Revue internationale des lettres, langues et sciences sociales
Available online at https://uirtus.net/
E-mail : soumissions@uirtus.net / revueuirtus@gmail.com
Vol. 4, N° 2, août 2024
ISSN : 2710 - 4699

Défis et perspectives de la gestion du foncier urbain à Kara

Madibozi Patasse [a]

Article history:

Keywords:
Land management, population growth, land pressure, sustainable urban development, City of Kara

Mots-clés :
Gestion foncière, croissance démographique, pression foncière, aménagement urbain durable, Ville de Kara

Abstract

The city of Kara has been experiencing rapid population growth for several decades resulting in urban dynamics which results in the spread of the city towards its outskirts. This urban dynamic implies an increase in space requirements. We then witness more and more the sale of the land domains of the local authorities who are Kabyè. In the sale of their properties, these communities do not take care to consistently reserve the spaces dedicated to the State or the municipality for the establishment of basic socio-collective infrastructures. These land-owners are selling or occupying the spaces abusively without any respect for the road layout plans, which leads to the drafting of the widths of many lanes in the city. The fragmentation and sale of spaces in the city of Kara which have not been supervised by the municipality has led to urban development which does not respect the rules of the art. The objective of this dissertation is to analyze land management in the city of Kara and its impact on sustainable urban development. The methodology used to obtain the data was the interview, the field survey which consisted of administering the questionnaires to 128 people. At the end of the field results, Word, Excel, SPSS, Arc gis, Q gis and Auto cad software were used to process these data. The results thus obtained show that in the Kozah commune 1.60% of the administrative reserves are fragmented and sold by the local communities.

Résume
La ville de Kara, connait depuis quelques décennies un accroissement démographique rapide entrainant la dynamique urbaine qui se traduit par l'étalement de la ville vers ses périphéries. Cette dynamique urbaine, implique l'augmentation des besoins en espace. On assiste alors de plus en plus à la vente des domaines fonciers des collectivités locales qui sont Kabyè. Dans la vente de leurs propriétés, ces collectivités ne prennent pas soin de réserver de façon conséquente les espaces dédiés à l'Etat ou à la municipalité pour la mise en place des infrastructures socio-collectives de base. Ces propriétaires terriens vendent ou occupent les espaces de façon abusive sans aucun respect des plans d'aménagement des routes, ce qui conduit à la rédaction des largeurs de nombreuses voies dans la ville. Le morcellement et la vente des espaces dans la ville de Kara qui n'ont pas connu un encadrement de la part de la municipalité a conduit à un aménagement urbain qui ne respecte pas les règles de l'art. L'objectif de cet article est d'analyser la gestion foncière dans la ville de Kara et son impact sur le développement urbain durable. La méthodologie utilisée pour obtenir les données a été l'entretien, l'enquête de terrain qui à constituer à administrer les questionnaires à 128 personnes. A l'issus des résultats de terrain les logiciels Word, Excel, SPSS, Arc gis, Q gis et Auto Cad ont été utilisés pour le traitement de ces données. Les résultats ainsi obtenus, montrent que dans la commune Kozah 1 60% des réserves administratives sont morcelées et vendues par les collectivités locales.

Revue internationale des lettres, langues et sciences sociales ©
Année.This is an open access article under the CC BY-NC-ND license (https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

Corresponding author:
Madibozi Patasse
Université de Kara, Togo
Email address:patmandibozi@gmail.com
[a] Université de Kara, Togo

Introduction

En Afrique la terre était considérée comme une ressource collective, où les individus disposent d'un droit d'usage plutôt que d'un droit de propriété. La colonisation a introduit la propriété privée du foncier entrainant la cohabitation entre le droit foncier moderne et le droit coutumier, rendant complexe la gestion foncière (Sebastien 131). En droit foncier moderne considéré comme 1égal, l'accès à la propriété foncière est subordonné par la procédure d'immatriculation, souvent trop longue et très onéreuse. Le droit foncier coutumier de gestion relevant de l'informel ne réserve que peu de place à l'Etat, absent des 80% de transactions foncières (Oladokoun 125). Suite à l'augmentation des besoins de la population et celles des collectivités locales, l'accès à la terre, que ce soit pour un usage d'utilité publique, d'habitation, de culture, de pâture ou pour la spéculation foncière, est devenue un enjeu majeur en Afrique et au Togo particulier (Oladokoun 136).

Au Togo, le droit de propriété individuel est reconnu. La terre appartient aux collectivités locales, à des personnes physiques et à des personnes morales de droit privé acquis suivant les lois et règlements en vigueur. Malheureusement, le suivi du lotissement et la vente des parcelles et les occupations n'est pas fait dans les règles de l'art. Le mode de gestion moderne met directement en contact les vendeurs et les acquéreurs des parcelles pour la signature après cession de terrains d'un acte sous-seing privé, appelé la convention de vente. La forte demande des terres à des fins de construction entraîne par ailleurs, une augmentation de leur valeur vénale, induisant une gestion exclusivement marchande des ressources foncières. La perte du caractère sacré et inaliénable qu'on conférait à la terre dans la société traditionnelle (Kouassigan, 1966), conduit souvent à l'anarchie, voire au désordre. Les mutations de la propriété foncière et les nouvelles formes d'appropriation du sol sont présentes dans plusieurs villes togolaises. Ces nouvelles formes d'utilisation du sol suscitent le besoin d'espace en milieu urbain par l'acquisition des parcelles au centre et à la périphérie des villes pour des besoins de logement, de commerce. La diminution progressive des domaines des propriétaires terriens les pousse à avoir une idée d'occupation illicite des réserves administratives, des routes et des endroits déclarés non constructibles pour la vente. La conséquence directe est la régression des espaces réservés à l'Etat et la diminution des dimensions des routes prévues

ce qui rend très difficile le développement urbain durable. Ces domaines qui devraient servir à l'installation des infrastructures socio collectives et services publics disparaissent.

La ville de Kara, située au nord du Togo ne fait pas exception au problème de la gestion foncière. Dans cette ville, la terre appartient à l'ethnie Kabiyè qui est la première à s'installée. Le droit coutumier et le droit moderne en matière de la gestion du foncier sont reconnus. La législation foncière dans la ville est non dirigiste c'est à dire qu'elle se fait sans un suivi sur le terrain, car les lotissements et les ventes des parcelles ne sont pas contrôlés par la municipalité ou l'Etat. Ce qui fait des détenteurs du droit coutumiers de la terre, les premiers maîtres de la production et de l'organisation de l'espace urbain (Fatondji 3). La croissance démographique des zones périurbaines exerce une pression sur le foncier (Nyassogbo 109), avec pour corollaire le morcellement et la vente abusive ou illégale de la terre dans cette ville. La terre est devenue une source de revenu importante pour les propriétaires terriens de la ville de Kara.

La vente abusive des terres par les collectivités sans contrôle de l'Etat engendre beaucoup de problèmes comme celui du non disponibilité d'espace dans le processus d'aménagement et d'installation des infrastructures socio-collectives de base. En effet, les domaines déclarés d'utilité publique ou réserves administratives ne sont souvent pas reconnus par les propriétaires terriens or, le code foncier et domanial du Togo, impose que 50% des terres doivent être la part qui revient à l'Etat lors des morcellements pour permettre de sortir les routes, les marchés, les écoles (Code Foncier domanial du Togo adopté par l'Assemblée Nationale le 05 juin 2018). La mauvaise gestion foncière constitue un véritable problème dans le développement urbain durable de la ville de Kara. Kara étant une ville en pleine croissance de 124 ha en 1987 elle s'est agrandit à 3 436 ha en 2020, les besoins en infrastructures et équipements (écoles, marchés, espaces publics et verts,) sont nombreux et nécessitent assez d'espaces pour leur réalisation ou installation.

