

UNIVERSITE DE OUAGADOUGOU

BURKINA FASO

**FACULTE DES LANGUES DES LETTRES,
DES ARTS, DES SCIENCES HUMAINES
ET SOCIALES
(F.L.A.S.H.S.)**

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

MEMOIRE DE MAITRISE

OPTION : GEOGRAPHIE URBAINE

Présenté et soutenu par :

KABORE Youby Thérèse épouse YAMEOGO

***CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS
D'AMENAGEMENTS URBAINS A OUAGADOUGOU
CAS DES SECTEURS 11 (OUIDI) ET 20 (TAMPOUY)
DE LA PROVINCE DU KADIOGO***

Novembre 1992

Sous la Direction de :
Ardjouma OUATTARA
Chargé de Recherche CNRST

DEDICACE

A ma mère KABORE Margueritte qui un matin d'Octobre 1972 nous a conduit sur la route de l'école.

A mon père feu KABORE Moussa

A ma grand-mère feu DERRA Suzanne qui n'a ménagé aucun effort pour ma réussite dans mes études.

A mon époux YAMEOGO Fernand qui m'a toujours encouragée.

A mes deux enfants Carmen et Dimitri.

REMERCIEMENTS

Nous exprimons notre gratitude aux différents services administratifs et à toutes les personnes qui ont contribué d'une manière ou d'une autre à l'élaboration du présent document.

R E S U M E

Ouagadougou est une ville qui connaît une croissance démographique galopante. La population de la ville est en effet passée de 60 000 habitants en 1960 à 625 000 habitants en 1990. L'exode rural doublé d'un fort taux d'accroissement naturel sont à l'origine de cette explosion démographique.

Dans le même temps, les pouvoirs publics n'ont pu réaliser suffisamment d'aménagements urbains pour répondre aux besoins d'une telle population.

Il en est ainsi résulté une crise d'espace aménagé dont le corollaire a été la naissance et le développement de l'habitat spontané.

Pour faire face à ces problèmes des tentatives de solutions ont été proposées, mais celles-ci se sont avérées plus ou moins efficaces.

Le lotissement à grande échelle réalisé de 1984 à 1990 s'est présenté comme une solution appropriée vu qu'il a permis de dégager plus de 60.000 parcelles en un temps record ; même si elle ne semble pas avoir atteint tous les objectifs, cette opération a permis de solutionner les problèmes de logement de nombreux ménages urbains qui ont ainsi accédé à une parcelle lotie. L'étude du rapport population espace aménagé réalisée dans deux secteurs de la ville (le secteur 11 et le secteur 20) illustre cette situation dans les secteurs lotis de Ouagadougou.

M O T S C L E S

Burkina Faso - Ouagadougou - ville - espace aménagé - parcelle
extension spatiale - croissance démographique - habitat spontané.

TABLE DES MATIERES

	<u>PAGES</u>
Liste des figures.....	4
Liste des tableaux.....	5
Avant propos.....	6
Introduction.....	8
PREMIERE PARTIE : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET EXTENSION SPATIALE A OUAGADOUGOU..	10
CHAPITRE I. Une croissance démographique importante.....	13
I.1. L'évolution démographique de la ville.....	13
I.1.1. Les causes de la croissance démographique.....	17
I.1.2. L'accroissement naturel.....	18
I.1.3. L'exode rural.....	18
CHAPITRE II. L'extension spatiale de la ville.....	20
II.1. L'évolution du tissu urbain.....	20
II.1.1. Les causes de l'extension spatiale.....	22
II.1.2. Le mode d'occupation de l'espace.....	22
II.1.3. Les densités d'occupation.....	24
II.2. Les aménagements de la période coloniale ou la chasse aux attributaires.....	27
II.3. Les aménagements urbains à Ouagadougou de 1960 à 1983 ou l'ère de la prépondérance des quartiers d'habitats spontanés	33

II.3.1. Une insuffisance de lotissement à l'origine de la crise du logement.....	33
II.3.2. Les quartiers d'habitat spontané.....	37
II.4. De 1984 à nos jours : les lotissements massifs et les cités : une solution au problème de logement ?.....	39
II.4.1. L'insuffisance d'espace aménagé ou le motif des lotissements massifs.....	42
II.4.2. Les cités : une solution au problème de logement ?.....	45
CHAPITRE III. Le rapport population/espace aménagé.....	46
III.1. Le calcul du rapport.....	46
III.1.1. La situation actuelle de l'espace aménagé.....	47
III.1.2. Le taux d'occupation et le niveau de mise en valeur de l'espace loti.....	47
III.1.3. Aménagements et besoins réels de la population.....	49
DEUXIEME PARTIE : ETUDE DE CAS.....	52
Les secteurs 11 et 20.....	52
CHAPITRE IV. Brève historique des secteurs 11 et 20.....	54
IV.1. Présentation des deux secteurs.....	54
IV.1.1. Leur situation géographique.....	54
IV.1.2. L'évolution historique des deux secteurs.....	55
IV.2. L'évolution spatiale.....	57

CHAPITRE V. L'aménagement des deux secteurs et les besoins en espace de leur population.....	59
V.1. Population et profil socio-économique des deux secteurs.....	59
V.2. L'aménagement des deux secteurs.....	63
V.2.1. Le taux d'occupation et le niveau d'investissement des parcelles dans les deux secteurs.....	63
V.2.2. Le rapport population espace aménagé dans les secteurs 11 et 20.....	68
V.2.3. Le niveau de la viabilisation et d'équipement socio- collectif des deux secteurs.....	72
 CHAPITRE VI. Analyse et suggestions sur la production d'espace aménagé en rapport avec les besoins de la population.....	 74
VI.1. Etude critique des lotissements.....	74
VI.1.1. Les lotissements antérieurs à 1984.....	74
VI.1.2. Critique de l'opération 60 000 parcelles.....	75
 CONCLUSION GENERALE.....	 80
 BIBLIOGRAPHIE.....	 81
 ANNEXES	

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Carte de situation de Ouagadougou.

Figure 2 : Croquis de Ouagadougou en 1888.

Figure 3 : Evolution démographique de la ville de Ouaga de 1914 à 1992

Figure 4 : Histogramme de l'évolution démographique de la ville de Ouagadougou

Figure 5 : Evolution spatiale de la ville de Ouagadougou

Figure 6 : Extension spatiale de la ville dans les horizons an 2010.

Figure 7 : Ouagadougou densités de population par secteur

Figure 8 : Répartition de la population de Ouagadougou selon la zone de résidence

Figure 9 : Etat du loti et du non loti de Ouagadougou de 1917 à 1960

Figure 10 : Evolution spatiale du loti et du non loti de 1961 à 1983.

Figure 11 : Etapes des lotissements de 1917 à 1986

Figure 12 : Ouagadougou : situation actuelle de l'espace aménagé

Figure 13 : Carte de situation des deux secteurs 11 et 20.

Figure 14 : Le parcellaire du secteur 11

Figure 15 : Le parcellaire du secteur 20

Figure 16 : Le Plan Cadastral

Figure 17 : Pourcentage des propriétaires résidents et non résidents dans les secteurs 11 et 20 avant les lotissements.

LISTE DES TABLEAUX

Tableau n°1 : Croissance démographique estimée de Ouagadougou au taux de 3,8 % l'an.

Tableau n°2 : Croissance démographique estimée de Ouagadougou avec une croissance urbaine de 8 %.

Tableau n°3 : Population en rapport avec la superficie de la ville.

Tableau n° 4 : Commune de Ouagadougou : population superficie densité par secteur.

Tableau n° 5 : Pourcentage de population dans les quartiers d'habitat spontané et les quartiers lotis.

Tableau n° 6 : Récapitulatif des parcelles non mises en valeur dans les lotissements d'avant 1983.

Tableau n° 7 : Répartition des chefs de ménage suivant leur catégorie socio-professionnelle (secteur 11).

Tableau n° 8 : Répartition des chefs de ménage suivant leur catégorie socio-professionnelle (secteur 20).

AVANT PROPOS

Nous nous sommes proposés de mener une étude sur la production de l'espace aménagé car les lotissements constituent un élément fondamental de l'aménagement urbain.

Depuis 1983 ces opérations de lotissement ont concerné de nombreux centres urbains, Ouagadougou la capitale ayant été privilégiée compte tenu des problèmes liés à sa croissance démographique.

De nombreux quartiers ont ainsi été aménagés surtout à la périphérie ; ce qui a dégagé de nombreuses parcelles dont la gestion ne manque pas de poser de problèmes.

Il y a donc matière à satisfaire notre curiosité sur ces secteurs.

Si notre choix s'est porté sur les secteurs 11 et 20 c'est à cause des différences entre les deux ensembles, mais aussi à cause de notre connaissance particulière du secteur 20 à la suite d'un récent stage que nous y avons effectué dans le cadre d'une étude sur les parcelles à activités diverses.

Nous avons donc voulu le comparer au secteur 11 dont le lotissement date de la colonisation.

Cette étude sur les lotissements ne s'est pas faite sans difficultés.

En effet certains ménages se sont montrés méfiants à nos questions, malgré nos explications. Mais le pourcentage dans ce cas reste négligeable par rapport à notre échantillon vu que nous sommes parvenues à recueillir des informations suffisantes. Si dans l'ensemble nous avons pu réaliser ce travail, nous le devons aux divers appuis que nous avons reçus des uns et des autres et sans lesquels nous n'aurions pu mener notre étude.

Pour cela nous remercions tout d'abord Monsieur Ardjouma OUATTARA qui a bien voulu diriger nos travaux. Cette marque de confiance nous a continuellement stimulée dans notre travail. Qu'il en soit sincèrement remercié.

Nous remercions également les services ci-après pour l'assistance qu'ils nous ont apportée. La direction Générale de l'Urbanisme et de la Topographie, le Cadastre, et le service du Contrôle Immobilier.

Nous exprimons notre gratitude à tous les professeurs du département de géographie pour la formation dont nous avons bénéficiée.

Enfin nous exprimons notre reconnaissance à tous ceux qui ont assuré la mise en page de ce document, notamment Messieurs Maurice BONKOUNGOU et Ernest K. ILBOUDO.

INTRODUCTION

Le phénomène d'urbanisation dans les pays du tiers-monde se caractérise généralement par un accroissement important de la population.

Ouagadougou, la capitale du Burkina Faso n'échappe pas à cette règle.

Malheureusement, cette explosion démographique urbaine suit un rythme de loin supérieur à celui du développement économique social et aux possibilités de l'emploi. De ce fait les pouvoirs publics doivent affronter de multiples problèmes parmi lesquels il y a celui de l'aménagement urbain.

Ainsi, entre 1932 et 1950 près de 9.500 parcelles ont été libérées à Ouagadougou. A l'époque le rythme de création de parcelles correspondait à celui de la croissance urbaine. A partir de 1960 le rythme des aménagements s'est ralenti ; pendant ce temps, Ouagadougou a été confronté à un accroissement notable de sa population et qui a eu comme conséquence la naissance et le développement des quartiers d'habitat spontané.

Pour pallier à ce problème, des initiatives prises avant 1983 ont été plus ou moins vouées à l'échec. A partir de 1983 le gouvernement redonne une nouvelle orientation à l'aménagement urbain avec la libération de plus de 60000 parcelles.

A ce jour OUAGADOUGOU dispose de 64000 parcelles¹.

Cependant le problème de logement se pose avec beaucoup d'acuité ; alors qu'un simple calcul de rapport population espace aménagé permet à chaque ménage d'avoir une parcelle lotie. Ce calcul théorique est pourtant loin de la réalité. On se pose alors des questions sur les causes du rédeploiement de l'habitat spontané. Les attributions suivent-elles les textes en vigueur ? Chaque ménage attributaire investit-il ? réellement sur sa parcelle ou bien la revend-t-il ? Les lotissements répondent-ils à leur but ?

¹ Réseau habitat urbain Aménagement en quartiers spontanés africains, 1986.

Telles sont les questions auxquelles nous tenterons de répondre à travers notre étude. Pour cerner au mieux les différents contours du sujet, nous avons adopté une méthodologie d'approche allant d'une recherche bibliographique à une enquête dans les secteurs 11 et 20 de Ouagadougou.

Au niveau de la recherche bibliographique, nous nous sommes inspirées des documents traitant de l'aménagement urbain aussi bien dans les bibliothèques que dans les services chargés de l'aménagement urbain.

Ensuite nous avons mené des enquêtes sur le terrain. Ce travail s'est situé à deux niveaux :

- Des entretiens auprès des responsables chargés de la gestion de l'espace urbain ;
- Et une enquête qui a concerné les populations des secteurs 11 et 20.

L'entretien avec les responsables des services techniques a permis d'obtenir des compléments d'informations, après l'exploitation de documents, et surtout de nous imprégner de la situation actuelle de l'aménagement urbain.

L'enquête auprès des populations a été réalisée à partir d'un questionnaire, l'objectif étant de mieux cerner la situation dans les deux secteurs. Pour cela, un échantillon a été constaté par simple quadrillage des secteurs puis nous avons tiré les parcelles au hasard par intervalle de 5. L'échantillon est constitué de 63 parcelles dans le secteur 20 et 41 parcelles dans le secteur 11 ; soit au total 103 parcelles. Le questionnaire est constitué par une fiche démographique et une fiche parcellaire. Au bout de 3 mois d'enquête nous avons interrogé ainsi tous les ménages. Le mémoire qui inclue donc des résultats de ces enquêtes s'articule en deux grandes parties. Une première partie portant sur les généralités de la croissance démographique en rapport avec l'aménagement urbain ; et une deuxième partie consacrée à une étude de cas qui s'intéresse aux secteurs 11 et 20 de Ouagadougou.

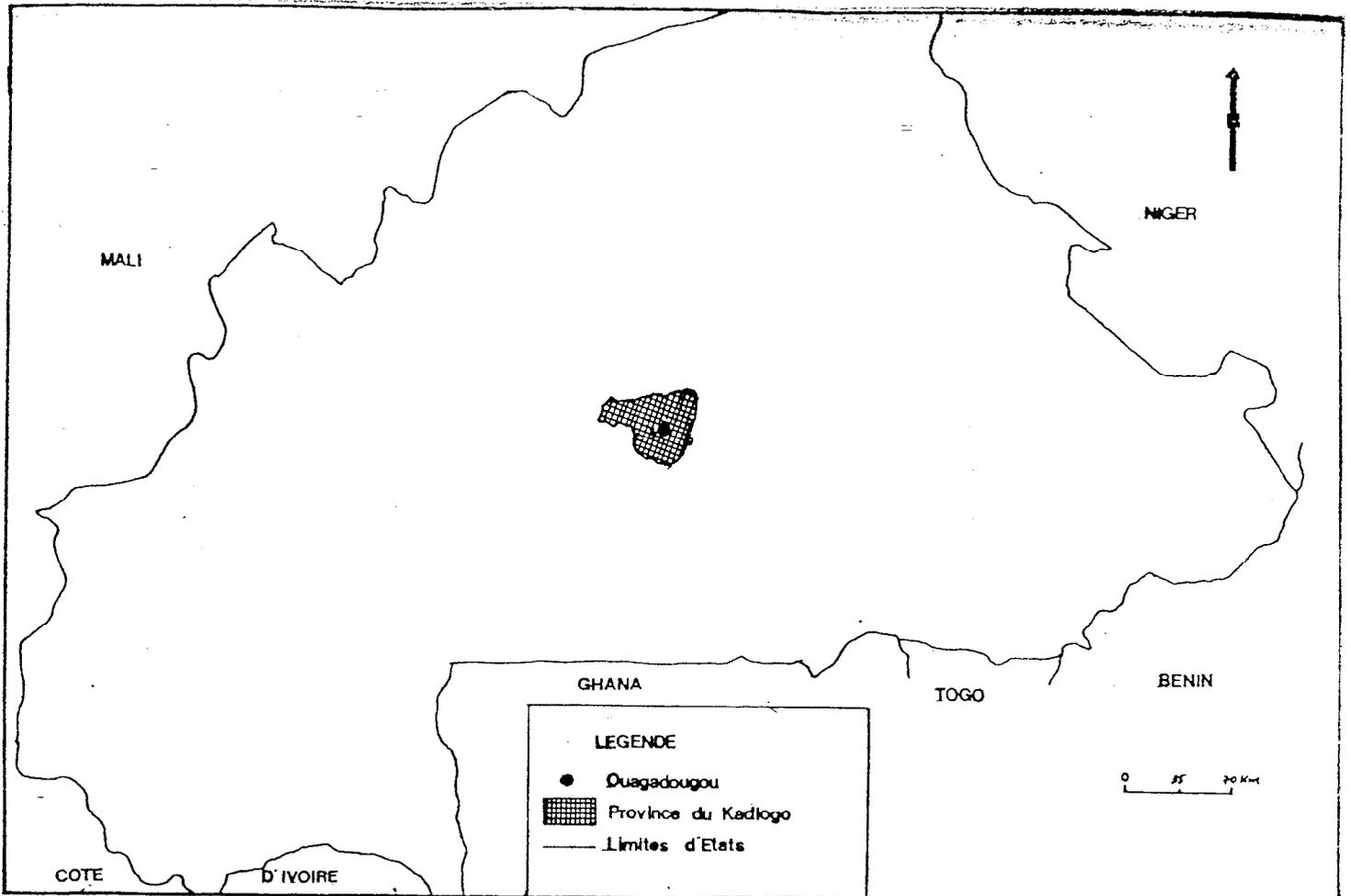
**PREMIERE PARTIE : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET EXTENSION
SPATIALE.**

Ouagadougou est victime de deux facteurs essentiels qui caractérisent toutes les villes Africaines une démographie galopante, et une extension accélérée de l'espace urbain.

Entre ces deux extrêmes, les interférences ne sont pas simples, car génératrices de multiples problèmes parmi lesquels il y a celui de la production d'espace aménagé.

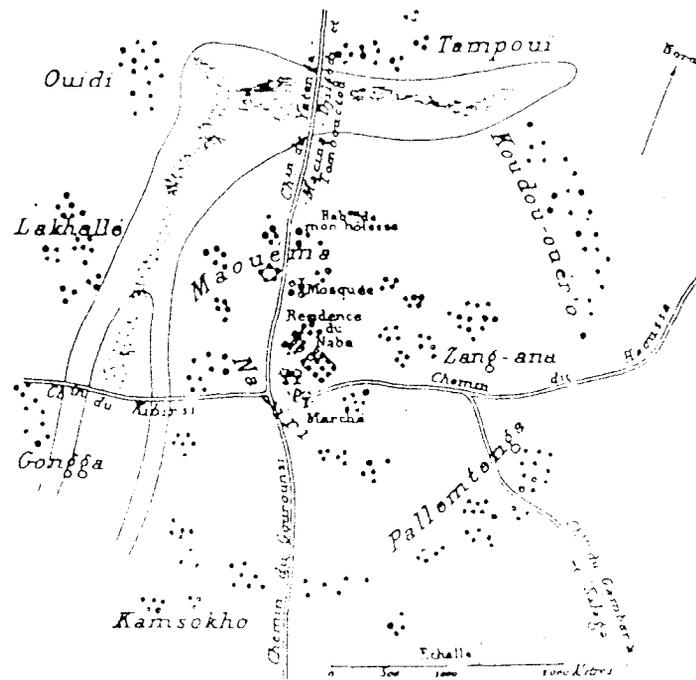
Une meilleure compréhension de ce problème n'est possible qu'après une étude de l'évolution démographique et spatiale de la ville.

Figure 1 : Carte de situation de la ville de Ouagadougou



SOURCE: IGB OCTOBRE 1984

Figure 2 : Croquis de Ouagadougou en 1888



Source : Binger (Capitaine) Du Niger au golfe de Guinée par le Pays de Kong et le Mossi, 1882.

CHAPITRE I. - UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE IMPORTANTE

Depuis sa création et surtout comme capitale des Mossis sous le règne de Naba Sanna au XIV^e siècle, Ouagadougou a connu une certaine stabilité. (OUEDRAOGO M.M, 1974 page 5).

Ce n'est qu'avec la colonisation que cette situation d'immobilité a été brisée ; notons cependant que la croissance démographique n'a pris un tournant décisif qu'après 1947, date de la reconstitution de la Haute-Volta.

Avant cette date l'extension de Ouagadougou avait été stoppée par les famines de 1932 ; elle ne connaîtra un essor effectif qu'après l'indépendance en 1960.

1.1. L'évolution démographique de la ville

Il y a une trentaine d'années, la croissance des villes du tiers monde en particulier, est un phénomène qui ne cesse de retenir l'attention des recherches contemporaines. Ouagadougou la capitale du Burkina Faso n'échappe pas à ce mouvement.

