

URBAN MANAGEMENT TESTED BY INFORMATION ON LAND TRANSACTIONS IN THE CITY OF MOYEN MONO 1 (TOGO)

¹NYALEWO Mawussi Kossi, ²NASSI Karl Martial, ³NAPO Gbati

¹Doctorant au Centre d'Excellence Régional sur les Villes Durables en Afrique, Université de Lomé, TOGO,
hervexnyal@gmail.com

² Maitre de Conférences à l'école d'horticulture et d'aménagement des espaces verts (EHAÉV), Université Nationale d'Agriculture, BENIN,
martial2006@yahoo.fr

³ Professeur titulaire en sociologie à l'Université de Lomé, TOGO,
napoluco@yahoo.fr

ABSTRACT

Context and background:

Land production in Togo's cities in general and secondary cities in particular takes place in a dual institutional context: formal and informal. Land, being the foundation of any urban planning project, is by implication an excellent place for capital flows from all social strata. However, its management is subject to numerous hazards due, among other things, to the complexity of the standards, the lack of a single regulatory framework, the non-existence of land tenure arrangements and the absence of reliable data on land transactions and transfers. Faced with the phenomena resulting from this picture of social reality, namely: the accelerated commodification of land, stalling, the lack or insufficiency of evidence to support property rights, the question of being recognized as the legal owner of an estate or a parcel of land in an urban environment such as the Middle Mono1 is becoming more acute in the face of accelerated urban growth since the 1980s.

Goal and Objectives:

The objective of this work is to analyze the influence of land acquisition procedures, whether formal or informal, on the management of the communal territory of Moyen Mono 1.

Methodology:

A mixed-methods approach was taken to reporting. Qualitative data (books, theses, dissertations, articles, etc.) were consulted in libraries and scientific sites and quantitative data were collected from a sample of 163 people.

Results and Findings:

Analysis reveals a strong correlation between the disparity in the provision of urban facilities and services and the dysfunction of land information mechanisms. In the commune of Moyen Mono 1, the land title, which is the key to proof of ownership, is not available to any purchaser and only 3% of purchasers are informed by the land register. This situation remains dependent on the types of land transactions, 95% of which are carried out informally. The majority of city dwellers in Moyen Mono 1 do not have real property rights (in the modern sense of the term) but rather presumed title. This situation explains the irregular nature of human settlements and the unequal accessibility of the population to urban services in Moyen Mono 1.

Keywords:

Urban management, information, property transaction, Moyen Mono 1

LA GESTION URBAINE A L'EPREUVE DE L'INFORMATION SUR LES TRANSACTIONS FONCIERES DANS LA VILLE DU MOYEN MONO 1 (TOGO)

¹NYALEWO Mawussi Kossi, ²NASSI Karl Martial, ³NAPO Gbati

¹Doctorant au Centre d'Excellence Régional sur les Villes Durables en Afrique, Université de Lomé, TOGO, hervexnyal@gmail.com

² Maitre de Conférences à l'école d'horticulture et d'aménagement des espaces verts (EHAEV), Université Nationale d'Agriculture, BENIN, martial2006@yahoo.fr

³ Professeur titulaire en sociologie à l'Université de Lomé, TOGO, napoluco@yahoo.fr

RESUME

Les petites et moyennes villes du Togo croissent à un rythme accéléré. Cette croissance s'accompagne des problèmes fonciers qui sont dus aux pratiques foncières particulièrement celles informationnelles. Dans la commune secondaire du Moyen Mono1, les mécanismes d'information foncière sont misent à rude épreuve par les acteurs fonciers et ceci génère des implications sur la gestion de la ville. Pour s'en rendre compte, les données quantitatives et qualitatives ont été mobilisées autour d'un échantillon de 163 enquêtés. Des analyses, il découle une forte corrélation entre la disparité de la fourniture des équipements et services urbains et le dysfonctionnement des mécanismes informationnels fonciers. Dans la commune du Moyen Mono 1, le titre foncier qui est le sésame de la preuve de droit de propriété n'est disponible chez aucun acquéreur et seuls 3% des acquéreurs se sont informés par le livre foncier. Cette situation reste tributaire des types d'opérations foncières qui se font à 95% dans l'informel. Les citoyens du Moyen Mono 1 ne disposent pas en majorité de droit réel de propriété (au sens moderne du terme) mais de présomption de titre de propriété. Cette situation explique le caractère irrégulier des installations humaines et engendre l'inégale accessibilité des populations aux services urbains du Moyen Mono 1.

Mots clés :

Gestion urbaine, information, transaction foncière, Moyen Mono 1.

1. INTRODUCTION

La production foncière dans les villes du Togo en général et celles secondaires en particulier se fait dans un double contexte institutionnel : formel et informel. Etant le socle de tout projet d'urbanisme, la terre est par ricochet un lieu par excellent de flux Capital de toutes les couches sociales. Cependant, sa gestion est soumise à de nombreux aléas dus entre autres à la complexité des normes, au manque de cadre unique de régulation, à l'inexistence de modalités d'occupation du sol et de l'absence de données fiables sur les transactions et mutations foncières.

Face aux phénomènes découlant de ce tableau de la réalité sociale à savoir : la marchandisation accélérée de la terre, le stellionat, le manque ou insuffisance des preuves pour fonder les droits de propriété, la question d'être reconnu comme propriétaire légal d'un domaine ou d'une parcelle en milieu urbain comme le Moyen mono1 se pose avec acuité. Autrement dit, dans le Moyen Mono1, la régulation foncière approximative fait que « la question fondamentale de « *qui a un droit sur cette terre ?* » ne trouve souvent pas de réponse consensuelle » (T. Vircoulon, 2003, p. 105). Cette situation a n'en pas douter montre l'état de l'information foncière et des difficultés qu'elle peut occasionner dans la mise à profit convenable du bien foncier et des droits de jouissance des services urbains.

Pour rendre compte de l'objet étudié dans cet article, nous présenterons en premier lieu la problématique du sujet suivi du cadre physique, théorique et méthodologique puis les résultats seront exposés et discutés en dernier lieu.

2. QUESTION FONCIERE ET URBAINE DANS LES PETITES VILLES

L'urbanisation rapide du continent Africain n'est plus à l'étape de constat mais de questionnement. Les projections démographiques affichent plus de 400 millions dans les différentes villes. 40% de la population est déjà urbaine. Ce seuil franchira à l'horizon 2050, 70% (UN-Habitat, 2014. p. 5). Au Togo, 57,17 % de la population sera citadine en 2040 (PNH DU, 2020). Cette poussée démographique s'accompagne d'un fort taux d'urbanisation conséquente de « la production d'espace disputé » (Y. Dziwonou, 2000 cité par G. Djergou, 2010, p. 10). Et contrairement à certaines idées reçues plus de 50% de la population urbaine en Afrique réside dans les petites villes (C. Tacoli, J. Agergaard, 2017, p. 3).

