

GRATUIT



TOGO emergent

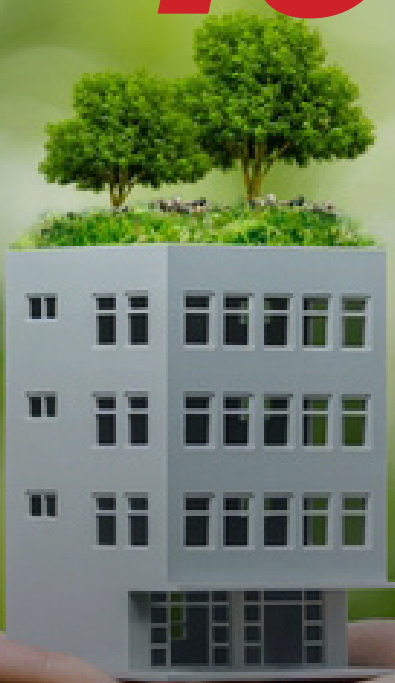
MAGAZINE MENSUEL D'INFORMATION N°028

JUIN 2025



Focus

TOGO



UNE MUTATION VERS UN URBANISME ÉCOLOGIQUE

Immersion

KOUTAMMAKOU, UN PATRIMOINE
VIVANT DU TOGO



EDITORIAL

TOGO : UNE MUTATION VERS
UN URBANISME ÉCOLOGIQUE

INTERVIEW

« IL FAUT CHANGER LE COMPORTEMENT
DU CITOYEN À PARTIR DES CONSÉQUENCES
QUE NOUS AVONS VÉCUES »,
EDJAM-ETCHAKI BASSIMSOUWÉ

SOCIÉTÉ

FONCIER AU TOGO :
UN PARCOURS SEMÉ D'EMBÔCHES

BON À SAVOIR

LES DÉMARCHES D'OBTENTION
DU TITRE FONCIER AU TOGO



NOS SERVICES

Analyse et traitement de données :

Data 7 vous aide à exploiter tout le potentiel de vos données, en les transformant en informations précieuses pour la prise de décision stratégique.

Intelligence Artificielle (IA) et Machine learning :

Nos experts en IA et Machine learning conçoivent et déploient des modèles prédictifs pour optimiser vos processus métier, anticiper les tendances et améliorer l'expérience utilisateur.

Développement Web :

Nous créons des sites web modernes, fonctionnels et responsive qui s'adaptent à tous les types d'écrans, mettant en avant votre marque et valorisant vos services auprès de vos clients.

Maintenance et support technique :

Data 7 assure un support continu pour garantir la performance, la sécurité et l'évolutivité de vos solutions numériques, tout en restant à l'écoute de vos besoins et de vos évolutions.

Développement d'applications mobiles :

Data 7 conçoit et développe des applications mobiles innovantes et conviviales pour iOS et Android, vous permettant de toucher un public plus large et d'offrir une expérience utilisateur exceptionnelle.

Cloud computing et hébergement :

Nous proposons des solutions d'hébergement fiables, sécurisées et évolutives pour vos applications web et mobiles, ainsi que des services d'intégration et de gestion du cloud.

Conseil et stratégie numérique :

Nos consultants vous accompagnent dans l'élaboration de stratégies numériques adaptées à votre secteur et à vos objectifs, en identifiant les opportunités de croissance et en mettant en place des plans d'action efficaces.

contacts :

+228 92 15 24 39

data7afrique@gmail.com





SOMMAIRE

4 ÉDITORIAL

TOGO : UNE MUTATION VERS
UN URBANISME ÉCOLOGIQUE

6 FOCUS

URBANISATION GALOPANTE :
ENTRE RÉFORMES, LOGEMENTS
SOCIAUX ET ESSOR DE L'IMMOBILIER

9 INTERVIEW

« IL FAUT CHANGER LE COMPORTEMENT
DU CITOYEN À PARTIR DES CONSÉQUENCES
QUE NOUS AVONS VÉCUES »,
EDJAM-ETCHAKI BASSIMSOUWÉ

15 POLITIQUE

MUNICIPALES 2025 : UN SCRUTIN
LOCAL AUX ENJEUX NATIONAUX

18 ÉCONOMIE

LOMÉ DIGITALISE SA FOIRE : VERS UNE
NOUVELLE ÈRE ÉCONOMIQUE RÉGIONALE ?

58 MILLIONS POUR LE TOGO : UN SOUTIEN
DU FMI, UN PARI SUR L'AVENIR

22 SOCIÉTÉ

FONCIER AU TOGO :
UN PARCOURS SEMÉ D'EMBÔCHES

26 SPORT

CONGRÈS ORDINAIRE DE LA FTF :
AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DU BUDGET 2025

28 BON À SAVOIR

LES DÉMARCHES D'OBTENTION
DU TITRE FONCIER AU TOGO

31 TECH

AGENTS IA : LA RÉVOLUTION SILENCIEUSE
QUI VA REDÉFINIR LE FUTUR DES ENTREPRISES

33 IMMERSION

KOUTAMMAKOU, UN PATRIMOINE
VIVANT DU TOGO

ÉDITORIAL

Togo : une mutation vers un urbanisme écologique



Alors que le Togo accélère son urbanisation, la politique nationale de reboisement prend un tournant stratégique. En intégrant l'arbre au cœur des plans d'aménagement urbain, le gouvernement entend faire de la nature un pilier du développement durable. Mais au-delà des textes, c'est l'engagement de chaque citoyen qui fera germer le rêve d'un Togo vert, résilient et respirable.

Au Togo, l'arbre n'est plus seulement un symbole environnemental. Il est devenu, sous l'impulsion du président du conseil, un pilier stratégique du développement durable. L'ambition est claire : planter un milliard d'arbres d'ici 2030. Une politique volontariste portée par le gouvernement, à travers le ministère de l'environnement et des ressources forestières, avec un engagement qui ne faiblit pas.

D'année en année, la Journée nationale de l'arbre, relancée avec ferveur, est devenue bien plus qu'un rituel symbolique : elle est le point d'ancrage d'une mobilisation nationale pour reverdir nos terres, restaurer les écosystèmes dégradés et préparer un avenir plus respirable aux générations futures. Mais au-delà des zones rurales et des forêts classées, une autre dimension s'impose aujourd'hui avec acuité : celle de la ville.

Car au cœur d'une urbanisation galopante, le reboisement ne peut plus être perçu comme une activité parallèle. Il doit s'inscrire dans la droite ligne même des politiques urbaines. Et c'est là tout le mérite de la démarche intégrée du gouvernement togolais, qui, à travers les récents schémas directeurs d'aménagement urbain, commence à faire de l'arbre un composant

essentiel du paysage urbain.

Désormais, chaque plan local d'urbanisme (PLU) doit intégrer une approche environnementale : corridors écologiques, plantations dans les zones constructibles, espaces verts obligatoires dans les lotissements, préservation des arbres existants sur les chantiers publics... Une ville durable est en train de naître, où béton et nature doivent coexister, dans un équilibre intelligent.

Mais cette vision ne pourra porter ses fruits sans l'adhésion des citoyens. Planter un arbre ne devrait pas être un acte annuel, mais un geste quotidien. Dans chaque école, chaque cour d'immeuble, chaque trottoir : un arbre peut changer la température, la qualité de l'air, la beauté d'un quartier. Chaque citoyen a donc un rôle fondamental à jouer. Le Togo vert ne se décrète pas : il se construit, pas à pas, racine après racine.

Il faut saluer les efforts de l'État, qui ne se contentent pas d'annonces, mais investissent dans les pépinières, la sensibilisation, la logistique de plantation et le suivi des plants. À travers des initiatives coordonnées avec les collectivités territoriales, les ONG, les chefs traditionnels et les jeunes, le pays démontre qu'une gouvernance verte est possible et inclusive.

À l'heure où les effets du changement climatique se font sentir plus intensément que jamais, il est rassurant de voir le Togo prendre la voie d'une urbanisation écologique. Réconcilier l'arbre et la ville, c'est offrir un souffle nouveau à nos espaces de vie, c'est léguer un patrimoine vivant à nos enfants, c'est refonder le lien entre l'homme et la nature.

Un arbre dans la ville, ce n'est pas qu'un ornement : c'est une racine pour l'avenir.



Directeur de publication :

Donis AYIVI

Rédaction :

Tony AMETEPE

Essosimna ASSALIH

Stan AZIATO

Aboubakar AOUDOU

Steven Edoé WILSON

Imprimerie :

SigmaPrint

Conception :

Lomegraph

Contact :

+228 92 56 36 36

E-mail :

contact@lomegraph.tg

Tirage :

500 Exemplaires

Adresse :

Agoe, Anome

Lomé - Togo

FOCUS

Urbanisation galopante : entre réformes, logements sociaux et essor de l'immobilier

Le Togo s'est résolument engagé sur la voie de l'émergence à l'horizon 2030, L'aménagement urbain et la politique de logement deviennent des priorités majeures. Face à une urbanisation rapide et à la pression démographique croissante, l'État met en œuvre un ensemble de réformes ambitieuses : nouveau code de l'urbanisme, développement de logements sociaux, encadrement de l'activité immobilière.



L'émergence à l'horizon 2030 constitue l'un des objectifs phares du gouvernement togolais. Pour y parvenir, l'exécutif, désormais conduit par Faure Gnassingbé en qualité de Président du Conseil, a initié de profondes réformes dans tous les secteurs clés, dont celui de l'urbanisme et de l'habitat, devenu un enjeu central.

La dynamique démographique urbaine du pays est en effet fulgurante. Le Togo est appelé à construire des villes « intelligentes » et durables, capables de répondre aux pressions croissantes de l'urbanisation. Dans cette optique, un nouveau Code de l'urbanisme et de la construction, plus structurant et adapté aux défis contemporains, est en cours d'élaboration pour encadrer l'extension des villes de manière cohérente.

Selon les projections, le taux d'urbanisation, estimé à 42 % en 2023, devrait atteindre 50 % d'ici 2028. Dès 2019, les autorités

anticipaient qu'une majorité des Togolais vivraient en milieu urbain dans la décennie suivante, contre 37 % en 2010. Pour Koko Ayevea, ancien ministre de l'Urbanisme, citant un rapport des Nations Unies, cette proportion pourrait grimper à près de 60 % d'ici 2050.

Cette transformation est particulièrement visible à Lomé et dans ses environs. Des quartiers autrefois périphériques - Adidogomé, Agoè, Sanguéra - sont désormais intégrés au tissu urbain, redéfinissant les contours de la capitale et repoussant progressivement les limites rurales.

Ce phénomène s'explique notamment par un exode rural soutenu, générant une demande accrue en logements décents. Pour y répondre, l'État a inscrit la construction de 20 000 logements sociaux parmi les priorités de sa feuille de route gouvernementale. Ces logements, à la fois accessibles et adaptés, visent à garantir à chaque citoyen le droit

fondamental à un habitat digne.