La dynamique de la ville de Kara a entraîné une forte pression sur le foncier. Les villages périphériques de la ville sont rattrapés par le front urbain. Les terres destinées à l'agriculture sont morcelées et vendus de façon anarchique. Les quartiers de Lama feying, Dogonyo, Atabawéré, Kpélouwai, Tchintchinouda, sont occupés à certains endroits par les constructions qui ne respectent pas le plan de lotissement prévu. Le désir d'avoir "un chez" pousse'

les habitants de la ville de Kara à acquérir des parcelles à n'importe quel prix sans vérifier si le terrain est sur un endroit constructible, sur une route ou encore sur un espace considéré comme réserve pour l'installation soit d'un marché, soit d'une école ou autre. C'est ainsi que le problème de morcellement anarchique et l'occupation illégale des domaines ou réserves administratives ou des routes se pose dans les quartiers de Kara en l'occurrence à Tchintchinouda. A cet effet une question de recherche se pose : Quels sont les modes de gestions du foncier dans la ville de Kara et leur impact sur le développement urbain durable ?

1. Cadre d'étude et méthodologie de recherche

1.1. Cadre d'étude

1.1.1. Situation géographique de la ville de Kara

Il est important de présenter géographiquement la ville de Kara, afin de mieux le connaître sur la carte. Située à 400 Km de Lomé, sur la route Nationale N°1, dans la partie septentrionale du Togo, la ville de Kara tire son nom de la rivière Kara qui traverse la ville (Source ?). Cette rivière a une orientation Est-Ouest et divise la ville en deux parties. Kara est située entre 9°35 et 9°30 de latitude Nord et entre 1°10 et 1°14 de longitude Est, et couvre une superficie de 4 700 hectares. Elle est limitée au Nord-Est par le Massif de Lama, au Sud par le Canton d'Awandjélo, à l'Est par le Canton de Kpinzindè ; et à l'Ouest par le Canton de Bohou. Le milieu d'étude présente une morphologie très particulière avec un relief alterné de vastes plaines, de vallées et de plateaux dominés par de vieux massifs accidentés qui lui procurent un contour sinueux. La ville de Kara est la deuxième ville du Togo sur le plan administratif et population (INSEED, 2012). La carte n°1 présente la situation géographique.

- UIRTUS -
Vol. 4, N° 2, août 2024 ISSN 2710-4699 Online

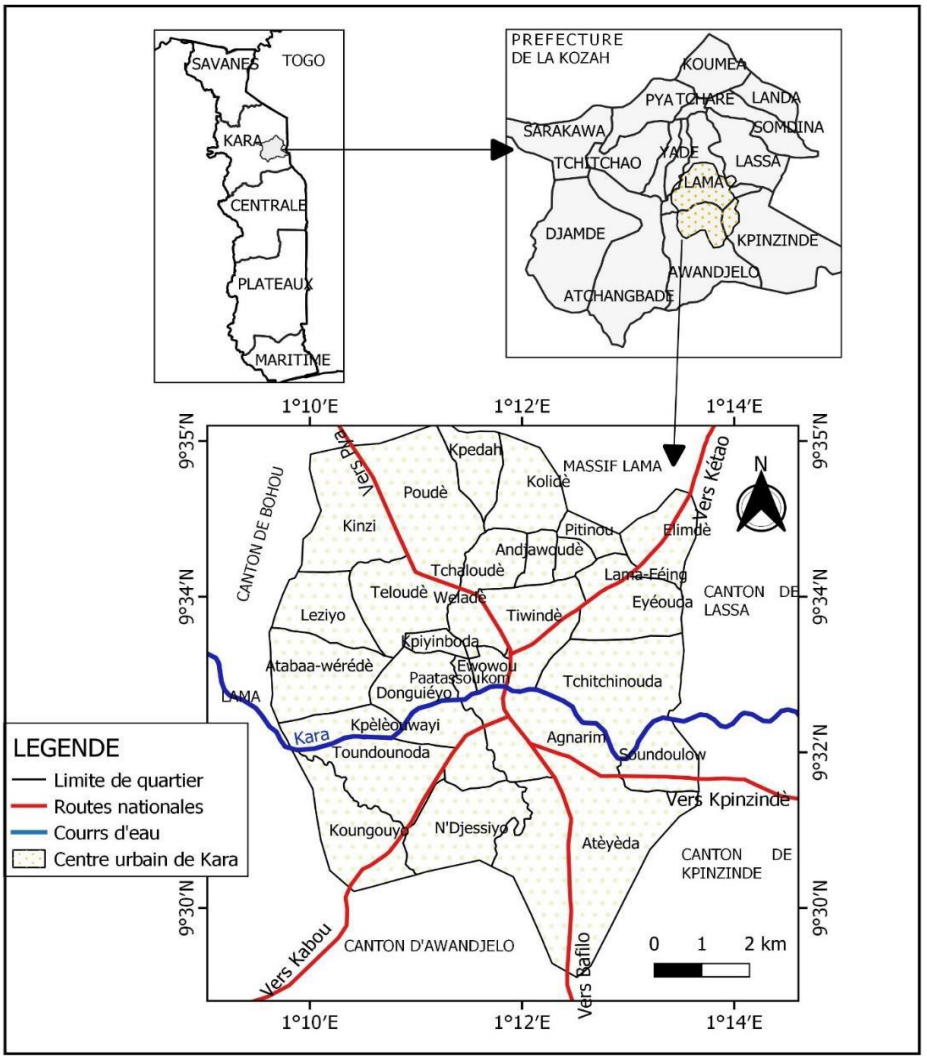

Figure n°1 : Présentation géographique de la ville de Kara

Source : A partir du fond de carte de 2014, données de la Mairie de Kozah 2, Réalisé par Madibozi Patasse, 2021.

La première partie de la carte présente la ville de Kara sur le fond de carte du Togo dans la région de la Kara. Le deuxième élément de la carte présente la ville de Kara avec les cantons limitrophes. La troisième partie de la carte montre la ville de Kara en grand plan avec ses quartiers.

Après cette présentation du milieu, la description du milieu physique de la ville est nécessaire afin de comprendre la pratique foncière.

1.1.2. Relief de la ville de Kara

Ville de piémont, la ville de Kara repose essentiellement sur une plaine. D'après P. Egbaw (39) cette plaine est limitée au Nord et au Nord-Est par la zone montagneuse qui culmine à plus de 700m d'altitude au mont Tchaa à tchitchao et à 650 m d'altitude au mont Lama qui se prolonge en direction du Sud-Est jusqu'à Lassa-Bas. Selon le même auteur, le centre urbain de Kara est limité au Sud par les plateaux d'Awandjelo et d'Atéda. C'est ce qui explique alors la présence des altitudes les plus élevées du relief de Kara au Nord, au Nord-Est et au Sud. Les altitudes élevées du Nord et du Nord-Est marquent le début de la zone montagneuse et celles du Sud de la ville représentent les pentes fortes des plateaux d'Awandjélo et d'Atéda. (Carte n°2). La géologie de la ville de Kara montre des ortho-amphibolites dans la partie proche de la zone montagneuse et des micaschistes dans la partie Sud.

