 :	Répartition des maisons selon la nature du toit	76
Fig. 8 :	Répartition de l'habitat à Notsè selon la typologie	79
Fig. 9 :	Exemple d'habitat traditionnel	80
Fig. 10 :	Exemple de logement de luxe	81
Fig. 11 :	Répartition des maisons selon le mode d'éclairage	83
Fig. 12 :	Répartition des maisons selon le type d'aisance	85
Fig. 13 :	Répartition des maisons selon les modes d'approvisionnement en eau potable	89
Fig. 14 :	Exemple de maison munie de citerne	90
Fig. 15 :	Répartition des maisons selon la nature des clôtures	97
Fig. 16 :	Répartition des maisons selon les sources de financement	99
Fig. 17 :	Répartition des occupants selon leur statut	101

Références Bibliographiques

A.U.I (Lomé)

ORSTOM (Lomé) : les villes du Togo : perspectives. Lomé, 1984, Ministère du Plan, 396 pages multi.

ASF (Nice)

Ministère du Plan et de l'Industrie

AMETSIAGBE (A) : Etude du développement urbain d'une ville moyenne : Notsè

E.A.M.A.U., Lomé, Juin, 1989 109 pages

ANIPAH (K), AMAVI (A) : Les caractéristiques de l'habitat.

Document-Analyse n°3. Projet DCTD/FNUAP, Ministère du Plan et des Mines, Direction de la Statistique (Division de la Démographie).

Lomé, Avril 1989, 67 pages.

AZIAHA (Y) : « Comportement des propriétaires et acquéreurs de terrains face aux interventions de l'Etat : le cas des projets AGETU d'aménagement foncier dans les environs de Lomé » in Pratiques foncières locales en Afrique noire, St-Riquier, 1983.

BARBIER (J.C). : « Les lotissements et leur destin, l'exemple de Sokodé au Togo », in HAUMONT N., MARIE A. (dirs.) : Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement ; politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisme et d'habitat. Edition l'Harmattan, Tome II, (PP.20-43) Collection Villes et Entreprises, Paris, 1987.

BEAUJEU-GARNIER (J.) : Géographie urbaine. Editions Armand Colin,
Paris, 1995, 346 Pages.

P.CANEL, Ph. DELIS, Ch. GIRARD : Construire la ville africaine, chroniques du citadin promoteur. Edition Karthala, Paris, 1990, 197 pages.

COLLECTIF : Terres des uns, villes des autres. Questions foncières et pratiques urbaines en Afrique. Pratiques urbaines N°1. CNRS – CEGET
Bordeaux, 1984, 172 Pages

CORNEVIN (R.) : Histoire du Togo. Editions Berger-Levrault.

3^e édition. Paris, 1969, 554 Pages.

CORNEVIN (R.) : Le Togo. Que sais-je ? Editions P.U.F N°1272, Paris, 1973, 128 Pages

CNUEH-HABITAT : La participation collective à l'exécution de projets de logements sociaux, Nairobi, 1984, 106 pages.

DIOP (El Hadj Mohamed) : Le centre ville de Lomé. Evolution de la situation foncière et de la trame urbaine. ORSTOM, Lomé, 1983, 62 Pages.

(Do) FELLI : « Les pratiques foncières face à l'urbanisation dans le centre-ville de Lomé », in Espaces disputés en Afrique noir

GAPYISI (E).: Le défi urbain en Afrique; Edition l'Harmattan Collection Villes et Entreprises. Paris, 1989, page 128.

GAYIBOR (N.L) : Les peuples du Sud-Togo. P.U.B Lomé, 1988, 78 Pages .

MARGUERAT (Y) : « Logiques des pratiques des acteurs fonciers à Lomé » in HAUMONT; MARIE A. (dirs) : Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement ; politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisme et d'habitat. Edition l'Harmattan, Tome II (PP. 78-99) Collection Villes et Entreprises, Paris, 1987.