Depuis 2022, de nombreuses initiatives ont été engagées. 139 hectares de terrain ont été acquis sur l'ensemble du territoire national pour accueillir des projets de logements, avec l'appui du Fonds Social de Développement de l'Habitat (FSDH). Parallèlement, des programmes structurants de modernisation urbaine sont mis en œuvre dans les chefs-lieux de région, via le PIDU (Projet d'Infrastructures et de Développement Urbain) et le PEAT (Projet d'Équipements et d'Aménagements Territoriaux).

Le secteur privé est également impliqué à travers des partenariats public-privé. Parmi les projets phares figurent Mokpokpo à Adidogomé, Renaissance et Well City à Adétikopé, ainsi que la Cité des Anges à Lankouvi. Ces projets illustrent la volonté de l'État de diversifier les offres d'habitat, en intégrant innovation architecturale, mixité sociale et durabilité environnementale.

Poser des garde-fous

Conscient des défis posés par la croissance urbaine accélérée, le gouvernement togolais s'engage résolument à promouvoir de meilleures pratiques en matière de gestion urbaine. Cet engagement s'appuie notamment sur l'intégration de technologies innovantes pour bâtir des villes intelligentes, durables et inclusives.

Dans cette dynamique, le pays a initié depuis 2023 un ambitieux chantier législatif : la révision et l'élaboration d'un nouveau Code de l'urbanisme et de la construction. Ce projet s'inscrit dans la vision stratégique portée par le Président de la République d'alors, Faure Essozimna Gnassingbé, qui ambitionne de doter le Togo d'un cadre juridique moderne et performant, garantissant un accès équitable au logement et à un aménagement harmonieux du

territoire.

« L'élaboration de ce code est un témoignage de l'engagement du Gouvernement, sous la coordination de Madame la Première Ministre, à donner corps à la vision éclairée du Chef de l'État, Son Excellence Monsieur Faure Essozimna Gnassingbé, d'œuvrer à la mise en place de réformes structurelles devant impulser la croissance économique du Togo à travers l'accroissement des investissements publics et privés, tel que décliné dans la feuille de route gouvernementale Togo 2025 », avait indiqué Kodjo ADEDZE, ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat d'alors, lors d'un atelier de validation du document.

Cette réforme ambitieuse vise à instaurer une réglementation claire, contraignante et protectrice,

au service de la qualité des constructions et de la sécurité des citoyens.

« Ainsi donc, l'encadrement du secteur de l'urbanisme et de la construction requiert la mise en place d'un dispositif législatif et réglementaire contraignant pour assurer aux ouvrages une meilleure qualité d'exécution, une fiabilité durable et une sécurité renforcée, permettant ainsi d'éviter tous les dommages et accidents préjudiciables à l'exercice des activités », avait-il souligné.

En plaçant la régulation au cœur de sa stratégie d'aménagement, le gouvernement entend prévenir les dérives, garantir un développement urbain maîtrisé, et préparer l'avenir dans un esprit de responsabilité partagée.



L'immobilier togolais en pleine ascension

La croissance urbaine accélérée entraîne dans son sillage une autre dynamique : l'essor spectaculaire du secteur immobilier, désormais structuré comme un véritable pilier de l'économie nationale. Achat, vente, location, gestion ou développement foncier : l'immobilier ne se limite plus à un besoin de logement, il s'impose comme un marché à part entière.

Au fil des décennies, ce secteur s'est considérablement développé, porté par l'expansion des villes, la montée des classes moyennes et l'amélioration progressive du pouvoir d'achat. De nouveaux

métiers sont apparus : courtiers, agents immobiliers, démarcheurs, notaires, avocats spécialisés, et établissements bancaires y jouent désormais un rôle central.

Aujourd'hui, l'immobilier est l'un des secteurs les plus attractifs du Togo, aussi bien pour les professionnels que pour les investisseurs. Le pays a progressivement structuré cette filière grâce à l'émergence d'organisations telles que la Fédération Togolaise de l'Immobilier (FTI), qui fédère plusieurs associations professionnelles, et à un arsenal juridique visant à

encadrer les pratiques.

Dans ce contexte, l'urbanisation rapide du territoire ouvre de nouvelles perspectives économiques et sociales. Les projets de logements sociaux, les réformes législatives en cours, et la volonté politique de bâtir des villes durables témoignent d'une vision stratégique en construction. L'immobilier n'est plus un simple secteur d'appoint : il devient un levier de développement, un catalyseur de modernisation, et une promesse concrète pour les générations futures.



LA PLATEFORME DES ARTISANS

NOS SERVICES

- Identification et mise en relation Artisan-Client
- Fourniture de mains d'œuvre qualifiée
- Valorisation des artisans (Boutique online)
- Formations et renforcement des capacités aux divers métiers
- Promotion des produits artisanaux



CONTACTS

+228 93 88 36 36
info@iyatg.com
<https://www.iyatg.com>

ADRESSE

Agoè 2 Lions
05BP 822 Lomé-Togo

    @iya.tg



INTERVIEW

**« Il faut changer le comportement du citoyen à partir des conséquences que nous avons vécues »,
EDJAM-ETCHAKI Bassimsouwé**

À mesure que Lomé s'urbanise et que sa population croît, les défis liés à l'aménagement du territoire deviennent de plus en plus complexes. Face à cette pression démographique, de nombreuses constructions émergent, parfois sans réel encadrement technique ni respect des normes établies. Le danger est bien réel : bâtiments mal conçus, absence de ventilation, inadaptation au climat ou au terrain... Autant de risques qui compromettent la sécurité et le confort des habitants.

Souvent, par manque d'information ou pour des raisons de coût, les particuliers omettent de faire appel à un architecte. Pourtant, l'architecte joue un rôle central dans la réussite d'un projet de construction, quel qu'en soit le budget. Il est le garant d'un habitat sain, sûr, fonctionnel et adapté aux réalités locales.

Dans cette édition, Togo Émergent donne la parole à un professionnel du secteur pour démystifier la fonction de l'architecte, expliquer les étapes clés d'un projet bien conçu, et rappeler les règles essentielles à respecter pour bâtir en toute sécurité.



Pour commencer, pouvez-vous vous présenter brièvement à nos lecteurs et nous parler de votre parcours professionnel ?

mesure que Lomé s'urbanise et que sa population croît, les défis liés à l'aménagement du territoire deviennent de plus en plus complexes. Face à cette pression démographique, de nombreuses constructions émergent, parfois sans réel encadrement technique ni respect des normes établies. Le danger est bien réel : bâtiments mal conçus, absence de ventilation, inadaptation au climat ou au terrain... Autant de risques qui compromettent

la sécurité et le confort des habitants.

Souvent, par manque d'information ou pour des raisons de coût, les particuliers omettent de faire appel à un architecte. Pourtant, l'architecte joue un rôle central dans la réussite d'un projet de construction, quel qu'en soit le budget. Il est le garant d'un habitat sain, sûr, fonctionnel et adapté aux réalités locales.

Dans cette édition, Togo Émergent donne la parole à un professionnel du secteur pour démystifier la fonction de l'architecte, expliquer les étapes clés d'un projet bien conçu, et rappeler les règles essentielles à respecter pour bâtir en toute sécurité.

Concernant mon parcours, j'ai été hydraulicien. Et étant témoin des effets des phénomènes climatiques surtout les inondations, j'ai décidé d'acquérir plus de compétences pour apporter ma pierre à l'édifice. C'est ainsi que j'ai suivi une formation en gestion des risques, couronné par un diplôme de managérage des risques sur le territoire.

En somme, j'ai eu une expérience de plus 20 ans dans la gestion urbaine. Avant de rejoindre la fonction publique en 1999, j'ai travaillé dans plusieurs bureaux d'étude et d'autres entreprises du privé.

Nombreux sont ceux qui pensent que solliciter un architecte est un luxe réservé aux grandes villas. Pourquoi est-il pourtant essentiel de faire appel à un architecte, même pour un projet modeste ?



Je crois que nous sommes en train de changer le comportement du citoyen. Au départ, lorsqu'on veut construire, on fait appel à un maçon. Le maçon sollicite ensuite ses amis : ferrailleur, plombier, électricien ; puis vous achetez les matériaux, et ce groupe réalise la construction avant de vous remettre les clés de votre maison. C'est à cela que nous sommes habitués. Mais pourquoi faut-il changer ce comportement en orientant le citoyen vers les professionnels ?

Il faut changer le comportement du citoyen à partir des conséquences que nous avons vécues. Les Loméens n'ont pas la mémoire courte. Ils se souviennent des immeubles qui se sont effondrés, causant des dégâts matériels, et parfois même des pertes en vies humaines. C'est ce qui est visible, c'est l'argument que tout le monde comprend. Mais au-delà de cela, le citoyen ne sait pas qu'il dépense en réalité plus cher en se contentant d'appeler un maçon pour réaliser son projet. Plus cher, parce qu'il peut y avoir un surdimensionnement. Dans ce cas, le bâtiment est conçu pour résister à des contraintes inutiles. Si je construis une maison sans l'intention d'utiliser la dalle, mais que le maçon réalise une dalle prévue pour supporter

du monde, vous comprenez qu'il a surévalué les charges. Il met de gros poteaux, en se basant sur une autre de ses constructions, ce qui entraîne une surestimation. Là, au lieu d'un risque pour la vie humaine, c'est une perte financière.

Autre chose : construire une maison, c'est aussi organiser intelligemment les espaces. Est-ce que le maçon sait que, par définition, au Togo, la surface minimale d'une pièce est de 9 m² ? Sait-il qu'on ne peut ouvrir frontalement une fenêtre donnant sur une maison voisine sans respecter un recul d'au moins 2 mètres ? Sait-il que pour une cuisine, la plus petite dimension doit être de 2 mètres et que la surface minimale est de 6 m² ? Un maçon ne connaît pas forcément toutes ces règles. Le professionnel du bâtiment, lui, a appris toutes ces normes à l'école. Il sait lire les textes nationaux et les intégrer dans sa conception. Il vous réalise alors un bâtiment confortable, bien aéré, fonctionnel et solide, sans problème de voisinage, et avec un vrai souci du confort.

Voilà pourquoi faire appel à un professionnel pour la conception et la réalisation du bâtiment est vraiment important. On économise de l'argent, on construit plus sûr, et on bénéficie d'un meilleur confort.

Quelles sont aujourd'hui les principales normes et réglementations encadrant la construction au Togo ?

1. Le permis de construire, que tout le monde connaît ;
2. Le certificat administratif : il s'agit d'un acte délivré par le maire, à la demande d'un requérant, pour attester que son projet immobilier est réalisable à l'endroit envisagé ;
3. La déclaration de travaux : cet acte concerne les travaux de faible importance, qui ne nécessitent pas de permis de construire. Néanmoins, l'autorité municipale doit en être informée et donner son avis. Elle peut l'autoriser, ou signaler un éventuel

inconvenient ;

4. Le certificat de conformité : lorsque la construction d'un bâtiment est réalisée avec un suivi technique assuré par un ingénieur, et un suivi administratif assuré par une équipe mise en place par le gouvernement, un certificat de conformité est délivré à la fin des travaux. Ce certificat tient lieu de permis d'habiter (dans le cas d'une maison) ou de permis d'exploiter (pour une usine, par exemple). Ces quatre actes d'urbanisme sont clairement définis dans le décret signé par le Président du Conseil.

