

VULNÉRABILITÉ RÉSIDENTIELLE À LOMÉ : UNE ANALYSE À PARTIR DES QUARTIERS ATIÉGOU-ZOGBEDJI ET KATANGA

DWELLING VULNERABILITY IN LOMÉ: A CASE STUDY FROM QUARTERS ATIÉGOU-ZOGBEDJI ET KATANGA

TAKILI Madinatètou* ; GUEZERE Assogba** ; DANVIDE Taméon Benoît***

Soumis : le 15 novembre 2021 Accepté : le 10 janvier 2022

Résumé :

De mauvaises conditions de logement sont une marque permanente des villes africaines. À Lomé, métropole millionnaire, ce phénomène est rendu visible par l'expansion de diverses formes de précarité de l'habitat entre autres les bidonvilles et l'habitat en zones inondables. Dans ces zones résidentielles, la production de l'espace bâti et des habitations est en rupture avec le dispositif normatif, et les conditions d'habitation sont alarmantes.

Cet article décrit les manifestations de la précarité de l'habitat dans l'espace urbain de Lomé. La collecte des données a mobilisé la documentation, l'observation du phénomène et les entretiens avec divers acteurs. L'étude a collecté des informations auprès d'un échantillon de 118 habitations dont 36 à Katanga et 82 à Atiégo Zogbedji. Les résultats montrent que ces deux quartiers résidentiels sont situés sur des sites topographiques inconstructibles. Ainsi, presque 97% des propriétaires n'ont aucun titre sécurisé d'appropriation foncière. En outre, la quasi-totalité des habitations sont d'une mauvaise qualité au regard des matériaux provisoires de construction à Katanga ou de l'état dégradé des matériaux définitifs de construction à Atiégo Zogbedji. Enfin, presque tous les résidents n'ont pas un accès formel aux équipements urbains de base.

Mots-clés : Lomé, Vulnérabilité, Bidonville, Habitat inondable, Ségrégation socio-spatiale.

Abstract :

The bad conditions of lodging are a permanent mark in the African cities. In Lomé, metropolis millionaire of middle size, this phenomenon is made among others visible by the expansion of various shapes of precariousness of the habitat the shanty towns and the building that are liable to flooding.

In those zones of habitat, the urban insertion is in sharp contrast with the normal town-planning norms; also the conditions of life that prevail there keep the residents in the margin of the modern city communities. This current article describes the demonstrations of the precariousness of the habitat in the urban space of Lomé. The collection of the data mobilized the documentation, the observation of the phenomenon and the interviews with various actors. The survey collected some information by a sample of 118 dwellings of which 36 to Katangas and 82 in Atiégo Zogbedji.

The results show that these two residential districts spread on zones *non aedificandi*. Thus, 97% of the owners nearly have no title secured of fundamental appropriation. Besides, the quasi-totality of the dwellings is of a bad quality to the look of the temporary materials of construction in Katanga or the state damaged of the definitive materials of construction in Atiégo Zogbedji. Finally, all resident don't nearly have a formal access at the urban facilities of basis.

Keywords : Lomé, Vulnerability, Slums, Housingflood, Socio-spatial segregation.

* : **TAKILI Madinatètou** : Département de Géographie, Ecole Normale Supérieure d'Atakpamé/Université de Lomé (Togo), mtakili1970@yahoo.fr

** : **GUEZERE Assogba** : Département de Géographie, PREDES, Université de Kara (Togo), guezereassogba@gmail.com

*** : **DANVIDE Taméon Benoît** : Département de Gestion urbaine, Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme (EAMAU, Lomé-Togo), bendanvide@gmail.com

INTRODUCTION

La croissance urbaine est devenue un phénomène extraordinaire dans les pays du Tiers monde surtout en Afrique. Les études récentes sur l'évolution de la croissance urbaine en Afrique révèlent qu'entre 1960, année des indépendances, et 2010, le taux d'urbanisation est passé de 13 à 45% portant ainsi l'effectif des citadins de 12,5 à presque 400 millions d'habitants (Onu-Habitat, 2010, p. 35). Les mêmes études estiment que d'ici à l'an 2030, plus de 60% de la population de la sous-région vivra dans les villes.

Malheureusement, cette évolution urbaine spectaculaire s'effectue dans une situation de crises sociales dont l'une des manifestations est l'extension croissante des zones d'habitat précaire et les problèmes d'intégration urbaine des citadins. Les recherches de Onu-Habitat (2008, p. 17) démontrent clairement que « l'urbanisation en Afrique est devenue largement synonyme de favelisation » dans la mesure où l'habitat précaire se propage massivement dans les banlieues immenses et « jusque dans certains espaces des quartiers anciens ou dégradés de la ville formelle » (B. Vernai et O. Moles, 2018, p. 5). Se loger décentement est devenu une question très sensible et préoccupante pour les autorités publiques en charge de la gestion urbaine, qui ont du mal à répondre à la forte demande des espaces lotis, de logements et d'accès aux infrastructures de base.

La précarité de l'habitat dans les villes africaines prend des évolutions inquiétantes, et « aujourd'hui, les quartiers précaires dans ce continent abritent 60 à 90% des citadins » (B. Vernai et O. Moles, op. cit., p. 4).

Quelle que soit la ville considérée, le choix du logement des pauvres urbains respecte le célèbre modèle de J. F. Turner (1968, p. 62) fondé sur son travail au Pérou dans les années 1960. Selon ce modèle, les migrants ruraux bougent d'abord de la province vers le centre-ville où ils se logent à n'importe quel prix pour trouver un travail. Une fois la sécurité de l'emploi est acquise, ils bougent vers la périphérie où ils peuvent devenir propriétaires. Ce parcours qui fait passer l'individu, dans la terminologie de Turner, du statut de « tête de pont » à celui de « consolideur » est, bien sûr, une idéalisation qui pourrait ne refléter qu'une situation historiquement transitoire propre à un continent ou à un pays. Dans plusieurs cas, ces zones d'habitat sont non seulement précaires mais aussi, souvent érigées dans une irrégularité foncière et immobilière, et se résument à l'irrégularité juridique, à l'insalubrité de l'habitat, à l'absence ou à l'insuffisance de services publics et des infrastructures de base, à la survie.

Parler ainsi de l'habitat indécemment dans le contexte de la croissance des grandes villes d'Afrique noire s'impose avec urgence car l'habitat, en tant qu'ensemble de logement et des services qui lui sont associés, assure à l'homme son intimité, sa satisfaction psychologique, sa santé et permet son intégration sociale.

Les questions majeures soulevées lors du second sommet des villes Habitat II à Istanbul, en juin 1996 sur « le droit à un logement convenable » témoignent de l'importance que la communauté internationale accorde à ce besoin vital des citadins des pays en développement. Malgré le caractère universel reconnu au logement, force est de constater que la majorité des habitations dans les villes du Tiers monde est incapable de satisfaire les besoins fondamentaux des populations démunies.

Certes, Lomé n'est pas une ville de grands bidonvilles. Mais, elle est tout de même caractérisée dans plusieurs quartiers par un habitat précaire où les mauvaises conditions de logement ne laissent personne indifférent.

Plusieurs quartiers ont connu une extension rapide en se développant hors de tout schéma d'urbanisme et de tout cadre juridique.

Ce phénomène, qui a pris de l'ampleur au lendemain des indépendances avec une croissance accélérée de la population urbaine, a tendance à se développer aujourd'hui face à l'absence des pouvoirs publics dans l'offre des parcelles à bâtir et dans le financement de l'habitat.