Au Togo, l'urbanisation évolue en crescendo dans toutes les contrées. Depuis les années 1980, les centres urbains des Chefs-lieux de préfecture semblent avoir un regain d'intérêt. Le taux d'urbanisation qui était de 25% en 1981 a presque doublé en 2020. Ces données confirment l'idée que le pays s'urbanise en grande échelle et les petites villes sont sujettes à l'équilibre urbain et le développement local. Cette tendance trouve tout son écho dans la commune de Moyen Mono 1. Avec une croissance urbaine moyenne de 3% (INSEED, 2016), et servant à fortiori de connecteurs régionaux entre le Bénin et le Togo et de connecteurs locaux entre le canton et ses hinterlands, la population qui était moins de 10000 habitants en 1981 a atteint les 40000 aux derniers recensements.

Il est admis que le développement urbain ne peut se faire sans la connaissance et la maîtrise du ressort territorial. C'est pour cela que le nouveau programme pour les villes adopté en 2016 à Quito (Equateur) a mis en place un plan stratégique qui recense les principaux problèmes auxquels se heurte l'urbanisation durable dont le foncier. Si l'on sait le nombre d'affaires juridiques en rapport

avec le foncier au Togo (80% en moyenne selon Togo-presse 2015), il est clair que la problématique foncière est cruciale pour le développement de toutes les villes du pays en particulier celles à l'exemple des villes de la commune du Moyen Mono 1 (Tohoun, Tado, Ahassomé) qui sont appelées à supporter l'urbanisation future du pays. Dans ces milieux urbains actuels, le foncier est une ressource très prisée (G. Djergou 2016, p. 1) qui fait l'objet d'une marchandisation sans aucunes normes d'urbanisme et du marché. Et pire la « même parcelle peut-être frauduleusement revendue plusieurs fois » (G. Djergou, 2016 p. 5) même si vous détenez un *acte foncier* comme le titre dûment établi par une autorité administrative (M. Somadjago, D. Cissoko, R-P. Desse, 2018 p. 89) ou coutumière. Pourtant depuis la loi du 24 juillet 1906 jusqu'à l'adoption récente de la loi du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial au Togo, les politiques publiques ont pour but de garantir la sécurité et le droit à la propriété en amont comme en aval à tous les citoyens et de gérer au mieux la ville. Cette garantie est conditionnée par diverses procédures plus ou moins longues (6 mois) au bout duquel un titre foncier est délivré aux propriétaires terriens ou aux acquéreurs, enregistré dans un livre foncier à la Direction du Cadastre, de la Conservation Foncière et de l'Enregistrement (DCCFE). Mais rares sont les personnes qui sont disposées à rentrer dans cet arcane formel, à suivre toutes les étapes d'acquisition foncière dans les villes encore moins dans les petits centres urbains. Elles sont à compter au bout du doigt (M. Takili, 2008, p. 58).

Dans la commune de Moyen-mono 1, les questions socioculturelles autour de la terre font que la transaction de terrains entre les vendeurs et les acquéreurs baignent autour des non-dits et dans une relative opacité. Cette situation génère des contestations de plus en plus palpables des acquisitions foncières auprès des autorités locales, des conflits familiaux de plus en plus incessants autour de la terre, l'illégalité de l'occupation du sol, la clandestinité des opérations de lotissement qui font obstructions aux réserves administratives dans la commune.

Paradoxalement, ces problèmes sus mentionnés n'empêchent pas la ville de s'agrandir. En effet, le territoire communal de Moyen Mono 1 comme plusieurs villes africaines repose probablement sur le génie constructif de ceux qui aspirent à la vie urbaine dans une morphologie atypique caractéristique de l'informalité dominante dans tous les secteurs en Afrique. Les villes ne se construisent pas sur les textes ou les schémas, loin de là, ils se créent, évoluent, se transforment au bon gré des citoyens. Si ces villes ne sont pas en *ordre*, ce n'est pas du *désordre* non plus ; comme le dira C. Simmoneau (2015, p.69) : « l'informel fonctionne ; il fournit le foncier et l'habitat à la majorité des citoyens ». Qu'il fonctionne, il n'est pas pour autant une assurance et est source de nombreux litiges et d'inconfort urbain.

Sachant que dans un contexte de développement durable, l'information, en l'occurrence l'information foncière et urbaine est d'une absolue nécessité pour le bénéfice des services et aménités urbaines ; les états généraux du foncier (2013) ont mis l'accent sur plusieurs réformes dont l'adoption d'un code foncier et domanial, la numérisation des titres fonciers existants, la dématérialisation des services fonciers, la mise en place d'un système d'orientation des levés parcellaires dans la projection Transverse Universelle de Mercator (UTM) et l'effectivité de la décentralisation en vue d'assainir le cadre et tirer profit des investissements dans le foncier. Tout ceci est de bons augures mais dans un pays où la majorité des actes fonciers sont de l'informel, où le droit de propriété est controversé, la connaissance et la compréhension des mécanismes d'information foncière s'avèrent inéluctable pour

asseoir une dynamique urbaine profitable à tous les urbains. Comment peut-on alors comprendre la gestion urbaine du territoire communal de Moyen Mono 1 ? Provisoirement nous pensons que la gestion urbaine du territoire communal s'explique par les procédures d'acquisition foncière en vigueur dans la zone. Cette réponse nous amène à analyser l'influence des procédures d'acquisition foncière sur la gestion urbaine du territoire communal de Moyen-mono 1.

3. CADRE PHYSIQUE DE L'ETUDE

Cette étude se déroule à l'Est de la région des Plateaux. Il est situé à 121 Km d'Atakpame le Chef-lieu de la région. L'analyse à partir des données géodésiques du système de coordonnées WGS84 montre que le milieu se situe entre la latitude nord 7°10'0" et la longitude est 1°30'0" avec une superficie de 365 Km².

4. CADRE THEORIQUE DE REFERENCE

Pour élucider les divers entrelacements entre les mécanismes d'information foncière et la gestion urbaine, l'étude a mobilisé les théories de " Evolutionnary theory of land rights" de J. Ph. Platteau (1996), et les travaux sur "Urban planning théories".

The evolutionnary theory of land rights a permis de comprendre à partir des enjeux les justificatifs les plus brandis par les propriétaires et acquéreurs fonciers pour justifier de leur droit surtout en termes d'innovation institutionnelle induite (P. L. Delville, 1998). Quant à l'Urban planning théories" en conformité avec V. Watson (2009), nous pensons que les villes du Sud se construisent sans actes urbains et donc il est question d'aménager, de desservir en aménités urbaines la commune sans attendre des documents planificateurs.

