

60412

NATIONS UNIES  
CONSEIL  
ECONOMIQUE  
ET SOCIAL



Distr.  
LIMITEE

E/CN.14/IE/4  
7 août 1964

FRANCAIS  
Original : ANGLAIS

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE

Cycle d'études sur les zones industrielles

Addis-Abéba, 15 - 24 juin 1964

LA ZONE INDUSTRIELLE DE YABA A LAGOS, NIGERIA

La seule zone industrielle existant en Nigéria est située à Yaba, un faubourg de Lagos. La zone se trouve à 4,5 km. du centre de la ville et a été construite avec des crédits alloués à cet effet dans le cadre du Plan économique de 1955-1960.

L'objectif de la zone, qui a été créée à titre expérimental, était de permettre à de petits industriels nigériens employant moins de dix ouvriers de se réunir à l'intérieur de la zone, leur épargnant ainsi des dépenses en terrain et en bâtiments. Il était aussi prévu que la zone servirait au lancement de petites industries qui seraient en mesure, après quelques années, de quitter la zone pour s'installer dans des locaux plus vaste qu'elles achèteraient dans les grands quartiers industriels de la ville ou en d'autres points du pays.

La zone est située sur un terrain de forme irrégulière, dont la surface ne dépasse pas 1,1 hectare. Cinq flots ont tout d'abord été aménagés et un sixième vient d'être ajouté. Les flots sont subdivisés, par des cloisons en tôle ondulée, en unités types de 40x30 pieds. Ces unités sont louées telles quelles ou par sous-unités. Les unités types, et les sous-unités, peuvent aussi être louées par groupes, si bien qu'il peut arriver qu'une même entreprise soit logée dans plusieurs bâtiments dispersés.

La répartition actuelle des flots entre unités types et sous-unités de différentes dimensions se présente comme suit :

<u>Ilot</u>	<u>Nombre d'unités</u>	<u>Type d'unité</u>	<u>Superficie de l'unité</u> (en pieds carrés)
I	8	Sous-unités	600 pieds <sup>2</sup>
II	13	Unités types	1.200 pieds <sup>2</sup>
III	7	Unités types	1.200 pieds <sup>2</sup>
IV	6	Sous-unités	750 et 450 pieds <sup>2</sup>
V	6	Sous-unités	600 pieds <sup>2</sup>
VI	2	Unités types	1.200 pieds <sup>2</sup>

Le nombre total d'unités - unités types et sous-unités - atteint ainsi 42, pour 27 locataires.

Les principaux locataires occupent jusqu'à trois unités types, soit 3.600 pieds carrés de superficie, et les plus petites parcelles ont 450 à 750 pieds carrés. Il est à noter que quelques-uns des principaux locataires avaient commencé par occuper une seule sous-unité et qu'ils ont étendu leurs activités par la suite.

En principe, les baux sont établis pour un an; en pratique ils sont renouvelés d'année en année. La zone est caractérisée par un roulement accéléré des occupants, en particulier parmi les petits locataires; on estime que depuis la fin de 1958, date où les lieux ont commencé à être occupés, environ 80 locataires se sont succédés sur la zone. Un très petit nombre sont partis parce que la zone ne suffisait plus à les contenir. Un assez grand nombre - on ne dispose pas de statistiques - ont échoué pour une raison ou pour une autre et ont quitté la zone, soit de leur propre gré, soit par contrainte. D'autres enfin se sont révélés indésirables et ont dû être expulsés par les autorités de la zone.

Actuellement la zone comprend toute une gamme de petites industries : sculpture traditionnelle sur bois, presses d'imprimerie, peinture d'enseignes commerciales, fabrication de matelas à ressort, de toile goudronnée, de serviettes hygiéniques, de meubles, de matériel scientifique, confection de vêtements, rechapage de pneus, etc. Certains types d'industries, telles que la fabrication de colle, sont interdites par les autorités de la zone en raison de la proximité du marché municipal de Yaba.

Les bâtiments sont uniquement loués à l'année, jamais vendus. Afin de faciliter pour les petits industriels les conditions de location (en tout état de cause les loyers, en 1964, sont plus bas que le niveau moyen de ceux de Lagos), un tarif progressif est appliqué sur une période de cinq ans. Par ailleurs - et cela peut paraître surprenant vu le désir explicite de favoriser l'installation de petits industriels, une légère réduction est appliquée en faveur des locataires occupant plus d'une unité type. Le tableau suivant indique les loyers mensuels correspondant aux différentes unités :

<u>Superficie de l'unité</u>	Loyer mensuel pour la première et la deuxième année	Loyer mensuel pour la troisième, la quatri- ème et la cinquième année	Loyer mensuel après cinq ans
	(en livres ghanéennes)		
	L s d.	L s d.	L s d.
1. Unité type	18. 0. 0	25. 0. 0	29. 0. 0
2. Sous-unités			
- 15' x 40'	9.10. 0	13. 0. 0	15. 0. 0
- 15' x 30'	7. 5. 0	10. 0. 0	11.10. 0
- 25' x 30'	11.15. 0	16. 0. 0	18.10. 0
3. Pour plus d'une unité type (par unité)	17.10. 0	24.10. 0	28.10. 0

Les loyers ci-dessus s'appliquent aux cinq premiers îlots et sont beaucoup plus élevés dans le cas du sixième îlot récemment construit.

