

**UNIVERSITE DE OUAGADOUGOU**  
**INSTITUT DES SCIENCES HUMAINES**  
**ET SOCIALES (IN.S.HU.S)**  
departement de geographie

**BURKINA FASO**  
La patrie ou la mort, nous vaincrons !  
**MINISTERE DES ENSEIGNEMENTS**  
**SECONDAIRE, SUPERIEUR ET DE**  
**LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**  
(MESSR)

# **MEMOIRE DE MAITRISE**

**Thème :**

**LA POLITIQUE DU LOGEMENT (sous la révolution)**  
**AU BURKINA FASO**

**Etude de cas : LA CITE AN III**

**Présenté et soutenu par :**  
**Tilkar KAMBOU**

**Sous la direction de :**  
**Mme Marie Michèle OUEDRAOGO**  
Docteur d'état en Géographie

**Année Académique :**  
**1990 - 1991**

 E D I C A C E  
-----

A la mémoire de mon frère aîné, Feu Docteur  
KAMBOU Koumblo Alphonse. C'est pour moi une  
satisfaction morale de dédier ce que j'ai de  
plus précieux à celui là même qui m'a inspiré  
le goût de l'école - Paix à son âme.

-----

T A B L E D E T A T I E R E S

P A G E S

T A B L E D E S T A T I E R E S .....	1
T A B L E D E S T A B L E A U X .....	6
T A B L E D E S F I G U R E S .....	7
T A B L E D E S P L A N C H E S .....	7
P R E M I E R P A R T I E P R O P O S .....	8
P R E S U M E E T L E S T A T U T S C I T E S .....	10
I N T R O D U C T I O N G E N E R A L E .....	11
P R E M I E R E P A R T I E : L A C I T E A N I I I D A N S L A P O L I T I Q U E U R B A I N E D U B U R K I N A F A S O ..	14
C H A P I T R E I : L E S M U T A T I O N S P O L I T I Q U E S E N M A T I E R E D E L O G E M E N T S U R B A I N S .....	15
I / L E S M E S U R E S D E J U S T I C E S O C I A L E .....	
A) L E S P R A T I Q U E S A N T E R I E U R E S .....	15
B) L A R E F O R M E A G R A I R E E T F O N C I E R E .....	16
C) L E S L O T I S S E M E N T S D E M A S S E .....	17
1) L' e n v e r g u r e d e s r e a l i s a t i o n s .....	17
2) E t a t d e m i s e e n v a l e u r d e s q u a r t i e r s l o t i s d e p u i s 1984 ..	19
D) P L A F O N N E M E N T D E S P R I X D E S L O Y E R S .....	21
E) P R E L E V E M E N T D E S I M P O T S S U R L E S L O Y E R S .....	22
I I / M I S E E N P L A C E D E S I N S T I T U T I O N S .....	
A) L A B A N Q U E P O P U L A I R E D E L' H A B I T A T .....	24
B) L E F O N D S D E L' H A B I T A T .....	26
1) O r i g i n e s e t m i s s i o n s d u F o n d s .....	26
2) L e s i n t e r v e n t i o n s d u F o n d s .....	27
3) D i f f i c u l t e s e t p e r s p e c t i v e s .....	29
I I I / L E S R E A L I S A T I O N S I M M O B I L I E R E S .....	
A) L E S C O N S T R U C T I O N S S O C O G I B .....	30

	PAGES
B) LES CITES DU 4 AOUT .....	32
C) LES CITES AN II .....	33
<b>(((</b> CHAPITRE II : PRESENTATION DE L'ESPACE A RESTRUCTURER.....	35
I/ GENERALITES SUR LA VILLE DE OUAGADOUGOU.....	35
A) PRESENTATION SOMMAIRE DU MILIEU PHYSIQUE.....	35
B) EVOLUTION HISTORIQUE DE LA VILLE.....	39
II/ ETUDE DE L'EX-QUARTIER BILBAMBILI.....	40
A) DESCRIPTION D'ENSEMBLE DU QUARTIER.....	42
1) Historique.....	42
2) Le cadre physique.....	43
3) Physionomie du quartier.....	44
B) LES RAISONS DU CHOIX DE BILBAMBILI.....	52
<b>(((</b> CHAPITRE III : LE PROJET CITE AN III.....	54
I/ CONTENU ET DIMENSION DU PROJET.....	54
A) ETUDES PRELIMINAIRES.....	54
1) Plan de masse.....	54
2) Recensement et évaluation des investissements.....	56
B) LA MOBILISATION FINANCIERE.....	58
1) Le financement du projet.....	58
2) L'impact financier du déguerpissement.....	60
C) LES ASPECTS SOCIAUX DU DEGUERPISSEMENT.....	60
1) La première réaction des résidents de Bilbambili.....	63
2) Les conséquences du déménagement forcé.....	63
3) Les réactions suscitées par le dédommagement .....	64



II/ CONDITIONS D'ACCES AUX LOGEMENTS DE LA CITE AN III.....	91
III/ PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE ET STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE.....	93
A) LES CHEFS DE MENAGE ET LEUR FAMILLE .....	94
1) Identité des chefs de ménage.....	94
2) Composition de la famille.....	97
B) ELEMENTS D'APPRECIATION DE LA SITUATION ECONOMIQUE DES MENAGES.....	100
1) Estimation des revenus.....	100
2) Quelques indicateurs économiques.....	100
C) STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE.....	102
1) Pyramide des âges.....	103
2) Analyse.....	104
IV/ LES HABITANTS ET LEUR CADRE DE VIE.....	106
A) QUELQUES REMARQUES SUR L'HABITAT.....	106
B) MODIFICATION DU CADRE DE VIE.....	107
((( CHAPITRE V : LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS .....	111
I/ LES EQUIPEMENTS DE LOISIR.....	111
A) LES DEBITS DE BOISSONS.....	111
1) La Paillote.....	111
2) Les autres buvettes.....	113
B) LE CINE NEERWAYA .....	113
1) Présentation.....	114
2) Fonctionnement et rayonnement.....	115
II/ LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SANITAIRES.....	116
A) LE COLLEGE "Samora MACHEL".....	116
B) LES EQUIPEMENTS SANITAIRES.....	117
III/ LES MAGASINS DE COMMERCE (Boutiques).....	118
IV/ LES AUTRES EQUIPEMENTS.....	119
A) LE CE.GE.C I. ....	120
B) LE SIEGE DE LA SOCIETE BURKINA ET SHELL .....	120

CHAPITRE VI : ETUDE CRITIQUE DE L'OPERATION CITE AN III.....	122
I/ APPRECIATION ET BILAN GLOBAL DE L'OPERATION.....	122
A) DIVERSITE DES OPINIONS.....	122
1) Les victimes et les bénéficiaires de l'opération.....	122
2) Le CE.GE.C I. ....	127
3) Le Public de la capitale.....	129
B) ANALYSE SYNTHETIQUE.....	131
1) Avantages.....	131
2) Inconvénients.....	132
II/ PERSPECTIVES DE LA POLITIQUE DES CITES AU BURKINA FASO..	132
A) LES REALISATIONS QUI ONT SUIVI L'OPERATION CITE AN III.	133
1) Les Cités AN IV ....	133
2) La Cité 1 200 logements.....	134
B) PERSPECTIVES.....	134
CONCLUSION GENERALE .....	137
ANNEXES .....	140
BIBLIOGRAPHIE.....	152

.../...

<u>///</u> A B L E      D E S <u>///</u> A B L E A U X		Pages
-----		
TABLEAU	I : Etat des parcelles dans les différents quartiers de Ouagadougou .....	18
TABLEAU	II : Répartition par localités des parcelles loties au cours du P.P.D. (1984).....	18
TABLEAU	III : Détails sur les différentes réalisations et interventions du Fonds de l'Habitat.....	28
TABLEAU	IV : Coût de réalisation et leur répartition.....	31
TABLEAU	V : L'insalubrité et ses conséquences.....	49
TABLEAU	VI : Récapitulatif des financements ayant contribué à la réalisation du projet.....	59
TABLEAU	VII : Masse financière dépensée dans le cadre de l'opération Cité AN III .....	62
TABLEAU	VIII : Coût réel des investissements.....	70
TABLEAU	IX : Entreprises redevables à l'Etat.....	72
TABLEAU	X : Surface en m <sup>2</sup> des différents types de villas....	81
TABLEAU	XI : Structure par âge des chefs de ménage.....	95
TABLEAU	XII : Profession des chefs de ménage.....	96
TABLEAU	XIII: Répartition des enfants par ménage.....	98
TABLEAU	XIV : Taille des familles.....	99
TABLEAU	XV : Proportion des défaillances techniques des bâtiments.....	106
TABLEAU	XVI : Récapitulatif des améliorations et modifications portées sur les logements.....	109
TABLEAU	XVII: Solde à recouvrer .....	129

.../...

 A B L E      D E S       G U R E S Pages

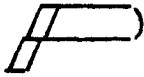
---

FIGURE 1 : Carte de situation .....	37
FIGURE 2 : Coupe géologique de Ouagadougou.....	38
FIGURE 3 : Les anciens quartiers de Ouagadougou.....	41
FIGURE 4 : Plan de la Cité AN III .....	77
FIGURE 5 : Plan des villas F4 type 2 .....	82
FIGURE 6 : Plan des villas F4 type 1 .....	83
FIGURE 7 : Pyramide des âges des résidents.....	103

 A B L E      D E S       L A N C H E S

---

PLANCHE I : Photo d'une villa épargnée.....	51
PLANCHE II : Disposition des immeubles.....	86
PLANCHE III: Immeuble vu de face.....	87
PLANCHE IV : Villa de type 2 entourée de verdure magnifique...	90
PLANCHE V : Villa principale et les extensions.....	110
PLANCHE VI : Le Ciné Neerwaya.....	114
PLANCHE VII: Dépotoir de fou.....	125

 V A N T      R O P O S  
-----

Mon sujet d'étude, (La politique de logement sous la Révolution) émane d'une ambition qui m'animait depuis que j'ai opté pour la géographie urbaine. Les grands changements intervenus dans l'environnement urbain du Burkina Faso ne pouvaient restés inaperçus. Il était impérieux qu'une étude scientifique sous forme de bilan soit menée pour permettre à quiconque intéressé de comprendre et cerner le dynamisme du phénomène.

Ces raisons m'ont guidé à opérer volontairement mon choix. Aussi suis-je convaincu que mon sujet intervient à un moment de flottement, propice pour un bilan ne serait-ce que partiel.

Cependant, malgré ma détermination à réussir un domaine que j'ai moi-même choisi d'étudier, j'ai été par moment pris de panique face à certaines difficultés qui me paraissaient insurmontables. Le manque d'expérience dans le terrain de la recherche m'a conduit parfois à des hésitations et aux errements de nature à perdre inutilement le temps.

Néanmoins, ayant bénéficié d'un large soutien de certaines personnes, j'ai pu malgré tout, atteindre mon objectif. A ce titre, je saisis l'occasion pour leur témoigner ma reconnaissance.

Je tiens tout d'abord à remercier Mme OUEDRAOGO Marie Michèle, Docteur d'Etat et Enseignant au Département de Géographie. Malgré ses multiples occupations administratives et d'enseignant, elle a bien voulu diriger ce mémoire et a contribué de par ses précieux conseils et critiques à lui donner une valeur scientifique.

M. Jacques CORMIER, Architecte et Conseiller Technique du Secrétaire d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme a contribué au choix du sujet et m'a fait profiter de ses qualités de technicien au cours de l'élaboration de ce document.

C'est un réel plaisir pour moi de lui exprimer ici mon attachement et ma profonde gratitude.

.../...

Je ne voudrais pas non plus oublier les camarades directeurs de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Habitat, du Laboratoire du Bâtiment, du Centre de Gestion des Cités et du Contrôleur Financier du projet Cité AN III pour m'avoir facilité la tâche au cours de mes recherches. Qu'ils en soient remerciés ainsi que le personnel de leur établissement.

Mes remerciements vont également à mes parents (KAMBOU Kabéa Grégoire et POODA Jules) pour leur aide multiforme.

Qu'ils trouvent à travers ce mémoire, le gage de ma reconnaissance et de mes sentiments respectueux.

Enfin, je tiens à remercier TRAORE Jérémie (dactylographe de ce document) pour sa gentillesse et sa disponibilité.

-----

 - } E S U M E

-----

Depuis quelques années, le secteur de l'habitat urbain a connu un dynamisme sans précédent. De multiples initiatives dont des textes de loi, des mesures populaires, des réalisations entrant dans le cadre des aménagements urbains ont marqué ce que nous qualifions de "nouvelle politique de logement". Ces actions font ici l'objet d'une analyse basée sur le respect de leur chronologie depuis 1983, date de départ.

Cependant, dans le lot de ces entreprises relativement salutaires pour les populations urbaines, un cas remarquable retient particulièrement l'attention : c'est la Cité AN III dont la réalisation est intervenue par une opération de rénovation qui se singularise par son envergure, son délai d'exécution et ses repercussions multidimensionnelles.

De la simple description à une étude critique de cette opération, nous aboutissons à une appréciation d'ensemble de cette première. Cette démarche nous conduit à envisager des perspectives de la stratégie appliquée par l'Etat dans le secteur de l'habitat.

LES MOTS CLES

Burkina Faso, Ouagadougou, urbanisation, politique de logement, rénovation urbaine, quartier moderne. *cité*

-----

INTRODUCTION GÉNÉRALE

L'allure de l'urbanisation contemporaine dans les pays du Tiers Monde a pris ces dernières décennies des proportions préoccupantes. Le gonflement des villes est essentiellement dû à la poussée démographique, à la disparité et à la lenteur du développement qui occasionnent l'exode rural.

Cet état de fait, engendre des problèmes énormes d'emploi, de pollution, d'approvisionnement en eau potable, en denrées alimentaires et surtout de logements.

Les villes du Burkina Faso, bien que modestes par leur taille n'échappent pas à la règle. Cela découle de la pauvreté du pays et surtout de l'inadéquation des structures et des textes devant promouvoir le développement urbain.

En effet, depuis l'indépendance en 1960, le pays a appliqué une politique d'hésitation basée sur des procédures juridiques complexes, compliquant et ralentissant l'exécution des projets d'aménagement. Parallèlement, l'exode rural et l'accroissement interne des villes prenaient des dimensions inquiétantes. Les conséquences qui en découlent sont désastreuses car l'insuffisance d'espace aménagé conduit à la densification exagérée des quartiers lotis et à la création anarchique des zones d'habitat spontané. Dès lors, le contrôle de l'espace urbain et sa gestion par les autorités municipales deviennent difficiles, voire impossibles. Ainsi, en lieu et place de la rigueur, s'instaure la démission, la léthargie dont les effets conduisent inexorablement à la dégradation progressive de l'habitat urbain.

En 1983, avec l'avènement de la Révolution, les nouvelles autorités prennent très au sérieux la situation qui prévalait dans les villes. En effet, après une analyse, elles ont décelé des lacunes et ont tenté d'y apporter le plus vite possible des corrections. Les remèdes se résument d'abord par des engagements fermes pris et inscrits dans le Discours d'Orientation Politique (D.O.P.)<sup>(1)</sup> et ensuite par leur concrétisation.

(1) A la page 42 du DOP, il est mentionné la ligne de l'Etat face aux problèmes de logements urbains.

Dans le présent document nous nous efforçons d'éviter tout subjectivisme (bien que le sujet soit quelque peu politique) afin d'envisager une étude réaliste sur l'envergure des actions menées en matière de logements urbains.