En effet, la ville est passée de 19 332 habitants en 1914, à 300 000 en 1982 ; puis à 414 514 habitants en 1985. (SAWADOGO, A. 1990 page 32).

Selon les estimations de l'Institut National de la Statistique et de la Démographie (INSD) la population Ouagalaise se chiffre actuellement (1991-1992) à 625 000 habitants.

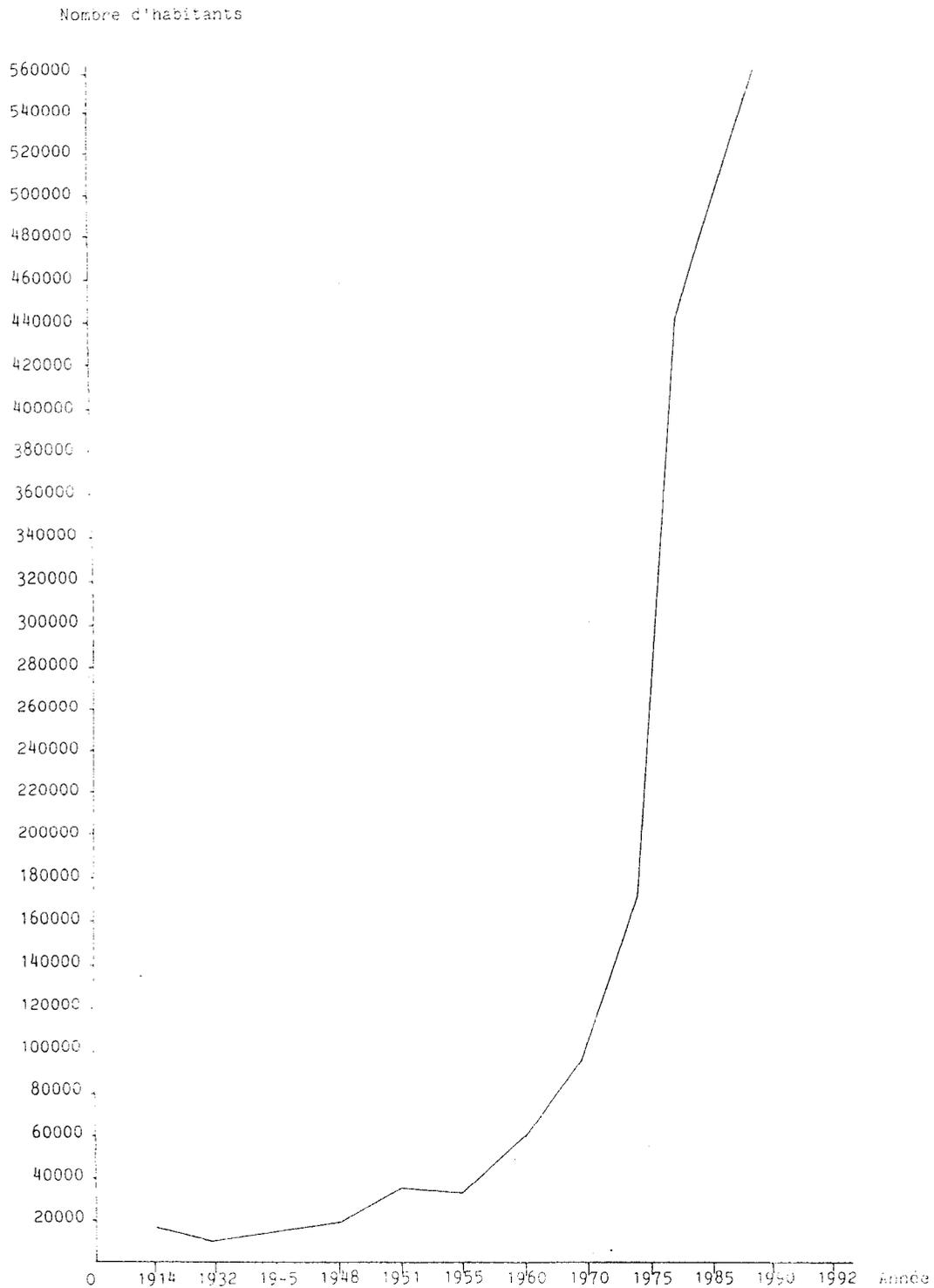
Cet accroissement spectaculaire constitue un cas à part au Burkina Faso puisqu'en tant que capitale politique, Ouagadougou bénéficie d'un pouvoir d'attraction plus important que celui des autres villes.

Depuis 1960, le rythme d'accroissement de la population de la capitale est tel qu'elle met de moins en moins de temps à doubler ses effectifs. Entre 1973 et 1985, le taux de croissance de la population Ouagalaise a augmenté d'environ 20,1 %/an, alors que de 1960 à 1973 il n'était que de 11,5 %. (SAWADOGO, A. 1990 page 32).

La rapidité et l'intensité avec lesquelles s'opère cette croissance démographique se passe de commentaire.

En effet, la ville qui ne représentait que 1,3 % de la population totale du pays en 1960-1961 est successivement passée de 3 % en 1975 à 5,5 % en 1985 (SAWADOGO, A. 1990 page 39).

Figure 3. Evolution démographique de Ouagadougou de 1914 à 1992.



(A partir de 1985 les chiffres sont des projections basées sur les résultats du recensement de 1985)

Figure 4 : Histogramme de l'évolution démographique de Ouagadougou/

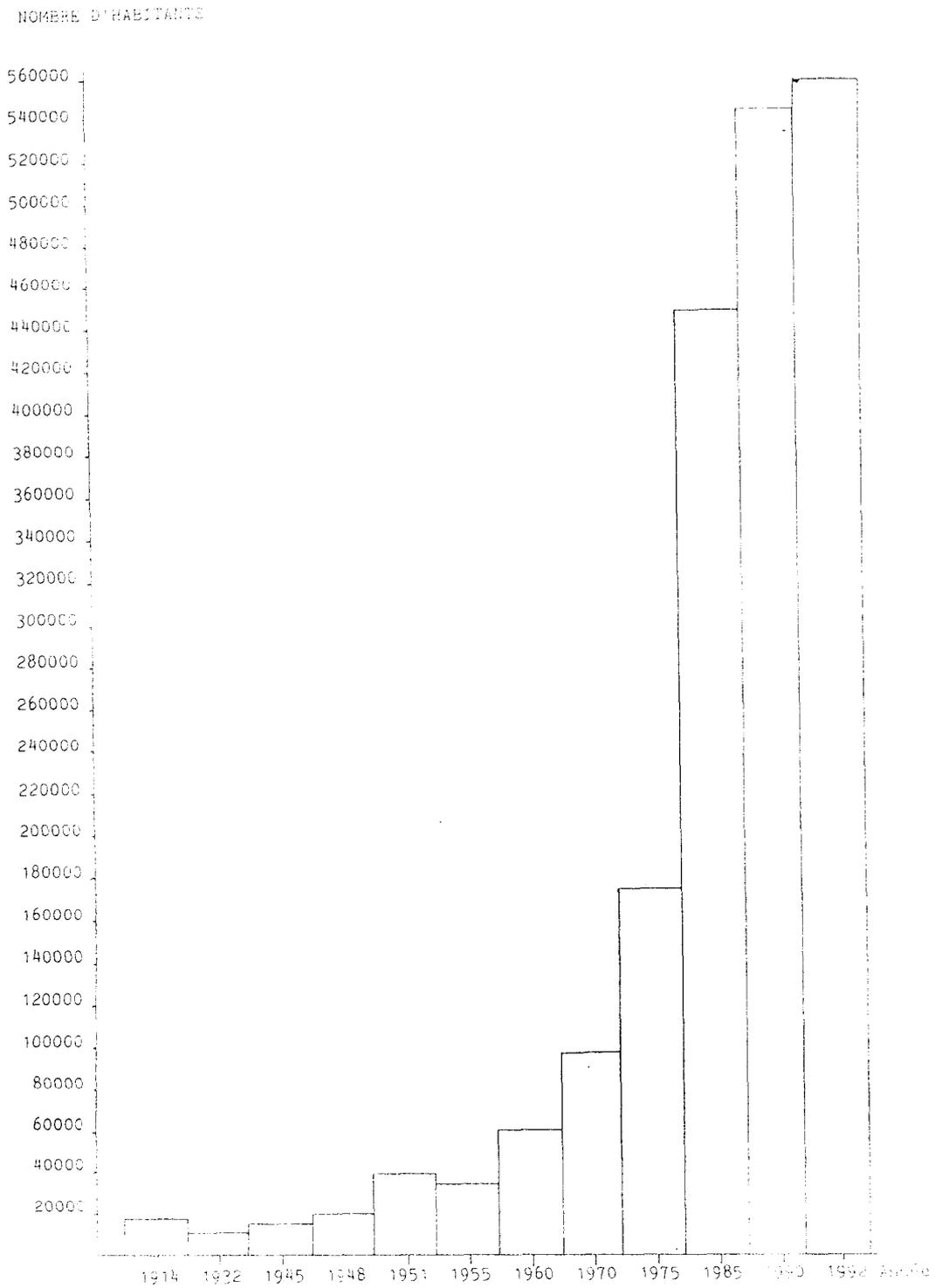


Tableau n° 1. Croissance démographique estimée de Ouagadougou au taux de 3,8 %/an.

ANNEES	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Populations de Ouagadougou	441 514	618 120	693 177	794 725	777 065	860 952

Tableau n° 2. Croissance démographique estimée de Ouagadougou avec une croissance urbaine de 8 %.

ANNEES	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Populations de Ouagadougou	441 514	618 120	794 725	971 331	1 174 936	1 324 542

Un certain nombre de raisons expliquent une telle expansion démographique de la capitale Burkinabè.

1.1.1. Les causes de la croissance démographique

Alors que le pays a doublé à peine sa population entre 1960 et 1985 ; la capitale, elle, multipliait ses effectifs par 8,6 au cours de la même période. Une telle poussée démographique ne saurait se traduire par le seul accroissement naturel ; l'exode rural y est aussi pour une grande part.

1.1.2. L'accroissement naturel

L'expansion démographique de la ville est entretenue par une augmentation sensible du taux de natalité 49,6 % et de la régression du taux de mortalité infantile 134 ‰ (recensement de 1985).

En effet, selon l'enquête démographique par sondage de 1960-61, le taux de fécondité générale (TFG) était de 199 ‰ contre 223 ‰ au recensement de 1985. Quant au taux brut de mortalité, (TBM) cette même enquête l'a estimé à 32 ‰. en 1960-61 contre 17,5 ‰. au recensement de 1985.

Ces chiffres concernent l'ensemble du pays mais soulignons que la différence avec les chiffres de Ouagadougou est négligeable.

A ces données s'ajoute la disparition de certaines maladies endémiques comme le choléra et la variole, ainsi de 3,2 ‰ en 1985, le croît naturel est passé à 3,8 ‰ en 1990 (SAWADOGO, A, 1990 page 38). Il est la résultante du faible taux de mortalité 10,2 ‰. contre un fort taux de natalité 48,3 ‰ pour la ville de Ouagadougou.

1.1.3. L'exode rural

L'exode rural joue un rôle très déterminant dans l'augmentation des effectifs de population de la ville de Ouagadougou.

Sur l'ensemble des départs des zones rurales vers les villes du Burkina Faso, plus de la moitié converge vers Ouagadougou et Bobo-Dioulasso.

Ainsi, les provinces du kadiogo et du Houet avec un solde migratoire respectivement, de 110 456 et 137 957 sont les deux zones qui ont un accroissement important en volume de population (recensement de 1985).

Ouagadougou reçoit alors chaque année au moins 10.000 nouveaux citoyens.

Dans cet exode rural, les causes économiques et psycho-sociales, constituent le principal mobile avancé par les néo-citoyens.

Effectivement, ces nouveaux venus sont à la recherche d'un travail rémunérateur ou de conditions de vie meilleures.

Quant aux causes psycho-sociales, elles sont liées au fait que l'autorité des anciens et le poids des coutumes obligent les jeunes à partir vers la ville ; pour y échapper ne serait-ce qu'en partie, et de mener désormais leur vie comme bon leur semble.

La concentration à Ouagadougou des infrastructures administratives sanitaires, socio-économiques, culturelles et, donc la quasi totalité des emplois du secteur public et privé, explique cet engouement des migrants pour la capitale.

Ces migrants ne demandent pas plus que de venir s'y installer pour profiter eux aussi de tels investissements.

En effet, 70 % des investissements effectués au Burkina Faso sont concentrés à Ouagadougou (SAWADOGO, A. 1990 page 40). L'absence d'une politique réelle d'emplois en milieu rural est à l'origine de la forte émigration des populations rurales vers les centres urbains.

Cet accroissement de la population de Ouagadougou crée de multiples problèmes, auxquels les responsables politiques et administratifs doivent faire face ; car pour l'accueil de ces immigrants, il faut des infrastructures de base nécessaires pour satisfaire les besoins de ces populations (logements, emplois, etc...). Le cas de l'habitat s'avère difficile pour les responsables de trouver des logements décentes à ces nouveaux citoyens. Alors on assiste à un étirement démesuré du tissu urbain avec la prolifération de quartiers d'habitat spontané.

CHAPITRE II. - L'EXTENSION SPATIALE DE LA VILLE

Au cours des trois dernières décennies, Ouagadougou a connu une extension spatiale extrêmement rapide qui va de paire avec sa croissance démographique.

2.1. L'évolution du tissu urbain

En 1957, Ouagadougou s'étendait sur 2 000 ha environ. En 1961, la superficie couverte par la ville est passée à 5 300 ha ; il convient néanmoins de souligner, que ces 5 300 ha comprenaient l'espace aménagé et l'espace non aménagé.

En 1980, la ville couvrait 6 860 ha dont seulement 1 040 ha d'aménagé soit 52 ha/an et 4 200 ha d'espace occupé par les quartiers spontanés soit 210 ha/an. (BAMAS, SMM page 40).

Cette extension s'est accentuée au fil des années comme en témoigne le tableau n° 3.

Figure 5 : Extension spatiale de la ville de Ouagadougou de 1957 à 1990.

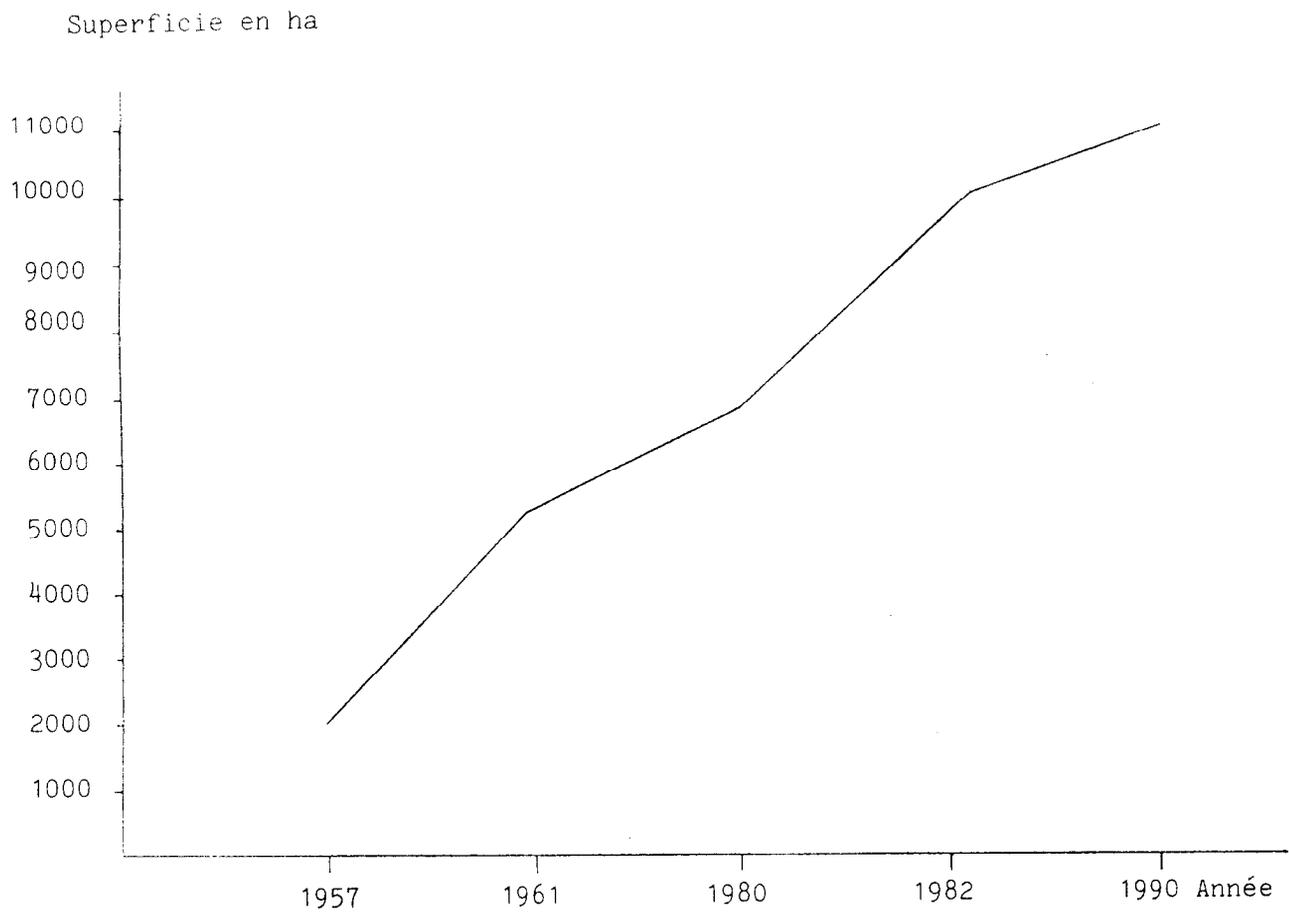


Tableau n° 3 : Population en rapport avec la superficie de la ville.

ANNEES	1957	1961	1980	1982	1984-85	1990-92
Superficie en ha	2 000	5 300	6 860	10 000	18 185	-
Rapport avec population	-	59 126	250 000	300 000	441 414	525 402

Sources : BAMAS SMM, 1989, page 41. WANGRAWA P. 1982 page 7.

Pour mieux comprendre cette évolution du tissu urbain une analyse de l'aménagement de la ville de la colonisation à nos jours nous permettra de cerner l'ampleur du phénomène d'extension.

2.1.1. Les causes de l'extension spatiale

L'extension spatiale qui se traduit par la consommation d'espace a plusieurs causes :

2.1.2. Le mode d'occupation de l'espace

L'extension spatiale résulte du type de construction adopté par la population. Ici, il s'agit d'habitations horizontales s'étalant sur des milliers de parcelles jointives, dans lesquelles, les constructions en hauteur sont rares et de taille modeste. Ce mode d'occupation de l'espace donne l'impression d'une insuffisance d'espace contrairement à ce que laisse entrevoir les densités d'occupation.