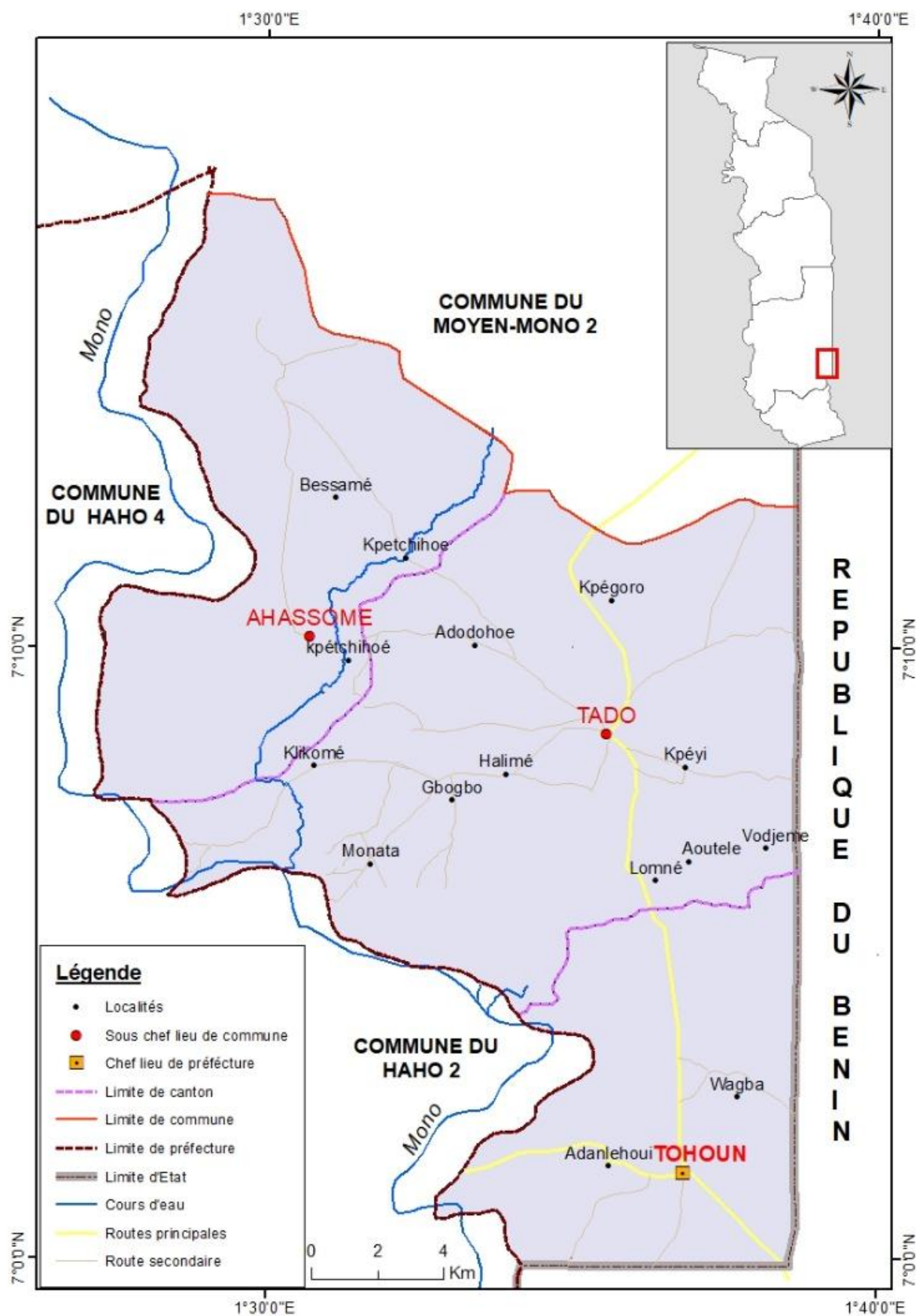


Figure 1 : Situation de la commune Moyen Mono 1

5. COLLECTE ET TRAITEMENT DES DONNEES

Cette étude a opté pour deux principales collectes. La collecte des données primaires et des données secondaires. Les données primaires ont été collectées dans les ouvrages, articles, rapports, colloques. Elles nous ont permis de faire l'état des lieux des connaissances sur les mécanismes fonciers, d'informations et de gestion urbaine. Ensuite, nous avons conduit une recherche de terrain à travers les interviews, le questionnaire et l'observation. 45 interviews ont été réalisées auprès des décideurs publics et des opérateurs techniques. A travers l'échantillonnage par quotas et l'échantillonnage stratifié proportionnel nous avons administré 118 questionnaires dans 3 cantons à travers 14 quartiers.

Canton	Estimation 2018	N/M	Echantillon par canton
Tohoun	19430	4858	48
Tado	18770	4693	47
Ayahassomé	9190	2298	23

Tableau 1 : Répartition des enquêtés par canton

Le tableau n° 1 nous montre les procédures de constitution des enquêtés dans les 3 cantons. Toute personne ayant contracté une fois un bien foncier (propriétaire, locataire, bailleur) peut faire objet de l'enquête. Les quartiers ont été délimités selon les critères d'urbanité et la convergence des officiels du milieu. Ils ont été parcourus avec une variante de [6 ; 12] enquêtés par quartier. L'observation participante et non participante ont été nécessaires pour comprendre de manière technique les données, s'imprégner de l'évolution des bâtis et l'accessibilité des services urbains de base. Le traitement des données qualitatives s'est fait par la transcription manuelle et le logiciel sphinx. Les données quantitatives sont traitées dans le logiciel SPSS exporté en Excel. Le GPS a servi à la collecte des coordonnées géographiques des quartiers, des collectivités entretenues. L'analyse spatiale a été faite grâce au logiciel ARCGIS.

6. RESULTATS

6.1. L'information foncière : une question sujette au droit de propriété

Les données recueillies montrent que l'information foncière est régie par une diversité des preuves de propriété elles-mêmes dues aux modes d'acquisitions foncières dans la commune.

Modalités	Fréquence	Pourcentage	Pourcentage cumulé
Héritage	45	38,1	38,1
Achat	45	38,1	76,2
Don/Legs	9	7,7	83,9
Location	18	15,3	99,2
Bail	1	0,8	100
Total	118	100	

Tableau 2 : Répartition des enquêtés selon les modes d'acquisitions

On remarque que l'héritage et l'achat se talonnent en mode d'acquisition avec une moyenne de 38,1% de part et d'autre suivi de la location 15,3%, du don/legs 7,7% et du bail 0,8%. Il y a une évolution dans les modes d'appropriation foncière. Les transactions monétaires ont pris le dessus sur les valeurs sociales pourtant dans la commune, l'inaliénabilité du bien foncier est toujours de mise mais encore ceux qui la prône sont les premiers fournisseurs des terrains dans la commune.