Toutefois, il faut souligner que notre approche insiste surtout sur l'opération CITE AN III qui en fait, constitue l'élément central de notre thème. Cette cité est prise en exemple car elle contribue à définir les orientations de l'Etat face aux problèmes d'insalubrité dans la capitale. C'est une réalisation type qui vise à donner une physionomie nouvelle à la ville de Ouagadougou.

Pour mener à bien l'étude, nous avons adopté une méthodologie de recherche appropriée :

- la recherche bibliographique a été la phase préliminaire et nous a conduit à exploiter une documentation prenant en compte la complexité du sujet (cf. bibliographie)
- les enquêtes sur le terrain ont marqué la seconde grande étape de notre démarche (cf. annexes I et II ).

Dans un souci de logique méthodologique nous avons commencé par interroger les réalisateurs et les gestionnaires notamment les directions de l'urbanisme, de l'architecture, du domaine et le Centre de Gestion des Cités ( CE.GE.CI.).

Ensuite, l'enquête de plus de 40 équipements collectifs installés à la Cité nous <sup>a</sup>ont conduit à une juste appréciation de leur rayonnement.

La troisième phase s'est intéressée <sup>sur</sup> sur les ménages habitant les villas et appartements de la Cité. Au départ, notre objectif était d'enquêter tous les ménages soit environ 240 logements occupés effectivement. Mais après une première expérience sur le terrain, nous nous sommes rendu compte que cela se révélait pratiquement impossible puisque certains refusent absolument de répondre à notre questionnaire. Aussi était-il très rare de trouver les couples de ménage à domicile.

.../...

Ce faisant, nous avons enquêté la moitié des ménages résidents (120) pris au hasard.

Notre méthodologie bien que marquée par certaines difficultés a été tout de même concluante. Elle nous a permis d'organiser notre travail de rédaction autour de deux grandes parties comportant chacune trois chapitres :

- Dans un premier volet, nous avons traité des prémices de la révolution en matière de logements urbains. Ce chapitre définit le contenu de la nouvelle politique de logement et, met en évidence les actions remarquables entreprises depuis 1983. Il permet de comprendre dans quel contexte est survenu le projet CITE AN III.

- En second lieu, nous avons procédé à la description de l'ancien quartier détruit et qui abrite de nos jours la Cité AN III. En effet, dans la mesure de nos moyens, nous avons tenté de restituer la physionomie du quartier, ce qui nous a amené à une juste compréhension des raisons de son choix.

- Le troisième chapitre a porté sur une analyse du projet Cité AN III. Ce volet est consacré sur les différentes étapes des opérations ayant conduit à la réalisation complète de la Cité.

- Quant aux chapitres 4 et 5, ils ont traité de la physionomie de la Cité, de sa population, des conditions socio-économiques des ménages et des activités qui s'y déroulent.

- Enfin, le dernier chapitre est basé sur une étude critique de l'opération en prenant en compte des opinions diverses émises par différentes personnes enquêtées. L'analyse débouche ensuite sur une esquisse des perspectives de la politique des cités au Burkina Faso.

Notre plan d'étude a pour souci de respecter la chronologie des faits pour permettre aux lecteurs de cerner les réussites et les échecs de la politique de logement sous la révolution. Ainsi, sans pour autant avoir la prétention d'élucider tous les aspects inhérents aux nouvelles orientations de l'Etat en général et de l'opération Cité AN III en particulier, nous demeurons tout de même convaincu que notre étude aura une portée auprès du public s'intéressant au milieu urbain du Burkina Faso.

**F** R E M I E R E      **F** A R T I E

---

**L** A    **(C** I T E    **/-**) N    I I I    **L** A N S    **L** A    **F** O L I T I Q U E

**L** / U R B A I N E    **L** ) U    **E** } U R K I N A    **F** A S O

---

CHAPITRE I : LES MUTATIONS POLITIQUES  
EN MATIERE DE LOGEMENTS URBAINS

Le Burkina Faso, depuis l'avènement de la Révolution d'août 1983 a entrepris des grands changements dans la manière de concevoir le développement national. Cela s'est manifesté dans tous les domaines de la vie nationale.

Sur le plan du logement, une politique qualifiée de rigoureuse a été appliquée et a permis de grandes modifications dans ce domaine. C'est dans ce sens que nous parlons de mutations politiques qui ont marqué une grande rupture d'avec les politiques antérieures.

La nouvelle politique est concrétisée par une multitude d'actions dont les plus remarquables seront évoquées. Une retrospective rapide nous permettra d'apprécier leur évolution de 1984 jusqu'en nos jours.

I/ - LES MESURES DE JUSTICE SOCIALE

A) LES PRATIQUES ANTERIEURES

La spéculation foncière s'est progressivement développée dans les villes pour atteindre une ampleur scandaleuse. Cet état de fait était rendu possible par l'ambiguïté des textes réglementant les terres de l'époque coloniale à 1983. En effet, le dualisme instauré dans le système foncier national régi par deux droits concurrents (moderne et coutumier) a compliqué les procédures d'aménagement. Il a favorisé la vente de portions de terre non loties par des chefs coutumiers et les tenants du pouvoir de l'époque. De telles pratiques condamnables étaient curieusement légitimées par la loi 77/60/AN du 12 juillet 1960. Ainsi, selon les termes de son article quatre, il suffisait d'avoir assez de moyens financiers pour édifier çà et là des bâtiments qui donnaient automatiquement droit à des parcelles en cas de lotissement des lieux où étaient réalisés les investissements. Dans une telle démarche, les besoins des plus démunis n'étaient jamais pris en compte. Les plus fortunés étaient également les plus informés sur les probabilités de lotissements et prenaient donc toutes les dispositions nécessaires à l'acquisition de parcelles.

.../...

Voilà en fait la situation alarmante héritée par la Révolution qui s'est assignée pour tâche immédiate, la lutte contre ces pratiques égoïstes afin d'offrir à chaque citoyen, l'occasion de posséder un "chez soi" en milieu urbain.

Pour ce faire, une nouvelle législation a été mise sur place.

## B) LA REFORME AGRAIRE ET FONCIERE

La réorganisation agraire et foncière initiée par l'Ordonnance n°84-050-CNR-PRES du 4 Août 1984, présente un caractère d'intérêt populaire et fait de l'Etat, le propriétaire exclusif du domaine foncier national. Elle revêt deux aspects fondamentaux qui sont :

- sur le plan législatif, la réorganisation se révèle comme une clarification qui met fin aux confusions entretenues par le dualisme juridique d'antan,

- sur le plan économique et social, elle vient confirmer les objectifs globaux de la Révolution d'Août qui oeuvre pour une auto-suffisance alimentaire et un logement pour tous. Le meilleur moyen d'aboutir à ces idéaux était comme cela a été fait, de reconsidérer le rôle social et économique du domaine foncier national.

Dans son application, elle a supprimé le titre de propriété foncière et le droit coutumier. Il est institué désormais des titres de jouissance qui sont de deux ordres :

- l'affectation pour les Services Publics et Administratifs,
- le bail, le permis urbain d'habiter et les autorisations administratives pour tous les autres bénéficiaires.

Le permis urbain d'habiter donne droit à la personne attributaire d'un terrain d'être propriétaire des constructions et autres réalisations effectuées sur sa parcelle.

Ainsi, elle a permis à l'Etat d'élargir sa marge de manoeuvre dans le domaine foncier.

.../...

Enfin, c'est suite à cette législation que le Burkina Faso s'est doté de tous les moyens et dispositions nécessaires pour se pencher sur la réalisation concrète de ce qui n'était que théorique à travers les différents textes. L'on ne peut évoluer dans un environnement dont l'on ignore les tenants et les aboutissants. De ce fait, cette réforme trouve sa place dans la nouvelle politique du logement. La simplicité de la nouvelle procédure est à la base de nombreuses actions accomplies en matière d'aménagement dans les quartiers d'habitat spontané.

### C) LES LOTISSEMENTS

Avant la Révolution de 1983, les opérations de lotissement étaient rares du fait d'un manque de volonté affirmée des autorités politiques à résoudre un problème aussi pressant. L'insuffisance de ressources financières et la complexité d'une longue procédure<sup>(2)</sup> ont davantage contribué à dégrader la situation, ce qui a eu pour corollaire le développement démesuré de l'habitat spontané.

Pour remédier à ce mal, il a été décidé en Décembre 1983, le lancement d'une opération spéciale de lotissement. Cette opération a respecté un ordre de priorité, plaçant ainsi la ville de Ouagadougou au premier rang, car la situation y était particulièrement dramatique.

#### 1) L'envergure des réalisations :

Entamée le 24 Février 1984, l'opération spéciale de lotissement a dégagé dans un laps de temps assez bref (un mois) 6 549 parcelles dans les différents quartiers de la capitale.

L'opération a eu pour conséquence de déguerpir les populations qui occupaient illégalement l'espace urbain. Mais celles-ci ont trouvé une satisfaction lors de la distribution des parcelles en début du mois d'Avril 1984.

---

(2) Trois à cinq ans pouvaient s'écouler entre la prise de décision et l'attribution des parcelles.

TABLEAU I : ETAT DES PARCELLES DANS LES DIFFERENTS QUARTIERS DE OUAGADOUGOU

QUARTIERS	NOMBRE DE DEGUERPIS	NOMBRE DE PARCELLES LOTIES
BOGODOGO	53	231
WAYALGUE NORD	198	1 636
WAYALGUE SUD	0	2 182
SOMGANDE	0	2 500
TOTAL	251	6 549

Source : Direction de l'Urbanisme de la Topographie et du Cadastre

Des critères d'attribution selon les besoins sociaux des postulants ont permis la distribution équitable de ces parcelles.

Ensuite par l'Ordonnance n°84/202 du 22 Mai 1984, l'opération s'est étendue sur tout l'ensemble du territoire dégageant ainsi 53 346 parcelles au cours du Programme Populaire de Développement (P.P.D.)<sup>(3)</sup>

Les résultats en détail se présentent de la manière suivante :

TABLEAU II : REPARTITION PAR LOCALITES DES PARCELLES LOTIES AU COURS DU P.P.D. (1984)

LOCALITES	DIMENSIONS D'EXTENSION EN HECTARES	NOMBRE DE PARCELLES	COUT DE REALISATION
OUAGADOUGOU	3 230	29 535	160 587 175
BOBO-DIOULASSO	863,5	9 177	87 581 285
KOKOLOGHO	250	1 800	11 250 560
PISSILA	80	1 100	6 632 400
DEDOUGOU	97	1 083	6 368 080
GAOUA	120	1 933	6 728 960
KAYA	Schema d'aménagement	en étude	3 495 000
TOTAL	4 640,5	53 346	347 769 738

Source : Statistiques de la DUTC

(3) Le P.P.D. a été exécuté de 1984 à 1985'  
oit dec

Au regard de ce tableau, on peut remarquer la diversité des localités concernées par les aménagements urbains. Cela tient au fait que les autorités comptent résoudre graduellement les problèmes selon leur degré de gravité.

*Plan*  
Ensuite, le plan quinquennal qui a succédé au P.P.D. se devait de lotir 59 localités. Par manque de statistiques complètes disponibles, nous ne pourrions pas estimer le nombre de parcelles réalisées.

Toutefois le pourcentage de réalisation escompté à la fin du plan quinquennal est de 91,52 %.

Enfin, en vue de doter le pays d'un instrument de planification urbaine, des schémas d'aménagement de plus de douze localités ont été réalisés.

Le bilan est assez satisfaisant et tout le monde (les autorités politiques, les techniciens et la population) est en droit de se féliciter car chacun à sa manière a mis le prix nécessaire pour la réussite de cette opération qui se poursuit encore de nos jours.

Maintenant, il convient d'appréhender cette opération dans toute son évolution afin de mettre en évidence ses succès et échecs dans la résolution de la crise de logements urbains.

## 2) Etat de mise en valeur des quartiers lotis depuis 1984

*lot*  
L'immensité de l'action de lotissement a mis à la disposition des habitants des centres urbains, semi-urbains et de grandes localités rurales, des milliers de parcelles dont le nombre exact est difficile à déterminer faute de statistiques complètes. *125000 parcelles*

Une redevance de 90 000 francs pour une parcelle de 300m<sup>2</sup> dans la ville de Ouagadougou et Bobo-Dioulasso est raisonnable. Pour les centres urbains secondaires elle est de 60 000 et de 30 000 F. pour les autres localités. Un délai de cinq ans est accordé aux attributaires pour être en règle. Mais l'esprit directeur de cette opération a été détourné puisque 5 à 6 ans après la distribution de parcelles,

.../...

le problème de logement demeure encore insoluble surtout dans la ville de Ouagadougou. Les parcelles vides dans certains secteurs sont prédominantes. Plusieurs raisons peuvent expliquer cela :

- certains ont probablement réussi à acquérir frauduleusement plusieurs parcelles qu'ils n'arrivent pas aujourd'hui à mettre en valeur,
- faute d'infrastructures dans certains secteurs beaucoup hésitent à y ériger une maison puisque le problème d'eau pour les travaux est parfois très sérieux,
- en dernière ligne, il faut souligner que les critères de distribution n'ont pas pris en compte la disponibilité du futur propriétaire à pouvoir mettre en valeur sa parcelle au bout d'un certain délai.

En effet, de nombreux chômeurs, vendeurs de barriques d'eau, d'ouvriers temporaires autrefois présents régulièrement dans les permanences C.D.R.<sup>(4)</sup> ont réussi à acquérir des parcelles; seulement ils n'ont pas de moyens pour les mettre en valeur; n'eût été cela, le problème de logement ne devrait plus se poser à Ouagadougou. Avec ses 90 000 parcelles environ, la ville de Ouagadougou peut loger 90 000 ménages soit 630 000 habitants alors qu'elle n'a<sup>acheté</sup> qu'environ 620 000 habitants. Les conditions dans lesquelles les parcelles ont été distribuées sont à déplorer puisque nous assistons de nos jours à une spéculation immobilière qui prend de plus en plus de l'importance. En effet, les desoeuvrés n'hésitent pas à liquider leur parcelle à 300 000, 200 000 voire même à 150 000 francs CFA pour pouvoir s'acquitter de leur redevance et garder un bénéfice. En tout état de cause, ils n'ont rien à perdre car estiment-ils que dans le cas contraire ils risquent d'être un jour déposséder faute de paiement de la redevance. Cette occasion qui s'offre une fois de plus aux plus nantis peut conduire le pays aux pratiques anciennes si les autorités n'y prennent garde.

---

(4) Le C.D.R. est une structure populaire au service de l'Etat révolutionnaire.

Ce sont autant de leçons à prendre en compte pour les futures distributions de parcelles.

Attribuer des parcelles à des personnes qui ne peuvent les viabiliser ne contribue nullement à résoudre le problème de logement d'où il faut recourir à des mesures d'accompagnement.

#### D/ LE PLAFONNEMENT DES PRIX DES LOYERS

40 % des habitants de Ouagadougou vivaient en zone lotie, et 60 % en zone non lotie. Sur cet ensemble moins de 20 % des citoyens étaient propriétaires de leurs logements. Tel est le constat que l'on pouvait faire en 1983. Cette situation est aggravée par la hausse excessive des prix des loyers, pendant que le pouvoir d'achat du travailleur ne connaissait pas de changement notable. De ce fait, il en résultait un déséquilibre qui faisait du travailleur burkinabè la victime des "marchands du sommeil" car 30 à 50 % de son revenu était absorbé par le logement.

Face à cela, la Révolution a, par le décret 84/063/CNR/PRES/MEC du 9 mars 1984 règlementé les loyers sur toute l'étendue du territoire. Ce décret dont l'application est entrée en vigueur depuis le 1er avril 1984 a apporté un réel soulagement aux citoyens à faible revenu.