Dans l'un de ses travaux, E. Le Bris (1986, p. 247) montre que l'espace urbain de Lomé offre un paysage divers d'établissements humains informels qui s'étendent à l'échelle d'un quartier ou d'une unité domestique. L'auteur distingue : des établissements en évolution "durcification" progressive, des abris provisoires, des établissements semi-légaux, des établissements semi-structurés, des constructions en matériaux non permanents, des établissements périphériques peuplés de déguerpissements des bidonvilles centraux, des quartiers populaires polyfonctionnels, des franges urbaines spontanées, des bidonvilles intra-urbains et des itinérants.

Dans cette même optique, Agetur Togo (2011, p. 32) estime que l'indisponibilité de l'habitat décent est fortement ressentie dans les arrondissements de Lomé, particulièrement dans le centre-ville, où des milliers de ménages dorment dans les rues, sur les bancs publics ou s'entassent dans des taudis, dans des abris de paille et de carton dans une promiscuité et insalubrité criardes comme ceux d'Akodesséwa, d'Adoboukomé, d'Adawlato.

Ces analyses factuelles et documentaires prouvent que le phénomène de l'habitat précaire et les difficiles conditions de logement dans les quartiers inondables sont une réalité à Lomé, ce qui soulève les questions de fonds ci-après : Quelles sont les caractéristiques physiques et morphologiques des zones d'habitat précaire à Lomé ? Comment l'occupation illégale de l'espace non constructible a contribué à l'urbanisation anarchique et à l'inaccessibilité aux commodités urbaines ?

Les réponses à ces questions vont se baser sur deux formes variées de quartiers informels à Lomé qui sont Katanga et Atiégo-Zogbedji. Ces quartiers se caractérisent par une précarité tant du point de vue foncier que des infrastructures. Katanga est un bidonville¹ situé à l'est de la commune de Lomé. Bâti sur le cordon littoral, il est à une altitude de trois mètres et son site topographique est fortement menacé par l'érosion marine. Sa population d'après le RGPH-4 en 2010 était de 10 128 habitants. Quant à Atiégo-Zogbedji, il s'étend dans la plaine alluviale du Zio où les lotissements sont interdits par les services techniques de l'urbanisme du fait de l'instabilité du site topographique. Situé à la périphérie nord-est de Lomé, il abrite 27 587 habitants (RGPH-4).

Cette étude vise ainsi à étudier la diversité et l'expansion de l'habitat vulnérable à Lomé. Il s'agira d'analyser les sites topographiques bâtis, de décrire les caractéristiques physiques des habitations, l'accès aux équipements de commodités et de déterminer les conditions de leur production.

1. MATERIEL ET METHODE DE COLLECTE DES DONNEES

Pour atteindre les objectifs, l'étude s'est basée sur la documentation, les observations du terrain et les enquête par questionnaire. La documentation a permis de collecter des informations sur le sujet et de faire l'état des lieux en vue d'une meilleure compréhension du cadre théorique et des dimensions inhérentes à l'habitat précaire. En dehors des sources écrites, des observations directes ont été faites dans les quartiers et dans les habitations² afin de relever leurs caractéristiques que nous présenterons à travers les photos prises.

L'enquête par questionnaire a été précédée de l'échantillonnage. Notre population-cible est constituée de l'ensemble des habitations d'Atiégo Zogbedji et du bidonville Katanga. D'après les données de la Direction de la Statistique et de la Comptabilité Nationale (DSCN) et le dénombrement que nous avons effectué dans ces zones d'étude, le nombre de concessions s'élève à 10 517 dont 3 682 à Katanga et 6835 à Zogbedji. Mais l'enquête est limitée à un échantillon total de 118 habitations dont 36 à Katanga et 82 à Atiégo Zogbedji. Le questionnaire

¹ : D'après les critères et typologie de bidonvilles établis par B. Brahim et D. Abdellaadi, 2004, Katanga est un macrobidonville autonome.

² : Habitation a le sens de concession.

a été soumis aux chefs de ménage propriétaires ou leurs représentants³, à raison d'un ménage par concession pour une large couverture des sites topographiques enquêtés.

2. RESULTATS ET ANALYSE

Les articulations du texte sont organisées autour de la croissance spatio-démographique de Lomé, de la description du cadre spatial du bâti et de la typologie de l'habitat précaire avant d'analyser ses caractéristiques morphologiques. Ensuite, l'état et la qualité des habitations seront appréhendés à partir de l'étude des modes d'accès aux commodités urbaines et des conditions de production des habitations par rapport aux normes légales.

2.1. Une croissance urbaine rapide qui prédispose la ville de Lomé à la crise de logement

Située en bordure de l'océan atlantique, Lomé la capitale du Togo occupe une position géographique stratégique à l'échelle nationale et sous-régionale. Elle abrite un port moderne en eau profonde qui dessert les pays de l'hinterland, en particulier le Burkina Faso, le Mali et le Niger. En outre, elle est située à l'intersection de deux voies de portée internationales : RN1 (Lomé-Ouagadougou), RN2 (Lomé-Accra et Lomé-Cotonou) et constitue donc une ville charnière entre Accra et Cotonou.

Cette position géographique favorisant le transit explique l'importance des activités économiques, surtout dans l'export-import, qui attirent des populations d'horizons divers. En dehors de l'exode rural qui est la cause principale de la croissance de la population, cet attrait des étrangers contribue à l'explication rapide de l'évolution de la population de Lomé.

En moins de 50 ans, Lomé est devenue une ville millionnaire passant de 76 600 habitants en 1960 à plus de 1,5 million d'habitants en 2010 (RGPH-4), soit 25% de la population nationale, et presque 2,6 millions d'habitants en 2020 (INSEED, 2020). La concentration de plus en plus nombreuse de la population dans la ville a multiplié les besoins en logements, et partant un accroissement de nouveaux terrains à bâtir.

Si la logique veut que l'extension des surfaces urbanisées soit une conséquence de l'augmentation de la population, dans les villes africaines comme à Lomé, c'est plutôt l'extension spatiale qui dépasse largement la croissance démographique surtout que la croissance spatiale se fait horizontalement comme l'indique le tableau ci-après.

Tableau 1 : Évolution comparée du taux d'accroissement relatif de la population et de la surface urbanisée de Lomé de 1960 à 2020.

Années	Population	Accr. relatif (%)	Taux d'accr moyen annuel 1960-2019	Surface (ha)	Taux d'accr. relatif (%)	Taux d'accr. moyen annuel 1960-2010	Densité moyenne (hbts/ha)
1960	76 663	132,3	6,2	1200	118	7,1	64
1970	188 876	146,3		2 000	67		95
1981	369 926	95,9		6 100	205		61

³ : Selon les données du RGPH de 2010, la population de Atiégo-Zogbedji est de 27 587 et celle de Katanga 10 128. Sur l'hypothèse que la taille moyenne du ménage à Lomé est de 4,1 ; nous avons 2 471 ménages à Katanga et 6 729 ménages à Atiégo-Zogbedji.