En dehors de ce décret, une série d'arrêtés existe, et d'autres réformes sont en cours, notamment pour intégrer la dimension environnementale. On parle aujourd'hui d'économie d'énergie. En Europe, où il fait froid, les constructions sont conçues pour conserver la chaleur et limiter l'usage du chauffage. Mais en Afrique, où la chaleur est prédominante, il est nécessaire de construire de manière à assurer une bonne aération des habitations, et ainsi économiser sur la climatisation. En réduisant l'usage du chauffage ou de la climatisation, on contribue à la protection de l'environnement.

Aujourd'hui, un citoyen à qui un permis est refusé a la possibilité de contester cette décision. Il existe un cadre lui permettant de demander des explications. Des réformes ont déjà été adoptées, et d'autres sont en préparation, pour améliorer le confort du citoyen. Or, un maçon n'est pas forcément en mesure de maîtriser tous ces éléments. C'est pourquoi l'État recommande à tout citoyen désireux de réaliser un bâtiment de faire appel à un professionnel : l'architecte.

Mais l'architecte n'agit pas seul. Derrière lui, il y a des ingénieurs, eux aussi organisés en ordre professionnel, qui accompagnent et soutiennent l'architecte dans sa mission.



Le permis de construire est-il obligatoire dans tous les cas ? Quels sont les risques encourus lorsqu'on construit sans autorisation ?

Quand vous regardez la définition du permis de construire, vous verrez qu'on a ratissé large. Si je veux faire une nouvelle construction, j'ai le droit de demander un permis de construire. Si j'avais entamé la construction de manière irrégulière, j'ai aussi le droit d'aller dire : « Monsieur le Maire, voilà ce que j'étais en train de faire, mais je n'avais pas le permis ; je ne le savais même pas. »

Dans ce cas, vous prenez un architecte, et s'il y a des corrections à apporter à l'ouvrage, c'est lui qui les effectue. Ensuite, le maire peut vous délivrer le permis.

S'il existe déjà une construction que vous souhaitez démolir pour reconstruire, il n'y a pas de problème. Mais si vous voulez uniquement démolir sans reconstruire, il faut également une autorisation. Vous savez pourquoi ? C'est pour vérifier les procédures que vous allez utiliser pour faire tomber le bâtiment, sans créer trop de nuisances pour le voisinage ni pour vous-même.

Obtenir un permis de construire est parfois perçu comme un processus long et complexe. L'administration togolaise a-t-elle simplifié les démarches ou reste-t-il des freins à lever ?

Il est vrai qu'avant les réformes, les démarches pour obtenir le permis de construire pouvaient durer une année. Mais aujourd'hui, si le dossier est bien constitué, vous pouvez obtenir votre permis en moins d'un mois. En moyenne, cela prend 15 jours. Certains permis sont même délivrés en moins de 15 jours. S'il manque des pièces, cela peut prendre jusqu'à 20 jours, voire un mois, mais la moyenne reste de 15 jours. Les procédures ont donc été simplifiées.

La première simplification, c'est la dématérialisation. La demande de permis peut désormais se faire en ligne par l'architecte, y compris le paiement de la redevance. La procédure suit son cours normal et, une fois le permis généré, l'architecte reçoit une alerte.

Le coût de la redevance pour le permis de construire a également été revu à la baisse. Aujourd'hui, il est de 100 F CFA par mètre carré bâti. Cela signifie que si vous avez un terrain de 100 m² et que vous souhaitez construire sur toute la surface, vous ne payez que 10 000 F CFA à la commune pour la redevance. En résumé, concernant le permis de construire : les procédures sont simplifiées, les délais raccourcis, et les coûts réduits.

Par ailleurs, les procédures, autrefois uniformes pour tout type de construction, sont aujourd'hui catégorisées.

- La première catégorie, exempte de permis, regroupe les constructions de faible importance, c'est-à-dire présentant un risque quasi nul. Il suffit d'une déclaration des travaux. C'est le cas, par exemple, de la construction d'une guérite ou d'une clôture de moins de deux mètres de hauteur. D'autres exceptions à l'obligation de permis existent,

notamment pour les immeubles classés Défense nationale.

- La deuxième catégorie concerne les immeubles soumis à des risques. Elle est divisée en trois sous-catégories : faible risque, risque moyen et fort risque. Chacune de ces catégories suit une procédure spécifique, avec un nombre de pièces justificatives qui varie.

Par exemple, un dépôt pétrolier appartient à la catégorie des immeubles à fort risque : sa procédure est donc plus exigeante. Il en est de même pour une boîte de nuit, un établissement recevant du public, qui est soumis à des normes spécifiques. Tous ces établissements sont classés selon leur niveau de risque.

Le risque est évalué selon deux critères : la construction elle-même et la destination de l'immeuble.

Prenons l'exemple de l'immeuble du 2 Février : il faut d'abord s'assurer qu'il est capable de se porter lui-même, mais aussi de supporter la fréquentation prévue – c'est le risque lié à la construction. Ensuite, si l'immeuble est destiné à accueillir beaucoup de personnes, il faut garantir leur sécurité – c'est le risque lié à la destination.

Tous ces aspects sont examinés par les techniciens compétents, et c'est en fonction de ces catégories que les demandes de permis de construire sont instruites.



Avec la récurrence des inondations pendant la saison des pluies, quelles précautions architecturales recommandez-vous pour bâtir des logements durables face aux aléas climatiques ?

L'inondation est un événement qui attriste tout le monde, aussi bien les citoyens que les pouvoirs publics. Une fois encore, nous adressons nos condoléances à ceux qui subissent ces fléaux lors des pluies. Mais il existe des solutions, et ces solutions nécessitent des moyens pour être mises en œuvre. Les constructions dans des zones difficiles exigent beaucoup d'expertise.

Prenons l'exemple d'un cours d'eau qui s'écoule dans son lit mineur, c'est-à-dire dans ses limites naturelles : ses bordures sont visibles, et il ne dérange personne. Mais lorsque l'eau déborde et atteint son lit majeur, c'est là que cela devient dangereux. Ceux qui ont construit à proximité peuvent alors être impactés.

Aujourd'hui, l'une des solutions que peuvent mettre en œuvre les pouvoirs publics est de mener une étude sur le risque d'inondation. Celle-ci consiste à identifier les zones rouges (interdites à la construction), les zones de prescription (où certaines règles s'appliquent), et les zones constructibles sans restriction. Par exemple, grâce à des simulations, si l'on sait qu'en cas de pluie centennale – c'est-à-dire une pluie extrêmement forte qui peut survenir

en moyenne une fois tous les cent ans – le cours d'eau peut déborder jusqu'à un certain périmètre, et que la lame d'eau atteint, disons, 50 cm, on ne va pas nécessairement interdire de construire.

Mais on peut prescrire des règles, comme élever la fondation du bâtiment à une certaine hauteur, pour éviter que l'eau n'entre dans la maison.

Je crois que les pouvoirs publics sont déjà engagés dans cette voie. Aujourd'hui, nous disposons du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, qui peut être décliné en PLU, c'est-à-dire Plan Local d'Urbanisme. Le PLU fournit toutes les prescriptions : non seulement il indique le type de construction autorisé, mais il précise aussi les zones constructibles, les zones de prescription et les zones interdites. Cela va réellement nous faciliter la tâche lorsque nous instruisons les demandes de permis de construire. Les solutions techniques existent déjà, et je crois que les pouvoirs publics sont progressivement en train de nous doter de ces outils pour permettre aux citoyens de construire en toute sécurité et d'habiter paisiblement.

En ce qui concerne les conseils à donner à nos compatriotes qui souhaitent construire mais craignent les risques d'inondation, je les invite à étudier la topographie. Il faut éviter d'acheter des terrains situés dans les bas-fonds. Et si, malheureusement, vous possédez déjà un terrain dans un bas-fond – et que la zone n'est pas

interdite à la construction – il faudra élever la fondation de votre maison, pour limiter les désagréments. Mais pas de panique, les solutions arrivent.

Dans les quartiers urbains denses, comment peut-on garantir une bonne ventilation naturelle et un confort thermique sans recourir à des solutions coûteuses ?

Aujourd'hui, le Grand Lomé dépasse les 400 km². Et si nous continuons à construire comme nous en avons l'habitude, nous allons, dans peu de temps, dépasser Tsévié. Il devient donc crucial d'adopter un taux d'urbanisation élevé. Cela signifie qu'il faut construire en hauteur afin de mieux économiser notre espace. La superficie du Togo est de 56 600 km², et nous comptons déjà une population de 9 millions d'habitants. Pourtant, lorsque nous n'étions qu'un million, la superficie était la même.

La question à se poser aujourd'hui est donc : comment réorganiser notre espace de vie sans compromettre l'avenir ?

Nous sommes inévitablement appelés à densifier les zones urbaines et à encourager l'urbanisation verticale.

Comme je l'ai mentionné, les réformes en cours visent à nous permettre de recourir à des techniques adaptées, à améliorer la ventilation dans nos constructions et à réduire notre consommation énergétique. Les solutions existent : dispositifs d'aération, dimensions réglementaires des fenêtres, etc.





Enfin, si vous deviez formuler trois grandes priorités pour améliorer l'habitat au Togo dans les dix prochaines années, quelles seraient-elles ?

À mon avis, pour avoir des constructions décentes et conformes aux normes, il faut d'abord un Plan local d'urbanisme (PLU). C'est un document d'aménagement urbain qui précise, par parcelle, ce qui est autorisé ou non en matière de construction. Si vous êtes dans une zone résidentielle, vous êtes en principe limité à des maisons individuelles. Si vous êtes dans une zone urbaine à forte densité, on peut y construire des immeubles en hauteur.

Il existe également des zones dans lesquelles la construction est interdite, et d'autres réservées aux activités industrielles. Le PLU précise tout cela.

On peut dire que le PLU est la somme de plusieurs plans d'aménagement : il inclut le plan de déplacement, le plan d'assainissement, etc. Il complète le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), qui, lui, donne les grandes orientations : « voilà ce qu'on peut

faire ici, ce qu'on ne peut pas faire là », et ainsi de suite. Le PLU, lui, apporte la précision au niveau de chaque parcelle.

Le PLU permet aussi de réduire le risque d'erreur pour le technicien chargé d'instruire une demande de permis de construire. Aujourd'hui, certains bâtiments inondés avaient pourtant obtenu un permis. C'est une erreur, sans doute liée à l'absence de cet outil de planification.