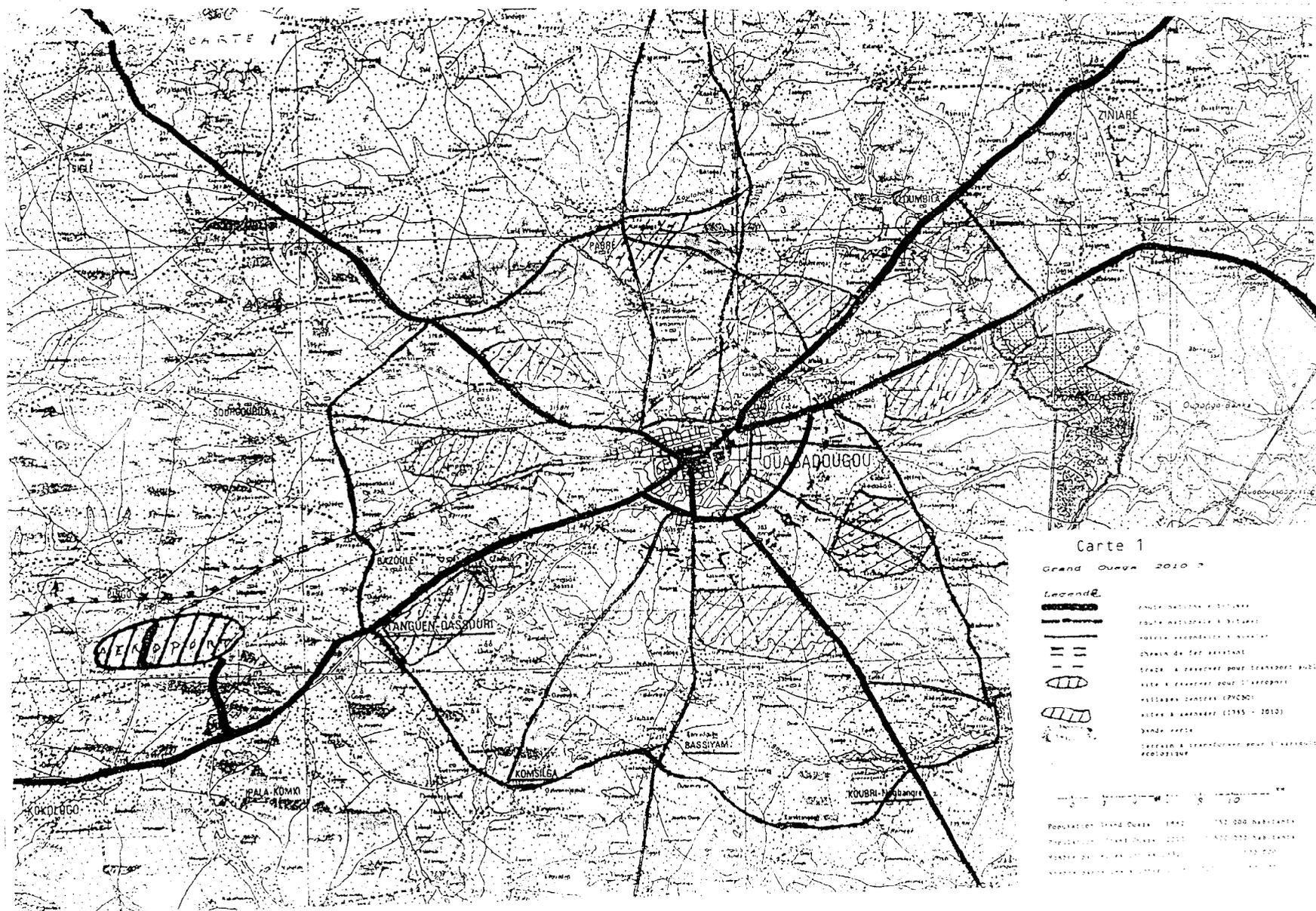


Figure 6 : Extension spatiale de la ville dans les horizons de 2010.

Source : Cœn Beeker

2.1.3. Les densités d'occupation

Quant on rapporte la population de la ville à sa superficie totale on se rend compte de la faiblesse des densités.

En effet, on obtient une densité moyenne de 31 hab/ha en 1980 contre 25 hab/ha en 1985 (BAMAS SMM. 1989 page 42).

Notons cependant que ces moyennes cachent de profondes disparités, car dans la réalité, la répartition de la population est inégale dans la ville. Aux secteurs de plus grand degré d'occupation s'opposent les secteurs presque vides d'hommes.

Les secteurs les plus fortement peuplés sont situés au centre de la ville, et correspondent pratiquement à ceux qui regroupent les quartiers traditionnels, ou populaires. Il s'agit du secteur 10 (139 hab/ha) et du secteur 14 (101 hab/ha).

Les parties moyennement peuplées, se retrouvent aussi bien dans les quartiers populaires (secteurs 1,3 et 7) que dans les quartiers modernes. Là, les densités sont comprises entre 30 et 88 hab/ha.

Ces différences de densité résultent de l'entassement ancien qui persiste dans les quartiers anciens et de l'aménagement récent des quartiers périphériques. Les densités humaines à Ouagadougou restent très faibles comparativement à d'autres villes où les densités les plus élevées, varient entre 300 et 400 hab/ha comme à Lagos (SIRVEN, repris par SAWADOGO A. Page 38).

En plus de la faible densité générale de la population dans la ville lotie, il faut ajouter que le développement de zones d'habitat spontané contribue à étirer la ville.

Une analyse rétrospective des lotissements nous permettra de cerner les différents contours de la question.

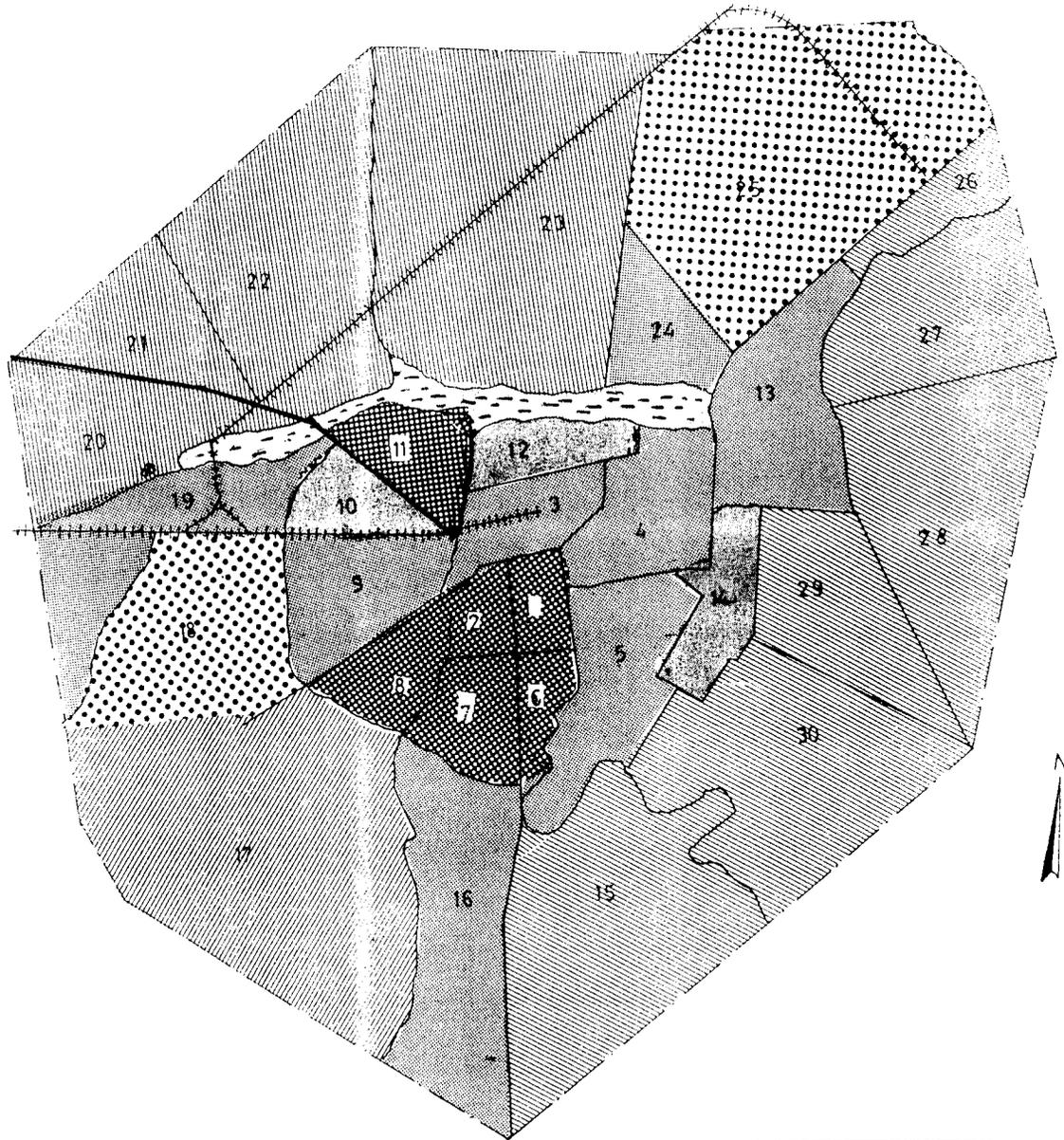
Tableau n° 4 : Commune de Ouaga : population, superficie, densités par secteur.

COMMUNES	Secteurs	Population	Superficie Km ²	Densité	
BASKUY	1	9991	1,13	8842	
	2	8662	1,07	8095	
	3	7846	2,55	3077	
	4	11458	3,52	3255	
	6	10461	1,17	8941	
	7	17796	2,39	7446	
	8	16302	1,95	8360	
	9	23401	3,86	6062	
	10	25815	1,87	13805	
	11	20857	2,35	8875	
	12	20912	1,92	10892	
	TOTAL		193048	28,62	6745
	BOGODOGO	14	25857	2,58	10022
15		17386	11,97	1453	
28		15476	10,26	1508	
29		22705	5,51	4121	
30		12838	10,46	1227	
TOTAL			94262	40,78	2311
BOULMIOUGOU	16	25151	7,68	3275	
	17	28796	17,41	1654	
	18	4048	6,91	586	
	19	13170	5,04	2613	
	TOTAL		71165	37,04	1821
NONGREMASSOM	13	11689	5,45	2145	
	23	23616	18,50	1277	
	24	10222	2,80	3651	
	25	2002	16,72	299	
	26	1664	2,00	832	
	27	8929	6,73	1321	
TOTAL		61122	52,20	1171	
SIGNOGHIN	20	4274	5,64	758	
	21	4075	3,74	1090	
	22	13,419	10,43	1281	
	TOTAL		21768	19,81	1090
TOTAUX	30 secteurs	441365	178,45	2478	
Barrage n° 1			0,79		
Barrage n° 2			1,78		
Barrage n° 3			0,83		
			3,40		

Superficie de la ville : 181,85 km²

Source : I.G.B. et INSD recensement 1985.

Figure 7 : Densités de population par secteur



LEGENDE

- LIMITE DE LA ZONE D'ETUDE
- +++++ CHEMIN DE FER
- LIMITE DES SECTEURS
- BARRAGE
- SECTEURS 10 12 ET 14 + DE 10000 HABITANTS/KM²
- SECTEURS 1 2 7 8 11 6 DE 7000 A 10000 HABITANTS/KM²
- SECTEURS 3 4 5 9 15 19 13 24 29 DE 2000 A 7000 HABITANTS/KM²
- SECTEURS 15 28 30 17 20 21 22 DE 6000 A 2000 HABITANTS/KM²
23 26 27
- SECTEURS 18 ET 25 - DE 6000 HABITANTS / KM²

2.2. Les aménagements de la période coloniale ou la chasse aux attributaires.

Durant la période coloniale, la création de parcelles correspondait au rythme de la croissance démographique urbaine; la production de l'espace aménagé était excédentaire à tel enseigne que la population était sollicitée pour venir construire dans la zone lotie.

En effet de 1932 à 1960 ce sont 9.500 parcelles qui ont été créées. Pendant cette même période la population de la ville était estimée à 51 100 habitants soit approximativement 8 516 ménages à raison de 6 personnes par ménage (BAMAS SMM, 1989 page 42).

Nous constatons donc que chaque ménage pouvait disposer facilement d'un terrain dans l'espace loti.

Le lotissement de la ville a été fait successivement par le cercle de Ouagadougou, les services du Cadastre, les gouverneurs, les pouvoirs municipaux, et le service de l'Urbanisme depuis 1927. Ces services qui ne se sont jamais concertés n'ont pu donner à la ville une homogénéité à son aspect général. Aussi, est-il difficile de faire des comparaisons dans la conception des quartiers. L'examen rapide du plan laisse cependant entrevoir un semblant de cohésion. L'impression qui se dégage est que les travaux d'urbanisme semblent s'être développés à partir d'un noyau sensiblement central (l'actuelle place de la révolution). De cet espace rayonne un certain nombre de rues (avenue Kadiogo, Bassawarga, etc..).

Le lotissement à Ouagadougou a débuté avec l'installation des administrateurs. Mais la première action dans ce sens ne s'est concrétisée qu'en 1927 et devait se poursuivre par une expansion progressive.

En effet, en 1927, apparaissent les plans des premières parcelles dont celui de la zone résidentielle à savoir l'espace compris entre la route de Fada et le boulevard de la République (Champs Elysées ou l'actuel boulevard de la révolution). Il s'agit là d'un plan en damier où les concessions avaient environ 2 500 m² (50 cm x 50 cm).

En 1932, on songe au tracé de la zone commerciale, et au lotissement d'une partie du quartier Bilbambili ; les quartiers de la mission catholique étaient déjà lotis depuis 1927. Il convient de remarquer que les quartiers indigènes existaient et que la densité d'occupation était lâche. Dès cette période, une rue circulaire était tracée.

Avait-on pensé à quelques boulevards de certaines villes ?

Elle était probablement considérée comme devant être la limite d'extension maximum de la capitale qu'elle ceinturait (DAO, O. 1972 page 119).

En 1940, l'administrateur E. Louveau établissait un plan d'aménagement de Ouagadougou. En plus de la place d'armes, du marché central, et de la mission catholique qui ont été maintenus, un certain nombre d'installations occupaient leur emplacement actuel. Il s'agit notamment du camp militaire (actuel camp Guillaume Ouédraogo), la réserve de forêt ou Bois de Boulogne.

Ce plan était un des plus remarquables car la ville était aérée et il n'y avait pas cet entassement fréquent dans certaines agglomérations. Malheureusement ce plan ne fut pas respecté et pire il a été abandonné.

Des opérations timides de lotissement ont été effectuées en 1944-1945 avec une portion du quartier Bilbambili et une partie de la gare.

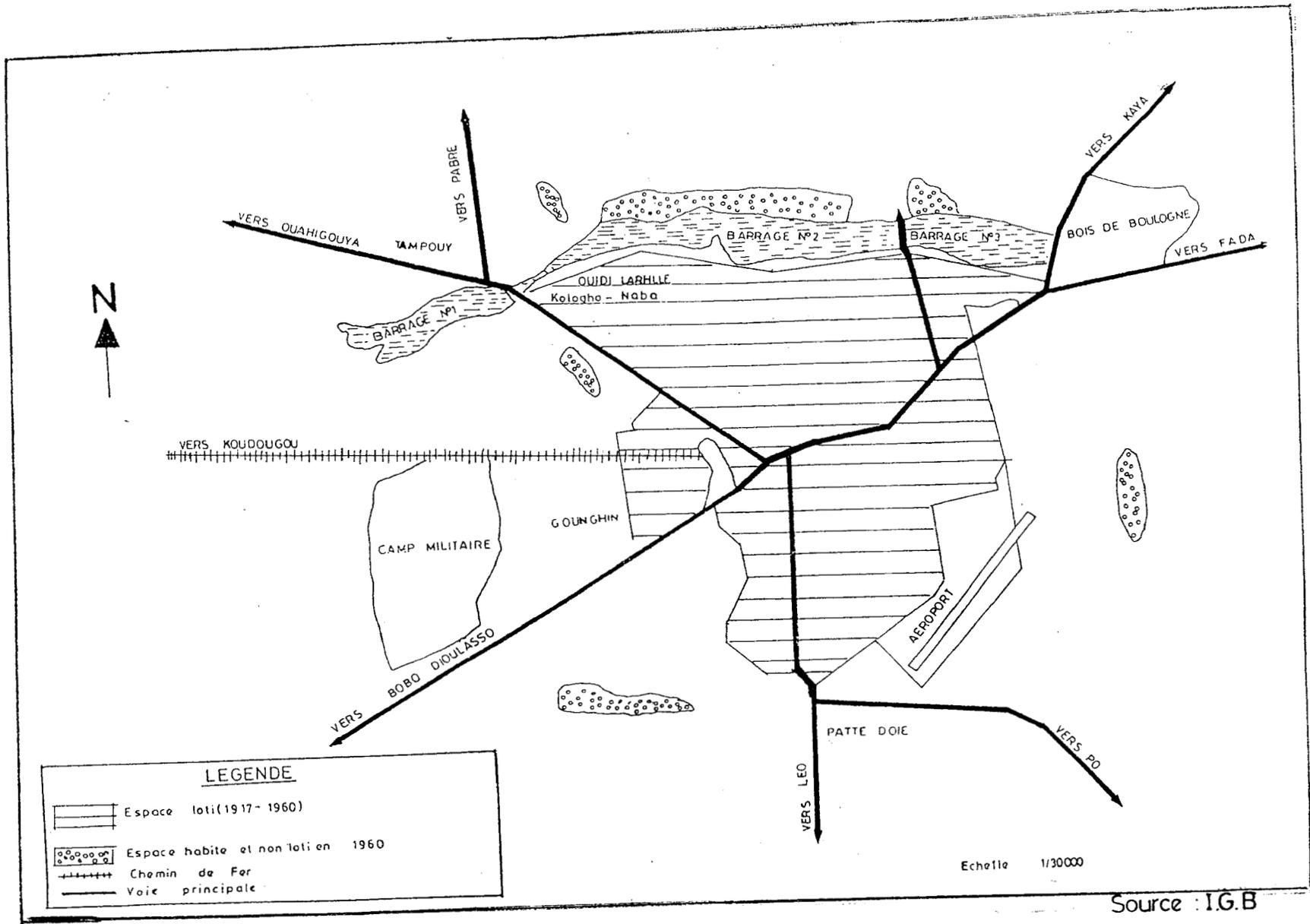


Figure 8 : Etat du loti et du non loti à Ouagadougou de 1917 à 1960.

Les opérations n'ont été reprises en main que dans le cadre d'une action générale d'Outre Mer et concernant les anciens territoires de l'ex AOF.

Ainsi, en 1950 les lotissements ont repris mais ils se sont faits en ordre dispersé ; c'est d'abord celui de Bilbambili ; les planificateurs se sont tournés ensuite vers le Sud avec la zone du château d'eau dénommée lotissement sud Moro-Naba. Il s'agit du quartier Samandin. On est revenu à nouveau au Nord pour procéder à une extension de Bilbambili puis vers le Sud-Est, avec le lotissement cette fois par le commandant de cercle, de Koulouba et de la zone de l'aérodrome pour les fonctionnaires en 1950 (DAO, O. 1972 page 127).

En 1951 c'est un récapitulatif général auquel se sont ajoutés de nouveaux tracés avec les quartiers Kamsaoghin, Gounghin Sud, Tiendpalgo, Koulouba, Bilbalgho, Paspanga, Dapoya, la zone industrielle. On note une reprise des plans antérieurs et, des modifications de détails ont été apportées aux zones commerciales et résidentielles. Ouidi et Larllé n'avaient pas encore été lotis ; il n'y avait qu'une occupation de type traditionnel où les cases voisinaient avec les champs de culture.

En 1952 c'était un aménagement de détails de quelques secteurs internes au plan précédent. Puis, on a procédé aux levés topographiques du conseil général (actuelle Maison des Jeunes et de la Culture et du Bois de Boulogne) et enfin de l'actuel hôpital ; ce dernier était prévu entre la mission protestante de Gounghin, et le marigot kadiogo au Sud de la route de Bobo-Dioulasso. C'est le cercle qui a pris en charge le lotissement de ces quartiers.

1953 a marqué un grand pas dans l'effort d'urbanisation ; l'objet n'était pas de tracer des carrés et les distribuer. On cherchait désormais à rendre plus fonctionnel diverses installations, il fallait aussi aux quartiers, de l'eau potable.

Ainsi a-t-on songé au problème de l'adduction d'eau. Il y a eu également la construction d'un abattoir municipal au côté Nord de l'actuel hôtel Silmandé.

Dans le cadre de la vie de relation, l'aéroport a été aménagé; de même, les travaux du chemin de fer en direction de Ouagadougou étant pleinement en cours, des espaces ont été prévus pour la gare ferroviaire.

Le marché a été aménagé il couvre un rectangle de 195 m x 180 m soit 35 100 m², il occupait l'actuelle place de la révolution. Il y a eu aussi l'installation du PMK (Prytanée Militaire du Kadiogo) ; l'actuel lycée Marien Gouabi.

Une petite portion du quartier Ouidi a été aménagée. Cet effort de rénovation s'est poursuivi jusqu'en 1954.

Aux lotissements antérieurs se sont ajoutées des habitations économiques conçues pour des fonctionnaires à l'Ouest du stade municipal (actuel stade provincial). Puis, ce furent les tracés de Larllé-Est, de Ouidi-Kologh-Naba, d'une partie de Gounghin, d'une partie de Dapoya, Tiédpalgho et de Samandin.

A Ouidi, un grand espace a été attribué au chef traditionnel de ce quartier, le Ouidi-Naba ; et, à la mission catholique qui y a édifié deux écoles primaires et un établissement d'enseignement secondaire de filles (le collège Notre Dame de Kologh-Naba).

Le cercle a dressé à son tour un nouveau plan provisoire sur lequel ont été mentionnés l'hôpital, l'ENA (actuelle ENAM) (Ecole Nationale de l'Administration et de la Magistrature). Un grand espace a été réservé derrière les locaux du Conseil de l'Entente ; la destination n'était pas précisée, mais cela augurait probablement l'Université de Ouagadougou.