Les critères pris en compte pour fixer les prix des loyers étaient les suivants :

- la superficie du bâtiment
- le type de quartier ou de secteur
- les aménagements et les installations
- la localité.

Dans les deux grandes villes (Ouagadougou et Bobo-Dioulasso) le loyer le plus élevé est de 60 000 F.CFA pour une maison de 120 à 180 m<sup>2</sup>. Dans les autres localités le loyer est de 40 000 francs CFA pour la même surface.

.../...

De ce fait, le plafonnement des prix des loyers qui visent à réduire les charges excessives du locataire afin de lui permettre d'épargner pour désormais construire son propre logement, est une mesure bienfaisante pour la grande majorité des citoyens.

Cependant, une analyse de la réglementation laisse entrevoir des insuffisances notables qui ont handicapé quelque peu l'efficacité de son application dont le but était d'atteindre une certaine équité.

Le privilège accordé à la superficie des bâtiments sans tenir compte de leurs caractéristiques techniques (construction en dur ou en banco, plafonnage, carrelage ou non) a favorisé l'augmentation des loyers de certaines maisons qui étaient pourtant mal équipées. Aussi fallait-il craindre la qualité des futures constructions si l'on sait que désormais c'est la superficie qui rapporte plus au détriment du niveau de prestation et de la qualité de la construction.

Ces défaillances liées souvent au manque d'expérience ont par la suite été corrigées.)

Cependant, loin d'être une mesure sans retentissement, le plafonnement des prix des loyers a, dès le début de son institution, gagné un soutien populaire qui a rassuré les autorités dans leur lutte contre les "marchands du sommeil". Cet état de fait a permis d'aller plus loin dans la prise d'autres décisions.

#### E/ PRELEVEMENT SUR LES LOYERS

L'Ordonnance du 11/11/1974 instituait un impôt sur les revenus. Elle a connu de nombreuses adaptations avant d'être supprimée par la Zatu<sup>(3)</sup> 003/CNR/PRES du 9 Janvier 1986 qui en lieu et place a instauré le prélèvement sur les loyers. Les modalités d'application ont été définies par le Kiti<sup>(6)</sup> n°86/CNR/PRES de la même date. Un barème de prélèvement de six tranches y a été établi par mensualité.

---

(5) L'équivalent de l'Ordonnance

(6) L'équivalent de Décret

Il se présente comme suit :

Pour les revenus mensuels des propriétaires allant de		
0 à 100 000	le prélèvement est de	25 %
100 001 à 300 000	" "	30 %
300 001 à 500 000	" "	35 %
500 001 à 800 000	" "	40 %
800 001 à 1 500 000	" "	45 %
plus de 1 500 000	" "	50 %

Cette nouvelle initiative vise à renforcer la capacité financière de l'Etat afin de lui permettre de se lancer lui-même dans la construction de logements. Le barème établi obéit à un souci d'équité qui demande plus d'efforts aux plus nantis.

Un contrat de bail imposé à cet effet permet de suivre avec efficacité l'application de la mesure. Mais, en dépit de cette rigueur, des risques de fraude ont été enregistrés empêchant l'Etat de recouvrir tout son dû.

En effet, lors des contrôles populaires organisés dans les secteurs, des propriétaires prétendant loger des parents (qui ne leur donnent pas de loyer) arrivent à justifier le manque de contrat de bail qu'ils refusent d'établir avec la complicité de leur locataires.

Au départ, les mesures <sup>ont</sup> provoquèrent une crise artificielle de logements, car certains propriétaires préféraient fermer leurs maisons en brandissant aux contrôleurs des fausses preuves selon lesquelles la maison serait en phase de réfection.

Cependant, la ténacité du pouvoir en place a rendu possible l'application et la continuation de cette mesure jusqu'à nos jours.

L'insuffisance pratique majeure de cette mesure, réside dans les modalités de versement des prélèvements par les propriétaires. En effet, à chaque fin du mois, ils se retrouvaient nombreux au Service du Domaine et de l'Enregistrement du Timbre formant parfois une longue file afin de s'acquitter de leurs obligations.

.../...

De ce fait, une formule plus simple doit être trouvée pour éviter le découragement déjà pressenti des propriétaires qui du reste, étaient de plus en plus réticents pour la construction de nouveaux logements.

En dehors de cette lacune, l'on est en droit de souligner que l'Etat entend atteindre un objectif légitime qui est de réunir les ressources nécessaires pour mener à bien la politique du logement définie dans le D.O.P.

Dans le même ordre d'idée, l'Etat a décrété la gratuité du logement au Burkina Faso, pour toute l'année 1985. Son application lui a permis l'accumulation des moyens financiers substantiels et aussi aux ménages à faible revenu de renforcer leur "épargne logement".

Mais la sévérité de la mesure n'a pas manqué de faire des victimes innocentes dans le système de la spéculation immobilière.

De tels agissements ne doivent plus recommencer afin que l'Etat bénéficie de plus de crédit de la part des opérateurs économiques qui de surcroît doivent demeurer les promoteurs de l'habitat urbain.

Après les dispositions législatives et financières ci-dessus évoquées, l'Etat a procédé à la création des institutions financières pour aider les ménages nécessiteux.

## II/ LA MISE EN PLACE DES INSTITUTIONS

### A) LA BANQUE POPULAIRE DE L'HABITAT

Créée en juillet 1984, elle a pour objet d'apporter son concours financier à la promotion, à l'amélioration de l'habitat, à l'aménagement des terrains d'habitation et à l'acquisition de terrains.

Pour ce faire, elle revêt trois objectifs principaux qui sont :

- encourager le développement d'un système de financement du logement à l'échelle nationale,

- consentir des prêts à moyen et long terme,
- aux catégories de populations considérées comme économiquement faibles ou à revenu moyen pour leur permettre d'acquérir leur première résidence,
- aux sociétés immobilières de droit burkinabè,
- contribuer à mobiliser l'épargne à long terme pour le compte du logement.

Les missions assignées à la Banque Populaire de l'Habitat témoignent de son caractère social. Elle consent des prêt à un taux relativement faible (10 %) par rapport aux autres banques de la place (14 à 15 %).

Au départ, la banque avait prévu de ne prêter qu'aux burkinabè ayant un revenu mensuel inférieur à 110 000 francs CFA. Par la suite la banque a relevé ce plafond pour accroître les bénéficiaires.

Au regard de ses objectifs, l'on peut dire que cette banque convient à la nouvelle orientation du secteur de l'habitat qui prône un logement pour chacun des ménages. C'est pourquoi après la distribution massive de parcelles, elle a été créée pour permettre aux moins aisés de posséder leur "chez-soi".

Cependant, la banque de par l'origine de ses ressources arrivera-t-elle à jouer effectivement son rôle ?

La banque a un capital initial fixé à un milliard deux cents millions de francs CFA. L'Etat y est actionnaire et contribue pour 700 millions et les établissements publics pour 500 millions de francs CFA.

La somme globale prêtée à ce jour est de 39 27 000 de francs CFA.

Les demandeurs de prêts bénéficiaires sont au nombre de dix huit personnes. Après cette phase, la banque a été obligée de fermer ses portes en septembre 1985 pour manque de recettes, tout simplement parce que personne ne veut investir son argent dans un secteur non rentable. En effet, après une année d'exploitation, la plupart des opérateurs économiques se sont désengagés.

.../...

Cet constat est la preuve que la volonté y est et les initiatives ne manquent pas, cependant les moyens nécessaires sont difficiles à trouver. C'est le cas de cette banque qui malgré son opportunité n'a pas pu satisfaire les consignes politiques qui ont prévalu à sa création.

B) LE FONDS DE L'HABITAT

1) Les origines et missions du Fonds

Toujours, dans le souci permanent de se prémunir des moyens adéquats de sa politique de l'habitat, l'Etat burkinabè a par le Kiti n°86-060-CNR-PRES du 19 février 1986, créé un Fonds dénommé "Fonds de l'Habitat".

Placé sous la tutelle financière du Ministre chargé du Budget et sous la tutelle technique du Ministre chargé de l'habitat, ce Fonds a été initialement alimenté par les prélèvements sur les loyers d'immeubles, les dons et subventions qui lui ont été affectés.

Ensuite, il a été décidé pour toute la période du premier plan quinquennal (1986-1990) que les retenus de 50 % sur les indemnités de logement affectés aux fonctionnaires burkinabè, seront versées au compte du Fonds. Cette décision entre dans le cadre de la nouvelle politique de l'Etat qui tente d'accumuler les ressources financières nécessaires pour un urbanisme plus équilibré régi par une planification qui tient compte de toutes les préoccupations sociales.

Les missions fondamentales assignées attestent bien l'esprit général qui a prévalu à sa création. Elles se résument en quatre points fondamentaux :

- soutenir l'effort des services et des sociétés d'Etat dont l'objet est la promotion de l'habitat;

.../...

- financer toutes les opérations immobilières se rapportant à l'habitat et initiées par l'Etat;
- contribuer au dédomagement éventuel des propriétaires d'immeubles déguerpis ;
- payer les loyers des propriétaires déguerpis reloger par l'Etat.

Au regard de ces missions, on peut affirmer que le Fonds vient à point nommé, au moment où la dynamique de la nouvelle politique du logement interpelle à une telle structure de support pour parer à toutes les éventualités suscitées par les différentes innovations.

Cependant, il convient de se pencher maintenant sur les faits pour apprécier l'efficacité et l'opportunité d'une telle institution.

## 2) Les interventions et réalisations du Fonds

Conformément à sa mission, le Fonds de l'Habitat a depuis sa création participé à de nombreux projets initiés par l'Etat. Il a <sup>est</sup> eu à intervenir dans plusieurs domaines intéressant essentiellement l'habitat urbain.

Pour plus de détails statistiques, nous nous référons au tableau III.

.../...

**TABLEAU III : DETAILS SUR LES DIFFERENTES REALISATIONS  
ET INTERVENTIONS**

NUMERO D'ORDRE	TYPE DE REALISATIONS	MONTANT	PERIODE DE REALISATION
1	Participation à la construction de la Cité AN III	345 000 000	1986-1987
2	Participation à la construction de 130 logements à la Cité Signonguin	324 357 250	1986-1987
3	Règlement des bailleurs abritant les déguerpis de Bilbambili	93 675 750	1986-1987
4	Indemnisation des déguerpis de Bilbambili Construction de 200 logements de la Cité AN IV B	534 754 801 713 198 026	1986-1988 1986-1988
5	Participation à la construction de 4 immeubles R+2 à la Cité AN IV A	386 833 739	1986-1988
6	Règlement des bailleurs abritant les déguerpis du Secteur 5 (Cité AN IV A)	208 722 000	1987-1988
7	Indemnisation des déguerpis du Secteur 5	904 591 338	1987-1988
8	Participation à l'opération 1 200 logements	5 500 000	1987-1989
9	Aménagement du Boulevard de la Révolution à Bobo-Dioulasso	100 000 000	1987-1989
10	Extension de la Cité AN IV B 198 logements	800 000 000	1988-1989
11	Participation au relogement des déguerpis du Secteur 14	30 000 000	1988-1989
12	TOTAL	4 446 632 904	

Source : Fonds de l'Habitat

.../...

Ce tableau permet de mesurer la dimension des réalisations effectuées par le Fonds et aussi de comptabiliser la masse financière mobilisée à cet effet. Beaucoup d'autres projets en cours, qui n'ont pas fait l'objet de la présente étude faute d'informations disponibles, sont autant de réalités qui font de cette institution financière un réel sous-bassement de la nouvelle politique de logements en général et de la politique des Cités en particulier.

Le projet Cité AN III qui fera l'objet d'une étude approfondie dans les pages qui suivent a été le premier et le plus grand bénéficiaire de ce Fonds. De ce fait, nous y reviendrons.

Soulignons que pour le moment le Fonds s'est particulièrement intéressé à la capitale et cela à juste titre, car nul n'ignore les sérieux problèmes de logements à Ouagadougou.

### 3) Difficultés et perspectives

De nos jours, les responsables du Fonds déplorent la manière dont fonctionne celui-ci, bien que des dépenses soient conformes à ses objectifs. En effet, l'absence d'une instance appropriée pour la prise de décisions conséquentes et le manque d'une structure de gestion adéquate conduisent le Fonds aux difficultés suivantes :

- l'absence d'un véritable budget conduisant à des improvisations et à une gestion au jour le jour de ses ressources;
- les problèmes de recouvrement.

En ce qui concerne l'avenir du Fonds, il faut prévoir sa défaillance si l'on se réfère actuellement aux origines de ses recettes. En effet, ses ressources ne peuvent que s'amenuiser au fil des années car la construction des Cités et leur mise en location vente joue sur le montant des prélèvements des loyers.

.../...

De même, les retenus de 50 % sur les indemnités de logement de tout salarié burkinabè cesseront avec la fin du premier plan quinquennal en 1990. Dans le même ordre d'idées, et selon les estimations, on déduit que les ressources du Fonds n'atteindront pas plus de 500 millions francs CFA en 1991.

Le délai de récupération des différents prêts étant long (22 ans pour la Cité AN III), il serait difficile au Fonds de recouvrer dans l'immédiat sa dette.

Au regard, de cette situation qui dégage une perspective sombre, le Fonds se doit de revoir son fonctionnement et développer d'autres initiatives pour rechercher des ressources de renfort ou de remplacement. En tout état de cause, les autorités doivent mettre tout le prix nécessaire pour éviter (contrairement à la Banque Populaire de l'Habitat) sa disparition car il a su donner à la politique des Cités plus de souffle dans sa concrétisation.

### III/ LES REALISATIONS IMMOBILIERES

La concrétisation d'une politique de l'habitat qui entend lutter contre la crise de logements, passe par la construction effective d'unités d'habitation.

C'est pourquoi après de multiples initiatives dans le domaine de la réglementation et de la création des structures financières de support à la nouvelle politique de l'habitat, l'Etat a finalement ouvert la voie aux réalisations concrètes.

#### A) LES CONSTRUCTIONS SOCOGIB<sup>(7)</sup>

La SOCOGIB est une Société d'Economie Mixte qui a vu le jour sous la Révolution. Elle a pour objectif de promouvoir l'amélioration et le développement urbain à travers le pays.

A ce jour, les réalisations SOCOGIB qui ont plus concerné la ville de Ouagadougou se présente comme suit :

---

(7) Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina Faso  
.../...

TABLEAU IV : COUT DE REALISATION ET LEUR REPARTITION

OUAGADOUGOU

QUARTIERS	SECTEUR	NOMBRE DE LOGEMENTS	COUT DE REALISATION
PATTE D'OIE	15	153 villas	516 millions
SOMGANDE	25	68 villas	365 millions
ZONE DU BOIS	13	75 villas + 36 appartements	800,25 millions
GANDIN	7	3 immeubles à 36 appartements	334,25 millions

BOBO-DIOULASSO

Zone résidentielle B	5	28 villas	175 millions
----------------------	---	-----------	--------------

TOTAL		402 logements dont 330 villas et 72 appartements	2190,5 millions
-------	--	--	-----------------

Source : Réalisation à partir des statistiques de la Direction de la SOCOGIB

La majorité des logements construits sont effectivement occupés et régis soit par le système de la location vente ou par celui de la location simple.

Pour le moment la SOCOGIB a pu contruire ces logements sur fonds propres. Cependant à long terme, elle ne pourra plus supporter car les demandes sont de plus en plus nombreuses d'où elle doit rechercher des sources de financement extérieures. A cet effet, la SOCOGIB est déjà à pied d'oeuvre car elle entend satisfaire sa grande clientèle impatiente.