La deuxième priorité, pour mieux construire, c'est la formation des professionnels. Les architectes doivent être recyclés aux nouvelles normes, de même que les ingénieurs. Les agents administratifs, comme nous, doivent également être formés et mis à jour sur les textes de loi.

Enfin, la dernière priorité, ce sont les bâtisseurs. Il ne s'agit pas d'exclure les maçons. Ils sont et restent indispensables. Mais il faut les former pour qu'ils connaissent leurs limites, même s'ils ne sont pas ingénieurs ou architectes, et qu'ils soient performants dans leur domaine. Je crois que si tous ces acteurs sont bien formés, on peut espérer avoir des villes mieux construites, sans problèmes majeurs.

Le citoyen aussi doit être sensibilisé à l'acte de construire. Il ne doit pas percevoir la demande de permis comme une contrainte, mais plutôt comme une contribution de l'État à son projet.

Il fait son plan, le soumet à l'administration, qui l'étudie et le rassure que le plan est conforme. Cela lui permet d'économiser sur les coûts, d'éviter les malfaçons et de prévenir les risques liés à un sous-dimensionnement pouvant conduire à des effondrements.

Bref, il est fondamental que le citoyen comprenne l'utilité du permis de construire et s'aligne sur la politique de l'État.

Enfin, si vous deviez formuler trois grandes priorités pour améliorer l'habitat au Togo dans les dix prochaines années, quelles seraient-elles ?

A vos lecteurs, il faut les remercier pour le temps qu'ils ont pris pour nous lire. Et aussi, qu'ils soient nos relais auprès des citoyens pour qu'ils comprennent le bien fondé du permis de construire et que tout le monde puisse s'aligner pour le bénéfice individuel et le bénéfice collectif.

nw^{TV}
NEW WORLD

**QUEL EST VOTRE
PERSONNAGE
FAVORIS ?**



the **Good Doctor**
LUNDI AU VENDREDI À 19H00

**SUR
NEW WORLD SÉRIES
REDIFFUSION 23H**



POLITIQUE

Municipales 2025 : un scrutin local aux enjeux nationaux

Le Togo s'apprête à vivre, le 17 juillet prochain, son deuxième rendez-vous avec les urnes municipales depuis le retour de la décentralisation en 2019. Après un premier mandat marqué par l'apprentissage et les ajustements, la scène politique se mobilise pour un scrutin décisif. Entre bilans, stratégies d'alliances et bataille pour les électeurs, les municipales de 2025 s'annoncent comme un véritable test de maturité démocratique.



Le mandat entamé en 2019 touche à sa fin. Pour les 117 communes du pays, cette première expérience de gouvernance de proximité a été marquée par des avancées, mais aussi par des limites structurelles. Conseillers municipaux et maires sortants se retrouvent aujourd'hui face à leurs électeurs, dans un climat

d'introspection, mais aussi de mobilisation.

Du côté des formations politiques, l'heure est à la remobilisation des troupes. Le parti UNIR, fort de son implantation nationale, entend consolider son ancrage. Mais cette fois, l'opposition, bien que morcelée, semble vouloir jouer la carte de la réorganisation.

494 listes dans l'arène : pluralisme confirmé



La Cour suprême a validé 494 listes sur les 520 déposées, un signe de vitalité démocratique, malgré quelques couacs : erreurs de composition de listes, doublons, cartes d'électeurs mal renseignées... Ces dysfonctionnements ont touché

presque tous les camps, rappelant l'importance d'un travail rigoureux en amont du dépôt des candidatures. Ainsi, vingt-six (26) listes ont été écartées, principalement pour des irrégularités évitables, malgré les délais de correction offerts par l'administration territoriale.

Ce contexte n'a pas pour autant freiné la dynamique électorale. Le pays s'apprête à entrer dans la phase décisive de la campagne électorale dès le 1er juillet. Partout, des meetings, caravanes et messages de proximité sont attendus, dans un climat pour l'instant apaisé.

Face à l'hégémonie d'UNIR, plusieurs formations dites modérées - PDP, MCD, CPP et MRC - ont lancé une plateforme électorale : "Togo d'abord". Cette alliance vise à mutualiser les efforts pour renforcer

la représentation de l'opposition dans les conseils municipaux. Il s'agit d'une stratégie offensive mais coordonnée, visant à reconquérir des bastions perdus en 2019 et à peser davantage sur les décisions locales.

De leur côté, les partis historiques et les indépendants affûtent leurs armes, portés par leur expérience ou leur fraîcheur. Chacun ambitionne de mieux faire, de gagner des communes clés ou de s'imposer là où la première mandature n'a pas tenu ses promesses.



Une campagne à surveiller

Avec l'enjeu de crédibilité démocratique à la clé, les campagnes seront scrutées de près. UNIR, en quête de confirmation après ses performances aux législatives et aux régionales, déploiera sans doute une stratégie tous azimuts pour rafler un maximum de sièges. Il faut rappeler qu'en 2019, UNIR avait remporté plus de 60 % des communes. Le parti vise cette fois une consolidation, voire une extension.

Face à cette machine électorale bien huilée, les challengers vont miser sur une proximité accrue avec les

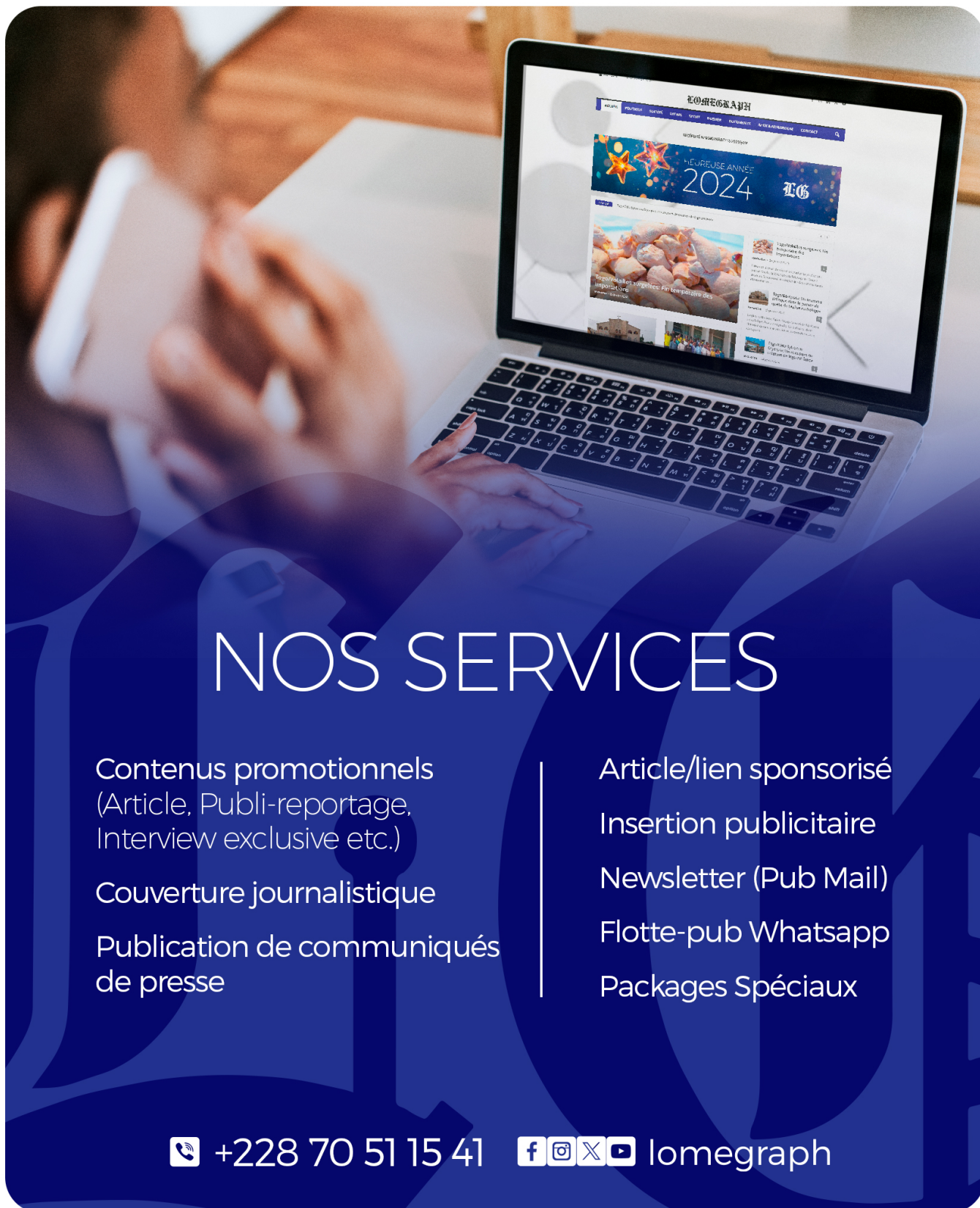
citoyens, des bilans concrets, et surtout des messages renouvelés pour capter les voix des électeurs indécis.

Au-delà des stratégies partisans, cette élection municipale reste une victoire pour la démocratie togolaise. Le débat est vif mais encadré, la compétition réelle, et l'intérêt citoyen manifeste. Dans les quartiers, les marchés, les médias... les discussions autour des maires et de leur action fument. Les citoyens vivent une période de pré-campagne marquée par le dialogue, la

concertation et le respect réciproque, preuve d'une progression notable du climat politique local.

Au demeurant, ce scrutin du 17 juillet 2025 est bien plus qu'une simple élection locale. Il constitue une nouvelle étape dans le processus de décentralisation. Un test grandeur nature pour jauger l'engagement des citoyens, l'efficacité des partis, et surtout, la capacité des élus à construire un Togo plus proche, plus équitable et plus participatif.





NOS SERVICES

Contenus promotionnels (Article, Publi-reportage, Interview exclusive etc.)	Article/lien sponsorisé
Couverture journalistique	Insertion publicitaire
Publication de communiqués de presse	Newsletter (Pub Mail)
	Flotte-pub Whatsapp
	Packages Spéciaux

 +228 70 51 15 41     lomegraph

ÉCONOMIE

Lomé digitalise sa Foire : vers une nouvelle ère économique régionale ?



APPLICATION CETEF TOGO 2000 LA FOIRE EN MAIN !

La 20^e édition de la Foire Internationale de Lomé (FIL), qui se tiendra du 28 novembre au 14 décembre 2025, marque un tournant stratégique pour le Togo et la sous-région ouest-africaine. L'annonce de l'ouverture des réservations de stands, exclusivement en ligne via la plateforme e-fil.cetef.tg, traduit une volonté claire d'adapter cet événement économique majeur aux nouvelles réalités numériques. Le Centre Togolais des Expositions et Foires (CETEF) se positionne ainsi comme un acteur de la modernisation, dans un contexte où l'agilité digitale devient un facteur de compétitivité économique.

