

PN-AAU-686

44284

REPUBLIQUE DE
TOGO,
ETUDE DE
L'HABITAT

SEPTEMBRE, 1977

AVANT-PROPOS

Cette étude a été faite par la National Savings and Loan League sous les auspices du Bureau de Logement de l'Agence pour le Développement International et par un financement provenant de ce bureau. Le but de l'étude est le développement des renseignements et des recommandations concernant le secteur de logement au Togo et elle représente la réponse à une demande faite par le Gouvernement de Togo.

Le chef de l'équipe qui a fait l'étude est Joseph Perta; les membres de l'équipe étant Royce LaNier, Frank Senold et Sonia Hammam. Le travail pour l'étude fait en mission a été achevé en juillet 1977.

Tandis que les résultats et les recommandations du rapport ont été discutés avec les représentants du Gouvernement de Togo, le rapport ne doit pas être considéré comme représentant la position officielle ni du Gouvernement ni de l'Agence pour le Développement International.

Cependant, nous espérons que ce rapport et les recommandations qu'il contient soient utiles au Gouvernement de Togo lorsqu'il formule et met en oeuvre les projets de logement futurs.



Peter M. Kimm
Directeur
Bureau de Logement

ETUDE DE L'HABITAT AU TOGO

TABLE DES MATIERES

LISTE DES PERSONNES ET INSTITUTIONS VISITEES

| | |
|---|----|
| <u>SOMMAIRE, CONCLUSION ET RECOMMANDATION</u> | i |
| <u>I. SITUATION DU PAYS</u> | 1 |
| A. Conditions géographiques et de climat | 1 |
| B. Système d'implantation | 2 |
| C. Aperçu de la structure gouvernementale | 5 |
| <u>II. SITUATION ECONOMIQUE</u> | 9 |
| A. Structure et performance de l'économie | 9 |
| 1. Structure | 9 |
| 2. Commerce | 12 |
| 3. Performance économique | 15 |
| a. GDP (Production Nationale Brut) | 15 |
| b. Epargne et investissement | 16 |
| c. Emploi | 22 |
| d. Inflation | 27 |
| B. Balance des Paiements | 29 |
| 1. Développements récents | 29 |
| 2. Structure de la dette extérieure | 31 |
| C. Sommaire de la situation économique | 35 |
| <u>III. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION</u> | 36 |
| A. Caractéristiques générales | 36 |
| B. Caractéristiques démographiques | 40 |
| C. Identification du groupe-cible | 41 |
| 1. Distribution des revenus ménage | 42 |
| 2. Budgets et consommation des ménages | 46 |
| D. Caractéristiques sociales et culturelles | 48 |
| <u>IV. ETENDUE DU PROBLEME DU LOGEMENT</u> | 52 |
| A. Système d'implantation | 52 |
| 1. Migration | 57 |
| 2. Densité | 59 |

TABLE DES MATIERES (suite)

| | | |
|-----|---|-----|
| B. | Inventaire des logements | 62 |
| 1. | Modes de tenure | 62 |
| 2. | Quantités et conditions | 65 |
| 3. | Besoins futures | 71 |
| C. | Services Publics et VRD | 77 |
| 1. | Electricité | 77 |
| 2. | Adduction d'eau | 79 |
| 3. | Systèmes d'égouts | 81 |
| 4. | Collecteurs d'eau de pluie | 82 |
| D. | Conditions sanitaires et de l'environnement | 83 |
| V. | <u>PROGRAMME DE PRODUCTION DE L'HABITAT</u> | 89 |
| A. | Système foncier | 89 |
| B. | Infrastructure | 93 |
| C. | Technique de la construction, main d'oeuvre et administration | 93 |
| i. | Habitat rural | 94 |
| ii. | Habitat urbain | 99 |
| 1. | Technique de la construction du logement | 99 |
| 2. | Main d'oeuvre | 105 |
| 3. | Administration | 109 |
| a. | Auto-construction | 109 |
| b. | Usages contractuels | 110 |
| D. | Matériaux de construction | 111 |
| E. | Finances | 116 |
| 1. | Finances non-conventionnelles | 121 |
| 2. | Institutions financières - Banque Togolaise de Développement | 123 |
| 3. | Autres institutions financières | 129 |
| a. | CNSS | 130 |
| b. | FNH | 130 |
| VI. | <u>RESTRICTIONS AU PROGRAMME DE PRODUCTION DE L'HABITAT</u> | 131 |
| A. | Système foncier | 131 |
| B. | Infrastructure | 133 |
| C. | Construction | 134 |
| D. | Matériaux de construction | 136 |
| E. | Financement | 137 |
| F. | Constraints institutionnels | 138 |

PERSONNES INTERVIEWEES

Ambassade Américaine

Ambassador Ronald D. Palmer
Jay Johnson, RDO/Niamey
Sally R. Sharp, AIDOFF/Lomé
Leigh Morse, Econ
Eric Herman, Intern

Kelly Morris, Assistant Director, Peace Corps/Lomé
Joseph Jaeger, Architect, Peace Corps School Construction Program

Ministère d'Équipement, de l'Habitat, et Postes et Télécommunications

Amoussa Salami, Minister
M. Ayeva, Director General, Dept. of Public Works
M. Boullaud, Deputy Chief of Architecture and Town Planning, Dept. of
Public Works
Atchroe Kouassi, Director General, Centre de la Construction et du
Logement (CCL)
M. Mensah, Chief of Architecture, CCL
M. Agbodan, Chief of Training, CCL
Pepro Tete, Chief of Documentation, CCL

Ministère du Plan

Yawo Atade Aziaha, Chief of Division of Infrastructure and Urbanization
Thomas Dosse K. Agbobli, Architect/Engineer

Ministère des Finances et de l'Économie

Fogan Tonyi Sossah, Director of Projects, Société Nationale d'Investissement

Institut National de la Recherche Scientifique

Kounoutcho Sossah, Director General
Jema Adabah, Statistical Office

Banque Togolaise de Développement (BTD)

Bawa Mankoubi, Director General
Anthony Agbetsiafa, Director of Credit Department
M. Gnassounou, Chief of Technical Services

SOMMAIRE, CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

I. SOMMAIRE

A. Situation du Pays

La République du Togo se trouve sur la côte occidentale de l'Afrique, entre Ghana et Bénin. La Population est concentrée le long de la côte, qui a un climat équatorial et deux saisons de pluie. La population urbaine du Togo, qui s'accroît à un taux plus que double du taux national de 2.8% par an, représente un cinquième de la population nationale totale de 2.2 millions. Plus de la moitié de la population urbaine vit maintenant à Lomé, capitale et centre commercial le plus important..

Une ex-colonie française, Togo a obtenu son indépendance en 1960. Du point de vue administratif, le pays est divisé en cinq régions principales, avec 21 circonscriptions et sept centres municipaux.

La responsabilité des activités relatives à l'habitat est partagée entre plusieurs ministères, dont le principal est le Ministère des Travaux Publics, de l'Habitat, des Postes et Télécommunications, récemment réorganisé, qui contient un Département de l'Habitat et de l'Urbanisme, de formation récente.

B. Situation économique

En dépit du dérangement économique dont la plupart des pays ont souffert au début des années 1970, l'économie togolaise est restée généralement

bien dirigée et productive. Entre 1970 et 1977, le PIB (Produit Intérieur Brut) a augmenté à un taux annuel d'environ 12%, soutenu par une augmentation accentuée des gains provenant des opérations des mines de phosphate, ainsi que de plusieurs autres investissements. Les investissements totaux dans l'économie ont augmenté à un taux annuel de presque 20% entre 1970 et 1975. Bien que les importations aient en général été plus élevées que les exportations, le GOT a pu mobiliser des ressources financières locales et étrangères pour des investissements dans la production des ciments, des facilités portuaires, des raffineries de pétrole, de l'agriculture, qui renforceront l'économie nationale et les exportations au cours des années à venir.

Le fait que les prix des phosphates aient triplé en 1974, a encouragé le GOT a commencer un accroissement ambitieux des programmes de développement. Toutefois, le GOT a dû augmenter sa dette officielle d'une fois et demi pour maintenir son taux de développement, quand le prix des phosphates est tombé de \$75 à \$35 par tonne, en 1975. Le service de la dette a donc augmenté sensiblement en 1976, passant de 8 à 25% des recettes d'exportation (à l'exception des transferts) ce qui, en partie, reflète la nature des emprunts du GOT, surtout à court terme. Bien que les paiements du service de la dette aient continué à être élevés en 1977, le GOT a réduit les dépenses budgétaires à 80% des appropriations, ce qui semble avoir aidé la situation de la dette extérieure. Le budget de 1978 indique que le GOT continue sa politique traditionnelle de gestion économique prudente, qui résultera, au cours de plusieurs années à venir, en une diminution des paiements du

service de la dette à 13% des recettes d'exportation.

C. Caractéristiques de la population

La population du Togo est composée de 35 tribus différentes, parmi lesquelles les Ewe, Mina et Kabre sont les plus importantes. Environ la moitié de la population totale - estimée à 2.2 millions - est de moins de 15 ans, et la longévité moyenne est de 41 ans.

Le chômage saisonnier, la surpopulation régionale, le niveau peu élevé des investissements dans le secteur de l'agriculture et le manque de services dans les régions rurales ont tous contribué à la rapide accélération de la migration en direction des centres urbains. De ce fait, la population urbaine, qui augmente à un taux de 6.8% par an, redouble tous les 10 ou 15 ans. Cette population est maintenant estimée à 450.000, avec environ 280.000 personnes à Lomé.

Cinquante pour cent des familles urbaines ont des revenus en-dessous de 15.000 - 17.000 CFAF (\$62.50 à \$70 par mois), ce qui représente la moyenne des revenus pour Lomé. La famille dont les revenus sont en-dessous de cette moyenne comprend 5.8 personnes, avec chaque famille ayant environ 1.5 membres contribuant aux revenus. La majorité des habitants des quartiers pauvres (jusqu'à deux tiers dans certaines sections) sont nés en-dehors de Lomé et conservent leurs liens avec les villages. Alors que 25% des familles économiquement faibles sont "logées gratuitement", celles qui paient pour leur logement dépensent de 2.000 à 5.000 CFAF environ par mois, ou environ 20% des revenus familiaux.

Sur un total estimé à 900.000 personnes qui forment la partie économiquement active de la population, 6% seulement sont des travailleurs salariés, employés en-dehors de l'agriculture. Parmi les travailleurs de certains quartiers économiquement faibles tels que Bé, environ 30% sont des travailleurs salariés et 40% sont des vendeuses, dont les revenus dépendent du petit commerce. Le restant des travailleurs est composé d'artisans (surtout des maçons engagés pour aider à l'autoconstruction d'unités de logement), de petits entrepreneurs ou employeurs.

D. Etendue du problème du logement

Les conditions existantes dans les majeurs centres urbains du Togo représentent une variété de problèmes en ce qui concerne l'habitat. Ces problèmes peuvent être considérés sur cinq niveaux différents: structure des établissements humains, inventaire des logements, services publics et infrastructure, conditions sanitaires et de l'environnement.

1. Structure des établissements humains: La section originale d'implantation de Lomé comprend un banc de sable assez large et relativement plat, entre l'océan et une lagune d'eau salée. Cette section comprend maintenant les majeurs districts administratifs et commerciaux, à l'ouest, et les nouvelles facilités portuaires et zones industrielles, à l'est. Le quartier de Bé, situé entre-deux et dont la majorité des habitants appartient au groupe économiquement faible, comprend quelques sections résidentielles avec des logements pour habitants à revenus élevés, s'étendant le long des limites extérieures de Bé. La ville s'est développée au nord

de la lagune, où se trouvent le quartier de Tokoin, un quartier résidentiel mixte, l'Université de Bénin, le camp militaire, l'hôpital et plusieurs sections résidentielles pour habitants à revenus moyens et élevés. Au cours des années 1960 la population de Bé et de Tokoin, considérés alors comme étant dans les régions périphériques de la ville, a augmenté au point d'atteindre six fois le nombre d'habitants d'origine et de compter plus de 30% de la population de Lomé. Deux tiers de cette augmentation est due à la migration rurale en direction des centres urbains, ajoutant le problème du chômage et de l'assimilation à la vie urbaine aux problèmes posés par le manque de logements et de services.

Les habitations à un étage groupées autour d'une cour sur un lotissement ou dans une enceinte ont contribué à l'étendue physique de Lomé en tant que centre urbain. Parmi les groupes économiquement faibles, une moyenne de six à neuf familles se partagent un lotissement de 400 à 600 m², donnant une densité de 220 personnes par hectare. En dépit de cette densité assez basse, il y a un problème d'encombrement à Lomé, avec une densité d'environ 6 personnes par chambre et environ 45 personnes par enceinte, ce qui est trop élevé du point de vue de la santé publique, des facilités sanitaires et du bien-être individuel.

2. Inventaire des logements: Les modes de tenure existant à Lomé dans les quartiers économiquement faibles jouent un rôle important dans l'inventaire des logements. Parmi les habitants de Bé, par exemple, 20.5% seulement sont propriétaires, alors qu'environ un quart des habitants

appartiennent à la catégorie "logés gratuitement", ce qui indique la continuation des liens familiaux. D'autre part, il n'y a pratiquement pas de bidonvilles à Lomé, et le restant des habitants louent leur logement, occupant des habitations de une ou deux chambres dans des "wagons", longues rangées de chambres construites le long d'un ou plusieurs murs d'enceinte. A Bé, la proportion des ménages louant leur logement est presque double de la moyenne générale pour Lomé et les autres centres urbains, ce qui est une indication de la nécessité de construire et de louer des "wagons" pour absorber la population sans cesse croissante d'immigrants.

L'enquête gouvernementale indiquant que plus de 80% des habitations de Lomé ont des parois de blocs de ciment et des toits de tôle ondulée, ne semble pas tenir compte de l'usage intensif de matériaux de construction et de bâtiments temporaires dans les quartiers économiquement faibles de la ville. Les familles à revenus modestes aggrandissent ou augmentent leur logement au fur et à mesure que leurs moyens permettent l'achat de matériaux de construction permanents, un procédé connu sous le nom "d'auto-construction", et qui peut prendre jusqu'à dix ans pour compléter un logement. Pendant ces années, les familles habitent un logement temporaire ou inadéquat.

En plus des besoins d'amélioration d'un grand nombre de logements actuels, le GOT estime qu'il y aura un besoin annuel d'environ 12.565 nouvelles unités de logement pour loger les nouveaux ménages qui se formeront dans les centres urbains du Togo entre 1976 et 1985. Plus de 66% de ces unités sont nécessaires pour Lomé. Pour les familles aux revenus en-

dessous du niveau urbain moyen, le GOT estime un besoin moyen d'environ 4.400 unités par an pour cette période.

3. Services publics et infrastructure: Le manque de services et d'infrastructures est caractéristique de presque tous les logements disponibles à Lomé. Des bidons latrines sont employés par environ 70% de la population de la ville et tous les déchets recueillis sont vidés dans l'océan, sans traitement préalable. Seulement 13% des logements de la ville sont équipés d'eau courante dans le logement même. En 1971, on estimait que 24 % des ménages avaient l'électricité.

4. Conditions sanitaires et de l'environnement: Les conditions des services d'infrastructure contribuent à la prévalence d'infections et de maladies parasitaires parmi les résidents de la ville. Ceci s'applique surtout à la mortalité infantile, estimée à 12.1%, alors que le taux général est de 2.9%.

E. Programme de production de l'habitat

Les aspects suivants du programme de production de l'habitat au Togo ont été étudiés: Système foncier, infrastructure, construction, matériaux de construction et financement. Formellement ou pas, chacun de ces aspects a été examiné au cours de l'évaluation de l'industrie de l'Habitat au Togo.

1. Système foncier: La plupart des terrains de Lomé et de la région Maritime avoisinante ont été bornés, les titres enregistrés, et un système de transfert légal établi. Toutefois, l'accroissement de la population a contribué à l'augmentation rapide des terrains situés au centre, et la plupart des terrains vagues et sous-développés de Lomé n'est pas mis en vente, dans l'espoir d'augmentations encore plus importantes. Pour contrebalancer cette situation, le GOT a établi des prix officiels pour les terrains

urbains et ruraux depuis plusieurs années, et requiert que tous les transferts de terrains se fassent au prix officiel. En dépit de ces directives, la spéculation foncière continue, et il en résulte que le prix des terrains urbains est trop élevé pour les familles à revenus modestes qui sont donc obligées de louer, ne pouvant se permettre d'acheter des parcelles.

Le GOT a établi l'Agence d'Équipement des Terrains Urbains (AGETU) une agence foncière semi-publique qui devrait exercer plus de contrôle sur la spéculation foncière. Tous les terrains urbains devront être vendus à AGETU, qui les divisera en parcelles et les équipera des infrastructures essentielles; les terrains ainsi améliorés seront vendus pour usage industriel, commercial ou résidentiel. Le GOT se propose de taxer tous terrains non-utilisés en vue d'aider le développement systématique des terrains urbains et d'empêcher la spéculation.

2. Infrastructure: Comme nous l'avons noté plus haut, les services essentiels n'ont pas encore atteint la majorité des résidents des sections résidentielles de Lomé. Ces services sont coûteux, ils représentent 40% du coût total des unités de logement conventionnelles pour habitants à revenus moyens et élevés. La responsabilité de ces services est divisée entre plusieurs agences semi-publiques de services, y compris la compagnie d'Énergie Électrique du Togo (CEET) pour l'électricité et la Régie Nationale des Eaux du Togo (RNET) pour l'eau, toutes deux sous la direction du Ministère des Mines, de l'Énergie et des Ressources Hydrauliques; Le Ministère des Travaux Publics, de l'Habitat, des Postes et Télécommunications pour les routes et le drainage, et le Ministère de la Santé Publique pour les services sanitaires.

3. Construction: Bien que la technique de la construction employée pour les immeubles résidentiels soit plutôt simple, le Centre de la Construction et du Logement (CCL) a conduit des essais depuis 1968, en employant des techniques et des matériaux peu coûteux. CCL a surveillé et dessiné la construction de centres d'habitations ruraux, de même que plusieurs centres urbains pour familles à revenus moyens et élevés, sous contrat de la Banque Togolaise de Développement (BTD) et de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS).

Les méthodes de construction du logement comprennent la maçonnerie des parois de structure en blocs de ciment, terre compactée ou briques cuites fixées avec du mortier versé directement dans des tranchées continues, remplies de mortier de moellons. Des panneaux de tôle ondulée galvanisée sont généralement employés pour les toits, recouvrant une charpente de bois non usiné. Une semelle de béton lissé est généralement employée comme plancher. Les portes, fenêtres, agencements électriques, tuyaux et quincaillerie sont réduits au minimum, car ils doivent tous être importés.

Des programmes de formation professionnelle dans des métiers tels que maçons, charpentiers, plombiers et électriciens sont conduits par le CCL, mais il y a un manque de contremaîtres dans la construction, de même que dans l'administration de la construction. Le système d'auto-construction, suivant lequel les propriétaires ou leurs familles offrent leur main d'oeuvre et emploient des artisans locaux, permet à la plupart des familles de Bé d'obtenir un habitat peu coûteux.

4. Matériaux de construction: Presque 80% des matériaux de construction pour l'habitat urbain sont importés. Des tarifs de plus de 40% sur le

bois, le fer et les produits d'acier augmentent encore le coût de beaucoup de matériaux de construction essentiels. On prévoit que la construction de la fabrique de ciment CIMA0, un projet entrepris conjointement par le Togo, Ghana et la Côte d'Ivoire, fournira de 50 à 60% de la consommation annuelle de ciment du Togo, et permettra d'isoler partiellement le marché local de la fluctuation des prix sur les marchés mondiaux pour ce matériel de base.

5. Financement: Le dernier pas, dans la livraison d'un logement, le financement, est dominé par les activités de la Banque Togolaise de Développement (BTD). Cette dernière est une institution semi-publique qui avait, à fin 1976, 60% de son portefeuille de crédits en hypothèques à long terme et à terme moyen, et 10% en petits prêts pour matériaux de construction. Ces activités de la BTD représentent 85% du total des crédits à long terme offerts par le secteur bancaire à l'économie nationale.

La BTD a un programme conventionnel d'hypothèques, avec un taux d'intérêt allant de 8 à 13% pour dix ans, pour une somme moyenne de \$5.600. En 1976, en plus des hypothèques, la BTD a également accordé environ 3.500 petits prêts pour des matériaux de construction, avec des termes de deux ans et des taux d'intérêt allant de 7 à 9%, et un prêt moyen de \$580.

Auparavant, les usages de la BTD ne permettaient pas l'octroi de crédits à la plupart des groupes économiquement faibles. Toutefois, les représentants de cette institutions ont indiqué de s'intéresser à l'octroi de crédits éventuels aux groupes économiquement faibles pour l'obtention de logements, et en Novembre 1977, ont approuvé certaines mesure à cet effet,

augmentant le niveau de revenus des familles servies par la banque et modifiant l'administration de modestes crédits aux bénéficiaires économiquement faibles. La BTD peut maintenant octroyer un prêt d'amélioration allant jusqu'à \$2.500 pour des périodes de dix ans, à des taux allant de 7 à 13%. La BTD demandera aux bénéficiaires économiquement faibles de présenter un certificat de propriété, des plans de construction approuvés et des permis de construction. Ces procédés étendront les activités de la BTD aux bénéficiaires économiquement faibles tout en l'obligeant à mobiliser des ressources additionnelles.

F. Restrictions au programme de production de l'habitat

L'importante migration rurale en direction de Lomé a eu comme résultat une augmentation du taux d'occupation des chambres, de même que du taux de densité dans l'emploi des terrains. Si on y ajoute des systèmes de voirie inadéquats ou inexistant, on obtient la raison du manque de progrès dans les conditions de logement des groupes économiquement faibles.

Le coût élevé des terrains urbains de même que de ceux aux alentours directs de la ville est un handicap important à l'addition de logements disponibles pour les groupes économiquement faibles. Les indications présentes suggèrent que les prix élevés des terrains et la spéculation foncière ont également prévenu le secteur privé d'entreprendre des projets de logement de grande envergure.

L'expansion des lignes primaires d'égouts et d'eau est limitée par la configuration même de la moitié des terrains de Lomé. La portion de la ville bâtie le long du banc de sable entre la lagune et l'océan, avec une élévation de six mètres ou moins, ne saurait supporter une population

additionnelle sans provisions effectives pour des systèmes adéquats de voirie.

Bien qu'aucun projet de grande envergure n'ait été entrepris à ce jour pour fournir des logements aux familles économiquement faibles de Lomé, il n'en existe pas moins des groupes capables de le faire, tant du point de vue technique que de celui administratif, spécialement de la part du Centre de la Construction et du Logement (CCL). Toutefois, à l'heure actuelle, il n'y a aucune institution au Togo ayant l'autorité nécessaire pour mettre à exécution un tel programme. Les changements de structure au sein de la Société Immobilière Togolaise (SITO) et l'établissement d'AGETU devraient pourvoir le GOT avec les institutions nécessaires pour la production de logements destinés aux familles à revenus modestes.

En vue de l'activité actuelle dans le domaine de la construction, il n'y a guère de possibilité de limitation dans le montant des matériaux de construction disponibles, bien que les tarifs douaniers sur certains matériaux importés puissent poser un problème en ce qui concerne certains articles de quincaillerie et de bois. La production indigène de ciment, qui devraient commencer avec le début des opérations de la fabrique CIMAO, prévu pour la fin des années 1970, devrait assurer un montant régulier de ce produit essentiel.

La majeure limitation, dans le domaine financier, à l'augmentation de production de logements économiques, est due au fait que les groupes visés n'ont pas accès aux facilités de crédit, et au fait que les crédits nécessaires devraient exister en montants suffisants pour faire face à la demande éventuelle.

A l'heure actuelle, seuls les employés salariés, ou ceux qui peuvent obtenir la garantie d'un employé salarié, sont considérés comme bénéficiaires éventuels. Cette condition élimine d'office l'octroi d'hypothèques à long terme pour la plupart des travailleurs ayant des revenus au-dessous de la moyenne.

Les revenus des familles économiquement faibles pourraient également poser un problème financier, à moins que des solutions différentes ne soient offertes à des coûts sensiblement réduits. Il est possible de dessiner et de construire des logements primaires pour des montants à la portée des groupes visés, si des hypothèques à long terme sont mises à la disposition de ces mêmes groupes.

Le GOT entend établir trois nouvelles institutions pour faire face aux problèmes de développement foncier (AGETU), de dessin et d'exécution de projets d'habitat (SITO) ainsi que du financement de ces programmes (FNH). Toutefois, il n'y a pas suffisamment de personnel professionnel pour remplir les fonctions nécessaires dans ces nouvelles agences.

II. CONCLUSIONS

Les problèmes d'urbanisation et de logement auxquels le GOT doit faire face dans le centre urbain de Lomé demandent un effort constant et bien organisé afin d'être résolus. Une étude de deux ans, complétée en 1976 par le Centre de la Construction et du Logement en collaboration avec le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD), a défini en montants précis les conditions urbaines du pays de même que ses besoins. Sur la base de ces études, le GOT a énuméré les institutions nécessaires pour faire face à ces problèmes urbains, sans toutefois commencer l'exécution de programmes. Un effort effectif pour la solution des problèmes de l'habitat, demande également une politique bien définie de la part du GOT, en vue des conclusions suivantes:

A Revenus futurs des familles urbaines économiquement faibles

La croissance projetée pour le PIB à environ 7% par an, entre 1976 et 1985, plus particulièrement dans les secteurs secondaires et tertiaires favorisant les centres urbains, et l'accroissement de 50% dans le montant des occupations salariées prévu pendant la période du Troisième Plan de Développement (1976-1980), pourraient élever le taux moyen des revenus de Lomé. Toutefois, le taux constant élevé d'immigration, qui augmente toujours les rangs des économiquement faibles, pourraient limiter sensiblement ce taux moyen.

D'autre part, il n'y a guère d'évidence en ce moment suggérant que la structure de la consommation-ménage changera d'une façon appréciable parmi les économiquement faibles. Il n'est guère vraisemblable, pour l'instant,

que des familles urbaines aux revenus en-dessous de la moyenne puissent dépenser une majeure proportion de leurs revenus en faveur d'un logement, bien que la demande continuera à augmenter. Si la population économiquement faible continue à s'accroître, elle aura besoin d'un montant plus élevé de logements à un prix suffisamment bas allant de pair avec ses moyens limités.

B Prévisions économiques nationales

Les effets du Plan de Développement sur l'économie du Togo, de même que les montants plus élevés d'investissements dans l'économie, augmenteront la production nationale au fur et à mesure que les nouveaux projets industriels entrent en opération. Les investissements dans l'économie sont projetés à 25% du PIB entre 1976 et 1980. Bien que ceci demandera la continuation des financements de l'étranger, il ne sera probablement plus nécessaire, dans un avenir assez proche, d'emprunter aussi largement à court terme, comme à l'époque de la chute des prix du phosphate.

En ce qui concerne la balance des paiements, il y a de fortes indications que l'effort renouvelé de la part du gouvernement pour balancer les revenus et les dépenses, de même qu'une augmentation des recettes d'exportation, changeront la situation de ces dernières années. Les difficultés récentes concernant la balance des paiements étaient surtout dues à des oscillations extraordinaires dans les prix des principales exportations du Togo sur le marché mondial, à une époque où le Togo venait d'entreprendre des investissements importants dans des projets de développement. Les autorités ont réussi à maintenir un programme de développement ambitieux, tout en réduisant les effets de la dette extérieure sur l'économie nationale.

C Prévisions de développement urbain et de l'habitat

Les prévisions de développement urbain et de l'habitat ne peuvent être analysées qu'en vue des efforts du GOT pour l'établissement des nouvelles institutions qui se chargeront des détails et seront responsables du développement de la politique nationale du logement, nouvellement formulée. Le point important du document qui définit cette politique, "proposition d'une politique d'habitat" est la description de l'autorités et de la responsabilité des agences semi-publiques et des ministères gouvernementaux nécessaires pour résoudre les problèmes du logement au Togo. Ce document ne contient guère d'informations pratiques sur les moyens à employer pour l'exécution de cette politique nationale de l'habitat.

Le Ministère des Travaux Publics, de l'Habitat, des Postes et Télécommunications est en train d'établir un nouveau département de l'habitat et de l'urbanisme, qui servira à rassembler les efforts du GOT dans le domaine de l'habitat. Il ne semble toutefois guère probable que ces nouvelles agences, AGETU et FNH de même que SITO réorganisée, puissent avoir suffisamment d'employés professionnels, simultanément. Le gouvernement semble mettre sa priorité sur AGETU, dans l'espoir de contrôler la spéculation foncière actuelle à Lomé. Il n'y a pas de doute que ce soit une action essentielle, mais pour mettre à exécution le plan en vigueur qui demande la vente de tous les terrains sur le marché à AGETU, l'imposition de taxes importantes aux propriétaires qui ne développent pas leurs terrains, AGETU aura besoin d'une autorité indiscutable de même que des moyens de l'employer. Une collaboration étroite entre les différentes agences gouvernementales

de même que les employés professionnels pour les faire fonctionner seront certainement nécessaires si cette politique de l'habitat doit être respectée. Dans le seul but de contrôler la spéculation foncière, AGETU aura besoin d'un personnel professionnel agressif et bien que le contrôle de la spéculation foncière demandera plusieurs années d'efforts de la part de cette nouvelle institution, il n'en reste pas moins que cette même agence devra être capable de développer les terrains acquis et de les équiper des infrastructures nécessaires.

Si AGETU ne peut faire l'effort requis pour contrôler avec succès la spéculation foncière, il n'y a guère de doute que les familles à revenus modestes n'aient que l'alternative d'augmenter le nombre d'occupants par chambre, de même que la densité dans l'emploi des terrains, dans leur effort de se pourvoir d'un logement quelconque.

D Production et mise à disposition de logements publics

En ce moment, les autorités ne font que commencer à assumer quelque responsabilité pour les besoins de logement de la population économiquement faible. A ce jour, les efforts ont été limités à pourvoir des lignes primaires d'adduction d'eau sous l'égide du Ministère des Mines, de l'Energie et des Ressources Hydrauliques. Il n'y a pratiquement pas de planning concernant un système général de voirie et de disposition des eaux usées et des égouts. Le système existant, dont est responsable le Ministère de la Santé Publique, a peine à maintenir les conditions sanitaires présentes, qui sont très basses.

Toutefois, une partie du système a une certaine valeur et pourrait être étendue en vue de fournir un système effectif, peu coûteux, pour la disposition des eaux d'égout, qui pourrait sensiblement améliorer les conditions sanitaires, en particulier dans les sections à revenus modestes.

En ce qui concerne la construction de logements à bas prix, les agences publiques ne semblent pas être à même de la fournir à l'heure actuelle. Toutefois, le Centre de la Construction et du Logement à Cacavelli (CCL) a dessiné et administré la construction de plusieurs projets de logements à bas prix dans des centres ruraux, de même que plusieurs projets de grande envergure, pour habitants à revenus moyens et élevés, construits par la BTD et d'autres groupes à Lomé. Le Centre à Cacavelli a des employés professionnels compétents, comprenant des architectes, ingénieurs et directeurs de construction, tous parfaitement qualifiés pour dessiner des projets de logements à bas prix, en employant les procédés contractuels qu'il a développé et qui sont basés sur l'emploi des artisans et petits entrepreneurs locaux. En plus, la direction du CCL semble anxieuse de dessiner et de produire des projets d'habitat présentant des solutions à la portée des familles aux revenus modestes.

En considérant l'habileté du CCL, on assume que tout projet de logement à bas prix et de grande envergure ne sera pas tenu d'observer les standards assez élevés présentement inclus dans les codes et règlements. Construire en observant ces standards, qui demandent des facilités sanitaires individuelles et des cuisines internes pour chaque unité de logement, n'est possible que si des subsides importants sont fournis dans le cas d'occupation

par des familles aux revenus en-dessous de la moyenne urbaine. Les indications actuelles suggèrent que le GOT ne pourrait pas soutenir un tel niveau de subside et en même temps fournir ne serait-ce qu'une fraction des unités de logement nécessaires pour les familles économiquement faibles dans les dix années à venir.

E. Crédit pour la Production de l'Habitat

La Banque Togolaise de Développement est uniquement capable de l'octroi de crédit à long-terme pour répondre aux besoins de logements de la population économiquement faible. Les changements en principes d'action récemment effectués visés à l'élargissement de prêts offerts par la BTD aux groupes économiquement faibles, ajoutés à l'expérience considérable de la BTD dans le domaine de prêts à court-terme pour les matériaux de construction permettraient plus d'accès au crédit pour l'obtention de logements aux familles à revenus modestes.

F. Habilité des familles à revenus modestes d'accroître et améliorer leurs logements

Les groupes économiquement faibles ont démontré qu'ils étaient à même d'accroître le montant de logement à leur disposition. En construisant par étapes et à l'aide d'artisans locaux, ils sont à même de se pourvoir d'un logement élémentaire. Ce procédé pourraient être considérablement accru, et les inefficacités résultant d'une construction s'étendant sur une période allant parfois jusqu'à dix ans, pourraient, pour la plupart, être éliminées, si des hypothèques à long terme étaient mises à la disposition des familles aux revenus en-dessous de la moyenne. En se basant sur l'expérience des familles qui doivent louer leur logement, et payer de 2.000 à 5.000 CFAF, il semblerait que ces mêmes familles pourraient amortir une petite hypo-

thèque ou des petits prêts pour l'amélioration de leurs logements. Au fur et à mesure que les efforts du gouvernement de construire des infrastructures élémentaires touchent les sections économiquement faibles, de petits prêts seront nécessaires en vue de payer les raccordements des logements individuels ou sections d'enceintes à ces systèmes. Des prêts d'amélioration pourraient également être employés pour accélérer la construction par étapes.