.../...

Malgré la cherté de ses logements la SOCOGIB est très sollicitée du fait de ses facilités douanières qui contribuent à réduire le coût de la construction d'un logement.

B) LES CITES DU 4 AOUT

La décision prise en Conseil des Ministres, le 28 mars 1984 de doter 23 Provinces (sur les 25 que comptait le pays) des cités dénommées cités du 4 Août, vient confirmer l'esprit directeur de la politique de l'Etat. *en matière de logement*

L'envergure de l'opération a été surprenante. Cinq cents logements à travers les centres semi-urbains du pays avec peu de moyens financiers semblent plutôt une ambition insensée.

Mais avec l'aide des opérateurs économiques, des O.N.G., des travailleurs et de la population en général, ce projet s'est réalisé. En dehors de Ouagadougou et de Bobo-Dioulasso, chaque chef lieu de province a bénéficié de 20 logements dont 5 villas de type F<sub>4</sub> et 15 autres de type F<sub>3</sub>. A Gaoua, 60 villas ont été édifiées pour lui permettre de renforcer sa capacité d'accueil car devrait-il abriter la deuxième semaine nationale de la culture<sup>(8)</sup>.

Cette opération qui a rencontré beaucoup de reticence de la part de certains fonctionnaires contraints d'y participer fait aujourd'hui la fierté de nos chefs lieux de provinces. Les cités vont permettre aux provinces de réaliser des recettes puisque 1/3 des loyers d'un coût de 8 000 à 12 000 F CFA leur revient.

Cependant, il faut déplorer les lacunes techniques qui ont marqué les travaux. Cela provient non seulement de la non qualification des concepteurs et réalisateurs provinciaux mais aussi de la mauvaise foi qui a animé certains qui voyaient en cette oeuvre, un retour des "travaux forcés".

---

(8) Semaine Culturelle qui réunit un grand nombre de participants nationaux et étrangers dans la localité organisatrice.

Ouagadougou et Bobo-Dioulasso qui n'ont pas bénéficié de cette expérience, ont eu satisfaction à l'an II de la Révolution avec un projet dont l'objet est de doter les deux plus grandes villes de logements modernes offrant un cadre de vie décent.

C) LES CITES AN II

Pour ce qui concerne les cités AN II composées de 188 logements à Ouagadougou et de 50 logements à Bobo-Dioulasso, une nouvelle formule de financement a été trouvée. Cela s'est fait grâce aux opérateurs économiques qui ont été contraints de consentir des prêts à long terme et sans intérêt.

La décision de créer le projet en Août 1984 est venue à point nommé donner plus de vigueur au secteur de la construction qui traversait une crise sérieuse. En effet, après de nombreuses mesures prises dans ce domaine, il était né une certaine méfiance de la part des opérateurs économiques.

Pour ce faire, l'Etat dans sa stratégie d'approche a trouvé une forme appropriée pour faire preuve de plus de crédit.

La réalisation des travaux a été assurée par 20 entreprises de la place dont 17 à Ouagadougou et 3 à Bobo-Dioulasso. Près d'une somme de 1,415 milliards de francs CFA ont permis l'exécution complète du projet composé comme suit :

- des villas construites suivant une architecture variée ont quatre pièces, une cuisine, une toilette et un WC intérieur,
- des équipements collectifs tels qu'un bar dancing, une garderie populaire et divers magasins de commerce, offrent à la Cité un cadre de vie confortable, doublé d'une architecture sociale harmonieuse.

à Bobo Dioulasso

.../...

Contrairement aux cités du 4 Août dont les villas sont en location simple, la location vente a été retenue pour la Cité AN II. Un loyer mensuel de 35 000 francs CFA et payable en 20 ans a été fixé. Ainsi, le loyer retenu est très modeste parce que le remboursement du prêt doit se faire sans intérêt (5 millions le coût d'un logement).

A notre sens, les locataires de cette Cité ont été très avantagés. Ils ont bénéficié largement des opérateurs économiques. Cette situation a motivé de nombreux travailleurs à s'impatienter pour de nouvelles cités.

Après l'économie des réalisations qui ont constitué les prémices de la Révolution en matière de l'habitat urbain, il est à retenir la volonté des autorités politiques à atténuer la crise de logement au Burkina Faso.

Cependant, notre analyse a révélé de nombreuses insuffisances qui ne diminuent en rien les véritables acquis financiers, juridiques et d'expériences qui ont servi de pilier à la vaste opération de la Cité AN III qui du reste fera l'objet d'une attention particulière dans les pages suivantes.

Auparavant, il convient de reconstituer l'ex-quartier Bilbambili dans tous ces aspects physiques et humains pour comprendre les raisons de son choix comme siège de la Cité AN III.

.../...

La ville AN III

sur la zone de  
suburbaine  
de la ville

CHAPITRE II : PRESENTATION DE L'ESPACE

1- STRUCTURER

Bilbambili qui a été choisi pour abriter la Cité AN III est un vieux quartier situé au centre de la ville de Ouagadougou plus précisément au secteur 3. (cf. figure 1). De ce fait, une présentation sommaire de cette ville nous conduira à saisir le contexte historique dans lequel est survenu ce quartier qui déjà en 1985 lors de sa destruction, offrait une physionomie de désolation caractérisée par un habitat insalubre.

I/ GENERALITES SUR LA VILLE DE OUAGADOUGOU

Ouagadougou qui était essentiellement une localité mossi était devenue depuis les années 1948 la première ville de la Haute-Volta aujourd'hui Burkina Faso.

De nos jours, elle a été atteinte par l'un des maux contemporains qui est la fièvre de l'urbanisation actuelle du tiers monde qui frise un seuil critique dans certaines régions.

Pour comprendre l'évolution de cette situation à Ouagadougou, une approche de l'évolution de la ville s'impose. Mais auparavant il y a lieu de procéder à la description du site sur lequel s'est bâtie la ville.

A) PRESENTATION SOMMAIRE DU MILIEU PHYSIQUE

Ouagadougou est bâtie sur une étendue monotone drainée par les affluents du Nazinon et du Nakambé. D'une altitude moyenne de 300m, ce vaste plateau présente parfois quelques buttes qui ne dépassent guère les 310 m.

On y rencontre aussi des dépressions qui sont le lit de quatre principaux marigots dont l'un (le marigot Kadiogo) limite le quartier Bilbambili à son côté ouest.

.../...

Du fait de la platitude d'ensemble de la ville, l'écoulement des eaux de pluies est difficile voire même impossible en certains endroits. Cet état de fait a pour conséquence, la stagnation des eaux qui sont sources de prolifération de nombreux insectes nuisibles à l'homme (cf. tableau V).

Mais ce relief est tout de même favorable à l'extension de la ville dans toutes les directions géographiques. Par le passé, les trois retenues d'eau ont entravé l'extension de la ville vers le nord. Maintenant, avec l'urbanisation grandissante, cet obstacle a été minimisé et vaincu puisque la ville a de nos jours dépassé largement les limites de ces barrages (cf. figure 1.)

Il y a par ailleurs, un autre avantage du milieu physique pour la ville de Ouagadougou. C'est notamment son site qui est très adapté pour supporter les bâtiments de toute dimension. En effet, le sol qui était préalablement argileux a été soumis à un lessivage provoqué par de violentes pluies. Cette action a favorisé la mise à nu de formations de cuirasses latéritiques très dures. On a de ce fait, une grande partie de la ville qui comporte des lithosols groupant des affleurements rocheux. Il s'agit des parties nord, sud et ouest de la ville.

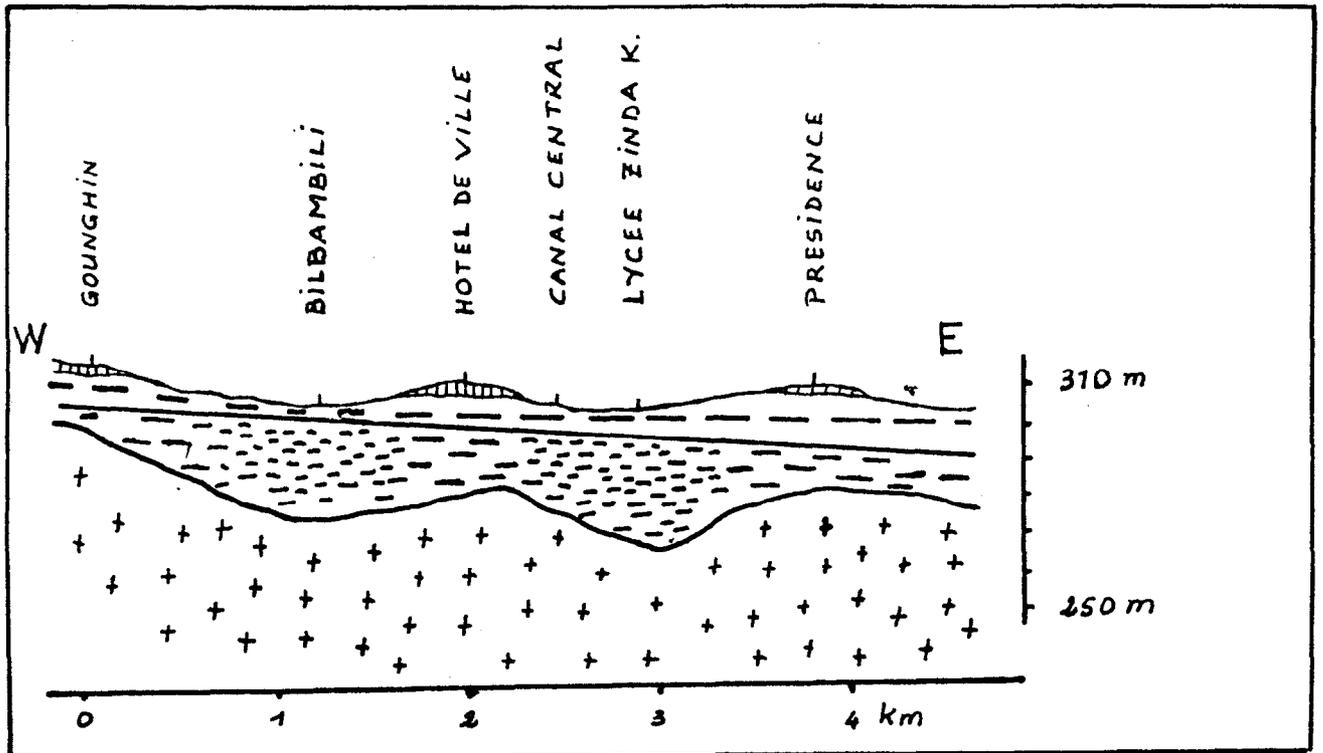
Cependant, aux abords des marigots et des retenues d'eau, un recouvrement argileux de 30 à 35 cm est plutôt favorable aux activités agricoles alors que les constructions n'y tiennent pas, surtout lorsque leurs fondations sont sommaires.

Excepté ces particularités, la structure géologique de la région présente de bonnes conditions pour la construction de logements.

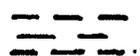
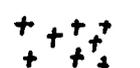
.../...



fig2 COUPE GEOLOGIQUE DE OUAGADOUGOU



LEGENDE

-  CUIRASSE FERRUGINEUSE
-  GRANITE ALTERE PEU PERMEABLE
-  GRANITE ALTERE PERMEABLE
-  GRANITE COMPACT
-  NAPPE PHREATIQUE D'HIVERNAGE
-  NAPPE PHREATIQUE DE SAISON SECHE

SOURCE: BARLET P. (REPRIS PAR NOUS)

B) EVOLUTION HISTORIQUE DE LA VILLE

Créée depuis le XII<sup>e</sup> siècle, Ouagadougou n'était qu'une petite localité avant la pénétration coloniale intervenue à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Avec l'installation d'un Commandant de Cercle en 1904, Ouagadougou passait sous administration directe de la France. Elle jouait à cet effet, la double fonction de capitale Mossi et de l'Administration française. En 1919, Ouagadougou devint la capitale de la Haute-Volta. Cet avantage contribua au développement de la région qui désormais prenait une physionomie de centre urbain.

En 1930, en réponse à la requête de l'administration coloniale locale, les quartiers dits africains, la zone commerciale et la place de la mairie, connurent leur premier lotissement.

Mais en 1932, la Haute-Volta fut déclarée non viable. Dès lors une léthargie s'installa dans la région jusqu'en 1947, date à laquelle le pays redevenait une colonie autonome. Cela engendra un regain de dynamisme de la capitale.

Lors de son érection en commune en 1957, Ouagadougou comptait 47 000 habitants répartis sur 2 000 hectares. Le problème de logement ne se posait pas en terme d'insuffisance. Les bâtiments se construisaient selon un style architectural Mossi dans les quartiers lotis, par les indigènes. C'étaient Dapoya, Zangouettin, Paspanga, Bilbambili, Larlé... (cf. figure 3). Les briques faites en banco et la tôle ondulée sont venues par la suite donner plus de forme géométrique aux bâtiments.

Cependant, on ressent encore, de nos jours à travers les traits caractéristiques de ces quartiers, une civilisation qui relève de la néocitadinité.

.../...

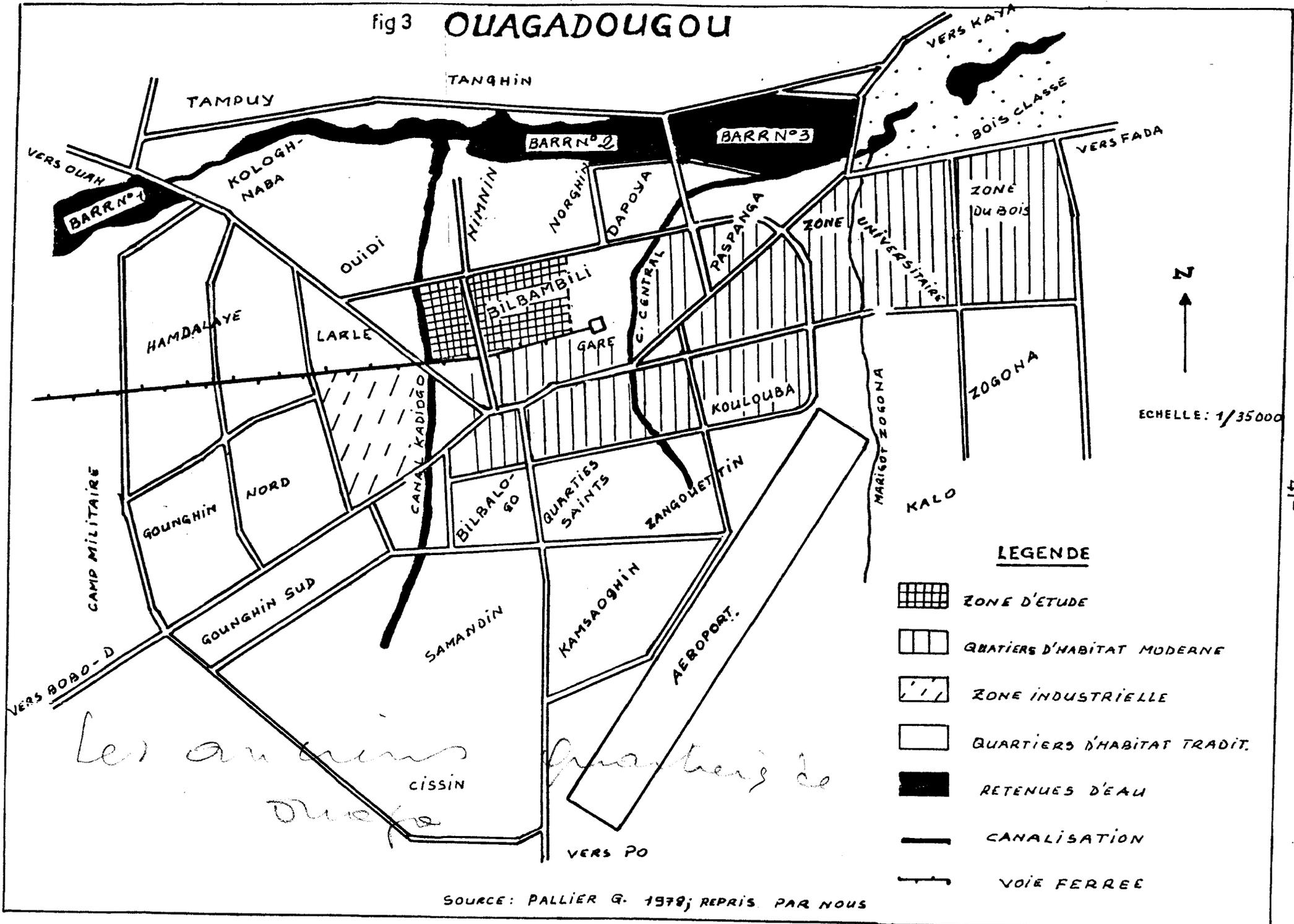
La forte progression démographique a atteint un niveau considérable après l'indépendance en 1960. En effet, à partir de ce moment, l'exode rural devint régulier. La croissance de la population dépassa dans un laps de temps assez court, les prévisions des aménagements de l'espace. On advint alors à la densification horizontale et exagérée des quartiers lotis et bien entendu à l'occupation illégale des espaces non aménagés. Cette densification s'est accompagnée de l'édification de logements en banco. Ces bâtiments du fait de leur fragilité sont souvent lessivés au moment des fortes pluies de l'hivernage et provoquent le comblement de quelques rares caniveaux aménagés dans les quartiers, créant ainsi une insalubrité due aux eaux usées et aux déchets solides.