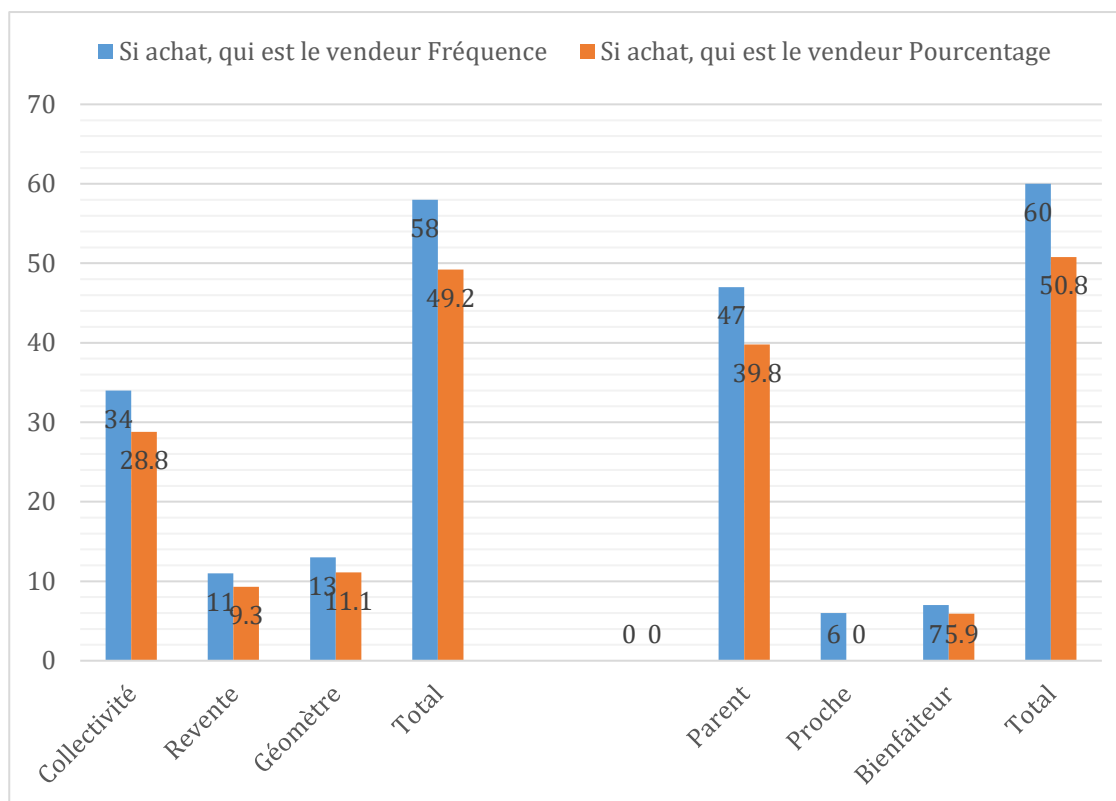


Figure 2 : Répartition selon les fournisseurs de biens fonciers

L'analyse de cette figure montre que sur 58 soit 49,2% des personnes déclarant avoir acheté leur terrain, le vendeur principal n'est autre qu'un membre de la collectivité soit 28,8%. Il est suivi des géomètres 11,1% et des revendeurs 9,3%. Ce résultat est à nuancer parce que souvent c'est aussi les membres de la collectivité qui demandent aux géomètres de jouer l'intermédiaire dans la vente de leur terrain. Ceci étant, tout échange, socialement et juridiquement a besoin de preuves qui confirment la validité de l'opération et engage les parties prenantes mais qu'en est-il du droit de propriété dans la commune ?

6.2. Le droit de propriété : une chimère dans les transactions foncières

Le droit de propriété attendu comme droit positif sur le bien foncier et donc que seul un document écrit, attesté et certifié par l'administration foncière confère la pleine jouissance a de long chemin devant lui dans la commune et ce, après plus d'un siècle d'immixtion dans la société africaine de l'écriture suivie des technologies. Ceci dit, dans la commune de Moyen Mono 1, il n'y a pas un droit de propriété à cause de la multiplicité des présumés preuves de propriété qui s'entremêlent et peuvent être aussi contradictoires.

La figure n° 3 sur les preuves de propriété montre une diversité de fondement du droit de propriété. 37% des enquêtés se basent sur "la confiance collective" c'est-à-dire croire aux témoignages des autres dans la jouissance de son droit. Pour ce cas de figure, la plupart sont des gens qui ont acquis le domaine grâce à l'héritage. 4% parmi ce groupe ont fait un plan de lotissement sur leur domaine. Les acheteurs sont de l'ordre de 27% à avoir un reçu de vente. 20% ont un contrat de vente ou de donation qui peut être écrit ou oral contre 4% pour le reçu de donation, 8% ont fait « l'effort » d'avoir un certificat administratif sur leur parcelle. Le titre foncier considéré comme le sésame ; « le seul

document juridique conférant la pleine propriété privée d'un fonds de terre » (P-Y. Le Meur, 2008, p. 12) n'est acquis par aucun individu de l'échantillon.