2010	1 517 100	310	35 600	473,8	40,2
2020	2 563 000	68,9	44 100	23,9	58,1

Source : RGPH-1 (1960), RGPH-2 (1970), RGPH-3 (1981) et RGPH-4 (2010), INSEED, 2020

Ce tableau montre que l'augmentation des surfaces urbanisées suit la croissance de la population. De 1960 à 2010, le taux d'accroissement moyen annuel de la population est de 6,2%, alors que celui de la croissance spatiale est de 7,1%. C'est dire que la relation entre la croissance démographique et l'extension spatiale à Lomé n'est pas équilibrée. À ce propos, P. Bessy-Pietri (2000, p. 41) écrit : « Il est constaté qu'en Afrique noire, lorsqu'une ville voit sa population doublée, l'espace qu'elle consomme triple », et pour E. Le Bris (op. cit., p. 242), « l'extension des villes en Afrique n'obéit à aucune règle simple. Partout, les villes dévorent leur espace environnant sans logique apparente ». C'est à cette règle qu'obéit Lomé où l'évolution des surfaces urbanisées qui a suivi la croissance rapide de la population débouche sur le gigantisme de la ville (cf. fig 1)

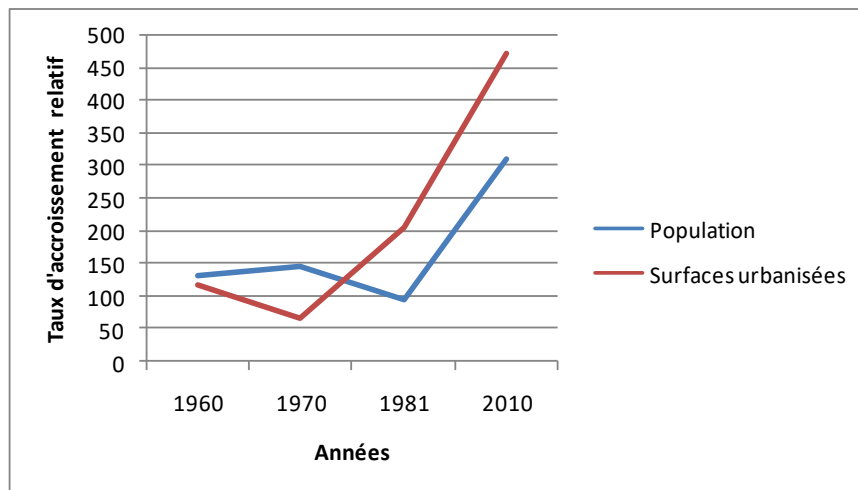


Figure 1 : Représentation de l'évolution spatio-démographique de Lomé

Source : Takili, 2020, réalisé à partir des données de l'INSEE

Ce graphique montre trois phases de croissance des courbes spatio-démographique. La première phase qui va jusqu'à 1970 est caractérisée par une croissance démographique plus rapide que la croissance spatiale et d'ailleurs a connu un fléchissement relatif durant cette période. La courbe de la croissance démographique est au-dessus de la courbe de la croissance spatiale, ce qui montre que la croissance démographique est plus rapide que la croissance spatiale. À la deuxième phase qui va de 1970 à 1981, la tendance s'inverse. La courbe de la croissance démographique fléchit alors que la courbe de l'extension spatiale croît et est au-dessus de la première, synonyme d'une croissance spatiale plus rapide que la croissance démographique.

La troisième phase qui va de 1981 jusqu'à 2010, est marquée par la croissance des deux courbes, mais la courbe de la croissance spatiale demeure toujours au-dessus de la courbe de la croissance démographique, ce qui confirme la rapidité de l'expansion spatiale. Cette dynamique spatiale s'explique par la production anarchique des espaces, la prédominance de l'habitat horizontal et le désir du Togolais d'avoir sa propre maison. « A chacun son chez » écrit Y. Marguerat (1993, p. 24) à propos de Lomé, idée amplifiée dans un article écrit sur la problématique du logement individuel à Lomé par A. Guézéré (2011, p. 582) pour qui « au Togo, la maison personnelle cristallise la charge symbolique de la famille et exprime le succès et la pérennité de la famille ». Ce

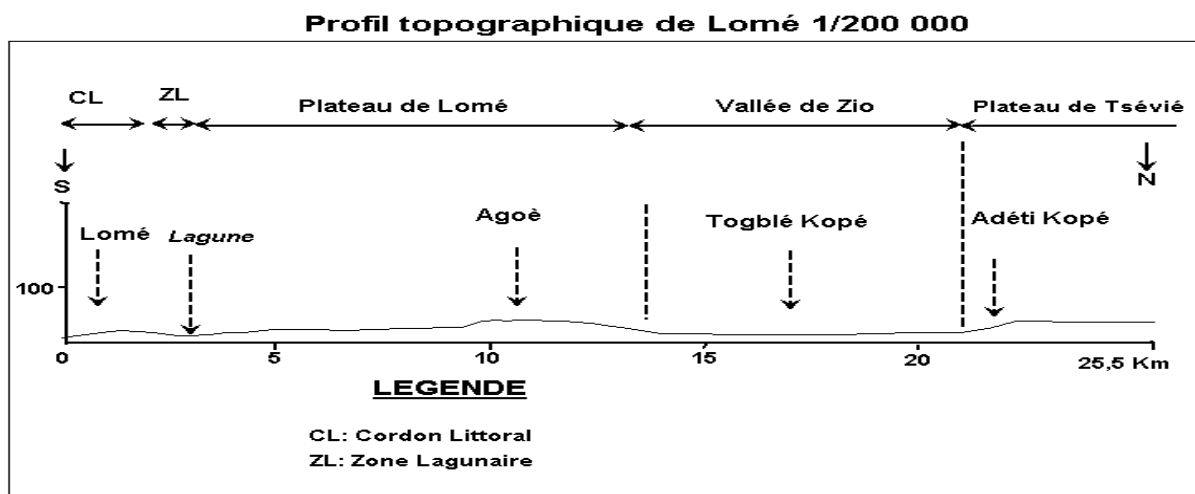
dernier auteur a montré que c'est l'auto-production des logements sur de vastes parcelles qui est à l'origine des quartiers périphériques anarchiques aux conditions de vie difficiles.

La course au terrain pour y bâtir son propre logement en violation du règlement d'urbanisme est à l'origine de la sous occupation du sol, des constructions désordonnées éparpillées partout et explique la présence de nombreuses parcelles non bâties dans l'agglomération. D'après Y. Marguerat (op. cit., p. 38), « Lomé est une ville dont l'espace urbain a été toujours produit par ses habitants » qui ont toute la latitude d'organiser leur cadre de vie selon leur goût. C'est ce qui explique aussi les faibles densités de population dont la moyenne est passée de 95 hbts/ha en 1970 à 61 hbts/ha en 1981, puis seulement à 40 hbts/ha en 2010.

L'extension démesurée de l'espace urbain et l'occupation illicite du sol dans un contexte où le site topographique présente des contraintes naturelles multiformes marquée par l'inexistence d'une politique de l'habitat⁴ conduit à l'émergence de diverses formes de logements précaires qu'il faut présenter avant de mieux comprendre la vulnérabilité résidentielle.

2.2. Site topographique de Lomé défavorable à l'occupation illégale de l'espace par un habitat informel auto-construit

Le site topographique de Lomé est relativement plat et comporte toutefois des spécificités relatives à l'existence du système lagunaire et des zones marécageuses un peu partout. Pour comprendre le niveau de précarité des populations concernées, ces zones fragiles qui supportent les habitations méritent d'être décrites à partir du schéma ci-après qui nous donne une idée du cadre topographique dans lequel la ville est bâtie.



Source: Carte topographique de Lomé NB- 31 XIX-XIII, 1980.