Le champ de course ou hippodrome sur les terrains occupés actuellement par le logement de l'ambassadeur de France.

Les édifices tels que : Ambassade de France, Trésor général, la présidence, l'assemblée nationale, l'hôtel indépendance, ont été agrandis à cause de la suppression des rues orientées Est-Ouest.

En 1955, quelques extensions réalisées avec les lotissements Moro-Naba, Baoghin, Larllé, Bilbalgho, zone industrielle, Kamsaoghin, Paspanga, la gare RAN, Peuloghin (DAO, O. 1972 page 132). Ces travaux de retouche se sont poursuivis de 1956 à 1960 sans pour autant apporter de changement spectaculaire à la physionomie générale de la ville. Au contraire, il semble que cette période de répit et ce désir de rendre plus fonctionnel, le noyau urbain n'a fait qu'entraîner une prolifération beaucoup plus anarchique de l'habitat traditionnel dans la périphérie.

Des détenteurs traditionnels de droits fonciers n'hésitaient pas à distribuer, en dépit des textes en vigueur, des terrains aux nouveaux citadins assoiffés d'avoir un "chez moi". Ce phénomène a été particulièrement remarqué dans le quartier Zogona.

Lorsque l'on délimitait l'espace actuellement occupé par l'Université, il n'y avait que quelques cases ; deux ans après le quartier était densément peuplé.

En somme, durant cette période de lotissement colonial, (1926-1960), 9 500 parcelles ont été libérées à Ouagadougou soit une superficie d'environ 5 300 ha (SDAU Ouaga 2000, 1984, page 2.4.6.). Cela répondait au souci du colonisateur d'organiser la division bien connue entre quartiers résidentiels et quartiers indigènes.

A l'époque, le rythme de création des parcelles correspondait à celui de la croissance urbaine.

En effet, en 1960 avec une population qui se chiffrait à 51 100 habitants l'espace aménagé s'étendait sur 5 300 ha (9 500 parcelles).

En partant du fait qu'un ménage compte en moyenne 6 personnes, cela nous donne 8 516 ménages à Ouagadougou, chaque ménage pouvait disposer de plus d'une parcelle dans la zone lotie.

De ce point de vue, on ne peut pas parler de pénurie de terrains lotis ; on raconte même qu'il fallait contraindre une partie de la population à venir occuper les parcelles qui étaient ainsi dégagées.

Nos enquêtes dans le secteur 11 regroupant des anciens quartiers (Larllé, Ouidi, Kologh-Naba) et dont les lotissements datent de 1954-1955 confirment cette disponibilité de terrains aménagés pendant la période coloniale.

En effet, sur 41 ménages enquêtés dans le dit secteur, un ménage seulement possédait une maison dans le quartier avant le lotissement ; les 40 autres ménages ne sont venus occuper les parcelles qu'après le lotissement du quartier.

La taille des parcelles du secteur est de 25 m x 25 m soit 625 m². Ce qui vient confirmer la disponibilité d'espace pendant la colonisation, si nous savons que dans les lotissements récents la majorité des parcelles ont entre 240 et 300 m² (secteur 10, 17, 20, 21, 22 etc..).

En 1960 avec l'indépendance et le rôle de capitale politique qu'elle jouera, Ouagadougou connaîtra peu à peu une expansion démographique qui se traduira par un rétrécissement de la disponibilité de l'espace aménagé.

2.3. Les aménagements urbains à Ouagadougou de 1960 à 1983 ou l'ère de la prépondérance des quartiers d'habitats spontanés

2.3.1. Une insuffisance de lotissement à l'origine de la crise du logement

La politique d'aménagement urbain à Ouagadougou connaîtra un certain ralentissement après l'indépendance du pays en 1960. Par contre, la population de la ville connaîtra une croissance sans précédent. Cet accroissement démographique entraînera alors un déséquilibre entre population et espace aménagé.

Ce déséquilibre aura comme conséquence la crise du logement et le développement des quartiers d'habitat spontané.

La période 1960-1983 a été marquée surtout par les lotissements des zones comme Gandhin, la Retonde, la zone du bois, Zogona, Gounghin-Nord, Cissin, et la Patte d'Oie. On peut relever également les aménagements concertés de 1970-1972 l'époque où la crise du logement était importante.

Les pouvoirs publics confrontés à une catégorie d'intellectuels, organisée au sein des syndicats commençaient à se révolter. Il y a aussi la charge budgétaire imposée par le logement de ces cadres à l'Etat.

On a alors réalisé des parcelles assainies pour répondre aux besoins de ces intellectuels.

Ces aménagements sont ceux de la Zone du Bois, les logements de CNSS (Caisse Nationale de Sécurité Sociale) et de la BND (Banque Nationale de Développement). Les bénéficiaires de parcelles dans le cadre de ces lotissements ne représentent qu'une infime partie de la population concernée par la crise du logement ; d'où l'idée de tester une méthode d'aménagement qui satisfasse la double condition quantité-coût.

C'est ainsi que des aménagements pilotes ont vu le jour entre 1972-1978 avec le projet Cissin, qui portait en lui l'espoir de toute une population, pour laquelle la vie en ville était devenue très difficile.

A ce projet pilote il faut ajouter les travaux d'extension des quartiers Tiendpalogho, Bilibalgho, la gare routière, Gounghin-Nord, Dassasgo, la zone d'élevage de Pissy, l'extension de Zogona I et II.

Ce qu'il faut retenir, c'est que de 1960 à 1980, il y a eu en tout 10 800 parcelles auxquelles il faut ajouter les 9 500 parcelles de la période coloniale ; soit une superficie totale aménagée de 8 017 ha.

Dans ces 8 017 ha s'inscrivent les 5 300 ha de la période coloniale, autrement dit, 2 717 ha ont été aménagés de 1960 à 1983.

Alors que pendant la même période la population a été multipliée par 5.

En effet elle est passée de 51 100 habitants en 1960 à près de 300 000 en 1983 soit 50 000 ménages pour la seule ville de Ouagadougou. Nous constatons alors que le rapport espace aménagé population est déficitaire puisqu'avec 50 000 ménages nous n'avons que 20 300 parcelles. Ouagadougou connaîtra dès lors la naissance et le développement des quartiers d'habitats spontanés.

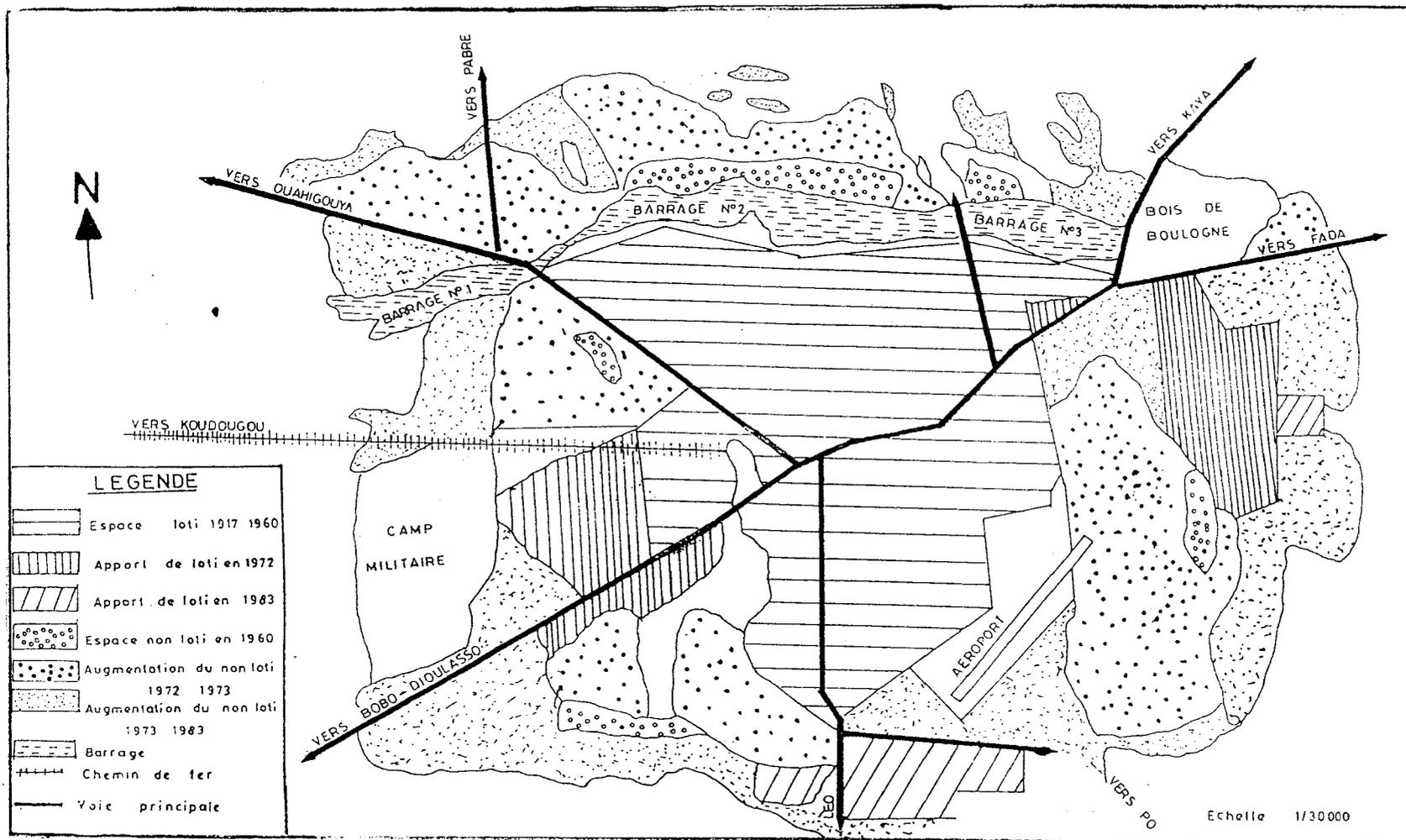


Figure 9 : Evolution spatiale du loti et du non loti de 1961 à 1983.

2.3.2. Les quartiers d'habitat spontané

Les quartiers d'habitat spontané occupaient 4 900 ha soit 77,4 % de la superficie totale en 1960-1980.

Au cours de la même période, les quartiers lotis s'accroissaient en moyenne de 3 % l'an, alors que les quartiers d'habitat spontané s'accroissaient de 11 % l'an.

En d'autres termes 65,5 % de la population totale vivait dans ces quartiers d'habitat spontané (BAMAS, SMM. 1989 page 40).

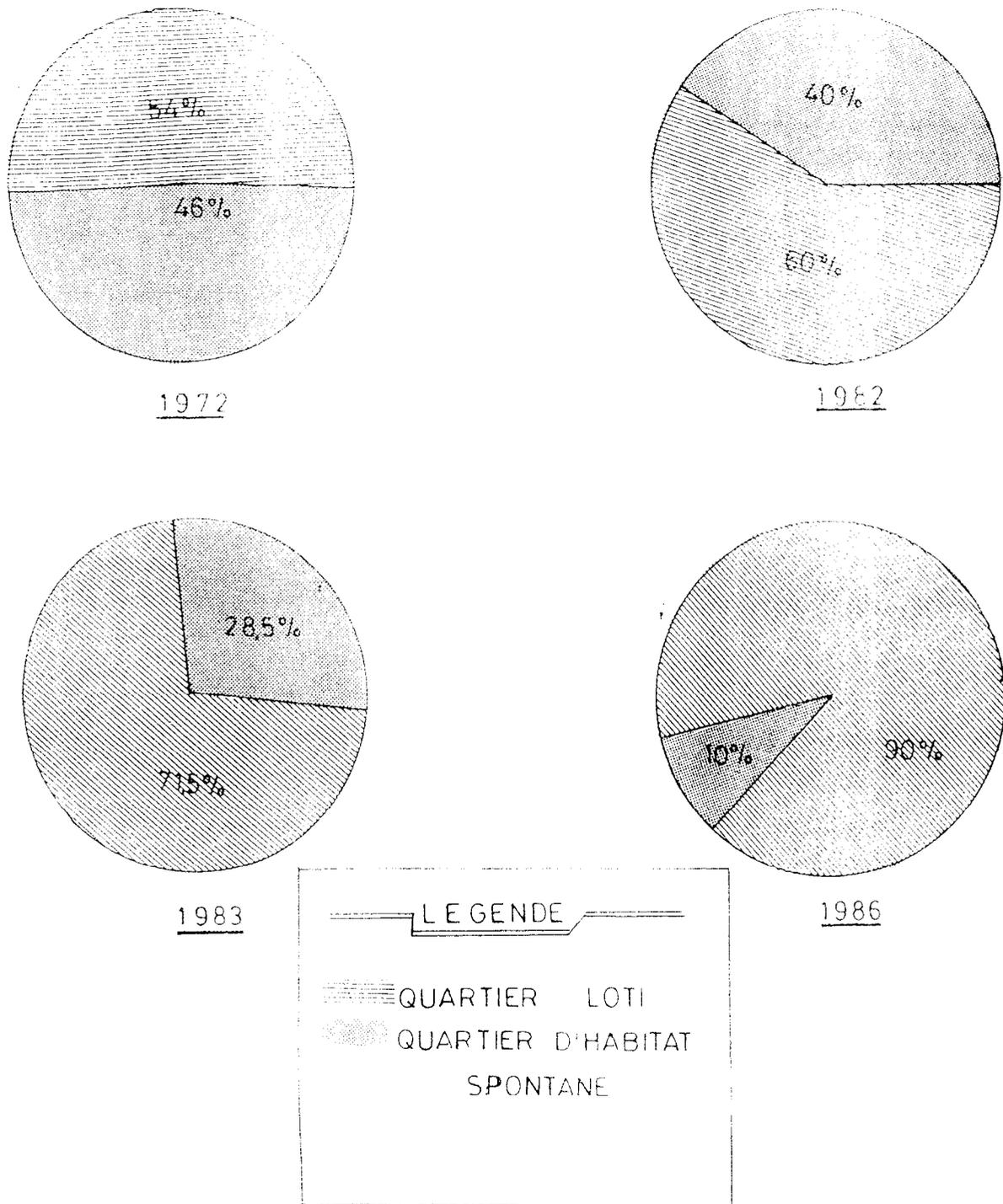
En 1982 les quartiers d'habitat spontané regroupaient 60 % de la population de Ouagadougou. La densité dans les zones loties était de 40 habitants/ha contre 60 habitants à 80 habitants/ha dans les quartiers d'habitat spontané (WANGRAWA P. page 12).

En 1983, sur un total d'environ 300.000 habitants les quartiers d'habitat spontané abritaient 71,5 % de la population ; la croissance de la population était estimée à 11% dans les quartiers d'habitat spontané contre 4 % dans les quartiers lotis de Ouagadougou.

Tableau n° 5 : Pourcentage de population dans les quartiers d'habitat spontané et les quartiers lotis

ANNEES	1972	1982	1983
Population vivant dans les Q. L.	54 %	40 %	28,5 %
Population vivant dans les Q. H. S.	46 %	60 %	71,5 %
Population totale	100	100	100
Source Bamas, P. 40, SMM et KOMBEMBA, R. 33			

Figure 10 : Répartition de la population de Ouagadougou selon la zone de résidence



Source : BAMAS, MM page 40 et KOMBEMBA, R. page 33.

Il convient de souligner que le développement des zones spontanées est favorisé par les zones industrielles, et les gares routières. Ces installations donnent naissance à diverses petites activités qui attirent les populations ; les routes internationales qui se croisent à Ouagadougou exercent également une certaine attraction.

Cette prépondérance des quartiers d'habitat spontané s'explique aussi par le fait qu'il n'y avait pas une politique adéquate, d'aménagement de l'espace urbain. Telle est la situation de la ville à la veille de 1984.

2.4. De 1984 à nos jours : les lotissements massifs et les cités : une solution au problème de logement ?

Jusqu'en 1984 ce qu'il faut retenir c'est qu'il y a une inadéquation entre l'offre et la demande de logement car les besoins en logement et en parcelles loties dépassaient l'espace aménagé disponible.

En ce qui concerne les projets pilotes, le niveau d'aménagement par rapport aux revenus des ménages, n'ont pas permis une réussite de cette méthode d'aménagement, les habitations étant de type villa moderne.

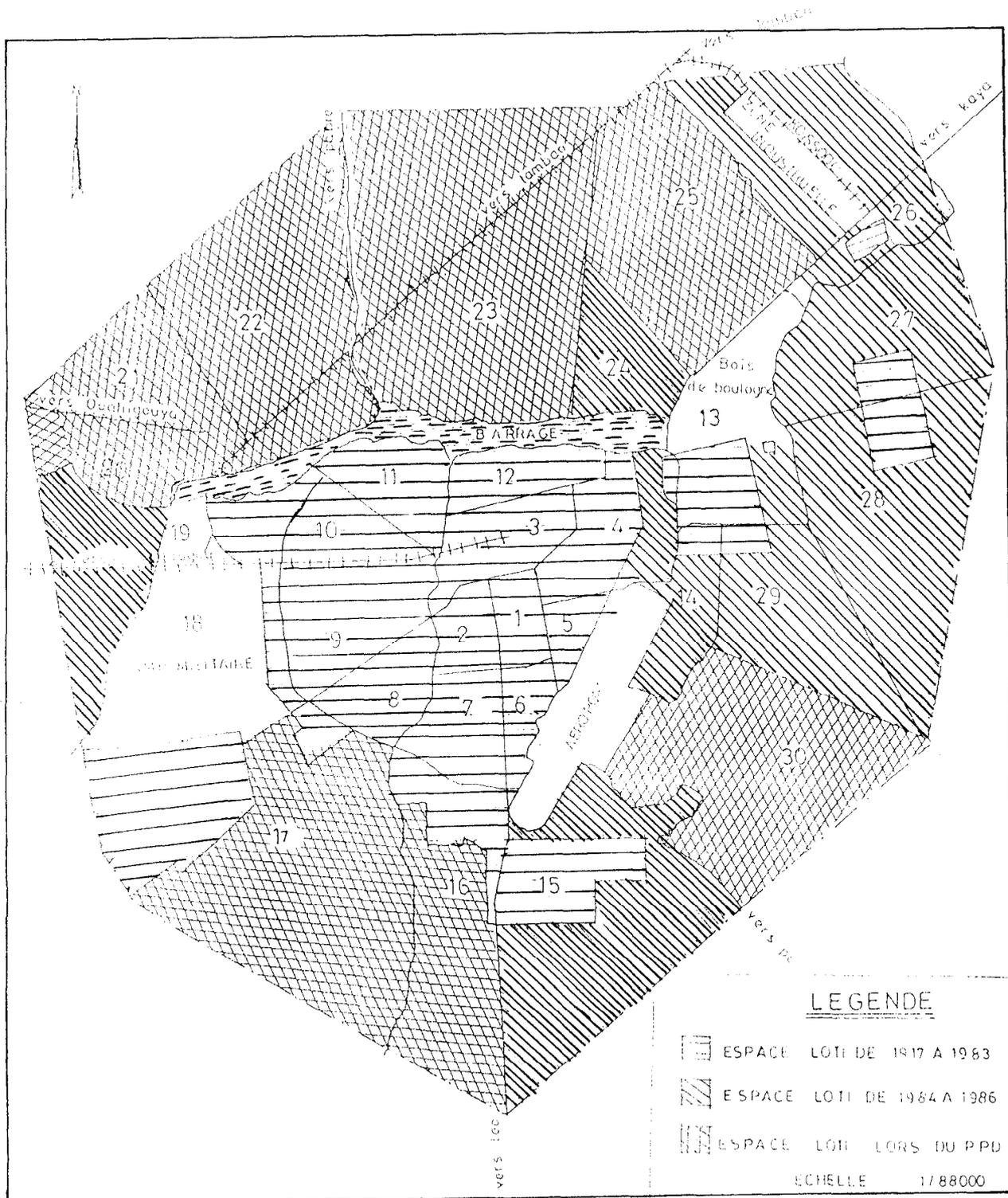
Ce qui n'intéresse qu'une minorité de la population (les cadres de la Fonction Publique) notamment. Or dans tout aménagement, le rôle joué par la population est capitale.

Jusqu'en 1984 la majeure partie de la population se trouve dans un besoin pressant d'espace aménagé ; il fallait continuer à chercher des solutions.