G Rôle de la politique de l'habitat

Alors que le GOT a déterminé les institutions nécessaires pour faire face aux problèmes de l'habitat, il est encore incertain de l'étendue du rôle du gouvernement et des groupes visés qui doivent être servis. Les familles dont les revenus sont en-dessous de 30.000 CFAF par mois (ce qui représente le double de la moyenne) ont été choisies comme groupe ayant besoin de logements économiques. Toutefois, la qualité et le montant des services inclus dans ces logements, de même que les revenus nécessaires pour les défrayer n'ont pas encore été déterminés. Un effort effectif de la part du GOT pour faire face à ces problèmes demande que ces décisions soient prises, qu'une politique nationale de l'habitat soit mise en oeuvre et qu'on établisse les programmes d'exécution.

Une évaluation de l'assurance-hypothèque présentement en vigueur serait aussi indiquée, pour en étudier l'efficacité contre les risques de crédit octroyés à des bénéficiaires économiquement faibles.

En vue d'assurer une réserve constante de capitaux pour des prêts à long terme destinés aux groupes économiquement faibles, il est recommandé que les ressources allouées à la FNH soient employées pour le financement de projets d'habitat bon marché entrepris par des organisations adéquates, spécialement AGETU et la BTD. BTD devraient de plus être encouragée à obtenir des ressources additionnelles de ces créditeurs domestiques et internationaux, tout en considérant le meilleur moyen de mobiliser les épargnes de ces mêmes groupes économiquement faibles.

D Densité

La densité visée pour le développement de Lomé en tant que centre urbain en pleine croissance à un taux de presque 10% par an, devrait être d'un minimum de 220 personnes par hectare. Cette densité est environ celle qui est prévalente dans certaines sections centrales de la ville, bien qu'il soit recommandé que pour les besoins de l'habitat au moins 60% du total des terrains soit réservé aux logements mêmes, au lieu du taux de 35% présentement en vigueur avec le système actuel de développement foncier..

Afin d'éviter un accroissement de coûts de pourvoir les lignes d'infrastructure si augmentés qu'ils représentent un handicap non nécessaire aux efforts du Gouvernement de Togo et un lourd épuisement de ses ressources, il serait prudent de prendre sérieusement en considération une augmentation plus élevée des densités-cible pendant

que la population de la région urbaine accroît. Une densité plus élevée que la présente densité de Lomé est une condition préalable au développement efficace d'un centre urbain et au bon fonctionnement d'un programme de services d'infrastructure urbains.

E. Systeme d'égouts

Le GOT n'ignore pas l'état actuel du système d'égouts de Lomé. Le SSA est d'accord avec toutes les parties intéressées concernant le coût énorme à encourir pour la construction d'un système d'égouts à flot dans une région à quelques mètres à peine au-dessus du niveau de la mer. Considérant ces conditions, il est vivement recommandé que le GOT prenne sérieusement en considération le développement d'un système d'élimination peu coûteux, qui pourraient être employé dans les sections résidentielles de la ville. Des techniques telles que digestion aérobie ou anaérobie, entre autres, devraient être évaluées en vue de leur facilités d'adaptation aux conditions physiques existantes et de leur coût modique.

De plus, il est également recommandé que le GOT étudie les effets sur l'environnement de la pratique courante de vider les déchets non traités, provenant du système d'égout à flot de 12 km, dans l'océan, de même que d'autres solutions possibles. Si Lomé doit servir de centre international pour la coopération régionale, et de centre touristique, ces conditions doivent être améliorées.

I. SITUATION DU PAYS

A. Conditions géographiques et de climat

La République du Togo, sur la côte ouest de l'Afrique, est une contrée étroite et allongée d'une superficie d'environ 22.000 milles carrés. Elle a de longues frontières communes avec le Ghana à l'ouest et Bénin à l'est, et est bornée par la Haute Volta au nord. La zone maritime est fermée par un ensablement étroit, séparé de la terre ferme par une lagune d'eau salée. Au-delà de la côte un plateau s'élève graduellement vers la chaîne de montagnes nord-ouest sud-est, la Chaîne du Togo, suivi d'un autre plateau moins élevé. Le terrain le plus au nord est une savane ouverte, s'étendant jusqu'à la frontière de la Haute Volta (tableau I.1).

Les rivières du Togo sont négligeables du point de vue navigation, mais présentent certaines possibilités pour la production d'électricité et pour l'irrigation. La moitié de la terre est arable, mais à l'heure actuelle 10% seulement est en culture. Le sol le plus fertile se trouve à l'intérieur et autour de la région montagneuse qui reçoit le plus de pluies et contient la seule forêt tropicale du pays. Le manque d'eau dans le nord restreint la productivité agricole de même que le développement de cette région.

Le Togo a deux zones climatiques : un climat tropical domine la partie nord du pays, avec de grandes fluctuations de température et une saison de pluies s'étendant d'avril à octobre. Le climat du sud est plus équatorial, avec une humidité élevée et deux saisons de pluies : d'avril à juin et d'octobre à novembre. La moyenne de la précipitation est de 1.000 mm. Il y a toutefois des variations considérables dans ces quantités. Les ressources minérales comprennent d'importants gisements de phosphate et de calcaire dans le sud du pays. Les principales récoltes d'importation sont le coton, le cacao, l'huile de palmes et les arachides.

B. Système d'implantation

La proportion d'habitants des villes (définies au Togo comme groupements d'au moins 10.000 personnes) est couramment d'un cinquième de la population totale et le taux d'accroissement annuel est de 6%. Ainsi que pour la plupart des nations francophones de l'Afrique occidentale, la concentration urbaine dans la capitale est hors de proportion. Les 280.000 habitants de Lomé représentent non seulement la moitié de la population urbaine, mais aussi plus d'un dixième de la population nationale.

Les habitants de la capitale ont augmenté de 86.000 en 1960 à 193.000 en 1970, suggérant une moyenne d'accroissement de 9.8%.

En général, on peut attribuer les deux tiers de cette augmentation à l'immigration en provenance des petites villes et villages de la région maritime, ainsi que des campagnes des régions de Kara et des Savanes. Quoique le mouvement migratoire se fasse sentir en d'autres centres urbains, en particulier Sokode et Palimé, la plus grande partie de ce mouvement se dirige vers Lomé.

Les limites de Lomé se sont étendues par l'absorption des terrains périphériques, auparavant ruraux, où se concentrent les nouveaux immigrants. A l'époque actuelle, la moitié de la population de la ville est établie dans les quartier récemment annexés de Tokoin et de Bé.

Le reste de la population urbaine du Togo est situé dans un groupe de villes dont les dimensions vont de 10.000 à 45.000 habitants. Celles-ci sont plutôt irrégulièrement réparties à travers les cinq régions du pays (voir fig. 1.2). La région maritime, avec seulement 10% de la masse du pays, contient une ville principale, le port d'Aneho, et deux villes secondaires de tailles variées, le tout dans un rayon de 50 km. de Lomé. Ce type de groupement est superposé à une zone rurale déjà très peuplée. En général, la concentration exagérée des populations et des villes dans les zones sud du pays reflète le manque d'équilibre des activités économiques, du développement et du niveau des revenus entre le nord et le sud.

Les villes principales des autres régions comprennent: Dapango et Mango dans la région des Savanes; Lama-Kara dans la région de Kara; Sokode et Bassari dans la région centrale; et Palissé et Atakpamé dans la région des plateaux. Chacune de ces villes fonctionne comme chef-lieu de district, ou "circonscription". A l'exception des trois premières villes, ce sont toutes des municipalités, ainsi que Tsevie et Aneho dans la région maritime. Les villes de marchés agricoles de Sokode et Palimé sont des pôles régionaux, et le gouvernement essaie d'encourager des rôles similaires pour Dapango et Lama-Kara.

C. Aperçu de la structure gouvernementale

Togo, autrefois une colonie française puis sous le contrôle des Nations-Unies, a gagné son indépendance en 1960. Le pays a joui d'un degré relatif de stabilité politique depuis cette date. Un coup militaire, en 1963, a été suivi par une période transitionnelle de gouvernement par un administrateur civil. Le chef de gouvernement actuel, le Général Eyadema, vint au pouvoir en 1967, quand les forces militaires relevèrent formellement le gouvernement civil de transition. Ces fonctions sont celles de chef d'état, Ministre de la défense et président de l'unique parti politique du pays, le R.P.T. (Rassemblement du Peuple Togolais).

En 1971, le parti établit les institutions politiques suivantes: les cabinets ministériels, le "bureau politique" composé de 15 membres, le comité central de 33 membres, et le Conseil National de 100 membres, tous ratifiés, ainsi que la direction du Président Eyadema, par un referendum national en 1972. Le chef de l'état est à la tête d'une bureaucratie centralisée, il nomme tous les ministres de cabinet et administre le gouvernement par décrets et arrêtés présidentiels.

Les ministères suivants sont représentés au cabinet:

Ministère de la Défense Nationale
 Ministère des Affaires Etrangères et de la Coopération
 Ministère des Mines, de l'Energie et des Ressources Hydrauliques
 Ministère du Plan, du Développement Industriel et de la Réforme Adm.
 Ministère de l'Aménagement Rural

Ministère de l'Information
 Ministère des Finances et de l'Economie
 Ministère de l'Intérieur
 Ministère de l'Education Nationale et de la Recherche Scientifique
 Ministère de la Jeunesse, de la Culture et des Sports
 Ministère du Commerce et des Transports
 Ministère de l'Equipement, des Travaux Publics, de la Construction,
 de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Postes et Télécommunications
 Ministère de la Santé Publique, des Affaires Sociales et de la
 Promotion Féminine
 Ministère du Développement Rural
 Ministère de la Justice, du Travail et de la Fonction Publique

La responsabilité de diverses activités relatives à l'habitat est divisée entre plusieurs ministères. L'Urbanisme et l'Habitat ont été ajoutés récemment au portefeuille du Ministre des Travaux Publics. De même, les Ressources Hydrauliques, qui faisaient partie du Ministère des Travaux Publics, ont été transférées au Ministère des Mines, de l'Energie et des Ressources Hydrauliques. L'Hygiène est sous la juridiction du Ministère de la Santé Publique (voir fig. 1.3). Il existe plusieurs institutions para-publiques qui jouent un rôle important dans l'économie et tombent sous la juridiction de différents ministères. Parmi celles-ci, les plus importantes du point de vue de l'allocation de ressources, sont l'Office des Produits Agricoles du Togo (OPAT), l'Agence des Marchés et de Stabilisation Agricoles, et la Compagnie Togolaise des Mines du Bénin (CTMB) et l'Office Togolais des Phosphates (OTP) qui traitent respectivement des opérations et de la vente des phosphates. D'autres agences para-publiques comprennent les diverses institutions de développement financier, tels que la Banque Togolaise de Développement (BTD), la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS),

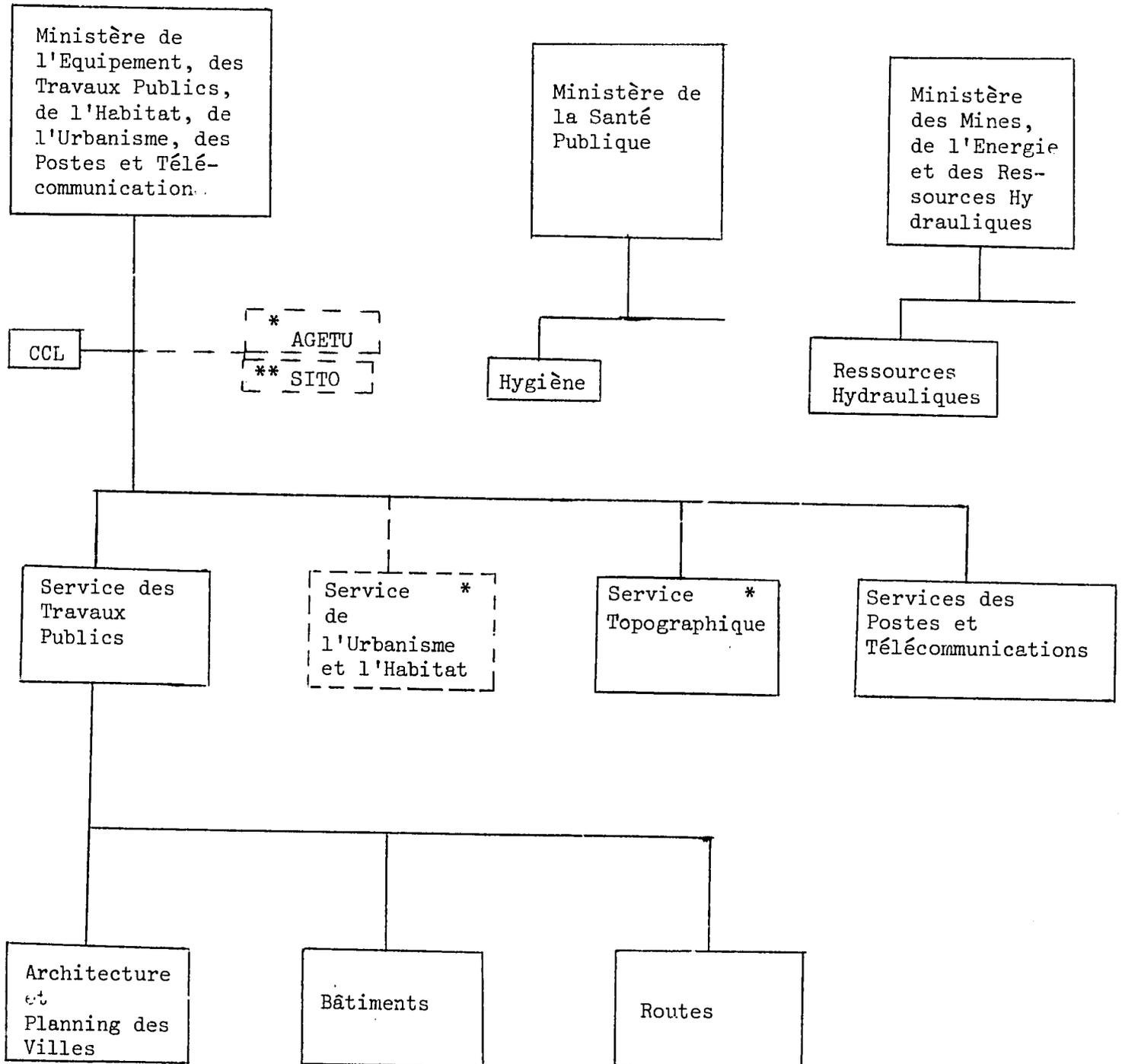
La Société Nationale d'Investissement (SNI) et la Caisse Nationale du Crédit Agricole (CNCA). Les trois premiers offices ont joué un rôle dans le financement de l'habitat pour les classes à revenus supérieurs.

De plus, suivant sa politique récente concernant l'habitat, le gouvernement du Togo a l'intention d'établir l'Agence d'Équipement des Terrains Urbains (AGETU) comme agence de développement foncier, et le Fonds National de l'habitat (FNH) pour les investissements en faveur du logement et pour réorganiser la Société Immobilière Togolaise (SITO) dans le but d'encourager et de développer l'habitat dans les zones rurales et urbaines. AGETU et SITO seront toutes deux sous la juridiction du Ministère des Travaux Publics, de l'Habitat et de l'Urbanisme, tandis que FNH sera sous l'autorité du Ministère des Finances et administré par SNI. Ces nouvelles institutions liées à l'habitat, ainsi que le Centre de Recherches de la Construction à Cacavelli, le Centre de la Construction et du Logement (CCL) sont discutés en détail dans les sections V et VI.

Du point de vue administratif, le Togo est divisé en cinq régions, chacune ayant sa propre capitale: la Région Maritime (Lomé), la Région des Plateaux (Atakpamé), la Région Centrale (Sokode), la Région de Kara (Lama-Kara) et la Région des Savanes (Dapango). Dans chaque capitale se trouvent des agences des ministères nationaux. Les cinq régions, de plus, sont divisées en 21 circonscriptions ou districts, administrés par des Chefs de Circonscription de leurs sièges locaux. Par surcroît, les sept principaux centres urbains ont le titre légal de municipalités et sont dirigés par des maires. Ces centres comprennent Lomé, Tsevie et Aneho dans la Région maritime; Atakpamé et Palimé dans la Région des plateaux; et Sokodé et Bassari dans la Région centrale.

Fig. I.3

PLAN D'ORGANISATION DES DEPARTEMENTS DU GOUVERNEMENT AYANT TRAIT AU LOGEMENT



* Doit être établi

** Doit être réorganisé

II. SITUATION ECONOMIQUE

A. Structure et performance de l'économie

Depuis 1960 la structure économique du Togo a subi une transformation, s'éloignant de l'agriculture comme secteur principal de la composition des Produits Domestiques Bruts (Gross Domestic Product -GDP) vers l'industrie, y compris l'exploitation minière et les services, qui constituent à l'heure actuelle la plus grande partie du GDP. Ce changement de la structure du rendement économique a de même contribué à une augmentation de la concentration des exportations du pays parmi trois produits aux. Dans l'ensemble, cette tendance a contribué à rendre l'économie togolaise particulièrement vulnérable aux disruptions de l'économie mondiale qui a caractérisé la première moitié des années 1970.

1. Structure

Ainsi qu'on a pu le voir dans la Table II.A, le déclin de l'agriculture a été largement compensé pendant la période 1960-1975 par l'accroissement de deux industries, surtout l'exploitation minière et le secteur services. Pendant les premières années de cette période, la base de la transformation structurelle de l'économie Togolaise fut stimulée par la mise en marche de la production du phosphate et la construction d'un nouveau

port de grande profondeur, ainsi que par une augmentation de la mise de fonds commandités en grande partie à l'étranger dans des secteurs tels que la construction, production d'énergie et commerce, qui se développent plus rapidement que le GDP. L'exploitation des mines, la manufacture et les services ont été les secteurs d'accroissement dominant l'économie pendant la période du premier et du second Plan National de Développement (1966-1970 et 1971-1975 respectivement). Dans le secteur industriel, l'exploitation des mines de phosphate a été la plus grande source d'accroissement, la capacité de production et le rendement s'élevant d'un million de tonnes par an 1966 à 2.5 millions en 1974. La vente des phosphates a aussi aidé à un accroissement substantiel et rapide de revenus en devises étrangères, surtout vers la fin de la période, permettant ainsi des niveaux plus élevés d'importations et de services gouvernementaux.

Avec l'achèvement du nouveau port, vers la fin des années 1960, environ dix nouvelles entreprises furent établies aux alentours de Lomé, y compris une brasserie et une manufacture de coton-textile; une autre douzaine de fabriques furent ajoutées pendant la première moitié des années 1970.

On peut attribuer en grande partie la plus-value de rendement des services pendant les années 1960 et 1970 au secteur privé, la part totale des services gouvernementaux ayant été d'environ 20%. La valeur ajoutée aux transports et au commerce est étroitement liée à l'accroissement des

STRUCTURE DES SOURCES ET USAGES DES PRODUITS DOMESTIQUES BRUTS (PDB) 1960-1977

| | Moyenne partie du GDP | | | | | |
|---------------------|-----------------------|----------------|----------------|--------|---------------------------|-------------------------|
| | <u>1960</u> | <u>1966-70</u> | <u>1971-75</u> | | <u>1975</u> | <u>1976-80*</u> |
| <u>PAR SECTEUR</u> | (%) | (%) | (%) | (%) | billions de francs CFA | (Prix constants) (%) |
| AGRICULTURE | 60 | 43 | 30 | 27.5 | 37.2 | 26 |
| INDUSTRIE | 10 | 20 | 27 | 29.2 | 39.6 | 30 |
| dont mines | (0) | (6) | (12) | (13.1) | (17.8) | - |
| TERTIAIRE | 30 | 37 | 43 | 43.3 | 58.6 | 44 |
| TOTAL | 100 | 100 | 100 | 100.0 | 135.4 | 100 |
| <u>PAR ELEMENTS</u> | | | | | | |
| PDB | 100 | 100 | 100 | 100 | 135.4 | 100 |
| IMPORTATIONS | - | 26 | 29 | 30 | 40.7 | 40 |
| RESSOURCES TOTALES | - | 126 | 129 | 130 | 176.1 | 140 |
| CONSOMMATION | - | 88 | 83 | 84 | 11.2 | 85 |
| INVESTISSEMENT | - | 13 | 19 | 24 | 31.6 | 25 |
| EXPORTATIONS | - | 25 | 27 | 22 | 30.3 | 30 |

Sources: IBRD et évaluation de l'équipe

* Ces projections sont des estimations de la Banque Mondiale

exportations et importations, ceci comprenant l'élément important de trafic non-enregistré le long des longues frontières du Togo. En même temps le taux d'accroissement accéléré des investissements a engendré une augmentation des requêtes de services locaux de grande envergure, et il y a eu grande expansion d'hôtels, restaurants, et autres facilités touristiques dans la région de Lomé.

2. Commerce

Le commerce du Togo avec l'extérieur a subi de grands changements dans les années suivant son indépendance. La concentration des exportations sur les trois principales matières premières, cacao, café et phosphate a considérablement augmenté: d'environ 70% dans les années 1950 à presque 90% vers le milieu des années 1970. De plus, la part des produits agricoles dans les exportations totales a diminué de 100%, à environ 40% pendant cette période. La vente des phosphates est presque exclusivement la cause de ce changement dans la composition des exportations. La direction du commerce extérieur du Togo a également changé, avec le décroissement du commerce total avec la France et l'augmentation du commerce avec d'autres pays européens et avec le Japon. Tandis que le commerce reste concentré avec les nations européennes les risques associés à une telle concentration ont été partiellement compensés par l'arrangement STABEX * de la Communauté Economique Européenne,

* Le plan STABEX est fondamentalement un mécanisme de compensation financière pour les pays qui ont des difficultés dans leur solde de paiement, causées par une chute de leurs revenus d'exportations. Mis à jour pendant la Convention de Lomé en 1974, il procure des transferts financiers aux pays sous-développés quand les exportations vers la Communauté Européenne d'une marchandise importante décline sensiblement. Quoique les transferts soient remboursés par des clauses privilégiées lorsque les revenus d'exportation remontent, ils ne doivent pas être payés par les pays les plus pauvres pour lesquels se sont des transferts nets.

qui offre une certaine protection contre les déficits soudains d'exportation à l'EEC, en fournissant une compensation aux pays qui souffrent un déclin de revenus d'exportation causé par un changement important des conditions du marché mondial. Des efforts ont été faits récemment en vue de diversifier davantage les débouchés d'exportation du pays, surtout pour les phosphates, par des ventes au Canada, à la Chine et à plusieurs pays d'Orient et du Moyen-Orient.

Entre 1966 et 1970, les exportations se sont accrues à un taux de valeur de 12% suivant l'augmentation des prix du cacao et du café (8% et 20% respectivement) ainsi que l'augmentation de la production et des exportations. Le volume d'exportation du cacao a presque doublé (voir Table II.B) à cause surtout du commerce non-enregistré le long des frontières, qui existe grâce aux prix différentiels. On estime que le total du commerce non-enregistré avec les pays voisins est 32% du commerce d'exportation qui a eu lieu entre 1966 et 1970.

Les importations ont augmenté modérément, et l'écoulement des services est resté assez stable pendant la période 1966-1973. La disponibilité plus élevée des marchandises domestiques, surtout des textiles et chaussures, a eu comme résultat une diminution des importations dans ce secteur. Au début des années 1970 les termes du commerce se sont détériorés brusquement à cause de la baisse des prix du cacao sur le marché mondial. Un des résultats de la rigidité des crédits d'exportation, en particulier des exportations

TABLE II.B

TOGO: ACTIVITE COMMERCIALE 1)
(en billions de Francs CFA)

| | <u>1970</u> | <u>1971</u> | <u>1972</u> | <u>1973</u> | <u>1974 2)</u> | <u>1975 3)</u> | <u>1976</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|----------------|------------------------------------|
| EXPORTATIONS | | | | | | | |
| <u>Total enregistré</u> dont | <u>15.2</u> | <u>13.6</u> | <u>12.7</u> | <u>13.8</u> | <u>45.2</u> | <u>27.0</u> | <u>33.5</u> |
| Phosphates | 3.7 | 4.8 | 4.8 | 6.3 | 34.5 | 17.4 | 15.7 |
| Amandes de cacao | 6.3 | 4.2 | 3.7 | 3.4 | 5.4 | 4.7) | |
| Café | 2.7 | 2.4 | 2.6 | 1.8 | 2.0 | 1.8) | 17.8 |
| Autres produits | 2.5 | 2.2 | 1.6 | 2.3 | 3.3 | 3.1) | |
| (Non enregistré) | - | - | - | 3.8 | 2.5 | 1.5 | - |
| EXPORTATIONS | | | | | | | |
| Taux d'accroissement annuel | 32.2% | (-10.5%) | (-6.6%) | 9.5% | 227.5% | (-40.3%) | 24.1% |
| Exp. comme % du GDP | 20.7% | 17.20% | 14.4% | 14.8% | 33.8% | 20.0% | 23.7% |
| IMPORTATIONS | | | | | | | |
| <u>Total enregistré (cif)</u> dont | <u>17.9</u> | <u>19.5</u> | <u>21.4</u> | <u>22.4</u> | <u>28.6</u> | <u>37.3</u> | <u>50.7 4)</u> <u>(45.0) 5)</u> |
| Biens de consommation | 10.4 | 10.4 | 11.2 | 11.4 | 14.3 | 18.7 | - |
| Combustibles | .8 | 1.1 | 1.2 | 1.2 | 2.8 | 3.1 | - |
| Matières premières | .7 | .9 | .9 | .9 | .9 | .9 | - |
| Marchandises mi-finies | 2.8 | 3.0 | 2.8 | 3.6 | 5.1 | 8.1 | - |
| Equipement | 3.2 | 4.1 | 5.3 | 5.3 | 5.6 | 6.5 | - |
| (Non enregistré) | - | - | - | (-0.3) | (-0.9) | 0 | - |
| IMPORTATIONS | | | | | | | |
| Taux d'accroissement annuel | 22.6% | 8.9% | 9.7% | 4.7% | 27.7% | 30.4% | 35.92% 4) (20.6%) 5) |
| Imp. comme % du GDP | 24.4% | 24.4% | 24.3% | 24.0% | 21.4% | 27.5% | 35.8% 4) (31.8%) 5) |
| TERMES DE L'ECHANGE 6) | | | | | | | |
| | 100 | 97 | 98 | 96 | 187 | 154 | - |

1) Sources: IBRD et autorités togolaises;

2) Préliminaire; 3) IBRD et estimations de l'équipe; 4) IMF et estimations de l'équipe;

5) Estimations de l'Ambassade des USA; 6) Basé sur un index des prix; 1970=100, les taux de commerce, un index des prix d'exportation comparés aux prix d'importation sont une mesure du coût des importations par rapport aux gains des exportations, ou le pouvoir d'achat réel sur le marché mondial.

agricoles qui souffrirent du climat défavorable et d'investissements diminués dans ce secteur, a été que le Togo n'a pas pu compenser toutes ses pertes de pouvoir d'achat. Les changements abrupts et extraordinaires survenus dans l'économie mondiale en 1974 et 1975 ont affecté de façon importante la position de la balance de paiement du Togo, dont les détails sont discutés ci-dessous, Section B.

3. Performance économique

Pour évaluer la performance de l'économie, il est utile de considérer plusieurs éléments distincts. La croissance du GDP au Togo indique que l'économie s'est rapidement développée, stimulée par un efforts manifeste du gouvernement d'accroître le niveau d'investissements dans le but d'aider au développement du pays. Cependant, ainsi que le niveau assez bas de travail salarié le suggère, une partie considérable de la population togolaise n'a pas encore commencé à participer complètement au secteur moderne de l'économie. Ce "dualisme" est caractéristique de la population urbaine du pays ainsi que de celle des campagnes, et il est bon de tenir compte de ce facteur important quand on considère l'économie dans son ensemble.

a. GDP

De 1960 à la fin de 1975, le GDP s'est accru à un taux annuel de 6% en termes réels, atteignant un niveau individuel d'environ 260 dollars USA à la fin de cette période. Cette croissance a surtout été le résultat de la mise en marche et de l'expansion de l'exploitation des mines de

phosphate, mais a aussi été facilitée par un niveau accru d'investissements et par une augmentation rapide dans le secteur des services, y compris le commerce de marchandises de consommation et agricoles (en particulier du cacao) le long des frontières avec les pays voisins. Cependant, ainsi qu'on peut le voir par la Table II.C, l'accroissement réel moyen du GDP dans les années 1970 a été d'environ 3.5% par an. L'accroissement économique, l'augmentation modérée des prix et l'amplification des ressources domestiques, surtout par l'épargne accrue dans le secteur privé, sont des indications de la performance économique du Togo, généralement favorable jusqu'en 1975. Pendant la plus grande partie de la période 1960-1975, le gouvernement a poursuivi une politique financière fondamentalement prudente et a gardé le service de dettes à un niveau possible. Les emprunts étrangers, qui se sont élevés rapidement en 1975 et 1976 dans un efforts de compenser le déclin des revenus dû à la chute des prix du phosphate de même que des ventes, sont discutés dans la Section B.

b. Epargne et investissement

Dans l'ensemble, la performance de l'épargne a été favorable, avec une augmentation de l'épargne nationale - incluse dans GDP - d'environ 9% au début des années 1960, à 16% en 1971-75 (voir Table II.D) alors que les investissements bruts pendant la période du Second Plan de Cinq Ans ont augmenté jusqu'à 19% du GDP. Pendant la plus grande partie de la période 1960-1975, le Togo jouit d'un succès substantiel dans la mobilisation

TABLE II.C

TOGO: ORIENTATION DU GDP
(en billions de Francs CFA)

| | <u>1970</u> | <u>1971</u> | <u>1972</u> | <u>1973</u> | <u>1974</u> | <u>1975</u> | <u>1976</u> | <u>1977</u> 4) |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| GDP | | | | | | | | |
| <u>Aux prix courants du marché 1)</u> | 73.4 | 79.9 | 88.0 | 93.3 | 133.8 | 135.4 | - | - |
| (Taux d'accroissement annuel) | (5.5%) | (8.9%) | (10.1%) | (6.0%) | (43.3%) | (1.2%) | - | - |
| <u>Estimation IMF 2)</u> | - | - | - | - | 127.9 | 123.6 | 141.6 | 161.8 |
| (Taux d'accroissement annuel) | | | | | (39.3%) | (-3.4%) | (14.6%) | (14.3%) |
| <u>Aux prix constants de 1970 3)</u> | 73.4 | 77.8 | 83.9 | 87.2 | 91.16 | 87.7 | - | - |
| (Taux d'accroissement annuel) | (2.5%) | (6.0%) | (7.8%) | (3.9%) | (5.1%) | (-4.3%) | - | - |

Sources:

- 1) IBRD et autorités togolaises
- 2) Rapport IMF. Les données nationales officielles ne sont valables que jusqu'à 1973; les séries suivantes sont des estimations et évaluations basées sur des données togolaises et autres.
- 3) Evaluation tentatives de IBRD; Togo ne publie pas de comptes en prix constants.
- 4) Estimations basées sur des données fournies par les autorités togolaises et évaluations du personnel IBRD.

INVESTISSEMENTS ET EPARGNE

| | Premier plan | Deuxième plan de 5 ans | | | | | Troisième * | |
|---|----------------------------------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| | de 5 ans | | | | | | Plan | de 5 ans |
| | 1966-70 (Moyenne Annuelle) | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1971-75 | 1976-80 |
| | | en billions de francs CFA | | | | | % du GDP | |
| 1. Investissements bruts fixes | 8.5 | 13.3 | 16.0 | 18.2 | 21.5 | 29.6 | 18.5 | |
| Privés | (4.0) | (6.8) | (8.5) | (9.5) | (10.0) | (11.0) | (10.3%) | |
| Publics | (4.5) | (6.5) | (7.5) | (8.7) | (11.5) | (18.6) | (8.2%) | |
| 2. Changement dans les capitaux | -0.1 | 1.6 | 1.5 | 1.8 | 1.2 | 2.0 | 0.5% | |
| 3. Investissements bruts (1 + 2) | <u>8.4</u> | <u>14.9</u> | <u>17.5</u> | <u>20.0</u> | <u>22.7</u> | <u>31.6</u> | <u>19.0%</u> | <u>25.0%</u> |
| 4. Balance des ressources | 0 | -4.8 | -7.7 | -7.7 | 18.8 | -10.4 | -2.2% | -10.5% |
| 5. Epargne domestique brute (3 + 4) | <u>8.4</u> | <u>10.1</u> | <u>9.8</u> | <u>12.3</u> | <u>41.5</u> | <u>21.2</u> | <u>16.8%</u> | <u>14.5%</u> |
| 6. Revenu net | -1.7 | -1.5 | -1.8 | -1.8 | -0.1 | 0.9 | -1.0% | |
| 7. Transferts courants nets | 0.7 | 1.3 | 2.1 | 1.3 | 1.7 | 2.0 | 0.2% | 5.0% |
| 8. Epargne Nationale brute (5 + 6 + 7) | <u>7.4</u> | <u>9.9</u> | <u>10.1</u> | <u>11.8</u> | <u>43.1</u> | <u>24.1</u> | <u>16.0%</u> | |

Sources: Autorités togolaises, IBRD et évaluations de l'équipe

* Evaluations tentatives de la mission IBRD

des ressources financières domestiques aussi bien qu'étrangères, tout en conservant des réserves adéquates et un crédit extérieur pour satisfaire les fluctuations de son économie libre. Quoique les revenus des phosphates soient devenus la plus importante nouveauté dans la mobilisation des ressources, leur force de choc ne s'est fait sentir qu'en 1970. La politique et l'habileté de trouver d'autres revenus et l'administration de ces derniers ont été également des faits importants dans la préservation de la stabilité financière.