Bloquée par l'océan Atlantique vers le sud et le Ghana vers l'ouest, la ville ne peut se développer que vers le nord et surtout le nord-ouest. Le cordon littoral est la bande sableuse littorale qualifiée de « cordon externe » (A. Blivi, 1998, p. 183). À l'est du port de Lomé, ce cordon externe est fortement menacé par l'érosion côtière et selon A. Blivi (op. cit., p. 178), la ligne du trait de côte est de 29 cm/an (Fig. 2).

La plaine lagunaire est une zone très basse marquée par le caractère sub-affleurant de la nappe phréatique, ce qui en fait une zone très vulnérable à cause des fréquentes inondations à la moindre pluie. Normalement, cette zone lagunaire et ses abords impropres à la construction sont devenus une propriété de l'État depuis 1973⁵.

⁴ : La politique de l'habitat sous-entend l'intervention de l'État dans la production et le financement des logements

⁵ : Décret n° 73-14 du 22 janvier 1973 déclarant d'utilité publique la lagune de Lomé et ses abords.



Figure 02 : Vue partielle du cordon externe en pleine érosion. Source : Cliché Takili, 2020

Malheureusement, ces zones sont loties et bâties après des remblais partiels sous le regard impuissant des pouvoirs publics. Quant à la vallée du Zio, elle est située dans la périphérie nord de Lomé (profil topographique). Cette immense zone⁶ à faible dénivellation inappropriée à l'occupation humaine, est régulièrement inondée et constitue un véritable verrou naturel.

Ces sites contraignants normalement interdits subissent, malheureusement, une forte urbanisation qui se traduit par l'augmentation de la production foncière et l'implantation des immeubles de toute nature, malgré l'Article 7 du décret de 1967⁷ qui interdit toute occupation humaine dans la vallée du Zio. Il importe alors d'analyser l'urbanisation de Lomé autour des problèmes fonciers avant de comprendre comment s'est faite l'occupation anarchique des réserves foncières et des zones *non aedificandi* en violation des normes réglementaires, ce qui rend plus vulnérable les conditions de logement.

En effet, le régime foncier est libéral au Togo, et la terre est la propriété des collectivités coutumières, premiers occupants⁸. Ainsi, les chefs des quartiers traditionnels Bè sont devenus les véritables promoteurs de terrains à bâtir et par conséquent des acteurs de parcellisation qui ne respectent pas le cadre réglementaire⁹. Selon l'article 36 du décret 228-67, « Nul ne peut procéder à un lotissement de plus de deux lots sans autorisation du Ministre en charge de l'urbanisme. L'implantation et la vente des lots sont conditionnées par cette approbation préalable ». Pour lotir un domaine, le propriétaire foncier devrait effectuer des démarches administratives auprès des institutions compétentes telles que la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat, Direction Générale de la Cartographie, la Mairie.

Cette disposition permettrait aux pouvoirs publics non seulement de disposer de la terre pour réaliser des équipements d'intérêt public mais aussi de contrôler l'occupation rationnelle et conséquente de l'espace urbain. C'est pourquoi l'article 96 du décret du 24 juillet 1906 oblige les collectivités coutumières à établir l'immatriculation de leurs parcelles loties avant toute vente.

Malheureusement, ces dispositions ne sont pas respectées et les autorités assistent impuissantes à l'occupation des zones instables. Se prévalent de leurs droits sur la terre, les propriétaires

L'article 16 alinéa c de l'ordonnance n° 12 du 6 février de 1974 stipule que « Fait partie du domaine public naturel les étangs, lacs et les lagunes dans les limites déterminées par les niveaux des plus hautes eaux avant débordement avec une zone de protection de 100 à 120 mètres de largeur à partir de ces limites sur chaque rive extérieure et sur chacun des abords. » En conséquence, les maisons construites le long de la lagune et dans une largeur de 100 m font partie du site inondable.

⁶ : La vallée du zio est une auge, c'est-à-dire une grande vallée à fond plat

⁷ : Article 7 du décret de 1967 : « Aucune construction ne peut être élevée sur un terrain impropres à la construction, non stabilisé, soumis à l'érosion, inondation ou insalubre » et l'article 16 de l'ordonnance n° 12 du 6 février 1974.

⁸ : Ordonnance n° 12 du 6 février 1974 relative au régime foncier domanial

⁹ : Art. 36 du décret 228-67 de 1967 et Art. 96 du décret de 1906.

coutumières procèdent aux lotissements des zones interdites¹⁰ et à leur vente en dehors du cadre réglementaire prescrit. Cette situation est une entrave à la formalisation du droit de propriété. Selon les enquêtes relatives au titre de propriété de la parcelle, les zones se distinguent par le statut précaire de la quasi-totalité des propriétaires comme le montre le tableau suivant.

Tableau n° 2 : Répartition de la nature du titre de propriété de la parcelle bâtie

Titres de propriété	Nombre de propriétaires	Pourcentage (%)
Aucune	39	44,3
Reçu de vente	46	52,3
Certificat administratif	2	2,3
Titre foncier	1	1,1
Total	118	100

Source : Travaux de terrain, 2018

Le tableau n°2 montre que 96,6% des propriétaires ne sont pas reconnus par l'administration, et parmi eux, 45,9% ne disposent d'aucune pièce de propriété. Ces propriétaires occupent les parcelles dans "l'illégalité" car une parcelle est reconnue comme une propriété du détenteur au Togo lorsque le propriétaire dispose d'un titre foncier¹¹ ou du moins d'un certificat administratif. Les reçus de vente ne sont que de simples contrats de vente conclus entre les propriétaires et les nouveaux acquéreurs.

Dans ces conditions, le nouveau acquéreur n'est pas du tout en sécurité parce qu'il peut être dépossédés par l'autorité si les parcelles se trouvent dans une zone non constructible ou se trouvent dans une zone où le lotissement n'est pas approuvé. Le tableau ci-dessus montre que seulement 3,4% des propriétaires sont réglementairement établis, et ces derniers se trouvent à Atiégo Zogbedji.

L'acquisition d'un titre formel de propriété dans cette zone reste un fait paradoxal dans la mesure où cette zone se trouve, selon les services techniques de la Direction générale de l'urbanisme et de l'habitat, dans l'emprise protégée de la vallée du Zio. Dans ce contexte, l'on s'interroge sur la régularité de ce document.

L'analyse systémique par type d'occupation montre que la totalité des propriétaires de Katanga ne disposent d'aucun titre de propriété car les résidents occupent une propriété du Port Automne de Lomé alors qu'à Atiégo Zogbedji, cette proportion est de 20% et presque les 75% des propriétaires disposent d'un reçu de vente.

Bref, les sites topographiques sont instables, et ils sont interdits d'humanisation. Dans ces conditions, les parcelles sont sous l'emprise d'une précarité d'aliénation exposant les résidents à la migration résidentielle saisonnière, voire aux évictions forcées en cas d'application du cadre

¹⁰ : Alinéa c de l'Art. 16 de l'ordonnance n° 12 qui déclare d'utilité publique le cordon littoral externe, et Art. 7 du décret 228-67 qui interdit l'occupation des zones inondables.

¹¹ : Selon les responsables du service des Domaines, ce document est pris en compte en cas d'une indemnisation par suite d'une expropriation. Le m² d'une parcelle disposant d'un titre foncier est indemnisé à 8 333 F CFA alors que celui d'une parcelle ne disposant pas de titre foncier est de 833 F CFA. Ce barème ne respecte aucun cadre légal, ni même la valeur vénale.

réglementaire¹².

2.3. Typologies de l'habitat précaire et caractéristiques morphologiques

La conséquence visible de la forte spéculation foncière à Lomé est l'existence des quartiers d'habitat précaire, spontané, construits sur des terrains illicites, dangereux et souvent non desservis. L'habitat précaire présente des profils variés dans l'espace urbain.