Fallait-il déguerpir les quartiers spontanés en les démolissant pour procéder au lotissement ou devrait-ont trouver une alternative ? C'est là qu'est née l'idée de la restructuration dont le but était d'améliorer l'infrastructure de base en minimisant les démolitions, de transformer les concessions de forme souvent indéfinissable, en parcelles individuelles avec des contours normalisés, et par la suite attribuer le titre d'occupation.

L'exemple test de restructuration a été réalisé à Cissin. La restructuration à grande échelle a vu le jour avec l'avènement du Conseil National de la Révolution (CNR) qui a revalorisé et réhabilité la restructuration, dans le cadre global d'une politique sociale du logement.

Figure 11 : Les étapes des lotissements de 1917 à 1986



Source : Révisé par l'Auteur d'après le fond de Carte de l'I.G.B. au 1/25000 et les renseignements fournis par le maître de maîtrise le Rosalie Kombéba Université de Ouagadougou Département de géographie 1990 - 1991 - 1993

2.4.1. L'insuffisance d'espace aménagé ou le motif des lotissements massifs

Concernant le volet des lotissements massifs, soulignons que les aménageurs ont tenté d'autres expériences (le cas des aménagements pilotes); qui ont toutes été vouées à l'échec, puisqu'on a assisté plutôt au développement d'une spéculation foncière et immobilière, croissante. Ce qui s'est traduit par une prolifération exagérée de l'habitat spontané, résultant d'une insuffisance d'espace aménagé, une hausse considérable des prix des loyers dans les quartiers lotis. Tels sont les problèmes auxquels étaient confrontés les populations de la capitale.

C'est pour enrayer ces maux et éviter les erreurs des aménagements précédents (attribution de plusieurs parcelles à une seule personne, vente de parcelle, etc..) que le CNR a donné une nouvelle orientation à l'aménagement urbain.

Cette nouvelle orientation se résume à :

- la restauration de l'autorité de l'Etat par la réglementation du régime foncier ;
- l'allégement de la procédure d'élaboration et d'exécution des plans d'urbanisme ;
- la réduction du nombre de services intervenant dans l'aménagement urbain.

En effet, la Direction Générale de l'Urbanisme de la Topographie et du Cadastre (DGUTC) est désormais le seul service chargé de l'aménagement urbain.

La réduction de la procédure de lotissement qui passe de 6 à 3 étapes (cf article 8 de l'Ordonnance n° 84-050/CNR/PRES du 4/08/84 portant Réforme Agraire et Foncière (RAF)).

Ces 3 étapes sont actuellement les suivantes :

- 1). L'établissement par le géomètre à la demande de l'autorité compétente, de l'Etat des lieux de la zone à aménager accompagné d'un rapport ;
- 2). Sur la base de ces travaux, un avant-projet de plan de lotissement est élaboré pour être soumis pour examen à une commission provinciale.
- 3). L'adoption et l'exécution.

Au préalable, le Gouvernement a décidé de lutter contre les spéculateurs fonciers en récupérant tous les terrains appartenant à l'Etat et illégalement occupés comme c'est le cas des quartiers Baoghin et Ipelcé.

Les terrains urbains sont désormais supposés être attribués à ceux qui ont un réel besoin social traduit par une occupation effective des terrains. Pour mettre fin à la spéculation foncière, et immobilière, le principe "un ménage, un terrain" a été proclamé pour sous-tendre toutes attributions.

C'est dans ce sens qu'a été promulgué le texte portant sur la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ; ce qui permet à chaque ménage d'accéder facilement à la terre.

De même la réglementation des loyers permet également d'assurer la sécurité du logement aux ménages en location.

C'est dans ce contexte que les lotissements massifs ont été réalisés dans le cadre du Programme Populaire de Développement (PPD). 42 000 parcelles nouvelles ont ainsi été dégagées entre Octobre 1984 et Décembre 1985 alors qu'entre 1960 et 1983 seulement 10 800 parcelles avaient été dégagées soit en moyenne 426 parcelles/an (GUIEBO J. 1986 page 111).

Ces lotissements massifs ont permis d'attribuer un nombre important de parcelles à la population ; mais il n'en demeure pas moins que de multiples problèmes ont été rencontrés et qui méritent d'être résolus. Nous reviendrons sur ces problèmes plus loin.

Ces lotissements massifs ont revêtu un caractère particulier dans la mesure où les populations concernées ont participé aux travaux de lotissement soit sous forme de main d'oeuvre, soit en apportant simplement des matériaux pour la confection des bornes. En plus ces aménagements ont procédé d'abord à un déguerpissement dans certains cas avant de poser les bornes. C'est le cas de la cité An III, Ipelcé, Baoghin, quartier Saint-Camille, (actuel emplacement des 1200 logements) ; Koulouba. Dans d'autres cas on a procédé à une restructuration c'est le cas des secteurs (20, 21, 22).

Les conditions d'obtention d'une parcelle dans ces lotissements massifs sont fixées par l'Article 4 de l'Ordonnance n° 84-022/CNR/PRES du 22/05/84 ; ainsi il faut :

- 1) être âgé de 18 ans au moins.
- 2) ne pas posséder de parcelles dans la localité.
- 3) priorité aux ménages avec enfants par rapport aux ménages sans enfants et aux célibataires.
- 4) priorité aux ménages résidents effectifs.
- 5) priorité à ceux qui ont le moins de parcelles dans la localité puis au niveau national.

Mais cette Ordonnance tout comme la loi n° 77-60/AN III ne prévoit pas les dispositions en cas de rénovation ; nous reviendrons sur cet aspect dans un autre volet.

Ces lotissements qui ne manquent pas d'aspects négatifs constituent tout de même une opération à double option ; ils répondent aussi bien aux besoins de l'Etat qu'aux aspirations de la population.

En plus de cette politique de lotissements massifs, il faut noter la construction de cités retenue comme une solution pour "un ménage un toit".

Entre 1983 et 1990 à la faveur des réformes profondes opérées, par la réglementation foncière et fiscale, l'habitat a enregistré une croissance de 10 % ; près de 3 500 logements ont été réalisés. On peut même estimer à 10 000 le nombre de logements construits ou reconstruits, à cause des déguerpissements et du programme de lotissement massif effectué (Ministère des Finances 1985. Politique de l'habitat au Burkina Faso).

Malgré tout il y a un manque à gagner puisqu'à la même période la population de Ouagadougou s'est accrue d'environ 100 000 habitants soit un besoin de 15 000 logements supplémentaires. Il faudrait souligner que les déguerpissements ont entraîné la destruction de près de 15 000 logements (Ministère des Finances 1985). Si bien que les constructions nouvelles n'ont pas permis de compenser les destructions à fortiori satisfaire les besoins.

Ces constructions nouvelles concernent notamment les cités qui ont été retenues comme une des solutions au problème du logement.

2.4.2. Les cités : une solution au problème de logement ?

Depuis 1984 le parc du logement s'est enrichi au Burkina Faso par la construction des cités de 4 Août dans les différentes provinces puis des cités An II, An III, An IV, 1200 logements, les cités de la SOCOGIB et de la CNSS.

D'autres projets de construction de cités sont envisagés notamment dans les quartiers déguerpis. Cependant il faut dire que le problème de logement n'a pas encore trouvé une solution définitive, puisque ces cités répondent aux besoins d'une minorité de la population à savoir les ménages à haut revenu.

Ces vigoureuses actions de lotissement ont permis de dégager au total 63 432 parcelles en moins de 10 ans.

Au vu de ces chiffres on serait tenté de penser que la capitale Burkinabè ne connaît plus le spectre des zones d'habitat spontané, ni de problème de logements.

Une analyse du rapport population et espace aménagé nous permettra de comprendre et de tirer la conclusion qui s'impose.

CHAPITRE III. - LE RAPPORT POPULATION/ESPACE AMENAGE

3.1. Le calcul du rapport

Selon les recensements de 1985, le nombre moyen de personnes par ménage dans le Kadiogo urbain est de 5,5 personnes et dans le Kadiogo rural 6,4 personnes par ménage.

Selon le même recensement, le nombre moyen de personnes par concession est 7,35 personnes. Avec un fort taux de croissance naturelle de 3,5 %, doublé d'un exode rural massif, on dénombre actuellement (1992) environ 625 000 habitants à Ouagadougou et approximativement 83 763 ménages dans le Kadiogo, et près de 50 000 ménages dans la ville de Ouagadougou.

Si le nombre moyen de personnes par ménages est de 5 à 6 personnes rien qu'avec 42 000 parcelles dégagées, à partir de 1984, chaque ménage dispose d'une parcelle. Or depuis l'époque coloniale jusqu'en 1991, Ouagadougou dispose d'au moins 63 432 parcelles. En faisant le rapport, chaque ménage dispose d'au moins 1,2 parcelles et dans la ville lotie.

Cependant la situation est tout autre dans la pratique car de nombreuses demandes de parcelles enregistrées dans les Communes par les différents secteurs n'ont pas été satisfaites. De plus on assiste à un redéploiement des zones d'habitat spontané.

Cette prolifération paradoxale des zones d'habitat spontané mérite d'être étudiée en profondeur car elle risque de confisquer définitivement l'initiative publique en matière de création urbaine.

En plus de la persistance de l'habitat spontané, il faudrait ajouter que même dans les quartiers lotis, on rencontre toujours des parcelles vides ou insuffisamment mises en valeur. Plusieurs raisons expliquent cette situation :

- Un attributaire peut posséder plus d'une parcelle dans la ville de Ouagadougou, qu'il parvint difficilement à mettre en valeur de façon suffisante.

- L'attributaire peut également choisir de laisser sa parcelle vide pour la revendre par la suite.

Une analyse de la situation actuelle dans les zones loties nous éclairera davantage sur les problèmes d'aménagement urbain.

3.1.1. La situation actuelle de l'espace aménagé

Malgré l'importance de l'espace aménagé à Ouagadougou, bon nombre de ménages ne disposent pas toujours de parcelles.

Pour cerner les différents contours de cette question nous ferons une approche sur le taux d'occupation, le statut d'occupation et le niveau de mise en valeur des parcelles dans la ville.

3.1.2. Le taux d'occupation et le niveau de mise en valeur de l'espace loti

Une enquête menée par les services chargés de la gestion de l'espace urbain en 1989 (Contrôle Immobilier, Urbanisme, Fond de l'Habitat) permet de faire le constat suivant :

Dans les zones anciennement loties, l'occupation des parcelles n'est pas totale ; dans les secteurs lotis depuis 1927, (zone résidentielle, Bilbalogo) il y a toujours des parcelles non mises en valeur.

Plusieurs raisons expliquent cette situation : il s'agit soit des parcelles litigieuses, dont la situation n'est pas clarifiée, soit des litiges en justice soit la parcelle est occupée par la tombe d'un Moro-Naba ou encore un lieu sacré hanté par des génies.

Il y a enfin des cas où il n'y a rien à signaler.

Dans la Commune de Baskuy qui comprend les secteurs 1 à 12 et dont le lotissement date d'avant 1983, on compte encore 33 parcelles nues. Un tour d'horizon sur l'ensemble de la ville ancienne nous révèle qu'il y a au total 308 parcelles nues.

Au secteur 11 où nous avons mené nos enquêtes quelques parcelles sont toujours nues ou insuffisamment mises en valeur alors que le lotissement date de 1954-1955.

En ce qui concerne les parcelles dégagées à partir de 1984, dans les quartiers autrefois spontanés (Tampouy, Ipelcé, Baoghin), remarquons que leur statut particulier (démolitions d'habitations puis attributions de nouvelles parcelles) a contribué à accélérer leur mise en valeur par les attributaires. De ce fait le taux d'occupation est plus ou moins complet mais la mise en valeur n'est pas totale. Notre enquête au secteur 20 nous montre que 92,31 % des parcelles sont occupées par les attributaires, mais elles restent insuffisamment mises en valeur.

Tableau n° 6 : Récapitulatif des parcelles non mises en valeur dans les lotissements d'avant 1983.

COMMUNES	PARCELLES	DEMI-PARCELLES
Baskuy	30	6
Bogodogo	94	3
Boulmigou	95	5
Nongremassom	79	7
TOTAL	298	21

Le rapport population/espace aménagé nous a permis de constater que l'espace est disponible dans la théorie. Mais qu'est-ce qui se passe réellement dans la pratique ?

Une analyse des besoins réels ou pratiques de la population nous permettra de mieux comprendre.

3.1.3. Aménagement et besoins réels de la population

Le calcul du rapport population/espace aménagé donne à chaque ménage au moins une parcelle dans une zone lotie, ce calcul qui se vérifie dans la théorie est faussé dans la pratique cependant.

Que se passe-t-il exactement sur le terrain ?

Rappelons qu'en 1928, 432 ha ont été aménagés, 5 300 ha en 1960 et 8 017 ha jusqu'en 1980 ; ces aménagements ont été effectifs. En 1985 il était prévu que la superficie aménagée de la ville devait s'étendre sur 13 500 ha et qu'en 1990, elle s'étendrait sur 18 600 ha. Telle est la théorie établie par le SDAU ; mais en réalité la superficie aménagée aujourd'hui est nettement en dessous de ces prévisions.

En effet avec les lotissements récents, 12 224,280 ha constituent la limite générale de la superficie bâtie et lotie (Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement).

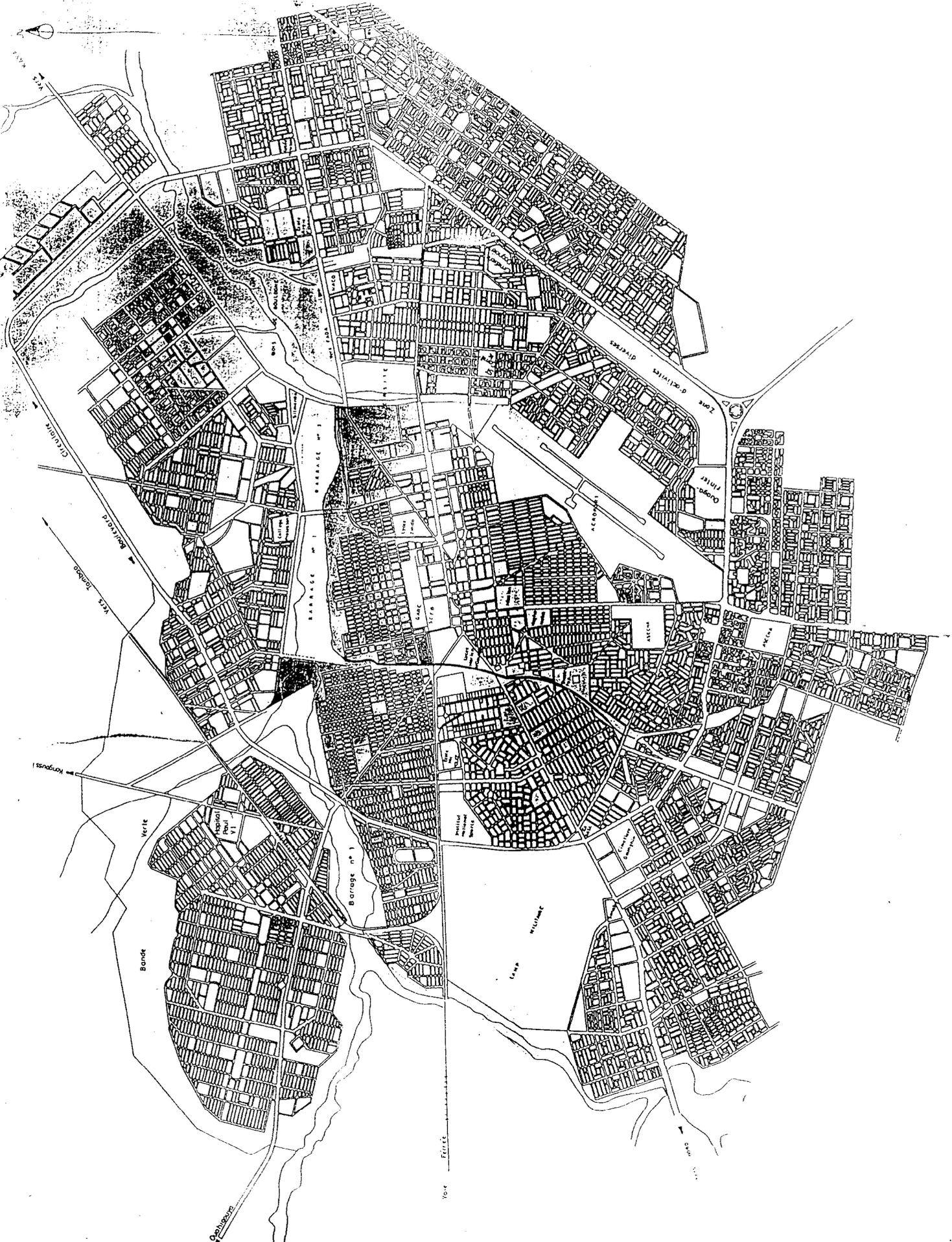
Les normes prévues dans le SDAU n'ont pas toujours été respectés, on assiste alors à des déclassements des zones de réserve ou d'activités diverses pour en faire soit des lieux de culte ou des parcelles d'habitations.

L'espace prévu pour une unité de population s'avère toujours insuffisant dans la mesure où les habitants n'utilisent pas de façon rationnelle leur parcelle. A cela s'ajoute le surnombre de personnes sur une parcelle d'habitation donné. On peut y compter 2,3 voire 4 ménages, si bien que l'espace devient exigu. Le nombre moyen de 6 personnes par ménage n'est pas également respecté ; d'où le besoin constant d'espace pour bâtir. Le constat immédiat est la réapparition des quartiers d'habitat spontané.

En effet ces sous-ménages chercheront un chez-soi dans la zone non lotie, en attendant un aménagement éventuel. Ainsi au delà des zones loties, on observe ces quartiers d'habitat spontané qui s'étendent à perte de vue et où la densité de la population est supérieure à celle des quartiers lotis. Exemple du côté Est du secteur 28 (Bendogo), le côté Ouest du secteur 20 (Kilwin), le côté Sud des secteurs 15 et 16.

Une étude de cas nous permettra d'approfondir notre analyse sur la croissance démographique et les besoins d'aménagement.

Figure 12 : Ouagadougou : situation actuelle de l'espace aménagé



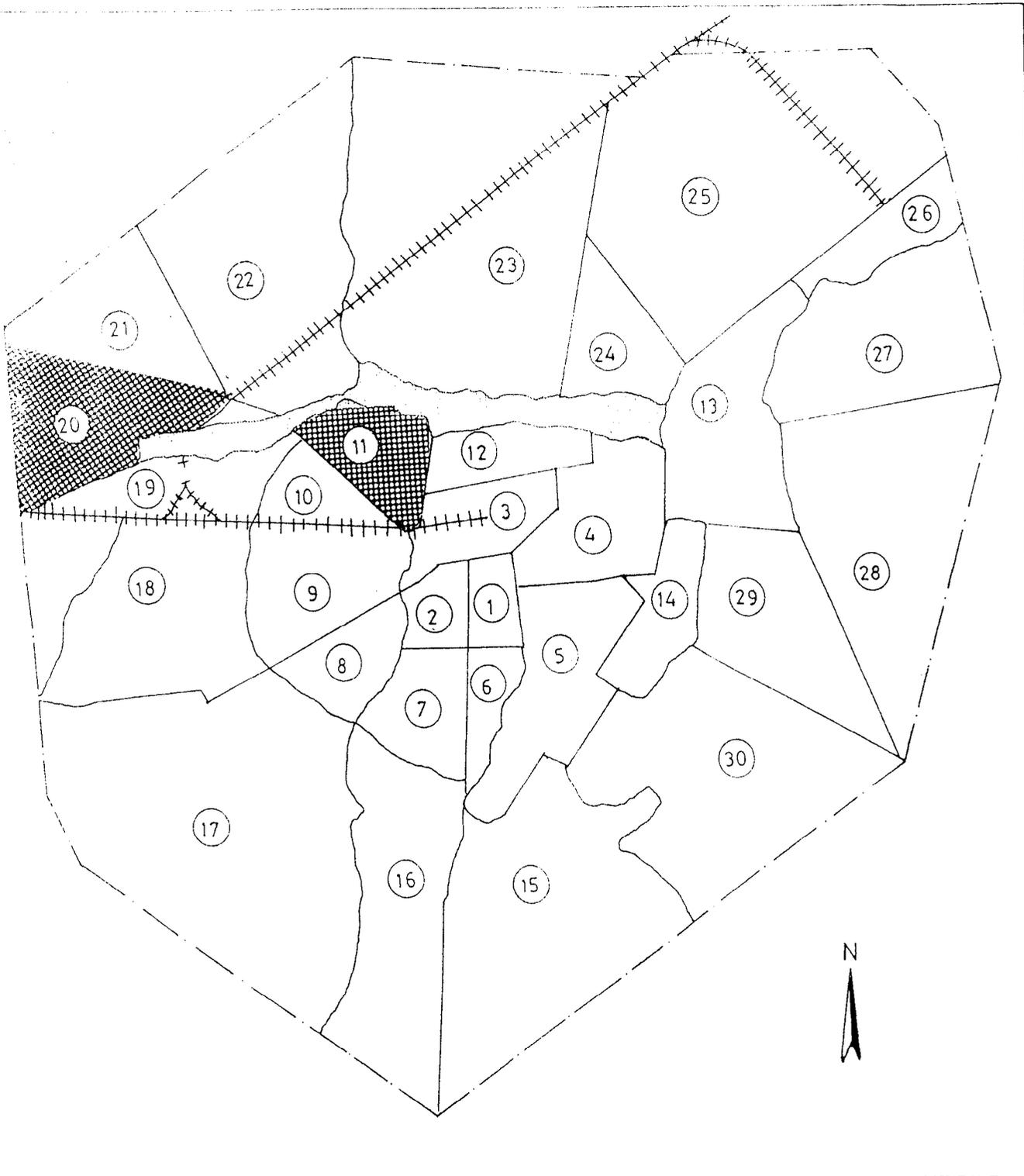
Architecte: M. B. B.