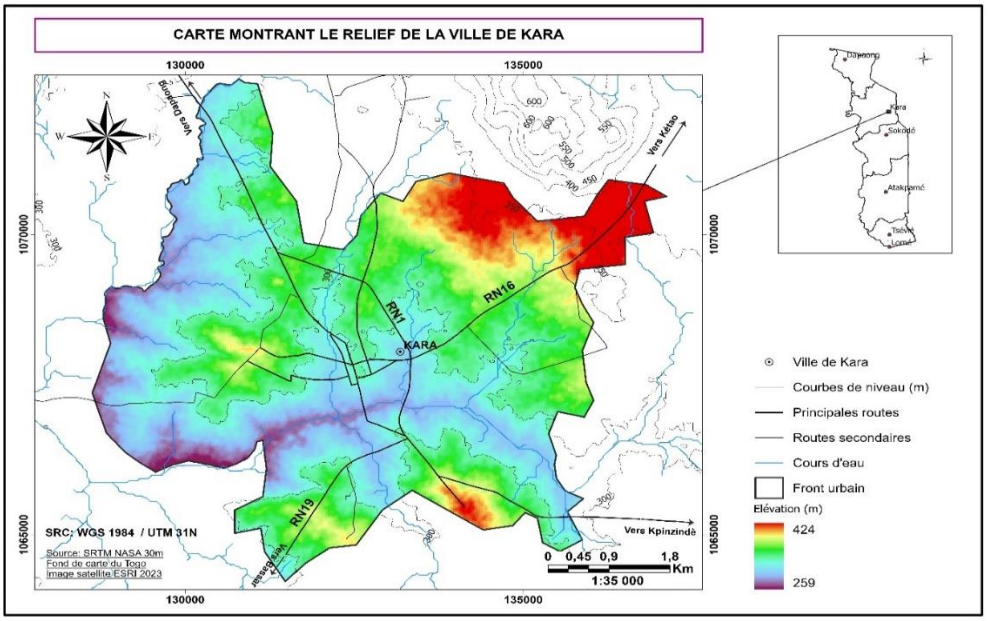

Figure n°2 : Le relief de la ville de Kara

Source : Madibozi Patasse, 2021.

1.2. Méthodologie de recherche

1.2.1. Matériels

Enquête par questionnaire

Le milieu d'étude est la ville de Kara. La population de toute l'agglomération est donc la population cible de la recherche. L'entretien par

questionnaire se fera avec les chefs de ménages ayant déjà acheté ou pas une parcelle dans la ville de Kara afin de recueillir leurs perceptions sur la gestion foncière dans le milieu d'étude. Ensuite un autre questionnaire adressé aux collectivités détentrices des terres dans la ville. Les chefs de ménage ayant une maison ou une parcelle sont plus privilégiés afin de mieux comprendre comment, ils arrivent à assurer la sécurité de leur parcelle. Et aux collectivités afin de recueillir les informations liées au foncier. Les personnes ne possédant pas encore de parcelle seront aussi interrogées afin de recueillir leur perception sur la sécurité des parcelles dans la ville. Selon les données du cinquième Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH 5), la ville de Kara comporte 122897 habitants. Sur cette base un échantillon de taille raisonné a été élaboré.

Echantillonnage

La ville de Kara est la deuxième ville du Togo en termes de population et en taille selon l'INSEED. Il est donc nécessaire d'élaborer un échantillon représentatif afin de réduire la durée de l'enquête. Cet échantillon doit être représentatif afin d'appliquer ces résultats à toute la population de la ville. D'après le Recensement Général de la Population et de l'Habitat (2010), la ville compte 94 878 habitants. Ainsi, avec le taux d'accroissement nous avons projeté la population de la ville en 2021 à 122 897 habitants. La taille moyenne des ménages selon la même source est de 6 habitants. L'enquête ne touchant que les chefs de ménages, il est important de connaitre le nombre de ménage à enquêter.

Dans l'incapacité d'enquêter toute cette population, nous avons adopté un taux de sondage. Ce choix est porté par la théorie des proportions de Ardilly (1994) selon laquelle : « dans la plupart de cas d'enquête d'opinion, il faut construire un échantillon, c'est-à-dire limiter l'enquête à un petit nombre d'individus, soit (1/10 ou 1/20, 1/50, etc.) qui formera l'échantillon à l'intérieur de la population d'enquête ». Sur cette base, nous avons opté pour un taux de sondage homogène de 1/60.

Population totale (PT) = 122897 habitants

Nombre de personnes par ménage (Npm) = 6

Population cible (Pc) = Pt / Npm

Pc = 122897/ 6 = 20482,833 habitants

Taille de l'échantillon (Te) = 20482,833 ∗1 / 160

= 128,017 chefs de ménage, arrondis à 128 chefs de ménages.

Après échantillonnage, l'effectif des personnes à enquêter est défini à 128 chefs de ménage répartis dans les quartiers de la ville de Kara (Tableau n°1).

Tableau n°1 : Répartition des chefs de ménage dans les quartiers d'enquêtes

Quartier	Nombre de chefs de ménages à enquêtés
Tchinchinouda	56
Lama	50
Tchanadè	22
Total	128

Source : Enquête de terrain, Octobre 2021

Selon le tableau n°1 ci-dessous, il ressort que l'enquête va concerner 128 chefs de ménages répartis dans les quartiers de Tchintchinouda, Lama et Tchanadè. La ville de Kara à plusieurs quartiers mais, ces quartiers ont été choisis non seulement pour la fréquence des problèmes fonciers régulièrement rencontrés et des difficultés liées à la mise en place des infrastructures d'utilité publique, mais aussi par rapport à leur ancienneté (Lama et Tchintchinouda), à leurs situations géographique (Tchintchinouda) et par rapport au fait que Tchintchinouda est un jeune quartier. Mais les mêmes problèmes sont également rencontrés dans d'autres quartiers de la ville.

Nous avons également administré un second questionnaire à 10 collectivités détentrices de terres que nous avons pris au hasard car ni le Cadastre, ni la mairie n'a pu nous donner le nombre de ces collectivités, c'est lors du questionnaire par ménage et par l'appui de quelques chefs quartiers que nous avons pu les retrouver et leur administrer le questionnaire.

En plus des questionnaires, des entretiens ont été fait auprès des services techniques intervenant dans la gestion foncière à Kara.

Entretiens

Afin de compléter l'enquête de terrain, des entretiens individuels ont été conduits auprès des responsables des services techniques étatique intervenant dans la gestion du foncier. Le chef service technique de la mairie de Kara, le Directeur Régionale de l'Aménagement du Territoire (DRAT) et l'adjoint au Direction Régionale du Plan et de la Cartographie ont été interviewés. L'enquête qualitative a été complétée par un focus groupe auprès des

communautés de développement à la base. Les focus groupe ont été faits auprès des Comités de Développement de Quartier (CDQ) des … quartiers de la ville. Pour chaque focus au moins trois personnes étaient présentes. Ils ont également donné leurs opinions et leurs perceptions sur la question de la gestion foncière qui est moteur d'un bon aménagement. Après la collecte de données sur le terrain, nous avons procédé au dépouillement et au traitement des informations collectées sur le terrain.

Traitement des données

Les informations primaires et secondaires collectées dans le cadre des travaux de terrain, ont suivi divers types de traitement suivant leur nature. Les données sont traitées par différents logiciels notamment, « Statistical Package for Social Science » (SPSS) utilisé pour le dépouillement, « Excel » pour la réalisation des graphiques et tableaux. Les cartes ainsi que le relevé de l'habitat sont réalisées à l'aide des logiciels Arc Gis pro, Qgis et un GPS. Le logiciel Word a été utilisé dans la saisie des différents développements de l'étude (commentaire et analyse, etc.).