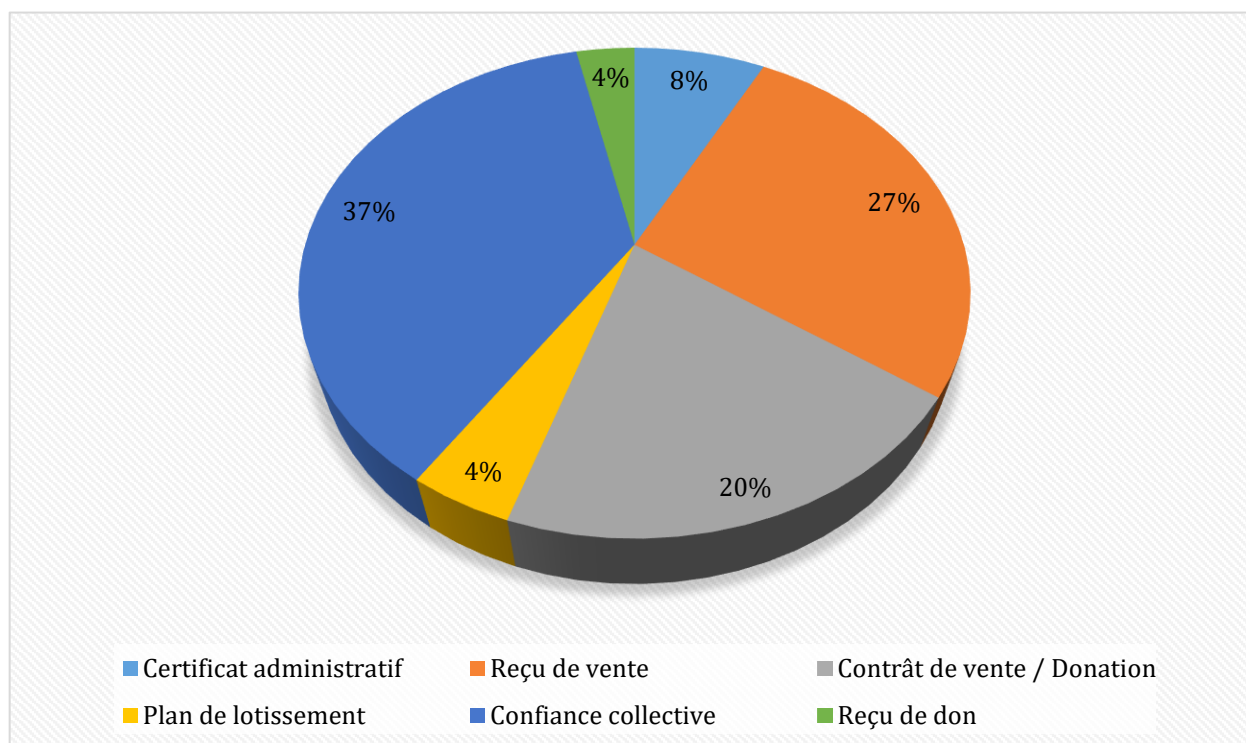


Figure 3 : Les preuves de propriété disposées par les enquêtés

Nous pouvons déduire que seule 12% de la population est dans "le formel apparent" parce qu'ayant acquis des droits en lien avec l'administration foncière. Les 88% n'ont que de « petits papiers et actes informels divers » (P-Y. Le Meur, 2008, p. 12) et donc peuvent être qualifiés de propriétaires de non droit. « La parole donnée » en tant que preuve de propriété ne circule qu'entre les héritiers et les bénéficiaires de don. Les acheteurs eux se tournent vers des documents écrits.

6.3. L'écrit : entre nécessité et fragilité de l'information foncière

La formalisation permet d'enregistrer les données sur des supports dont la pérennisation est engagée. C'est une matérialisation de l'information foncière par des traces écrites (P-Y. Le Meur, 2005, p.10). Il s'agit ici des documents disposés et consultables pour s'assurer de la fiabilité de l'opération mais aussi d'instrument sécuritaire sur la parcelle.

Document consulté	Fréquence	Pourcentage	Pourcentage cumulé
Livre foncier	2	3,4	3,4
Registre foncier local	0	0	3,4
Plan de lotissement	26	44,8	48,2
Certificat administratif	7	12,1	60,3
Convention sous seing privé	18	31	91,3
Contrat de vente	5	8,7	100
Total	58	100	

Tableau 3 : Documents disposés ou consultés lors des opérations foncières

Le tableau n°3 montre que sur 58 personnes ayant acquis leur parcelle par achat, les sources d'information écrites disponible et consultées avant de se lancer dans l'opération se répartissent comme suit : 44,8% ont accédé à un plan de lotissement, 31% ont consulté le reçu des opérations

antérieures, 12,1% ont trouvé un certificat administratif chez le vendeur, 8,7% un contrat de vente et 3,4% sont inscrits dans le livre foncier. Ce constat montre que plus de 95% des acquéreurs se sont basés sur des documents non formels pour leurs opérations à l'exemple de ceux imagés dans cette planche.

RECU DE VENTE DE TERRAIN

JE SOUSSIGNE Mr/Mme DOSSEH Kodjo
 Propriétaire de terrain demeurant et domicilié(e) à Tokoun
 (Préfecture Moyen-Mono) majeur non interdit(e), jouissant de mes
 droits civils, selon mon statut, ayant pleine capacité pour contracter et
 disposer valablement de mes biens, ainsi je me déclare expressément
 vendeur, reconnais par ce présent avoir reçu de Mr/ Mme EDAH
Emile demeurant et domicilié(e) à Tokoun
 Préfecture Moyen-Mono une somme totale de Quatre
cent vingt mille (420.000 Fcfa) constituant le prix de vente d'une
 parcelle de terrain lot N° 07 du lotissement de la collectivité
DOSSEH sise à Tekpos
 d'une superficie de 60 00 ca Environ
 En foi de quoi, le présent reçu est délivré à Mr/Mme EDAH
Emile pour servir et valoir ce que de droit.
 Fait à Tokoun le 17/08/2022

LE VENDEUR
Ky
DOSSEH Kodjo
 1 Mr Kossi Yao
 2 Mr Assi Kamlan

L'ACQUEREUR
EDAH Emile
 1 Mr Kami Gildas
 2 Mme TCHINKA Afiva

LES TEMOINS

Photo 1: Reçu de vente de terrain

REGION DES PLATEAUX
 PREFECTURE DU MOYEN MONO

REPUBLIQUE TOGOLAISE
 Travail - Liberté - Paix
 Décret du 24 juillet 1906
 Art. 65

N° 15

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

L'an deux-mille dix-huit et le 18 juin
 à 08 heures
 Sur réquisition du sieur M. Marvise Komie
 profession Mécanicien demeurant à Nyekanakpoe
 Et conformément à notre avis d'enquête publique en date du 24 juillet
 de la Commune de Moyen-Mono Préfet Mme
 Nous sommes transporté à Nyekanakpoe assisté de
 l'Agent Assermenté DEBAYE en vue de procéder à
 l'enquête publique prévue par l'article 65 du décret du 24 juillet 1906 sur le régime de la propriété
 foncière, qui servira à déterminer, à défaut d'autre titre, les conditions dans lesquelles le sieur
M. Marvise Komie sus-nommé, détient le terrain urbain non bâti (1), d'une superficie de Tokoun Gares Roca/Guys Nyekanakpoe
 lieu dit Tokoun dont il a l'intention de demander
 l'immatriculation au Livre foncier, à son nom en qualité de propriétaire,
 (ou au nom des ci-après nommés)

dont il est Administrateur des biens, ou le mandataire (1)

Description de l'immeuble et origine de propriété

Etant sur place, nous avons constaté que le plan à l'échelle de 1/1000^e produit par le requérant
 s'applique exactement à un terrain urbain non bâti sur lequel ont été édifiés (décrire
 sommairement les bâtiments existants) ou complanté de
 de 6000 ca (6000 ca)
 et limité au nord par la rue en projet de la
 au sud par la propriété de M. ABALO
 à l'est par la propriété de Mme KOUYATO
 à l'ouest par le lot n° 21
 le requérant nous a déclaré qu'il est (ou que les nommés sont) (1), propriétaire de cet immeuble pour
 l'avoir acquis par voie de la Collection de AGRICULTURE
 de la Collection de AGRICULTURE
 au cours de l'année 2002 ou qu'il l'appartient en
 propre pour l'avoir recueilli dans la succession du sieur de en (1)
 il a déclaré en outre cet immeuble avait une valeur vénale de de