Les services communautaires existant dans la zone comprennent des installations de douches, des toilettes, une cantine et une cuisine, un petit garage et un hangar à bicyclettes, un centre administratif et un atelier mécanique. Les deux derniers méritent d'être examinés en détail.

L'administration de la zone incombe au Ministère du commerce et de l'industrie et est assurée en pratique par le Directeur de la Division de l'industrie sous l'autorité du Secrétaire adjoint (industries). Dans la zone même, le ministère est représenté par trois fonctionnaires de la Division dont l'un appartient aux cadres supérieurs et les deux autres aux cadres moyens. La zone dispose aussi des services d'un comptable industriel qui ne lui est toutefois pas affecté exclusivement. Cette équipe, épaulée par un personnel de bureau et par un personnel d'atelier (ce point sera développé plus loin) est responsable de la zone. Cela représente en pratique la gestion des services communautaires, l'examen des demandes de location, le nettoyage et la mise en application des clauses du bail.

Plusieurs autres ministères ont parfois un rôle à jouer. La propriété du terrain est du ressort du Département des domaines et les relations de propriétaire à locataire s'établissent entre l'unité intéressée et ce Département, et non pas avec le ministère du commerce et de l'industrie qui, lui, perçoit les loyers. Le Département des travaux publics à qui échoit la responsabilité de la construction et de l'entretien des bâtiments de la zone, s'intéresse aussi à certains aspects de celle-ci. Enfin, en cas de litige (et il s'agit là d'un problème perpétuel) le Ministère de la justice entre aussi en ligne de compte puisque c'est lui qui ontame la procédure judiciaire.

On a quelques raisons de croire que la multiplicité des organismes ministériels intéressés provoque des lenteurs et des complications administratives dans la gestion de la zone.

Parmi les services communautaires, le plus important est l'atelier dirigé sur place par le Ministère du commerce et de l'industrie. Cet atelier est bien équipé et doté d'un personnel suffisant (23 employés en règle générale). Les services qu'il offre sont à la disposition non seulement des locataires de la zone mais aussi d'entreprises de l'extérieur. Bien que l'on s'efforce de faire fonctionner l'atelier sans recourir à des subventions, il semble que certaines sections travaillent au-dessous de leurs capacités - atelier de charpente, ferronnerie et soudure. Cette insuffisance est due en partie au fait que les unités de la zone n'ont pas beaucoup de travaux à faire exécuter.

Par ailleurs les locataires ont tendance à faire les travaux les plus faciles à l'extérieur, où ils obtiennent probablement des tarifs plus bas, et à réserver à l'atelier de la zone les travaux plus compliqués. L'atelier reçoit bien des commandes de l'extérieur mais il y a lieu de croire que son existence n'est pas assez connue, si bien qu'il reçoit un volume de commandes insuffisant.

Le Ministère du commerce et de l'industrie fournit les services d'un comptable industriel à temps partiel, mais il ne semble pas qu'on fasse appel à lui de façon appréciable. L'idée première d'enseigner aux locataires à entretenir convenablement leurs machines semble avoir été abandonnée, soit que ce genre de service ait été jugé inutile, soit, ce qui est plus vraisemblable, que les locataires n'aient pas manifesté le désir d'en profiter. De temps à autre, la direction de la zone est appelée à intercéder pour un nouveau locataire auprès de la Corporation nigérienne d'électricité, afin d'obtenir une dispense en ce qui concerne la clause de l'accord avec la Corporation prévoyant que le nouveau locataire est responsable de toutes sommes non payées par le locataire précédent. Son intervention est souvent utile également pour l'obtention d'une ligne téléphonique.

Du point de vue de la gestion de la zone, Yaba pose certain nombre de problèmes d'importance. Ils sont brièvement indiqués ci-dessous :

- 1) Du fait que la zone n'est pas une entité autonome ou n'est pas partie d'une entité autonome, jusqu'à quatre ministères se trouvent constamment intéressés à son fonctionnement. Les lenteurs et complications administratives qui en résultent ne sont guère favorables au rendement.
- 2) Les locataires ne font pas souvent preuve d'esprit de coopération. Pour citer un exemple parmi les pires, des constructions poussent en une nuit sans autorisation sur les espaces libres, et dans l'état actuel des choses, la direction de la zone est incapable de faire valoir ses droits autrement que par une procédure judiciaire très lente.

- 3) Le retard dans le paiement des loyers atteint des proportions inquiétantes et là encore les mesures de recours sont paralysées par des litiges sans fin.
- 4) Le point 3) peut s'expliquer de deux façons : soit un refus délibéré de payer le loyer, soit le nombre élevé de petites entreprises qui font faillite après s'être installées dans la zone.