2. Résultats

2.1. Evolution de la population de la ville de Kara de la ville de Kara

Bien avant la construction des équipements administratifs et socio collectives de bases grâce à qui Kara est devenu la deuxième ville du Pays, l'ancien Lama-Kara n'était qu'un petit village. Ce petit village a accru très rapidement pour devenir une ville de plus de 100 000 habitants en 2021. De 1960 à 2010, la population de Kara a connu une évolution rapide comme l'indique la figure 1. Au premier recensement national en 1960, Lama-Kara occupait le dernier rang parmi les 16 chefs-lieux du moment avec 2 875 habitants. Au second recensement, en 1970, il remonta de 5 rangs pour devenir le 11^{ième} centre administratif avec 10 087 habitants. Au recensement de 1981, onze ans après, le centre urbain de Lama-Kara devenu Kara à partir de cette année, devient troisième ville du pays avec 28 902 habitants, après Lomé et Sokodé (Source ?). Le taux de croissance annuel de cette ville est le plus élevé du pays. Il est de 8% contre 6,1% pour Lomé, 4,8% pour Dapaong, 3,5% pour Atakpamé et 3,3% pour Sokodé (Nyassogbo 469).

Les recensements de 1990 et 2000 n'ont pas été réalisés à cause des ajustements structurels de 1981 et des crises sociopolitiques des années 1990.

D'après les résultats du dernier recensement de 2010, la population de Kara comptait 94 878 habitants (DGSCN, 2010).

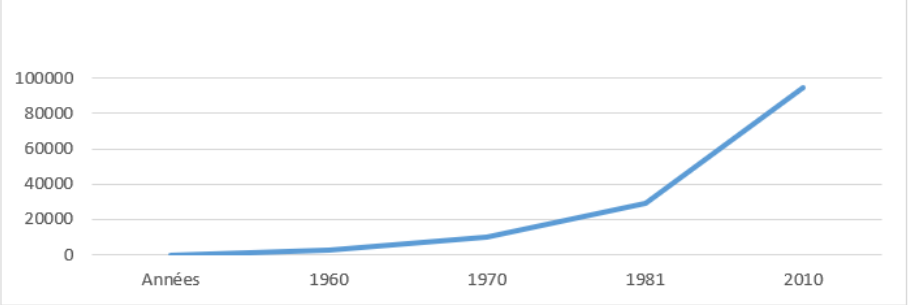

Figure n°3 : Evolution de la population de la ville de Kara
Source : Madibozi Patasse, Données INSEED Kara, 2010

La figue n° 1 montre une évolution nette de la population de la ville Kara de 1960 à 2010. De 1960 à 1981, la courbe montre une légère croissance. Cela traduit une évolution lente de la population. Kara n'était pas attractive car n'avait pas assez d'infrastructures et services. Ils n'atteignent pas 30 000 habitants. La deuxième partie de la courbe, c'est-à-dire de 19881 à 2010, montre une forte croissance. La décision de faire de Kara la deuxième ville du Togo a favorisé sa transformation rapide. La dotation des services régionaux, banques et des infrastructures a entrainé l'augmentation rapide de la population. Ils sont soit des fonctionnaires affectés dans la ville ou les jeunes issus de l'exode rural. Si en 21 ans, de 1960 à 1981, la population de Kara s'est multipliée par 10, et en 29 ans elle a triplée, cela signifie que depuis 1981, le rythme d'augmentation de la population a été très rapide. Cette évolution rapide de la population de Kara n'est pas sans effet sur le foncier. Les espaces deviennent insuffisants à cause de la croissance horizontale de la ville. Les rues qui étaient des boulevards dans les années 70 sont devenues trop restreintes à cause de leur morcellement par les propriétaires terriens qui les vendent. Beaucoup de réserves ont été vendus par les propriétaires terriens. La population de la ville de Kara a une structure diversifiée.

2.2. Dynamique spatiale de la ville de Kara

La taille de la ville de Kara, était estimée à 96 ha en 1950, elle est passée à 3780 ha en 1980 et évolue pour atteindre 9000 ha en 2010 (Eglaw 44 ; Kataka 40). En 1979, le périmètre de Kara s'étendait sur Téloudè, Cofac, Chaminade, Powayi. Le périmètre urbain a évolué pour atteindre la zone du

palais des congrès au nord, l'EPP Kara-sud au sud, le CEG Tiwimdè à l'Est et vers radio Kara à l'Ouest, en 1996 (Egbaw 45). La ville de Kara était limitée au nord par le domaine industriel, au sud par la gendarmerie, à l'Est par Lassa Elimdè et à l'Ouest par Atabawéré. Mais aujourd'hui elle s'est agrandie comme nous le montre les cartes d'occupation du sol de 1987, 2001 et 2020.

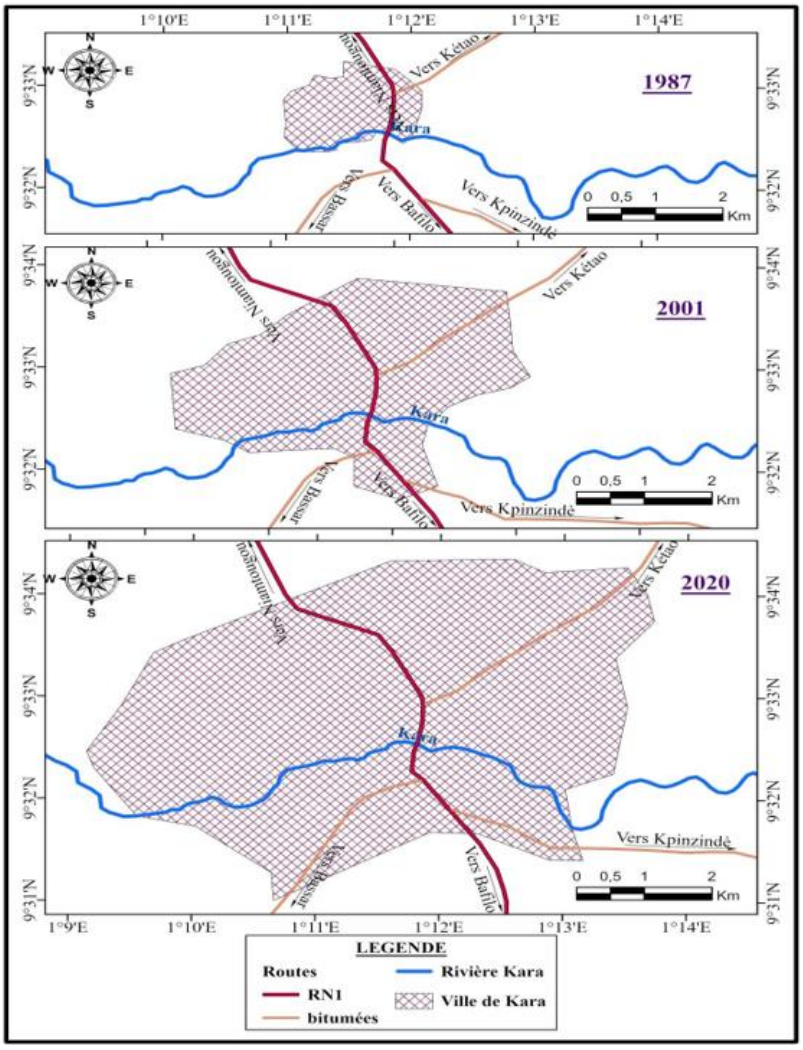

Figure n°4 : Carte de l'évolution de la ville (la tâche urbaine) de 1987, 2001 et 2020

Source : Madibozi Patasse, Novembre 2021.