En quarante ans d'existence, la FIL a su évoluer d'une simple vitrine commerciale à un espace de dialogue et d'innovation, réunissant des exposants venus des quatre coins du monde. Ce cap historique de 2025 est aussi une opportunité pour interroger la pertinence de cet événement dans l'écosystème économique régional. Comment la FIL peut-elle contribuer à l'intégration économique ouest-africaine, à la montée en gamme des entreprises locales, et à l'émergence de nouveaux partenariats stratégiques ? Plus qu'une foire, il s'agit d'un laboratoire de transformation économique, dont les enjeux dépassent le simple cadre de l'exposition commerciale.

La digitalisation, levier d'efficacité et d'inclusivité

La mise en place d'un dispositif 100% en ligne pour les réservations de stands marque une rupture avec les pratiques passées et envoie un signal fort : le CETEF entend moderniser ses processus pour répondre aux standards internationaux. Si ce virage numérique peut sembler technique, il porte en réalité des enjeux structurels. En fluidifiant l'accès aux formalités et en centralisant les inscriptions, le Togo anticipe les défis

logistiques d'un événement de cette ampleur, tout en réduisant le risque de désorganisation et de saturation des capacités d'accueil.

Mais la digitalisation implique aussi la question de l'accessibilité et de l'inclusivité. Les petites et moyennes entreprises (PME), souvent peu outillées en compétences numériques, risquent d'être marginalisées si des dispositifs d'assistance ne sont pas renforcés.

La mise en place d'une cellule d'appui au siège du CETEF est donc une mesure pertinente, mais reste à évaluer en termes d'impact réel. Plus largement, la réussite de ce processus pourrait servir de modèle à d'autres événements économiques en Afrique de l'Ouest, où la modernisation des foires commerciales reste un chantier à poursuivre.

Un carrefour stratégique pour l'économie régionale

Au-delà de l'organisation pratique, la 20^è FIL incarne des enjeux géopolitiques et économiques majeurs. Dans un contexte marqué par les incertitudes économiques mondiales et les tensions géopolitiques, la FIL se positionne comme un hub pour stimuler le commerce intra-africain. En réunissant des opérateurs économiques d'Afrique, d'Europe, d'Asie et d'Amérique ; l'événement crée un espace d'opportunités commerciales mais aussi de dialogues stratégiques sur les chaînes de valeur régionales et la souveraineté économique.

Cette dynamique est d'autant plus cruciale que le continent

africain cherche à renforcer sa résilience face aux chocs externes, notamment en favorisant la production locale et en réduisant la dépendance aux importations. La FIL devient alors un levier pour attirer des investissements structurants, promouvoir l'innovation, et soutenir l'industrialisation. Cependant, cet objectif ne sera atteint que si les entreprises locales sont réellement mises au centre du dispositif, avec un accompagnement technique et financier adapté. La qualité des échanges, des ateliers thématiques et des partenariats scellés lors de cette 20^è édition, sera donc un indicateur clé de l'impact économique réel de la FIL.

À l'aube de ses 40 ans, la Foire Internationale de Lomé s'affirme comme un marqueur de l'ambition économique du Togo et de l'Afrique de l'Ouest. Si la digitalisation des inscriptions est un pas en avant nécessaire, elle doit s'accompagner d'une réflexion plus large sur l'inclusion des acteurs économiques locaux et la création de valeur durable. La FIL 2025 ne sera pas seulement un rendez-vous d'affaires : elle sera le test de la capacité du Togo à transformer ses événements phares en catalyseurs de changement économique. La réussite de cette édition pourrait bien redéfinir le rôle des foires dans le développement des économies africaines à l'ère numérique.



58 millions pour le Togo : Un soutien du FMI, un pari sur l'avenir



Le Togo vient de franchir un nouveau cap dans sa coopération financière avec le Fonds monétaire international (FMI). Un accord technique a été trouvé pour débloquer 58,4 millions de dollars supplémentaires dans le cadre de la Facilité élargie de crédit (FEC). Ce décaissement, attendu après validation par le Conseil d'administration du FMI, intervient à l'issue de la deuxième revue du programme économique du pays. Derrière cet engagement, se cache

une réalité plus complexe. Le Togo avance, mais sur une ligne de crête où les efforts de réforme côtoient des défis budgétaires persistants. Ce nouvel appui financier intervient dans un contexte économique plus favorable, marqué par une croissance de 5,3 % en 2024 et une inflation retombée à 2,6 % en avril 2025, après des pics post-pandémiques. Toutefois, ces performances globales masquent un point de friction majeur : le non-

respect du critère de performance budgétaire. Le gouvernement invoque des chocs exogènes tels que les inondations et soutien au secteur agricole pour justifier l'accroissement des dépenses publiques. Une justification qui, si elle souligne des priorités sociales légitimes, questionne la soutenabilité à long terme de la trajectoire financière du pays.

Réformes : des signaux positifs, mais un cap à tenir



Le FMI salue les avancées structurelles engagées par le Togo. La recapitalisation de la dernière banque publique, désormais conforme aux standards de l'UEMOA, envoie un signal rassurant sur la stabilité du secteur financier. De même, la réforme du cadre budgétaire et l'amélioration des mécanismes d'évaluation des risques témoignent d'une volonté de renforcer la crédibilité des finances publiques. À cela s'ajoutent des engagements concrets en matière de gouvernance : révision des règles des marchés publics, publication des bénéficiaires effectifs des contrats d'État, et lancement d'un diagnostic de gouvernance en partenariat avec le FMI.

Ces actions traduisent une prise de conscience des autorités togolaises quant à la nécessité de renforcer la transparence et l'efficacité de l'appareil d'État. Mais ces réformes doivent encore passer l'épreuve de la mise en œuvre effective. La publication des bénéficiaires effectifs, par exemple, reste un chantier à concrétiser, et la capacité à gérer les tensions budgétaires dans un contexte de besoins sociaux croissants reste une équation non résolue. La prochaine revue du programme, prévue pour le second semestre 2025, sera déterminante pour juger de la continuité et de la profondeur des engagements pris.

Une trajectoire fragile entre croissance et soutenabilité budgétaire

Le principal paradoxe de l'économie togolaise réside aujourd'hui dans la coexistence d'indicateurs macroéconomiques encourageants et d'une fragilité budgétaire persistante. La croissance est là, tirée par les services et l'agriculture, et l'inflation est maîtrisée, mais ces succès risquent d'être compromis si le déficit public continue de se creuser. La dépendance au financement extérieur, même dans le cadre d'accords concessionnels comme celui du FMI, pose la question de la souveraineté économique à moyen terme. Chaque décaissement est une bouffée d'oxygène, mais aussi un rappel des marges de

manœuvre limitées.

Ce dilemme indique la sérieuse importance de consolider les bases d'une économie résiliente. C'est à dire accroître les recettes fiscales sans alourdir la pression sur les ménages, maîtriser les dépenses tout en protégeant les investissements stratégiques, et stimuler la création de valeur ajoutée locale. À défaut, le Togo risque de rester pris dans un cycle d'endettement, avec des marges de flexibilité budgétaire de plus en plus étroites.

L'accord entre le FMI et le Togo ouvre certes une nouvelle étape

dans le financement des ambitions économiques du pays, mais il met aussi en évidence les défis profonds d'un modèle de croissance encore dépendant de l'aide extérieure. Pour transformer cette coopération en un véritable levier de souveraineté économique, le Togo doit intensifier ses réformes, diversifier ses sources de financement et inscrire sa trajectoire budgétaire dans une logique de soutenabilité. Le prochain rendez-vous avec le FMI sera bien plus qu'une simple revue technique, ce sera un test de crédibilité et un révélateur des choix politiques à opérer pour l'avenir.



SOCIÉTÉ Foncier au Togo : un parcours semé d'embûches



Au Togo, l'achat ou la vente d'un terrain, autrefois considéré comme une étape extrêmement importante vers la sécurité et la stabilité, est aujourd'hui devenu un véritable parcours semé d'embûches. De plus en plus de Togolais, animés par le rêve de posséder un bien foncier, se retrouvent empêtrés dans des litiges complexes ou victimes d'arnaques bien rodées. Faux documents, double vente, conflits entre héritiers ou encore procédures judiciaires sans fin : les pièges sont nombreux et souvent difficiles à déjouer.

Dans ce climat de méfiance grandissante, prudence et vigilance s'imposent plus que jamais. Cet article vous plonge au cœur d'un univers opaque, où chaque transaction foncière peut basculer dans le cauchemar si l'on ne prend pas les précautions nécessaires.

La procédure d'achat d'un terrain commence généralement par la recherche d'une parcelle, souvent via des intermédiaires, des agences immobilières ou des annonces. L'étape cruciale est la vérification de la propriété du vendeur. Le seul document qui atteste officiellement

de la propriété d'un terrain est le titre foncier, obtenu après une procédure administrative pouvant durer plusieurs mois. Sans ce document, l'achat n'est pas sécurisé.

Selon Maître Géraldine Agbemebia, notaire à Lomé, il est fortement recommandé de passer par un notaire pour rédiger le contrat de vente et obtenir un certificat administratif. Le notaire se charge ensuite de déposer la demande d'immatriculation à la conservation foncière, mais le processus peut prendre de 6 mois à plusieurs années.

Les problèmes récurrents : double vente, héritiers et litiges

Malgré les précautions, de nombreux acheteurs se retrouvent victimes de la double vente, appelée localement « Sa-Gba-Sè » : un même terrain est vendu à plusieurs personnes par le même vendeur ou par différents membres d'une même famille. Ce phénomène est particulièrement fréquent dans les grandes villes comme Lomé et leurs périphéries.

Un autre problème courant survient lorsque, après la vente, des héritiers du vendeur initial réclament un complément de prix aux nouveaux propriétaires, arguant que le terrain a été vendu à vil prix par leurs parents.

Parfois, ils vont jusqu'à contester la vente devant les tribunaux, plongeant les nouveaux propriétaires dans des procédures judiciaires longues et coûteuses. Les litiges fonciers sont si nombreux qu'ils représentent plus de 70% des affaires pendantes devant les tribunaux togolais.

De nombreux Togolais témoignent de leur désarroi. Edoh Noudjivigan, sexagénaire vivant à Hedzranawoé, raconte : « Je suis menacé depuis 8 ans de vider les lieux, alors que j'ai acheté mon terrain depuis 1980. J'ai tous les papiers dont le titre foncier. L'huissier de justice m'a notifié une décision de

justice opposant deux collectivités. Je ne comprends rien dans cette affaire. Quelle est alors la valeur du titre foncier ? Moi, je ne bougerai pas de ma maison ».

Du côté des vendeurs, certains reconnaissent profiter de la méconnaissance ou de la négligence des acheteurs. Un vendeur anonyme confie : « Parfois, on revend le terrain à un autre à un prix plus élevé, pensant pouvoir rembourser le premier acheteur. Mais une fois l'argent encaissé, on oublie vite cette promesse ».