Rayer la mention inutile

Photo 2: Certificat administratif

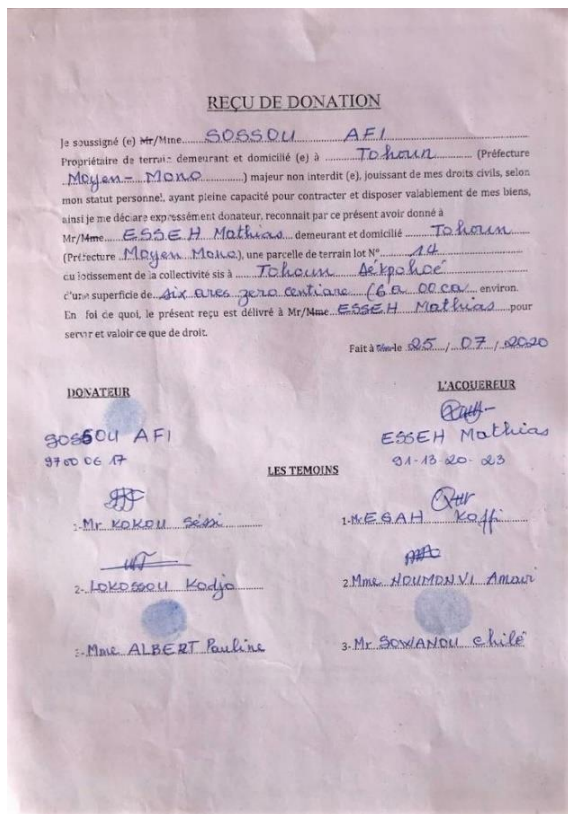


Photo 3: Reçu de donation

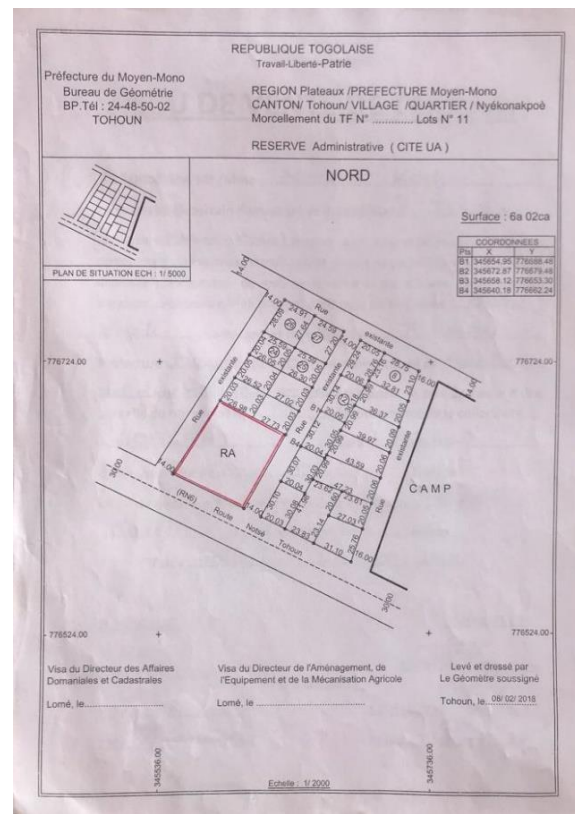


Photo 2: Plan de lotissement

Planche 1 : Exemple de documents consultés et détenus par les acquéreurs fonciers

La planche montre 4 documents à savoir : un reçu de vente, un certificat administratif et un reçu de donation, un plan de lotissement. Ces documents détenus par les acquéreurs fonciers à d'énormes valeurs pour les propriétaires mais ils manquent tous du sceau de légalité. Ce constat d'illégalité de l'occupation de l'espace a des répercussions sur la fourniture des services urbains aux ménages.

6.4. Implications de l'illégalité d'occupation sur La fourniture des services urbains de base

Dans ce papier, 3 principaux services urbains de base à savoir l'accès à l'eau potable, l'accès à l'électricité, l'accès à la voirie sont étudiés. L'accès à ces services signifie d'avoir dans son ménage ou proche de son ménage (A moins de 30 min selon la méthode utilisée par l'enquête QUIBB Togo, 2015) le service.

6.4.1. Accès à l'eau potable

D'après les données il y a une inégale accessibilité à l'eau potable dans les trois pôles urbains de la commune.

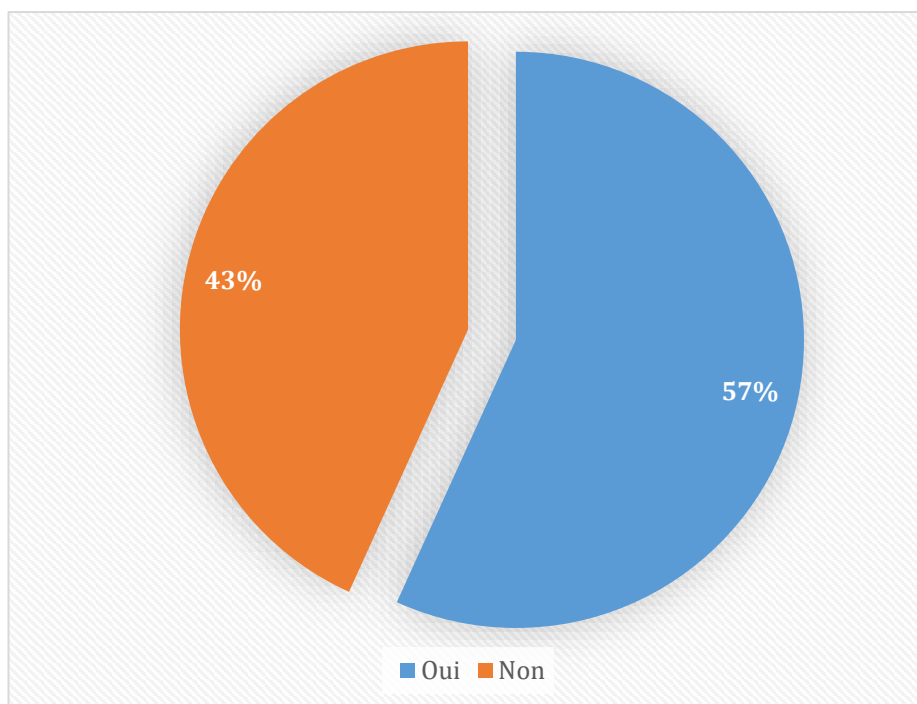


Figure 4 : Accès à l'eau potable dans la commune Moyen mono 1

Cette figure n° 4 montre que 57% contre 43% des résidents sont raccordés aux services de la Togolaise des Eaux (TDE) dans leur ménage ou à proximité d'eux grâce à des mini-adductions d'eaux et aux bornes fontaines réalisés par le gouvernement et ses partenaires durant ses 10 dernières années. Quant aux non bénéficiaires c'est principalement l'enclavement, l'ignorance de la procédure et le manque de moyen qui fait qu'ils s'adonnent plus aux eaux de pluie et aux forages privés.