Bien que des économies aient été effectuées par des revenus accrus dans les premières années 1960, une politique d'austérité appliquée par le gouvernement a été la cause principale d'économies budgétaires à la fin des années 1960. Les dépenses courantes ont augmenté au début des années 1970 sous l'influence d'un relâchement général des contrôles, mais le gouvernement parvint tout de même à maintenir les dépenses en-dessous des revenus.

L'épargne budgétaire a atteint 4% pendant la période 1971-75, alors que de nouvelles mesures d'impôts, y compris un impôt spécial sur les exportations, des modifications du système d'impôt visant à le rendre plus progressif, et la taxation d'entreprises publiques, consolidèrent les revenus.

Les économies d'entreprises para-publiques, surtout de la compagnie des mines de phosphate (CTMB) et de l'agence des ventes de phosphate (OTP) et l'agence de stabilisation des prix agricoles (OPAT), devinrent de plus en plus importantes à la suite des augmentations du prix des marchandises

dans les années 1970 et la nationalisation de CTMB. Leurs économies combinées ont été presque égales à la moyenne des économies budgétaires et ont aidé à augmenter les investissements domestiques à 50% de l'investissement total pendant la période 1971-1975 (Table II.E) et la part de l'investissement public de 74.2% pendant la période du Premier Plan, à 83.2% pendant la période du Deuxième Plan.

A l'égard des investissements, la dimension restreinte du marché domestique togolais a toujours constitué une entrave sérieuse pour les investissements éventuels, malgré l'orientation libérale de la politique et la législation favorable aux placements domestiques et étrangers. La consolidation de fonds étrangers devint importante d'abord en 1960, lorsque l'exploitation des mines de phosphate de CTMB fut établie avec la participation d'une majorité de fonds étrangers. En 1974, Togo nationalisa CTMB et entra immédiatement en négociations avec les actionnaires antérieurs (français et US) pour leur compensation, et conclut le paiement des compensations pendant 1974-1975. Le Togo a attiré des capitaux étrangers privés dans des secteurs tels que le processing des denrées alimentaires (brasseries, boisson non-alcoolisées), textiles, banques, travaux publics, tourisme, et a récemment obtenus des fonds de participation étrangère pour l'usine de ciment non-broyé CIAMO, pour une raffinerie d'essence, des gouvernements de Ghana et de Côte d'Ivoire, et de Libye (raffinerie). Ces innovations dans les secteurs public et privé ainsi que dans la coopération régionale ont aidé à venir à bout des limitations imposées par les dimensions même du marché domestique du Togo.

TABLE II.E

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS
(investissements réels)

| | <u>Premier Plan de 5 ans</u> 1966-1970 | | <u>Deuxième Plan de 5 ans</u> 1971-1975 | |
|----------------------------------|---|-------------------|--|-------------------|
| | <u>Billions</u> <u>de CFAF</u> | <u>% du total</u> | <u>Billions</u> <u>de CFAF</u> | <u>% du total</u> |
| INVESTISSEMENTS PRIVES | <u>8.5</u> | <u>25.8%</u> | <u>13.2</u> | <u>16.8%</u> |
| <u>Financement domestique</u> | <u>5.1</u> | <u>15.5%</u> | <u>8.2</u> | <u>10.4%</u> |
| Ménage et entreprises | (4.7) | (14.2%) | (6.2) | (7.9%) |
| Institutions financières | (0.4) | (1.3%) | (2.0) | (2.5%) |
| <u>Financement de l'Etranger</u> | <u>3.4</u> | <u>10.3%</u> | <u>5.0</u> | <u>6.4%</u> |
| Investissements directs | (2.1) | (6.4%) | (2.7) | (3.5%) |
| Divers | (1.3) | (3.9%) | (2.3) | (2.9%) |
| INVESTISSEMENTS PUBLICS | <u>24.4</u> | <u>74.2%</u> | <u>65.2</u> | <u>83.2%</u> |
| <u>Financement domestique</u> | <u>7.6</u> | <u>23.1%</u> | <u>31.6</u> | <u>40.3%</u> |
| Gouvernement | (5.1) | (15.5%) | (21.3) | (27.1%) |
| Autres entités publiques | (2.5) | (7.6%) | (10.3) | (13.2%) |
| <u>Financement de l'Etranger</u> | <u>16.8</u> | <u>51.1%</u> | <u>33.6</u> | <u>42.9%</u> |
| Gouvernements et | | | | |
| Agences Internationales | (16.8) | (51.1%) | (29.9) | (38.2%) |
| Fournisseurs et | | | | |
| Banques privées | - | - | (3.7) | (4.7%) |
| <u>TOTAL</u> | <u>32.9</u> | <u>100.0%</u> | <u>78.4</u> | <u>100.0%</u> |
| dont | | | | |
| <u>TOTAL DOMESTIQUE</u> | (12.7) | (38.6%) | (39.8) | (50.7%) |
| <u>TOTAL ETRANGER</u> | (20.2) | (61.4%) | (38.6) | (49.3%) |

Source: IBRD, sur la base de données des autorités togolaises

Les priorités d'investissement du gouvernement pendant les dix années des premier et deuxième Plans de cinq ans présentent une image généralement uniforme, tant pour les objectifs que pour les résultats (Voir Table II.F). La première priorité a été de façon constante donnée à l'infrastructure (en moyenne 50-60% de l'investissement total, suivie du secteur secondaire/tertiaire (15-25%), le développement des ressources humaines (10-15%), l'agriculture (10-15%) et l'administration publique (2-5%). Le niveau relativement bas des investissements en proportion aux investissements projetés (ou taux d'exécution) dans le secteur agricole, reflète l'importance donnée par le gouvernement à l'assistance indirecte au secteur primaire grâce à une amélioration de l'infrastructure (principalement les routes). Tandis que le taux d'exécution dans l'ensemble progressa de 82.3% pendant le premier Plan, à 103.3% pendant le deuxième, des déficits sérieux ont eu lieu dans l'agriculture ainsi que dans la mise à disposition d'eau aux secteurs urbains, spécialement pendant la période du deuxième Plan.

C. Emploi

La population active du Togo, par définition celle âgée de plus de 14 ans, était estimée à 892.000.

Tandis que le secteur agricole représentait 75% des travailleurs, et que le travail salarié dans l'industrie moderne a plus que doublé au cours de la période 1966-1975 (Voir Table II.G), le pourcentage relativement bas de

COMPOSITION DES INVESTISSEMENTS PAR SECTEURS
en billions de francs CFA et en pourcentages

| | PREMIER PLAN (1966-70) | | | | DEUXIEME PLAN (1971-75) | | | | TROISIEME PLAN (1976-80) | |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | Investis.ts Projetés | Investis.ts Réels | Taux d'exécution | Pourcentage de distrib. | Investis.ts Projetés | Investis.ts Réels | Taux d'exécution | Pourcentage de distrib. | Investis.ts Projetés | Pourcentage de distrib. |
| 1. Administration | <u>1.3</u> | <u>1.6</u> | <u>123.1%</u> | <u>4.9%</u> | <u>2.9</u> | <u>1.4</u> | <u>48.3%</u> | <u>1.8%</u> | <u>16.8</u> | <u>7%</u> |
| 2. Secteur primaire | <u>5.2</u> | <u>4.5</u> | <u>86.5%</u> | <u>13.7%</u> | <u>11.0</u> | <u>4.8</u> | <u>42.9%</u> | <u>6.1%</u> | <u>56.2</u> | <u>22%</u> |
| 3. Secteur secondaire/ tertiaire | <u>3.8</u> | <u>5.4</u> | <u>142.1%</u> | <u>16.5%</u> | <u>15.5</u> | <u>23.9</u> | <u>154.2%</u> | <u>30.5%</u> | <u>75.1</u> | <u>30%</u> |
| 4. Infrastructure | <u>26.5</u> | <u>19.1</u> | - | <u>58.1%</u> | <u>38.0</u> | <u>37.3</u> | - | <u>47.5%</u> | <u>81.3</u> | <u>33%</u> |
| dont: | | | | | | | | | | |
| Dév. Urbain | <u>6.5</u> | <u>6.6</u> | <u>101.5%</u> | <u>20.1%</u> | <u>11.1</u> | <u>15.0</u> | <u>135.1%</u> | <u>19.1%</u> | - | - |
| -Habitat | 3.1 | 3.4 | 109.7% | 10.4% | 3.2 | 8.0 | 250.0% | 10.2% | - | - |
| -Eau | 0.6 | 0.5 | 83.3% | 1.5% | 2.4 | 1.5 | 62.5% | 1.9% | - | - |
| -Electricité | 0.6 | 0.5 | 83.3% | 1.5% | 1.3 | 2.3 | 176.9% | 2.9% | - | - |
| -Tourisme | 0.1 | 0.1 | 100.0% | 0.3% | 1.5 | 3.2 | 213.3% | 4.1% | - | - |
| -Divers | 2.1 | 2.1 | 100.0% | 6.4% | 2.7 | - | - | - | - | - |
| 5. Ressources Humaines | <u>3.2</u> | <u>2.3</u> | <u>68.8%</u> | <u>7.0%</u> | <u>8.3</u> | <u>11.0</u> | <u>132.5%</u> | <u>14.1%</u> | <u>21.2</u> | <u>8%</u> |
| INV. TOTAUX | 40.0 | 32.9 | 82.3% | 100.0% | 75.9 | 78.4 | 103.3% | 100.0% | 250.6 | 100% |

Source: IBRD et données fournies par les autorités togolaises

TRAVAILLEURS

| | <u>Par milliers</u> | | | <u>% de la population totale</u> | | | <u>% de la popul. active</u> | | | <u>Moyenne de l'accroissement annuel</u> |
|------------------------------|---------------------|-------------|--------------|----------------------------------|-------------|-------------|------------------------------|--------------|--------------|--|
| | <u>1966</u> | <u>1975</u> | <u>1980</u> | <u>1966</u> | <u>1975</u> | <u>1980</u> | <u>1966</u> | <u>1975</u> | <u>1980</u> | <u>1966-75</u> |
| POPULATION TOTALE | 1.714 | 2.225 | 2.541 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 296.0 | 249.4 | 252.8 | 2.9 |
| POPULATION ACTIVE | <u>579</u> | <u>892</u> | <u>1.005</u> | <u>33.8</u> | <u>40.1</u> | <u>39.6</u> | <u>100.0</u> | <u>100.0</u> | <u>100.0</u> | <u>4.9</u> |
| Agriculture | 449 | 670 | 754 | 26.2 | 30.1 | 29.7 | 77.5 | 75.1 | 75.0 | - |
| Sans travail | - | 22 | 25 | - | 1.0 | 1.0 | - | 2.5 | 2.5 | - |
| Non agricoles | <u>130</u> | <u>200</u> | <u>226</u> | <u>7.6</u> | <u>9.0</u> | <u>8.9</u> | <u>22.5</u> | <u>22.4</u> | <u>22.5</u> | <u>4.9</u> |
| Non-salariés | | | | | | | | | | |
| (Industries traditionnelles) | 102 | 150 | 161 | 6.0 | 6.8 | 6.3 | 17.6 | 16.8 | 16.0 | 4.4 |
| Sans travail | 5 | - | - | 0.3 | - | - | 0.9 | - | - | - |
| SALARIES | <u>23</u> | <u>50</u> | <u>65</u> | <u>1.3</u> | <u>2.2</u> | <u>2.6</u> | <u>4.0</u> | <u>5.6</u> | <u>6.5</u> | <u>9.0</u> |
| Publics | 16 | 32 | - | 0.9 | 1.4 | - | 2.8 | 3.6 | - | 8.8 |
| Privés | 7 | 18 | - | 0.4 | 0.8 | - | 1.2 | 2.0 | - | 9.5 |

Sources: Données pour 1966 "Population active et emploi au Togo", E. Vlassenko, 1966
Données pour 1975-80 fournies par les autorités togolaises

positions salariées parmi les travailleurs indique l'étendue de la mesure par laquelle une grande partie de la population reste en-dehors du secteur moderne de l'économie. On ne peut guère conclure que l'accroissement d'emplois salariés, de 4% de la population active en 1966 à 5.6% en 1975, ait changé de façon substantielle le degré de cette participation. Les évaluations de l'emploi dans le secteur privé indiquent que le commerce, la construction et les services ont été les principales zones d'activité. Environ 4% des employés salariés sont des femmes, et 3% des expatriés.

Les secteurs publics et para-publics représentent plus d'accroissement absolu de travailleurs salariés que le secteur privé. Le personnel gouvernemental a presque triplé entre 1966 et 1975, atteignant 22.500 employés à la fin de cette période. L'expansion dans le domaine des employés du gouvernement, surtout dans les services sociaux, est due à plusieurs facteurs, comprenant, 1) la nécessité d'engager plus d'instituteurs pour une population scolaire croissante; 2) la nécessité de pourvoir aux centres d'hygiène et sociaux; et 3) le besoin d'employer des diplômés universitaires pour des travaux de niveau moyen offerts par le secteur privé. Tandis qu'environ 17.000 emplois pour ouvriers spécialisés et non-expérimentés furent créés entre 1970 et 1975, le nombre d'élèves quittant les écoles et cherchant du travail était estimé à au moins 45.000. Les chiffres officiels d'emploi pour ouvriers spécialisés et manoeuvres montrent qu'en 1973 seulement 27% des candidats au travail furent placés. Tandis que l'exode rural à la recherche de travail salarié et d'un meilleur niveau de vie continue à amener plus de manoeuvres vers les centres urbains qu'il n'est possible d'en absorber,

même avec les nouvelles possibilités d'emploi, le système d'aide famille commun au Togo semble mitiger quelque peu les effets adverses du chômage.

Au Togo, les femmes ont traditionnellement dominé le commerce local dans presque toutes les marchandises de consommation et d'alimentation. On estime qu'en 1960, presque 90% des marchands Togolais étaient des femmes, et il semble que le même pourcentage règne à l'heure actuelle. Quoique la plupart de ces revendeuses soient sans éducation formelle, leur talent dans les activités commerciales a beaucoup ajouté aux revenus familiaux et suppléé les revenus des fermes.

Les évaluations courantes indiquent qu'environ 25.000 nouveaux emplois pour ouvriers spécialisés et pour manoeuvres seront créés pendant la période du troisième Plan (1976-80). On attend environ 95.000 candidats à de nouveaux emplois pendant ces années, ou un taux de 1:3.8 d'emplois par candidats, un progrès de 1:2.6 sur la période du deuxième Plan. Les évaluations togolaises d'offre et de demande de main d'oeuvre indiquent qu'il y aura un manque de personnel qualifié de niveau moyen et d'ouvriers spécialisés d'environ 6.000 travailleurs dans les usines ou bureaux entre 1976 et 1980, et un surplus d'environ 75.000 manoeuvres pendant la même période. Cette situation constitue un argument de taille en faveur de programmes destinés à l'application de méthodes de production demandant un grand nombre de travailleurs.

Les salaires au Togo sont réglés par les autorités. Quoique les salaires aient été augmentés (d'environ 15%) dans tout le pays en janvier 1974, 1975 et 1977, ces augmentations ont été, en général, inférieures à l'inflation. En conséquence, les travailleurs expérimentés tendent de plus en plus à émigrer vers les pays voisins, à la recherche de revenus plus élevés, aggravant ainsi le problème mentionné plus haut. L'intention du gouvernement d'accorder à l'avenir des augmentations qui seront assujetties à des augmentations de production devrait aider à améliorer cette situation. A l'heure actuelle, le salaire minimum est d'environ 13.700 CFAF par mois, quoique certains travailleurs (tels que les domestiques) puissent gagner moins. La Table II.H présente la gamme actuelle des salaires pour certaines catégories.

d. Inflation

Les prix, qui étaient restés relativement stables avant 1974, ont subi une augmentation importante depuis lors. Le taux d'inflation, mesuré par l'index des prix au consommateur, a été d'environ 5.8% par an de 1969 à la fin de 1973, et augmenta ensuite à 13% en 1974, 18% en 1975 et 13% en 1976. Pendant les trois premiers mois de 1977 il est monté à un taux annuel de 30%. Quoiqu'une partie de l'augmentation des prix reflète l'inflation dans d'autres pays, l'accroissement est dû largement à la politique fiscale expansionnaire et a été aggravée par le décalage de la production domestique des denrées principales, par la fermeture des frontières avec les pays voisins et par les

TABLE II.H

SALAIRES MENSUELS BRUTS
(1977)

| ADMINISTRATION | <u>Salaire de base (mensuel)</u> | |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Catégories: | (CFAF) | (Dollars USA) |
| A.1 (Diplômé universitaire) | 84.958 | 353.99 |
| A.2 (Dipôme général) | 71.887 | 299.53 |
| B. (Dipôme d'école secondaire) | 49.058 | 204.41 |
| C. (Ayant quelque éd.secondaire) | 36.211 | 150.88 |
| D. (Diplômé d'école primaire) | 17.645 | 73.52 |

TRAVAILLEURS PERMANENTS SALARIES

Catégories:

| | | |
|--------------------|--------|--------|
| - Premier niveau | 13.687 | 57.03 |
| - Deuxième niveau | 16.051 | 66.88 |
| - Troisième niveau | 19.422 | 80.93 |
| - Quatrième niveau | 22.469 | 93.62 |
| - Cinquième niveau | 25.700 | 107.08 |
| - Sixième niveau | 34.371 | 143.21 |

Source: Direction Générale du Plan, Lomé

Taux de change employé: 240 CFAF = 1 dollar USA

points faibles du système domestique de distributions qui, semble-t-il, ont tendu à réduire les fournitures au consommateur. Le gouvernement a essayé de restreindre l'augmentation des prix au consommateur en subventionnant les marchandises essentielles et en renforçant le contrôle des prix, en vue d'empêcher les monopoles. Le gouvernement a même pris en main l'importation et la distribution de certaines marchandises.

B. Balance de Paiements

1. Développements récents

Au cours de ces dernières années le changement des prix mondiaux pour les trois principales marchandises d'exportation du Togo a eu une influence considérable sur la performance économique du pays en général et sur la situation du bilan en particulier. La quadruplication des prix du phosphate en 1974 a encouragé une augmentation des dépenses gouvernementales en vue d'obtenir de gros revenus des ventes importantes de phosphate. Mais l'affaiblissement des prix mondiaux au début de 1975 a eu pour résultat un déclin violent du volume et donc des profits de l'exportation de ce produit, vu que le prix d'exportation des phosphates de roche a été lentement ajusté aux changements du prix mondial. Ceci a causé une baisse du GDP réel en 1975 au niveau de 1973 (Voir Tables II.B et II.C). Cependant la politique d'expansion des investissements continua en 1974 et jusqu'à la fin de 1975, accompagnée d'une augmentation d'emprunts à court terme et à terme moyen à l'étranger,

ce qui accrut le niveau général de la dette extérieure et du futur service de la dette.

En plus de l'augmentation des dépenses gouvernementales en 1974, les investissements privés ont également été attirés par l'apparente situation favorable des crédits du pays. A la suite de la demande extrême des phosphates de 1974, quand les dépenses publiques ont augmenté jusqu'à 50 billions de CFAF - ce qui représente un tiers du GDP pour 1976 - le déficit général du gouvernement atteignit un quart de ses dépenses et plus de 8% du GDP.

L'augmentation importante des dépenses courantes, ainsi qu'un accroissement rapide des frais de développement, ont aussi contribué à l'affaiblissement de la situation fiscale. Des augmentations successives dans les taux d'impôts et dans les revenus, les contributions accrues d'OPAT, de l'agence de vente des produits agricoles et OPT, l'agence de vente des phosphates, ont eu peu d'effet sur l'amélioration de la situation. Le déficit de 12 billions de CFAF (soit 50 millions de dollars USA) souffert en 1976 a été partiellement couvert par l'emploi des soldes accumulés précédemment en réserve à l'étranger, mais aussi par une accumulation d'arriérés dans des industries autres que bancaires, et qui représentaient plus de la moitié du déficit. La politique d'expansion fiscale en 1976 se refléta par une augmentation de 45% dans les fonds disponibles, ce qui était considérablement au-dessus du niveau du GDP. Bien que le crédit accordé par le secteur privé ait augmenté de 7.6 billions de CFAF (ou 31%) en 1976, environ la moitié de cette augmentation a été

absorbée par le secteur public, par une accumulation d'effets gouvernementaux non payés.

En 1976 le déficit du compte courant continua à s'aggraver, les importations s'accroissant plus rapidement que les exportations. Le déficit du compte commercial, par contre, a été largement compensé par des influx de capitaux et de transferts officiels, ayant trait à l'installation de la fabrique de ciment non broyé et d'autres nouveaux projets.. La balance totale des paiements n'enregistra qu'un léger déficit d'un peu moins de 30 millions de CFAF, comparé à un solde créditeur de 2 billions (9 millions de dollars USA) en 1975. Le Fonds Monétaire International estime que l'ensemble des soldes pour 1977 sera généralement favorable et on s'attend même à ce que le déficit commercial soit un peu réduit. On prévoit un surplus total de 1.7 billions de CFAF dans la balance des paiements en prévision de la continuation de gros influx de transferts et de capitaux étrangers.

La dette publique extérieure s'élevait à US\$222.3 millions à la fin de 1976 (Voir Table II.I) ce qui équivaut à environ 20 à 25% des revenus d'exportation de marchandises et de services. Les réserves brutes du Togo en devises étrangères à la fin de 1976 s'élevaient à US\$ 66.6 millions, ce qui correspond à environ quatre mois des importations prévues pour 1977.

2. Structure de la dette extérieure

La Table II.I révèle également un décalage dans la situation de la dette extérieure du Togo, avec un accroissement considérable dans les emprunts

STRUCTURE OFFICIELLE ET SERVICE DE LA DETTE EXTERIEURE
(en millions de dollars USA)

| | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| TOTAL DE LA DETTE OFFICIELLE (Accroissement annuel) | <u>42.9</u> - | <u>55.1</u> 28% | <u>79.4</u> (44%) | <u>196.8</u> 148% | <u>222.3</u> (13%) | - | - | - | - |
| CREDITEURS OFFICIELS | <u>37.7</u> | <u>47.0</u> | <u>47.8</u> | <u>55.1</u> | <u>77.3</u> | - | - | - | - |
| Institutions internationales | - | 6.1 | 7.3 | 12.2 | 28.3 | - | - | - | - |
| Gouvernements | - | 40.9 | 40.9 | 42.9 | 49.0 | - | - | - | - |
| CREDITEURS PRIVES | <u>5.3</u> | <u>8.1</u> | <u>31.6</u> | <u>141.7</u> | <u>144.9</u> | - | - | - | - |
| Banques | - | 0 | 18.6 | 48.0 | 40.0 | - | - | - | - |
| Divers | - | 8.1 | 13.0 | 93.7 | 104.9 | - | - | - | - |
| SERVICE DE LA DETTE (Accroissement annuel) | <u>4.0</u> (43%) | <u>4.5</u> (13%) | <u>6.5</u> (44%) | <u>9.7</u> (49%) | <u>30.0</u> (209%) | <u>30.8</u> (3%) | <u>30.4</u> (-1%) | <u>34.4</u> (13%) | <u>36.4</u> (6%) |
| % des revenus gouvernementaux | 8.0% | 8.2% | 9.9% | 7.9% | 14.8% | 13.8% | 12.9% | 13.5% | 12.9% |
| % des gains d'exportation (à l'exclusion des transferts) | 8.1% | 7.7% | 3.2% | 8.1% | 25.6% | 24.5% | 16.4% | 13.6% | 13.6% |

Sources: IMF, US Embassy, Bulletin d'Afrique Noire, et les autorités togolaises. Les projections de 1977 à 1980 sont basées sur des estimations togolaises et assument que les gains d'exportation augmenteront d'environ 23% par an, que les frais de la dette augmenteront à un taux modeste après 1976 et qu'environ 170 millions de dollars USA en devises étrangères seront disponibles de 1976 à la fin de 1980.

Des évaluations officieuses de la dette extérieure suggère que le total pourrait aller jusqu'à 363 millions de dollars USA en janvier 1977. Les arriérés et les dettes gouvernementales non payées, qui peuvent être considérés comme forme de crédits par les fournisseurs, sont peut-être compris dans ce montant.

fait par le Togo dans le secteur privé en 1974 (une augmentation de 23.5 millions USA) et en 1975 (une augmentation de 110.1 millions de dollars USA, soit 350% au-dessus des niveaux de 1974). Les emprunts de sources officielles ont augmenté beaucoup plus lentement. Les prêts de sources officielles constituèrent 88% de la dette extérieure du Togo en 1972, et seulement 35% en 1976.

Tandis que la dette extérieure a augmenté de cinq fois, les services de remboursement de la dette ont augmenté de plus de 7.5 fois pendant la même période, ce qui indique un accroissement disproportionné des emprunts à court terme. L'augmentation des emprunts en 1975 se reflète dans les besoins de service en 1976 qui sont équivalents à 25.6% des services d'exportation et constituent presque 15% des revenus du gouvernement en 1976. Les évaluations togolaises des services de la dette pour 1977 indiquent que ceux-ci seront presque 14% des revenus courants, ceci étant de nouveau l'équivalent de presque 25% des revenus d'exportation.

Les deux principaux projets pour lesquels des emprunts ont été obtenus en 1975 sont le port de Lomé, et la raffinerie de pétrole de Lomé qui, ensemble, représentent environ un tiers de la dette totale en fin d'année. Les remboursements sur l'emprunt pour la raffinerie ont augmenté sensiblement en 1976, ce qui a incité le gouvernement à remettre cette dette à plus tard. Un moratorium de deux ans a été accordé pour le remboursement. Les paiements d'emprunts pour équipement militaire et d'aviation représentent 10% de plus des services de la dette pour 1976. Les remboursements additionnels sont pour des emprunts concernant le projet CIMA0, les hôtels touristiques qu'on construit à Lomé, et d'autres projets.

Les besoins accrus du service de la dette ont été aggravés par des déficits dans les recettes budgétaires prévues, estimés jusqu'à 30% en-dessous des projections de 1976, ce qui a causé des réductions importantes du budget de 1976 pour l'équipement et pour les opérations d'administration civile. Pour 1977, les répartitions originales des frais prévoyaient une augmentation de 10% seulement, ce qui aurait représenté un déclin en termes réels. Toutefois, lorsqu'il fut clair qu'il serait difficile d'obtenir le financement du budget projeté pour 1977, d'autant plus que le gouvernement avait accumulé des arriérés en 1976 qu'il fallait commencer à réduire, les autorités togolaises décidèrent en janvier 1977 de réduire les dépenses actuelles à 80% des appropriations.

Les Togolais ont apparemment l'intention d'encourager les investissements dans le secteur agricole et de réduire d'autres investissements afin de maintenir le déficit du budget total à moins de 4 billions de CFAF. Bien que ceci soit certainement inférieur au crédit de 7.4 billions de CFAF fourni au Togo par la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), qui fonctionne comme banque centrale pour le Togo et cinq autres pays membres de l'Union Monétaire de l'Afrique de l'Ouest, le gouvernement a l'intention de maintenir ses emprunts auprès de la BCEAO en-dessous du plafond autorisé, afin de se pourvoir d'une réserve liquide. La marge disponible de cette ligne de crédit serait employée au cas où les paiements d'exportations et impôts y relatifs seraient retardés, de même que pour réduire les arriérés si, suivant

le manque de liquidité dans le secteur privé, l'expansion de l'activité économique et la croissance du rendement étaient compromis.

C. Sommaire de la situation économique

Tandis que les dépenses et revenus du budget 1977 du gouvernement doivent être soigneusement contrôlés et une révision complète faite des appropriations du budget de 1978, il semble que les problèmes récents survenus dans la situation financière puissent être attribués aux oscillations exceptionnelles dans les prix du marché mondial pour les principales marchandises d'exportation du Togo, au moment où des investissements majeurs dans des projets en cours de développement venaient d'être entrepris. Les autorités togolaises semblent avoir reconnu les difficultés de la situation actuelle et essaient de la rectifier, tout en maintenant le programme ambitieux de développement du pays. Quand des projets tels que la fabrique de ciment non broyé et la raffinerie seront en fonction, quand les perfectionnements dans l'infrastructure des transports et les investissements accrus dans le secteur agricole relèveront le rendement et la production, on peut s'attendre à ce que l'économie se remette de ses récentes difficultés budgétaires. L'opinion du Fonds Monétaire International est que, dans les prochaines années à venir, avec une administration prudente du budget du gouvernement, le futur de l'économie est positif.

III. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

A. Caractéristiques générales

La population du Togo augmente sur une base annuelle de 2.8%. Elle a passé de 1.5 millions en 1960, à presque 2 millions en 1970, époque du dernier recensement. La population actuelle est couramment estimée à environ 2.200.000, avec un nombre presque égal d'hommes et de femmes. On estime que la population atteindra 3.000.000 en 1985.

A présent, la mortalité infantile, à 12.1%, est également élevée, et la longévité est de 41 ans.

La population togolaise est jeune. La moitié de la population est en-dessous de 15 ans, et 75% en-dessous de 30 ans. Les travailleurs, ou population active, se définissent comme les personnes qui ont plus de 14 ans. Toutefois, les travailleurs non-agricoles salariés ne représentent que 6% de la population active totale.

Au point de vue ethnique, la population est très variée, comptant 35 tribus différentes qui parlent 25 langues et dialectes différents. Dans le sud, les Ewe et les Mina sont les plus nombreux, et bien représentés dans le gouvernement et le commerce, alors que les Kabre sont les plus nombreux au nord.

Les liens ethniques et ceux des tribus ont empêché la migration entre diverses régions, bien qu'un mouvement du nord au sud soit apparent, plus particulièrement parmi les Kabre de la région Kara en direction du riche terrain agricole du centre.

Une tendance migratoire plus générale et importante, est l'accélération de l'exode des campagnes vers les villes, en particulier vers Lomé. Le chômage saisonnier, le surplus régional de population, les investissements minimes dans le secteur de l'agriculture, et l'absence de services dans les secteurs ruraux, ont tous contribué à la migration vers les villes. Cette tendance est très prononcée parmi les habitants de la région Maritime et certaines parties de la région Kara. La densité générale de la population, à l'échelle nationale, est de 34 habitants par km.2. Cette densité, toutefois, passe d'une extrême à l'autre, et couvre des disparités régionales importantes ainsi que des concentrations élevées de population dans certaines régions de Kara, des Savanes ainsi que la majeure partie de la région Maritime.

La population urbaine représente 20% de la population nationale, et a doublé tous les 10-15 ans. En 1974, prenant en considération un ménage moyen de 5.8 personnes, le nombre de ménages urbains était d'environ 119.200.

Vu qu'aucun recensement national n'a été entrepris depuis 1970, les données présentées dans la Table III.A ci-dessous, pour les années depuis 1970, ne sont que des chiffres estimatoires. Ces montants estiment que l'augmentation qui a eu lieu entre 1960 et 1970 continuera au cours des dix

TABLE III.A

POPULATION URBAINE
(par milliers)

| | <u>1960</u> | <u>1970</u> | <u>1975</u> | <u>1980</u> | <u>1985</u> |
|---|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| POPULATION NATIONALE (taux moyen d'accroissement annuel) | 1.447 - | 1.954 (2.8%) | 2.243 (2.8%) | 2.575 (2.8%) | 2.956 (2.8%) |
| POPULATION URBAINE (taux moyen etc.) 2) | 173.1 1) - | 377.1 (8.9%) | 451.1 (6.8%) | 603.7 (6.8%) | - - |
| - comme % de la population nationale | 12.8% | 19.3% | 20.1% | 23.4% | - |
| POPULATION DE LOME (taux moyen etc.) 3) | 86.4 - | 192.7 (9.8%) | 280.0 (9.8%) | 440.0 (9.8%) | 700.0 (9.8%) |
| - comme % de la population urbaine | 48.5% | 51.1% | 62.1% | 72.9% | - |
| - comme % de la population nationale | 6.0% | 9.9% | 12.5% | 17.1% | 23.7% |

Source: Les données pour 1960 et 1970 sont celles du recensement de ces années. Celles pour les années de 1975 à 1985 sont basées sur l'Etude sur la Croissance Démographique dans l'espace togolais, UNDP/CCL

- 1) La population urbaine en 1960 comprend les centres ayant moins de 10.000 habitants en 1960, mais plus de 10.000 en 1970.
- 2) Les taux moyens d'accroissement annuels sont ceux indiqués dans l'Etude UNDP/CCL

années courantes. Bien que ces données ne soient complètement correctes, en ce sens qu'elles sont basées sur des estimations plus que sur des faits, l'équipe n'a pu trouver de données plus exactes sur lesquelles se baser pour juger de la population actuelle ou pour faire des prévisions. Il s'est avéré difficile de calculer la population urbaine actuelle, autrement dit la population de centres de 10.000 habitants et plus, pour plusieurs raisons. L'une des plus importantes est le fait que les centres urbains de moins de 10.000 habitants sont inclus dans les estimations de la population urbaine, avant qu'ils ne contiennent 10.000 habitants. Quand on prévoit que la population d'une ville va atteindre 10.000, la population est ajoutée au montant de la population urbaine, augmentant de ce fait les montants de cette catégorie. De plus, un nombre de villes avec une population en-dessous de 10.000, ont annexé des villages voisins, et de ce fait ont augmenté la population urbaine, vu que les habitants ont été ajoutés ipso facto à la population urbaine.