## II/ ETUDE DE L'EX-QUARTIER BILBAMBILI

Le quartier jadis appelé Bilbambili était limité au nord par les quartiers Nemnin, Norghin, Ouidi et Dapoya, au sud par le Chemin de Fer de la Régie Abidjan Niger (R.A.N.), à l'ouest par le canal Kadiogo et à l'est par la partie sud de Dapoya (cf. figure 3)

.../...

fig 3 **OUAGADOUGOU**



↑ N  
 ECHELLE: 1/35000

**LEGENDE**

-  ZONE D'ETUDE
-  QUARTIERS D'HABITAT MODERNE
-  ZONE INDUSTRIELLE
-  QUARTIERS D'HABITAT TRADIT.
-  RETENUES D'EAU
-  CANALISATION
-  VOIE FERREE

*Les anciens quartiers de Ouagadougou*

SOURCE: PALLIER G. 1979; REPRIS PAR NOUS

A) DESCRIPTION D'ENSEMBLE DU QUARTIER

Bilbambili ayant été détruit avant que nous entreprenions notre étude, il va donc sans dire que notre approche se basera sur des documents historiques et surtout sur les résultats du recensement et des évaluations effectués dans le quartier en Août 1985.

1) Hirtorique

Bilbambili a été créé pour accueillir les nobles ayant accompli 15 à 25 ans de service auprès du Moro Naba. La dénomination Bilbambili serait le pluriel de "Bilbamba" qui veut dire les "petits pages" du Moro Naba<sup>(9)</sup>. Autrement dit, Bilbambili serait l'asile des retraités issus de la noblesse mossi ou plutôt le quartier des vieux nobles de la Cour royale. L'on peut donc comprendre pourquoi ce quartier est situé non loin de l'ancien Palais du Moro Naba qui serait, nous semble-t-il à l'actuelle place de la Gare de Train.

Etant l'un des plus vieux quartiers de Ouagadougou, il eut le privilège d'être loti dès le début des premiers aménagements de la ville. En effet, dès 1932, Bilbambili fut loti. Mais d'après certaines sources, le quartier n'aurait connu son premier lotissement qu'en 1950. Qu'en est-il ?

De toutes ces dates, l'année 1932 retenue par la Direction Générale de l'Urbanisme, nous paraît la plus crédible. Nous avons au moins des preuves que le quartier a été loti bien avant le tracé du Chemin de Fer qui avait à l'époque provoqué le déguerpissement de la population qui s'était retirée sur le côté nord. Selon le témoignage d'un vieux interrogé en 1988<sup>(10)</sup>, il serait installé dans le quartier depuis 1929. En 1943 avec la construction du chemin de fer, on lui avait attribué une parcelle lotie de 2 000 m<sup>2</sup> sur laquelle il est demeuré jusqu'en 1985. Les parcelles étaient de très grandes dimensions soit de 625 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup>. Au total 808 parcelles furent dégagées pour un coût de 1 F le m<sup>2</sup>. Ce montant était une contribution forfaitaire de la part des attributaires qui hésitaient à l'époque car la terre selon

---

(9) DAO O. 1972 : Etude Urbaine de Ouagadougou - Thèse de 3<sup>e</sup> cycle, Montpellier.

Mais selon certaines sources, c'est Bilbalogo qui accueillait les vieux nobles

(10) BAMAS S. 1989: La Politique de Logement à Ouagadougou de la période coloniale à nos jours : études de cas. P

les coutumes ne pouvait être vendue. Les dimensions des lots étaient le signe que la ville n'était pas très peuplée en 1932 (10 500 habitants seulement).

Cependant, il faut relever que le quartier a connu au cours du temps de nombreuses modifications d'alignement avant de garder les traits essentiels de son plan à partir de 1960 jusqu'à sa destruction.

Sa densification a permis à de nombreux migrants de s'installer. Sa situation centrale a particulièrement séduit la multitude de filles expatriées à la recherche d'emploi dans les bars, buvettes et hôtels de la ville et dont la plupart se livre allègrement à la prostitution.

## 2) Le cadre physique

Le quartier Bilbambili borde le marigot Kadiogo. Cela avait une signification économique quant on sait que l'eau est indispensable à tout point de vue pour la vie de l'homme. Selon certaines informations, jusqu'à une date récente notamment dans les années 1970, l'activité maraîchère était encore florissante dans le quartier. Cet emplacement à proximité de ce marigot a été pour l'essentiel dans les caractéristiques physiques du site.

En effet, ce quartier, contrairement à une grande partie de la superficie de Ouagadougou recouverte de cuirasse latéritique, est plutôt revêtu d'argile faiblement sabloneuse. Ces genres de sols, on s'en doute, sont très favorables à l'activité agricole mais très peu adaptés pour supporter aisément les bâtiments. En effet, du fait de la fragilité du support superficiel du milieu physique, les bâtiments n'arrivent pas à tenir durablement.

Quelques années après leur construction, on aperçoit souvent des cas de fissures dans les murs surtout lorsque les fondations ne sont pas faites en conséquence. Du reste, l'appréciation des constructions de l'actuelle Cité AN III nous en dira plus sur l'état de ce site.

.../...

Les ruisseaux qui drainaient le quartier avant son aménagement, ont continué leur cours favorisant le ravinement des voies de communication. Certains de ces ruisseaux permettent l'écoulement des eaux de pluie vers le barrage n°2 (cf. figure 3). Cependant, cet écoulement n'est pas si évident, du fait de la situation même du quartier dans une sorte de bas fond (cf. figure n°2).

Ceci étant, et avec l'insuffisance des caniveaux, et la présence à une très faible profondeur d'une nappe phréatique d'hivernage, on assiste à une stagnation permanente d'eau en saison pluvieuse.

De ce fait, ce milieu comme on peut le constater devrait avoir une abondante couverture végétale. Mais si au moment de sa destruction, celle-ci faisait défaut c'est dû au fait que la densification du quartier a contribué à détruire les espèces végétales au profit des bâtiments.

En somme, le site de Bilbambili présente des particularités dont les conséquences sur la vie de l'homme seront déterminées à travers les lignes qui suivent.

### 3) Physionomie du quartier

Bilbambili était doté d'un plan en damier où les voies de communication se croisaient en angle droit. Cette structuration de l'espace était celle appliquée par l'administration coloniale. Les lots étaient de grande taille.

Une étude descriptive des aspects caractéristiques imposées au quartier par ses occupants nous sera indispensable dans la détermination de l'originalité physionomique de ce milieu.

#### a) Infrastructures et équipements collectifs

Les infrastructures du quartier se limitaient en grande partie aux voies de communication dont <sup>certains</sup> ~~celles~~ considérées principales étaient larges de 10 m. Par contre, les plus nombreuses qui avaient pour but de desservir tous les lots du quartier étaient larges de 5m. Ces voies sont appelées communément à Ouagadougou, les "six mètres". A Bilbambili,

.../...

elles avaient une orientation Nord-Sud. Très étroites et souvent encombrées par des objets en mauvais état, ces ruelles étaient difficilement pratiquées en saison pluvieuse.

Le manque de caniveaux aux abords de ces ruelles avait pour conséquence la stagnation d'eau de pluie devant les portes des concessions qui débouchaient directement et de façon imprudente sur les voies. Cette lacune d'aménagement a contribué à générer les nombreux problèmes d'insalubrité.

L'éclairage public y était totalement absent, ce qui permettait aux individus de comportement douteux de pouvoir se livrer à la débauche sociale qui était du reste, une pratique courante dans le quartier. L'on pouvait même se demander si ces ruelles obscures n'étaient pas "expressement" aménagées pour servir de siège aux prostituées de la capitale. A la tombée du jour, ces dernières "s'exposaient" gaillardement le long de ces "six mètres" pour attendre les clients.

En définitive, on a l'impression que l'environnement physique de ce quartier contribuait à créer et à maintenir un climat social mal-sain.

Quant aux équipements collectifs, les plus remarquables à Bilbambili étaient les débits de boisson. Bilbambili était connu pour ces bars dancing et ces nombreuses buvettes qui s'animaient le soir pour des activités pas toujours avouables. Selon une étude menée par NIMBA J.<sup>(11)</sup> en 1985, il en ressortait que Bilbambili comportait quatre bars dancing. C'étaient entre autres l'Amazone, Watinoma, Lasvegas et Lune de Miel.

Le milieu, selon certains témoignages était bien indiqué pour la promotion des bars qui étaient les cadres privilégiés pour nouer des relations avec les serveuses qui y travaillaient. Dans tous les cas, ces dernières ne cherchaient pas mieux dans un monde où la lutte pour la survie justifie pour certains tous les moyens. De ce fait, ces bars rayonnaient aisément à travers la ville car brillamment animés par des jeunes filles d'origine togolaise ou ghanéenne.

---

(11) NIMBA J. 1985 : Le commerce de la bière à Ouagadougou  
mémoire de Maîtrise de Géographie

D'autre part, Bilbambili abritait aussi un établissement d'enseignement secondaire connu sous le nom du "Collège Louis PASTEUR. Ce même établissement existe toujours mais il a été acheté et refait par le centre de gestion des cités qui aujourd'hui à la charge de son fonctionnement.

Une boulangerie moderne était installée dans le quartier.

A ces équipements de grande envergure, il faut ajouter de nombreuses activités du secteur informel qui alimentaient un petit commerce. Déjà en 1970, le secteur informel regroupait 124 personnes résidentes.

En somme, Bilbambili comme tous les vieux quartiers de Ouagadougou, était doté d'une infrastructure quelque peu complète. Les écoles primaires y étaient absentes mais les quartiers voisins en disposaient.

Cependant, la triste réputation qu'avait le quartier par ces bars jugés comme des cadres privilégiés pour la promotion de la prostitution, avait contribué à marginaliser le quartier. Cet état ne s'est pas installé à Bilbambili à cause de ses lieux de loisir seulement mais aussi de ces bâtiments sommairement construits et de ce fait, offrant un prix abordable aux desoeuvrés et aux délinquants qui n'en trouvaient pas mieux ailleurs.

A ce propos, l'approche des maisons nous en dira plus.

#### b) L'état des maisons d'habitation

A travers ses bâtiments, Bilbambili avait l'air d'un vieux quartier, décadent. Il y avait comme bâtiments :

- ceux faits entièrement en banco jusqu'à la toiture. Ces types de maisons bien qu'en nombre réduit devraient être signalés car constituaient un aspect essentiel dans les caractéristiques physionomiques de Bilbambili. Le sol des pièces était dans la plupart des cas en terre battue,

.../...

les maisons en banco, dont le toit, les fenêtres et les portes sont en tôles ondulées. Les fenêtres et les portes sont confectionnées par des menuisiers de la place qui utilisent du bois qu'ils placent soigneusement sur chaque côté d'une feuille de tôle. Ces genres d'ouvertures ne sont pas résistantes et sont utilisées par ceux qui n'ont pas de moyens pour en trouver mieux

- Les maisons en semi-dur sont celles dont les briques sont en banco supportées par une fondation faite en matériaux définitifs (ciment). Les murs du bâtiment revêtus de ciment. Les toits généralement en tôles ondulées, le bâtiment est muni de portes et de fenêtres métalliques persiennes. Ces maisons offraient tout de même un cadre de vie décent bien que précaire souvent, du fait que certains de leurs matériaux n'étaient pas durables.

Au cours des évaluations, la distinction entre ce type de maisons et celles en banco ne s'était pas faite nettement. La vétusté de ces maisons avait fait que la plupart d'entre elles avaient été classées dans la série des constructions en banco qui constituaient l'essentiel des maisons de Bilbambili.

Ces maisons du fait de leur fragilité s'effritaient graduellement sous l'action érosive des fortes pluies que connaît la ville en hivernage. Les cas de fissure y étaient nombreuses et cela provenait du fait que le site de Bilbambili n'est pas approprié pour supporter des logements construits sans un sous-bassement solide.

En général, les maisons étaient regroupées par concessions qui abritaient de nombreuses familles. Les jets d'eau étaient pratiquement méconnus dans les toilettes. De ce fait, on se lavait à l'aide de seaux d'eau comme d'ailleurs dans la plupart des logements de la ville de Ouagadougou. Les eaux usées (eau de toilettes surtout) étaient recueillies dans des puisards creusés dans la concession ou hors de la cours, notamment au bord des voies de communication. Ces types de puisards restaient à ciel ouvert, provoquant des nuisances par leur odeur nauséabonde. Faute de prévision au départ, et avec la forte densification des concessions, ces puisards se remplissaient très rapidement.

Dans le but d'éviter de dépenser pour les faire vider par des engins adaptés, les habitants procédaient eux mêmes à <sup>au</sup> la vidange, ou faisaient appel aux désoeuvrés qui le faisaient contre rémunération. Ces individus dépourvus de toute protection s'exposaient ainsi à toutes sortes de contaminations. Par ailleurs, ils indisposaient tout le quartier puisque ces déchets sont vidés dans la nuit et étalés <sup>sur</sup> sur les ruelles. Par conséquent, la différence entre ceux qui avaient les puits et ceux qui n'en avaient pas (puisque'ils en existaient) ne se percevaient pas nettement du point de vue de leurs effets sur l'environnement.

Quant aux WC, ils étaient aménagés dans un coin de la concession. C'était généralement des trous creusés, réfermés par des dalles en béton sur lesquelles étaient aménagé un orifice rectangulaire ou circulaire.

*Telles font*  
Voilà, comment se présentaient les caractéristiques de l'habitat de l'ex-quartier Bilbambili. L'infrastructure urbaine y était saturée et le milieu pollué offrant de nombreux gîtes aux insectes vecteurs de maladies (moustiques, mouches, cafards etc...).