2.3.1. Une diversité de zones d'habitat précaire

Trois formes d'habitat précaire apparaissent à Lomé à travers la carte ci-après, avec en rouge les deux localités qui ont fait l'objet d'enquête. Il s'agit des bidonvilles, de l'habitat en zones inondables et des logements vétustes.

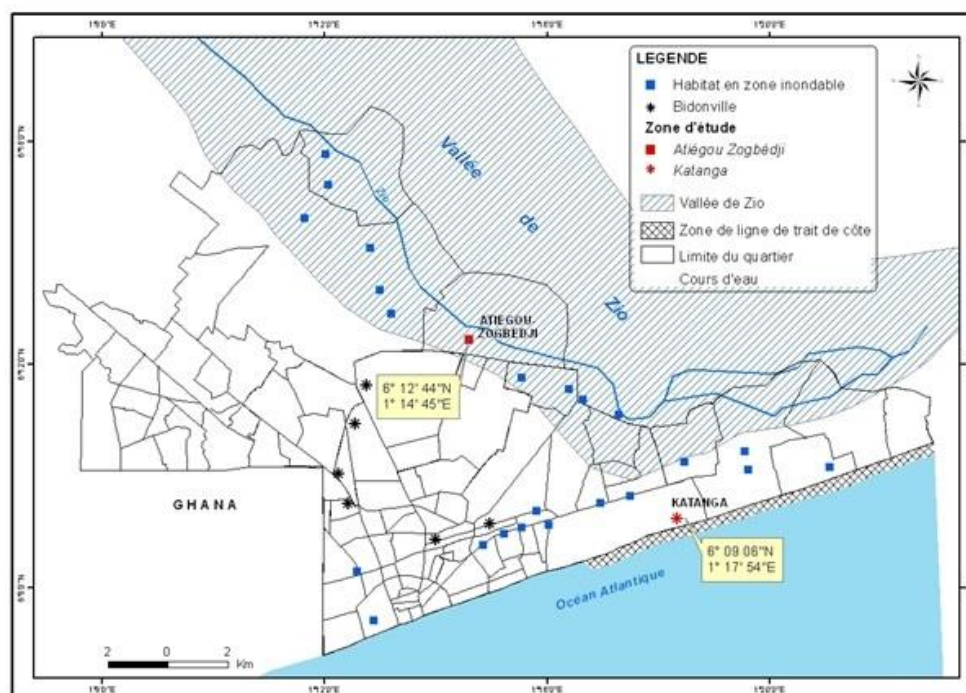


Figure 03 : Répartition spatiale des types d'habitat précaire

Source : Direction des Services techniques de Lomé-commune et nos enquêtes de terrain, 2020

Les bidonvilles sont des zones où les habitations sont construites à l'aide de matériaux hétéroclites divers (tôles, claires, planches, etc.). Construits de façon anarchique, ils sont situés dans les quartiers urbains et suburbains, sur les emprises à hauts risques, aux abords de la zone lagunaire et à proximité des marchés.

Ces zones d'habitat ne sont pas connectées aux réseaux d'équipements municipaux (eau courante, électricité, égouts, etc.). Il est évident que Lomé n'est pas une mégapole de grands bidonvilles comme on en rencontre à Lagos, à Nairobi ou à Kinshasa.

Les bidonvilles qui apparaissent sur cette carte sont en fait des isolats en majorité de taille très modeste allant de micro-bidonville (bidonville parcelle) au macro-bidonville (Bidonville autonome) (B. Brahim et D. Abdellaali, 2004, p. 13). Le plus grand bidonville à Lomé est

¹² : Art. 45 du décret 228-67 permet au Ministre de l'Urbanisme de faire constater par voie judiciaire, la nullité des ventes des lots en cas d'un lotissement effectué au mépris du cadre réglementaire.

Katanga.¹³ Ce bidonville, avec plus de 10 000 habitants, répond aux critères de macro-bidonville. Ce qui justifie la priorité qui lui a été accordée pour notre enquête (voir la figure ci-après).

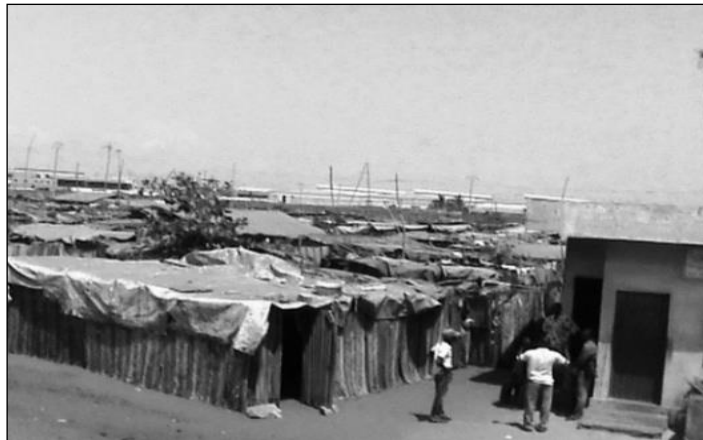


Figure 04 : Vue partielle du bidonville Katanga. Source : Cliché Guézéré, 2020.

Ce bidonville qualifié de "quartier d'habitat atypique" à Lomé (A. Spire, 2009, p. 24) de part le degré de précarité du site topographique et des matériaux des habitations n'est pas différent de l'habitat informel en zone inondable qui expose les résidents aux mauvaises conditions de logement.

L'habitat en zone inondable regroupe des établissements humains érigés sur des sites topographiques instables inondables. Il s'étend particulièrement dans la vallée du Zio et dans la plaine lagunaire où les quartiers sont périodiquement inondés, paralysant les déplacements et rendant difficile l'accès aux maisons comme l'indique les figures 5 et 6.



Figure 05 : Vue partielle du quartier Atiégu-Zogbedji dans la vallée du Zio. Cliché Danvide, 2020



Figure 06 : Vue partielle de la vallée inondable du Zio. Cliché Takili, 2020

Les concessions situées dans ces zones sont affectées par des intempéries et portent des stigmates laissés par les fréquentes inondations. Cette situation provoque d'importantes pertes matérielles et fait chaque année des centaines de sans-abris. Le sous-équipement dans ces zones bâties est visible par le difficile accès aux équipements urbains. De nombreux résidents dans ce type

¹³ : C'est un macro-bidonville autonome au regard du nombre des habitations et des équipements dont il dispose

d'habitat sont des résidents saisonniers obligés de déménager en période d'hivernage chez des amis où dans les camps aménagés par l'État pour accueillir les sinistrés.

La dernière forme d'habitat précaire est l'ensemble des logements vétustes plus nombreux dans des quartiers qui ont une existence légale. À ce niveau, l'on retrouve d'abord des habitations traditionnelles qui sont des maisons construites sur le modèle rural. Les concessions sont formées de cases en adobe couvertes de chaume.

Le plancher est parfois en terre battu et faute de véritables sanitaires ; les occupants se douchent entre quatre murs en banco ou en claies (à ciel ouvert), parfois sans porte. Même si la tendance générale est la disparition de ce type d'habitat à Lomé, il y a toujours des traces sous forme résiduelle dans certains quartiers et sur les réserves publiques telles que Bè, Akodessewa, Dogbéavou, Agbalepédogan, Athanvé, et Agoènyiévé.