Les causes profondes de ces litiges



Les spécialistes identifient plusieurs causes majeures à ces conflits : La cupidité et la recherche de gain facile : Certains vendeurs n'hésitent pas à multiplier les ventes pour maximiser leurs profits, au détriment des acquéreurs. L'ignorance et la négligence des acheteurs : Beaucoup ne prennent pas le temps de vérifier l'authenticité des documents ou de passer par un notaire.

La complexité et la lenteur des procédures administratives : L'obtention du titre foncier est longue et fastidieuse, ce qui pousse certains à acheter sans attendre ce document. Le manque de

contrôle et de transparence dans la gestion foncière : L'existence de faux documents, la complicité de certains agents, et l'absence de cadastre fiable favorisent les fraudes. Les conflits d'héritage et la gestion collective des terres : Dans de nombreuses familles, la terre appartient à une collectivité, ce qui complique la vente et la reconnaissance des ayants droit.

Cependant, la législation togolaise encadre strictement les opérations foncières. Depuis 1967, toute opération de lotissement doit être autorisée par le gouvernement. Le code foncier exige que le terrain soit

immatriculé avant toute vente ou lotissement. À défaut de titre foncier, il faut au minimum un reçu de vente notarié, un certificat administratif ou un jugement de propriété avec plan cadastral.

Les sanctions prévues sont lourdes : Amende de 2 à 5 millions de francs CFA ; Peine de prison de 1 à 5 ans pour les contrevenants.

Face à la recrudescence des doubles ventes, l'État a annoncé la création d'une brigade foncière et la réalisation d'enquêtes foncières pour mieux contrôler le secteur et sanctionner les fraudeurs.

Approches de solution

Pour limiter les litiges et sécuriser les transactions foncières, plusieurs pistes sont recommandées :

- Immatriculer systématiquement les terrains avant toute vente, afin d'obtenir un titre foncier inattaquable ;
- Passer obligatoirement par un notaire pour toute transaction, même si cela a un coût, afin de garantir la légalité de l'acte ;
- Renforcer la sensibilisation des citoyens sur les risques et les démarches à suivre pour acheter un terrain en toute sécurité ;
- Mettre en place un cadastre moderne et informatisé pour éviter les doublons et les faux titres fonciers ;
- Sanctionner sévèrement les auteurs de fraudes et les complices dans l'administration ;
- Encourager la médiation et la résolution amiable des conflits, en impliquant les chefs traditionnels et les autorités locales.

Acheter un terrain au Togo reste une opération délicate, exposée à de nombreux risques. La vigilance, l'information et le respect des procédures légales sont les seules garanties d'une acquisition sereine. L'État togolais, conscient de l'ampleur du phénomène, multiplie les initiatives pour sécuriser le secteur, mais la responsabilité incombe aussi à chaque citoyen de se prémunir contre les arnaques. La terre, bien précieux, mérite toutes les précautions.





Sigma
Corporation

NOS SERVICES

Stratégie de Marque

Développement d'identité de marques fortes, uniques enracinées dans les valeurs africaines et adaptées à un public mondial.

Audiovisuel

Production de contenus de qualité adaptés aux spécificités locales et aux attentes internationales.

Marketing Digital

Campagne numérique innovantes, SEO, gestion des réseaux sociaux et marketing de contenus.

Formation

Fourniture d'une expertise pointue en rapport avec une signature medias aigüe.

Publicité et Médias

Création et diffusion de publicités impactantes, relations publiques et

Évènementiel et activation de marque

Conception et réalisation d'évènements mémorables pour engager directement votre public cible.



   [sigmacorpoafric](#)
 www.sigmacorporation.pro

 **+228 9692 6060**

SPORT

Congrès ordinaire de la FTF : Augmentation significative du budget 2025



Très chers lecteurs du Magazine Togo Emergent, la rubrique sportive vous emmène ce mois dans une ville chargée d'histoire dans notre pays. Cette dernière n'est autre que la belle ville d'Aného, prisée pour ses plages dorées et son patrimoine colonial. Tandis que les vagues de l'Atlantique caressent toujours ses rivages, une autre vague qui est celle du renouveau sportif déferlait le 23 mai 2025 dans l'enceinte du Sir W. Event Center d'Aného...

À Aného, la feuille de route du football national prend une nouvelle tournure. Le 23 mai 2025, à l'occasion de leur congrès ordinaire annuel, les représentants des clubs et des ligues affiliées à la Fédération Togolaise de Football (FTF) ont validé un plan financier 2025 marqué par une hausse des prévisions budgétaires. Estimé à 3,845 milliards de francs CFA, ce nouveau cadre budgétaire traduit une volonté affirmée d'intensifier les efforts de développement du sport roi au Togo.

Comparé à l'exercice précédent, le budget 2025 affiche une progression de 5,7 %. Une évolution qui témoigne de la détermination des dirigeants fédéraux à poursuivre les chantiers engagés. Cette enveloppe ambitieuse vise non seulement à améliorer les structures existantes, mais aussi à

renforcer les mécanismes de soutien aux clubs et aux compétitions nationales.

Les priorités sont clairement définies. Il s'agit d'achever les travaux du centre de formation de Gbavé, installer une pelouse synthétique au siège de la FTF, moderniser les bureaux des ligues régionales, et relancer les activités du football de proximité, véritable réservoir de talents.

Il est important de souligner que ces prévisions budgétaires ne correspondent pas à des fonds immédiatement disponibles. La FTF a construit sa projection sur des perspectives de financement jugées réalisables, mais encore en attente de confirmation. Parmi les sources attendues figurent la FIFA (2,7 milliards FCFA), la CAF (300 millions FCFA), l'État togolais (270 millions FCFA), ainsi que divers sponsors et recettes issues des compétitions.

Ainsi, la mise en œuvre des projets dépendra directement du niveau de mobilisation effective des ressources. Le budget devient alors un outil de pilotage, et non un gage d'exécution automatique.

L'utilisation des fonds se répartit entre deux grands axes à savoir : environ 1,675 milliard FCFA pour les

investissements physiques et 2,170 milliards FCFA pour les charges courantes, telles que l'organisation des compétitions, la gestion administrative, les aides aux clubs ou encore la formation des encadreurs techniques.

La commission financière de la FTF a insisté sur la nécessité d'une gestion prudente, évolutive et en adéquation avec les ressources encaissées, afin d'éviter toute dérive et de garantir la transparence dans les prises de décision.

À la fin des échanges, les membres présents ont salué l'approche méthodique de l'équipe dirigeante et exprimé leur souhait de voir une mobilisation collective autour des objectifs définis. Car si les ambitions sont grandes, elles nécessitent une union d'intentions et d'actions pour devenir réalité.

En actant cette hausse de budget, la FTF opère un choix assumé. Celui de bâtir un avenir plus structuré pour le football togolais, en s'appuyant sur une vision claire, des projets concrets et une gouvernance plus exigeante. Le football national ne se contente plus de rêver. Il se donne désormais les moyens d'agir.



NOTRE CABINET

Mandi's Africa Network est un cabinet d'expertise, d'études et de conseil en Développement d'Affaires, Diagnostique Organisationnelle et en Gestion de Projets.

Fondé sur le principe que les organisations doivent être proactives face à l'évolution constante des marchés, nous offrons à nos clients et partenaires des solutions efficaces, durables, adaptées à leur environnement et propices à une croissance soutenue et durable sur le continent africain.

Cabinet d'étude et conseil, Mandi's Africa Network exerce ses compétences fonctionnelles dans tous les secteurs d'activités de l'industrie en passant par l'agriculture, la transformation, la communication des organisations et les TIC.

NOTRE ÉQUIPE

Mandi's africa Network est constituée de professionnels à profil variés et de haut niveau, bénéficiant de parcours complémentaires.

Notre équipe se veut diverse et cohérente, experte et solidaire.

La mise en synergie de nos compétences et actions constitue la garantie d'interventions structurantes rentables pour votre entreprise.

NOTRE PROCESS

Une approche motivante axée sur l'identification des besoins et attentes du client : le client est écouté. Nous vous aidons à dégrossir les informations et démêler les idées. Les besoins réels sont dès lors identifiés.

Une approche proactive unique dont l'ancrage stratégique est sous-tendu par les réalités spécifiques de chaque organisation et de ses besoins propres : adresser des solutions adaptées en fonction des missions, visions et valeurs de l'organisation client.

Une approche inclusive et collaborative axée sur l'accompagnement et l'expertise de MANDI'S AFRICA NETWORK et de son équipe : nous vous impliquons au cœur des réflexions et des décisions stratégiques relatives à la réalisation de vos projets pour mettre en œuvre des actions de changement selon les réalités du marché pour atteindre une performance supérieure durable.

NOTRE MISSION

Nous nous engageons à offrir à nos clients des solutions sur mesure, gage d'efficacité et rentabilité.

Grâce à notre flexibilité, nous les positionnons de manière optimale sur leur marché. En outre, notre vocation est de cultiver un leadership performant et innovant, insufflant ainsi une dynamique positive au sein de leur organisation.

NOS SERVICES

Gestion de Projets
Sondages & Etudes de marchés
Trade Marketing
Diagnostic Organisationnel
Développement d'Affaires