MARGUERAT (Y) : L'armature urbaine du Togo. Editions ORSTOM, Collection Etudes et Thèses, Paris 1985, 166 Pages.

MEDEIROS (F.) : Peuples du Golfe du Bénin ; Edition Karthala, Paris, 1982, (P.P. 167-182), 286 Pages.

NYASSOGBO (G.K.): Juxtaposition de deux pratiques foncières et de deux formes architecturales dans une ville secondaire au Togo : Atakpamé. In N. HAUMONT et A. MARIE : Politiques et Pratiques urbaines dans les pays en voie de développement. Op Cit (112-128).

NYASSOGBO (G.K.) : L'Urbanisation et son évolution au Togo (P.P.136-158) in Cahiers d'Outre-Mer N° 146, Avril-Juin 1984.

NYASSOGBO (G.K.) : Introduction à l'étude des villes au Togo, U.B.-EDL, Lomé, 1980, 83 pages multi.

KOUASSIGAN (G.A.): L'homme et la terre. Editions Berger -Levrault, ORSTOM, Paris, 1966, 283 Pages.

E. LE BRIS, E. LEROY : Enjeux fonciers en Afrique noire. Edition Karthala, ORSTOM, Paris, F. LEIMDORFER 1982, 425 pages.

PIC (Joseph) : La propriété foncière au Bas-Togo, son évolution, sa réglementation. PENANT, 1932, 21 pages.

VENNETIER (P) : Les villes d'Afrique tropicale. Collection Masson et Compagnie. Paris, 1987, 192 Pages.

LISTE DES TABLEAUX

Tableau N° 1 : Répartition des enquêtés (propriétaires de maisons) dans les quartiers du site primitif (en fonction de leur population).....	17
Tableau N° 2 : Répartition des enquêtés dans les nouvelles zones d'occupation (en fonction de la densité de l'habitat).....	18
Tableau N° 3 : Répartition de la population active par emploi.....	36
Tableau N° 4 : Répartition de la population urbaine par quartier.....	36
Tableau N° 5 : Production du coton de 1984 - 1995.....	39
Tableau N° 6 : Répartition des effectifs des élèves par type d'école primaire.....	45
Tableau N° 7 : Répartition des effectifs des élèves par type de collège.....	46
Tableau N° 8 : Répartition des acquéreurs de terrains urbains selon leur origine et leur profession.....	61
Tableau N° 9 : Répartition des matériaux de construction selon le mur et le plancher.....	73

ANNEXES

ANNEXE 1 : Planches photographies

ANNEXE 2 : Questionnaire

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE



① LA RIVIERE N'JE DANS SON LIT MINEUR.



MARIGOT DU QUARTIER TEBE : 1) LE PLAN D'EAU EST OCCUPE PAR LE NENUPHAR.
② 2) LES ORDURES MENAGERES BORDENT LE MARIGOT.



③ UN ATELIER DE TISSAGE AU CENTRE ARTISANAL DE NOTSE.



④

UNE FEMME TISSERAND EN ACTIVITE.



⑤ L'ATELIER DE MENUISERIE DU CENTRE ARTISANAL.



⑥ UN SCULPTEUR A L'ŒUVRE DANS UN ATELIER.



⑦ UNE POTIERE EN ACTIVITE.



⑧ UNE POTIERE DEVANT SES ARTICLES AU MARCHÉ.





⑩

LOGEMENT EN BANCO COUVERT DE PAILLE.

CODESPTV



⑪ LOGEMENT EN BANCO DONT LES MURS SE SONT ECROULES.

CODESPR



12

LOGEMENT MODERNE EN CONSTRUCTION.



13

LOGEMENT DE LUXE.