Sous l'effet de l'urbanisation, ces maisons ont subi de profondes mutations dans les années 1970 et se sont quasiment transformées en maisons semi-modernes plus rependues construites par les autochtones aux revenus moyens. Il s'agit des maisons hybrides qui réunissent, à la fois, les traits traditionnels et les traits modernes dont les toits sont en tôle malheureusement rouillées.

Toujours dans cette catégorie de logement vétuste, il y a lieu de parler de l'habitat ancien régulier. C'est un habitat structuré pendant la période coloniale ou post-coloniale au centre-ville et dans le péricentre. Les quartiers sont réguliers et ont l'avantage d'avoir eu des tracés de voies qui permettent le développement de réseaux de voirie, de drainage d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Mais, ces quartiers vétustes sont devenus des taudis à cause de la pression démographique et le manque d'aménagement. Aguiakomé, Anagokomé, Tokoin Gbadago, Dogbéavou etc. peuvent être cités en exemple.

L'on ne peut pas finir cette catégorisation sans parler de « l'habitat sans logement » regroupant des citadins qui, n'ayant pas les moyens d'accéder à un logement, sont en situation d'occupation illégale. C'est le cas des personnes qui squattent les alentours des principaux marchés de la ville, les gares routières, les bâtiments publics et privés abandonnés, les vérandas des grands magasins et les trottoirs de quelques avenues.

Finalement, nous pouvons conclure que différentes formes de précarité du logement sont visibles à Lomé et « regroupent tous les territoires qui vont de l'abri ouvert ou couvert jusqu'à l'espace fermé » (P. Pichon, 2002, p. 22). Seulement, à des degrés divers, ces formes d'habitat ne répondent pas aux normes juridiques et physiques de l'habitat urbain.

2.3.2. La précarité des habitations qui se manifeste dans les matériaux, les structures et la morphologie

Les habitations offrent partout une situation d'indécence et d'insalubrité. Notre analyse portera sur la qualité et l'état des matériaux de construction, les dimensions des logements, les équipements annexes à l'habitation et l'accès aux services urbains.

L'habitat précaire diffère nettement par les matériaux des murs qui sont délabrés. Certes, la majorité des habitations sont en matériaux durables et presque 70 % des habitations sont en parpaings de ciment. Mais les 30 % des murs en matériaux provisoires¹⁴ (matériau en pisé, tôles rouillées, planches, panneaux de contreplaqué, claies, bâche en plastique, feuilles de cocotier, etc.) et mettent les habitations dans un état très défectueux.

L'analyse systémique selon la zone d'habitat montre qu'à Katanga où la pauvreté est plus poussée, la quasi-totalité des habitations est en matériaux de type végétal ou de récupération (cf. photo 2) alors qu'à Atiégo Zogbedji en zone inondable, les habitations sont en très grande majorité

¹⁴ : Ces matériaux qualifiés de combustibles sont interdits à Lomé par l'article 1 de l'arrêté n° 257 du 16 mai 1931.

édifiées en parpaings de ciment. Malheureusement, 80 % de ces maisons en matériaux durables sont inaccessibles pendant la saison de pluie à cause de leur inondation quand bien même les fondations des constructions sont surélevées, ce qui expose les résidents aux divers dangers.

Au niveau des toitures qui sont aussi dans un état désuet, les matériaux vont de durables qualifiés d'incombustibles aux matériaux combustibles (paille, claies, bâche en plastique, feuilles de cocotiers, papier goudronné, etc.) normalement interdits à Lomé¹⁵.

L'enquête révèle que les 80 % des toits en matériaux durables prédominent et la proportion des toits non réglementaires est relativement faible avec une proportion de 20 %. Mais, si l'on considère les deux formes d'habitat précaire qui ont fait l'objet d'enquête, il apparaît que plus des deux-tiers des toits à Katanga sont en matériaux combustibles alors qu'à Atiégo Zogbedji, la quasi-totalité des toitures sont en matériaux durables mais en mauvais état.

Cette situation est rendue visible, soit par des tôles usées et rouillées, soit par des dalles fissurées. Les fissures des dalles sont surtout liées aux affaissements des bâtiments par suite de l'instabilité des terrains fréquemment inondés.

Ce mauvais état des toitures conduit aux infiltrations des eaux, à la fissuration des toits ou de la dalle, ce qui a des effets négatifs sur la santé morale et physique des résidents pour qui la saison des pluies constitue une période très pénible.

Le plancher des habitations, couverture protectrice du sol contre les intempéries et les nuisances liées à l'humidité, est aussi en très mauvais état. Il peut être nu ou couvert par un matériau tel que le ciment ou les carreaux.

Selon l'enquête, plus de 80 % des planchers sont couverts de ciment ou de carreaux. La proportion des planchers non protégés est moins importante et représente 16%. En milieu rural au Togo, cette proportion est de 23,9 % (QUIBB, 2012, p. 62).

Lorsqu'on considère uniquement le bidonville de Katanga, plus de la moitié des planchers ne sont pas couverts. À Atiégo Zogbedji, la quasi-totalité des socles est protégé et le matériau prédominant est le ciment. Mais la protection des planchers n'implique pas pour autant sa bonne qualité et sa sécurité.

Ainsi, dans la plus grande majorité des cas, soit à 84,6 %, les planchers couverts sont en mauvais état, et cela se traduit par des infiltrations des eaux, la forte humidité ou l'existence des fissurations. L'inondation fréquente des planchers est source de dégâts matériels et leur humidité contribue à la prolifération des polluants biologiques de toutes sortes sans oublier les désagréments psychiques en matière d'insomnie et de stress qu'elle cause aux résidents.

Les baies d'une habitation sont des ouvertures dans des murs, leur existence étant imposée par le cadre normatif¹⁶ pour l'aération de l'habitation et le renouvellement de l'air. L'enquête montre que presque 20 % des habitations ne disposent pas d'une fenêtre. Dans le bidonville de Katanga, 60 % des habitations ne disposent pas d'une baie et cette forte proportion découle de l'insécurité qui y règne. À Atiégo Zogbedji, toutes les habitations disposent d'une baie, cependant 2,4 % d'entre elles sont bloquées pour des raisons de pollution de l'espace bâti.

Qu'il s'agisse des habitations sans baies ou aux baies bloquées, l'on assiste à une mauvaise aération des logements et à la violation du code normatif de construction, cette situation conduisant aux effets négatifs énormes sur la santé humaine.

Le sous-dimensionnement des pièces est une autre dimension à analyser. Au Togo, la surface minimale d'une pièce d'habitation en milieu urbain¹⁷ est de 10 m². Mais, les maisons que les promoteurs construisent, ont en grande majorité des surfaces inférieures à la norme.

¹⁵ : Article 6 de l'arrêté n° 257 du 16/05/1931 qui stipule : « Les matériaux incombustibles sont seuls admis pour la couverture des immeubles de toute nature : tuiles ardoises, tôles, fibrociment et ciment. »

¹⁶ : L'article 21 du décret 228-67 de 1967 stipule : « Toute pièce principale d'habitation doit être éclairée par une ou plusieurs baies dont la surface doit être au moins égale à un sixième de la surface de la pièce. »

¹⁷ : Selon l'article 19 du décret 228 de la DGUH: « Toute pièce principale destinée à être occupée de jour

D'après notre enquête de terrain, plus de la moitié des pièces d'habitation ont une surface inférieure à 10 m². C'est dire que la majorité des habitations ne sont pas réglementaires par rapport à cette composante.