DEUXIEME PARTIE : ETUDE DE CAS (Les secteurs 11 et 20)

La ville de Ouagadougou a toujours un besoin en espace aménagé bien que le rapport population espace loti soit suffisant.

Une étude de cas dans les secteurs 11 loti, depuis la colonisation et le secteur 20 en (1986 - 1987), nous permettra de comprendre ce calcul théorique qui ne se vérifie pas dans la pratique.

Figure 13 : Carte de situation des deux secteurs



LEGENDE

- LIMITE DE SECTEUR
- ③ NUMERO DE SECTEUR
- ▨ ZONE D'ETUDE
- ▨ BARRAGE
- +—+—+—+ CHEMIN DE FER

ECHELLE 1/88000^e
Source : I.G.B

CHAPITRE IV. - BREVE HISTORIQUE DES SECTEURS 11 ET 20

Les secteurs 11 et 20 sont tous aménagés ; le premier en 1944 et 1955, le second en 1986-1987. Ces secteurs s'opposent sur plusieurs points :

On remarque des différences énormes entre la taille des parcelles, le niveau de viabilisation et d'équipement dans les deux secteurs. Cela est dû au fait que le secteur 11 a été loti pendant la colonisation et le secteur 20 n'a été aménagé que très récemment. Une étude comparative nous permettra de cerner profondément ces aspects.

4.1. Présentation des deux secteurs

Avant de procéder à une présentation géographique, il convient de souligner que ces secteurs sont aussi anciens que la ville ancienne.

En effet le secteur 11 réunit 3 anciens quartiers (Ouidi, Kologh-Naba, Larhallé); quant au secteur 20 il constitue un sous-quartier de l'ex-quartier Tampouy qui existait déjà sur la carte de la ville en 1960.

4.1.1. Leur situation géographique

Selon le Décret n° 83-264/CNR/PRES/IS portant détermination des nouvelles limites de la ville de Ouagadougou, et division du territoire communal en secteurs, le secteur 11 est limité :

- Au Nord et à l'Ouest par le barrage n° 2
- Au Sud par la route nationale n° 2 (Ouagadougou-Ouahigouya)
- A l'Est par le canal du Moro-Naba.

La distance moyenne qui le sépare du centre ville (rond point de la Mairie ou place des cinéastes) est d'environ 1 km. Il s'incline par une pente à peine visible pour s'éclipser dans le barrage n° 2 qui constitue la frontière avec les secteurs 20 et 22.

Le secteur 11 fait partie des secteurs moyennement peuplés ; sa densité est de 70 à 100 habitants/ha. Les principales contraintes du site sont : le canal du Moro-Naba à l'Est, et le barrage n° 2 au Nord.

Quant au secteur 20 il comprend une partie de Kilwin et de Tampouy ; il se situe dans la partie Nord-Ouest de la ville de Ouagadougou, à 3 kilomètres en moyenne du centre-ville.

Il est limité :

- Au Nord par la route nationale n° 2 Ouagadougou-Ouahigouya jusqu'au PK 8,400 km ;
- Au Sud par le barrage n° 1.
- A l'Ouest par une ligne reliant le PK 7,200 sur la voie ferrée Ouagadougou-Koudougou et le PK 8,400 km sur l'axe Ouagadougou-Ouahigouya.

Les principales contraintes du site sont :

Le barrage n° 1 et aussi la voie ferrée Ouagadougou-Tambao qui coupe le secteur en deux parties.

4.1.2. L'évolution historique des deux secteurs

Le secteur 11 ou l'ex quartier des Ministres du Moro-Naba

Avant d'aborder le volet historique voyons comment se présente la population de ce secteur.

Au recensement de 1985 la population du secteur 11 était de 20857 habitants. Cette population doit se chiffrer actuellement (1991-1992) à 25 236 habitants².

Si nous considérons le taux de croissance urbaine à 8 %/ an, cette population se chiffrerait à 31 494 habitants de nos jours. Selon nos enquêtes 60,97 % des habitants sont mariés contre 39,02 % célibataires.

Le nombre moyen d'enfants par ménage est de 5,62. L'âge moyen de la population se situe autour de 36 ans.

La population du secteur 20 était de 4 274 habitants au recensement de 1985 ; En tenant compte du fort taux d'accroissement naturel, 3,5 doublé de celui de la croissance urbaine, annuelle comprise entre 8 et 9,5 % ; le secteur compte actuellement plus de 7 000 habitants. Ces chiffres peuvent être surestimés compte tenu des arrivés dans le secteur après le lotissement car depuis 1988 la permanence CR avançait déjà 5000 habitants résidents dans le secteur. Notre échantillon d'enquête nous donne 70,23 % de mariés contre 30,77 % de célibataires et 5,03 % d'enfants par ménage en moyenne. Comment se sont installées ces populations ? Quelle a été leur évolution historique ?

Les fondateurs des quartiers (Ouidi-Larhallé) sont des ministres du Moro-Naba. Le Ouidi-Naba et le Larhallé-Naba selon la tradition seraient des descendants de deux frères DAOGO et DABILA. Wiid-Naba ou Ouidi-Naba veut dire étymologiquement chef de la cavalerie, quant au lagl-Naba il est le gardien des tombes royales et ministre délégué aux problèmes militaires.

Les fondateurs de larhallé et Ouidi étaient d'abord à Kossodo où se trouvent les tombes des ancêtres. Ils ont traversé ensuite les rivières (actuel barrage) et se sont installés dans les quartiers actuels. (TIENDREBEOGO, γ. 1963).

² Ce chiffre s'obtient à partir de la formule

$$\frac{\text{Accroissement naturel} \times \text{population de l'année } t^{\circ} \times \text{nombre d'année}}{100} \quad \text{ou encore } P_n = p_0 (1+t)^n$$

Les fondateurs du secteur 20 (ex quartier Tampouy) seraient des descendants de Zoungrana originaires de Manga qu'ils ont quitté à la suite d'une dispute de pouvoir pour venir résider à Ouagadougou. Ils s'installèrent à Tampouy après l'accord du Moro-Naba. Au fil des temps, Tampouy et Ouidi connaîtront une évolution démographique et spatiale comme tous les autres quartiers de la ville.

4.2. L'évolution spatiale

Les noyaux historiques des quartiers constituant le secteur 11 se localisent autour du palais de Ouidi-Naba et celui du Larhallé-Naba. Ces noyaux historiques étaient constitués par les proches parents des deux ministres. Le reste de l'espace (côté Est du quartier soit l'emplacement actuel de la maternité Pogbi et des écoles), était autrefois des rizières. La partie la plus au Nord, constituait les champs de culture des populations.

Les lotissements du quartier Ouidi-Larhallé-Kologh-Naba en 1954-1955 se sont donc déroulés sur un terrain vide excepté quelques concessions qui entouraient les palais du Larhallé et du Ouidi ; le lotissement répondait alors à sa vraie définition à savoir poser des bornes, tracer des voies sur un terrain nu.

L'occupation progressive des parcelles loties par les populations marque le début de l'évolution spatiale du quartier.

La mission catholique a accéléré cette évolution car son installation suivie de l'ouverture du lycée des Jeunes Filles, en 1956 a attiré les populations.

De nos jours, le secteur 11 fait partie des quartiers moyennement peuplés de la ville avec ses extensions jusqu'au lit majeur du barrage n° 2. Selon les normes de l'urbanisme, cette partie du quartier représente un espace vert et inondable. Le secteur 11 compte environ 1976 parcelles réparties sur 114,5625 ha aménagés si on y inclut l'espace réservé à la mission catholique et le palais du Ouidi-Naba. (Archives du Cadastre).

Quant au secteur 20, son noyau historique se localise dans la partie Nord du quartier Tampouy. C'est dans ce noyau que s'est développé la mission catholique avec notamment la construction de la chapelle et l'installation du sous-quartier Karembissin en 1963 qui regroupait les fidèles chrétiens. En plus du noyau historique, il y avait une autre zone située au carrefour de la route nationale numéro deux (RN2) Ouagadougou-Ouahigouya et la route départementale numéro un (RD1) Ouagadougou-Kongoussi. La création de cette zone s'explique par le croisement des voies de communications qui ont facilité le développement des activités commerciales.

L'extension du quartier s'est poursuivie, le long de ces deux axes, sans doute à cause de la facilité d'accès et les possibilités commerciales qu'offrent ces voies.

En effet avec le lotissement de 1986-1987, toutes les zones d'activités diverses (ZAD) sont généralement situées au bord des axes routiers primaires ou secondaires. Dans les quartiers où les lotissements datent de la colonisation, on constate que des parcelles à usage d'habitation sont transformées en magasins de commerce surtout si leur emplacement donne accès à une grande ou moyenne voie. Tout au long de ces routes, les populations mènent des activités diverses (commerce, mécanique etc...).

Avec l'aménagement, les noyaux historiques dans les deux secteurs connaîtront une extension de leur tissu urbain à cause de l'affluence des populations attirées par les lotissements.

CHAPITRE V. - L'AMENAGEMENT DES DEUX SECTEURS ET LES BESOINS EN ESPACE DE LEUR POPULATION.

Avant d'aborder ce volet, une connaissance des activités socio-économiques des résidents nous paraît indispensable.

5.1. Population et profil socio-économique des deux secteurs

Dans les deux secteurs enquêtés, soulignons que nous avons choisi délibérément les chefs de ménage pour leur soumettre notre questionnaire afin d'avoir des informations complètes sur le statut de leur parcelle. Le faible pourcentage des sans emplois ne traduit donc pas qu'il n'y a pas de chômeurs dans les deux secteurs.

Le secteur 11**Répartition des chefs de ménage suivant la catégorie socio-professionnelle**

Tableau n° 7 : Répartition des chefs de ménage suivant la catégorie socio-professionnelle.

Caractéristique	Nombre	Pourcentage
Profession		
Blanchisseur	1	2,43 %
Infirmier	1	2,43 %
Gestionnaire	1	2,43 %
Ingénieur	2	4,37 %
Militaire	7	17,07 %
Bibliothécaire	1	2,43 %
Instituteur	3	7,31 %
Agent de bureau	3	7,31 %
Aide comptable	2	4,87 %
Transitaire	1	2,43 %
Laborentin	1	2,43 %
Commerçant	1	2,43 %
Manoeuvre	1	2,43 %
Menuisier	1	2,43 %
Cinéaste	1	2,43 %
Secrétaire	1	2,43 %
Cultivateur	2	4,87 %
Journaliste	1	2,43 %
Elèves et étudiants	6	14,63 %
Sans emploi ou ménagère	4	9,75 %
TOTAL	41	100 %

Au secteur 11 nous constatons que la plupart des chefs de ménage ont un travail rémunérateur. Ce sont surtout des fonctionnaires de l'Etat ; cela s'explique par la position centrale du secteur, qui attire les jeunes fonctionnaires locataires ; en plus ceux qui ont le statut de propriétaire font également partie des premiers fonctionnaires du pays car le lotissement du secteur date de la colonisation, excepté quelques cultivateurs qui sont les fondateurs du quartier ancien et d'autres qui ont acquis leur parcelle par achat.

Le secteur 20

Contrairement au secteur 11 où il y a un nombre élevé de fonctionnaires ; le secteur 20 compte beaucoup plus de cultivateurs et de commerçants cela peut s'expliquer par le fait que le secteur étant nouvellement loti, la plupart de ces habitants sont de nouveaux immigrants qui n'ayant pas encore eu un travail rémunérateur s'adonnent à l'agriculture ou aux activités du secteur informel. En effet l'enquête a révélé que les autochtones du secteur ne sont représentés que par quelques familles. Le reste des ménages résidents est constitué d'immigrants venus des provinces du Yatenga, du Passoré, du Bam, du Bulkiemdé, du Kadiogo et de l'Oubritenga dans un intervalle moyen de 3 à 10 ans.

Tableau n° 8 : Répartition des chefs de ménage du secteur 20 suivant la catégorie socio-professionnelle.

Caractéristique	Nombre	Pourcentage
Profession		
Cultivateur	18	28,5 %
Planteur	2	3,16 %
Hotellier	1	1,58 %
Chauffeur	6	9,48 %
Veilleur de nuit	3	4,74 %
Commerçant	10	15,80 %
Militaire	5	7,9 %
Manoeuvre	4	6,32 %
Policier	2	3,16 %
Soudeur	3	4,74 %
Menuisier	1	1,58 %
Tradipraticien	1	1,58 %
Tailleur	1	1,58 %
Retraité	3	4,74 %
Sans emploi ou ménagère	3	7,74 %
TOTAL	63	100 %

5.2. L'aménagement des deux secteurs

Le secteur 11 : un témoin des aménagements coloniaux et le secteur 20 qui est aussi ancien que Ouidi, Larhallé, Kologh-Naba mais récemment loti.

L'aménagement du secteur 11 a été réalisé pendant la colonisation. Sur les plans le système parcellaire n'est pas aussi net que celui du secteur 20. Il s'agit d'un système de pâtés de concession dans un espace aménagé d'une superficie de 114,5625 ha.

Dans le secteur 20 où le système parcellaire est net, on dénombre 3 376 parcelles sur une superficie aménagée de 81,0960 ha (Service de la Planification en Urbanisme et aménagement). Ces chiffres nous permettent de faire la comparaison suivante : Au secteur 11 l'espace aménagé pour les habitations est plus grand mais il faut savoir que les espaces verts ou libres sont insuffisants par rapport à la taille de la population.

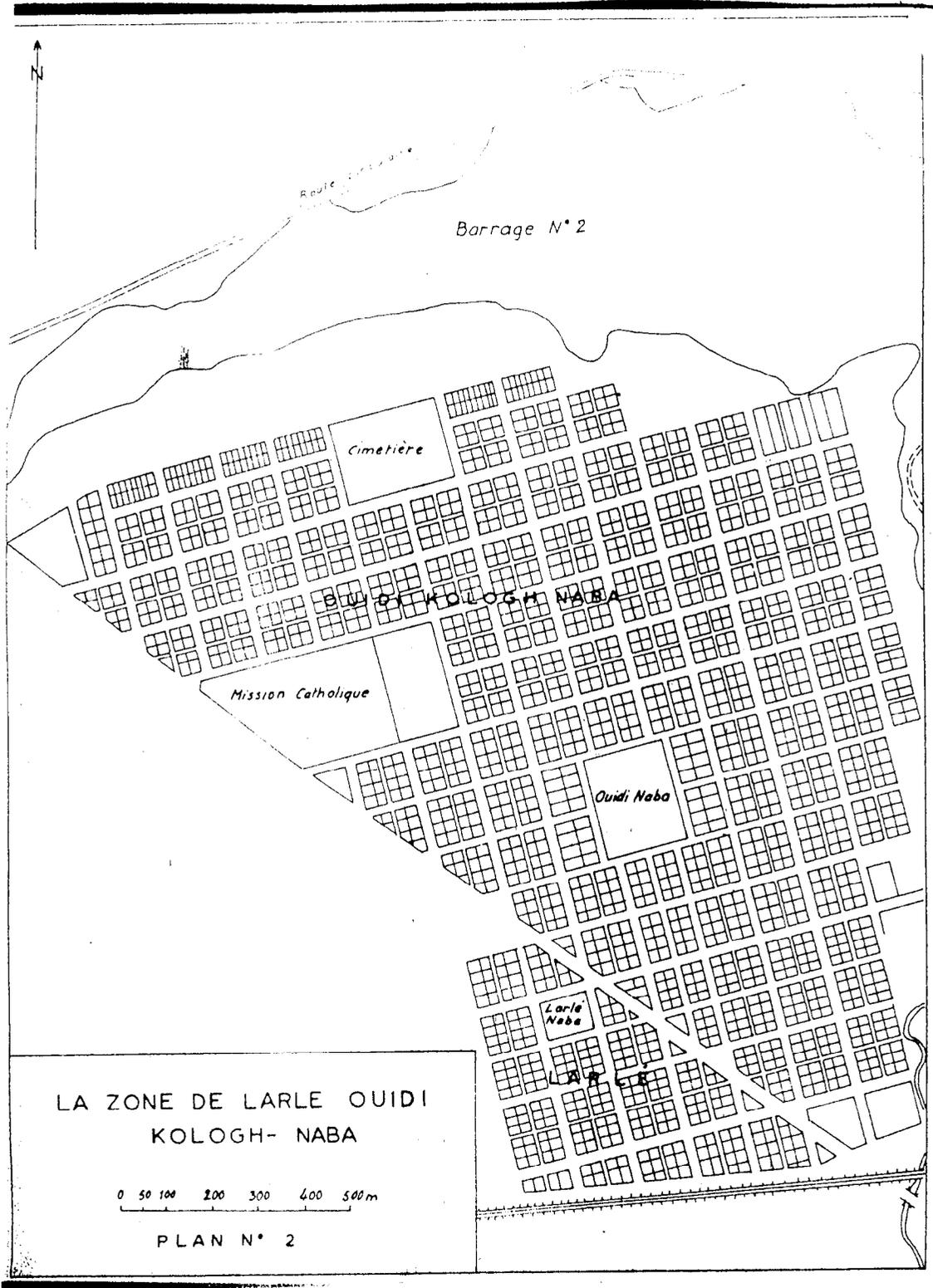
Au secteur 20 des réserves administratives ont été prévues. Il faut également souligner que la taille des parcelles est très inégale ; la superficie moyenne est de 600 m² au secteur 11 contre 240 m² au secteur 20. Cette différence s'explique par la disponibilité d'espace pendant les aménagements coloniaux, et le faible nombre de la population pendant cette période.

5.2.1. Le taux d'occupation et le niveau d'investissement des parcelles dans les deux secteurs

Le secteur 11, moyennement peuplé vient après les secteurs 10, 12, 14 avec 70 à 100 habitants à l'hectare.

Quant au secteur 20, il s'inscrit dans les secteurs faiblement peuplés, avec 6 à 20 habitants à l'hectare. Malgré un taux d'occupation dense au secteur 11, il n'en demeure pas moins que le niveau d'investissement reste toujours insuffisant.