Cette carte illustre l'occupation du sol de la ville de Kara. Ainsi de 1987 à 2020 cette occupation a considérablement évolué : la superficie de la ville est

passée de 124 hectares en 1987 à 242 hectares en 2001, puis à 3436 hectares en 2020. Kara a donc connu une expansion spatiale rapide. Avec le nouveau découpage, la ville compte 29 quartiers, dont plusieurs ont changé de nom. Cette expansion a entrainé des inégalités spatiales ainsi que des impacts sur la disponibilité des réserves administratives (R.A) et des occupations illégales de zones non constructibles. Face à l'augmentation de la population à la demande croissante de terrains constructibles, ainsi qu'à la hausse des prix des terrains, certains propriétaires lotissent et vendent leurs terres sans respecter les plans d'urbanisme, souvent en accord avec des géomètres non agrées. Cela conduit à des lotissements clandestins sans tenir compte des réserves administratives pour des aménagements urbains durables.

2.3. Principaux modes traditionnels d'accès à la terre dans la ville de Kara : Héritage et donation

Ainsi, avant la colonisation il existait deux modes pour accéder à la terre en pays Kabiyè : l'héritage et la donation. A cette époque les rapports de l'homme à la terre se traduisait en termes d'accès ou d'acquisition du sol et non en termes d'appropriation. La terre était inaliénable, c'est-à-dire qu'elle ne pouvait faire l'objet de vente ou d'appropriation en termes d'appropriation privé (Tcha-Kédjéri, 2012). A cette époque, le droit de propriété dans toute sa plénitude n'était reconnu qu'au roi, considéré comme le chef suprême des terres (Tcha-Kédjéri, 2012). Cependant, dès que le Kabiyè par quelque mode que ce soit entre en possession d'un lopin de terre, il s'y attache fortement et est prêt à tout pour la conserver.

L'héritage et la donation s'effectue au profit des descendants des premiers habitants ou en faveur des nouveaux résidents. L'héritage se fonde sur le mode originel selon lequel la terre a un caractère essentiellement lignager. Ainsi, au décès des parents ces terres sont partagées entre ses fils, les filles n'ont généralement pas droit d'hériter de la terre dans nos coutumes (Tcha-Kédjéri, 2012).

En pays Kabyè les descendants directs du défunt sont privilégiés dans l'attribution des biens, en général et des terres en particulier. C'est seulement lorsque ceux-ci font défaut que les biens reviennent aux collaborateurs puis aux descendants de ce dernier. Dans tous les cas, le partage se fait en fonction de l'âge, c'est-à-dire que le garçon le plus âgé reçoit plus de terre que ses frères

cadets à moins que le parent de son vivant ait donné des instructions autres que celle-ci.

Concernant la donation, elle peut intervenir entre les membres de la collectivité familiale primitive ou au profit de nouveaux résidents. Il peut s'agir d'une redistribution des terres entre les membres des lignages respectifs en vue d'en assurer la mise en valeur. Le principe de donation respecte le principe de « l'exo-intransmissible » de la terre (Tcha-Kédjéri 201). Cela signifie qu'il ne peut se faire qu'entre les membres d'un même lignage. Tout ceci se fait afin d'éviter que les générations futures viennent à manquer de terre. Cependant la donation peut se faire à titre résident, soit en signe de solidarité, soit pour consolider une amitié. La donation dans ce cas s'effectue contre un cadeau symbolique (un litre de sodabi par exemple dans certaines zones du pays) (Tcha-Kédjéri, 2012). La donation s'effectue également dès fois pour des services particuliers rendus à un groupe autochtone.

Les rapports de l'homme à la terre décrit ci-dessus ne sont pas restés comme tel ils ont évolué ou muté sous l'effet de plusieurs facteurs tels que la colonisation (qui a introduit la monnaie d'échange, l'introduction des produits agricoles d'exportation) et l'accroissement démographique

- **Colonisation**

D'après les informations recueillies auprès de la mairie de la ville de Kara, les effets de la colonisation se sont fait sentir à deux niveaux : le niveau territorial et le niveau local. Sur le plan territorial des textes et lois ont été pris pour règlementer l'occupation et l'utilisation des terres. Il existe la théorie des terres vacantes et sans maître, la théorie de la succession d'Etat, le système terreurs le décret du 08 octobre 1925 instituant un mode de constations des droits fonciers des indigène en Afrique occidental Français (Journal Officiel du territoire placé sous mandat de la France, 16 juin 1925). Le décret-loi du 20 Mai 1995, portant réorganisation foncière et domaniale au Togo. Il faut noter que ces différentes lois n'ont pas été favorablement accueillies par les populations locales. Cependant ils ont eu des effets remarquables sur la gestion foncière, dans la mesure où elles ont provoqué une évolution des idées en matière de la terre.

Ainsi dans la ville de Kara, les autorités coloniales, avec l'appui des services topographiques ont procédé au lotissement du centre-ville. Ils comptaient disposer de réserves foncières pour l'installation de nouveaux équipements et infrastructures sociocommunautaires et commerciales

(SGGG, UAC). A partir de là, les rapports de l'homme à la terre ont pris une nouvelle forme, car l'individu peut accéder désormais à la terre par un moyen autre que ceux précédemment cités. Ensuite, il eut une mutation radicale des us et coutumes en matière foncière, en ce sens que l'individu n'est plus tenu, par manque de terre, de vivre parfois dans la promiscuité avec ses frères, sœurs, neveux et nièces, avec les membres de la famille au sens large du terme. Ainsi donc ceux qui avaient les moyens s'étaient vu attribué des terrains en vue de construire leurs maisons ou de mener les activités qu'ils auraient choisi. Il est à noter que le lotissement des colonisateurs n'a pris en compte tout le noyau de la ville de Kara, voilà pourquoi les anciens quartiers comme Tiwimdè, certaines maisons ne sont pas disposées avec ordre (Cadastre Kara).

A part ces opérations de lotissement de la part des colons qui ont eu des effets certains sur les conditions d'accès à la terre, la colonisation a introduit de nouvelles valeurs dans la vie des autochtones. Au nombre de ces valeurs, il y'à l'introduction de la monnaie d'échange, le mode de vie, l'esprit lucratif et le désir d'indépendance. Ces valeurs ne sont pas sans conséquences sur les relations entre l'homme et la terre. A part la colonisation, la croissance démographique aussi a influencé les rapports de l'homme à la terre. Il est noté que de nos jours le prix des terrains a flambé ce qui pousse les propriétaires ou collectivités à vendre anarchiquement la terre à qui veut l'acheter et on assiste désormais à l'effritement des terres. Ce phénomène pousse également les géomètres surtout privés à lotir les domaines dans un désordre afin d'en tirer profit et cela entraine des problèmes d'aménagement de la ville car les lotissements ne sont pas faits suivant le schéma directeur d'aménagement ou le plan de lotissement de la Ville. Ce qui pose d'énormes problèmes comme la mésentente entre les membres des collectivités, entre eux et les acquéreurs ou entre eux et les géomètres ou entre eux et l'Etat surtout par rapport à la partie qui doit revenir à l'administration comme Réserves Administratives (RA).

- **Effets de l'accroissement démographique**

La croissance démographique est également à l'origine de l'achat anarchique des terrains sans contrôle du Cadastre ou du service de géométrie de la Commune Kozah 1, les deux institutions étatiques compétentes en la matière. La dynamique démographique de la ville de Kara fait augmenter les besoins en terrain constructibles. La conséquence est l'augmentation du coût des parcelles et les occupations illégales des espaces réservés ou non constructibles ou encore des routes dans la ville et ses périphéries. Cette pratique ne facilite

pas la mairie dans l'aménagement des routes et infrastructures socio-collectives de base.