L'importance des planchers non réglementaires varie selon les formes d'habitat précaire. À Katanga, la quasi-totalité des pièces d'habitation ont une surface comprise entre 5 et 8 m², et seules 2,7 % des pièces ont une surface d'au moins 10 m². Par contre, à Atiégo Zogbedji, la proportion des planchers non réglementaires représente 30,5 % alors que les planchers réglementaires représentent 69,5 %.

L'exiguïté des planchers des pièces d'habitation est favorable à l'asphyxie et aux problèmes sanitaires, ce qui est néfaste à l'épanouissement de l'occupant. Outre ces structures qui témoignent d'une mauvaise qualité des habitations, l'accès confortable aux équipements annexes tels que le lieu d'aisance et la douche est un problème crucial.

En effet, les habitations dans leur très grande majorité, soit 76,2 % sont dépourvues d'un lieu d'aisance. L'absence d'un lieu d'aisance dans une concession en milieu urbain est une violation du code de l'urbanisme¹⁸.

L'enquête de terrain montre qu'à Katanga, aucune habitation ne dispose d'une latrine alors qu'à Atiégo Zogbedji, cette proportion est de 65,9 %.

Le manque d'un lieu d'aisance ou son accès difficile conduit à la prolifération des lieux d'aisance sauvages et des « latrines volantes¹⁹ » dans ces espaces bâtis. Dans le bidonville de Katanga, 13,9 % sont des résidents qui ont recours à la nature, particulièrement la plage ou la mer pour satisfaire leurs besoins en la matière.

La douche quant à elle est une commodité présente presque partout. Près de 90 % des concessions disposent d'une douche. Cependant, plus des trois quarts des douches sont en très mauvais état, et les matériaux de construction sont en majorité provisoires. Ce qui rend plus difficile les conditions de vie dans ces quartiers est l'absence des équipements urbains qu'il importe de décrire dans la section suivante pour mieux comprendre l'ampleur de la précarité.

2.3.3. Une vie précaire exacerbée par l'accès difficile aux services urbains de base

L'un des problèmes cruciaux dans ces zones bâties est la difficulté d'accès aux services urbains en particulier au courant électrique et à l'eau potable, pour une bonne intégration urbaine.

En effet, toute habitation en milieu urbain doit être dotée d'un point d'eau potable²⁰. Mais l'enquête révèle que seules 5,1 % des habitations disposent d'un tel équipement, « la proportion étant de 15,3 % à Lomé » (QUIBB, op. cit., p. 48). Les autres ont recours au robinet public (46,7 %), aux puits et forages (43,2 %) et à l'eau de la rivière du Zio (1,9 %).

Par ailleurs, plus de la majorité des habitations, soit 61,9 % sont dépourvues d'un système moderne d'éclairage, « la proportion étant seulement de 16,4 % à Lomé » (QUIBB, op. cit., p. 51). 38,1 % des habitations utilisent l'énergie électrique fournie par la Compagnie Énergie Électrique du Togo (CEET) et 0,8 % des groupes électrogènes privés.

C'est dire que les 61,1 % restants utilisent d'autres sources d'énergie telles que la lampe à pétrole, la bougie, la torche, etc. Sur les 45 habitations qui utilisent du courant électrique, 29 maisons, soit 64,5 % ne sont pas abonnées à la CEET. Leur branchement est alors illicite, ce qui se traduit par

ou de nuit en milieu urbain doit avoir une surface au moins égale à 10m² ».

¹⁸ : Conformément à la construction en milieu urbain, les concessions de ces derniers ne sont pas réglementaires. L'article 24 du décret 228-67 de 1967 stipule : « Tout logement doit être doté d'au moins d'un lieu d'aisance ».

¹⁹ : Fèces humaines dans des sachets en plastique.

²⁰ : L'article 24 du décret 228-67 relatif à l'urbanisme et au permis de construire stipule : « Tout logement doit être doté d'au moins un poste d'eau ».

l'importance des « toiles d'araignées » dans ces espaces bâtis, qui malheureusement exposent les habitations aux risques d'incendies.

En somme, les habitations sont d'une mauvaise qualité. Elles sont presque toutes sous le poids de la vulnérabilité du site bâti, de l'indécence des structures de l'habitation et du sous-équipement. B. Vernai et O. Moles (op. cit., p. 5) de parler « d'exclusion foncière, d'exclusion socio-économiques et de vulnérabilité environnementale », situation qui expose les résidents aux divers risques sanitaires. Ainsi, lors de la résurgence de la maladie du choléra au Togo en 2013, le bidonville de Katanga a été identifié comme le foyer de l'infection à Lomé, et sur un ensemble de 103 personnes enregistrées au Togo, 16 cas, soit 15,6% vivaient dans ce bidonville d'une vingtaine de mille d'habitants.

Malheureusement, l'on assiste au mutisme de l'administration publique face à l'ampleur de ce phénomène. Les rares sorties médiatiques des autorités publiques pour dénoncer l'occupation des sites topographiques inondables n'ont pas pour autant découragé les ménages à coloniser ces zones qui mettent à rude épreuve l'urbanisation durable de Lomé.

2.3.4. Des habitations qui échappent en quasi-totalité aux structures publiques

La lutte contre la précarité du logement reste une mission traditionnelle de la puissance publique au titre de la sécurité physique et sanitaire des personnes.

Pour permettre la production des logements qui répondent aux normes de décence et garantissent la sécurité des occupants, l'État a élaboré un code légal de construction en milieu urbain²¹. Ainsi, il est exigé du promoteur en cas d'un projet de construction, d'obtenir préalablement un permis de construire.

Cette obligation est également imposée pour les bâtiments annexes et les transformations extérieures ou intérieures des bâtiments existants de même que les surélévations et les extensions. Pour obtenir le document relatif aux permis de construire et d'habiter, des institutions sont créées à cet effet. Elles regroupent la mairie et la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Malgré ce dispositif réglementaire, les constructions à Lomé sont produites sans le respect des normes légales et en dehors des services techniques.

L'enquête montre que la quasi-totalité des habitations ne disposent pas d'un permis de construire. À Katanga, la totalité des habitations ne disposent pas d'un tel document. Cette situation paraît normale étant donné que les résidents dans ce bidonville ne sont pas propriétaires des espaces bâtis. À Atiégo Zogbedji par contre, les habitations qui ne disposent pas d'un permis de construire représentent 97,6 %.

C'est dire qu'une infime proportion, soit 2,4 % des habitations dispose d'un tel document. L'obtention de ce document à Atiégo Zogbedji, zone localisée dans la vallée du Zio et classée parmi les zones de « lotissement non approuvé » par la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH), montre un dysfonctionnement des services techniques²².

Par ailleurs, nombreux sont des promoteurs qui n'ont aucune notion sur ce document et dans le cas de notre étude, 97,2 % des ménages n'ont jamais entendu parler du permis de construire.

Il est clair que le libre jeu des pratiques foncières compromet toutes les tentatives de d'aménagement urbain durable dont une ville millionnaire, comme Lomé, ne peut se passer.

La solution dont a besoin Lomé pour son développement urbain harmonieux figure déjà dans le décret n°67-228 relatif à l'urbanisme et au permis de construire qu'il faut respecter.

²¹ : L'article 12 du décret n° 228-67 du 24/10/1967 dispose que : « quiconque veut édifier une construction dans une agglomération urbaine togolaise tenue d'avoir un plan d'urbanisme doit, au préalable, demander un permis de construire ».

²² : Certaines mesures prises ces dernières années par la DGUH, à travers le principe de "zone de tolérance", constituent un grand risque qu'il faut parer.