Figure 14 : Le parcellaire du 11



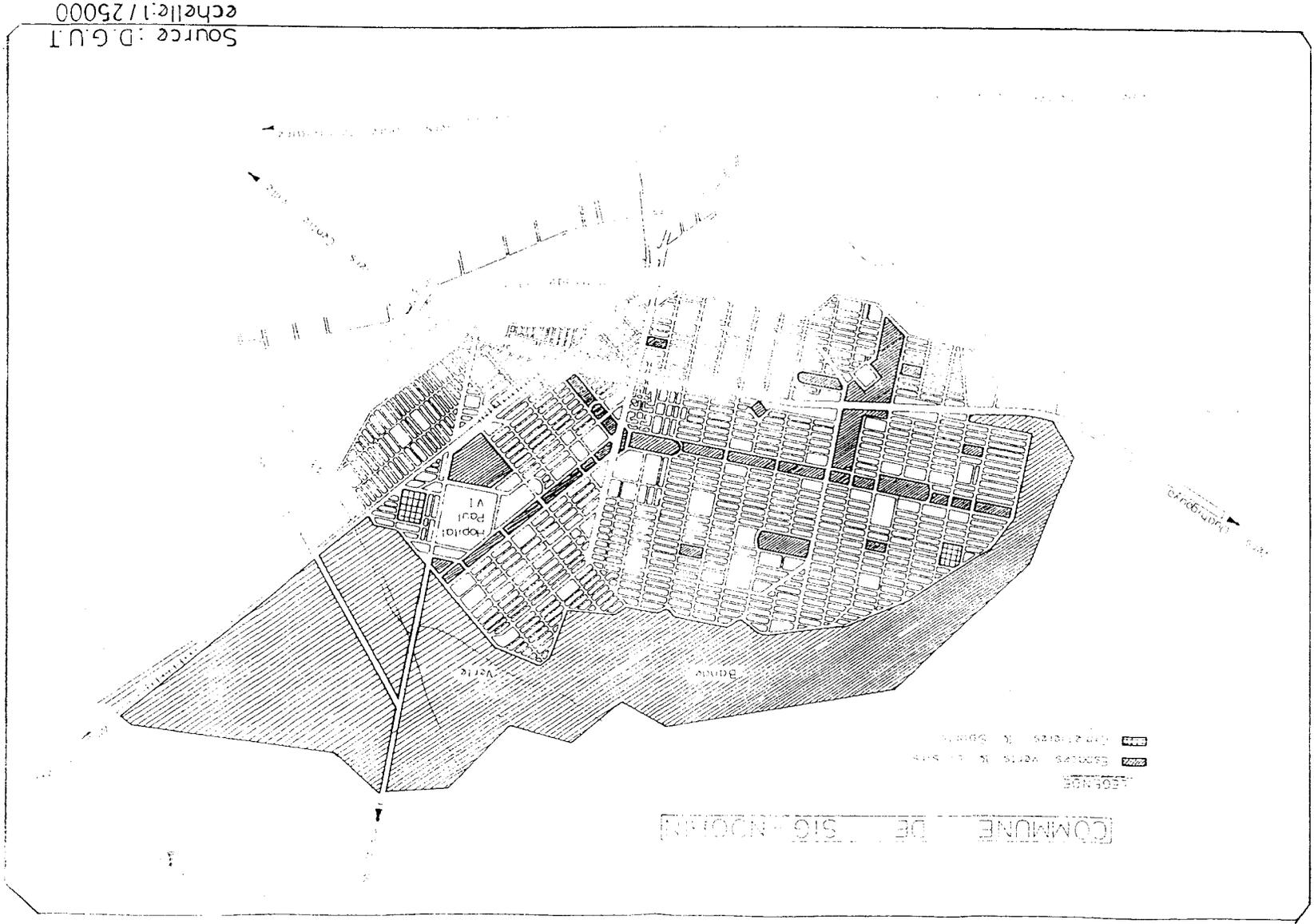
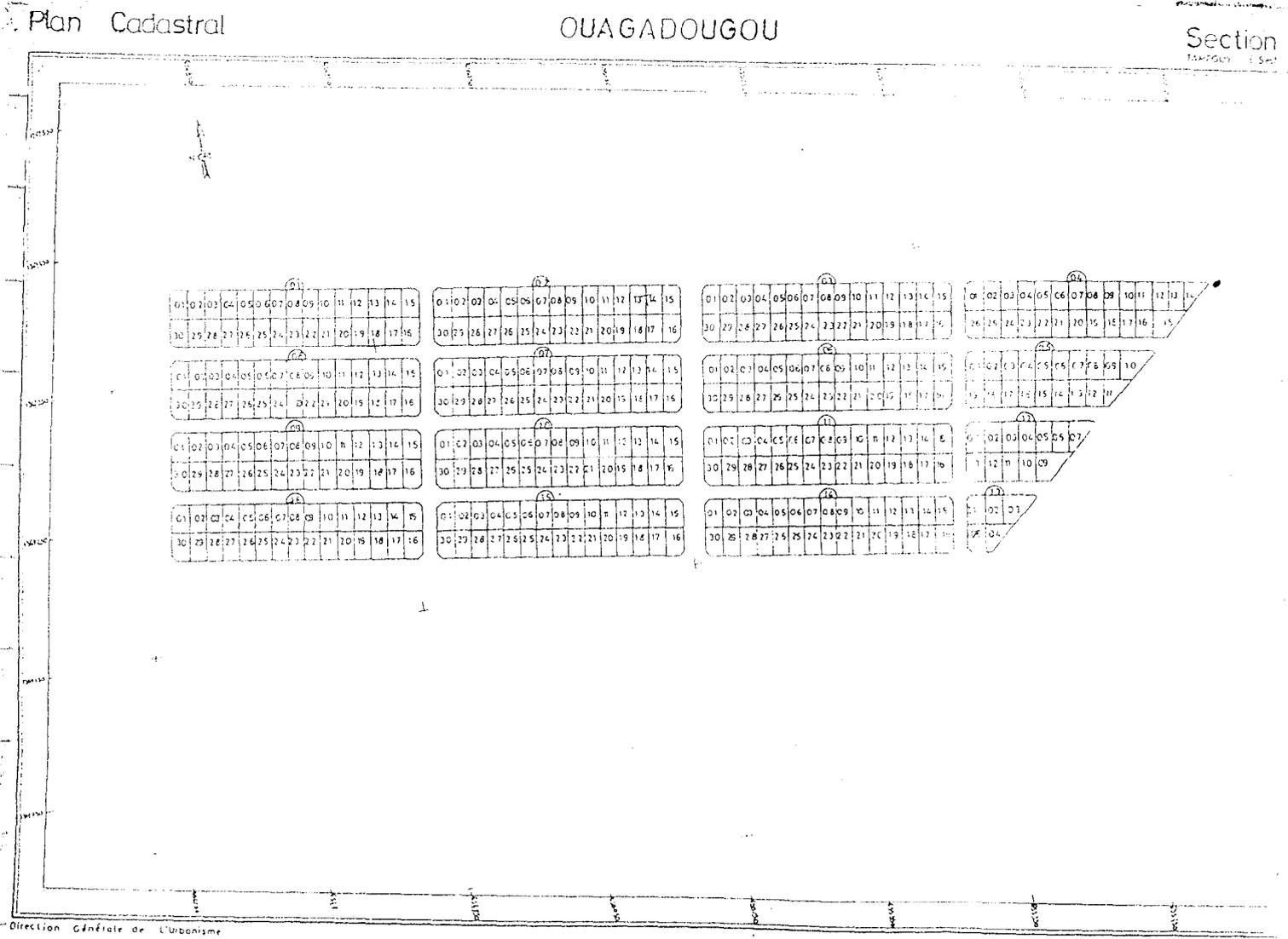


Figure 15 : Le parcellaire du 20

Figure 16 : Le Plan Cadastral



En effet, l'enquête révèle que la majeure partie des chefs de ménage, comptent restaurer leur concession à cause de la précarité des matériaux de construction. (Le banco pour la majeure partie des concessions). Alors ils comptent reconstruire en matériaux définitifs soit édifier une cuisine, soit élever des murs, 97,56 % de ces ménages ont ce souci.

En plus de ce faible taux d'investissement, il y a toujours des parcelles vides dans le secteur bien que loti depuis la colonisation. Ainsi en 1990, 12 parcelles n'étaient pas toujours mises en valeur ; 8 parcelles insuffisamment mises en valeur, soit au total 20 parcelles disponibles dans le secteur 11. (Service du Contrôle Immobilier et Foncier).

Concernant le taux d'occupation et le niveau d'investissement du secteur 20, il faut noter que la majorité des habitants sont des propriétaires.

En effet, 87,30 % des ménages enquêtés sont des propriétaires, 6,34 % des locataires et 6,34 % sont des hébergés.

Le caractère particulier de l'aménagement de ce secteur influence son occupation. Les habitants ont d'abord été avisés de leur déguerpissement, de la destruction future de leurs maisons. Le délai normal accordé a été d'au moins un an, mais au secteur 20, ce délai n'a pas été respecté la casse au bulldozer étant intervenu 3 ou 4 mois après l'attribution des parcelles. Les ménages ont dû construire rapidement pour se reloger.

Au regard de ce lotissement récent, il existe encore des parcelles vides mais le taux d'occupation est très élevé par rapport à d'autres secteurs. La plupart des parcelles vides sont réservées pour le commerce le long de la route nationale n° 2 ou aux abords du marché.

Notre échantillon nous permet de faire le constat suivant : En 1990, 55,82 % des parcelles attribuées sont habitées (il y a 15 000 parcelles pour tout le quartier Tampouy). Au cours de la même période beaucoup d'entre elles sont toujours en construction. On recense seulement quelques parcelles qui n'ont pas encore été aménagées. C'est le cas de la partie la plus à l'Ouest et au Sud-Ouest du secteur 20, où l'aménagement est presque inexistant (pas de décapage de voie, quelques anciennes maisons sont toujours sur pied).

Le niveau d'investissement des parcelles reste faible quand bien même elles sont occupées ; 3,62 % des ménages qui ont fini d'investir, 3,62 % n'ont pas répondu aux questions relatives à la mise en valeur de leur concession ; 92,31 % sont en chantier.

Pour le secteur 11, le faible taux d'investissement sur les parcelles s'explique par leur taille ; on parvient difficilement à valoriser 625 m². Et, l'existence des parcelles nues se traduit par le fait que pendant le lotissement, plusieurs ménages ont bénéficié de 2,3 voire parfois 5 parcelles en même temps et face à l'insuffisance des moyens financiers, ne parviennent pas à y investir. D'autres finissent par les revendre à des prix élevés ; compte tenu de la position centrale du secteur et de la superficie des parcelles les prix varient entre 1 million, 1 million 500 et 3 millions.

Les nouveaux acquéreurs la plupart du temps n'ont pas assez de moyens pour valoriser leur terrain, compte tenu des fonds déjà investis pour acheter la parcelle.

Quel rapport pouvons-nous établir sur la population face à l'espace aménagé. Cet espace est-il suffisant ou insuffisant dans ces deux secteurs ?

5.2.2. Le rapport population/espace aménagé dans les secteurs 11 et 20

Le lotissement d'une ville ou d'un secteur n'est possible qu'après un recensement des ménages ayant droit à une parcelle. Après avoir numéroté les concessions existantes pour avoir une idée de l'espace à aménager, il arrive que le rapport établi entre la population et l'espace aménagé soit dépassé au moment de la mise en place des bornes. Quelle analyse pouvons nous faire sur cet élément du lotissement dans les secteurs 11 et 20 ?

Au secteur 20, le problème d'espace aménagé se pose avec beaucoup d'acuité (exiguïté des parcelles, état défectueux de la voirie). Au secteur 11 ce problème revêt une moindre importance.

En effet, sur 41 ménages enquêtés, 2,43 % des ménages trouvent que la taille de leur parcelle est exiguë ; les 97,57 % des ménages souhaitent avoir d'autres parcelles mais uniquement pour leurs enfants. Le besoin d'espace dans ce secteur se pose surtout au niveau collectif. Ceux qui ont aménagé le secteur n'ont pas prévu assez d'espace pour les équipements socio-collectifs. Alors que les lotissements récents prévoient systématiquement des espaces ; malheureusement cette prévision reste théorique (SDAU Ouaga 2000) compte tenu du déclassement de certaines réserves et espaces verts.

La mission catholique qui dispose de beaucoup d'espace permet aujourd'hui aux jeunes du secteur de pratiquer le sport dans la cour de l'école ou de l'église.

Au secteur 20, le problème d'espace aménagé se pose au niveau individuel. Sur les 63 ménages enquêtés, 1,5 % des ménages ont répondu que la taille de leur parcelle leur convenait. En plus si le rapport espace aménagé/population est insuffisant cela relève même de la nature des attributions des parcelles qui comporte des insuffisances.

En effet, avant le lotissement au secteur 20, il y a eu un recensement et une numérotation des concessions habitées. Les spéculateurs ont réussi à faire numéroter deux ou trois maisons de leur concession, en prétextant qu'en plus de leur propre maison, les autres maisons de la concession appartiennent à des frères, cousins ou autres.

Ainsi, lors des attributions, munis de procurations ils se font attribuer les terrains pour les revendre par la suite à des prix relativement élevés. Notons cependant que la plupart des attributaires de parcelle du secteur 20 y résidaient avant le lotissement. 76,36 % selon nos enquêtes contre seulement 23,63 % sont venus d'ailleurs. Ces derniers résidaient dans d'autres secteurs de la ville ou étaient en location dans le secteur.

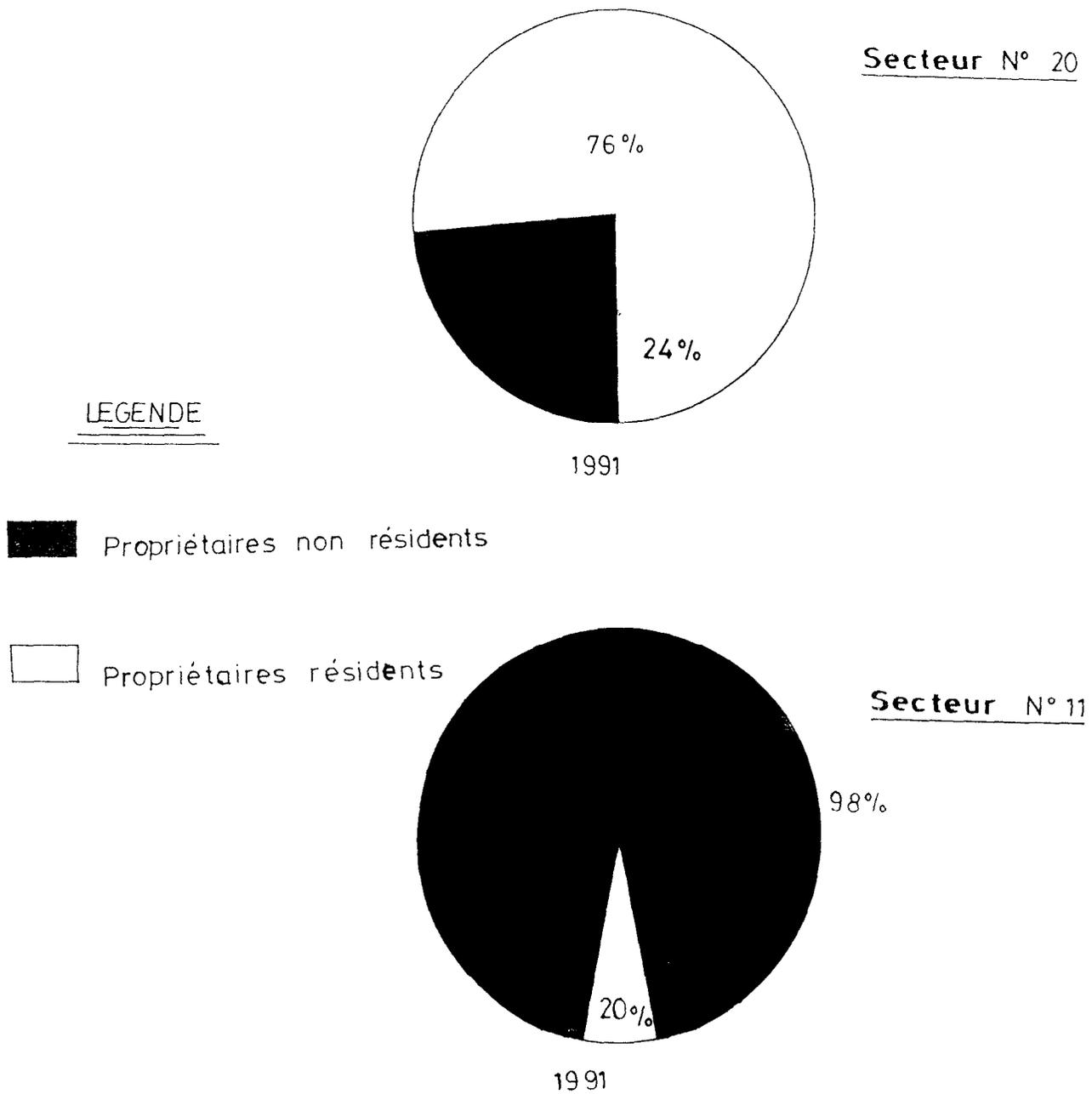
Bien que la majeure partie des résidents aient accédé à une parcelle, il y a actuellement un déséquilibre entre population et espace produit au secteur 20.

Au moment du lotissement (1986-1987) beaucoup de ménages avaient des enfants âgés de 17 à 21 ans et qui n'ont pas bénéficié de parcelles. Ces derniers sont aujourd'hui des pères de famille. Du coup la parcelle qui était destinée à un seul ménage devient exiguë à cause de la naissance des sous-ménages.

En résumé, le besoin d'espace d'une manière générale dans le secteur 20 ne se pose pas en terme : " un ménage une parcelle" cette exigence est satisfaite à 90 %, le problème crucial reste l'exiguïté des parcelles. L'idéal serait que les parcelles aient au moins 300 m² ; puisqu'avec une parcelle de 240 à 280 m², on y dénombre parfois 15 personnes ; il y a donc surcharge.

Que peut-on dire sur l'aspect viabilisation de ces deux secteurs ?

Figure 17 : Pourcentage des propriétaires résidents et non résidents dans les secteurs 11 et 20 avant les lotissements.



5.2.3. Le niveau de la viabilisation et d'équipement socio-collectif des deux secteurs

La viabilisation constitue un volet très fondamental dans l'aménagement de l'espace. Quelle valeur aurait-il si le lotissement d'un secteur n'est pas accompagné de viabilisation. L'accès serait difficile sans caniveaux pour l'évacuation des eaux pluviales ou usées et sans voies pour l'aération du secteur.

Au secteur 11, il existe quelques caniveaux, qui sont malheureusement bouchés en permanence ; ce qui oblige l'eau de pluie à couler à travers rues et concessions dont les maisons sont détruites.

Des routes mêmes osphaltées sont décapées par l'érosion pluviale, avec des ravins par ci, par là, rendant la circulation pénible dans le secteur.

Le réseau électrique et d'adduction d'eau courante existe dans le secteur à l'exception de quelques parcelles dont les propriétaires par manque de moyens financiers ne parviennent pas à s'abonner à l'Office National des Eaux et Assainissement (ONEA) ou à la SONABEL (Société Nationale Burkinabè d'Electricité).

Dans le secteur 20 par contre beaucoup reste à faire vu le caractère récent du lotissement.

Les routes ont été dégagées mais il s'agit de simples tracés au bulldozer. Le réseau de canalisation est inexistant ce qui rend l'accès difficile pendant la saison pluvieuse.

D'autres problèmes se posent dans cet aménagement ; il y a celui de l'eau courante, qui n'est profitable, qu'à une partie du secteur. Le reste de la population s'approvisionne toujours dans les puits traditionnels ou par les forages et les bornes fontaines.

Le secteur est partiellement électrifié et des extensions sont en cours. Tampouy dispose d'un marché et de 8 écoles dont 2 au secteur 20 et 3 dispensaires.

Dans ce domaine le secteur 11 est mieux équipé car il compte 3 écoles primaires, 3 établissements secondaires, une mairie, un commissariat de police, 3 cliniques, un dispensaire, une maternité et deux marchés, alors qu'au secteur 20, la mairie, le commissariat appartiennent aux trois secteurs (20, 21, 22).

Bien que beaucoup reste à faire dans ces secteurs, le lotissement a satisfait les populations car dès lors que la sécurité foncière est garantie, ils investissent alors sans crainte. En effet, 96,82 % des enquêtés au secteur 20 ont reconnu le bien fondé des lotissements, contre seulement 3,18% qui n'y trouvent pas leur compte.

Quant au secteur 11, 100 % des enquêtés sont satisfaits des lotissements car ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie. Au secteur 20 on voit apparaître de nouveaux types de construction ; la majeure partie des maisons en chantier sont en parpaings ou en banco amélioré. Alors qu'avant les lotissements ces constructions étaient à 98,41 % en banco contre 1,59 % en brique de la Société Nationale de Briques du Burkina. Le manque d'infrastructures (principalement l'électricité et l'adduction d'eau) qui ne couvrent pas tout le secteur empêche le bon fonctionnement de certains équipements (réfrigérateurs).

Pour l'ensemble des deux secteurs l'aménagement des routes ainsi que des caniveaux est aussi indispensable, car il ne sert à rien de se sacrifier pour investir dans la construction si on doit se retrouver quelques mois plus tard sans maison suite à une inondation.

Soulignons que les dégâts causés par la destruction des maisons envahies par les eaux pluviales sont importants avec, dans certains cas des pertes en vie humaine. N'a-t-on pas déploré de telles situations lors de la pluie de Mai 1991 aux secteurs 10, 11, 20, 24, 25 etc... ? Le lotissement a-t-il résolu tous les problèmes de logement ?