6.4.2. L'accès à l'électricité

Pour bénéficier de l'électricité selon la procédure officielle, il faut disposer d'un réseau électrique à proximité, fournir la situation et un plan de localisation dans le quartier à la Compagnie Energie Electrique du Togo (CEET). Il s'agit ici de voir si les ménages disposent de l'électricité et par quels moyens ils en sont branchés.

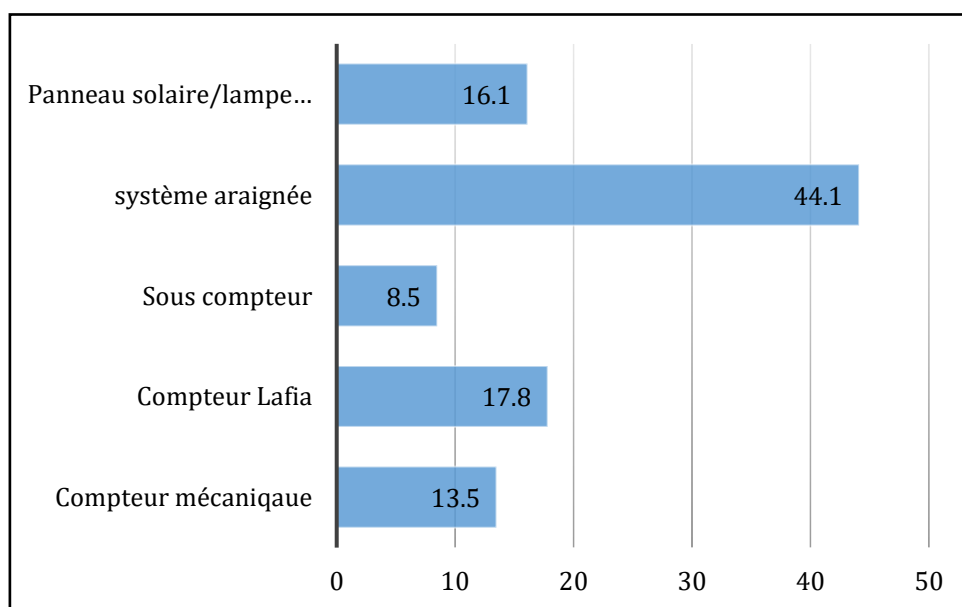


Figure 5 : Provenance de l'éclairage du ménage

L'enquête révèle que seules les personnes disposant d'un compteur mécanique (13,5%), d'un compteur Lafia (17,8%) et d'un sous compteur (8,5%) soit près de 40% ont un accès à l'électricité publique réglementé. Si d'autres préfèrent adoptés l'électrification privée comme les panneaux solaires, les lampes soit 16,1% de notre échantillon, il n'en est pas moins claire que le manque d'information et de moyens sont à l'origine de l'extra-légalité des procédures d'accès à l'électricité.

6.4.3. Le dessert en voirie

La dynamique d'une ville n'est perceptible qu'à l'aune de sa structuration viaire. La voirie est l'un des critères fondamentaux d'un territoire aménagé et ses fonctions sont multiples comme le rappelle B. Faivre d'Arcier (1992, p.143). La voirie a de multiples rôles. Elle draine les quartiers, borde les commerces, facilite la circulation d'un point A à un point B. Mais l'assurage de ces rôles dépend des formes d'occupation. A travers le regard de la population enquêtée sur la voirie, ce travail vise à déceler si elles répondent aux besoins essentiels qui les incombent.

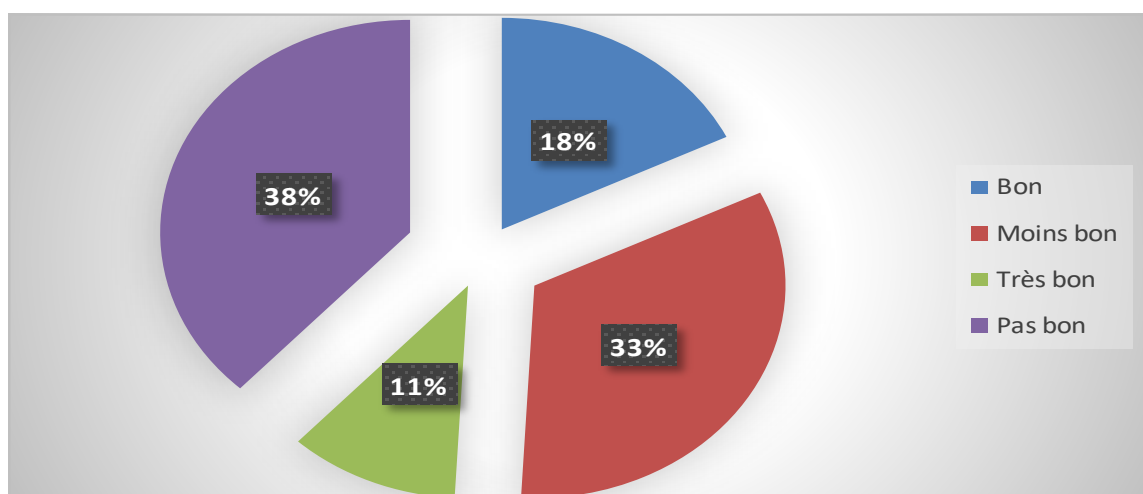


Figure 6 : Dessert en voirie des quartiers

La figure n°5 montre que 30% seulement des enquêtés pense que leur dessert est acceptable, soient successivement 11% (très bon) et 18% (bon). 38% pensent qu'ils sont mal desservis, ajouter ceux qui pensent que c'est moins bon (33%) il est clair que les quartiers sont mal desservis. Cet état de fait est en partie dû à l'irrégularité des installations et du manque de base d'imposition foncière pouvant aider à la mobilisation des moyens financiers pour la réalisation des infrastructures de développement. Ils montrent à suffisance les difficultés d'accès aux aménités dans les normes urbaines requises dans la commune.

7. DISCUSSION

Cette recherche s'est proposée d'élucider la gestion urbaine à travers les procédures d'acquisition et de reconnaissance foncière. L'urbanisation étant un phénomène irréversible (M. Wertheimer, 1985, p. 137) ; les petites et moyennes villes en Afrique croissent de plus en plus vite (C. Tacoli, J. Agergaard (2017 ; E. Lazaro et al. 2019). Elles commencent à être confronter aux mêmes problèmes d'irrégularités urbaines que leurs sœurs métropolitaines en se démêlant entre particularisme et interventionnisme publique. Puisque la planification n'est pas la chose la mieux partagée dans la sphère urbaine africaine, la question de la gestion à partir des données existantes se posent. Ces

données surtout celles liées à la terre sont soulevées ici à partir des pratiques constatées dans la commune de Moyen Mono 1.