A cet propos, le tableau ci-après établi à partir d'un travail de recherche sanitaire mené sur le terrain de certains quartiers de nos villes, l'illustre.

.../...

Tableau V - L'Insalubrité et Conséquences : Les insectes nuisibles

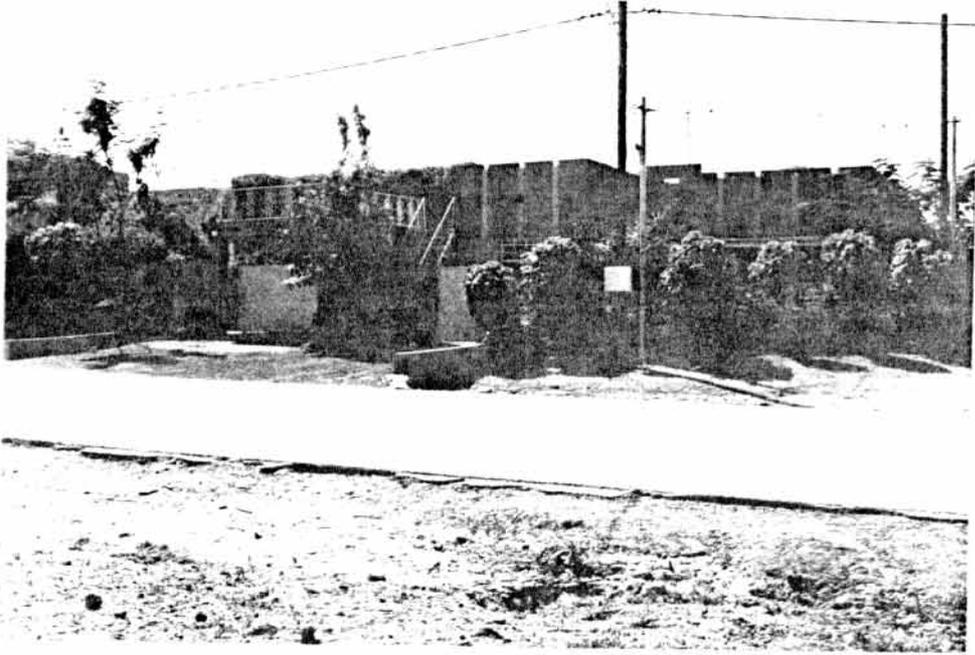
Insectes	Espèces courantes	Gîtes favorables dans la ville	Nutrition	Maladies transmissibles
Moustiques	- Anophèle =)	mares, barrages, flaques d'eau, puits, jarres	sang des êtres pour la femelle	paludisme
	- Culex (fatigans) =)	puisards, marigots		fièvre jaune
Mouches	- domestique	dépotoir. d'ordures, latrines, eaux polluées	substances fermentées ou en décomposition, denrées alimentaires	fièvre typhoïde et paratyphoïde, diarrhées infantiles, dysenteries, tuberculoses, maladies parasitaires.
	- verte			
Lattoïdes	- cafard	latrines cuisines	débris végétaux ou animaux, denrées	typhoïde, poliomyélite, coli bacillose, salmonellose, dysenterie, vers parasites, gangrènes gazeuses

Source : O.C.C.G.E. (Bobo-Dioulasso)

Il faut noter que Bilbambili n'était pas le seul lieu de la capitale à présenter une telle insalubrité. De nos jours, un tel habitat existe encore dans la capitale, notamment sur le côté Est du marché Sankariaré dans le quartier Dapoya.

Cependant, il y a lieu de souligner que Bilbambili n'était pas entièrement une zone de construction en banco. En effet, il y avait des maisons "en dur" et de très bonne qualité. Au moment des évaluations ces bâtiments occupaient environ 8,75 % de la superficie totale du quartier. Ce nombre est un peu élevé du fait que les villas de la BND et de l'ONPE avaient été prises en compte. De par leurs caractéristiques techniques appréciables, certaines de ces maisons ont été épargnées au moment de la destruction du quartier. Elles étaient au nombre de 16 logements dont 14 villas et 2 immeubles parmi lesquelles, le Collège qui a été cité dans la rubrique des équipements collectifs. Il y avait un contraste entre ces villas et le cadre général de l'habitat qui comme nous le soulignons tantôt était repulsif tant sur le plan social que physique.

PLANCHE I



Une villa épargnée au moment du démolissement. Elle fait aujourd'hui partie du patrimoine de la Cité AN III.

.../...

La physionomie qui vient d'être décrite part d'un constat réel, car il s'agit d'une réalité remarquée par un certain nombre d'ex-résidents et autres personnes qui connaissaient bien le quartier. Bien entendu, les agents de l'administration qui avaient parcouru la zone au moment du recensement et des évaluations ont fait l'objet d'interrogation.

Pour ce faire, et eu égard à la nouvelle politique du logement définie dans le D.O.P., on peut donc comprendre et apprécier le choix de Bilbambili pour être détruite, en vue de l'érection d'une cité moderne offrant un cadre de vie décent et agréable.

#### B) LES RAISONS DU CHOIX DE BILBAMBILI

Le choix porté sur Bilbambili n'a pas été un fait de hasard issu d'un quelconque tirage au sort. A priori, et au regard de ce qui a déjà été évoqué avec le plus d'objectivité possible, l'on peut affirmer que ce choix est judicieux et justifié.

En effet, le quartier était en perdition sur tous les plans. Les conditions de vie déplorables n'étaient ni en faveur des résidents qui étaient en permanence exposés à de nombreuses maladies, ni dans l'intérêt des autorités politiques qui entendaient donner à tout burkinabè, un cadre de vie décent pour lui permettre de jouir d'une parfaite santé, seule condition pour le pays de réussir dans le processus de transformation généralisée entamé sur tous les aspects de la société. Les seuls bénéficiaires de cette situation qui frisait le désastre, étaient probablement les propriétaires spéculateurs du bien immobilier.

Malgré, le mauvais état des maisons, les propriétaires ne manifestaient aucune intention de renover le cadre de vie, car leur souci était d'exploiter au maximum les locataires (étrangers surtout) qui n'avaient pas d'autre choix.

.../...

Dans tous les cas, sur les 3 000 à 5 000 habitants du quartier, il n'y avait qu'un dixième de propriétaires. C'est dire que les autres n'étaient même pas sur place pour vivre la triste réalité du quartier. Tous ces facteurs constituaient des arguments valables pour détruire Bilbambili car les autorités estimaient qu'il était moins douloureux de déguerpir des locataires.

Aux vues de tous ces aspects favorables à la transformation, il était nécessaire de prendre impérativement des mesures vigoureuses pour mettre fin à cet habitat insalubre et considéré à juste titre par les Ouagavillois, comme étant le "siège" d'une délinquance variée.

Par conséquent, l'idée de restructurer le quartier trouve toute sa justification. Cependant, il convient d'appréhender cette idée dans la phase de son application concrète pour mesurer la valeur des retombées par rapport aux objectifs de départ.

.../...

CHAPITRE III : LE PROJET CITE AN III

---

Le projet Cité AN III est une première dans l'histoire de la politique du logement au Burkina Faso. Il s'individualise de par son envergure, ses sources de financement, son délai d'exécution et enfin ses repercussions sociales. Décidé par le Conseil des Coordonnateurs en sa séance du 16 Août 1985, le projet Cité AN III relève d'une grande ambition à tout point de vue. Placé sous la tutelle du Ministre de la Promotion Economique, il a le double objectif de participer à la résolution de la crise du logement et à la renovation des vieux quartiers insalubres de la capitale.

Pour ce faire, il est conforme à la nouvelle politique du logement qui entend faire de la capitale une ville coquette.

Cependant, comme il fallait s'y attendre, cette idée a été à la base de nombreux débats, car les méthodes de travail utilisées, ont engendré des problèmes divers. Pour appréhender tous ces aspects, il convient d'analyser le projet dans toute son évolution.

I/ CONTENU ET DIMENSION DU PROJET

A) ETUDES PRELIMINAIRES

1) Plan de masse

La particularité de ce projet provient du fait qu'aucune étude de factibilité cohérente (prenant en compte tous les aspects inhérents à sa réalisation) n'a été menée pour permettre aux techniciens du projet d'estimer sa dimension réelle. Si les méthodes classiques d'étude du projet prennent souvent du temps et de ressources financières, elles contribuent à n'en pas douter, à

.../...

respecter le principe qui veut que l'ambition politique soit en conformité avec les moyens disponibles; ce qui permet de réaliser complètement le projet.

Dans le cadre du projet Cité AN III cela n'a pas été pris en compte car le chef du projet et les techniciens ont été mis devant le fait accompli, les obligeant à appliquer des mesures politiques qui étaient en contradiction avec la réalité du terrain.

Cette situation confuse a surtout prévalu à la conception du plan de masse de la Cité et a engendré des difficultés énormes sur lesquelles nous reviendrons. C'est pourquoi le plan de masse qui prévoyait près de 300 logements sociaux, d'équipements sportifs (terrain de sport éclairé et aménagé en gradin) d'infrastructures scolaire, sanitaire et d'autres équipements urbains, n'a pas pu être réalisé entièrement car tous les paramètres liés à l'exécution du projet ont été en grande partie ignorés dès le départ. L'improvisation qui a caractérisé le projet dans toutes les étapes de l'exécution a conduit à de nombreuses insuffisances obligeant souvent les techniciens à reprendre plusieurs fois le même travail.

A cet effet, le cas de la Commission de recensement est illustratif.

.../...

## 2) Recensement et évaluation des investissements

Au lendemain de la création du projet, la Direction du Domaine et de l'Enregistrement du Timbre avait reçu la délicate mission de recenser toute la population résidente à Bilbambili et surtout d'évaluer les investissements réalisés dans le quartier. Pour ce faire, deux commissions ont été constituées comprenant chacune des membres suivants :

- Président : un agent du Service du Domaine
- 1er membre : " du Cadastre et de la Topographie
- 2° membre : " DGACH
- 3° membre : " des Travaux Publics
- 4° membre : un délégué CDR des affaires socio économiques.

Il faut compter deux délégués CDR armés et chargés de la sécurité de la commission.

La constitution des deux commissions répond à un souci d'efficacité qui prend en compte la complexité du milieu urbain.

### a) Le recensement de la population

Cette opération a permis aux autorités de distinguer les propriétaires des locataires. Ainsi, il a été déterminé 340 propriétaires dont 231 résidents. Quant au nombre des locataires qui est plus élevé, il est très difficile de les connaître exactement aujourd'hui. Toutefois il est évalué au 9/10° de la population totale résidente.

La Délégation du Peuple au Logement (DPL) qui collectait les résultats du recensement au jour le jour ne les a pas retrocédé au **Service** du Domaine chargé de faire le point sur ce changement. Selon les témoignages d'un des responsables du recensement, le Domaine a poursuivi la D.P.L. en son temps pour récupérer son dû, mais hélas, ses efforts ont été vains et même aujourd'hui, il est difficile voire impossible d'accéder aux documents rangés dans les archives de la D.P.L.

.../...

b) L'évaluation des investissements

Elle a été aléatoire car revêtant parfois des aspects subjectifs. Les critères pris en compte ont été multiples et parfois difficiles à apprécier correctement. Ils se résument comme suit :

- les matériaux utilisés constituent un critère prédominant car déterminant la qualité et les caractéristiques techniques de la construction

- la taille de la maison

- l'âge de la maison qui est un critère secondaire a été parfois pris en compte.

C'est <sup>au vu</sup> aux ~~vues~~ de ces critères que les deux commissions ont pris d'assaut Bilbambili dès le 17 août 1985 pour l'accomplissement de leur mission. A entendre un des membres de la commission, le rythme du travail qui leur était imposé prenait une allure de coercision. En effet, les commissions travaillaient tous les jours de la semaine de 7 heures à 15 heures.

Au bout de deux semaines, celles-ci ont parcouru tout le quartier pour produire un résultat inutilisable dans l'immédiat. De ce fait, le même travail était à recommencer. Envoyer des gens sur le terrain sans leur donner le temps de se préparer ne contribue nullement à résoudre un problème sérieux. L'évaluation qui avait pour but de permettre aux propriétaires de bénéficier d'un dédommagement conforme à leurs investissements, se devait de prendre en compte les matériaux récupérables tels que les ouvertures par exemple. Ce manquement a obligé les deux commissions à reprendre tout le travail.

Somme toute, le résultat final a révélé un montant déductible de 226 783 245 FCFA à soustraire du montant des investissements globaux (987 030 432 francs CFA) d'où une somme de 760 247 187 francs CFA à rembourser aux propriétaires.

Après la publication des résultats, de nombreuses requêtes ont été formulées pour réclamer une réévaluation. C'est dire que cette phase a rencontré des difficultés liées même à la nature du travail demandé.

.../...

Cependant, en dépit de tous les obstacles et incohérence qui ont caractérisé les études préliminaires, on est tout de même arrivé à dégager une enveloppe financière "indispensable" à la réalisation du projet proprement dit mais aussi à la résolution de nombreux problèmes suscités.

## B) LA MOBILISATION FINANCIERE

### 1) Le financement du projet

Il est à souligner que la masse financière globale nécessaire à l'exécution du projet n'a pas été entièrement acquise dès le départ. C'est en cours de réalisation que la direction du projet a procédé à la recherche d'un financement complet qui se répartit comme suit :

- la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) a consenti au projet un prêt de deux milliards de francs CFA, assorti d'un intérêt annuel de 3 % et remboursable en vingt ans. Un délai de grâce de deux ans, à partir du 2 octobre 1985, date de la signature de la convention de prêt, a été accordé. Au démarrage des travaux c'est le seul prêt qui était disponible. - Le Fonds de l'Habitat qui est une institution créée pour soutenir essentiellement ces genres d'opérations a été sollicité. Ainsi, selon les instructions de la Présidence du Faso en date du 20 mai 1986, le Fonds a été invité à participer à titre de prêt, au financement des travaux du projet pour un montant de 350 millions de francs CFA. Ce prêt doit être remboursé en 20 ans, avec un différé de deux ans.

Cependant, il faut remarquer que le Fonds, compte tenu de sa nature, n'a pas dans l'immédiat pu libérer la somme globale exigée. Il a seulement octroyé deux cents millions de francs CFA en 1986 et 145 millions de francs CFA en 1987. Il y a donc un total de 345 millions de francs CFA libérés en ce jour par le Fonds pour le compte du projet Cité AN III.

De ce fait, et selon les clauses de la convention de prêt il reste 5 millions de francs CFA à affecter au projet.

- Les entreprises de construction et des travaux Publics de la place ont contribué pour un montant de 140 millions de francs CFA répartis en une participation financière de 80 millions de francs CFA et à la construction de 10 villas d'une valeur unitaire de 5 millions de francs CFA,

.../...

- Les burkinabè à l'étranger ont financé la construction de logements pour un montant de 55 millions de francs CFA,

- le placement en compte bloqué d'une bonne partie des fonds du projet ont produit une somme supplémentaire de 59 029 102 francs CFA,

- enfin, la cession à titre onéreux de parcelles de terrain à des sociétés privées et d'Etat a fourni au projet une somme de 33 899 918 francs CFA.