2.4. Modes contemporains d'accès à la terre : Achat

Le mode traditionnel d'accès à la terre était l'héritage et le don. Un homme hérite de la terre que son père ou ses grands-parents exploitaient (héritage). Un étranger ou une personne qui ne possède pas de parcelle peut solliciter un domaine non exploité d'une famille pour l'exploiter (don). Dans ce cas de figure, il jouit juste du fruit, il ne peut pas prétendre vendre ou devenir propriétaire de cette terre (Tcha-Kédjéri, 2012). Sous l'effet des facteurs précédemment cités, ces modes d'accès à la terre ont connu des modifications qui se sont traduites par la disparition de l'occupation primitive et l'apparition d'un nouveau mode : l'achat.

D'après les travaux de terrain, trois modes ont été utilisés essentiellement pour accéder à la terre dans la ville de Kara. L'achat est le mode le plus répandu et utilisé depuis les années 1990, comme le montre la figure n°8

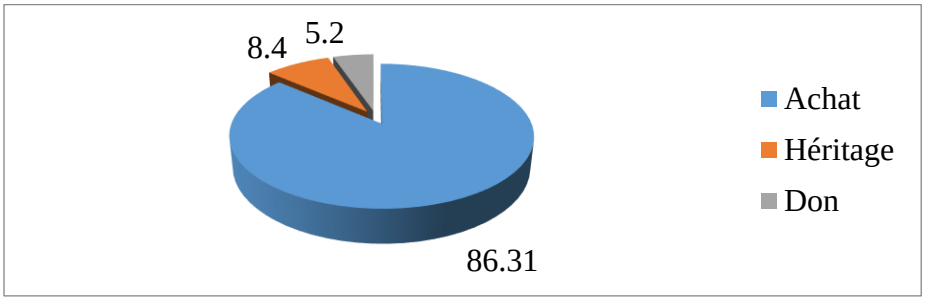

Figure n°5 : Répartition des enquêtés selon les formes d'accès à la terre dans la ville de Kara

Source : Travaux de terrain, Novembre 2021

L'analyse des données de la figure n°8, montre que l'accès à la terre par achat est le plus représenté avec un taux de 86,31%, l'héritage est de 8,4% et le don fait 5,2%. Le lotissement et la vente des domaines des collectivités sous la pression urbaine sont responsables de l'évolution dans les modes d'accès à la terre. Le don s'observe dans les périphéries urbaines où l'agriculture est la principale activité économique. L'héritage s'observe chez les collectivités propriétaire terrien où chez les citadins dont les parents ont acquis des parcelles et les ont conservés.

La valeur vénale qu'a pris la terre a occasionné sa marchandisation. La nouvelle forme d'accès est l'achat. Ce mode est le plus repandu aujourd'hui en ce qui concerne les modes d'accès à la terre. Ce nouveau mode d'accès à la terre n'est pas sans conséquence. On assiste aux problèmes de doubles ventes et surtout à des terrains litigieux dans la ville de Kara. Force est de constater d'énormes problèmes liés aux terrains litigieux au tribunal de Kara. Comme le montre cette photographie dans le quartier de Tchitchinouda.

Photo n°1 : Un terrain litigieux à Tchitchinouda

Source : Vue prise par M. Patasse, Octobre 2021.

La photo n°1 montre un terrain litigieux dans le quartier de Tchintchinouda. Kara rencontre également des problèmes de cet ordre mais pas comme par exemple la ville de Lomé.

2.5. Marché du foncier

La terre est devenue une source de revenu pour les collectivités propriétaires terriens de la ville de Kara. La dynamique urbaine et l'absence des logements sociaux créent le besoin en matière de construction. Les citadins de Kara désirant avoir un « chez-soi » cherche à disposer à tout prix d'une parcelle à bâtir. Le prix des parcelles dans la ville de Kara varie selon la situation de la parcelle au centre ou à la périphérie. La figure n°10 montre les prix des parcelles d'un lot dans la ville de Kara.

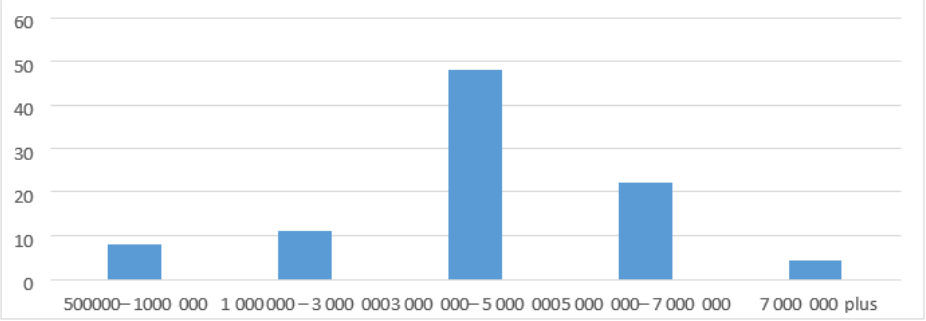

Figure n°6 : Répartition des enquêtés selon les prix d'achat des parcelles

Source : Travaux de terrain, Novembre 2021

L'analyse des données de la figure n°6 montre que le prix compris entre 3 000 000 FCFA et 5 000 000 est le plus élevé, il est suivi de celui variant entre 5 000 000 à 7 000 000 FCFA. Les plus de 7 000 000 FCFA sont moins nombreux. La parcelle la moins chère dans le milieu d'étude est 4 000 000 FCFA. La spéculation foncière est responsable de l'augmentation rapide des parcelles.

2.6. Stratégie des acteurs et les conséquences du développement sur la ville de Kara

2.6.1. Stratégies des acteurs

Elles diffèrent d'un groupe d'acteurs à un autre. Nous étudierons d'abord les stratégies des autorités administratives puis celles des ménages.

2.6.1.1. Cas des autorités administratives

Aucune ville ne peut fonctionnée sans un minimum d'infrastructures et d'équipements. L'installation de ceux-ci incombe les autorités administratives locales et centrales. Par ailleurs, la terre constitue la ressource de base indispensable à la mise en place de ces équipements. Il est donc nécessaire que les autorités adoptent une stratégie qui puisse permettre de répondre aux besoins actuelle et future en infrastructures. Ceci justifie l'application, lors des opérations de lotissement, d'un coefficient dit de réduction. En fait, c'est une formule qui permet à l'administration de disposée de quelques terrains pour la réalisation des infrastructures socio collectives de base. Le taux de ce coefficient dépend d'équipements qui existent déjà dans la ville de Kara.

Selon le cadre du domaine foncier le coefficient de réduction est de 50%. Cela signifie que lors d'une opération de lotissement, l'administration publique acquiert 50% de la superficie totale du terrain loti. Considérons par exemple une parcelle qui mesure avant le lotissement 500 m^2 de surface. Parfois lorsqu'il s'agit d'un grand domaine appartenant à une même collectivité, le raisonnement se fait en termes de nombre de parcelle. Mais, il convient de retenir que ses dispositions ne sont pas toujours appliquées dans la ville de Kara. D'où un manque de parcelle d'utilité publique, ce qui ne permet pas à un aménagement urbain durable. Ce phénomène s'explique par le fait que les services compétents ne disposent pas de moyens efficaces et adéquats pour procéder au contrôle des lotissements effectués par les géomètres.

En la matière, les préoccupations sont de disposer d'outils adéquats pouvant permettre de maximiser le taux de recouvrement des impôts.

La recherche de solution à ses préoccupations a conduit les autorités de la ville de Kara à élaborer et à mettre en application, avec le concours des services compétents des taxes sur la délivrance des papiers administratifs comme les opérations préliminaires à l'établissement du titre foncier.