(+228) 2225 4747 / 7077 4747
7974 7474 / 9733 3485

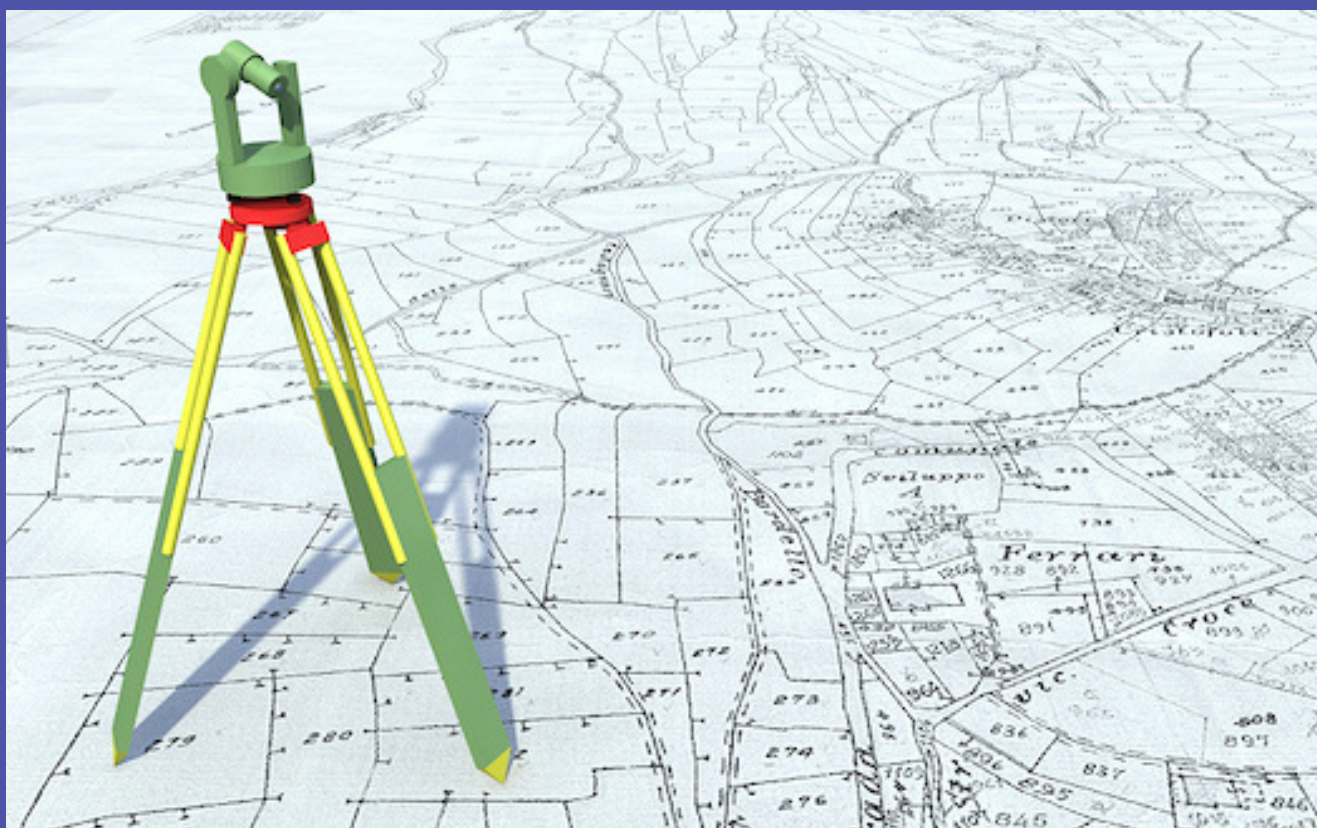
www.mandisafrica.pro

[f](#) [@](#) [x](#) @mandisafrica

BON À SAVOIR

les démarches d'obtention du titre foncier au Togo

Chaque année au Togo, de nombreux citoyens perdent leurs terres faute de documents légaux. Pour éviter les litiges, les risques d'expropriation ou les fraudes, le titre foncier est votre seule véritable protection. Il est le seul document qui garantit légalement votre propriété et confère un droit de propriété exclusif, opposable à tous. Cela signifie que nul ne peut contester votre droit sur le terrain si vous êtes titulaire de ce titre. Grâce aux réformes entreprises ces dernières années, notamment la création du Guichet Unique du Foncier (GUF), la procédure d'obtention est devenue plus accessible, plus rapide et partiellement digitalisée. Voici un résumé clair et détaillé des étapes à suivre pour obtenir votre titre foncier.



Préparer les documents nécessaires

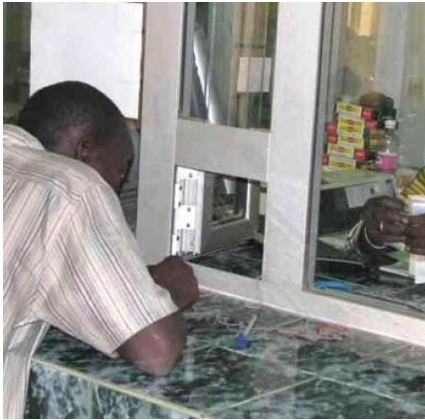
Avant toute démarche, il faut constituer un dossier solide comprenant plusieurs pièces justificatives. Il s'agit notamment des documents comme suivent :

- Un plan du terrain établi par un géomètre expert agréé,
- Une preuve de propriété comme un contrat de vente ou un jugement d'héritage, d'une pièce d'identité en cours de validité,
- Un certificat administratif délivré par les autorités locales.

Pour les étrangers, une autorisation présidentielle est exigée, sauf pour les ressortissants français. Ces documents doivent être fournis en plusieurs exemplaires, et toute erreur ou omission peut entraîner un rejet du dossier. Il est aussi essentiel de s'assurer que le terrain n'est pas situé dans une zone interdite à l'immatriculation comme une réserve administrative ou une voie publique.



Dépôt du dossier au Guichet Unique du Foncier (GUF)



Une fois le dossier complet, il doit être déposé au Guichet Unique du Foncier. Ce service est chargé de centraliser et de traiter toutes les opérations liées à l'immatriculation foncière. À cette étape, les agents vérifient la conformité des pièces et s'assurent que la parcelle n'est pas localisée dans une zone non immatriculable. Cette étape comprend aussi l'enregistrement initial du dossier dans le système de gestion et l'attribution d'un numéro de référence qui servira tout au long du processus.

Rédaction de l'acte notarié

Après validation du dossier, celui-ci est transmis à un notaire pour l'établissement d'un acte notarié. Cette étape permet de formaliser juridiquement le droit de propriété. Le notaire examine les documents, vérifie leur authenticité, rédige l'acte et procède à sa signature en présence du propriétaire. Ce document constitue une pièce essentielle dans le processus, car il sert de base à toutes les formalités ultérieures, y compris les transactions et l'inscription d'hypothèques.



Enregistrement à l'OTR

L'acte notarié est ensuite enregistré auprès de l'Office Togolais des Recettes (OTR). L'enregistrement permet de valider la transaction aux yeux de l'administration fiscale et foncière. Un numéro de réquisition est délivré au demandeur, ce qui permet de suivre l'évolution du dossier sur la plateforme e-foncier. Cette étape assure la traçabilité administrative de la propriété.

Publication au Journal Officiel

Pour garantir la transparence, un avis d'immatriculation est publié dans le Journal Officiel. Cette publication ouvre une période de trois mois durant laquelle toute personne estimant avoir un droit sur le terrain concerné peut formuler une opposition. Si aucune contestation n'est enregistrée dans ce délai, le processus peut se poursuivre normalement.

Bornage contradictoire

Le bornage est une opération technique réalisée sur le terrain en présence du propriétaire et des voisins limitrophes. Elle vise à vérifier et matérialiser les limites exactes de la parcelle. Ce contrôle est réalisé par les agents du cadastre pour éviter tout conflit de voisinage et garantir la conformité du plan avec la réalité physique.

Délivrance du titre foncier

Une fois toutes les étapes précédentes franchies avec succès, le titre foncier est établi par l'administration. Ce document est enregistré au Livre Foncier National et constitue une preuve incontestable de propriété. Il permet au propriétaire de sécuriser son bien, de le transmettre légalement ou encore de le mettre en garantie dans le cadre d'un prêt bancaire.

Il est important de noter qu'après l'obtention du titre foncier, toute mutation, qu'il s'agisse d'une vente, d'une donation ou d'une succession, doit être formalisée à travers une mise à jour du titre. Cela permet d'assurer que le nouveau propriétaire

est légalement reconnu et évite que l'ancien détenteur figure toujours comme propriétaire officiel dans les registres.

Le titre foncier offre également la possibilité de constituer une hypothèque sur le bien, qu'elle soit légale ou conventionnelle. Cette hypothèque est inscrite au niveau de la conservation foncière et peut être utilisée comme garantie auprès des établissements de crédit. Une fois le prêt remboursé, il est impératif de procéder à la radiation de cette hypothèque afin de libérer le bien de toute charge.

Tout ce processus repose sur l'intervention coordonnée de plusieurs acteurs. Le géomètre agréé est chargé d'établir le plan et de réaliser le bornage. La mairie ou la préfecture délivre les documents administratifs comme le certificat de situation. Le notaire intervient pour rédiger et authentifier les actes juridiques. Le GUF, par le biais de l'OTR, assure la réception, la gestion et le suivi des dossiers. Le cadastre vérifie les plans et réalise les opérations sur le terrain, tandis que la conservation foncière établit et archive le titre foncier final.



Grâce à la plateforme e-foncier (accessible via www.otr.tg), vous pouvez suivre toutes les étapes en ligne : du dépôt à la délivrance finale. Il est aussi utile de rappeler que les anciens plans dits « 3 tampons » ne sont plus valables depuis mai 2024. Il est donc nécessaire de produire un plan géoréférencé actualisé.

Obtenir un titre foncier, c'est investir dans la sécurité juridique de votre patrimoine. C'est un acte de prudence, un gage de stabilité et une démarche essentielle pour assurer la transmission et la valorisation de vos biens fonciers.



LA PLATEFORME DES ARTISANS

NOS SERVICES

- Identification et mise en relation Artisan-Client
- Valorisation des artisans (Boutique online)
- Promotion des produits artisanaux
- Fourniture de mains d'œuvre qualifiée
- Formations et renforcement des capacités aux divers métiers



CONTACTS

+228 93 88 36 36
info@iyatg.com
<https://www.iyatg.com>

ADRESSE

Agoè 2 Lions
05BP 822 Lomé-Togo

    @iya.tg



TECH

Agents IA : La révolution silencieuse qui va redéfinir le futur des entreprises

Et si vos collaborateurs les plus efficaces n'étaient ni humains, ni robotiques, mais agentiques ? Une nouvelle ère commence, celle des agents IA, autonomes, intelligents et déjà en train de redessiner les règles du jeu économique mondial.

L'intelligence artificielle ne se contente plus d'être un outil. Elle devient un acteur. Avec l'émergence des agents IA, ou IA agentiques, nous assistons à une mutation structurelle des organisations, comparable à l'apparition de l'électricité ou d'Internet. Ces entités autonomes sont capables d'analyser, de décider et d'agir dans un cadre supervisé, bouleversant les méthodes traditionnelles de travail.

Alors que 63 % des entreprises mondiales affirment avoir intégré l'IA à leurs processus selon McKinsey, seules 1 % estiment en tirer un usage pleinement mature. Ce paradoxe illustre l'urgence pour les entreprises de ne plus seulement adopter l'IA, mais de maîtriser l'intégration des agents IA, levier de compétitivité et de transformation durable.



Qu'est-ce qu'un agent IA ?

UL'IA agentique désigne une intelligence artificielle capable d'interagir de manière proactive avec son environnement pour atteindre un objectif défini. Contrairement aux simples assistants ou chatbots, les agents IA ne se contentent pas de réagir : ils analysent des données en continu, planifient des actions, prennent des décisions, interagissent avec d'autres systèmes... et apprennent de leurs erreurs.

Ils ne remplacent pas l'humain : ils l'augmentent.

Gartner prévoit qu'en 2028, 33 % des applications d'entreprise intégreront ces agents IA, et que 15 % des décisions quotidiennes en entreprise seront automatisées. Une évolution qui bouleverse les rôles traditionnels et redéfinit le lien entre travail, automatisation et innovation, réduisant ainsi les fraudes et les erreurs de gestion.



Des cas d'usage concrets : le potentiel de transformation par secteur

Loin du concept, les agents IA trouvent déjà des applications à fort impact :

- **Service client** : efficacité augmentée. Les conseillers ne sont plus seuls. Grâce aux agents IA, ils reçoivent en temps réel des suggestions personnalisées pour résoudre les requêtes les plus complexes. Résultat : un temps de réponse réduit, une satisfaction client optimisée, et une charge mentale allégée pour les équipes.