Malgré ces difficultés, la Table III.A indique que Lomé, qui avait en 1975 une population d'environ 280.000, comprend 60% de la population urbaine. De ce fait, Lomé est certainement le centre urbain le plus important du pays.

B. Caracteristiques démographiques

Les données du recensement de 1970 indiquent que l'âge et le rapport hommes-femmes de la population de Lomé sont semblables à ceux de la population nationale. En 1970, sur un total de 193.000 habitants, 52% étaient des femmes. Environ 46% des habitants étaient en-dessous de 15 ans, et 80% en-dessous de 30 ans. Comme il faut s'y attendre dans une ville contenant un grand nombre d'immigrants ruraux, il y a une augmentation assez importante de jeunes, provenant des campagnes. Un tiers de la population masculine entre 15 et 30 ans est représenté par des hommes. Ils représentent également 16% de la population totale de Lomé. Environ 80% des hommes mentionnés ci-dessus sont nés hors de Lomé, comparé à 64% des femmes.

De plus, les femmes entre 15 et 30 ans représentent également 32% de la population féminine au complet, presque le même pourcentage que pour les hommes.

Bien que le recensement de 1970 ne donne pas d'indications démographiques pour chaque quartier de Lomé, une série d'enquêtes conduites par UNDP et CCL (Centre de la Construction et du Logement) en 1974 à Bé, un quartier typique de Lomé, permettent de tracer le profil social et économique des groupes économiquement faibles.

Ces enquêtes indiquent qu'environ 25.000 ménages à Lomé avaient des revenus en-dessous de la médiane des revenus urbains en 1974 (comme on peut le voir dans la section C ci-dessous, l'équipe estime que les revenus médians sont actuellement d'environ 15.000 jusqu'à 17.000 CFA par mois. Les métiers représentés dans les groupes étudiés comprennent des artisans, ouvriers de la construction, conducteurs de taxi, hommes de peine, ouvriers saisonniers et ouvriers mi-qualifiés travaillant au port, petits fonctionnaires et petits employés privés, employés du secteur domestique, vendeurs ambulants (presque toujours des femmes).

C. Identification du groupe-cible

L'A.I.D., dans ses programmes d'assistance pour le développement, est sous le mandat de s'adresser aux besoins d'une partie particulière de la population. La définition de la population-cible est les familles dont les revenus sont au-dessous du niveau des revenus médians des familles dans le secteur d'habitation où elles habitent.

1. Distribution des revenus ménage

Au cours des dix dernières années, deux études ont été entreprises concernant les revenus familiaux et la consommation au Togo. La première étude, Enquête sur les budgets familiaux et la consommation des ménages au Togo, publiée en novembre 1967 sous les auspices du Service de la Statistique au Togo, était une enquête complète sur la consommation dans tout le pays. La deuxième étude, Les catégories de revenus-ménages au Togo, complétée en janvier 1975 comme étude conjointe entre le UNDP/CCL, se basait sur la première étude de 1967 et sur le recensement de 1970, ainsi que sur des enquêtes échantillons faites en 1973 et 1974 dans plusieurs centres urbains, particulièrement dans le quartier Bé de Lomé et à Sokode, le second centre urbain par importance. Il n'y a pas de données plus récentes concernant les revenus.

Bien qu'on pourrait s'attendre à une augmentation des revenus dans les années intervenues entre les deux études, ces deux études indiquent un revenu ménage mensuel de 10.000 CFAF pour Lomé (environ 40 dollars USA). Bien qu'aucune explication officielle n'ait été fournie par les autorités au sujet du manque d'accroissement des revenus, plusieurs facteurs devraient être pris en considération. L'étude de 1975 n'était pas une étude approfondie, mais plutôt un effort assez bref, entrepris pour une série d'études conjointes UNDP/CCL, servant de base à la préparation d'une politique nationale du logement, et de ce fait basée presque entièrement sur l'étude de 1967 pour les estimations des revenus. Mais ce qui est encore plus important, avec l'aggrandissement rapide de Lomé, sur la base de l'arrivée annuelle d'environ 7.600 nouveaux résidents provenant des campagnes (entre 1960 et 1970), on peut supposer que l'augmentation de la population parmi les groupes économiquement les plus faibles a été plus élevée que parmi les autres groupes. Cette augmentation plus élevée, et l'augmentation du nombre des familles "logées gratis", ainsi que le nombre d'ouvriers non-salariés (qui augmenta d'environ 50% de 1966 à 1975 - Table II.G) a sensiblement augmenté le nombre de familles à très faibles revenus, ce qui résulte en un changement insignifiant ou même pas de changement dans le niveau médian des revenus entre les études de 1967 et 1975.

Cette conclusion ne permet toutefois guère d'accepter les estimations de revenus médians pour Lomé, faites officieusement par les autorités. Ces estimations indiqueraient un revenu médian mensuel de 15.000 à 17.000 CFAF à Lomé, ce qui représente une augmentation de 50% sur les montants indiqués dans l'étude de 1975 basée, comme nous l'avons indiqué précédemment, sur des études faites en 1973 et 1974. Il y a plusieurs raisons pour cette apparente

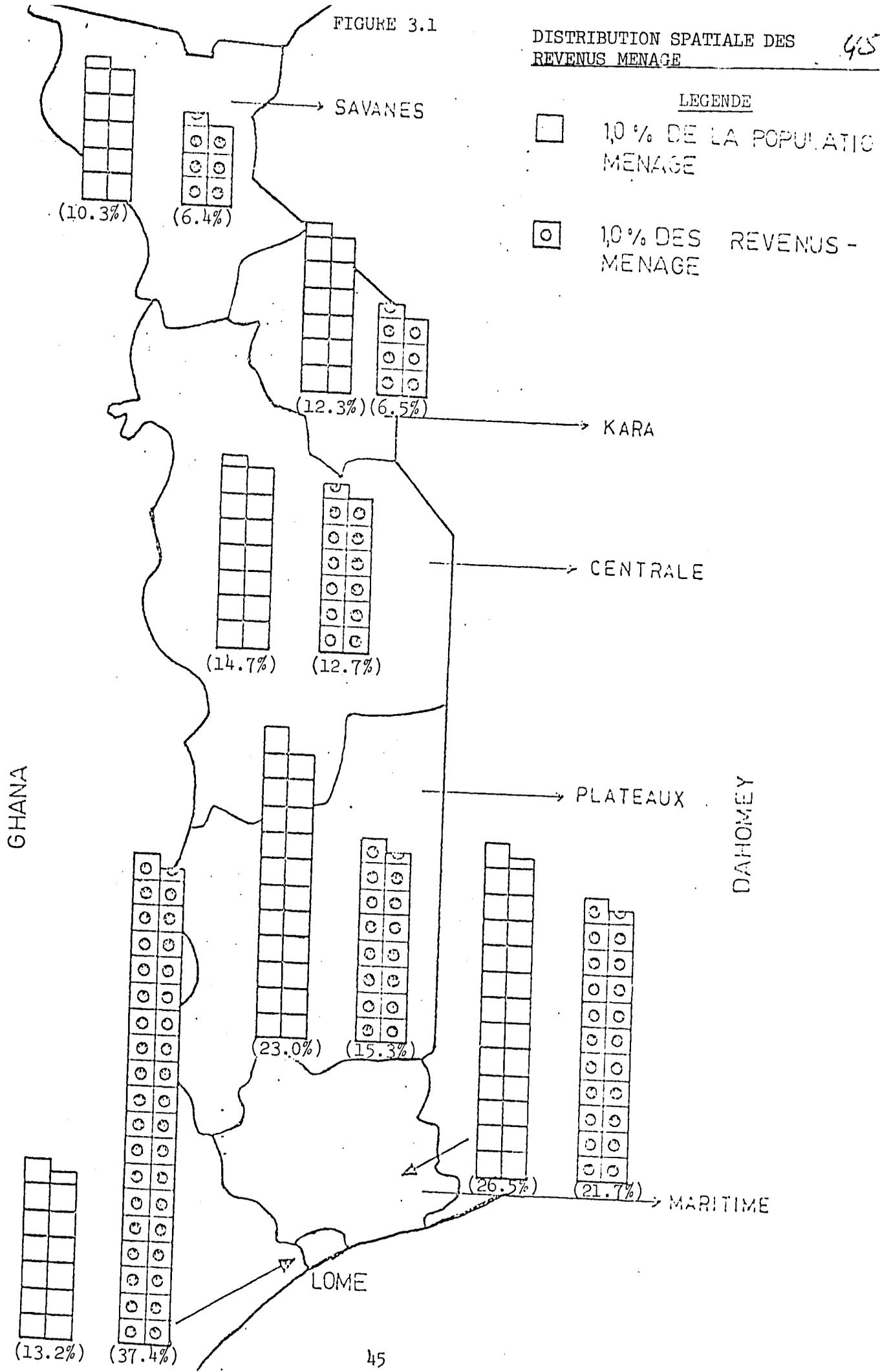
augmentation. Depuis 1974, il y a eu plusieurs augmentations générales des salaires qui, dans l'ensemble, ont augmenté les salaires de presque 50%. Bien que les employés ne représentent guère une majorité de la population ouvrière, ces augmentations ont certainement de l'effet sur la médiane des revenus dans la région de Lomé. En plus, comme nous l'avons indiqué dans la Section II sur la Situation Economique, l'année 1974 a été une année extraordinaire pour l'économie du Togo, au cours de laquelle le GDP a augmenté d'environ 40% sur l'année précédente. Avec l'essor général de l'économie, le GDP individuel a augmenté de 187 dollars USA en 1973 à environ 259 dollars USA en 1976, une augmentation de presque 40% pour cette période. Vu que la croissance économique était nettement en faveur des secteurs secondaires et tertiaires, on peut supposer avec quelque certitude que cette croissance était plutôt en faveur de la population urbaine que des milieux ruraux. Comme indiqué par la figure 3.1, la distribution spatiale des revenus au Togo indique qu'en général les habitants de Lomé reçoivent une partie disproportionnée des revenus ménages du Togo. Il semblerait donc que les estimations actuelles du taux mensuel médian des revenus à Lomé de 15.000 à 17.000 CFAF soit aussi raisonnable que possible, à défaut de données complètes plus récentes.

Si le montant des revenus mensuels de 15.000 à 17.000 CFAF est un montant correct et mis à jour du montant de 1975, les mêmes caractéristiques de composition familiale, etc. peuvent donc être acceptées. Les données de 1975 étaient basées sur une moyenne de 5.8 personnes par ménage, avec une

FIGURE 3.1

DISTRIBUTION SPATIALE DES REVENUS MENAGE

45-



moyenne d'environ 1.5 pourvoyant aux revenus. Le taux médian de revenus à Lomé est beaucoup plus élevé que le taux national; l'étude de 1975 estimait qu'environ 70% de toutes les familles du Togo gagnaient moins que la médiane pour Lomé.

Il semble assez clair qu'il est difficile si non impossible de faire des estimations précises regardant le taux médian des revenus pour Lomé. En l'absence de nouvelles études vérifiant les revenus, les estimations doivent donc être faites sur la base de la croissance individuelle du GDP, l'augmentation des salaires et l'augmentation continue de l'émigration des familles rurales vers la capitale. Chacun de ces facteurs sera d'autre part influencé par le succès des efforts du gouvernement vers la stabilisation de l'économie, après les fluctuations de ces dernières années et l'accélération du développement économique des secteurs ruraux.

2. Budgets et consommation des ménages

Les données disponibles sur la consommation à Lomé ne sont ni courantes ni complètes. Les seuls chiffres disponibles sont ceux inclus dans l'Enquête sur les budgets familiaux et la consommation des ménages au Togo, de 1967, qui donne une distribution des dépenses pour des familles ayant des revenus médians de CFAF 10.000, contrebalancée par les prix courants établis par les autorités togolaises qui ont établi la liste africaine des prix au consommateur pour Lomé, basés sur des prix et valeurs de 1963. Ces

données sont présentées dans la Table III.B ci-dessous:

CONSOMMATION DES MENAGES A LOME

| | <u>Prix courants</u> | <u>Consommation 1967</u> | <u>Prix courant 1975 (1963 = 100)</u> |
|---|----------------------|------------------------------|---|
| Nourriture | 47.0% | 45.8% | 193.2 |
| Tabac et alcool | 10.6% | 8.2% | 152.7 |
| Habillement | 7.7% | 7.3% | 175.7 |
| Logement | 6.8% | 6.6% | 154.2 |
| Combustible, lumière et dépenses ménagères | 8.1% | 7.8% | 173.1 |
| Services | 6.6% | 5.8% | 157.1 |
| Divers | <u>13.2%</u> | <u>18.5%</u> | <u>175.0</u> |
| TOTAL | 100.0% | 100.0% | 177.8 Index général |

Ces données indiquent que les familles de Lomé dépensent légèrement au-dessus de 7% de leurs revenus mensuels en frais de logement. Cette proportion est beaucoup plus basse que les estimations de 20% faites par l'étude conjointe UNDP/CCL. Cela ne reflète pas correctement les dépenses de logement, car ces chiffres sont basés sur une moyenne pour tous les ménages, dont 25% sont logés gratuitement. Deux sources d'information différentes, les autorités

du Togo et une enquête officieuse faite par l'équipe, indiqueraient que les familles économiquement faibles qui louent leurs logement dépensent entre CFAF 2.000 et 5.000 par mois, ce qui représente de 13 à 33% de la médiane des revenus pour Lomé, montants plus en accord avec les estimations du UNDP se montant à 20%.

La Table III.B donne également les prix courants pour Lomé, pour l'année 1975. Bien que l'augmentation du coût des logements ait été minime comparée aux autres dépenses, l'indicateur des prix montre que le coût des logements est resté pratiquement stable entre 1963 et 1969. Donc les prix des logements ont augmenté de 50% entre 1970 et 1975, avec des augmentations de 12% en 1974 et 10% en 1975. Comme la population urbaine continue à augmenter en vue des arrivées constantes de nouveaux habitants, le fond des logements disponibles diminue de même, et on peut s'attendre à une augmentation annuelle des prix aux environ de 10%.

D. Caractéristiques sociales et culturelles

1. Système de la parenté

En vue de la migration élevée, il n'est guère surprenant de trouver, dans certains quartiers de Bé, une proportion élevée - deux tiers - de résidents nés en-dehors de la ville. La solidarité de ces groupes joue un rôle important basé sur les liens de famille, similarités ethniques ou provenance géographique, dans l'assimilation des individus à la société urbaine, tout en les protégeant des aspects sociaux impersonnels de la vie urbaine. Ces groupes aident les nouveaux-venus à trouver un abri, un premier emploi, pourvoient à la subvention de leurs besoins au début de leur nouvelle vie urbaine.

La survivance de bien des groupes économiquement faibles dépend en partie de l'inter-dépendance de ses membres aussi bien en ville que dans les villages. Le troc se pratique couramment en ville entre différents ménages. D'autre part, les liens assez étroits avec les villages permettent l'échange de denrées alimentaires contre de l'argent. Avec le temps, ces groupement sociaux se relâchent et les associations se basent de plus en plus sur une occupation commune, tel que le commerce ou l'artisanat, tout en étant plus liées au milieu urbain.

La position traditionnelle et patriarcale du chef de famille est couramment remplacée par des hommes plus jeunes, ayant passé le plus de temps en ville, ou par des membres plus instruits de la famille.

2. Les Femmes dans la population active

Les femmes, qui ne représentent que 4% des travailleurs salariés, ont un rôle économique important parmi les groupes économiquement faibles. Les femmes sont souvent laissées au village avec les enfants les plus jeunes, jusqu'à ce que l'homme soit établi en ville. Elles sont également renvoyées à leurs villages aux temps des moissons, afin de contribuer financièrement au bien-être familial. En ville, les femmes doivent pourvoir à leurs propres besoins, ainsi qu'aux besoins de leurs enfants. En dépit de leur manque d'éducation et de formation, ces femmes ont un sens aigu des affaires, et plusieurs d'entre elles pourvoient à leurs besoins et aux besoins de leurs familles en achetant des petites franchises leur permettant de vendre de la nourriture, des produits alimentaires importés en boîtes, des tissus, cigarettes et allumettes.

Les femmes cultivent également des jardins potagers pour les besoins de leurs familles, et vendent ou troquent le surplus. D'autres femmes font un apprentissage de couturières ou coiffeuses, bien que le nombre d'établissements de ce genre dans les quartiers pauvres indique qu'il y a très peu de demande pour ces services.

3. Niveau d'instruction

L'instruction est à un niveau très bas parmi les citoyens pauvres, et beaucoup plus bas pour les femmes que pour les hommes. Le taux général d'analphabétisme pour les hommes est de 80%, alors qu'il atteint 90% pour les femmes. Des préjugés culturels empêchent l'entrée de nombreuses filles dans le système scolaire.

4. Possibilités d'emploi et perspectives

Comme nous l'avons noté dans la Section II (Table II.G) les travailleurs salariés ne représentent qu'un pourcentage minime de la force ouvrière active, environ 5.6% en 1975, avec une estimation de 6.5% en 1980. Bien qu'on estime que l'augmentation du nombre des travailleurs salariés continuera à augmenter plus rapidement que les autres catégories, les estimations indiquent qu'entre 1975 et 1980 il y aura 4 demandes pour chaque offre de travail salarié dans les deux secteurs, public et privé. Les possibilités

d'emploi sont limitées dans tout le pays, et bien que ces emplois ne puissent représenter une source majeure de revenus pour les groupes économiquement faibles sur une base nationale, au cours des années à venir, ces mêmes possibilités représentent des revenus éventuels dans la région de Lomé.

Bien qu'il y ait très peu d'information au sujet des possibilités d'emploi du groupe visé, l'étude UNDP/CCL, Les catégories de revenus-ménage au Togo, janvier 1975, donne quelques indications précises des sources de revenus pour les habitants du quartier Bé de Lomé. Cette étude indiquerait qu'environ 30% des ménages ayant des revenus à Bé, sont employés comme ouvriers salariés, et 40% sont des femmes, revendeuses, dont les revenus proviennent du petit commerce. Des autres 30%, environ 5% sont des petits entrepreneurs ou employeurs, 15% sont des artisans, en grande partie maçons officieusement employés à l'auto-construction de logements. La proximité du Port, et de ses nouvelles facilités a créé des nouvelles sources d'emploi pour les habitants de Bé: un quart des travailleurs salariés de Bé sont employés au Port. Le futur développement du Port et des facilités industrielles continueront à pourvoir des possibilités d'emploi pour les habitants de Bé et des autres sections économiquement faibles, de même que le développement et le progrès de l'économie de Lomé, si cette dernière se développe selon les espoirs du gouvernement, en un centre régional pour l'Afrique Occidentale.

IV. ETENDUE DU PROBLEME DU LOGEMENT

A. Système d'implantation

Le mode traditionnel d'établissement des familles pauvres du Togo devient de plus en plus difficile dans les centres urbains, où l'usage habituel de mettre en commun les ressources et de bâtir leur logement dans une enceinte commune, devient impossible avec l'augmentation constante des prix des terrains et du coût de la construction. D'autre part, le groupe familial parmi les nouveaux habitants n'est plus aussi complet qu'il l'était dans les villages ou dans les vieux quartiers de la ville qui étaient auparavant des villages traditionnels. Toutefois, l'enceinte demeure une forme de logement très commune, avec les membres d'un même groupe ethnique ou de même origine géographique, ou divers membres d'une même famille ayant quitté leur village ensemble et vivant ensemble sur un lotissement assez vaste. Il est commun pour les familles de se doubler, et les nouveaux-venus sont souvent logés gratuitement avec des membres de leur famille ou de leur village (Voir Table IV.A). De plus en plus, les groupes économiquement faibles ont recours à la location de sections dans une enceinte, ou en "wagons". Ces derniers sont des rangées de 5 à 15 sections en location, d'une profondeur de deux chambres, adossées à un mur d'enceinte construit autour d'une cour. Le puit, w.c., douche, quand ils existent, sont en commun pour tous les ménages. La cour centrale continue à être le centre d'une variété d'activités, allant des rencontres sociales à la cuisine en commun. La cuisine individuelle où les ménages gardent leurs ustensils n'est employée que pendant la saison des pluies

ou quand le temps ne permet pas de cuisiner dehors sur un feu de bois ou de charbons. Une fosse commune de cuisson sert tous les ménages de l'enceinte. Les repas sont souvent pris dans la cour, et chaque famille établit un espace directement devant sa porte pour son usage privé, qui est employé comme une extension du logement. Les pièces intérieures, particulièrement dans les "wagons" sont employées principalement comme chambres à coucher.

La vie sociale est organisée autour de la famille, et on trouve assez souvent des lieux de récréation en ville. Toutefois, les marchés ont la fonction de faciliter les échanges sociaux, et dans tous les quartiers leur fonction est celle d'un centre commercial et d'un point central d'activité sociale. En face de ces marchés il y a les taxis, qui souvent servent de minibus, uniquement le long des artères centrales. C'est le mode principal de transport dans les villes.

Le développement rapide de Lomé comme centre commercial et industriel principal du pays, ainsi que le constant afflux de nouveaux-venus provenant des campagnes, ont eu un effet important sur le mode d'implantation observé. Dans un sens, la ville de Lomé est en voie de transformation. D'une série de villages traditionnels assez vastes autour d'une ville commerciale et administrative, en un centre urbain de majeure importance le long de la côte occidentale de l'Afrique. A ce jour, le développement de la ville est marqué par une expansion nette dans des régions voisines, aussi bien le long de la côte en direction des nouvelles facilités portuaires à l'est du centre de la ville, qu'au nord, en direction des terrains plus élevés,

au-delà de la lagune. L'expansion en direction ouest est limitée par la frontière avec le Ghana, qui se trouve à un kilomètre du centre de la ville. Une partie de cette expansion a été causée par l'annexion administrative du village de Bé, à l'est, et Tokoin, au nord (voir la carte, figure 4.1). De plus, au cours de ces derniers dix ans, le gouvernement a fait de réels efforts pour corriger les conditions sanitaires dérivant des eaux stagnantes de la lagune. Un nouvel écoulement a été établi en vue d'améliorer le drainage, et de larges portions de la lagune ont été remplies, créant de ce fait de larges espaces ouverts qui sont destinés à des lieux de récréation.

Bien qu'il n'y ait aucun récent planning pour le développement général de Lomé, un plan général, établi en 1968, semble être la seule documentation disponible des intentions du gouvernement pour la direction de l'expansion de la ville. Bien que ce plan semble souligner le planning courant de Lomé, une meilleure indication des pratiques courantes peut se voir dans les efforts de rétablir le quartier Zongo de la ville. Cette section très peuplée comprend des logements permanents construits sur des terrains appartenant au gouvernement et pour lesquels les habitants ne paient aucune location. Le gouvernement a décidé qu'il a besoin de cette section centrale de presque cinq hectares, pour l'expansion des bureaux gouvernementaux. Cette section contient environ 730 personnes par hectare, et est couverte jusqu'à 70% par des constructions, et très peu de services essentiels. Le gouvernement a donc décidé de déplacer les habitants du quartier et de les reloger à 15 km. du centre de Lomé. La nouvelle section a été divisée, et certains ménages

ont reçu leur parcelle gratuitement, en compensation de leurs logements dans la section centrale de la ville. Certains services ont été pourvus, mais la voie d'eau étendue par le gouvernement a des frais considérables, s'est avérée insuffisante pour pourvoir d'eau courante chaque enceinte.

Le cas de Zongo représente certaines considérations dans l'aménagement des terrains. Le choix d'un terrain éloigné de la concentration actuelle de la population indique qu'une vaste surface a été sautée, simplement parce que le coût du terrain dans un endroit plus proche de la ville est trop élevé pour être acheté par le gouvernement. Le gouvernement espère contrôler le coût du terrain dans les régions aux alentours de la ville en créant l'Agence d'Équipement des Terrains Urbains (AGETU), qui achètera les terrains et les développera en vue de les employer pour des logements, tout en créant un programme de réserve de terrains. Bien qu'AGETU pourra contrôler les spéculations à l'avenir, le choix de terrains éloignés et moins chers destinés à des logements doit être considéré en vue des frais de transports que les habitants devront encourir. Les transports publics de Lomé commencent à peine à être développés. Le nouveau quartier Zongo n'est pas servi par un système de transports publics et sa location signifie donc que les habitants futurs devront en subir les conséquences.

L'installation d'un système hydraulique à capacité limitée empêche le gouvernement d'étendre ce service essentiel à toutes les parcelles, à moins de construire des lignes additionnelles de distribution. Si le coût d'installation empêche la distribution d'eau dans les conditions actuelles,

il semble que la décision de bâtir une ligne majeure de distribution (plus de 8 kms) qui ne peut pas être employée à l'avenir pour d'autres raccords, manque de prévoyance. Le planning devrait tenir compte, à l'avenir, de problèmes tels que le relogement de Zongo.

1. Migration

La rapide extension de Lomé, stimulée en grande part par un niveau élevé de migration des campagnes, a inévitablement créé des problèmes de disponibilité de logements et services essentiels, surtout parmi les groupes économiquement faibles. En tant que capitale ainsi que de centre majeur de l'industrie et du commerce, Lomé est certainement la ville la plus attrayante pour les populations rurales et l'élite urbaine d'autres villes moins importantes des régions maritimes. Trois quarts de la migration est dirigée vers Lomé, augmentant ainsi les rangs des groupes économiquement faibles et créant une demande de logements à des prix modérés.

La population de Lomé a passé de 86.000 en 1960, à 193.000 en 1970, une augmentation annuelle moyenne de 9.8%. Deux tiers de l'augmentation annuelle est due au flot constant des nouveaux-venus. Au cours de la décade 1960-1970, Lomé a accueilli une moyenne de 7.600 nouveaux résidents par an. Les estimations faites par l'étude UNDP/CCL, sur la base du recensement de 1970 et d'une augmentation annuelle moyenne de 9.8%, suggèrent que la population actuelle est d'environ 370.850, et sera de 780.000 en 1985. Vu qu'aucune

enquête sur la population n'a été faite depuis le recensement de 1970, ces estimations pour 1977 ne peuvent pas être vérifiées. Toutefois, sur la base d'autres informations disponibles auprès de sources gouvernementales, on peut estimer une population actuelle d'environ 280.000 à 300.000. Sur cette base, l'équipe estime donc que la population de Lomé sera d'environ 700.000 en 1985 (voir Table III.A).

La ville s'est étendue pour accommoder ce nombre croissant et a absorbé les régions des alentours qui étaient déjà peuplées. Le fait que la ville a étendu ses limites et a inclus des régions telles que Bé et Tokoin, n'a fait que rendre officiel le périmètre effectif de la ville. Tokoin et Bé se sont développés à un rythme beaucoup plus rapide que l'intérieur des anciens confins municipaux. Le manque d'espace et le point de saturation dans les anciens quartiers, ainsi que la tendance des nouveaux-venus à se concentrer dans une zone ethnique ou liée par la géographie d'origine, semble expliquer ce fait.

Bé et Tokoin avaient une population de 8.000 et 7.000 habitants respectivement, d'après le recensement de 1960 et avant qu'ils ne soient incorporés par la ville de Lomé. En 1970, la population avait atteint 50.000 à Bé et 40.000 à Tokoin. Le nombre d'habitants nés à Lomé représentait 50% des habitants vivant dans les anciens quartiers de Bé, et seulement 6% des habitants des quartiers plus récents, comparé à une proportion de 52.8% pour la ville de Lomé en général. Il n'y a guère d'information sur l'origine géographique des habitants de Tokoin; toutefois Tokoin, contrairement à Bé, a plusieurs quartiers destinés à des habitants à revenus élevés, de même

qu'une section où sont concentrés plusieurs groupes de nouveaux-venus économiquement faibles.

2. Densité

En considérant les problèmes de densité à Lomé, il faut tenir compte de deux aspects du problème: la densité relative au développement des terrains, et celle relative au nombre de personnes par chambre. Ces deux aspects jettent une certaine lumière sur les dimensions du problème des logements.

L'influence de la culture et des traditions est visible dans le développement des terrains. Les lotissements ont tendance à être plutôt grands, les maisons à un étage couvrent un tiers de la surface à l'intérieur d'une enceinte murée. La moyenne des lotissements à Lomé est de 400 à 600 m², et très rarement de moins de 130 m². A Bé, considéré comme un quartier type de groupe économiquement faible, la mesure moyenne des lotissements est de 400 à 470 m². En vue de l'espace relativement généreux des lotissements, la présente densité générale est de moins de 200 personnes par hectare. Ces chiffres, toutefois, ne tiennent pas compte du quartier Zongo, situé dans le centre de la ville, construit sur des terrains appartenant au gouvernement, et où les locataires n'ont pas de tenure. Ce quartier de squatters avec logements permanents n'est guère typique du développement des terrains. Les lotissements de Zongo sont relativement petits, ayant une moyenne de 136 m², avec plus des trois quarts de la surface couverts par les bâtiments, et une densité de 730 personnes par hectare.

Bien que Zongo soit un cas spécial en tant que densité, la basse densité générale de la ville doit être contemplée en tenant compte du fait que les logements sont à un étage et qu'il y a de larges espaces ouverts à l'intérieur de chaque enceinte. Le problème de l'encombrement à l'excès n'a pas été évité en étendant la ville sur les alentours et en prévoyant des lotissements assez étendus dans ces quartiers éloignés. Le nombre de personnes par chambre, plus particulièrement parmi les groupes économiquement faibles, et le fait que plus d'un ménage habite un logement - "logés gratis" - indique un encombrement très réel. Les données du gouvernement et les résultats des études conduites par UNDP/CCL faisant partie du Projet Togo 72/007 s'occupent principalement du développement des terrains, et non pas du nombre de personnes par chambre. On peut toutefois mesurer l'encombrement en tenant compte de plusieurs facteurs, y compris le nombre moyen de chambres par ménage, et le nombre moyen de ménages par enceinte, comme indiqué par le rapport UNDP/CCL de 1974. Cette étude indique que le groupe le plus faible économiquement comprend surtout des ménages locataires et ceux logés gratuitement. Un peu plus de la moitié des locataires et des logés gratuitement occupent des logements d'une pièce. En plus, environ 95% des locataires et 80% des ménages logés gratuitement habitent des logements d'un maximum de deux chambres, comme on peut l'observer dans la Table IV.A, ci-dessous.

TABLE IV.A

NOMBRE DE PERSONNES PAR CHAMBRE A BE
(en pourcentages)

| <u>Genre de tenure</u> | <u>Nombre de chambres</u> | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|----------|----------|----------|-----------|
| | <u>1</u> | <u>2</u> | <u>3</u> | <u>4</u> | <u>5+</u> |
| Propriétaire | 9.4 | 21.7 | 11.5 | 11.5 | 45.9 |
| Locataires | 54.6 | 40.4 | 3.1 | 1.1 | 0.2 |
| "logés gratis" | 55.8 | 25.7 | 10.3 | 3.9 | 4.3 |
| Densité pour tous genres | 46.2 | 32.1 | 7.3 | 3.8 | 10.6 |

Source: Etudes UNDP/CCL et autorités togolaises

Une autre dimension de l'encombrement est le montant élevé de ménages par enceinte dans les quartiers d'habitants économiquement faibles. Bien que l'étude sur le logement conduite par le gouvernement indique la moitié des enceintes comme contenant un ménage, ces chiffres semblent être en faveur des quartiers plus riches. Une estimation plus précise indiquerait le pourcentage des enceintes habitées par un ménage à 15 ou 20% du nombre

total des ménages de Lomé. Cette même étude gouvernementale indique également que les enceintes contenant plus d'un ménage, contiennent en moyenne 4 ou 5 ménages par enceinte. Les enquêtes UNDP/CCL estiment une moyenne générale de 3 ménages par enceinte, en considérant des enceintes à un ou deux ménages parmi les groupes à revenus de plus de 15.000 CFAF en 1974 et neuf ménages parmi ceux à revenus moins élevés. En considérant ces chiffres, le nombre de personnes par enceinte dans les quartiers économiquement faibles serait donc de 36 à 54, ou une moyenne de 6 personnes par chambre.

Comme ces chiffres l'indiquent la question de densité est plutôt complexe. D'un côté, le pourcentage de terrain occupé par des bâtiments et le nombre de personnes par hectare est relativement bas, ce qui augmente le coût des infrastructures en ville. D'un autre côté, le nombre de personnes par chambre est beaucoup trop élevé si on considère la santé, les besoins sanitaires et le bien-être individuel.