TABLEAU VI : RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS AYANT  
CONTRIBUE A LA REALISATION DU PROJET

DESIGNATION DU BAILLEUR OU ORIGINE DES FONDS	MONTANT DE LA SOMME ACCORDEE	OBSERVATIONS
Caisse Nationale de Sécurité Sociale	2 000 000 000	Prêt remboursable en 20 ans
Fonds de l'Habitat	345 000 000	Prêt remboursable en 20 ans
Burkinabè à l'étranger	55 000 000	Participation avec droit à une villa chacun
SATOM BURKINA	35 000 000	
SERAGRI	10 000 000	
MULLER	10 000 000	
GAUFF. INGENIEURE	10 000 000	
BURKINA et SHELL	25 000 000	
CESSION DE PARCELLES	33 899 918	Recettes provenant de l'Etat
Produits financiers	59 029 102	Recettes provenant du compte bloqué

TOTAL DES RECETTES = 2 582 929 020 FRANCS CFA

Source : Direction du projet Cité AN III (1988)

.../...

Au regard de ce tableau, l'on constate heureusement l'esprit d'initiative de la Direction du projet qui a trouvé les voies et moyens pour remédier aux erreurs commises au moment des études préliminaires.

Cependant, contrairement à ce que l'on pourrait penser, le financement du projet en tant que tel ne constitue pas à lui seul la masse financière dégagée pour cette grande opération. Par conséquent, une étude globale exige que les **repercussions financières engendrées soient prises en compte** pour donner au projet son envergure réelle.

## 2) L'impact financier du déguerpissement

La construction de la Cité AN III a provoqué la migration de la population, résidente de Bilbambili. Cette migration, organisée par l'Etat, a occasionné de nombreuses dépenses qui feront l'objet de la présente analyse.

### a) Le relogement des propriétaires résidents

Le recasement des propriétaires résidents déguerpis, a été assuré par la D.P.L. aidée des militants C.D.R.. C'est à l'aide des maisons vides repérées dans les secteurs, et d'autres logements confisqués, qu'elle s'est acquittée de sa mission après de multiples tracasseries<sup>(12)</sup>.

C'est le Fonds de l'Habitat qui a débloqué une somme totale de 93 675 750 FCFA pour la résolution provisoire de ce problème.

Cependant en dépit, de cet apport financier relativement important, dans l'opération de relogement, le cadre de vie qui s'offrait aux relogés était loin de les satisfaire.

Pour ce faire, une solution définitive bien que tardive a été trouvée par les autorités politiques pour mettre fin à un problème qui prenait irrémédiablement une dimension sociale sans précédent.

---

(12) Les propriétaires de logements ont été reticents au cours du recensement des maisons inoccupées.

b) La construction de la Cité Signoguin

La décision de construire une cité sise au secteur 21 de Ouagadougou, est intervenue le mercredi 5 février 1986. Cette cité a pour objet de servir de trame d'accueil aux déguerpis de Bilbambili et éventuellement à d'autres déguerpis rélogés par l'Etat.

Aussitôt, le Ministre de la Promotion Economique posait la première pierre de cette cité le 10 février 1986 pour permettre le démarrage effectif des travaux, qui étaient confiés à l'entreprise G.D.E.I.R.I. L'Etat par l'entremise du Fonds de l'Habitat a entièrement financé la construction de 88 logements dont 17 en terre pressée et 71 en aggro de ciment. Le coût partiel de réalisation de cette opération dénommée Cité Signoguin est de 324 357 250 FCFA.

Cependant, intervenue 5 mois après le déguerpissement, la création de ce projet démontre le manque de logique dans la programmation des réalisations. Il est en effet difficile d'admettre une telle attitude qui relève purement de l'improvisation.

En tout état de cause, ce projet qui survint à un moment où la nécessité s'aurait impérieuse, a conduit l'Etat à mobiliser des moyens appréciables qui n'ont pourtant pas abouti aux résultats escomptés.

En effet, il n'a pas permis de régulariser la situation de tous les propriétaires déguerpis d'où le recours à une solution compensatrice.

c) Le dédommagement

Pour cette fois encore, le Fonds a été sollicité pour indemniser les déguerpis. A cet effet, et compte tenu de ses disponibilités financières, le dédommagement s'est effectué en plusieurs tranches suivant les critères suivants :

- pour les investissements inférieurs à 1 500 000 francs CFA, le dédommagement a consisté à payer aux déguerpis, le montant des investissements, en plus d'une parcelle.

- pour les investissements supérieurs à 1 500 000 francs CFA, le dédommagement s'est résumé à l'attribution d'une villa plus éventuellement une indemnité compensatrice, lorsque le montant des investissements

.../...

du déguerpis était supérieur au coût de la villa.

- pour les non résidents, le dédommagement s'est fait à 100 % en espèce et sans parcelle.

Ces critères présentent beaucoup d'injustice, car il n'y a pas de raison que le non résident qui est propriétaire au même titre que les autres n'ait pas droit à un titre de jouissance. C'est une erreur grave qui a été commise et de ce fait a occasionné de nombreuses plaintes.

En conclusion, le tableau récapitulatif ci-après permet de saisir cette opération dans sa dimension financière :

TABLEAU VII : MASSE FINANCIERE DEPENSEE DANS LE CADRE DE L'OPERATION CITE AN III

MOTIFS	SOMMES EXIGÉES
Réalisation du projet Cité AN III proprement dit	3 470 685 011
Règlement des bailleurs ayant abrité les déguerpis de Bilbambili	93 675 750
Dédommagement des déguerpis	534 754 801
Construction de la Cité Signonguin	324 357 250
TOTAL	4 423 472 812

Source : Fonds de l'Habitat et Projet Cité AN III

Ce tableau présente une situation financière claire qui nous conduira à faire dans les pages prochaines, une juste appréciation des enjeux économiques de cette opération.

Pour l'heure, il convient après cette péripétie dans le domaine financier, de se pencher sur les conséquences sociales dont l'estimation ne requiert pas de chiffre comme c'est le cas précédemment.

.../...

C) LES ASPECTS SOCIAUX DU DEGUERPISSEMENT

1) La première réaction des résidents de Bilbambili

Le déguerpissement, comme il fallait s'y attendre a fait de nombreuses victimes qui n'ont pas manqué de manifester leur désapprobation. La population qui n'a pas été consultée avant la création du projet a affiché une réticence farouche face aux initiateurs.

D'ores et déjà, la rencontre organisée à Bilbambili au lendemain de la création du projet pour expliquer à la population concernée, "le bien fondé" de la mesure, s'est soldée par un échec. Cela n'a pourtant pas fait reculer une ambition politique qui avait pour le motif, la **persévérance**.

De ce fait, le projet devait demarrer après l'expiration d'un délai de cinq semaines accordé aux résidents pour évacuer les lieux. Alors, que faire devant une telle situation voulue et générée par ceux là mêmes chargés de défendre la promotion sociale de chacun des citoyens.

L'on se voit donc obliger de partir mais où ? L'Etat n'avait pas organisé une zone d'accueil à ces malheureux dépossédés subitement. Dès lors, l'issue devient fatale et des problèmes sociaux apparaissent.

2) Les conséquences du déménagement forcé

Le déguerpissement décidé à l'improviste par les autorités politiques, a porté un coup dur à la psychologie des ménages résidents. En effet, il est inadmissible de faire quitter un ménage qui a depuis longtemps tissé des liens complexes et solides avec son cadre de vie. L'habitude à un certain habitat ne peut se rompre que par une préparation qui sensibilise l'intéressé à prendre de nouvelles dispositions qui se prêteront à un changement.

Malheureusement cela n'a pas été le cas à Bilbambili d'où un départ de la population accompagné d'une amertume profonde qui demeure encore de nos jours. La dislocation de certaines familles nombreuses au moment des relogements a engendré des problèmes socio-économiques énormes.

La scolarité des enfants au moment du déménagement a été difficile à résoudre à tel point que certains dont les parents avaient des revenus modestes, ont pratiquement fait une année blanche, faute d'infrastructures scolaires dans leur milieu d'accueil.

Les anciennes relations d'entraide basées sur les voisinages se sont considérablement détériorées du fait de la séparation.

Aussi, le travail artisanal qui était si florissant dans le quartier a-t-il été brusquement interrompu; ce qui a provoqué des difficultés financières au niveau des artisans laissés à eux-mêmes pour chercher un autre endroit adéquat. Cet état de fait, découle d'un manque de responsabilité face à un problème pourtant crucial.

Ainsi, comme l'on peut le constater, le déménagement a suscité le mécontentement des résidents, mais qu'en est-il du dédommagement ?

### 3) Les réactions suscitées par le dédommagement

L'évaluation des investissements à Bilbambili a été dans la plupart des cas contestée par les propriétaires surtout ceux qui n'y étaient pas au moment des opérations. Cela étant, il serait souhaitable que l'on prenne en compte leur revendication.

Malheureusement ils n'ont pas été écoutés au départ, si bien que de nombreuses familles sont restées mécontentes de nos jours. En effet, au cours de nos investigations nous avons trouvé au Service du Domaine plus précisément au bureau des évaluations, de nombreuses correspondances de requêtes adressées au Directeur du Domaine. Ces dernières sollicitaient une reconsidération de la valeur de leurs investissements. Certains arrivent à joindre à leur correspondance un dossier complet sur les différentes opérations bancaires qui ont abouti à leurs investissements.

Il est à souligner qu'il y a même des demandes de requêtes qui datent de 1989. C'est dire que depuis la destruction de Bilbambili en 1985, il y en a qui ne sont pas encore satisfaits de leur dédommagement et espèrent l'être un jour.

.../...

Face à cette situation confuse, nous avons cherché en à savoir plus. C'est alors qu'il nous a été dit ceci : "L'opération Cité AN III a fait de nombreuses victimes pensant que cela a été causé par des personnes qui leur en veulent. Ils refusent d'admettre que c'est une situation d'ensemble qui a frappé chacun à sa manière.

De ce fait, ils pensent que tout changement de la situation politique ou tout simplement de certains individus, des ministères par exemple, est un atout pour brandir leurs revendications". En réalité, comme nous l'examinerons plus tard, des intérêts particuliers et divergents étaient en jeu. Néanmoins, après l'avènement de la Rectification, de nombreux cas furent régularisés. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle on trouve à travers le tableau III des dédommagements qui datent de 1988.

En définitive, il convient de notifier que le dédommagement tant financier qu'en nature (parcelles ou villas) n'a pas été approuvé par les déguerpis. L'effectif de certaines familles et les dimensions de leurs parcelles à Bilbambili n'ont pas été pris en compte. Par conséquent des problèmes réels de place se sont posés à la Cité Signonguir si bien que certains ont été obligés de faire partir au village une partie de leur famille.

Pour en finir avec ce premier volet qui a mis en exergue, l'importance réelle du projet ainsi que ces effets induits, il convient de mentionner la négligence ou l'ignorance de certains paramètres dont les conséquences ont provoqué le découragement généralisé des résidents déguerpis.

## II/ LA REALISATION DES TRAVAUX

### A) LA MOBILISATION DES ENTREPRISES DU BATIMENT

#### 1) Les entreprises privées de construction

L'Etat a lui seul ne pouvait pas assurer la réalisation complète des travaux. Pour ce faire, l'on a fait appel à plusieurs entreprises privées du bâtiment par le biais des marchés administratifs.

.../...

a) Les appels d'offre de type classique

Après la création du projet des appels d'offre ont été lancés pour permettre aux entreprises privées désireuses de prendre part à l'édification de la Cité, de souscrire aux marchés administratifs de l'Etat.

Cependant, le dépouillement de ces appels d'offre n'a pas donné une entière satisfaction. En effet, le délai d'exécution voulu (6 mois) a été jugé difficile à respecter surtout si l'on prend en compte les exigences techniques demandées dans la construction des bâtiments. Cet état de fait a amené les entreprises concurrentes à réclamer des sommes considérables pour l'exécution des travaux. Face à cette situation, les responsables du projet ont développé une forme innovatrice dans la procédure des offres de marchés.

Néanmoins, il convient de souligner qu'un certain nombre d'ouvrages ont été réalisés grâce aux appels d'offre de type classique.

Au total 119 villas et 17 immeubles ont été réalisés grâce aux appels d'offre habituels. Le reste du travail a été exécuté grâce à l'esprit d'initiative développé par la direction du projet.

b) Les marchés de type particulier

Comme évoqué précédemment, la direction du projet a trouvé une nouvelle forme en procédant aux consultations restreintes des entreprises. Le critère privilégié de choix repose sur l'état de satisfaction prouvé par chacune des entreprises de la place, lors de l'érection de la Cité AN II. La procédure se décrit comme suit :

- On considère selon un critère prédéterminé, un certain nombre d'entreprises que l'on consulte en leur faisant des propositions. Selon la disponibilité de chacune d'elles, on fait un choix judicieux qui prend en compte la capacité réelle de l'entreprise concernée à réaliser dans le délai prévu, le travail demandé.

- Aussi les marchés par entente directe ont été conclus pour l'exécution du projet.

Ces deux types de marché ont l'avantage d'éviter les méthodes classiques qui exigent une longue procédure administrative et qui ne sont pourtant pas toujours concluantes.

.../...

La rapidité avec laquelle on voulait que les travaux soient menés était telle qu' une forme plus diplomatique et légère devait être trouvée pour permettre le démarrage immédiat des travaux. C'est ce qui explique que la première tranche des travaux ait été réalisée en grande partie par le biais de ces deux types de marchés.

Cependant, ils ont créé un manque à gagner au niveau du budget de l'Etat. En effet, les appels d'offre de type classique contribuent de par leur nature à l'alimentation des caisses de l'Etat. C'est pourquoi le recours à la consultation restreinte et aux marchés par entente directe exige au préalable une autorisation du Ministre des Finances. En son temps, le Directeur du projet lui avait adressé une correspondance à cet effet.

Naturellement, il obtint satisfaction ce qui lui permit d'amorcer la procédure qui a heureusement abouti à de bons résultats.

En résumé, ces trois types de marchés auront permis à près de 36 entreprises privées de la place de participer à la réalisation des travaux.

Leur intervention s'est menée de concert avec les services spécialisés de l'Etat ou plutôt sous leur surveillance :

## 2) Les Services techniques de l'Etat

La construction de la Cité de par sa complexité liée à toute rénovation urbaine a mobilisé les services techniques de l'Etat :

- la Direction Générale de l'Urbanisme, de la Topographie et du Cadastre (DGUTC) a mis sa marque sur le chantier du projet Cité AN III. Elle a assuré le reparaçellage du quartier qu'elle a découpé en lots d'environ 300 m<sup>2</sup> chacun.

- les plans de la plupart des logements ont été conçus par la Direction Générale de l'Architecture, de la Construction et de l'Habitat (DGACH). Elle avait aussi la charge de surveiller le déroulement des travaux de chantier. Autrement dit, ce Service détenait la responsabilité technique du chantier et se devait de faire respecter les normes officielles de construction qui se présentent comme suit :

- . la qualité des matériaux (sable, gravier, ciment etc...)
- . la bonne exécution des ouvrages (mise en oeuvre des matériaux acceptés).

.../...

La coordination des travaux d'entreprises lui incombait. Elle a pour objet d'apporter aux entreprises une assistance technique, d'établir des attachements de travaux et de compte et d'organiser des réunions de chantier. Ces réunions présidées par le chef du projet se tenaient tous les vendredi. C'est l'occasion pour tous d'échanger des points de vue sur le déroulement des travaux. Toutefois, le directeur du projet en la personne du Ministre de la Promotion Economique prenait part à ces réunions chaque fois que cela s'avérait nécessaire.

Ensuite, et parlant toujours des services spécialisés du Ministère de l'Equipement, il faut mentionner que le Laboratoire National du Bâtiment et des Travaux Publics a été sollicité pour une étude du sol du site de Bilbambili et un béton armé du projet. Les conclusions tirées des analyses faites au Laboratoire, ont permis aux architectes de définir les caractéristiques techniques des ouvrages à édifier.