• **Logistique** : une chaîne d'approvisionnement vivante
Les agents IA détectent les anomalies, anticipent les ruptures de stock et réorganisent les livraisons sans intervention humaine. L'agilité opérationnelle atteint un niveau inédit.

• **Recrutement** : une nouvelle échelle de traitement

The Adecco Group, confronté à plus de 300 millions de candidatures annuelles, utilise désormais des agents IA pour pré-qualifier, organiser les premiers entretiens et améliorer la qualité des profils retenus. Ce «screening intelligent» accélère les placements et redonne du temps aux consultants RH pour l'analyse fine et la relation humaine.

Une adoption stratégique, pas technologique

Le véritable défi n'est pas l'intégration technique, mais l'acculturation stratégique. Mettre en place des agents IA, ce n'est pas acheter une licence : c'est transformer une organisation, ses process, sa culture, ses responsabilités.

• Gagner la confiance des collaborateurs

93 % des salariés expriment une méfiance envers les résultats de l'IA dans leur quotidien. Pour dépasser cette crainte, il est indispensable de :

Former les équipes à l'usage des IA,

Superviser les agents IA dans un premier temps,

Transparence sur les tâches confiées aux IA,

Éthique et respect des données personnelles.

• Responsabiliser les usages :

Un agent IA qui prend des décisions sans surveillance ni compréhension peut nuire à la réputation ou enfreindre la législation. D'où la nécessité d'un cadre clair de responsabilités et d'une traçabilité systématique des actions IA.

Vers un écosystème d'agents IA et d'intelligence collective

L'ambition ne doit pas être de remplacer les collaborateurs par des entités numériques, mais de créer une synergie entre intelligence humaine et artificielle.

Cela suppose :

- Une coopération intersectorielle (entreprises, État, monde académique),

- La définition de standards éthiques et techniques internationaux,

- L'accès équitable à la technologie et aux formations IA pour éviter une nouvelle fracture numérique.

C'est ainsi que les agents IA pourront contribuer à un modèle économique plus agile, durable et inclusif.

Le futur ne sera pas dominé par ceux qui maîtrisent uniquement l'IA, mais par ceux qui auront su orchestrer des agents intelligents dans une logique responsable, efficace et créative.

Les agents IA représentent la prochaine frontière de la transformation numérique. Loin d'être une mode, ils sont un impératif stratégique, une mutation inévitable pour toute entreprise qui aspire à la compétitivité, à l'innovation et à l'impact durable.

Agir maintenant, c'est choisir d'être acteur du changement. Attendre, c'est risquer de devenir spectateur du progrès.



IMMERSION

Koutammakou, un patrimoine vivant du Togo

Au nord-est du Togo, niché entre collines verdoyantes et vallées paisibles, s'étend un territoire où l'architecture devient une expression vivante de l'identité culturelle : Koutammakou, le pays des Batammariba. Inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2004, ce paysage culturel vivant reste pourtant méconnu du grand public.

Dans ce nouveau numéro de Togo Émergent, nous vous invitons à un voyage immersif au cœur d'une histoire millénaire, celle d'un peuple unique, ses traditions et son lien profond avec la terre.



Une histoire de migration et de résistance

Les Batammariba, dont le nom signifie « ceux qui façonnent la terre », ne sont pas originaires des collines qu'ils habitent aujourd'hui. Aux environs du XVII^e siècle, pour fuir les guerres, les razzias esclavagistes et les pressions des royaumes du sud, ils migrent vers les montagnes de l'Atakora, entre Togo et Bénin. Ce territoire accidenté leur offre un refuge naturel, propice à préserver leurs modes de vie et leurs croyances. Leur société se structure alors autour de valeurs d'égalité, de respect des ancêtres, des esprits et de la nature, bâtissant une culture singulière fondée sur l'harmonie.



Les Takienta : des forteresses de terre



Au cœur de cette culture se trouvent les takienta, ces maisons-tours en terre crue aux toits de chaume, véritables symboles de la communauté batamariba. Ces habitations, construites en banco, sont bien plus que des refuges : elles incarnent la cosmologie, l'ordre social et les rites spirituels.

Chaque takienta est pensée comme un corps humain et un microcosme : on y retrouve une chambre dédiée aux ancêtres, un espace pour les rituels, un grenier pour les récoltes, et une étable. La construction est un

acte sacré, collectif, qui lie les vivants aux morts et à la nature environnante.

Une harmonie avec la nature

Les Batammariba vivent en symbiose avec leur environnement. Leur agriculture, basée sur le mil, le sorgho, et l'igname, est respectueuse des cycles naturels. Le paysage culturel de Koutammakou comprend également des sites sacrés, des rochers, des sources, et des espaces d'initiation, témoins de leur profonde spiritualité.

Leur philosophie est fondée sur le respect des éléments naturels, qui sont considérés comme des forces vivantes et sacrées. Ainsi, chaque rite, chaque geste agricole, chaque construction participe à cette relation harmonieuse.

Les particularités du peuple Batammariba

Ce qui rend le peuple Batammariba unique, c'est avant tout leur architecture symbolique et leur lien profond avec la nature. Leurs takienta ne sont pas seulement des maisons, mais un langage vivant racontant leur vision du monde, leurs croyances et leur organisation sociale.

Leur mode de vie est fondé sur une organisation égalitaire où les décisions sont prises collectivement, renforçant la solidarité au sein de la communauté. Les rites d'initiation, les chants, les danses et la transmission

orale nourrissent une identité culturelle forte, malgré les pressions modernes.

Enfin, Koutammakou est un patrimoine vivant : ici, la tradition n'est pas figée mais s'adapte tout en restant fidèle à ses racines, faisant de ce territoire un modèle rare de coexistence entre patrimoine, nature et vie quotidienne.

Un patrimoine vivant menacé

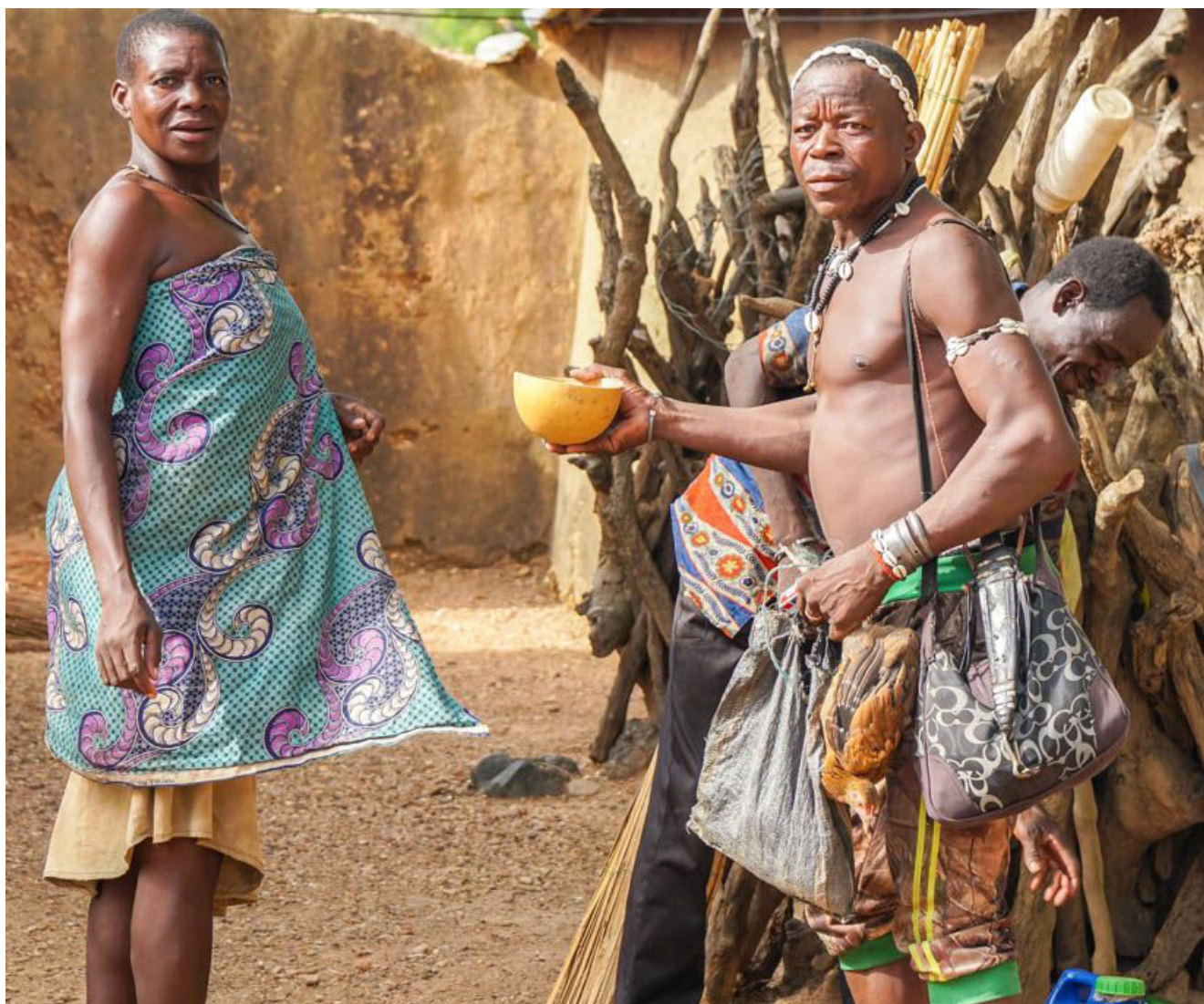
Malgré sa richesse, ce patrimoine est fragile. La modernisation, l'exode rural, et la perte progressive des savoirs traditionnels fragilisent la transmission. Entre 2018 et 2020, de

nombreuses takienta ont disparu.

Face à ces défis, des initiatives locales et internationales ont été mises en place pour protéger ce trésor culturel : restauration des maisons, formation des jeunes, tourisme durable, et sensibilisation des communautés.

Koutammakou est un véritable joyau du Togo, où l'architecture, la mémoire et la nature s'entrelacent pour raconter une histoire millénaire. En explorant ce site, on découvre une autre manière d'habiter la terre, fondée sur le respect, la résistance et la sagesse.

Un voyage unique au cœur de l'âme togolaise, loin des sentiers battus.





NOUS LIVRONS AU BON
ENDROIT, AU BON MOMENT :

**Courriers,
Colis, Courses,
Médicaments,
Déménagements**

**Nous
joindre**

- 📍 05 BP 822 Lomé-Togo
- ☎ +228 9052 9380
- 🌐 www.deliverafrica.pro
- ✉ dliverafrica@gmail.com

nw
SERIES



LEGACY

A FAMILY AT WAR WITH ITSELF
SAISON 2

LUNDI AU VENDREDI À 16H00

SUR

NEW WORLD SÉRIES

REDIFFUSION 20H