B. Inventaire des logements

1. Modes de tenure

Les propriétaires, à Lomé, se trouvent principalement parmi les classes aisées. Les augmentations du prix des terrains, de la construction et des matériaux, ainsi que le manque de crédit disponible pour les groupes non-salariés, rendent la possession d'un logement ou l'auto-construction

d'une maison faite de matériaux permanents de plus en plus difficile pour les groupes économiquement faibles. Selon l'enquête du gouvernement de 1971, 10% seulement des participants à l'enquête avaient participé à la construction de leur maison. Ce montant, toutefois, est plutôt difficile à interpréter, si l'on considère que 67% des questionnaires n'ont jamais été retournés, et que le montant d'auto-construction à Lomé n'a jamais été évalué complètement. Malgré l'absence de chiffres sûrs, il est raisonnable d'estimer qu'une majeure partie de la construction conventionnelle en ville est entreprise par la classe aisée. L'investissement en bâtiments de location est très lucratif avec les valeurs immobilières augmentant sans cesse et la demande de logements très élevée, et ce genre de bâtiments s'est accru proportionnellement. Ceux qui peuvent se permettre des investissements de ce genre préfèrent rester dans leur enceinte et louent les propriétés ou construisent des "wagons" et en occupe une section.

En 1971, 41% des maisons de Lomé appartenaient à leurs occupants, alors que 29% étaient occupées par des locataires et 25% des ménages étaient logés gratuitement. Toutefois, à Bé, ces proportions sont inverses, les propriétaires représentant 20.5% des résidents, alors que 52.5% des ménages louent leur logement. La tendance vers la location est visible à Lomé en général, et plus particulièrement à Bé, quand on considère les montants de location dans les autres villes, comme indiqué dans la Table IV.B ci-dessous.

TABLE IV.B

MODES DE TENURE
(en pourcentages)

| | <u>Propriétaires</u> | <u>Locataires</u> | <u>Logés Grat.</u> | <u>Divers</u> |
|---|----------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| Lomé | 41.1 1) | 29.0 | 25.7 | 4.2 2) |
| Bé | 20.5 | 52.5 | 27.0 | - |
| Sokodé | 36.9 | 21.8 | 26.5 | 14.8 3) |
| Autres centres urbains à l'exception de Lomé | 47.0 | 24.4 | 26.1 | 2.5 2) |

Sources: Les données pour Lomé et autres centres urbains sont basées sur des informations fournies par le gouvernement (Enquête sur l'habitat, 1971). Les données pour Bé et Sokodé sont basées sur l'étude UNDP/CCL de 1974, Observations ponctuelles sur la situation du logement au Togo.

- 1) Les données sur les propriétaires à Lomé pourraient être sur-estimées en vue du fait que l'étude penche en faveur des classes aisées qui occupent une enceinte par ménage.
- 2) "Divers" à Lomé et autres centres urbains contiennent ceux qui n'ont pas répondu.
- 3) "Divers" à Sokodé sont des ménages qui possèdent les terrains grâce à des héritages, mais ne possèdent pas nécessairement les bâtiments y construits.

La Table indique qu'à Bé le nombre de ménages louant leur logement est double de ceux des autres quartiers urbains. Dans ces autres sections urbaines, qui reflètent des modes de tenure plus traditionnels et qui n'ont pas subi la même moyenne de développement que Lomé, environ un quart des ménages louent leur logement, alors que presque la moitié occupent leur propriété, et un peu plus de 25% sont logés gratuitement, ce qui semble indiquer la continuation des liens familiaux. A Lomé, le mélange de location de logements en "wagons" et le logement des ménages "gratis" a permis d'absorber la presque totalité de la nouvelle population.

2. Quantité et conditions

Bien qu'il n'y ait pas d'estimation officielle du montant de logements à Lomé, on peut faire une estimation sur la base des renseignements recueillis pour l'étude gouvernementale de 1971, intitulée: Enquête sur l'habitat. Cette étude était basée sur un échantillon de un dixième des enceintes de Lomé, soit approximativement 1.150 enceintes.

En prenant une moyenne de trois ménages par enceinte, il y avait environ 34.500 logements à Lomé en 1971. Cette estimation correspond en gros à la population de l'époque, avec une moyenne de 5.8 personnes par ménage. Des estimations successives de l'inventaire des logements, faites par le UNDP et le CCL indiquaient que chaque ménage à Lomé aurait été logé dans sa propre unité. En partant de ce point, et en comptant une moyenne

de 5.8 personnes par ménage, le UNDP et le CCL ont estimé un nombre d'environ 50.000 ménages et unités de logement à Lomé en 1974, estimation qui, à son tour, était basée sur une population de 280.000 personnes habitant la ville cette année-là.

L'une des raisons pour lesquelles une estimation plus précise du nombre de logements ne peut être faite, dépend du fait que beaucoup de ménages n'enregistrent pas leur titre de propriété de terrain. L'étude sur laquelle l'Enquête de l'habitat s'est basée a trouvé que seulement 21.6% des personnes questionnées avaient des certificats d'enregistrement de leur titre de propriété. 22.2% n'avaient pas de certificats d'enregistrement, alors que 56.2% n'ont pas répondu au questionnaire. Les observations directes de l'équipe suggère qu'il y a évidence de construction en progrès dans environ une enceinte sur 10. Le gouvernement estime -grosso modo - qu'un quart des unités de logement construites soit à Bé qu'à Lomé, ont été construites entre 1960 et 1970. Le mode général de construire une unité sur une période assez étendue, rend plutôt difficile d'estimer le nombre proprement dit "terminées" à un moment donné.

Le matériel de construction le plus commun pour les maisons de Lomé sont des blocs de ciment pour les parois, tôle ondulée pour les toits et planchers de ciment, selon l'enquête gouvernementale de 1971. La Table IV.C donne une distribution des unités de logement selon les matériaux de

construction employés pour les murs extérieurs à Bé et à Lomé.

TABLE IV.C

TYPES DE CONSTRUCTION
MATERIAUX EMPLOYES
(en pourcentages)

| | <u>LOME 1)</u> | <u>BE</u> |
|------------------|----------------|-----------|
| Bois | 1.3% | N.A. |
| Bloques béton | 74.7% | 84.2% |
| Briques | 15.9% | 4.2% |
| Chaume (végétal) | 4.0% | 2.3% |
| Briques banco | 2.4% | 9.3% |

N.A. = pas de données disponibles

Sources: Les données pour Lomé sont basées sur l'étude gouvernementale: Enquête de l'habitat, conduite en 1971. Les données pour Bé, sur les études UNDP/CCL: Enquête socioéconomique sur l'habitat, 1974-1975.

1) Les données pour Lomé ne comprennent pas 1.4% d'autres matériaux et 0.3% qui n'ont pas répondu.

Parce que les données de la Table IV.C se réfèrent à des unités terminées, elles peuvent exagérer les matériaux permanents employés dans la construction du logement. Des observations directes indiquent que bien des

unités dans les quartiers économiquement faibles sont construits avec une variété de matériaux temporaires, tant pour les murs que pour les toits, allant de la chaume aux blocs de torchis et bois. Bien qu'il n'y ait pas de données sérieuses réfutant la proportion élevée de logements permanents indiqués pour Lomé, les observations de l'équipe suggèrent que les enquêtes sur lesquelles ces données sont basées sous-estiment la quantité de bâtiments temporaires, particulièrement dans des sections telles que Bé.

La proportion élevée de ciment ou blocs ciment dans la construction indique une préférence pour bâtiments en dur, une question de prestige, puisque cela représente un changement des formes rurales aux formes urbaines. Environ 11% des logements de Lomé ont des toits de ciment, alors que la majorité des toits sont en tôle ondulée. Le manque de confort extrême de ces logements dans un climat chaud et humide est soulagé en partie par un faux plafond, ou par une forme quelconque de ventilation.

Le manque de services et infrastructures est visible à travers toute la ville. Suivant l'enquête du gouvernement de 1971, 24% des ménages ont l'électricité, employée surtout pour la lumière. Cette proportion est probablement plus élevée maintenant avec l'extension des lignes faites par la ville, bien que dans des sections telles que Bé, où le service est disponible depuis 1974, seulement 12% des ménages ont des raccords électriques, en vue du coût élevé en proportion des revenus des habitants.

L'enquête de 1971 faite par le gouvernement indique que 13% des unités ont l'eau courante, bien que la majorité emploie des puits d'eau de

qualité inférieure, situés à l'intérieur des enceintes. Environ 20% des ménages en question dépendaient de fontaines publiques ou puits en dehors de l'enceinte (voir table IV.D) et la plupart de ces derniers sont situés à une distance entre 500 et 1000 mètres des unités de logement.

Le système le plus courant d'élimination des déchets humains est l'emploi de latrines-bidons qui servent environ 69% des ménages de Lomé. Les déchets nocturnes sont ramassés plusieurs fois par semaine par les services sanitaires, dépendant du Ministère de la Santé Publique, et sont déchargés dans l'océan, à environ 15 kms à l'est de la ville. 13% seulement des logements sont équipés de toilettes modernes. Parmi ces derniers, 10.3% sont rattachés aux 12 kms d'égouts à flot qui se déchargent dans l'océan, au centre de la ville, sans traitement. Vu que ce système n'a pas été amplifié depuis 1971, la proportion de maisons qui y sont rattachées est probablement plus basse maintenant. Le restant de 2.7% des maisons avec toilettes modernes emploient des réservoirs septiques depuis 1971. Cette proportion a augmenté en vue de l'usage qu'en font les classes aisées, de même que les bâtiments publics qui, tous, sont équipés de leurs propres réservoirs septiques. Ces réservoirs sont vidangés régulièrement avec des camions-pompes du Département Sanitaire du Ministère de la Santé Publique, pour un montant de 3.500 CFAF (14.60 dollars USA). Les camions pompes sont également vidés dans l'océan, sans traitement préalable. De plus, 14% des maisons participant à l'enquête, n'avaient aucune facilité sanitaire, et bien qu'il y ait quelques latrines publiques, la plage et la lagune servent de toilettes si nécessaire.

TABLE IV.D

DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS A LOME (1971)

(distribution en pourcentages)

| | |
|--|----------|
| ELECTRICITE | 24% |
| EAU | 100% |
| courante, à domicile | 13.0% |
| Fontaine publique | 9.9% |
| Puits à l'intérieur de l'enceinte | 30.5% |
| Puits à l'extérieur de l'enceinte | 7.1% |
| Fontaine publique et puits à l'intérieur de l'enceinte | 18.6% |
| Fontaine publique et puits à l'extérieur de l'enceinte | 2.4% |
| Divers | 18.5% 1) |
| EGOUTS | 100% |
| à flot | 10.13% |
| réservoirs septiques | 2.7% |
| latrines à bidons | 69 |
| latrines à fosse | 4.0% |
| Aucun | 14.0% |

Sources: L'enquête de l'habitat, 1971

1) Sous divers sont incluses d'autres combinaisons des sources mentionnées ci-dessus, de même que l'eau de rivière, et l'eau de pluie recueillie en citernes.

Plusieurs lotissements occupés, surtout dans les centres urbains, sont équipés de fosses d'aisance (fosses creusées et souvent remplies de pierres) pour l'élimination des eaux usées. Mais le manque de strictes contrôles, de maintenance ainsi que l'emploi inapproprié de ces facilités pour les ordures, causent des débordements dans les rues.

Le fait qu'il n'y ait pas de réserves d'eau propre suffisantes, que le système d'élimination des déchets soit insuffisant, que les égouts soient minimes et le drainage du sol insuffisant, tout cela contribue aux infections constantes dans une large proportion de la population.

3. Besoins futures

Le Ministère du Plan a récemment proposé un programme pour le logement des groupes économiquement faibles au Togo. Ce programme se base surtout sur les enquêtes du UNDP/CCL de 1974 et 1975 pour déterminer les besoins de logements. Le Ministère estime qu'il y aura un besoin de 125.650 unités nouvelles dans les centres urbains entre 1975 et 1985 (Voir Table IV.E). 83.000 de ces unités sont nécessaires pour Lomé. Ces besoins sont calculés sur la base des estimations de population faites en 1974 par le UNDP/CCL, et partent du principe que tous les ménages sont adéquatement logés en 1974 et que chaque nouveau ménage entre 1975 et 1985 aura besoin de sa propre unité et demande effectivement un logement. La Table IV.E indique que 66.1% du besoin urbain total des dix années à venir, sera le besoin de Lomé.

TABLE IV.E

BESOINS FUTURES PAR REGIONS URBAINES ENTRE 1975-1985

| | <u>Nombre d'unités</u> | <u>Pourcent du total</u> |
|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| REGION MARITIME | <u>100.980</u> | <u>80.4%</u> |
| dont | | |
| Lomé | 83.000 | 66.1% |
| autres régions urbaines | 17.980 | 14.3% |
| REGION DU PLATEAU | <u>8.180</u> | <u>6.5%</u> |
| dont | | |
| Atakpamé | 2.670 | 2.1% |
| Palimé | 1.690 | 1.4% |
| autres régions urbaines | 3.820 | 3.0% |
| REGION CENTRALE | <u>12.800</u> | <u>10.2%</u> |
| dont | | |
| Sokodé | 6.950 | 5.5% |
| autres régions urbaines | 5.850 | 4.7% |
| REGION KARA | <u>740</u> | <u>0.6%</u> |
| dont | | |
| Lama-Kara | 740 | 0.6% |
| REGION DES SAVANES | <u>2.950</u> | <u>2.3%</u> |
| dont | | |
| Dapango | 2.500 | 2.0% |
| autres régions urbaines | 450 | 0.3% |
| <u>TOTAL URBAIN</u> | <u>125.650</u> | <u>100.0%</u> |

Source: Ministère du Plan sur la base des études UNDP/CCL

Dans son programme, le Ministère du Plan a déterminé que le gouvernement devrait pourvoir aux besoins de logement de tous les ménages dont les revenus sont en-dessous de 30.000 CFAF par mois. Comme on peut le voir dans la Table IV.F, il y aura plus de 90.000 ménages dans tous les centres urbains qui seront en-dessous de ces revenus, dont 60.000 environ se trouvent à Lomé.

Une subdivision ultérieure des revenus indique qu'il y aura un besoin de logement pour plus de 70.000 familles urbaines au Togo, dont les revenus sont en-dessous de la moyenne de 15.000 CFAF par mois, dont 43.860 sont à Lomé.

Ces projections assument qu'il n'y aura pas de changements dans la distribution relative des revenus des ménages dans les dix ans à venir, et que la population de Lomé passera de 300.000 en 1975 à 780.000 en 1985. D'autres sources, dont le gouvernement, suggèrent que la population de Lomé ne dépassait pas 280.000 en 1975 (Voir Table III.A) et qu'elle atteindra 700.000 en 1985. Sur la base de ces projections, l'équipe estime qu'il y aura environ de 38.000 à 44.000 nouveaux ménages qui se formeront à Lomé dans les dix années allant de 1975 à 1985, dont les revenus seront au niveau moyen ou en-dessous de ce niveau.

Bien qu'il soit difficile de prévoir effectivement les demandes de logement (ce qui signifie la possibilité et le désir de payer) on peut tout de même estimer qu'environ la moitié des ménages nouveaux demandera

effectivement des unités de logement pendant les dix ans en question. Cette estimation tient compte des tenures de logement à Bé, un centre-type à revenus modestes (voir Table IV.B), où 20% des logements sont occupés par leurs propriétaires, et plus de 50% sont loués pour des montants allant de 2.000 à 5.000 CFAF par mois. De ce fait, il semble qu'il y aura une demande effective de logements entre 1975 et 1985 d'environ 2.000 unités par an, provenant de familles dont les revenus sont en-dessous de la médiane pour Lomé.

TABLE IV.F

PROJECTIONS DES DEMANDES DE LOGEMENT PAR MENAGES
AYANT DES REVENUS INFÉRIEURS A 15.000 ET 30.000 CFAF PAR MOIS (1975-1985)

| | <u>Ménages gagnant moins de 15.000 CFAF/mois</u> | | <u>Ménages gagnant moins de 30.000 CFAF/mois</u> | |
|----------------|--|------------------------------|--|------------------------------|
| | <u>nombre des ménages</u> | <u>pourcent du total</u> | <u>nombre des ménages</u> | <u>pourcent du total</u> |
| TOTAL NATIONAL | <u>80.490</u> | <u>100.0%</u> | <u>101.290</u> | <u>100.0%</u> |
| RURAL | 9.000 | 11.2% | 9.600 | 9.5% |
| URBAIN | 71.490 | 88.8% | 91.690 | 90.5% |
| (dont Lomé) | (43.860) | (54.5%) | (59.690) | (58.9%) |

Source: Ministère du Plan, Projet de participation à la construction de maisons d'habitation à loyers modérés au Togo, 1977.

Le projet cité ci-dessus indique que le gouvernement désire tenter de pourvoir environ 30.000 nouvelles unités à prix modéré (soit des unités destinées à des ménages dont les revenus sont moins de 30.000 CFAF par mois) à Lomé, en 1977, et 500 unités dans d'autres centres urbains, avec un investissement total de 2 billions de CFAF (8.3 millions de dollars USA), soit environ US\$ 10.000 par unité.

En vue du fait que les institutions qui devront développer ces programmes n'ont été ni établies, ni pourvues d'employés, aucune de ces constructions n'a commencé. De plus, le gouvernement pense faire une demande de financement pour 90% de ce programme à travers une agence du gouvernement français, la Caisse Centrale de la Coopération Economique (CCCE).

Alors que le gouvernement est en train d'établir une politique nationale du logement et de mettre sur pieds les institutions qui devront déterminer les objectifs spécifiques de cette politique et les meilleurs moyens de les développer, plusieurs points doivent être notés quant à la proportion convenable du programme proposé par le Ministère du Plan dans son Projet de participation à la construction de maisons d'habitations à loyers modérés au Togo. La phase initiale de ce programme se propose de faire face à moins de 5% des besoins annuels de logements nouveaux à Lomé pour des familles gagnant moins de 30.000 CFAF par mois. Pour un prix de 2.500.000 CFAF par unité (environ 10.000 dollars usa) ces unités ne pourraient être amorties que par des ménages ayant des revenus mensuels d'environ 100.000 CFAF, selon

les termes d'hypothèques disponibles à Lomé en ce moment, si 20 ou 25% des revenus sont destinés au logement. D'autre part, si on emploie la règle togolaise selon laquelle un ménage peut maintenir une hypothèque d'environ 2.5 fois ses revenus annuels, les unités en question pourraient être à la portée des ménages gagnant environ 80.000 CFAF par mois, si le prix de l'unité doit être amortisé entièrement par les occupants.

Le titre du programme suggère toutefois que le gouvernement entend louer les unités construites dans le cadre de ce programme. Bien que les togolais préfèrent de loin posséder leur logement, le loyer de ces unités ne serait pas à la portée des ménages ayant des revenus de 30.000 CFAF par mois, si le gouvernement entend recouvrer son investissement en 20 ou 25 ans. On implique ici que même si les unités recevaient des subsides importants, elles ne pourraient tout de même pas être à la portée des familles gagnant moins que la médiane mensuelle pour Lomé, soit 15.000 CFAF. Et même dans ce cas, le gouvernement aurait à faire face à une augmentation importante de ses allocations budgétaires sur une base continue, et ceci ne bénéficierait qu'une portion minime des ménages que l'on considère comme ayant besoin d'assistance pour faire face à leur nécessités de logement.

C. Services Publics et VRD

1. Electricité

Deux compagnies sont chargées de la distribution électrique: Communauté Electrique du Bénin (CEB), créée en 1968 en vue de fournir l'électricité au Togo et au Bénin ainsi qu'aux grosses industries, depuis la mise en service de la ligne à haut voltage entre Togo, Bénin et le barrage Akosombo de l'usine électrique de Ghana qui a eu lieu en 1973; La Compagnie d'Energie Electrique du Togo (CEET) distribue l'électricité aux secteurs résidentiels, commerciaux, et aux petites industries.

L'investissement du gouvernement dans le secteur des services publics relatifs à l'électricité est moindre: 2.5% du budget total du plan 1966-1975, ou 0.3% du GDP. Cet investissement minime semble compatible avec l'augmentation sensible qui a eu lieu en 1960. La consommation individuelle est de 60kwh par an. Il y a deux raisons pour un investissement aussi bas. Les deux principaux usagers industriels, CMTB et ITT ont installé des stations thermales indépendantes assez importantes pour leur usage personnel. De plus, depuis 1960, le gouvernement a une garantie concernant l'importation de courant électrique de Ghana, ce qui est financièrement avantageux pour le Togo. Le courant importé de Ghana coûte 25% de moins que le courant produit au Togo.

Les projections de demande de courant électrique pour usage domestique et industriel indiquent que cette demande augmentera rapidement et sensiblement au cours des années à venir. Le gouvernement a commandé une étude de fourniture alternative de courant suffisante pour satisfaire aux besoins

du Togo et du Bénin

La table IV.G ci-dessous indique les besoins futurs en courant électrique pour les années de 1976 à 1985.

TABLE IV.G

PROJECTIONS DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE
DE COURANT ELECTRIQUE DE 1976 A 1985

| | <u>1976</u> | <u>1977</u> | <u>1978</u> | <u>1980</u> | <u>1983</u> | <u>1985</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| DEMANDE | | | | | | |
| (Usage en Gwh) | <u>138</u> | <u>185</u> | <u>266</u> | <u>408</u> | <u>502</u> | <u>542</u> |
| dont: | | | | | | |
| TOGO 1) | 88 | 125 | 266 | 408 | 502 | 542 |
| CTMB 2) | 50 | 60 | - | - | - | - |
| OFFRE | | | | | | |
| (Offre en Gwh) | <u>138</u> | <u>185</u> | <u>266</u> | <u>408</u> | <u>502</u> | <u>542</u> |
| courant hydro-électrique (GHANA) | 88 | 125 | 266 | 313 | 313 | 313 |
| ditto (MONO) 3) | - | - | - | - | 65 | 120 |
| courant thermal | 50 | 60 | 0 | 95 | 124 | 99 |
| Combustile pour génération thermale 4) | | | | | | |
| (en 000 M de tonnes) | 12.5 | 15.0 | 0 | 23.8 | 31.0 | 24.8 |

Sources: Etude IBRD/ et UNDP/CCL, Normes et grilles des équipements pour les agglomérations togolaises, 1974

1) CTMB non-inclus avant 1977

2) Avant de joindre CEB en 1977

3) Le projet du barrage hydro-électrique du Mono commencera en 1979-1980; celui du fleuve Kara en 1979-1980, mais la production n'est pas comprise dans ces chiffres

4) On compte 250 gr. par kwh.

Les tarifs de CEET ont été en vigueur depuis 1967, sans aucun changement, ce qui rendra une révision nécessaire dans le proche futur. En 1974, le prix moyen était de CFAF 18.4/kwh, environ 10% de moins que vers la fin des années 1960.

Le gouvernement doit faire face à plusieurs décisions difficiles en ce qui concerne la fourniture de courant électrique, décisions qui auront certainement un effet décisif sur le futur développement du pays. Le gouvernement doit décider s'il veut investir en des sources nouvelles d'électricité, ou s'il préfère continuer les arrangements présents à long terme (achats). De même les tarifs doivent être revus et leur structure même reconsidérée. Des études ultérieures doivent être entreprises à ce sujet, et des révisions détaillées doivent avoir lieu au sujet d'un projet qui pourrait résulter en économies importantes, reliant Ghana, Togo, Bénin et le Nigéria, avant de prendre des décisions quant à l'investissement de fonds pour la période allant jusqu'au début des années 1980.

2. Adduction d'eau

La responsabilité d'une source d'eau vient d'être donnée au Ministère des Mines, de l'Energie et des Ressources d'Eau. La majorité de la population de Togo obtient son eau de puits peu profonds, rivières et torrents, dont la plupart sont pollués et dont la régularité laisse à désirer pendant la sécheresse. Seulement 15% de la population dans 7 centres urbains obtient son eau à travers un système de distribution établi. On a décidé que bien que les stations de pompage et filtration d'où l'eau est distribuée et

chlorinée sont probablement satisfaisantes, la qualité de l'eau se détériore. Cela est dû en partie aux tuyaux collecteurs qui sont vieux, ce qui permet des fuites et des infiltrations, ainsi qu'à la capacité limitée des systèmes de filtrage et chlorinage, particulièrement visible après de fortes pluies. La capitale de Lomé est desservie par la station de Cacavelli, qui obtient son eau de quatre puits profonds, avec une production de 13.000 m³ par jour. La Table IV.H indique la source et la quantité d'eau pure disponible pour neuf centres de population du Togo, jusqu'en 1973.

TABLE IV.H

SOURCES ET APPROVISIONNEMENT D'EAU DANS LES CENTRES URBAINS
- 1973

| <u>Emplacement</u> | <u>Source</u> | <u>Capacité journalière en m³</u> | <u>Nombre d'usagers</u> | <u>Population Totale</u> | <u>Pourcent d'usagers</u> | <u>Localement Rue Puits peu Profonds</u> |
|--------------------|---------------|--|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| Lomé | 4 puits | 13.000 | 3.540 | 240.000 | 1.48% | 139 |
| Anécho | 1 puits | 2.050 | 89 | 11.800 | 0.75% | 16 |
| Vogan | 1 puits | (n.a.) | (n.a.) | 29.700 | (n.a.) | (n.a.) |
| Tabligbo | 1 puits | (n.a.) | (n.a.) | 4.800 | (n.a.) | (n.a.) |
| Tsévié | 2 puits | 2.000 | 102 | 14.000 | 0.72% | 14 |
| Palimé | Réservoir | 2.600 | 214 | 21.400 | 1.0% | 16 |
| Atakpamé | Réservoir | 520 | 212 | 18.200 | 1.67% | (n.a.) |
| Sokodé | Réservoir | 2.400 | (n.a.) | 31.500 | (n.a.) | (n.a.) |
| Dapango | 1 puits | 22 | 137 | 11.000 | 1.25% | 21 |

(n.a.) = pas de données disponibles

Source: UNDP/CCL étude sur Les aspects sanitaires de la politique de l'habitat
au Togo, 1974

Le deuxième Plan de Développement (1970-1975) prévoit seulement 2% du budget pour l'approvisionnement des eaux. Le troisième Plan (1976-1981), au contraire, considère la question de développement des ressources d'eau comme une importante priorité, tant pour la consommation urbaine, rurale que pour l'agriculture et la génération d'électricité.

Pratiquement, tous les systèmes municipaux d'approvisionnement d'eau semblent devoir être améliorés et étendus, en vue de l'accroissement de la population urbaine ainsi qu'en vue du développement antérieur assez lent.

Les prix sont bas et en faveur des consommateurs importants. Le gouvernement paie une charge annuelle fixe pour son eau, en-dessous du prix de revient. L'agence responsable ne désire pas augmenter les prix ni forcer le paiement de certains services, parce que l'approvisionnement d'eau est un service social. En vue de ces directives, des subsides gouvernementaux sont nécessaires pour couvrir les déficits d'opération. Bien qu'il ne soit guère possible de déterminer les montants exacts des subsides gouvernementaux, en vue du système comptable inadéquat, il est tout de même important de revoir les tarifs, prix de revient et la structure financière de l'approvisionnement en vue d'en améliorer l'administration et le planning.

3. Systemes d'égouts

Le seul système d'élimination du Togo, dessert le quartier central administratif de Lomé. Ce quartier comprend la gare, l'avenue des Alliés, la rue d'Aneho, rue de Marseilles et une partie de la section de la côte. C'est aussi le seul endroit où les égouts et l'évacuation des eaux de pluie sont séparés. Les égouts, améliorés en 1965, consistent de tuyaux principaux

de 80 cm. de diamètre dont la gravité, en vue de la topographie locale, est assistée par trois stations. Les déchets - non traités - sont vidés dans l'océan d'un remblai de 40 m.

Dans le quartier Tokoin, le Centre Hospitalier Universitaire, la Cité Avenir et le camp militaire il y a un système indépendant, alors que le lycée est desservi par un tuyaux collecteur de 80 cm, qui sert pour les déchets et les eaux de pluie, le tout déchargé, sans traitement, dans la lagune.

La majorité de la population emploie des facilités publiques, installées dans différentes sections (tinettes). Ce sont des réceptacles pour déchets humains, installés hors de vue dans les diverses enceintes, qui sont recueillis une ou deux fois par semaine par le département sanitaire, et vidés dans l'océan. Ce système provoque des problèmes sanitaires très sérieux parmi la population.

4. Collecteurs d'eau de pluie

Le seul système installé au Togo, dessert les quartiers administratifs et a été construit en même temps que les égouts pour la même section. Il consiste de deux tuyaux de 100 cm. de diamètre, qui se vidant le long de la côte. Un autre système, limité, dessert le lycée. Il est également combiné avec les égouts et se déverse dans la lagune.

Ailleurs, le drainage de surface est aussi effectif que la topographie le permet (le long de la côte, le terrain étant plutôt plat, il

ne s'y prête guère) ou bien il dépend d'un nombre limité de fosses de drainage. En vue de ces conditions et des pluies plutôt abondantes des deux saisons pluvieuses, plusieurs régions de la côte sont inondées assez régulièrement, ce qui augmente les problèmes sanitaires de la population.

D. Conditions sanitaires et de l'environnement

Du point de vue de l'environnement, les entraves au développement des terrains sont minimales aux alentours de Lomé. À part le banc de sable étroit le long de la côte, le terrain s'élève lentement vers le nord, avec de bons points de construction, bien que le drainage ne soit pas optimum et que la formation de mares soit assez courante. La végétation dans les alentours de Lomé consiste surtout d'arbres dispersés et d'herbes. La plupart de la région est cultivée, bien que les terrains soient assez argileux et peu propices à l'agriculture.

Les problèmes sanitaires les plus importants sont liés aux infections et maladies d'origine parasitaire dues aux conditions sanitaires. Les maladies telles que la malaria, cécité, infections gastro-intestinales, rougeole, suivies de près par la pneumonie, la diarrhée chez les enfants, le tétanos et la malnutrition sont responsables de la haute mortalité, particulièrement chez les enfants. Les statistiques les plus récentes indiquent une mortalité infantile de 12.1% (121 par mille), alors que la moyenne générale pour la population du Togo est de 2.9% (29 par mille).

Le choléra et la petite vérole ont été presque entièrement éliminés, grâce à des programmes intensifs de vaccination. Dans d'autres parties du

pays, toutefois, la population est sujette à certaines maladies dues soit aux conditions sanitaires ou à celles du milieu, telles que:

Dracunculosis - ver du pied de la Guinée, à Nuatja, Klouto, Bassari et Kandé;

Méningite - dans les régions des Savanes et de Kara

Tyrpanosomiasis - Maladie du sommeil, surtout dans la région des Savanes.

La cause principale de la plupart de ces maladies remonte aux conditions d'hygiène primitive de la population, découlant du manque de facilités élémentaires, distribution insuffisante d'eau potable, souvent contaminée.

Le gouvernement, à travers le Ministère de la Santé publique a fait des progrès considérables en instituant ou agrandissant le cadre des services d'hygiène, comme on peut le voir dans la Table IV.I ci-dessous.

TABLE IV.I

QUELQUES INDICATEURS DE SANTE

| | <u>1961</u> | <u>1965</u> | <u>1973</u> |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <u>Population nationale (par milliers)</u> (dont la Région Maritime) | 1.507 (518) | 1.659 (566) | 2.090 (761) |
| <u>Docteur par millier de personnes</u> (dont la Région Maritime) | 49 (24) | 32 (15) | 22 (11) |
| <u>Lit d'hôpital par milliers de personnes</u> (dont la région maritime) | 735 (605) | 717 (585) | 702 (591) |
| <u>NOMBRE DE MEDECINS</u> | 31 | 52 | 95 |
| <u>NOMBRE DE LITS D'HOPITAUX</u> | 2.050 | 2.315 | 2.979 |
| <u>NOMBRE DE DIPENSAIRES</u> | 141 | 147 | 226 |

Source: Recueillis par IBRD de publications togolaises

Les services nationaux de santé sont assurés par le gouvernement, à travers le Ministère de la Santé publique, qui s'occupe des services d'assistance médicale et Togopharma, une compagnie para-publique qui distribue du matériel médical. Le cadre des services de santé comprend le Centre Hospitalier National de Lomé, qui est divisé en cinq catégories, suivant la location et le genre de services médicaux offerts:

- I. Centre Hospitalier Régional (première catégorie)
- II. Centre Hospitalier de subdivision sanitaire (deuxième catégorie)
- III. Centre Sanitaire primaire (troisième catégorie)
- IV. Centre Sanitaire secondaire ou Dispensaire (quatrième catégorie)
- V. Maternité et soins aux enfants (PMI, Centre de Protection Maternelle Infantile - cinquième catégorie).