Les résultats ont montré que 95% des opérations foncières se sont basées sur des pratiques qualifiées « d'innovation institutionnelle induite » par P. L. Delville (2002). Les pratiques foncières délaissent peu à peu sous le coup du marché la « confiance collective » pour se tourner vers des documents écrits (reçu de vente, contrat de vente, contrat de bail, certificat administratif etc.). Ceci étant, ce sont ces « petits papiers » qui servent de preuves de propriété pour les acquisitions de terre et de données primaires à l'information foncière (P-Y. Le Meur, 2008, p. 8) dans un contexte urbain informel. Le livre foncier qui est le régisseur des pratiques formelles n'est que peu connu (3%) de notre échantillon. Ce qui rejoint le constat fait par la Banque mondiale (2019) quand elle estime que les détenteurs d'un titre foncier sont à moins de 8% au Togo.

Cette dynamique foncière est corrélée à la fourniture des services urbains de base à la population et s'inscrit dans la logique des réflexions en cours sur l'aménagement des villes dans un corpus relatif des théories sur la planification urbaine.

8. CONCLUSION

Somme toute, cette recherche a montré que les petites et moyennes villes croissent à un rythme qui commence par échapper au contrôle de la puissance publique. Il échappe entre autres à cause des pratiques foncières et de la fragile pérennité des « petits papiers » officiels qui circulent entre propriétaires et acquéreurs fonciers sans l'aval officiel. Il en résulte dès lors des problèmes urbains tels que l'insécurité foncière, non opérationnalité des plans de développement et de fournitures des services urbains. La prise de valeur économique de la terre s'est accompagnée de profonds changements en termes informationnels en Afrique. Ces changements ne répondent pas toujours aux intérêts des plus précaires c'est pourquoi il urge d'innover en termes d'outils et de décentraliser l'information foncière en mettant sur pied un registre capable de suivre les transactions foncières dans la commune.

9. RECONNAISSANCE

Les auteurs remercient le CERVIDA-Dounédon de l'Université de Lomé et l'UNA du Bénin pour l'appui scientifique et technique.

10. NO FUNDING

11. ROLES DES AUTEURS

NYALEWO Mawussi Kossi: Choix du milieu d'étude, élaboration du draft de recherche, écriture, relecture et correction du document

NASSI Karl Martial : Appui à l'élaboration du cadre théorique et méthodologique, analyse des résultats, correction et validation de la soumission à la revue.

NAPO Gbati : Regard critique, correction et validation de la recherche

12. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

ABOTCHI T., (1995). L'immigration dans la plaine du Mono au Togo, le cas du Haho oriental, In : Cahiers d'outre-mer, n°192, 23 pages.

- DELVILLE P. L., MANSION A., MONGBO R., (2008). *Vers une gestion foncière communale : stratégies, outils et conditions de réussite*, Actes de l'atelier international d'échanges sur les pratiques de sécurisation foncière à l'échelle communale en Afrique de l'Ouest et à Madagascar, Cotonou, 20-24 octobre.
- DJERGOU G., (2016), *Spéculation foncière au Togo, étude de cas d'un quartier périphérique de Lomé : Agoenyivé*, Mémoire de Master2 de Géographie urbaine-Urbanisme et Aménagement, Université de Lomé. 139 pages.
- FAIVRE D'ARCIER B. (1992). *La voirie urbaine: de l'accumulation à la gestion patrimoniale*, Thèse de doctorat en sciences économiques, Lyon 2. 139 pages
- LE MEUR P-Y., (2008). Information foncière, bien commun et ressource stratégique : le cas du Bénin, *iiid dossier n°147*, 33 pages.
- LE ROY E., (1995). Un droit hors la loi ? Irrégularités et illégalités foncières dans quelques situations urbaines d'Afrique noire », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°66, 9 pages.
- MARGUERAT Y., (1991). Le livre foncier : l'exemple du Togo », In : appropriation de la terre en Afrique noire : manuel de décision et de gestion foncière, Paris, Karthala, 5 pages.
- MINISTERE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT, (2020). Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain, 59 pages.
- ONU-HABITAT, (2014), *The state of African cities: Re-imagining urban transitions*, United Nations Human Settlements Programme, 273 pages. www.unhabitat.org.
- PLATTEAU J-Ph., (1996). The Evolutionary Theory of Land Rights as Applied to Sub-saharan Africa: A critical Assessment », *Development and Change*, October 2008, 57 pages.
- RAPPORT SUR LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES DU TOGO 2011-2031, Inseed, Ed. 2015.
- RECENSEMENT GENERAL DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT, (2010). Inseed, Togo.
- SIMMONEAU C., (2015). *Gérer la ville au Bénin : la mise en œuvre du Registre foncier urbain à Cotonou, Porto-Novo et Bohicon*, thèse de doctorat en Aménagement, Université de Montréal, 369 pages.
- SOMADJAGO M., CISSOKHO D., DESSE R-P., (2019). Les contraintes liées à l'immatriculation de la propriété foncière à Lomé, *Revue les lignes de Bouaké-La-Neuve*, 10 pages.
- TACOLI C., AGERGAARD J., (2017). Urbanisation, rural, transformations and food systems: The role of small Town, IEED, London, 31 pages.
- VIRCOULON Thierry, (2003). Les questions de la terre dans la nouvelle Afrique du Sud, In: Hérodote, n°111, 16 pages.
- WATSON Vanessa, (2009), « The planned city sweeps the poor away...: Urban planning and 21st century urbanisation », *progress in planning*, 53 pages.

13. LECTURES COMPLEMENTAIRES

LOI N°2018-003 du 13 Mars 2007 relative à la décentralisation et aux libertés locales.

LOI N°2018-005 du 14/06/2018 portant code foncier et domanial.

TOGO-PRESSE, Réglementation du secteur foncier togolais : Gouvernement et acteurs à la recherche d'une stratégie, www.togo-presse.tg

14. TERMES CLES ET DEFINITIONS

Information foncière: Elle désigne des données foncières produites, stockées, disponibles et diffusées aux besoins aux acteurs fonciers.

Transaction foncière: Elle désigne le résultat des contrats noués sur la terre.

Gestion urbaine : C'est un ensemble de techniques qui vise à organiser les ressources mises en œuvre afin d'assurer l'administration d'une structure donnée.

Droit de propriété : C'est un régime de loi ou de règles coutumières applicables à un bien.