2.6.1.2. Cas des ménages

Pour les ménages, la question de bases est : que faire pour avoir une parcelle ou bâtir sa maison et développer ses activités ? Cette question est d'autant plus importante que l'environnement socio culturel y est favorable. En effet, le rêve de tous togolais est de vivre chez soi, c'est-à-dire acquérir un lopin de terre et y construire sa maison. Cette observation se traduit par l'installation dans ces zones ou l'acquisition de la terre est peu onéreuse et complexe. Les ménages ayant hérité le terrain estimant que ceci ne peut faire objet d'appropriation et encore moins d'une mainmise au profit d'allogènes. Cette logique justifie leurs réticences aux opérations de lotissement, étant entendu que celles-ci se soldent souvent par la réduction de la superficie de leurs parcelles. La terre étant une ressource naturelle, les ménages comprenant mal que l'Etat viennent leurs réclamer des taxes une fois qu'ils se sont battus pour acquérir ou mettre en valeur leur parcelles. Cette situation pose les problèmes de disponibilité des Réserves Administratives à des fins d'aménagement ou d'installation des infrastructures socio collectives.

2.6.2. Conséquences des différentes stratégies sur le développement de la ville de Kara

La première conséquence qu'on peut évoquer est l'existence de "friche urbaine" en plusieurs endroits de la ville de Kara. En effet, des terrains acquis depuis plusieurs années restent sans aucune mise en valeur. L'ampleur et la fréquence de ces friches donnent parfois l'impression d'être à la campagne, et pourtant ce sont des terrains urbains lotis et desservis par les réseaux d'adduction d'eau potable, de téléphone et d'électricité. Mais, du fait de la valeur marchande désormais acquise par la terre, ces parcelles sont conservées à des fins de spéculation. Ces friches urbaines se rencontrent dans presque tous les quartiers de la ville de Kara. Cette photographie montre un domaine acquis en plein ville à Tchitchinouda pas loin des Affaires sociales de Kara.

Photo n°2 : Un domaine acquis et laisser sans utilisation à côté des Affaires sociales

Source : Vue prise par M. Patasse, Novembre 2021*

La photo n° 2 montre une friche urbaine dans la ville de Kara. En dehors de friches urbaines, on note l'occupation de zones normalement interdites à l'urbanisation, comme les dépressions fermées, les zones inondables le lit majeur des cours d'eau comme la rivière Kara, les zones déclarées d'utilité publique voir même des routes. Ces différentes situations traduisent, d'une part, l'obsession des habitants à la disposer de terrains pour bâtir un chez ou rédiger en ville. La volonté des autorités administratives de contrôler l'accès et l'utilisation du sol dans cette ville n'est pas perceptible. Ces deux tendances ne sont pas sans conséquences. Les problèmes naissent aussi bien entre les populations qu'entre celles-ci et les autorités administratives.

3. Discussion

La ville de Kara, située au nord du Togo et deuxième ville, connait des problèmes de la gestion foncière. Dans cette ville, la terre appartient à l'ethnie Kabiyè qui est la première à s'installée. Le droit coutumier et le droit moderne en matière de la gestion du foncier sont reconnus. La législation foncière dans la ville est non dirigiste c'est à dire qu'elle se fait sans un suivi sur le terrain, car les lotissements et les ventes des parcelles ne sont pas contrôlés par la municipalité ou l'Etat. Ce qui fait des détenteurs du droit coutumiers de la terre, les premiers maîtres de la production et de l'organisation de l'espace urbain (Fatondji 3). La croissance démographique des zones périurbaines exerce une pression sur le foncier (Nyassogbo 109), avec pour corollaire le morcellement et la vente abusive ou illégale de la terre dans cette ville. Cette méthode de gestion de la terre est source de spéculation foncière, de tensions d'une part entre les propriétaires eux-mêmes et d'autre part entre les propriétaires et l'administration de la ville. La terre est devenue une source de revenu importante pour les propriétaires terriens de la ville de Kara.

L'étude a pris en compte les problèmes de la gestion du foncier urbain à Kara. La gestion foncière devenue un problème pour la plupart des Etats africains, en 1980, Felli, Ariaha et Marguerat (1983) exposent lors du colloque de Saint-Riquier en France sur les pratiques foncières en Afrique noire. Dans leur recherche, ils montrent que le système foncier dans les villes africaines n'est pas réglementé. Ils vont plus loin pour montrer comment l'introduction de la monnaie par le colonisateur a entraîné une forte mutation dans les pratiques foncières en Afrique. Cet aspect de mutation dans la gestion foncière a été illustré par les travaux de Frochich (1960) et Torniane (1999). Dans son livre intitulé les « populations du Nord Togo », Frochich (1960) montre le caractère sacré qu'avait la terre pour l'homme. Toriane (1999) lui dans son article intitulé « la question foncière dans une ville africaine cas de Bébédja au Tchad », souligne les liens d'affection et de rattachement qui unissaient l'homme à sa terre avant la colonisation. La terre avait une importance particulière dans les croyances ancestrales africaines. Elle était sacrée, un objet de culte et de vénération ; c'est elle qui permet d'avoir la vie et de survie. C'est pourquoi nul ne pouvait prétendre être propriétaire exécutif. Ce statut a subi une évolution à cause de la marchandisation et de l'introduction du droit foncier moderne et de l'économie monétaire surtout dans les villes africaines et au Togo et à Kara. C'est dans cette logique qu'E. Lebris (1998) sur les

pratiques du foncier au Togo, parle du caractère marchand des parcelles en milieu urbain.

L'évolution dans la gestion du foncier entraine des conflits entre les acquéreurs et les propriétaires terriens à cause des doubles ventes. Il n'est plus facile de bien gérer le foncier à cause de son aspect marchand. G. Hesseling (1987) et J. N'guembo (1990) cité par E. Tcha-kedjeri (2012) ont montré que la dualité dans la gestion du foncier génère des problèmes. On peut devenir propriétaire foncier grâce à sa capacité financière. Le droit moderne occidental est ainsi le mode de gestion privilégie du foncier surtout dans les zones urbaines. Y. Dziwonou (2000) montre dans sa thèse de doctorat d'Etat que la marchandisation de la terre a été déterminante dans la dynamique de la ville de Lomé. En analysant les mécanismes de la gestion du foncier et les difficultés liées à l'acquisition des parcelles, il a montré comment l'espace urbain est disputé. La terre est anarchiquement morcelée par les propriétaires en complicité avec les géomètres en dépit des lois et règlementations en vigueur pour régulariser la gestion foncière en milieu urbain et rural au Togo. C'est pour compléter ses auteurs que D. Djoate à citer le professeur Kadouza en parlant de la recherche du gain dans la vente abusive des terrains ce qui fait perdre la valeur qu'à la terre. La recherche d'argent par la vente de la terre occasionne des tensions entre acquéreurs et vendeurs à cause des doubles ventes. D. Djoate (2012) dans son mémoire de Maîtrise en géographie, cite P. Kadouza (2005), là il montre que le système d'appropriation et d'utilisation des terres est à l'origine des conflits soit entre population autochtones elles-mêmes, soit entre autochtones et allogènes, soit entre populations locales et l'Etat. Il écrit : « Jadis propriété collective du lignage et exploitée selon les besoins, la terre, sous l'influence des facteurs historique, économique, juridique est passée du lignage à la famille restreinte ou à l'individu et donne actuellement lieu à une situation très complexe en termes d'accès à la terre et la permanence des conflits fonciers ». L'insuffisance de cette étude par rapport à notre projet de recherche est qu'elle n'a pas associé le côté aménagement aux problèmes fonciers dont l'auteur fait allusion. Par ailleurs, certains chercheurs attribuent la crise foncière à l'administration coloniale et aux mouvements religieux.