CODESRIA
BIBLI



⑭ LOGEMENT EN ADOBES COLLES AVEC DU CIMENT (TYPE DE SEMI-DUR)

CODESRIA-BI



15 UNE MAISON EN CONSTRUCTION ENVAHIE PAR LA VEGETATION.

**QUESTIONNAIRE DU SUJET DE
MEMOIRE DE MAITRISE**

SUR LE THEME

**"LES PRATIQUES FONCIERES ET
L'EVOLUTION DE L'HABITAT DANS
UNE VILLE SECONDAIRE DU
TOGO. CAS DE NOTSE!"**

PREMIERE PARTIE

LES PRATIQUES FONCIERES

Nom du Quartier Nom de l'Enquêteur :

I- 1) Combien de collectivités sont détentrices de domaines fonciers ?

1°

2°

3°

3 à 5

5 à 7

7 et plus

N.B Citer certaines d'entre elles :

1 -

2 -

3 -

4 -

5 -

2) Quels sont les modes d'appropriation de domaines fonciers ?

1° Par défrichement 2° Par héritage 3° Par mise en gage

4° Par achat 5° Autres (à préciser)

3) Quelle est la superficie du domaine foncier de chaque collectivité (en lots) ?

1°

2°

3°

4°

5°

10-20 20-50 50-75 75-100 100 et plus

4) Par quoi sont délimités les domaines fonciers ?

1° par des arbustes appropriés

2° par des cocotiers

(Câtes, Euphorbes)

palmiers, tecks

3° par des bornes en ciment

4° autres

(à préciser)

5) Le lotissement du domaine foncier est effectué par qui ?

1° la collectivité elle-même 2° par un groupe de géomètres

3° par un géomètre

6) Ces lots sont-ils inscrits dans le livre foncier ?

1° Oui

2° Non

Si oui, quand ?

Pourquoi ?

Si oui, pourquoi ?

II REMUNERATION DU GEOMETRE LOTISSEUR

7) Comment rémunérez-vous le géomètre lotisseur ?

1° en espèces : Oui Non

Combien ? 50.000F/ha 100.000F/ha 100.000F à 200.000F/ha et plus

2° en nature : Oui Non

Combien ? 2 à 5 lots/ha 5 à 10 lots/ha 10 lots/ha et plus

III ACQUISITION DE LOT

1) Comment acquiert-on le lot à Notsé ?

1° par don 2° par Bail 3° par héritage

4° par achat

2) Pourquoi vendez-vous vos terrains ?

1° Crise économique 2° crise de l'agriculture de subsistance

3° par maladies 4° éclatement de vie communautaire

5° querelles intrafamiliales 6° création de réserves administratives

7° accouchement, funérailles 8° frais scolaires

9° autres (à préciser)

3) Quel est le mode de vente de lot ?

1° Entre le vendeur et l'acquéreur 2° Par la présence d'un notaire

3° Autres (à préciser)

4) Quel est le prix d'un lot ?

- 1° 70.000 à 100.000 F 2° 100.000 à 120.000 F 3° 120. à 170.000F
 4° 175.000 à 200.000 F 5° 200.000 à 250.000 F 6° 250.000 F et plus

5) Quelle est la recette annuelle du vendeur ?

- 1° 500.000 à 900.000 F 2° 900.000 à 1.500.000 F
 3° 1.500.000 à 2.500.000 F 4° 2.500.000 à 3.500.000 F

6) Quel est le nombre total de lots que vous avez vendus (reculer sur 1 à 2 ans)

- 1° 5 à 10 2° 10 à 15 3° 15 à 20 4° 20 à 25

7) Les acquéreurs de lot à bâtir sont-ils ?

- 1° autochtones 2° allochtones

8) Quelle est l'activité professionnelle de l'acquéreur ?

- 1° Paysan 2° Commerçant 3° Fonctionnaire
 4° Transporteurs (chauffeur, mécanic.) 5° ouvrier, manoeuvre et autres

9) Quelle est la région d'origine de l'acquéreur ?

- 1° Plateaux 2° Maritime 3° Centrale 4° Kara 5° Savane

10) Si l'acquéreur n'est pas de la région,
 Pourquoi avez-vous choisi acheter un terrain à Notsé ?