Certes, le Togo a la mauvaise réputation de faire de beaux textes²³, en matière d'urbanisme, qui ne sont jamais appliqués. Mais, face aux cris de détresse des populations des bidonvilles et des quartiers spontanés, victimes des inondations et de multiples problèmes d'équipements socio-collectifs et d'infrastructures routières, l'Etat doit prendre ses responsabilités pour un meilleur devenir de la capitale togolaise.

Les solutions aux problèmes de l'habitat et de l'extension anarchique de Lomé passeront par l'interdiction formelle des lotissements clandestins, par une politique foncière et immobilière pragmatique et par la viabilisation des quartiers périphériques, bref une véritable intervention des pouvoirs publics dans la production de l'habitat et la planification urbaine stratégique.

CONCLUSION

Les caractéristiques topographiques des sites bâtis et la nature des structures d'habitation de même que les stratégies d'accès aux commodités urbaines montrent que les résidents de ces zones résidentielles sont sous la triple précarité juridique, d'accessibilité et de sécurité aux intempéries. Les conséquences d'une telle situation sur les résidents, leurs biens immobiliers et mobiliers, et sur le paysage urbain de Lomé sont énormes. Le phénomène prend de l'ampleur avec l'installation quotidienne de nouveaux établissements humains dans ces zones et aggrave l'urbanisation anarchique de Lomé. L'extension spatiale d'Atiégo Zogbedji et de Katanga par des lotissements illégaux quotidiens et l'ouverture de nouveaux chantiers montrent que le phénomène prend de l'ampleur.

Cette auto-urbanisation, porteuse de graves conséquences urbanistiques, sociales et foncières, nécessite une politique de planification adéquate de Lomé. On peut citer à cet effet les analyses de Edem Kodjo en 2005 : « Le Ministère de la ville a pour vocation de concevoir une politique de la ville pour créer un environnement propice à l'épanouissement des populations en concevant une politique de villes nouvelles... Il s'agira de délimiter des zones à urbaniser, de les aménager, de les viabiliser, de les équiper en eau, en électricité, en téléphone et voies de communication..... Ainsi notre capitale cessera de croître de manière anarchique et d'apparaître comme une immense cellule cancéreuse qui se développe à tort et à travers ».²⁴

Pour parer à l'urbanisation anarchique et permettre aux populations d'accéder à un logement décent, de nombreux pays africains ont mis en place une politique de l'habitat social qui n'existe pas au Togo. Les initiatives de production de logements actuellement engagées à Lomé, à travers la « *Cité Mokpokpo* » à Adidogomé et la « *Cité Wellcity* »²⁵ à Adétikopé, par des promoteurs privés ne s'inscrivent pas malheureusement dans l'optique de logements sociaux.

Le logement décent étant un idéal pour la dignité de tout être humain et un équipement social urbain essentiel pour jauger le niveau de développement des villes, il urge que l'État togolais et les municipalités s'impliquent dans la production et le financement de l'habitat. Pour offrir des logements aux citoyens, il y a des préalables dont le plus important est la politique foncière. Comme en témoigne P. Vergriete (2007, p. 51) : « Si l'on ne trouve pas une solution au problème foncier, il est inutile de discuter de la question de savoir comment résoudre les problèmes de logement dans les villes », et une ville qui veut se transformer et progresser ne peut se faire sans une discipline foncière. D'ailleurs, C. Abrams (1964, p. 161) précise qu'« en raison du pouvoir planificateur de l'État, il appartient à ce dernier de garantir un site même de faible dimension aux

²³ : Il faut toutefois noter que de nombreuses carences ont été soulevées par le cabinet français Bird and Bird en 2012 dans le code de l'urbanisme au Togo.

²⁴ : Edem Kodjo, ancien Premier Ministre du Togo. Un extrait du discours prononcé le 5 octobre 2005 lors de la Journée Mondiale de l'Habitat.

²⁵ : Les enquêtes sur les conditions d'accès à un logement dans ces deux cités montrent qu'un agent cadre de l'administration publique ne peut y avoir accès quel que soit le module.

citadins au lieu de laisser les citadins choisir leur lieu de vivre ».

Les domaines publics vacants à Lomé sont immenses. Ils peuvent servir à lancer les premières opérations de logements sociaux. Dans les quartiers précaires aux sites stables, des interventions diverses peuvent être menées. Toutefois, la politique de l'habitat reste le préalable. Sans cette politique, il n'est pas possible de garantir l'urbanisation durable de cette métropole millionnaire.

BIBLIOGRAPHIE

- Abrams C, 1964. « Man's struggle for shelter ». In *Urbanizing world*, Cambridge, THE MIT PRESS, Massachusetts, 307 p.
- Agetur T, 2011, *Stratégie de développement urbain du Grand Lomé « CDS Greater Lomé »*. Rapport diagnostic, vol 1, version définitive, 304 p.
- Bessy-Pietri P, 2000. « Les formes récentes de la croissance urbaine ». In *Economie et statistiques*, n°336, Mesure et caractéristiques de la croissance urbaine, (p. 35-52).
- Bliivi A, 1998. « Les contraintes de l'aménagement du site de Lomé : l'exemple de la morphologie ». In *Centenaire de Lomé*, Actes du colloque de Lomé, (p.175-188).
- Brahim B et Abdellaali D, 2004. « Typologie des bidonvilles : analyse critique ». In *Revue des sciences humaines*, Université Mohamed Khider Biskra, février 2004, 15 p. (www.webreview.dz/IMG/pdf/3-31.pdf)
- Guezere A, 2011, « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? ». In *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n° 256, vol 64, (p.565-590).
- Le Bris Emile, 1986. « Marginalité spatiale et marginalité sociale dans les villes africaines. À propos de la périphérie urbaine de Lomé (Togo) ». In *Marginalité sociale et marginalité spatiale*, Colloque des 6, 7 et 8 juin 1984 tenu à l'Université Lyon II (Lumière), édition du CNRS, Paris, (p.242-251).
- Marguerat Yves, 1993. *Dynamique urbaine, jeunesse et histoire au Togo*. PUB, Patrimoines, (230 p).
- ONU-Habitat, 2010. *Les bidonvilles*. 109 p. (www.un.org/apps/newFr/)
- ONU-Habitat, 2008. *Loger les pauvres dans les villes africaines: guides pratiques pour les décideurs politiques*, (48 p). (www.housing-the-urban-poor.net)
- PICHON P, 2002. « Vivre sans domicile fixe : l'épreuve de l'habitat précaire ». In *Communications*, n° 73, *Manières d'habiter*, (p. 11-29), (<http://www.persee.fr/web/revues>).
- Quibb T, 2012. *Questionnaire des Indicateurs de Base du Bien-être au Togo*. Rapport final, DGSCN, (215 p).
- Spire A, 2009. *Invisibilité et identification marginale à la ville : les paradoxes d'un quartier à forte représentation immigrée à Lomé (Togo)*, 12 p. <http://www.mshs.univ-poitiers.fr/migrinter/e-migrinter2009>.
- Turner J.-F, 1968. « Housing priorities, settlement patterns, and urban development, Modernizing countries ». In *Journal of the American institute of planners*, november 1968, (p.354-363).
- Vergriete P, 2007. *Visions : Ces villes qui agissent sur le foncier pour maîtriser le développement*. (64 p), www.agur-dunkerque.org
- Vernai B et Moles O, 2018. *Problématiques d'habitat des quartiers précaires en milieu urbain*. Centre International de la Construction en terre (CRAterre), (59 p).