Peut-on parler d'échec ou de réussite ? Quelle analyse et quelles suggestions peut-on faire sur l'aménagement urbain à Ouagadougou ? Telles sont les questions auxquelles nous tenterons de trouver réponse dans le dernier chapitre de notre mémoire.

**CHAPITRE VI. - ANALYSE ET SUGGESTIONS SUR LA PRODUCTION
D'ESPACE AMENAGE EN RAPPORT AVEC LES BESOINS
DE LA POPULATION.**

Le profil de la ville de Ouagadougou a connu beaucoup de changements avec les lotissements ; sa superficie est actuellement de 18 185 ha alors qu'elle n'était que de 10 000 ha avant 1984. (BAMAS SMM, page 87). Sa physionomie qui était marquée par la permanence des quartiers d'habitat spontané s'est peu à peu amoindrie.

En effet, la majeure partie des quartiers d'habitat spontané a été restructurée. Quelle analyse pouvons-nous porter sur ce nouveau visage du tissu urbain ?

6.1. Etude critique des lotissements

6.1.1. Les lotissements antérieurs à 1984 :

Pour les lotissements coloniaux jusqu'en 1976, les parcelles à usage d'habitation sont généralement de forme rectangulaire ; leur taille moyenne est de 500 m² parfois plus. L'îlot est formé par une bande de 8 à 10 parcelles contiguës quelquefois subdivisées par des voies piétonnières. Par exemple à Samandin, Dapoya, les unités de résidence ne sont pas remarquables à cause du manque d'espace libre. Les voies de circulation se subdivisent en catégorie. On en distingue 3 selon la dimension de l'emprise :

- des voies primaires ou principales de 20 à 50 m reliant les quartiers au centre ville ;
- des voies secondaires de 10 à 20 m séparent les îlots, et donnent accès aux voies primaires et piétonnières ;
- les voies piétonnières de 5 à 6 m subdivisent certains îlots, elles sont inexistantes dans certains quartiers.

Les voies sont en général perpendiculaires les unes aux autres, dans les sens Est-Ouest et Nord-Sud. (DAO, O. page 130).

Ces lotissements anciens n'ont pas prévu assez d'espace vert. Dans plusieurs quartiers, le réseau de caniveaux est inexistant ; ce qui favorise la dégradation des voies par les eaux pluviales.

Quant à la taille des parcelles, leur superficie varie entre 625 m² (Ouidi-Dapoya) et 500 m². Ces superficies trop grandes entraînent une mise en valeur onéreuse qui n'est pas à la portée de certains propriétaires ; cela entraîne également la spéculation. Ainsi, au moins 1/4 des propriétaires ont vendu la moitié de leur parcelle, ou ont construit simplement des maisons (célibatorium) pour la location.

La taille actuellement souhaitable serait du 15 x 20 m.(300m²) ce que les lotissements massifs ont mis en application même si certaines parcelles font 240 à 280 m².

6.1.2. Critique de l'opération 60 000 parcelles

L'opération qui a été prolongée de 1986 à 1988 a permis de dégager des parcelles loties notamment à la périphérie (secteurs 15 à 30) de Ouagadougou. Ces parcelles couvrent une superficie de 3 000 ha (Ministère des Finances, politique de l'habitat au Burkina Faso). Au terme du processus de délimitation achevée en 1986 pour l'essentiel, 45 000 parcelles ont été équipées dont plus de 30 000 attribuées.

Une des première déconvenues est qu'en fin 1988, on était financièrement loin du compte. Les versements ne se font pratiquement plus.

En principe le trésor aurait dû percevoir pour les 30 000 parcelles concédées, 2,5 milliards de francs CFA or il n'en a pas reçu le tiers.

Le deuxième constat est la revente des parcelles avec une tendance à la spéculation.

Pour clarifier cette situation les pouvoirs publics ont fait arrêter les attributions de parcelles pour procéder au recensement systématique et au contrôle des destinataires.

La Direction des Analyses et des Statistiques Urbaines (DASU) est créée pour freiner la spéculation et éviter les doubles attributions.

Quant à la taille des parcelles, la moyenne tourne autour de 280 à 300 m² ; elle est de 240 m², dans les secteurs 10 et 20. Les attributaires trouvent ces parcelles très exiguës pour répondre à leurs besoins. Mais il ne faudrait pas oublier que c'est la croissance démographique qui impose cette exigüité des parcelles, l'idéal serait que les parcelles aient au moins 300 m².

Quant aux voies certaines ont été balisées, d'autres ouvertes au bulldozer, tandis que le reste est sans aménagement, seules quelques unes ont été construites en latérite.

Certaines parties du secteur 20 conservent toujours leur aspect spontané par manque de routes. Le trafic reste encore modeste. Néanmoins l'accès aux zones loties est relativement acceptable tout au moins en saison sèche.

Pendant la saison des pluies l'absence de caniveaux est la cause de nombreuses difficultés : inondations de concessions, destructions de maisons.

Le problème d'adduction d'eau est sans doute le plus préoccupant. Lorsque le nouveau lotissement est à proximité du réseau de l'ONEA, il peut bénéficier d'une borne fontaine comme aux secteurs 15, 20, 25.

Dans les autres cas il faut recourir aux puits et aux forages équipés de pompes manuelles.

Enfin, les anciens quartiers spontanés actuellement lotis ne bénéficient pas encore de façon complète du réseau électrique; de ce fait, des problèmes de sécurité ou de fonctionnement des équipements domestiques se posent.

Malgré ces aspects, une estimation purement quantitative indique que le système actuel de production de logement a permis d'absorber un accroissement de population de près de 28 000 personnes/an essentiellement grâce à l'auto-construction (Ministère des Finances : politique de l'habitat au Burkina Faso).

Le but des lotissements massifs était d'offrir à la population, dans un bref délai beaucoup plus d'espace pour la construction de maisons d'habitations. Cependant un déficit en terrain à bâtir se ressent actuellement car une autre forme de spéculation foncière est née. Cette situation dans une moindre mesure est semblable à celle qui prévalait avant 1983.

En d'autres termes, le problème de logement se pose encore puisqu'on enregistre toujours des demandes de parcelles au niveau des communes. Quelle attitude adopter face à cette situation ? Doit-on continuer à lotir ?

Pour les services chargés de l'aménagement urbain, la solution au problème du logement ne réside pas dans les lotissements sans arrêt tant que la spéculation foncière, les méthodes d'attribution de parcelles ne sont pas maîtrisées. Beaucoup d'initiatives sont actuellement en cours pour lutter contre ces maux qui confisquent l'initiative publique urbaine.

Le nouveau texte relatif à l'accès à une parcelle lotie permettra sans doute de freiner par exemple la double attribution. L'accès à une parcelle lotie jusqu'en Juin 1991 était conditionné par la possession d'une maison dans le secteur spontané. La suppression de ce critère mettra peut-être fin à la prolifération de l'habitat spontané. Chaque Burkinabè ne doit posséder plus de deux parcelles dans une même localité ; ce point n'interdit pas à ceux qui ont les moyens de se procurer des parcelles et il encourage en revanche la spéculation foncière et immobilière.

La DASU (Direction des Analyses et des Statistiques Urbaines) chargée de l'informatisation des systèmes parcellaires permettra de connaître les propriétaires des parcelles.

Des mesures pourraient éventuellement être prises pour résoudre les problèmes de gestion des parcelles. Dans ce même ordre d'idée, le problème d'aménagement doit être confié à des techniciens en la matière. Ainsi on pourrait parvenir à maîtriser tous les paramètres et situer les responsabilités si des problèmes surgissaient.

En effet, il faut souligner que l'appartenance d'individus "étrangers" au service d'urbanisme a contribué à instaurer une nouvelle forme de spéculation. En attendant, les pouvoirs publics n'envisagent pas lotir avant la fin du Plan Quinquennal vu qu'il faut d'abord viabiliser l'espace déjà aménagé.

Au regard des problèmes ci-dessus cités, quelles solutions pouvons-nous préconiser pour les aménagements à venir ?

Afin de lutter contre la spéculation foncière, il faudrait laisser l'initiative aux services techniques. Puis l'attributaire devra verser le premier acompte avant qu'on ne lui montre sa parcelle ; excepté les cas sociaux. Cela contribuera à dissuader les spéculateurs car ils ne pourront pas réunir une somme nécessaire pour verser l'acompte de 5 à 10 parcelles par exemple ; même si cela était possible, ils ne seront qu'une minorité de personnes.

Au niveau de la viabilisation, il faudrait lutter contre l'érosion par la construction des canaux suivant des pentes régulières ; dans le cas contraire diminuer la vitesse de l'eau par des trajets sinueux ; la mise en place des voies et des canaux de drainage est souhaitable avant la distribution des parcelles.

Ensuite pour l'embellissement de la ville, il faut prévoir un réseau d'assainissement pour chaque secteur ou sous secteur.

Et, pour freiner la naissance des quartiers d'habitat spontané le droit coutumier sur les terres mérite d'être aboli sur les territoires des différentes villes en générale et à Ouagadougou en particulier.

Cependant, les anciens propriétaires terriens pourraient toujours exercer leur activité agricole en attendant le lotissement où chacun aurait au plus 3 parcelles ; néanmoins toute distribution et toute vente seraient alors interdites. Pour le dénombrement des concessions existantes, une prise de vue aérienne de toutes les zones s'avère indispensable.

Enfin, il faudrait que le patrimoine foncier, en collaboration avec le service de l'urbanisme et de l'habitat lèvent et dressent les plans des zones d'extension pour devancer le développement de l'habitat individuel qui entraîne une urbanisation sauvage.

CONCLUSION GENERALE

De tout ce qui précède, il ressort de l'étude que Ouagadougou est une ville qui connaît une grande extension spatiale et une forte croissance démographique qui s'explique essentiellement par l'exode rural et l'accroissement naturel. Malheureusement il n'y a pas un équilibre entre extension spatiale (aménagement) et croissance démographique. Un déséquilibre né d'une mauvaise utilisation de l'espace que d'une insuffisance d'espace loti.

En effet les aménagements de la période coloniale jusqu'à nos jours sont caractérisés généralement par un manque de suivi entraînant une déviation des objectifs définis au départ. On assiste alors au redéploiement de l'habitat spontané au delà des zones loties ; à un déclassement continuels d'espaces verts et de réserves, à la spéculation foncière et immobilière.

Pour mettre fin à ces phénomènes, nous croyons que : "seule l'instauration d'une fermeté administrative et politique en matière d'urbanisme, d'aménagement, et d'habitat pour le plus grand nombre débarrassé de tout intérêt individuel peut parvenir à ce but"³.

Atteindre ces objectifs s'avère difficile où toute urbanisation est génératrice de problèmes de tous ordres. Néanmoins en plus des mesures administratives et politiques, nous souhaitons qu'elles s'appliquent sur le terrain à travers d'actes concrets.

L'action de la DASU mérite d'être renforcée pour un suivi effectif de l'évolution de l'espace loti. Nous préconisons également la construction de HLM (Habitation à Loyer Moyen) et leur attribution définitive aux locataires au bout d'un certain nombre d'années; autrement dit, le système de location vente par la construction des cités doit être encouragé. Ce n'est qu'à ce prix qu'on parviendra à apprivoiser l'urbanisation sauvage dont souffre déjà plusieurs capitales africaines.

³ Citation de OUEDRAOGO O.J.P. reprise par KOMBEMBA R. page 116.

BIBLIOGRAPHIE

MEMOIRES ET THESES

- 1). BAMAS, S. M. M. : 1989. Les politiques de logement à Ouagadougou de la période coloniale à nos jours : étude de cas.
Mémoire de Maîtrise. Université de Ouagadougou.
Département de Géographie. 220 pages.
- 2). DAO, O. : 1973. Ouagadougou. Etude urbaine -Thèse de doctorat de 3ème cycle
- Institut de Géographie.
Faculté des lettres et sciences humaines - Montpellier III 327 pages.
- 3). GBANGU, A. : 1978. Problématique de la croissance démographique en milieu urbain : le cas de Ouagadougou. Mémoire de maîtrise. 57 pages.
- 4). GUIGMA, A. : 1986. La politique du logement au Burkina Faso.
Mémoire de Maîtrise. Ecole Supérieure de Droit.
Université de Ouagadougou. 81 pages.
- 5). KONSEIGA, T. A. : 1979. Aménagements des quartiers spontanés de Ouagadougou.
Restructuration mémoire de DER Topographie ENI Bamako -
74 pages.
- 6). KOMBEMBA Née OUEDRAOGO R. : 1990.
Aspects socio-économiques des quartiers restructurés de Ouagadougou, l'exemple de Tampouy/secteurs 20, 21, 22.
Mémoire de maîtrise - Département de géographie
Université de Ouagadougou, 125 pages.
- 7). KIBTONRE, G. Etude du processus d'urbanisation et du budget familial des populations à faible revenu à Ouagadougou.

- 8). NIGNAN, K. : 1986. Urbanisation et politique du logement à Ouagadougou.
Mémoire de maîtrise - UER Sciences sociales Paris V, 75 pages.

- 9). OUEDRAOGO, A. : 1974. Approvisionnement de Ouagadougou en produits vivriers en eau et en bois.
Thèse de doctorat de 3ème cycle. Bordeaux, 359 pages.

- 10). OUEDRAOGO M. M. : 1987. Les politiques du logement à Ouagadougou Burkina Faso.
Mémoire de DESS Institut d'Urbanisme Paris VIII, 92 pages.

- 11). WANGRAWA, P. : 1982. Problèmes liés à l'extension de Ouagadougou le cas de Cissin.
Mémoire de maîtrise - Département de géographie -
Université de Ouagadougou, 139 pages.

OUVRAGES GÉNÉRAUX

- 12). UNESCO Approche écologique pour l'amélioration de la planification urbaine en Afrique en rapport avec la population : le cas de la ville de Ouagadougou Décembre 1985. UNESCO MAB 11, 132 pages.
- 13). INSD Recensement général de la population du Burkina 1985.
- 14). P. VENNETIER Les villes d'Afrique tropicale Masson, Paris 1976, 186 pages.
- 15). TIENDREBEOGO Y. 1963. Histoire traditionnelle des Mossis de Ouagadougou.
- 16) DGUT : Schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou 1985 (SABO)
- 17) DGUT : Schéma directeur d'Aménagement et d'urbanisme de Ouagadougou 1984 (SDAU)
- 18) AUZELLE R. : Clefs pour l'urbanisme, Paris, éd. Seghen 1971, 270 p.
- 19) Beaujeu J. G. : Géographie urbaine Armand Colin, Paris 1980
- 20) Ministère des Finances : Politique de l'habitat au Burkina Faso 1985.
- 21) POMMIER B. : L'impact de la croissance sur le logement et le développement urbain.

SEMINAIRES

- 22). Séminaire du 3-23 Juillet 1986, une situation opérationnelle : le cas du Burkina Faso. In Réseaux Habitat urbain. Aménagements en quartiers spontanés Africains, 296 pp. 93-121.
- 23). PARE Omar : L'habitat social urbain dans les pays en développement le cas du Burkina Faso 9 Novembre 1985, 25 p.
- 24). Deuxième session de la conférence interafricaine sur le logement et l'urbanisation Nairobi 19-30 Janvier 1959.

RAPPORT

- 25). COEN BEEKER : Université d'Amsterdam : Rapport numéro 5, projet village centre banlieue Ouaga.

A N N E X E S

MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT
SUPERIEUR ET LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE DE OUAGADOUGOU
DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE
QUATRIEME -0- ANNEE

IIII MEMOIRE DE FIN DE CYCLE

II EMR: Population et production de
l'espace aménagé à

OUAGADOUGOU

IIII QUESTIONNAIRE

IIII.....
SECTEUR ou QUARTIER.....
DATE.....

I - IIII CARACTERISTIQUES IIII IDENTIFICATION

- 1°)-Nom.....
- 2°)-Prénoms.....
- 3°)-Sexe.....M
F
- 4°)-Age.....
- 5°)-Lieu de naissance.....
- 6°)-Ethnie.....
- 7°)-Nationalité.....
- 8°)-Religion.....
- 9°)-Durée de séjour à Ouagadougou.....
- 10°)-Durée de séjour dans le secteur.....
- 11°)-Province d'origine.....
- 12°)-Situation matrimoniale: C D
M V
- 13°)-Nombre d'épouse (s).....
- 14°)-Nombre d'enfant (s).....
- 15°)-Nombre de personne (s) à charge.....
- 15°)-Activité.....
-employeur
-indépendant
17°)-Statut dans l'activité:
-Apprentis
-employé (s)
-Salaire
-autres (s) à préciser
- 18°)-Lieu d'exercice de l'activité.....

II - TITRE D'OCCUPATION DU LOGEMENT

- 19°)-Propriétaire
- Locataire
- Hébergé

20°)-Avez-vous auparavant une parcelle dans le secteur?
Oui
Non

21°)-Si oui, était-elle en zone lotie
en zone non lotie

22°)-Quelle avaient été les modalités d'acquisition de cette parcelle?
- Achat
- Don
- Héritage
- Legs

23°)-Si achat, le coût de la parcelle.....

24°)-Avec qui l'avez-vous achetée?.....

25°)-La taille de la parcelle vous suffisait-elle?.....

26°)-Caractéristiques de l'ancienne maison.

- en banco
- en parpaings

27°)-Combien de bâtiments avez-vous construit sur cette parcelle?
.....

28°)-Y'avait-il un bâtiment principal?.....

29°)-Quelles sont les modalités d'acquisition de l'actuelle parcelle?
- Achat
- Attribution par l'état
- Don
- Héritage
- Legs Superficie de la parcelle?.....

30°)-Si achat, avec qui l'avez-vous achetée?.....

31°)-Le coût de la parcelle.....

32°)-Le coût de la maison principale ou des réalisations.....

33°)-Source de financement pour l'achat et la mise en valeur de votre parcelle. Prêt bancaire
Economies personnelles
Tontine

- 35°)-Avez-vous fini d'investir sur votre parcelle?.....
Sinon que prévoyez-vous faire d'autre?.....
- 36°)-Si attribution par l'état, montant payé.....
reste à payer.....
- 37°)-Avez-vous des locataires dans votre concession?.....
- 38°)-Si oui combien de personne (s)?.....
- 39°)-Avez-vous une autre parcelle?
-Dans le secteur
-Dans la ville Secteur n°.....
-Dans une autre localité du pays
-Dans un autre pays
-Nom de la localité.....
-Nom du pays.....
- 40°)-Cette parcelle se trouve t-elle en zone lotie
en zone non lotie
- 41°)-Souhaitiez-vous avoir une autre parcelle?
-Pourquoi?.....
.....
.....
- 42°)-Que pensez-vous de votre situation actuelle? D'un quartier
spontané vous passez à un quartier loti?.....
.....
- 43°)-Que pensez-vous des lotissements en général?
-Satisfait
Pas satisfait
- 44°)-Y'a t-il eu une amélioration de votre habitat? Oui
Non
SI oui en quoi?.....
Sinon pourquoi?.....
.....
- 45°)-Si vous êtes locataire le montant du loyer.....
- 46°)-Où habite le propriétaire?.....
- 47°)-Quelles sont vos relations avec lui?
-Bonnes
-Moyennes
Mauvaises
- 48°)-Date d'occupation de la maison.....

49°)-Depuis quand travaillez-vous?.....

50°)-Que pensez-vous de votre logement?

-Satisfait

-Moyennement satisfait

-Pas satisfait

51°)-Pourquoi?.....

.....

.....

52°)-Avez-vous une parcelle? Oui

Non

53°)-Si oui en zone lotie

en zone non lotie

54°)-Depuis quand l'avez-vous acquise?.....

55°)-Les modalités d'acquisition?-Achat

-Attribution par l'état

-Don

-Héritage

-Legs

56°)-Est-elle mise en valeur? Oui

Non

57°)-Si oui le niveau de mise en valeur?

- en chantier

- terminée non occupée

- terminée occupée

58°)-Quelles sont les raisons qui vous empêchent de mettre

votre parcelle en valeur?.....

.....

59°)-Si vous êtes hébergé, quelles sont vos relations avec le

propriétaire?-Parent

-Ami

-Autre à préciser

-Avez-vous une parcelle en zone lotie

en zone non lotie

60°)-Depuis quand êtes-vous ici?.....

61°)-Pensez-vous que tout ménage peut avoir une parcelle à

Ouagadougou?.....

Si oui pourquoi?.....

.....

.....

62°)-que conseillez-vous pour cela?.....
.....
.....
.....
.....

63°)-Sinon quelles en sont les raisons?
.....
.....
.....
.....