La Table IV.J classe les services de santé publique suivant les catégories ci-dessus, d'après leur location et le nombre de lits d'hôpital en janvier 1974:

DISTRIBUTION REGIONALE DES SERVICES DE SANTE PUBLIQUE

| <u>REGION</u> | <u>CATEGORIE</u> | <u>VILLE</u> | <u>No. de LITS</u> |
|---------------|---------------------------|--------------|--------------------|
| MARITIME | Hôpital central spécial | | |
| | Centre Hosp.Universitaire | Lomé | 850 |
| | II | Aneho | 162 |
| | II | Tabilgbo | 42 |
| | II | Tsevie | 136 |
| | III | Vogan | 40 |
| | III | Attitougou | 20 |
| | III | Assahoun | 21 |
| | Spécial (psychiatrie) | Zebe | 16 |
| | Spécial (privé) | Afagnan | 80 |
| | Total Région Maritime | | |

TABLE IV.J (Suite)

| <u>REGION</u> | <u>CATEGORIE</u> | <u>VILLE</u> | <u>No. de LITS</u> |
|--------------------------|---------------------------|--------------|--------------------|
| PLATEAU | I | Atakpamé | 280 |
| | II | Nuatja | 62 |
| | II | Palimé | 166 |
| | III | Tohoun | 40 |
| | Spécial (Village Lépreux) | Akata | <u>130</u> |
| Total Région du Plateau | | | 678 |
| CENTRALE | I | Sokodé | 250 |
| | II | Bassari | 102 |
| | III | Kambole | 12 |
| | III | Bafilo | 12 |
| | Spécial (Hôpital Lépreux) | Koloware | <u>16</u> |
| Total Région Centrale | | | 392 |
| KARA | I | Lama-Kara | 228 |
| | II | Pagouda | 88 |
| | II | Niamtougou | 68 |
| | II | Kaude | 24 |
| | III | Siou | <u>48</u> |
| Total Région Kara | | | 456 |
| SAVANES | I | Dapango | 160 |
| | II | Mango | 130 |
| | III | Bombouaka | <u>20</u> |
| Total Région des Savanes | | | 310 |

Source: Etude UBDP/CCM Normes et grilles des équipement pour les agglomérations togolaises, 1974

La nutrition représente un autre facteur important pour le bien-être de la population togolaise. Bien que le montant journalier de calories (environ 2.300) n'indique certainement pas une déficience, des différences régionales et la disponibilité saisonnière de certaines denrées, varient grandement. Il y a deux régime de base au Togo: dans le nord, le genre sudanais, contenant surtout du grain, domine. Dans le sud, le genre guinéen est le plus commun, contenant des racines et du maïs. Le régime du sud est mieux balancé, contenant du maïs, des épinards, de la viande et du poisson. La consommation de viande est plus élevée dans la région centrale, parce que plus disponible. La population des autres régions se nourrit surtout de cassara, millet et sorgho.

En vue de la consommation peu élevée de protéines animales, à l'exception de la région centrale, et l'emploi de céréales en guise de protéines, le régime de la plus grande partie de la population manque probablement d'amino-acides.

De plus, le fait que les cimetières se trouvent au milieu des centres urbains et vues les habitudes locales - surtout dans les régions rurales - cela représente un autre problème sanitaire. Il y a 12 cimetières à Lomé, celui de La Plage étant le plus ancien. Ils sont tous près des habitations, plus près que le règlement ne le demande, et n'ont pas de barrières. Le gouvernement municipal entend établir un nouveau cimetière au nord-ouest de l'aéroport, et cesser d'employer les autres cimetières .

Dans les régions rurales, les habitudes ancestrales sont souvent encore en vigueur. Les morts sont souvent enterrés dans leur hutte, ou dans leur jardin, bien que les plus grands centres ruraux aient maintenant leur propre cimetière. L'enterrement sans cercueil est encore courant pour la moitié de la population.

V. PROGRAMME DE PRODUCTION DE L'HABITAT

A. Système foncier

La propriété foncière et le système de transfert de titre sont en état de transition au Togo. Les terrains entourant un village sont en général de propriété commune, avec le droit clairement entendu d'occuper et de développer certaines parcelles par des familles individuelles. Ce droit a été passé de génération en génération sans aucun document ou titre écrit, bien que la vente de la propriété ne soit pas possible. Paiement pour l'usage foncier est devenu commun, même dans les endroits ruraux et les petits villages. Aux alentours de Lomé et dans la majeure partie de la région Maritime, le terrain a été borné, les titres enregistrés et un système légal de transfert ainsi établi. La tradition de posséder des biens fonciers est toujours très forte, mais cède aux réalités économiques modernes actuelles. Les valeurs foncières dans la région de Lomé ont sensiblement augmenté ces dernières années. La majeure partie du terrain non-développé près du centre de la ville a été acheté et est tenu en réserve dans l'espoir d'augmentation de prix encore plus importantes.

Afin d'avoir du terrain disponible pour le développement urbain et les logements nécessaire pour accommoder la population constamment croissante de Lomé, le gouvernement entend établir plusieurs agences para-publiques. La plus importante, L'Agence d'Equiperment des Terrains Urbains (AGETU) a été créée dans le but de contrôler le développement urbain et la spéculation

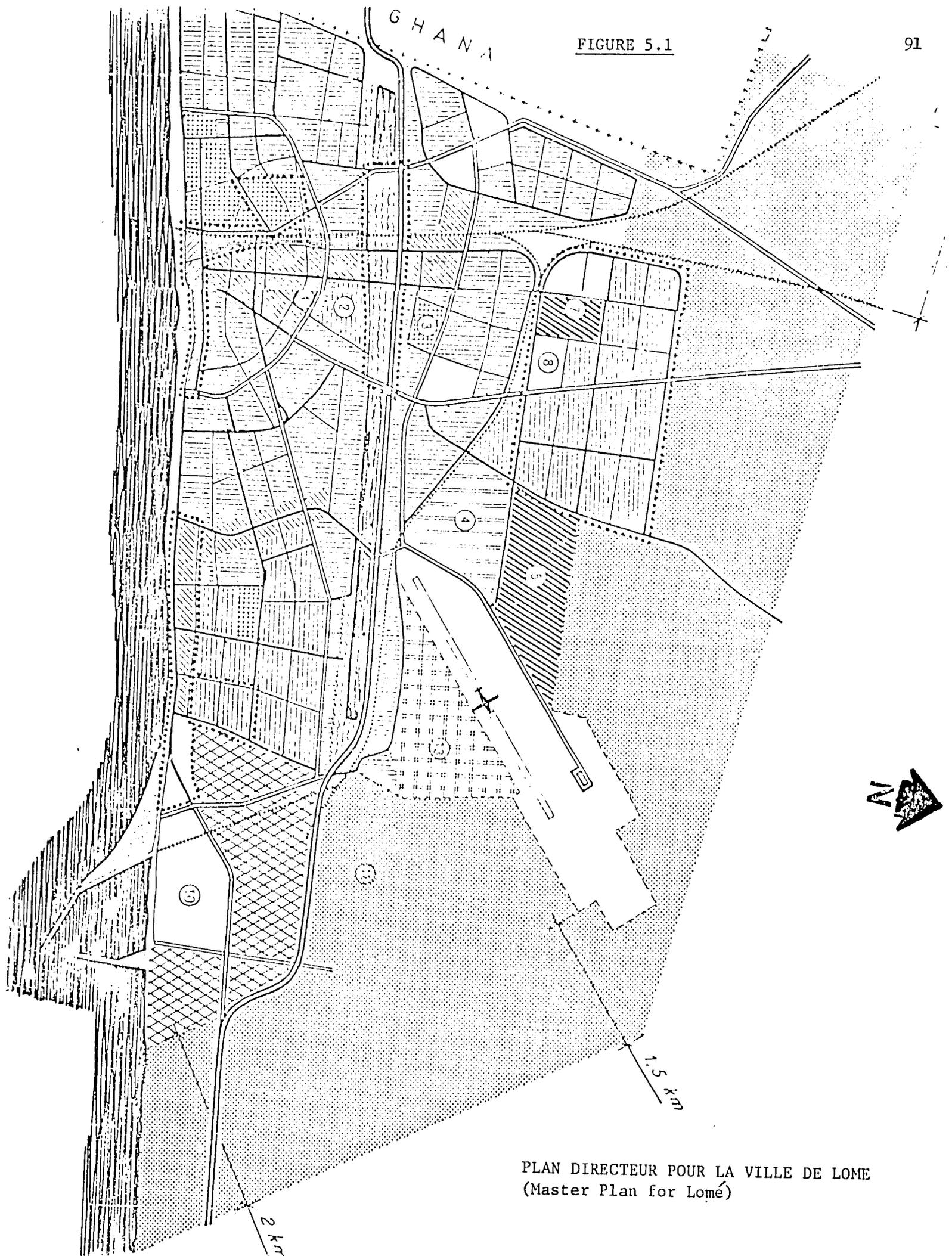
foncière. Cette agence sera établie comme agence publique, mais sera financièrement indépendante, et aura le pouvoir de se lancer dans des entreprises commerciales. Sa principale responsabilité sera l'achat, division, développement et vente de parcelles urbaines, et l'établissement de tracts de terrains assainis à opérer par SITO, la future agence du logement.

Le gouvernement espère qu'AGETU sera à même de contrôler la spéculation foncière qui s'est développée ces dernières années dans la région de Lomé, en exigeant que tout terrain inutilisé soit vendu à AGETU au prix officiel. Les autorités reconnaissent que bien qu'on ait établi des prix officiels, la plupart des terrains sont vendus à des prix beaucoup plus élevés. Le gouvernement va proposer un impôt à percevoir pour les terrains non-utilisés, pour décourager la spéculation.

Un plan directeur a été établi en 1968 pour Lomé, et est toujours la base officielle du développement de la région urbaine. Ce plan est illustré par la figure 5.1, qui contient également des explications. En plus du plan directeur, il y a une ordonnance réglant la subdivision foncière et l'usage des terrains ainsi que des codes de construction. Ce document est également intégré à l'appendice. Cette ordonnance couvre certains principes élémentaires tels que la hauteur maximum des bâtiments, et autres limitations, indique le procédé à suivre pour obtenir un permis de construction et indique les directives spéciales en vigueur dans le secteur urbain de Lomé.

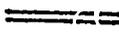
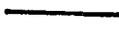
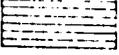
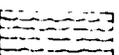
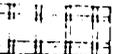
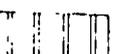
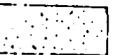
G H A N A

FIGURE 5.1



PLAN DIRECTEUR POUR LA VILLE DE LOME
(Master Plan for Lomé)

KEY FOR FIGURE 5.1, MASTER PLAN FOR LOME

| | | |
|---|---|--|
|  | <i>voie primaire</i> | primary road |
|  | <i>voie de desserte</i> | secondary road |
|  | <i>voie de pénétration</i> | minor road |
|  | <i>secteur soumis à plan masse</i> | areas governed by detailed studies |
|  | <i>secteur d'habitation basse</i> | low density residential sector |
|  | <i>secteur d'habitation évolutive</i> | mixed density residential sector |
|  | <i>secteur de commerce d'artisanat et d'habitation 1</i> | mixed cottage industry, business, and residential sector 1 |
|  | <i>secteur de commerce d'artisanat et d'habitation 2</i> | mixed cottage industry, business, and residential sector 2 |
|  | <i>secteur d'habitation collective et de bureaux en immeubles hauts</i> | multi-family dwellings, offices, and high-rise area |
|  | <i>secteur de culture de loisir et d'habitation</i> | cultural, leisure, and residential sector |
|  | <i>secteur d'administration et d'habitation</i> | governmental and residential sector |
|  | <i>zone rurale</i> | rural zone |
|  | <i>zone de sport</i> | sports zone |
|  | <i>cimetière</i> | cemetery |
|  | <i>zone industrielle</i> | industrial zone |
|  | <i>terrain militaire</i> | military zone |
|  | <i>plage</i> | beach |
| ① | <i>opération de rénovation</i> | renovation project |
| ② | <i>déménagement de la gendarmerie création d'un nouveau zongo</i> | relocation of police headquarters and rebuilding of Zongo |
| ③ | <i>déménagement du B.I.T. aménagement de la gendarmerie</i> | relocation of BIT and police headquarters |
| ④ | <i>réserve pour aménagement B.I.T.</i> | land dedicated for BIT relocation |
| ⑤ | <i>réserve pour stade olympique</i> | land dedicated for olympic stadium |
| ⑦ | <i>réserve parc urbain et sports</i> | land dedicated for urban parks and recreation |
| ⑧ | <i>réserve de zone universitaire</i> | land dedicated for the university |
| ⑩ | <i>réserve zone franche</i> | land dedicated for free trade zone |
| ⑪ | <i>réserve pour extension zone industrielle</i> | land dedicated for extension of industrial zone |
| ⑬ | <i>réserve pour extension cimetière</i> | land dedicated for addition to cemetery |

B. Infrastructure

La mise au point des lots assiniés pour la construction de logements est l'un des buts principaux de la nouvelle ordonnance urbaine. AGETU est responsable de cet aspect du développement des logements, comme décrit ci-dessus. L'état présent du développement de l'infrastructure urbaine a été décrit dans la section IV.C. Très peu d'informations ont été mises à la disposition de l'équipe au sujet du coût des routes, adduction d'eau, écoulement des eaux de pluie, lumières publiques et autres besoins de voirie nécessaires dans les centres de logement. 40% du prix final d'une unité de logement est considéré comme pourcentage du coût total des VRD dans des unités produites couramment pour des groupes de classe moyenne et de classe aisée. Dans ce prix on inclut le prix des lignes primaires et secondaires de distribution, ce qui diminuera considérablement le prix des parcelles adjacentes.

C. Techniques de la construction, main d'oeuvre et administration

Au niveau gouvernemental, les initiatives et les efforts dans le domaine du logement sont des développements assez récents, à l'exception du Centre de la Construction et du Logement (CCL) à Cacavelli. Cette institution est rattachée au Ministère des Travaux Publics, qui a la responsabilité des logements, de la construction des routes et des services publics, de même que du planning de la ville en général.

Ce Centre a été établi en 1968, avec l'aide de L'UNDP, pour établir des modèles de projets ruraux, de même que pour conduire des recherches au sujet des matériaux de construction, des dessins traditionnels, la formation artisanale à différents niveaux d'habileté et professionnels dans les métiers de la construction. CCL conduit ses activités sur les plans théoriques et pratiques depuis son établissement. C'est présentement la seule agence d'état ayant de l'expérience dans différents aspects d'un programme de construction de logements. Sa mission lui a permis d'être au centre du problème du logement, de même que de proposer des solutions ou de formuler des éléments d'une politique du logement. Mais son rôle le plus important, à ce jour, a probablement été celui de la formation professionnelle des artisans, de même que l'établissement de projets ruraux pilotes. Etant donné que la construction du logement diffère entre les régions urbaines et rurales, chacune de ces sections est décrite séparément ci-dessous.

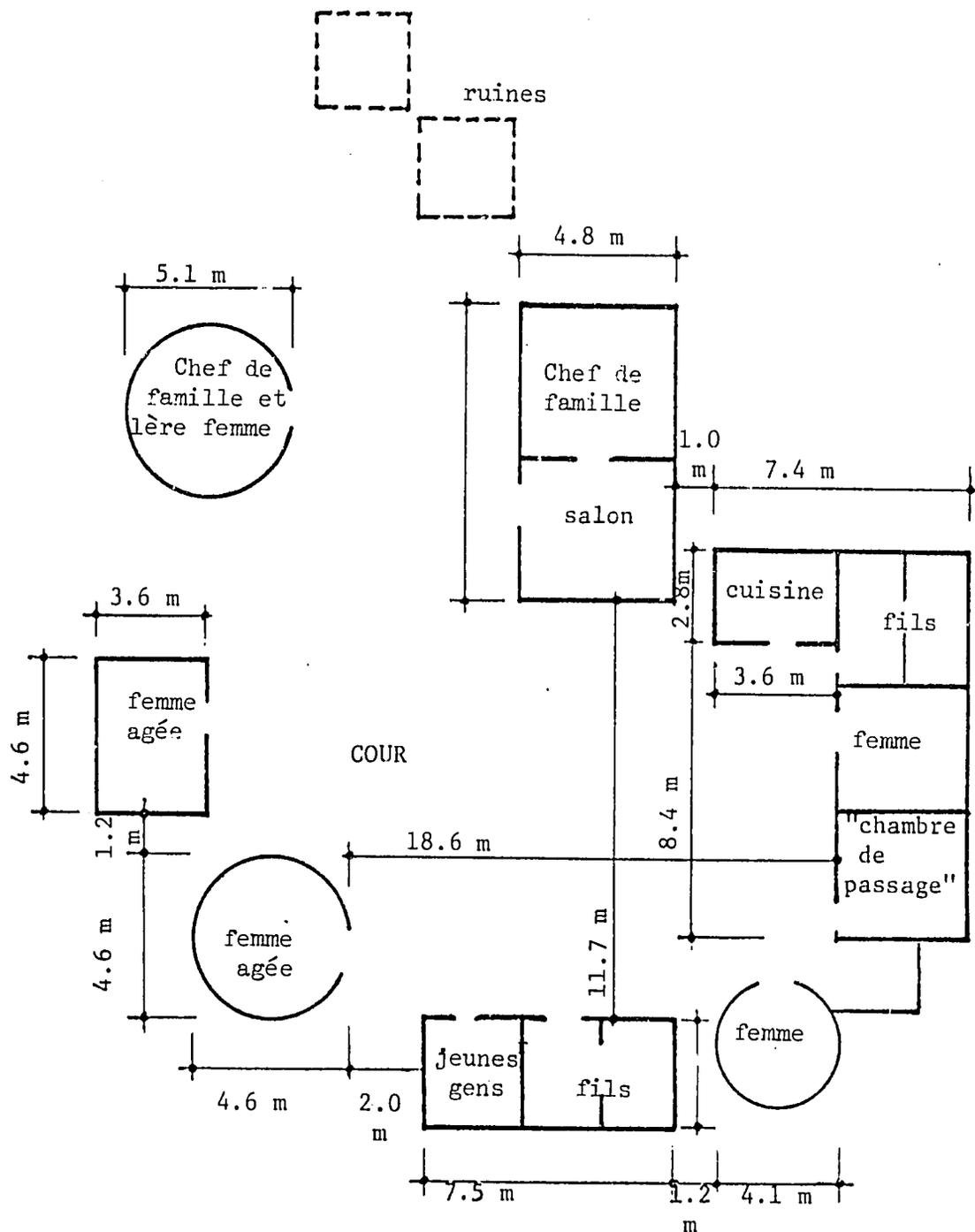
i. Habitat rural

Dans les régions centrales et nord du Togo, la maison rurale traditionnelle consiste en un certain montant de chambres individuelles circulaires, groupées autour d'une cour ouverte et d'une section cuisine couverte en partie seulement. Ces groupes sont occupés par les membres d'une même famille (clan) et peuvent contenir de 20 à 30 personnes. Les parois sont généralement des blocs de torchis avec toit de chaume (Figure 5.2). La maison rurale moderne, dans cette région, comprend un bâtiment central allongé, fait de briques de terre séchée au soleil, avec un toit de métal. Le bâtiment ouvre directement sur la cour, entourée par les diverses sections

FIGURE 5.2

SCHEMA D'UNE ENCEINTE TRADITIONNELLE AU TOGO

(Comprend un chef de famille (patriarche), deux fils adultes, une belle-fille, deux filles, et d'autres parents)



SOURCE: A. Silva, UNDP, 1974.

de service: cuisine, douche, réduits, construit dans le style circulaire traditionnel, de blocs de terre compactée avec un toit de chaume.

Le clan comprend le patriarche chef de famille, ses femmes, fils, leurs femmes et enfants. Un homme en général a sa propre chambre, alors que les femmes partagent en général une chambre avec les enfants les plus jeunes. Les repas sont préparés en commun, au grand air. On préfère une cheminée d'argile ou l'on brûle du bois ou des déchets de noix de coco sous un pot de fer. Les femmes et les enfants mangent en général au dehors, dans la section cuisine. Les jeunes gens mangent tous ensemble, mais séparément des femmes et des enfants. Le patriarche mange seul, avant tout le monde.

Dans le sud du Togo, où l'humidité est très élevée, la maison rurale traditionnelle est faite de groupes de bâtiments rectangulaires d'une pièce, avec des parois de branches de cocotier et toit de chaume. La distribution de l'espace vital est semblable à celle décrite ci-dessus, et les bâtiments sont parfaits pour le climat, bien qu'ils aient presque entièrement disparus, en dehors des structures temporaires pour nouveaux-arrivés.

Ces maison traditionnelles ont été remplacées par des maisons "modernes" comme celle décrite ci-dessus. Deux genres sont communs: les briques de terre séchée dans le nord, et un autre genre de blocs de ciment, copié des maisons de Lomé et Aného. Ces maisons sont souvent à l'intérieur d'une enceinte, même dans les sections rurales et les petits villages. (voir figure 5.3).

FIGURE 5.3a

Rendering of Three Room Rural House

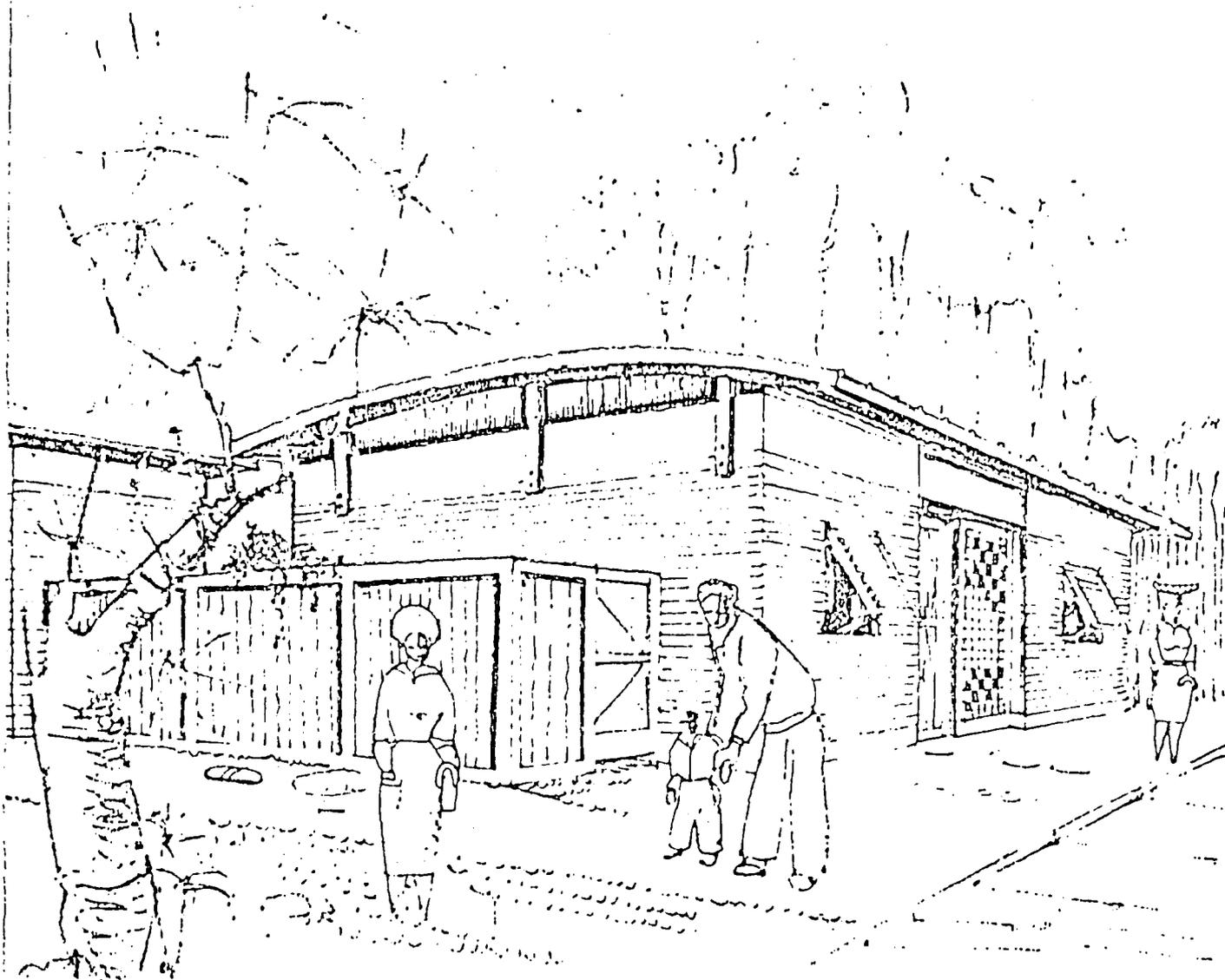
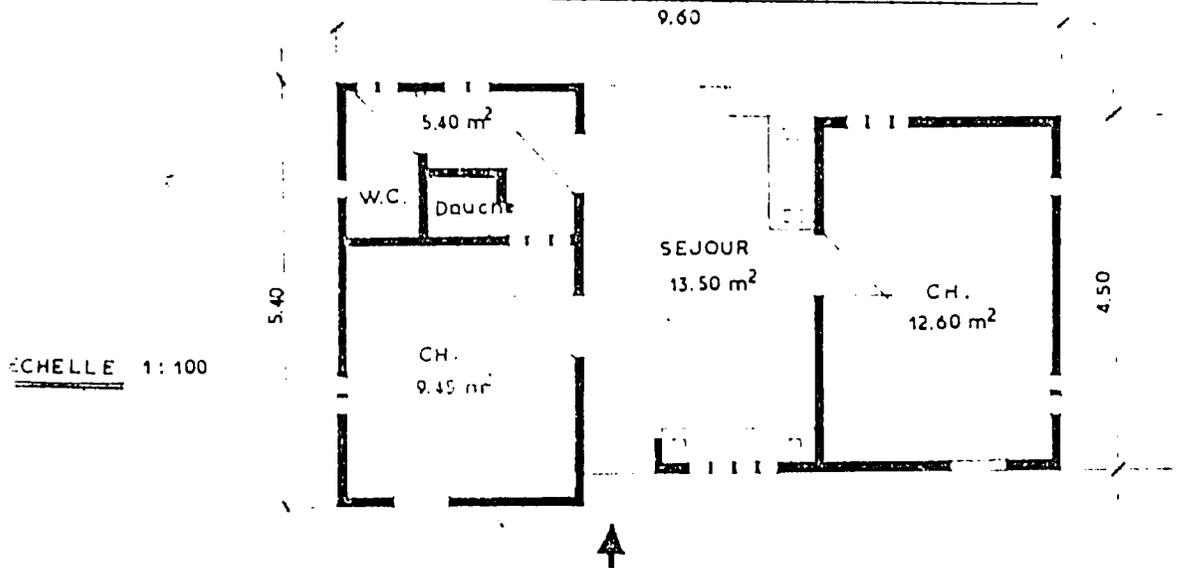


FIGURE 5.3b

Plan of Three Room Rural House



SURFACES

Bâtie

46.20 m²

Couverte

58.20 "

PRIX EN 1971

Total moyen
au m² bâti

300.000 ^{F.C.F.A.}
6.500 "

1200 ^{Doll. U.S.}
26 "

- FONDATION : semelle 30/10 cm en béton à 250 kg. sous-sol. briques TERSTH
- SOLS : Béton 5 cm lisse
- MURS : briques et cloisons TERSTH. Linteaux et banquettes en béton armé à 300 kg.
plaf. sèche mortier lisse
- TOITURE : Toit nervurée Alu, charpente, pas sur l'Afrique.
- SANITAIRE : W.C. receveur douche orienté, fosse septique et puis deuis types maçonnés.
- MENUISERIE : Vitr. blindées à double vitrage et persiennes en bois dur, impostes moustiquaires
- PEINTURE : Pl. ext. - enduits blancs ou gris - crasse. menuiserie - couleur à l'huile
surpl. ext. - enduits blancs ou gris - crasse. Plaf. au carbolineum. métal -
serrures - couleur à l'huile

ii. Habitat urbain

Dans les grandes villes-marchés, particulièrement Lomé, la transition de l'entourage rural à l'urbain a eu des effets très marqués sur le genre de vie et de maisons. Le clan demeure, en principe, le groupe familial, mais les clans sont rarement complets, vu que plusieurs membres restent au village. Quand de nouveaux membres du clan arrivent en ville, les logements à l'intérieur de l'enceinte sont agrandis pour comprendre le nouveau ménage, bien que certaines facilités telles que la cuisine, douches et toilettes ne changent pas, de même que l'espace extérieur dans l'enceinte. Des bâtiments temporaires sont quelquefois construits de terre compactée dans le style circulaire du nord rural, ou bien avec des parois de branches de palmiers et des toits de chaume. Ces édifices temporaires sont en général construits par le propriétaire même et servent jusqu'à ce que les conditions financières permettent une construction plus permanente. Les constructions permanentes sont presque toujours en blocs de ciment ou briques, avec des toits de tôle galvanisée (voir Table IV.C). L'addition d'une section à sous-louer en "wagon", d'une ou deux chambres, le long d'un des côtés de l'enceinte, ou la construction de "villas" de deux étages, avec un jardin privé à l'intérieur d'une enceinte, deviennent de plus en plus courants.

1. Technique de la construction du logement

Les méthodes de construction de logements, sont relativement simples, mais demandent tout de même l'emploi d'ouvriers avec un minimum de formation.

Les parois principales, en blocs de maçonnerie de ciment "Cinva Ram" - terre compactée - ou briques cuites sont fixées avec du mortier de moellons versé directement dans des tranchées continues, recouvertes d'un bloc de ciment au rez-de-chaussée. Les linteaux au-dessus des fenêtres et des portes, et les poutres de soutient au-dessus des murs, sont généralement de béton armé. La tôle ondulée est presque toujours employée pour les toits, bien que des panneaux d'aluminium et de ciment asbestos d'un dessin semblable soient employés à l'occasion. La structure du toit est généralement en bois de rônier non usiné, qui est un bois dur local, et le moins cher. Une semelle de béton lissé est généralement employée comme plancher. Les portes, fenêtres, agencements électriques, tuyaux, quincaillerie etc. sont réduits au minimum, car ils doivent tous être importés. Des fenêtres à jalousie, qui permettent un maximum de ventilation sont les plus indiquées en vue du climat et sont généralement employées. Les figures 5.5 et 5.6 sont des exemples-types de logements urbains dessinés par CCL. La majeure partie de la construction est faite sur place. Il y a très peu de préfab, à l'exception des portes, fenêtres, et quelque mobilier fixe. Même les blocs de ciment pour les murs sont fabriqués sur place. Les blocs Cinva Ram demandent un appareillage spécial et un opérateur spécialisé, mais la matière première - la terre - est à disposition sur place, alors que les blocs de ciment nécessitent des matières premières plus coûteuses et des hommes spécialisés, mais peu d'équipement.