La forte demande des parcelles en milieu urbain en Afrique subsaharienne entraine la spéculation foncière. Des études sur la spéculation foncière dans la ville de Kara ont été faites dans plusieurs sciences sociales

comme l'histoire, la sociologie et la géographie. Ainsi R. Bataba (2001), dans son mémoire de maîtrise en sociologie intitulé « les causes et conséquences de la spéculation foncière dans la ville de Kara » montre comment la valeur vénale du foncier dans la ville de Kara est source de nombreux conflits. Mais l'auteur dans son écris n'a pas rattaché la spéculation foncière qui peut être source d'un mauvais aménagement surtout des villes de l'Afrique de l'ouest, et voilà le revers de la médaille à laquelle nous avons axé notre travail.

Conclusion

La ville de Kara fait face à d'énormes problèmes d'aménagement urbain durable. La croissance de sa population a fait flamber les prix des terrains. Plus la population s'accroît, plus le besoin d'avoir un chez devient le souci primordial des citadins ce qui amène les propriétaires détenteurs des domaines ou les autochtones de la ville de Kara à vendre anarchiquement leurs domaines. La terre autre fois inaliénable est devenue un bien de marchandisation. Ce qui provoque également la perte des espaces réservés à l'Etat à des fins d'aménagement et d'urbanisation. Il devient donc impératif, de penser le développement par un changement de paradigme dans la chaine de planification, d'aménagement, programmation, budgétisation et suivi-évaluation pour espérer réaliser les ambitions souhaitées.

Travaux cités

Akpinfa, Dossou Edouard 2006, « *problématique de gestion foncière dans les centres urbains secondaires du Bénin* », Mémoire pour l'obtention de Maîtrise en Géographie, Université Abomey Calavi, Cotonou, 128 p.

Attignon, Koffi Soeke, 2014, *Croissance démographique et dynamique foncière des espaces ruraux périurbains du canton d'Agome Kpalime dans la préfecture de Kloto au Togo*, Mémoire de Master de recherche, Université de Lomé, 133 p.

Bataba, R. 2001, « *Les causes et conséquences de la spéculation foncière dans la ville de Kara* », Mémoire pour l'obtention du diplôme de maîtrise en géographie, Université de Lomé, 126 p.

Bouju, Jacky, 2009, « *La malédiction, l'honneur et la spéculation foncière* », *Bulletin de l'APAD* [En ligne], LIT Verlag, Édition imprimée, mis en ligne le 16 juin 2010, Édition électronique, http://journals.openedition.org/apad/4006, Paris, pp 71-91.

Coquery-Vidrovitch, Catherine, 2006, « *De la ville en Afrique noire* », Annales Histoire, Sciences Sociales /5 (61e année), Paris, pp. 1087-1119.

Djoate, Damitoté. M., 2012, « *La crise foncière et ses impacts en Afrique subsaharienne : approche bibliographique* », Mémoire pour l'obtention du diplôme d'études approfondies intitulé, Université de Lomé, Lomé, 96p.

DIRECTION GENERALE DE LA STATISTIQUE ET DE LA COMPTABILITE NATIONALE, 2010, *Quatrième Recensement Générale de la population et de l'Habitat Novembre 20010*, publication des résultats définitifs volume II : caractéristiques démographiques, Lomé, 342 p.

Dorléans, Bernard, 2018, «*Problèmes d'aménagement urbain et spéculation foncière à Jakarta*», 241 p.

Dziwonou, Yao, 2000, «*Urbanisation et mécanisme foncier : contribution à l'établissement d'une géomantique cadastrale : cas de la ville de Lomé*». Thèse de doctorat, Université de Lomé, Lomé, 579 p.

Dzodzobu, Kossi Akpedze**,** 2017, «*Aménagement urbain durable dans une ville secondaire au Togo : Restructuration de dîda'ûré, kossobio, kpalo-kpalo et zongo de Sokodé*», Mémoire de master en Urbanisme, EAMAU, Lomé, 196 p.

Fatodji, Komi, 2017, «*Dynamique foncière et impacts socio-économiques dans les espaces ruraux autour de la ville d'Atakpamé au Togo*», Thèse de doctorat unique en Géographie humaine, Université de Lomé, Lomé, 367 p.

Jalabert, Guy, 1971, «*Spéculation foncière et urbanisation dans la banlieue Toulousaine* » revue géographique des Pyrénées et du sud-ouest tome 42, fasc. 4, Toulouse pp. 431-454

Jouve, Philippe, 2007, «*Le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières en Afrique subsaharienne*», Cahiers Agricultures vol. 16, n° 5, p. 379-385

Kataka, Bèdéba Hégra, 2012, «*La problématique de la fourniture de services urbains dans les agglomérations d'Afrique au sud du Sahara : l'exemple de la ville de Kara au Togo*», Mémoire pour l'obtention du Diplôme d'Etudes Approfondies (DEA) en Géographie urbaine, Université de Lomé, Lomé, 109 p.

Lebris, Emil, 1998, « *Les mécanisme de la périurbanisation à Lomé dans les années 1970* », In Le centenaire de Lomé, Capitale du Togo (1897-1997*)*, Actes de colloque de Lomé, 3-6 mars 1997, Lomé, pp 329-340.

Loungou, Serge, 2014, « *La destruction des villages de pêcheurs au sud de Libreville. Une opération entre impératif sécuritaire et spéculation foncière* », in *L'Espace Politique*, Université de Reims Champagne-Ardenne, pp 20-51.

Merlin, Pierre et Choay Françoise, 1988**,** Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Puf, Paris, 846 p.

Nyssogbo, Kwami Gabriel**,** 2010, *« Les contraintes de l'étalement urbain ou l'absence de politique urbaine dans les villes du Togo : l'exemple de Lomé»*, in AHOHO, Revue de Géographie du LARDYMES, N°2- 2è années, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Université de Lomé, Lomé, pp.106-126.

Oladokoun, Wonou, 2013**, «** *L'inefficacité du modèle de gestion du foncier rural au Togo. Etude de cas des agglomérations rurales périurbaines d'Atakpamé »*, Revue

de Géographie Tropicale et d'Environnement, n°1, (EDUCI), Abidjan, pp 45-65.

ONU Habitat, 2010, « *L'état des Villes Africaines en 2010 Gouvernance, Inégalités et Marchés Fonciers Urbains* », Nairobi, 268 p.

Setindjo, Dossa Sébastien, 1996, « *La Spéculation Foncière à Cotonou (Bénin): Une Etude de cas Dans un Quartier Périphérique (1945-1985)* », in African Economic History, No. 24, University of Wisconsin Press, pp. 131-145.

Takili, Martin., 2014, «*Croissance urbaine et dynamique des zones d'habitat précaire à Lomé*». Thèse de doctorat de Géographie Urbaine, Université de Lomé, 443 p.

Tcha-Kedjeri, Essofa, 2012, « *Croissance urbaine et problématique foncière dans les villes Togolaises : cas de la ville de Sokodé au centre du Togo*», Mémoire de maitrise en géographie, Université de Kara, Kara, 114p.

Yebli, Tiédimpo, 2004, « *Problèmes fonciers et topographiques et l'habitat dans une ville secondaire du Togo : Atakpamé*»,, Mémoire de Maîtrise en Géographie urbaine, Département de Géographie, Université de Lomé, Lomé, 131 p.

Comment citer cette source / How to cite this source:

MLA : Patasse, Madibozi. "Défis et Perspectives de la Gestion du Foncier Urbain à Kara." *Uirtus*, vol. 4, no. 2, août 2024, pp. 277-300. https://doi.org/10.59384/uirtus.2024.2642.