DEUXIEME PARTIE : L'HABITAT

Nom du quartier :

1) Quel est le type d'habitat ?

1° Maison-Wagon 2° Villa 3° Maison à étage

2) La maison est-elle clôturée ?

1° Oui 2° Non

Si non pourquoi ?

Si Oui la clôture est en quoi ?

1° en banco 2° en branchages 3° en parpaings
ou palissade ou claies de ciment

3) Quel est le nombre de personnes par maison ?

1° 3 à 5 2° 5 à 8 3° 8 à 12 4° 12 à 15 5° 15 à 20

4) En quelle année avez-vous construit votre maison ?

1° 1960 2° 1960-1965 3° 1965-1970

4° 1970-1975 5° 1975-1980 6° 1980-1985

7° 1985-1990 8° 1990-1994

N.B. Si l'enquêté ne connaît pas la date précise, demander lui de chiffrer le nombre d'années écoulées afin de fixer vous-même la date à partir de l'année de l'enquête en faisant un décompte.

II. LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

1) Le mur de la maison est élevé en quoi ?

1° terre battue; 2° semi-dur 3° Dur
briques en banco (ciment+parpaing en banco) (béton, briques de ciment)

2) En quoi est fait le toit de la maison ?

1° Paille 2° tôle de zinc 3° tôle en bac aluminium

4° tuile 5° dalle (béton armé)

4) Quel est le mode d'approvisionnement en eau de la maison ?

1° puits 2° borne-fontaine 3° branchement privé

4) Autre (à préciser)

SOURCES DE FINANCEMENT

1) Quelle sont les sources de financement de la construction de la maison
(N.B) Exclusivement aux propriétaires)

1° Aide familiale 2° tontine 3° épargne privée

4° crédit bancaire 5° autres (à préciser)

* VOLET LOCATAIRE

1) Avez-vous un locataire dans la maison ?

1° Oui 2° Non

Si oui, interroger séparément le locataire.

2) Pendant combien d'années occupez-vous le logement ?

1° 1 an 2° 2 à 3 ans 3° 3 à 4 ans

4° 5 à 7 ans 5° 7 ans et plus

3) Avez-vous payé une avance avant d'intégrer le logement ?

1° Oui 2° Non

Si oui, pour combien de mois ?

1° 2 mois 2° 2 à 3 mois 3° 3 à 6 mois

4° 6 mois et plus

4) Quel est le prix du logement ?

A - d'une chambre 1° 700 F 2° 700-100F 3° 1000-1500F

4° 1500 et plus

B - d'une chambre salon 1° 2000F 2° 2000 à 2500F

3° 2500 à 3000F 4° 3000F et plus

C - autres (à préciser) :

4) Quel est le mode d'approvisionnement en eau de la maison ?

1° puits 2° borne-fontaine 3° branchement privé

4) Autre (à préciser)

SOURCES DE FINANCEMENT

1) Quelle sont les sources de financement de la construction de la maison
(N.B) Exclusivement aux propriétaires)

1° Aide familiale 2° tontine 3° épargne privée

4° crédit bancaire 5° autres (à préciser)

* VOLET LOCATAIRE

1) Avez-vous un locataire dans la maison ?

1° Oui 2° Non

Si oui, interroger séparément le locataire.

2) Pendant combien d'années occupez-vous le logement ?

1° 1 an 2° 2 à 3 ans 3° 3 à 4 ans

4° 5 à 7 ans 5° 7 ans et plus

3) Avez-vous payé une avance avant d'intégrer le logement ?

1° Oui 2° Non

Si oui, pour combien de mois ?

1° 2 mois 2° 2 à 3 mois 3° 3 à 6 mois

4° 6 mois et plus

4) Quel est le prix du logement ?

A - d'une chambre 1° 700 F 2° 700-1000F 3° 1000-1500F

4° 1500 et plus

B - d'une chambre salon 1° 2000F 2° 2000 à 2500F

3° 2500 à 3000F 4° 3000F et plus

C - autres (à préciser) :