FIGURE 5.5a

Rendering of Four Room Urban House

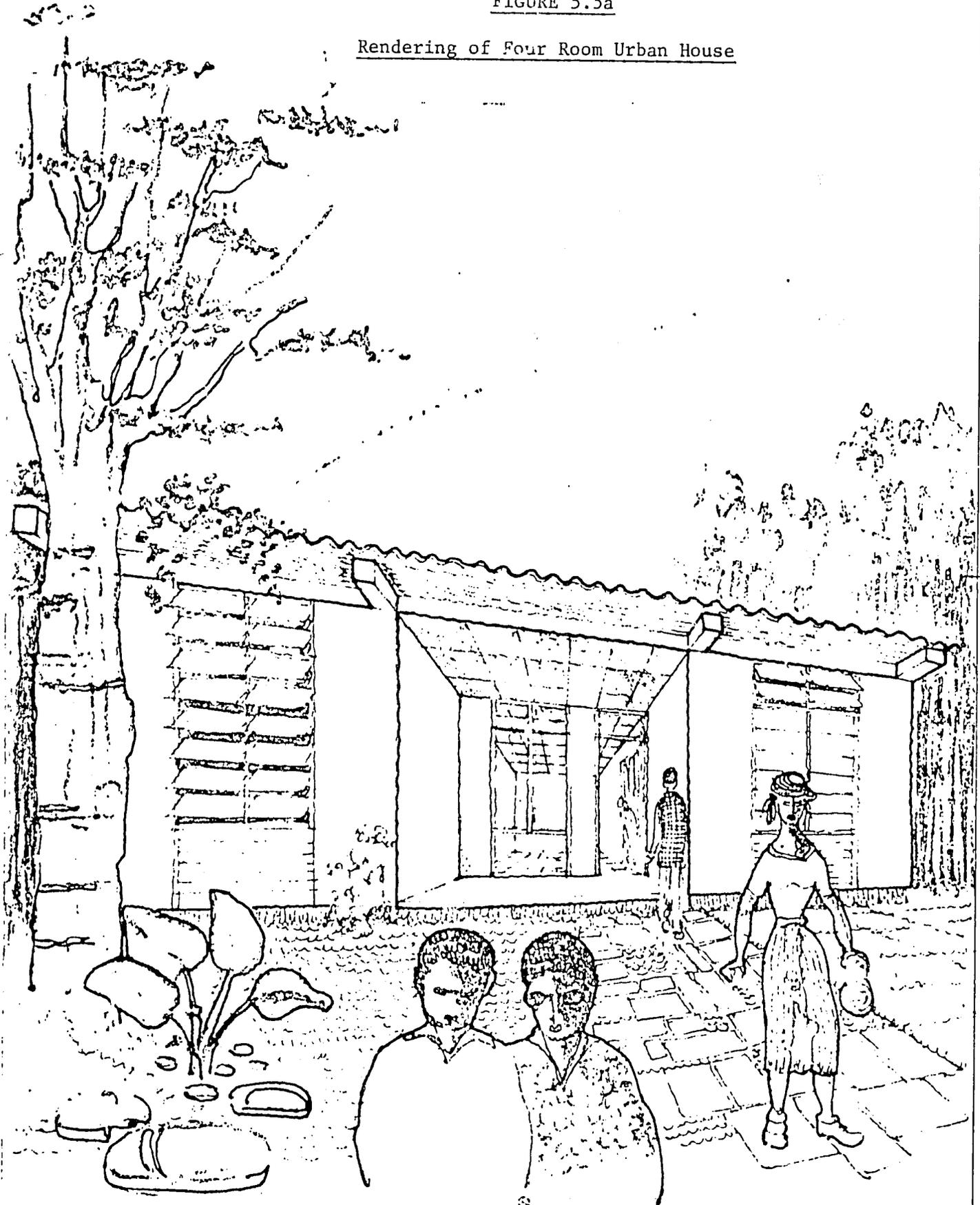
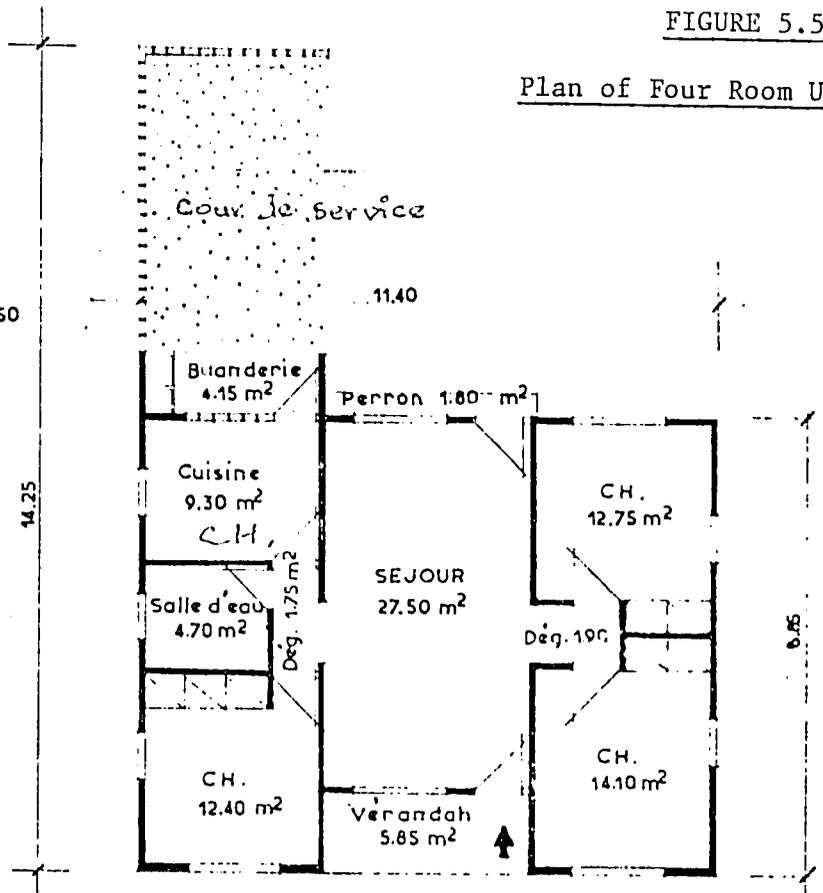


FIGURE 5.5b

Plan of Four Room Urban House

ECHELLE 1:150



SURFACES

Bâtie

107 m²

Couverte

132 "

PRIX EN 1972

Total moyen

1.450.000 FCFA

5.800 Doll. U.S.

Au m² bâti

13.550 "

54 "

- FONDATION** : Semelle béton armé, soubassement Angles ciment
- SOLS** : Chape ciment lisse sur béton de forme
- MURS** : Briques et cloîtres TERSTA, chaînage haut béton armé, paillasses cuisine et douche carrelage, enduit ciment
- TOITURE** : Tôles ondulées galvanisées, charpente bois d'Afrique
- PLAFONDS** : Panneaux isolés, caissons mécaniques, solives bois d'Afrique
- MENUISERIE** : Portes isoplan, châssis Alu, persiennes bois, châssis moustiquaires ouvrants et fixes, penderies, lingères
- SANITAIRE** : Lavabo, douche, évier, bacs à linge, w.c. fosse septique, puits foré
- ELECTRICITE** : 10 Points lumineux, 12 prises de courant
- PEINTURE** : Chaulage, huile de lin, couleur à l'huile

FIGURE 5.6a

Rendering of Five Room Urban House

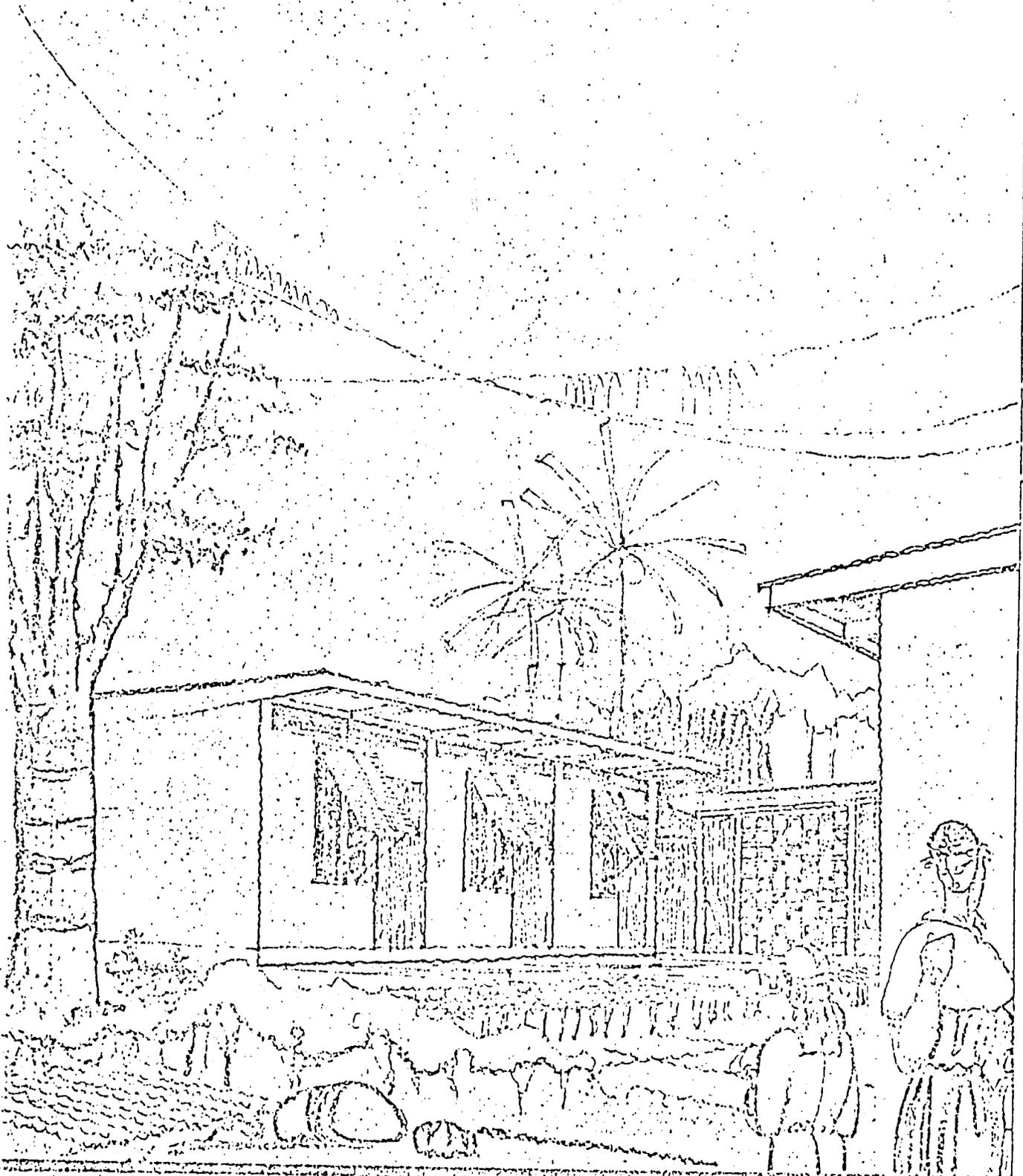
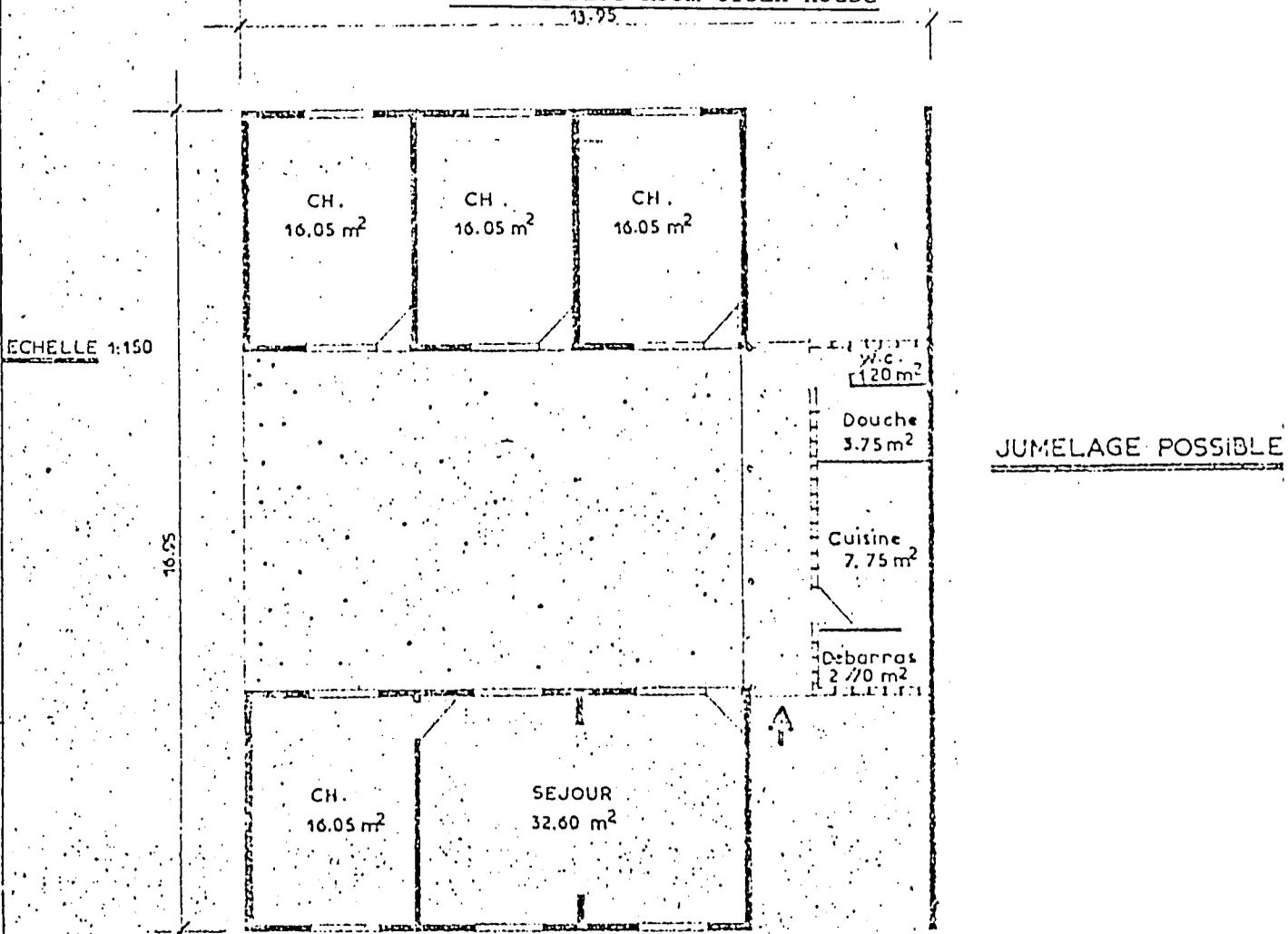


FIGURE 5.6b

Plan of Five Room Urban House



SURFACES

Bâtie
Couverte

127 m²
168 "

PRIX EN 1972

Total moyen
Au m² bâti

| | |
|---------------|----------------|
| 1.100.000 CFA | 4.400 Doll. US |
| 8.700 " | 35 " |

- FONDATION : Semelle béton, soubassement Agglos ciment
- SOLS : Chape lisse sur béton de forme
- MURS : Briques et Claustres TERSTA, Agglos ciment, plinthes béton U préfabriqués, poteaux bois gab.
- TOITURE : Tôle alu. ondulée, charpente bois d'Afrique
- PLAFONDS : Panneaux isorel, solives " "
- MENUISERIE : Portes isoplan, persiennes bois, châssis moustiquaires
- SANITAIRE : Douche, bac à laver, w.c. toré, fosse septique
- ELECTRICITE : 10 points lumineux, 6 prises de courant
- PEINTURE : Huile de lin, chaulage et couleur à l'huile

2. Main d'oeuvre

La main d'oeuvre de l'industrie de la construction au Togo est classée en trois catégories différentes:

- i) travailleurs urbains - ces hommes ont une formation professionnelle et ils sont employés par les grandes compagnies de construction qui, de plus en plus, sont spécialisées. Ils sont en général capables d'employer des techniques modernes, maintenant à l'ordre du jour pour les projets importants.
- ii) intermédiaires - ce sont des artisans qui travaillent à des projets urbains de moyenne importance, ainsi que dans des locations rurales. Ils sont souvent formés à l'usage de matériaux locaux et leur capacité est limitée à l'emploi de méthodes traditionnelles de construction ou à une technologie assez simple. Certains de ces artisans sont devenus de petits entrepreneurs locaux, aux fonctions spécialisées.
- iii) travailleurs ruraux - cette catégorie comprend des travailleurs saisonniers et des manoeuvres qui travaillent généralement dans des sections rurales où ils constituent la main d'oeuvre saisonnière pour l'industrie de la construction ou pour des projets de développement assez limités.

Une étude faite en 1974 sur la disponibilité de travailleurs dans l'industrie de la construction par le UNDP/CCL estimait qu'il y avait environ

2.000 travailleurs pour les deux premières catégories. La qualité de formation professionnelle est généralement satisfaisante en termes techniques, bien qu'il semble y avoir peu de contremaîtres dans ce domaine. Les travailleurs artisans, surtout les charpentiers et les maçons, manquent de pratique dans l'emploi de matériaux modernes et dans l'organisation des méthodes de travail. L'étude ci-dessus mentionne que les artisans urbains sont surtout concentrés dans les deux zones sud du pays. La Table V.A ci-dessous indique la distribution géographique d'artisans indépendants, sans inclure ceux qui sont employés dans les secteurs administratifs.

TABLE V.A

DISTRIBUTION REGIONALE D'ARTISANTS INDEPENDANTS

| | <u>Maçons</u> | <u>% du total</u> | <u>Charpentiers</u> | <u>% du total</u> |
|----------|---------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Savanes | 12 | 6% | 18 | 6.7% |
| Kara | 9 | 4.5% | 13 | 4.9% |
| Centrale | 24 | 12.1% | 11 | 4.1% |
| Plateau | 41 | 20.6% | 34 | 12.7% |
| Maritime | 37 | 18.6% | 52 | 19.5% |
| Lomé | 76 | 38.2% | 139 | 52.1% |
| Totaux | 199 | 100% | 267 | 100% |

Source: Etude du UNDP/CCL, Résultats de l'enquête sur la situation de la main d'oeuvre du bâtiment et l'état de l'enseignement professionnel au Togo, 1974.

La disponibilité de la main d'oeuvre a beaucoup fluctué ces dernières années, suivant l'émigration de travailleurs qualifiés à la recherche de meilleures possibilités et de gains plus élevés dans les pays avoisinants. La Table V.B indique que cette situation existe surtout pour les années 1970, en montant le pourcentage et le nombre de travailleurs cherchant de l'emploi et le trouvant dans certaines catégories, à Lomé. (On peut estimer qu'après l'expansion générale qui a suivi l'augmentation des prix du phosphate de 1974, un pourcentage plus élevé de travailleurs a trouvé à s'employer au Togo).

TABLE V.B

DISPONIBILITE ET DEMANDE DE MAIN D'OEUVRE DANS L'INDUSTRIE DE LA CONSTRU
A LOME - 1970-1972

| | | <u>Maçons</u> | <u>Soudeurs et Forgerons</u> | <u>Charpentiers</u> |
|-------------|------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
| <u>1970</u> | Demande | 270 | 109 | 418 |
| | placés | 14 | 8 | 3 |
| | % du total | 5.2% | 7.3% | 0.7% |
| <u>1971</u> | Demande *) | 445 | 148 | 569 |
| | placés | 187 | 139 | 176 |
| | % du total | 42.0% | 93.3% | 30.9% |
| <u>1972</u> | Demande *) | 282 | 123 | 390 |
| | placés | 111 | 18 | 93 |
| | % du total | 39.4% | 14.6% | 23.8% |

Source: Annuaire de la statistique du Togo

*) La catégorie "demande" comprend les travailleurs cherchant de l'emploi

Les besoins de main d'oeuvre dans l'industrie de la construction n'ont jamais été étudiés sérieusement, car le nombre de travailleurs classés comme intermédiaires de même que leur rôle dans l'industrie de la construction, n'ont jamais été évalués. Toutefois, une étude UNDP, qui fait partie du deuxième Plan de Développement (1970-1975), a tenté de calculer les besoins de l'industrie de la construction, en se basant sur les projets de logement à entreprendre pendant les années du plan. Cette étude considère que dans des conditions tropicales, et dans une industrie dépendant grandement de la main d'oeuvre et très peu de l'industrialisation, une moyenne d'un an de travail est nécessaire pour un homme pour construire une unité de logement. En se basant sur les projections de la Table IV.E, une moyenne de 8.000 unités de logement sont nécessaires pour toutes les catégories sociales à Lomé, au cours des années 1976-1985. De plus, l'étude estime que 25% des travailleurs nécessaires pour produire ces logements seront mi-qualifiés, qualifiés, para-professionnels ou professionnels. Donc, pour produire 8.000 unités de logement nouveaux à Lomé par an, on a besoin de 6.000 manoeuvres et 2.000 travailleurs qualifiés. En employant la formule UNDP, ces 2.000 travailleurs feraient partie des groupes suivants:

- 46 architectes
- 136 ingénieurs
- 364 contremaîtres
- 1.454 maçons, charpentiers, travailleurs du béton, etc.

Bien entendu, ces travailleurs ne seront en demande qu'au moment où la construction de nouvelles unités de logement atteindra 8.000 unités par année, en sorte de faire face à la demande de logements pour les années

1976-1985. Les efforts du début d'augmenter la production de nouvelles unités de logement atteindront certainement cette moyenne, bien que vers la fin de cette époque un programme important devrait être achevé à l'égard du but qui est de satisfaire la demande de nouvelles unités de logement.

CCL contribue grandement à la formation du personnel professionnel, en organisant des cours pratiques et de courte durée pour architectes (environ dix par année) qui étudient à l'université, pour maçons, charpentiers, plombiers électriciens et autres métiers (environ 60-80 par an, en plusieurs programmes), ainsi que pour des contremaîtres et inspecteurs. Ce dernier programme a été plutôt irrégulier, et n'est pas en force à l'heure actuelle. Ces cours de formation du CCL sont très bien conçus et exécutés. De plus, on pourrait probablement augmenter sensiblement le nombre des participants en utilisant les employés et les facilités actuelles, si des fonds suffisants étaient à disposition pour leurs salaires.

3. Administration

a. Auto-construction

A l'heure actuelle, très peu de logements sont dûs à l'auto-construction par les propriétaires ou leurs familles au Togo, bien que la plupart des logements, particulièrement dans les milieux économiquement faibles, soient produits suivant un principe qu'on appelle "auto-construction" mais qui signifie simplement que le propriétaire a contracté lui-même la construction. Ce procédé s'étend en général sur plusieurs années. Les matières premières sont achetées quand les fonds le permettent et mises de côté jusqu'au jour ou l'accumulation

est suffisante pour compléter une étape de la construction, par exemple les murs. Un ouvrier est alors engagé pour effectuer ce travail, généralement à l'aide du propriétaire ou des membres de sa famille.

Ce procédé a de nombreux problèmes. Les propriétaires manquent presque toujours d'expérience en construction et sont souvent les victimes de prix excessifs et de main d'oeuvre inférieure. Il y a de nombreux individus qui ont perdu leurs économies avec un maçon peu scrupuleux qui, après avoir été payé ne termina pas son travail. Les petits entrepreneurs qui auraient les qualifications nécessaires ont de la peine à compléter leur travail dans le temps limité permis par les finances plutôt maigres des propriétaires.

b. Usages contractuels

Contrairement au système peu cérémonieux en usage dans l'auto-construction, CCL a développé des procédés pour l'administration de la construction, en employant des petits entrepreneurs et artisans qui travaillent en général dans le secteur officieux de la construction. Les plans et les spécifications sont soumis aux entrepreneurs qui ont indiqué leur intérêt à participer aux soumissions (bid). La liste actuelle du CCL pour Lomé, comprend 14 entrepreneurs. Ce sont pour la plupart des individus qui travaillent en qualité de directeurs de construction et qui se chargent d'engager la main d'oeuvre nécessaire. Quand une soumission est acceptée, un contrat est signé (voir copie complète dans les appendices) et une avance de 10% est remise à l'entrepreneur pour lui permettre d'engager les travailleurs nécessaires. CCL paie directement les fournisseurs pour les matériaux nécessaires, bien que

la commande et les négociations soient du ressort de l'entrepreneur. CCL paie jusqu'à 40% du prix total de soumission pour matériaux. L'entrepreneur est payé à la fin de chaque mois pour le travail exécuté, moins un certain montant tenu en réserve pour récupérer les 10% d'avance obtenus au début. Le contrat comprend également un plan de travail, et une clause d'amende de 1/500 du prix de soumission par jour de retard..

Ces procédés du CCL sont très différents des procédés du Département des Travaux Publics (TP) pour des projets importants. Les contrats des TP prévoient une avance de 10%, récupérée dans les deux ou trois premiers mois de construction, et n'ont aucun arrangement pour le paiement direct des matériaux. Ce système plus stricte empêche bien des petits entrepreneurs de soumettre des offres, s'ils ne disposent pas de réserves d'argent comptant ou n'ont pas accès aux crédits bancaires. Le système des TP est destiné aux grands projets de travaux et bâtiments publics, alors que le CCL s'occupe essentiellement des logements. En suivant ces procédés, le CCL a complété plusieurs projets destinés aux classes moyennes et aisées dans la région de Lomé, pour la Banque Togolaise de Développement (BTD) et autres clients para-publics.

D. Matériaux de construction

Les matériaux de construction les plus courants dans les régions de Bé et de Lomé sont indiqués plus haut, par quantité et conditions de l'inventaire des logements (Section IV, partie B). La fourniture et disponibilité

de ces matériaux est indiquée ci-dessous. On estime qu'environ 80% des matériaux de construction employés dans l'industrie du logement sont importés, ce qui cause une augmentation sensible du prix, vu que les prix de ces matériaux ont augmenté sur le marché mondial. Quelques matériaux sont produits localement et la fabrique de ciment non-broyé CIMAO, qui sera terminée en 1980 et atteindra sa production totale de 1.2 millions de tonnes par an aux alentours de 1985, fournira de 50 à 60% de la consommation annuelle togolaise. Ceci résultera en une diminution marquée des importations actuelles, et protégera l'économie togolaise et de ses associés dans ce projet (La Côte d'Ivoire et Ghana) des fluctuations dans les prix du ciment sur les marchés mondiaux, ce qui arrive fréquemment quand les conditions économiques des pays industrialisés changent. Toutefois, vu que les trois gouvernements en question ont établi d'acheter toute la production de CIMAO à un prix uniforme au port d'entrée de Ghana et de la Côte d'Ivoire, et à la fabrique au Togo, les prix du ciment ne seront donc probablement guère plus bas qu'ils ne le sont présentement au Togo.

D'autres substitutions possibles aux importations comprennent les articles sanitaires, carrelages, tuyauteries et les feuilles de grande dimension de ciment amiante. De plus, le CCL a fait des essais avec des matériaux de construction locaux. A ce jour, le bloc Cinva Ram, fait de terre stabilisée, semble être le produit offrant le plus de possibilité. Les blocs Cinva Ram se prêtent à la construction de maisons à un étage, ils peuvent être produits rapidement et à peu de frais par un technicien employant une pièce d'équipement relativement mobile. L'usage plus répandu des blocs

Cinva Ram dans des constructions économiques diminuerait la demande de ciment et permettrait ainsi de réserver le ciment importé et celui fabriqué par CIMAO, à la construction de projets de grande envergure. D'autre part, bien que l'usage plus répandu de ce produit ne causerait qu'une réduction minime du coût de la construction de logements, il y a la possibilité d'économies de transport interne, puisque ces blocs sont fabriqués à base de terre stabilisée, disponible sur les chantiers de construction. Une autre raison, est le fait que les blocs Cinva Ram demandent plus de main d'oeuvre que d'autres matériaux, et serviraient de ce fait à la création de possibilités d'emploi dans la construction de logements économiques.

La Table V.C ci-dessous donne une indication de la part que les produits importés jouent pour plusieurs mois en 1974, 1975 et 1976. Bien que les grandes fluctuations reflètent plutôt des conditions de demande au cours des mois en question, et ne représentent donc pas une tendance générale, on estime tout de même que 65% des matériaux importés étaient destinés à l'industrie de la construction des logements. Comme on peut le remarquer de la Table V.D, le prix des matériaux a sensiblement augmenté depuis 1969. Plusieurs augmentations ont eu lieu au début des années 1970, époque marquée par des augmentations importantes de matières premières sur les marchés mondiaux. Bien que certains prix de matériaux de construction aient baissé en 1975 et 1976, l'accroissement d'activité dans le secteur de la construction, qui a suivi l'augmentation des prix et donc des gains dans l'industrie togolaise du phosphate, a maintenu les prix à un niveau plus élevé qu'ils ne l'étaient au cours des années précédentes. Ceci est surtout évident dans les prix du bois (dont 90% est importé), qui a augmenté en moyenne de 25 à 30% par an entre 1969 et 1977.

Les prix domestiques de la Table V.D montrent également un tarif de 41.5% prélevé sur les bois importés, le fer et les produits d'acier. Si la politique gouvernementale d'exonérer certains articles considérés comme étant essentiels à l'effort de développement du Togo, était étendue aux matériaux de construction pour logements destinés aux groupes économiquement faibles, les prix de ces matériaux seraient réduits d'une façon substantielle.

TABLE V.C

IMPORTATION DE CERTAINS MATERIAUX DE CONSTRUCTION
(par mois en CFAF)

| | <u>Oct. 1974</u> | <u>May 1975</u> | <u>May 1976</u> |
|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Ciment | 815.000 | 26.484 | 9.286.595 |
| Ciment non broyé | - | 27.350.000 | 7.984.000 |
| Barres d'acier | 331.414 | 940.901 | 135.974 |
| Bois | 86.782 | 16.038 | - |
| Fer | 205.734 | 847.727 | 992.968 |
| Métal en feuilles | 268.800 | 238.782 | 914.251 |
| Tuyaux | 121.842 | 121.295 | 33.792 |
| Briques | - | 1.125 | - |
| Contreplaqué | 14.500 | 5.300 | 28.280 |
| Carrelage | 67.977 | 42.140 | 150.188 |

Source: Bulletin mensuel de la statistique, 1975 et 1976

TABLE V.D

 PRIX DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION 1969-1977
 (en pourcentages et CFAF)

| | <u>1969</u> | <u>1974</u> | <u>1975</u> | <u>1976</u> | <u>1977</u> | <u>1969-77 moyenne annuelle de changement</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---|
| CIMENT | 7.700 | 11.000 | 12.000 | 11.650 | 12.000 | |
| par tonne métrique (% de changement depuis la période précédente) | - | (42.9%) | (9.1%) | (-3.0%) | (3.0%) | 7.0% |
| TOLE GALVANISEE | 5.500 | 13.850 | 13.850 | 12.500 | 15.900 | |
| en paquets de 20 f.lles (% de changement etc.) | - | (151.8%) | (0.0%) | (-9.8%) | (27.2%) | (23.6%) |
| BOIS POUR MOULER LE CIMENT | 600 | 750 | 750 | 900 | 1.800 | |
| pièce de .025X.3X4.0 m (% de changement etc.) | - | (25.0%) | (0.0%) | (20.0%) | (100.0%) | 25.0% |
| POUTRES DE BOIS DUR | 900 | 1.200 | 1.200 | 1.300 | 2.700 | |
| pièce de .025X.3X4.0 m. (% de changement etc.) | - | (33.3%) | (0.0%) | (8.3%) | (120.0%) | 30.5% |
| BOIS DUR POUR FERMES | 1.600 | 2.500 | 2.500 | 2.500 | 5.500 | |
| pièce de .05X.3X4.0 m. | - | (56.3%) | (0.0%) | (0.0%) | (120.0%) | 30.5% |
| VERGES DE FER POUR ARMATURES | | | | | | |
| .006 Ø X 6 m. | 100 | 264 | 251 | 221 | 189 | |
| (% de changement etc.) | - | (164.0%) | (-4.9%) | (-12.0%) | (-14.5%) | 11.1% |
| .008 Ø X 6 in. | 175 | 434 | 440 | 308 | 333 | |
| (% de changement etc.) | - | (146.0%) | (1.4%) | (-30.0%) | (8.1%) | 11.3% |
| .010 Ø X 6 m. | 250 | 642 | 650 | 440 | 477 | |
| (% de changement etc.) | - | (156.8%) | (1.3%) | (-32.3%) | (8.4%) | 11.4% |
| CLOUS GALVANISES POUR TOITURE | 195 | 340 | 340 | 320 | 295 | |
| par kg. (% de changement etc.) | - | (74.4%) | (0.0%) | (-5.9%) | (-7.8%) | 6.4% |
| CLOUS ORDINAIRES | 165 | 283 | 283 | 180 | 266 | |
| par kg. (% de changement etc.) | - | (71.5%) | (0.0%) | (-36.4%) | (47.8%) | 7.7% |

E. Finances

En sa qualité de membre de l'Union Monétaire Africaine, Togo a la même monnaie et la même banque centrale, Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) que la Haute Volta, le Bénin, la Côte d'Ivoire et le Nigéria. La section financière du Togo continue à être sous l'influence d'institutions financières étrangères. L'allocation de crédits bancaires est concentrée surtout sur le commerce, les industries de services, l'industrie en général, y compris les mines et les projets de construction de grande envergure sous l'égide du gouvernement. 80% des crédits alloués par l'industrie bancaire sont à court terme, alors que seulement 8% sont à long terme. Les banques commerciales les plus importantes du pays sont les suivantes:

- Union Togolaise de Banques
- Crédit Lyonnais
- Banque Nationale de Paris
- Deutsche Bank
- Banque Internationale d'Afrique Occidentale (BIAO qui appartient en partie à la Citybank de New York)
- Arab Lybian Bank.

Les cinq banques étrangères ont le 85% environ des avoirs bancaires du pays et 90% du passif. L'expansion du crédit qui a eu lieu ces dernières années a surtout été en faveur du secteur privé, pour des prêts à court terme, servant à financer les inventaires et certaines opérations agricoles. Bien que le gouvernement n'ait jamais eu recours à des prêts bancaires avant 1975, il a accumulé des débits cette année là avec la Banque Centrale (BCEAO), quand ses revenus ont sensiblement diminués à la suite de la baisse des prix du phosphate. Au début de 1977, ces balances avaient atteint environ 4 millions

de CFAF (environ 17 millions de dollars USA). Plusieurs institutions de crédit financier ont été créées ces dernières années pour aider le gouvernement dans son choix d'allocations de crédits suivant ses secteurs de priorité, entre autres:

Banque Togolaise de Développement (BTD)
Caisse Nationale de Crédits Agricoles (CNCA)
Société Nationale d'Investissement (SNI).

La Caisse Nationale de Crédit Agricole se concentre, à ce jour, sur les crédits à court terme pour la vente des récoltes, ou l'achat d'engrais ou de graines. Ses activités de crédit se montaient à 1.2 billions de CFAF (5 millions de dollars USA) au mois de décembre 1975. De plus, on estime que le recouvrement des dettes fait par CNCA est assez bas, ce qui a valu des efforts de renforcement de son personnel, plus de fonds et une meilleure organisation.

La Société d'Investissement a été établie en 1971, pour la mobilisation de l'épargne et des fonds étrangers et l'accélération du procédé d'investissement grâce à des systèmes stimulants faisant usage d'impôts et de réinvestissements. SNI administre également des fonds publics tels que le Fonds de Garantie pour crédits aux entreprises de moyenne envergure et aux petites entreprises, ainsi que le fonds des dettes publiques. Vu que toutes ces activités sont encore à un stage assez primitif, l'effet des activités de SNI sur l'allocation des crédits et la mobilisation de l'épargne a été minime à ce jour.

La Banque Togolaise de Développement s'occupe du financement de la construction de logements, de l'achat d'équipement mobilier et d'appareillage mécanique de petite taille. Ses activités ayant trait à l'industrie du logement sont décrites ci-dessous. Récemment, des efforts ont été entrepris pour assister BT'D dans la préparation et le développement de plusieurs projets supportant les petites entreprises et celles de moyenne envergure, pour lesquels BT'D a reçu l'assistance financière de l'Allemagne et de l'Agence pour le Développement International.

Il y a également un système d'épargne postal, la Caisse d'Epargne, qui demeure assez modeste, ayant accumulé une somme d'environ 1.900 billions de CFAF (8 millions de dollars USA) au 31 décembre 1976.

Malgré ces nouvelles institutions, le secteur privé reste encore bien peu développé, ce qui pourrait signifier que bien des ressources locales n'ont pas encore été mobilisées pour aider l'économie moderne. L'un des indicateurs de l'état financier du pays (soit, l'existence d'un marché financier bien développé) est la proportion entre l'argent liquide en circulation et le total de l'actif liquide. Cette proportion indique l'étendue de la mise en commun de ces biens et le montant qui est sujet à une interpolation financière. La proportion a tendance à être plus élevée quand le secteur financier de l'économie n'a pas encore atteint une grande profondeur, et baisse quand ce secteur s'approfondit. Aux Etats-Unis, cette proportion est allée

de .06 à .07 au cours des dix dernières années, alors qu'une moyenne relative pour tous les pays de l'Amérique du Sud indique un déclin de .32 à .23 pendant la même période. Comme on peut le voir par la Table V.E, dans le cas du Togo, cette proportion est restée constante, à environ .33, entre 1970 et 1976. Bien que cette proportion soit plus basse pour le Togo que pour les autres pays en voie de développement (Le Nigéria, par exemple, avait une proportion de .46 en 1976 et la Haute Volta de .38 cette même année), cela n'indique guère l'étendue du dualisme de l'économie du Togo. Même à Lomé, où les employés salariés sont plus abondants que dans le reste du pays, la majorité de la population ne participe pas directement au secteur moderne de l'économie. De ce fait, la somme totale des indicateurs économiques et financiers employés en général pour mesurer le développement économique d'un pays, ne reflète pas l'étendue de l'activité économique non monnayée des groupes économiquement faibles, ou n'indique guère le fait que l'on n'en tient pas compte en mesurant les activités économiques et financières.

TABLE V.E

DEVELOPPEMENT FINANCIER AU TOGO
(en proportions et millions de CFAF)

| | <u>1970</u> | <u>1971</u> | <u>1972</u> | <u>1973</u> | <u>1974</u> | <u>1975</u> | <u>1976</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (1) Argent en circulation | 4.560 | 5.583 | 5.447 | 6.032 | 8.374 | 9.991 | 14.195 |
| (2) Dépôts à vue | 5.591 | 6.295 | 6.377 | 5.528 | 16.710 | 11.569 | 18.742 |
| (3) Dépôts à terme, Epargne | 2.529 | 2.234 | 2.075 | 4.354 | 5.384 | 6.718 | 8.270 |
| (4) Epargne postale | 744 | 887 | 1.002 | 1.097 | 1.272 | 1.557 | 1.897 |
| (5) Disponibilité monétaire librement définie (1+2+3+4) | 13.424 | 14.999 | 14.901 | 17.011 | 31.740 | 29.835 | 43.104 |
| Proportion $\frac{(1)}{(5)}$ | .34 | .37 | .37 | .35 | .26 | .33 | .33 |

Source: IMF, Statistiques Financières Internationales, et Bulletin BCEAO, avril 1977.

L'économie du Togo, et le secteur financier qui mobilise et distribue les ressources nécessaires à sa croissance, sont en quelque sorte dominés par le rôle du gouvernement en tant qu'entrepreneur principal du pays. Les investissements publics ont été trois fois plus importants, pendant le premier Plan, que ceux du secteur privé, et cinq fois plus importants pendant la période du deuxième Plan, ce qui indique que l'activité financière qui a lieu reflète plus le rôle extrêmement important du gouvernement que la participation étendue au secteur moderne de l'économie.

1. Finances non-conventionnelles

Plusieurs indicateurs suggèrent que les activités de prêts et d'épargne sont relativement communes dans le groupe visé de la population de Lomé. Les informations disponibles à l'Institut National pour la Recherche Scientifique indiquent que plusieurs revendeuses vendent à terme à leurs clients réguliers et emploient le même système entre elles. Des études formelles dans d'autres centres urbains de l'Ouest Africain indiquent qu'il existe des "associations de crédit" et que ces associations sont plutôt communes. On peut donc assumer qu'elles existent également au Togo, avec des groupes de revendeuses faisant des contributions volontaires à des fonds communs, lors d'assemblées tenues régulièrement. Les montants disponibles sont ensuite distribués à tour de rôle aux membres, pour leur usage personnel. Chaque contribution est enregistrée, et les membres doivent contribuer un montant identique, pour chaque membre, au montant contribué par ce membre au fonds. Grâce à ce système, les membres de l'association ont à leur disposition les fonds nécessaires à

l'expansion commerciale ou à la construction d'une maison ou d'une partie d'habitation.

Ces associations de crédit sont également courantes entre artisans du même métier, ou entre les membres d'une enceinte, qui emploient les fonds ainsi disponibles à l'achat de bicyclettes et autres articles de ce genre. Il est probable que les propriétaires qui construisent des "wagons" dans leur enceinte ont à leur disposition des crédits officieux du même genre. Il y a également des prêts à usure à Lomé, avec des taux d'intérêt allant de 20 à 30% par an. Toutefois ces activités n'ont pas été étudiées en détail. Une autre indication du manque de profondeur du secteur financier togolais et du dualisme économique prévalent à Lomé, est le troc, pratiqué d'une manière étendue parmi les revendeuses. Les échanges de nourriture sont le plus souvent à base de troc, échangeant une marchandise pour une autre.

Des crédits pour la construction d'un logement ne sont pas disponibles aux individus du groupe économiquement faible, vu qu'un emploi fixe, ou une garantie donnée par un employé fixe, sont l'une des conditions sine qua non pour l'obtention d'un prêt. D'autre part, il est également évident que des épargnes importantes sont tenues en réserve par ces mêmes groupes, sous forme de matériaux de construction, qui peuvent être observés en petites ou grandes quantités dans une grande partie des enceintes de pratiquement tous les quartiers dont les habitants font partie du groupe des économiquement faibles de Lomé. Avec le coût des matériaux de construction augmentant de 7 à 30% par an (voir Table V.D), et en comparant les taux d'intérêt de 3.5 à 5.5% payables sur les comptes d'épargne, les consommateurs prennent certainement des décisions très rationales du point de vue économique, en achetant ces matériaux. Dans

une grande mesure, le système de construction en tranches pratiqué par les familles à revenus modestes, est somme toute une extension de la méthode de paiement à terme des unités de logement. N'ayant pas la possibilité de recourir aux prêts à long terme, ces familles complètent leurs habitations en économisant afin de se procurer suffisamment de matériel pour construire un mur ou un toit. Au cours de dix ou douze ans, ces familles peuvent acquérir suffisamment de matériaux de construction pour compléter leur logement. Ce système peu efficient (comparé au système permettant de compléter un logement en 6 ou 12 mois et de l'amortir ensuite sur une période de dix ans) oblige ces familles à habiter des logements temporaires à long terme, tant que la construction est en voie d'achèvement.

2. Institutions financières - Banque Togolaise de Développement

L'enquête faite en 1971 par le gouvernement, Enquête sur l'habitat, indique que 6% seulement des maisons de Lomé ont été construites grâce à des prêts. La source principale de financement dans ce secteur de l'économie du Togo, est la Banque Togolaise de Développement (BTD). Établie en 1967, la BTD est une institution para-publique, 51% de la propriété du gouvernement, dont les intérêts sont représentés par six des dix membres du conseil d'administration. Les autres membres du conseil comprennent deux représentants de la Caisse Centrale de la Coopération Economique (CCCE), une agence du gouvernement français; un membre de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), qui fonctionne en tant que banque centrale pour Togo

et cinq autres pays de l'Union Monétaire de l'Afrique de l'Ouest, et un représentant des autres actionnaires de la BTD, y compris la Caisse de Sécurité Sociale (CNSS) et l'Union Togolaise de Banques (UTB). Un comité permanent comprenant cinq membres du conseil d'administration a le pouvoir d'approuver des prêts allant jusqu'à 20 millions de CFAF, alors que le Directeur Général de la BTD peut approuver des prêts allant jusqu'à 5 millions de CFAF.

Comme on peut le voir de la Table V.F, la BTD a sensiblement augmenté ses activités de crédit en 1976. Les nouveaux prêts hypothécaires ont doublé en 1976, alors que ceux pour petit appareillage mécanique et matériaux de construction ont presque triplé. Le solde de tous les prêts dûs, à fin septembre 1976, était de 6.4 billions de CFAF, ce qui représente une augmentation de 29% sur le niveau de 1975. De ce montant, 3.9 billions de CFAF (environ 16.25 millions de dollars USA) représentaient des hypothèques dont la moitié était à long terme et le restant à terme moyen, alors que le solde des prêts pour petit appareillage mécanique et matériaux de construction était de 583 millions de CFAF (2.4 millions de dollars USA), le tout à court terme. Ces deux catégories de prêts représentent 61.1% et 9.2% de tous les prêts dûs.

La BTD a eu recours depuis longtemps aux agences des gouvernements étrangers pour les fonds nécessaires à ses prêts, comme on peut le voir de la Table V.G. Bien que certains de ces fonds puissent être employés à la discrétion de la BTD, il est toutefois entendu que leur emploi en est réglé par les agences mêmes qui les mettent à la disposition de la BTD. A cet égard,

TABLE V.F

BANQUE TOGOLAISE DE DEVELOPPEMENT
PRETS ET LIGNES DE CREDIT : 1970-1976
(en millions de CFAF)

| | au 30 septembre | | | | | | |
|---|-----------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 |
| Industrie et Artisanat | 83 | 242 | 494 | 149 | 262 | 132 | 592 |
| Commerce | 50 | 120 | 35 | 35 | 122 | 75 | 137 |
| Habitat | 222 | 262 | 550 | 387 | 647 | 645 | 1.236 |
| Petit Appareillage et matériaux de construction | 157 | 298 | 351 | 410 | 419 | 201 | 593 |
| Automobiles | 25 | 33 | 31 | 15 | 22 | 41 | 51 |
| Autorités locales | 10 | - | 245 | - | - | 75 | 12 |
| Crédits sociaux | 19 | 26 | 35 | 65 | 108 | 171 | 199 |
| <u>TOTAL</u> | <u>566</u> | <u>981</u> | <u>1.741</u> | <u>1.061</u> | <u>1.580</u> | <u>1.340</u> | <u>2.820</u> |
| Dont: | | | | | | | |
| à court terme | 195 | 482 | 452 | 420 | 520 | 480 | - |
| à terme moyen | 129 | 246 | 315 | 324 | 340 | 370 | - |
| à long terme | 242 | 253 | 974 | 317 | 720 | 490 | - |

Source: IBRD et Banque Togolaise de Développement

TABLE V.G

PRETS A LONG TERME ET A TERME MOYEN OCTROYES PAR LA BTD
(en millions de CFAF)

| | <u>1970</u> | <u>1971</u> | <u>1972</u> | <u>1973</u> | <u>1974</u> | <u>1975</u> | <u>1976</u> |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| A LONG TERME | <u>798.8</u> | <u>794.7</u> | <u>849.5</u> | <u>1.365.4</u> | <u>1.630.6</u> | <u>1.682.2</u> | <u>1.660.6</u> |
| Dont: | | | | | | | |
| CCCE 1) | 632.3 | 570.9 | 650.5 | 827.4 | 876.3 | 894.4 | 976.9 |
| OPAT | 166.5 | 223.8 | 199.0 | 163.1 | 218.9 | 97.1 | 80.1 |
| BAD | - | - | - | 374.9 | 374.9 | 374.9 | 281.2 |
| KFW | - | - | - | - | - | 74.9 | 81.5 |
| USAID | - | - | - | - | 160.5 | 240.9 | 240.9 |
| A TERME MOYEN | <u>83.5</u> | <u>14.6</u> | <u>94.7</u> | <u>70.7</u> | <u>46.7</u> | <u>22.4</u> | <u>2.5</u> |
| Dont: | | | | | | | |
| OPTA | 81.3 | 12.5 | 12.5 | 8.5 | 4.4 | - | - |
| Caisse d'Epargne | - | - | 80.0 | 60.0 | 40.0 | 20.0 | - |
| Dépôt des Mutuelles | 2.2 | 2.1 | 2.2 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | <u>2.5</u> |
| <u>TOTAL</u> | <u>882.3</u> | <u>809.3</u> | <u>944.2</u> | <u>1.436.1</u> | <u>1.677.3</u> | <u>1.704.6</u> | <u>1.663.1</u> |

Source: De 1970 à 1973, données fournies par l'étude UNDP/CCL, Modalités de financement d'un fonds de l'habitat; 1974 à 1976, Rapport Annuel 1974-75, et Rapport d'activité de la BTD 1975-76.

1) Agences:

- CCCE - Caisse Centrale de la Coopération Economique (Agence du Gouv. Français)
- OPTA - Office des Produits Agricoles du Togo
- BAD - Banque Africaine de Développement
- KFW - Kreditanstalt für Wiederaufbau
- USAID - Agence pour le Développement International, part du Fonds de l'Entente

Le Rapport d'Activité de la BTM - Exercice 1975-1976 - remarque que depuis 1975 la CCCE a cessé de mettre ses fonds à la disposition de la construction de logements. En plus de ses ressources étrangères, la BTM a environ un million de CFAF en capital, réserves et fonds garantis par le gouvernement. La BTM ne peut accepter de dépôts directs d'épargne, et doit donc continuer à dépendre de ses bénéficiaires étrangers, de fonds mis à sa disposition par d'autres agences para-publiques et par la Banque d'Epargne Postale.

La BTM a construit un groupe de logements pour habitants à revenus moyens, Cité de l'Avenir, à Tokoin, en deux étapes de cent unités chacune, avec 80% des 500 millions de CFAF en financement, pourvu par la BCEAO à un taux de 3.5 à 5.5% pour dix ans. Les logements de la Cité de l'Avenir sont occupés avec un arrangement de location-achat, avec des paiements mensuels moyens de 9.000 à 15.000 CFAF pour les logements construits en premier, et entre 15.000 et 25.000 CFAF pour la deuxième tranche. Les premiers logements coûtent en moyenne 1.5 millions de CFAF, avec la location-achat amortissant le coût à un taux de 8.5% sur 15 ans. Les logements de la deuxième tranche coûtent en moyenne 2.5 millions de CFAF et sont amortis au même taux et sur la même période de temps que ceux de la première tranche. La deuxième tranche de la Cité de l'Avenir a été terminée autour de 1970, et la BTM n'a pas d'autres plans de projets de ce genre pour l'instant.

Entre le 1er octobre 1975 et le 30 septembre 1976, la BTM a octroyé 920 hypothèques, pour un montant total de 1.236 millions de CFAF, soit une hypothèque moyenne de 1.340.000 CFAF (5.600 dollars USA). Les règlements pour la demande d'une hypothèque prévoient que la soumission des plans de

construction, permis de construction et devis soit faite à la BTD, qui considère des demandes d'hypothèques représentant deux fois et demi le salaire annuel du bénéficiaire éventuel, ou un maximum de 90% de la valeur du logement terminé. Le département technique de la banque revoit les devis et, en collaboration avec le département de crédit, qui détermine les mérites de la demande et le montant de l'hypothèque, ajuste le dessin du logement de façon à ce qu'il soit en accord avec les possibilités financières du bénéficiaire. La BTD emploie deux taux différents d'intérêt pour les hypothèques qu'elle octroie: le taux "favori" qui est calculé sur la base du taux d'escompte de la Banque Centrale (BCEAO), actuellement 5.5%, et y ajoute jusqu'à 3.5% de plus, suivant les revenus du bénéficiaire. Ce taux est accordé aux bénéficiaires qui financent leur premier logement. Pour ceux qui construisent leur deuxième logement, ou un logement de plus de 10 millions de CFAF (environ 40.000 dollars USA), le taux est calculé sur la base de 8%, plus un taux additionnel allant jusqu'à 5%. Les hypothèques ont en général une durée de dix ans. Le bénéficiaire doit prendre une assurance-vie, mise à sa disposition par la BTD pour le prix de 3/4 de 1% du montant de l'hypothèque.

La BTD a octroyé environ 3.500 prêts pour matériaux de construction au cours de l'année fiscale 1976, pour un montant total de 486 millions de CFAF, ou un prêt moyen de 140.000 CFAF (580 dollars USA). Ces prêts doivent être remboursés en deux ans, à un taux d'intérêt allant de 6 à 9%. La BTD ne vérifie pas l'emploi du crédit octroyé en vue des frais énormes que cela représenterait, et un représentant de la Banque a indiqué que plusieurs de ces prêts ne sont

probablement pas employés pour l'achat de matériaux de construction. Certains sont probablement employés par des marchands pour leur inventaire, alors que d'autres sont probablement utilisés par des petits entrepreneurs qui n'ont pas accès à d'autres sources de crédit pour financer l'achat d'équipement ou la construction.

La BTM indique qu'environ 5% des prêts octroyés peuvent être classés comme étant douteux, mais la majeure partie de ces derniers (3,4% du total) seront complètement remboursés. Togo n'ayant pas de bureau central de crédit, la banque n'a pas encore mis à jour un système entièrement satisfaisant de revue des crédits.

3. Autres institutions financières

Le financement d'un logement déjà construit ne peut être obtenu de la BTM, puisque le conseil d'administration a décidé que ses activités de crédit devraient aider le développement de nouvelles unités de logement. Certaines banques commerciales accordent des hypothèques pour l'achat de logements existants, vu que la Banque Centrale les oblige à octroyer des hypothèques, depuis le mois de janvier 1977, mais il n'est pas possible d'apurer dans quelle mesure. De plus, la Caisse d'Epargne peut accorder des hypothèques à ses clients ayant des comptes d'au moins 25.000 CFAF (104 dollars USA), mais il n'est pas possible de mesurer l'étendue de cette activité, aucune données n'étant disponibles.

a. CNSS

Autour de 1975, la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) a fourni le financement pour la construction d'environ 100 unités dans un projet d'habitations appelé Cité Bénin, au nord de l'université. CNSS a considéré cette participation comme un investissement, et ces logements, au prix de 12 millions de CFAF (50.000 dollars USA) sont parmi les plus chers au Togo. La division des parcelles est faite suivant les modèles de lots ouverts plutôt que selon les enceintes courantes au Togo. Plusieurs logements sont loués à des expatriés.

b. FNH

Le gouvernement a commencé, en janvier 1977, à mettre en vigueur sa politique de l'habitat, en percevant une taxe de 1% sur tous les salaires, retenant les fonds ainsi obtenus pour le Fonds National de l'Habitat (FNH). Ce fonds, qui devrait se spécialiser dans le financement de l'habitat, sera administré par la Société Nationale d'Investissement (SNI), sous l'égide du Ministère des Finances. FNH aura la responsabilité de financer les lignes de secondaire de VRD, et les rattachements aux cours pour les groupes économiquement faibles. SNI a également la responsabilité de mettre des fonds à la disposition de la construction de logements pour les ménages à revenus modestes, et pour la formation de spécialistes dans le champ de l'habitat. Dès que FNH commencera ses activités, les plans prévoient l'allocation de revenus additionnels provenant du budget, d'une taxe de 1% payée par les employés, d'impôts sur les terrains vagues ou partiellement utilisés, des tirages spéciaux de la loterie nationale, ainsi que de plusieurs impôts additionnels sur les liqueurs, les cigarettes et l'essence.

VI. RESTRICTIONS AU PROGRAMME DE PRODUCTION DE L'HABITAT

Le fait que plusieurs nouveaux-venus de Lomé à revenus modestes semblent avoir trouvé un abri en se logeant avec des parents ou en sous-louant des chambres dans des "wagons", résulte en une moyenne excessive de densité d'occupation des logements et de l'aménagement des terrains. Ces conditions étant superposées à un système d'eau et à une infrastructure de voirie inadéquats ou inexistantes, ont empêché une amélioration quelconque des conditions de logement du groupe économiquement faible. Le nombre de ménages de Lomé vivant avec des services élémentaires inadéquats a augmenté sensiblement, et il est même probable que les conditions générales de logement du groupe visé se soient détériorées.

Avec une augmentation de la population projetée à deux fois et demi le chiffre actuel pour 1985, un montant impressionnant de nouveaux logements sera nécessaire, avec un minimum de 2 à 4.000 par an, seulement pour le groupe ci-dessus. Quelles sont donc les restrictions majeures auxquelles nous devons faire face avant que la production de logements pour les ménages aux revenus modestes puisse prendre place ?

A. Système foncier

Le manque de disponibilité de terrains aux alentours de la ville et le fait que la population togolaise préfère de loin les structures à un étage dans de vastes enceintes, se sont joints à l'augmentation constante

de la population et à la migration des campagnes vers la ville pour accroître la demande de terrains. La disponibilité étant restée fixe, les prix ont augmenté en mesure impressionnante. Les indications recueillies indiquent qu'un lot typique de 400 m² dans la région de Lomé se vendrait aujourd'hui pour au moins 300.000 CFAF, bien que le prix officiel ne soit que de 150.000 CFAF. Alors que le prix, qui représente plus de vingt fois les revenus mensuels moyens, serait prohibitif pour des familles à revenus modestes, il est toutefois certain que cette parcelle de terrain ne resterait sur le marché que très brièvement, ou ne serait même pas offerte. Les représentants du gouvernement nous informent que tous ceux qui en ont la possibilité se lancent dans la spéculation foncière, présentement en pleine activité à Lomé.

Dans le temps, le nombre de logements augmentait dans le secteur privé de Lomé quand les familles vendaient une partie des terrains reçus en héritage, surtout à Bé et à Tokoin, et les nouveaux propriétaires construisaient un ou plusieurs logements suivant la méthode décrite dans la section V. Mais ce système d'augmentation du nombre des logements ne semble guère applicable dans le futur immédiat. La nouvelle valeur des terrains en a sensiblement augmenté les prix, ce qui fait que les spéculateurs ne mettent pas leurs terrains en vente, préférant attendre des augmentations futures. De ce fait, les terrains ne sont pas mis à la disposition des familles pauvres ou à revenus modestes. D'autre part, la possibilité d'expansion des logements disponibles par l'augmentation de la construction d'unités de location en "wagons" semble plutôt limitée, vu que les densités qui en résulteraient

dans les quartiers pauvrement servis en systèmes de voirie, augmenteraient encore les conditions déjà peu favorables, soit du point de vue sanitaire que de l'environnement.

Les prix élevés des terrains dans les sections périphérales de la ville sont certainement un handicap dans la production de logement pour le groupe visé, et en fait, limitent la source la plus féconde de logements des années précédentes: les "wagons" et l'auto-construction sur des terrains occupés par des propriétaires. Les indications présentes suggèrent que le prix des terrains et la spéculation ont également empêché le secteur privé de se lancer dans de nouveaux projets de grande envergure.

B. Infrastructure

L'expansion des lignes primaires d'eau et d'égouts est limitée par la configuration même du terrain de Lomé. La portion de la ville construite le long de l'ensablement entre la lagune et l'océan, avec une élévation d'au moins deux mètres, ne peut supporter des conditions sanitaires pour une population élevée qu'à l'aide d'un système d'égouts effectif. Le gouvernement n'a aucun plan pour la construction d'un tel système, car des égouts à flot, avec les stations de pompage nécessaires, seraient extrêmement coûteux, et n'ont guère de priorité dans le développement à long terme du Togo.

Toutefois, les structures élémentaires ne peuvent pas être étendues à la population économiquement faible tant qu'un système primaire d'eau potable et d'égouts n'est pas construit. Ce problème est doublement difficile car il a deux aspects: l'allocation des ressources et l'aménagement. Le gouvernement a reçu l'aide du Canada pour l'extension des lignes d'eau, et un programme est présentement en vigueur. Toutefois la solution du problème des égouts, que le gouvernement considère trop onéreux pour l'instant, est essentielle pour l'amélioration des conditions de logement. L'équipe estime qu'un système d'égouts d'un coût relativement modeste serait possible pour Lomé.

C. Construction

Bien qu'il n'y ait pas d'effort pour la construction de logements pour les groupes économiquement faibles en ce moment à Lomé, il y a certainement des groupes capables, tant du point de vue technique que de celui administratif, surtout de la part du Centre de la Construction et du Logement (CCL). Toutefois, à l'heure actuelle, il n'y a aucune institution au Togo, ayant suffisamment d'autorité pour exécuter un programme de ce genre. La réorganisation de la Société Immobilière Togolaise (SITO), l'augmentation du nombre de ses employés et le changement de son but en direction de la construction de logements économiques, devrait pourvoir le gouvernement d'une agence capable

de produire des logements économiques pour les ménages à revenus modestes.

Pour l'instant, ce n'est pas encore un problème, mais il y a toujours la possibilité d'un ralentissement dû au fait que le gouvernement essaie de mettre au point des standards de construction trop élevés. Le Décret No 67-228, qui règle la subdivision et l'usage des parcelles urbaines, et détaille le code de construction (inclus en annexe) exige des facilités sanitaires et une cuisine interne pour chaque logement construit à Lomé. Vu que la plupart des logements de Lomé a été construit par le secteur privé, en général sans permis de construction, les codes existants n'ont jamais été appliqués. Toutefois, si une agence para-publique construit des logements économiques, cette agence devra certainement se conformer aux règlements. Les essais préliminaires de planning entrepris par le gouvernement concernant les projets de logements économiques (à l'aide du CCL et du Département du Planning de la Ville) indiquent que les standards spécifiés par le code de construction seront employés dans la construction de logements pour familles à revenus modestes.

Si ces standards sont appliqués et chaque unité de logement est équipée avec des facilités sanitaires individuelles et une cuisine interne, le coût de ces logements serait certainement trop élevé pour des familles en-dessous du niveau moyen de revenus urbains. Bien que le gouvernement n'ait pas, à l'heure actuelle, de plan de subsides de l'habitat, il est clair que des subsides importants seront nécessaires si les logements destinés aux familles à revenus modestes sont construits en appliquant ces standards de

construction. Avec ses ressources limitées, le gouvernement ne sera donc à même de ne pourvoir qu'un nombre minime de logements par année et devra faire face à des obligations financières plus importantes au fur et à mesure que le programme de l'habitat économique est mis à exécution.

Il est donc fort probable que les standards de construction limiteront le gouvernement dans son habilité de produire les logements économiques nécessaires, quand ses propres efforts de production se mettront en marche.

D. Matériaux de construction

En vue de l'activité actuelle dans le domaine de la construction, il n'y a guère de possibilités de limitation dans le montant de matériaux de construction disponibles. Par contre, les tarifs douaniers sur certains produits importés pourraient certainement poser un problème dans le domaine de la quincaillerie et produits de bois. La production domestique de ciment, qui va commencer dès le début des opérations de CIMAO vers 1980, devrait assurer un montant suffisant et régulier de ce produit essentiel. Si, par contre, des projets de construction de grande envergure se mettent en marche à la même époque où l'on prévoit une augmentation d'activité dans le secteur de la construction en vue de l'exécution du troisième Plan de Développement, la disponibilité de ciment ne suffirait probablement pas. Cette situation pourrait être alléviée par l'usage plus fréquent des blocs Cinva Ram faits de terre stabilisée, surtout dans la production de logements économiques.

Les essais du CCL indiquent que ces blocs sont parfaitement adéquats pour des logements économiques et leur emploi plus répandu diminuerait certainement les limitations causées par la demande élevée de ciment.

E. Financement

La principale limitation financière à l'augmentation de la production de logements économiques est le fait que les groupes visés n'ont pas accès à des facilités de crédit. Le règlement limitant l'obtention de prêts aux personnes ayant un salaire fixe ou la garantie d'un employé à salaire fixe, élimine d'office l'octroi de prêts à long terme pour la plupart des habitants ayant des revenus au-dessous de la moyenne. Il semblerait toutefois que ces mêmes familles pourraient participer effectivement aux programmes financiers existants. Cela demanderait des changements dans les règlements de revue des crédits, et certainement l'établissement de méthodes effectives de collections appropriées aux cas de bénéficiaires à revenus modestes. La Banque Togolaise de Développement a un système conventionnel de revue avant l'octroi de prêts, de même que des procédés de collection - faisant partie intégrale de ses activités de crédit - qui pourraient probablement être adaptés aux besoins et circonstances de bénéficiaires à revenus modestes.

Un autre problème étroitement lié aux conditions nécessaires à l'octroi de crédit est la mobilisation des ressources. Les taux d'intérêt payés sur les comptes d'épargne, et sans aucun système reliant l'étendue des épargnes à la disponibilité de prêts, il est difficile d'attirer les capitaux

des groupes économiquement faibles. Pourtant, des épargnes sous forme de produits, particulièrement de matériaux de construction, sont accumulées par les familles à revenus modestes qui construisent leur propre logement, dans le même laps de temps nécessaire à amortir une hypothèque. La mise au point d'un système qui pourrait recevoir des épargnes en proposant des hypothèques à long terme pour la construction offre en soi la possibilité de générer suffisamment de ressources pour supporter l'industrie du logement, et pourrait de ce fait soulager cette industrie de sa dépendance des fonds officiels et du capital étranger.

Finalement, les revenus des familles économiquement faibles pourraient également présenter un problème, à moins que des logements avec facilités communes ne soient développés, à des prix sensiblement plus bas. Il est clair pour l'équipe que des logements peuvent être prévus et construits pour des montants que le groupe visé pourrait amortir, si des crédits à long terme étaient mis à sa disposition. De plus, des mécanismes tels que des paiements d'hypothèque ascendants pourraient être adoptés pour augmenter le niveau de dette que les familles à revenus modestes peuvent supporter.

F. Constraints institutionnels

Bien que le gouvernement se propose d'établir trois agences pour s'occuper des problèmes de développement foncier (AGETU), du dessin et de l'exécution de projets d'habitation (SITO) et du financement de ces

programmes (FNH), il n'y a pas suffisamment de personnel professionnel pour remplir les fonctions nécessaires dans ces institutions. Les professionnels qualifiés qui ont servi au sein de la commission chargée de projeter la "proposition d'une politique de l'habitat" ont déjà des positions importantes au sein des ministères gouvernementaux ou institutions para-publiques, et ne pourront de ce fait être disponibles pour ces agences. Ce problème est un problème à long terme, qu'il n'est guère possible de résoudre rapidement ou facilement. Il est toutefois probable que l'établissement graduel des agences soulagerait dans une certaine mesure le gouvernement de la nécessité de développer une chaîne complète de travailleurs professionnels dans le proche avenir.

BIBLIOGRAPHIE

Government of Togo Publications

- Besoins en Formation des Cadres du Service des Travaux Publics, Ministère de l'Équipement de l'Habitat des Postes et Télécommunications (Direction des Travaux Publics).
- Enquête de l'Habitat 1971, Ministère du Plan, Ministère des Travaux Publics, Mines, Transports des Postes et Télécommunications (Centre de la Construction et de Logement à Cacavelli).
- Enquêtes sur les Budgets Familiaux et la Consommation des Ménages au Togo, Vol. I, Nov. 1967, Service de la Statistique (Togo) and Société d'Études pour le Développement Économique et Social (Paris).
- Projets de Participation à la Construction des Maisons d'Habitations à Moyens Modérés au Togo, Ministère du Plan.
- Proposition d'une Politique d'Habitat, Ministère des Travaux Publics et de Mines, Ministère du Plan, Commission Nationale de l'Habitat.
- Recensement Général de la Population du Togo: Résultats Provisaires, Secrétariat d'État à la Présidence Chargé du Commerce du Plan et de l'Industrie (Direction de la Statistique).
- Recensement Général de la Population: Méthodologie et Premiers Résultats, Vol. I, mars-avril 1970, Ministère du Plan (Direction de la Statistique).
- Troisième Plan de Développement Économique et Social 1976-1980, Ministère du Plan.
- Ville de Lomé: Étude d'Urbanisme, Rapport Justificatif du Plan Directeur 2^e Partie, mars 1968, Ministère des Travaux Publics, Mines, Postes et Télécommunications (Direction des Travaux Publics).

Bank Reports

- Indicateurs Économiques Togolais, Dec. 1976, Avril 1977, Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest.
- Rapport d'Activités de la BTD Exercices 1975-1976, Banque Togolaise de Développement.
- Rapport Annuel 1974-1975, Banque Togolaise de Développement.

UNDP/CCL Reports*

Les Aspects Sanitaires de la Politique de l'Habitat, (Ministères des Travaux Publics, Mines, Postes et Télécommunications).

Les Catégories de Revenus-Ménages au Togo, 1975.

Le Centre de la Construction et du Logement, 1974.

Le Centre de la Construction et du Logement: Activités en Matières de Formation Professionnelle.

Critère Pour les Logements dans les Operations Globales d'Habitat, "La Norme Habitat."

La Croissance Démographique dans l'Espace Togolais, 1974.

Enquêtes Socio-Economiques sur l'Habitat 1974-75, Lomé-Bé, Tchaondjo, Dapaon: Tableaux Récapitulatifs.

L'Evolution de l'Habitat de 75-85: Besoins en Equipements et Logements.

Logements à 'Norme Habitat' Ruraux et Urbains en Application du Système S.O.M.

Modalités de Financement d'un Fond de l'Habitat.

Normes et Grilles des Equipements Pour les Agglomérations Togolaises.

Observations Ponctuelles sur la Situation du Logement au Togo.

Propositions de Conditions de Financement et de Gestion Pour les Operations Globales d'Habitat.

Résultat de l'Enquête sur la Situation de la Main d'Oeuvre du Bâtiment et l'Etat de l'Enseignement Professionnel au Togo.

La Situation Actuelle des Equipements liés à l'Habitat.

Le Sol: Première des Equipements de l'Habitat Hypothèses sur les Revenus Ménages au Togo.

*UNDP/CCL - United Nations Development Programme/Centre de la Construction et du Logement à Cavavelli

International Agency Reports

The Economy of Togo: A Basic Economic Report, Vol. I, II, III, April 1977,
World Bank.

Preliminary Analysis for a Housing Policy and Programme for Togo, 1970,
United Nations Development Programme.

République Togolaise: Etablissements Humaines, 1976 (Vancouver), Conférence
des Nations Unies, Rapport National.

Togo, June 23, 1977, International Monetary Fund.

Books

Little, Kenneth D., West African Urbanization, A Study of Voluntary Associations
in Social Change. Cambridge University Press, Cambridge, 1971.

14/2