La SONABEL<sup>(13)</sup> et l'ONEA<sup>(14)</sup> ont contribué respectivement à l'électrification et à l'adduction d'eau de la zone.

En somme, une quarantaine d'entreprises privées et de services techniques de l'Etat ont rivalisé d'ardeur pour faire naître une réalité qui fait la fierté du Burkina Faso.

Il convient de souligner qu'en général, la réalisation des logements (villas et immeubles) a été l'oeuvre d'entreprises non spécialisées dans un domaine particulier de la construction. Elles ont été plus nombreuses sur le terrain.

Cependant, pour les travaux spécifiques (grands travaux) on a par la procédure des marchés de type particulier, attribué la tâche aux entreprises spécialisées ayant une grande capacité technique financière et une expérience acquise sur le terrain. Parmi elles, figurent certains services de l'Etat.

---

(13) Société Nationale d'Electricité du Burkina

(14) Office National de l'Eau et de l'Assainissement

## B/ LES REALISATIONS

La mobilisation des entreprises de construction et d'une masse ouvrière de près de 1 000 employés temporaires, a été d'une importance inégalée pour le projet Cité AN III. Elles ont contribué à réaliser une oeuvre sociale qui relève de l'extraordinaire pour le Burkina Faso.

En effet, le nombre d'ouvrages effectivement édifiés en constitue la preuve. Au moment de la réception provisoire, la composition des réalisations était la suivante :

### 1) les équipements individuels

Ils sont au nombre de 285 logements dont 193 villas individuelles et 92 appartements. Le coût unitaire d'une villa est de 5 millions de francs CFA, et celui d'un immeuble est d'environ de 50 millions de francs CFA. Il y a lieu de prendre en compte 14 villas individuelles et deux immeubles épargnés au moment des démolissements et qui font partie aujourd'hui du patrimoine de la Cité AN III.

### 2) Les équipements collectifs

Ils se composent de boutiques qui sont au nombre de 69 et disposées au rez de chaussée des 23 immeubles construits.

Ensuite, on peut citer dans cette rubrique, une permanence C.R., un dispensaire, un terrain de foot ball sommairement aménagé, un immeuble restaurant bar dancing, un bar dancing la Paillote, une salle de cinéma et un collège d'enseignement secondaire.

### 3) Les infrastructures

Elles se résument aux voies de communication qui desservent la Cité AN III. Certaines d'entre elles jugées principales ont été butimées et pourvues d'éclairage public.

Voilà brièvement énumérées les réalisations du projet Cité AN III. En attendant d'y revenir plus en détail, nous présentons le coût détaillé des investissements.

.../...

TABLEAU VIII : COUT REEL DES INVESTISSEMENTS

DESIGNATION DES TRAVAUX REALISES	COUT DE REALISATION
Coût total des réalisations	2 543 060 151
Construction de 12 villas (participation des entreprises)	60 000 000
Coût salle de cinéma NEERWAYA	600 000 000
Engagements en cours à payer	57 624 860
Coût de l'immeuble SHELL	210 000 000
TOTAL	3 470 685 011

Source : Comptes arrêtés le 26 octobre 1989 par le Chef du Projet Cité AN III et ses Collaborateurs.

La Cité AN III dont l'inauguration a eu lieu le 2 octobre 1986 a enregistré un retard de deux mois au cours de sa réalisation. En effet, la date officielle prévue était le 4 août date historique de la Révolution burkinabè.

De même, tous les ouvrages prévus au plan de masse n'ont pas été entièrement réalisés. Pourquoi cet état de fait ?

Pour comprendre et saisir cette distance entre la conception théorique et la réalité pratique, il convient de chercher à appréhender les obstacles majeurs qui ont caractérisé le déroulement des travaux.

#### C/ LES DIFFICULTES RENCONTREES

Aucune action humaine d'une grande envergure ne peut s'accomplir complètement sans entorce par moment. Le projet Cité AN III compte tenu de son immensité n'a pas échappé à cette règle. En effet, tout au long de son exécution, des difficultés se sont dressées, mettant parfois les responsables dans une incapacité totale d'agir. Certains obstacles majeurs qui émanent de la non maîtrise complète des données de départ, ont été fatales et insolubles.

.../...

Un économiste urbaniste à propos de l'Afrique Noire disait : "L'organisation des actions, en particulier des projets, souffre d'être trop théorique avec un optimisme débordant. Cela tient du fait que l'évaluation des moyens humains, matériels et financiers disponibles dans l'immédiat est dangereusement ignorée". Cette affirmation provient d'un constat objectif et l'approche des facteurs ayant engendré des difficultés au cours de la réalisation du projet Cité AN III en constitue, on s'en doute, des faits témoins.

1) L'insuffisance des moyens financiers

Malgré une recherche "gymnastique" des fonds supplémentaires tout au long de l'exécution du projet, le financement total n'a pas été acquis. Certains opérateurs économiques sollicités ont été dans la plupart des cas réticents.

De ce fait, les autorités politiques qui croyaient fermement à un slogan bien connu de tous (" tout ce qui sort de l'imagination de l'homme est réalisable par l'homme") ont été désappointées, car en fin de compte tous les ouvrages prévus au plan de masse n'ont pas été entièrement réalisés. Les moyens financiers ont fait défaut et jusqu'à nos jours il reste beaucoup à édifier à la Cité si l'on veut lui conférer son caractère de quartier moderne doté d'une certaine autonomie fonctionnelle.

La liste des ouvrages non réalisés se présente comme suit :

- la construction d'une garderie populaire (travaux démarrés depuis 1990).
- la construction d'une école primaire.
- l'érection d'un monument.
- la construction de clôtures devant isoler chaque immeuble.
- la confection de bacs à laver pour permettre aux occupants des immeubles de faire la lessive.
- le bitumage des rues secondaires.
- l'aménagement des espaces verts .
- l'aménagement en gradin du terrain de sport qui sera doté d'un éclairage.

.../...

C'est dire en fait que le mauvais départ amorcé sur le plan financier a été désagréablement déterminant. La situation s'est davantage dégradée avec l'implication d'autres facteurs liés aux comportements de certains agents du projet.

2) Le clivage entre les responsabilités de l'Etat  
et les particuliers

a) Les entreprises défailtantes

*12 pros chantiers  
pour les départs des  
les entreprises*

Bien que la vigilance ait prévalu lors du choix des entreprises, il y en a qui ont tout de même obtenu des marchés sans pour autant remplir les conditions requises. Celles-ci comptaient probablement avec la chance pour tenter leur action. Malheureusement leur souhait ne s'est pas réalisé, car au cours des travaux, elles ont été à un moment donné incapables d'honorer leurs obligations. Pour ce faire, il était impératif d'arrêter définitivement leurs activités sur le chantier. Une évaluation des travaux restants a été faite et les marchés résiliés ont été confiés à d'autres entreprises plus crédibles qui évoluaient déjà sur le chantier.

Ces entreprises défailtantes, au nombre de quatre restent pour la plupart redevables à l'Etat.

TABLEAU IX : ENTREPRISES REDEVABLES A L'ETAT

DESIGNATION DES ENTREPRISES	PROPRIETAIRES	MONTANT A REMBOURSER
BATINEB	ZOANGA Hamadou	10 661 795
ERCB	ROUAMBA Jonas	5 713 607
SADEC	OUBA Francis	2 568 543
TOTAL	3	18 371 760

Source : Etat arrêté par le Chef du projet le 26 octobre 1989

.../...

A ce jour, il faut préciser que ROUAMBA Jonas est décédé alors que ZOANGA Hamadou a pris la "poudre d'escampette" pour se retrouver en Côte-d'Ivoire.

Selon les propos du contrôleur financier du projet, le comportement irresponsable de ces chefs d'entreprises a considérablement contribué à retarder les travaux et à affecter injustement les fonds du projet.

b) La précipitation et le tatonnement des responsables politiques

La direction d'un projet de construction de bâtiments de standing et à plusieurs niveaux, ne peut s'exercer par les seules volontés et ambitions politiques d'une autorité quelconque. Cette vérité n'a pas été perçue par les tenants du pouvoir politique ou plutôt par ceux qui avaient la charge de diriger le projet Cité AN III. Nous le soulignons aujourd'hui, pour relater les faits tels qu'ils se sont passés et démontrer en quoi ils ont inévitablement entravé le déroulement des travaux.

En effet, à entendre certains techniciens ou dirigeants d'entreprises, le directeur du projet en la personne du Ministre de la Promotion Economique s'érigait en technicien forcé et procédait à des modifications des plans établis par les architectes. Bien sûr, cela se faisait sans leur consentement. Cet état de fait déroutait non seulement les entreprises qui avaient accepté des clauses du départ en tenant compte de leur capacité d'action mais aussi les architectes qui naturellement avaient du mal à maîtriser ce qui leur était étranger.

Il va aussi de soi que face à une modification notable (et, c'était souvent le cas) les finances du projet devaient nécessairement s'ajuster. A cet effet, un exemple bien précis nous en dit plus.

Six climatiseurs d'un cheval et demi étaient prévus pour le restaurant bar dancing. Le coût était de 1,8 millions de francs CFA. A la dernière minute, le Ministre a décidé l'installation de climatiseurs de "split système". Du coup, le coût était monté à 4 134 195 francs CFA.

Ce bâtiment dont l'implantation a eu lieu en mars 1986 a fait l'objet d'une réception provisoire trois ans après, alors que le délai d'exécution accordé initialement était de neuf mois.

.../...

Face à ce manquement, l'Etat avait voulu imposer des pénalités à l'entreprise concernée. Cependant, cette dernière avait brandi des arguments qui se tenaient puisque de nombreuses modifications intervenues lui ont compliqué la tâche.

Les difficultés rencontrées dans la construction de ce bâtiment constituent un cas parmi tant d'autres car les exemples de ce genre sont nombreux. C'est pourquoi jusqu'en nos jours les entreprises et l'Etat s'accusent mutuellement; chacun reprochant à l'autre de n'avoir pas respecté les engagements de départ.

Sur le terrain, il y avait d'énormes problèmes auxquels les autorités politiques n'ont pas accordé une grande importance car leur objectif était d'inaugurer la Cité le 4 Août 1986 date marquant le troisième anniversaire de la Révolution. De ce fait, les entreprises étaient tenues de travailler jours et nuits pour respecter les consignes politiques. Le rythme du travail imposé a conduit souvent au bâclage des constructions. C'est ce qui explique aujourd'hui de nombreuses défaillances techniques constatées sur les bâtiments de la Cité et de ce fait décriées avec véhémence par les occupants. Déjà lors de la réception provisoire intervenue en 1986, il était déploré de nombreuses lacunes techniques affectant la plomberie, l'étanchéité, les installations électriques et des cas de fissures dans les murs.

Au regard d'énormes difficultés ci-dessus citées, il est à éviter désormais la précipitation et surtout les ingérences des autorités politiques sur des domaines purement techniques qui échappent à leur compréhension.

Cependant, loin d'être un errement incensé, le Burkina Faso a su démontrer par le biais de ce projet, qu'il était capable de construire et de ses propres forces les fondements matériels de sa société. En tout état de cause, la Cité AN III est de nos jours l'un des plus admirables quartiers envié par les citoyens de la capitale.

Pour ce faire, une approche soutendue par une démarche géographique nous permettra de mesurer sa valeur esthétique, saisir les aspects socio économiques de ses habitants.

II) DEUXIEME PARTIE

---

III) N. III : FONCTIONNEMENT

ET

IV) PERSPECTIVES

---

HABITANTS

CHAPITRE IV : LA CITE AN III ET SES OCCUPANTS

Depuis Septembre 1986, date de finition des travaux de la Cité AN III, le centre ville de Ouagadougou et plus précisément le secteur 3 a quelque peu changé de visage.

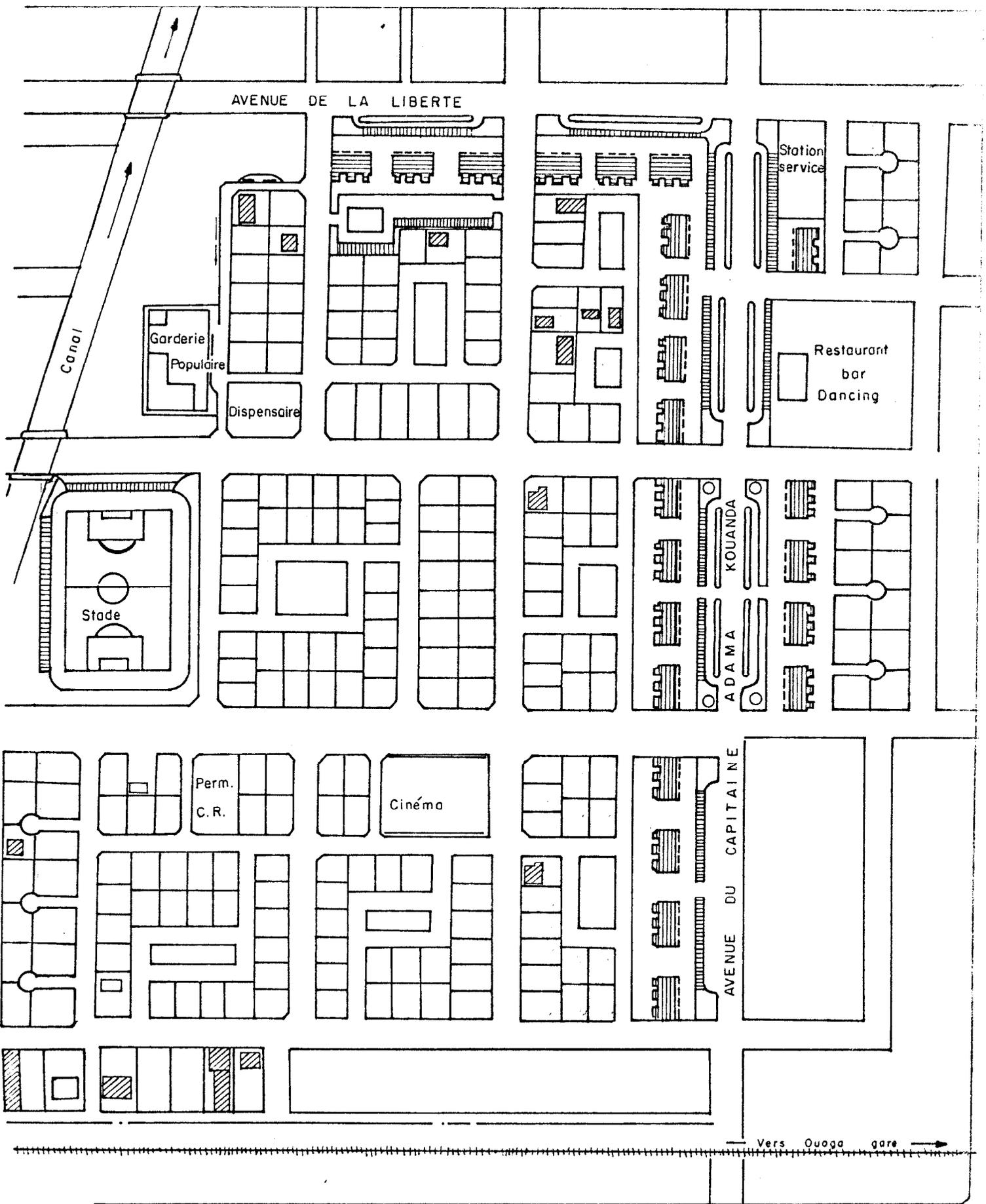
En effet, la Cité AN III, est depuis lors devenue une réalité vivante, attrayante de par ses belles villas et prestigieux immeubles qui forment un tout harmonieux donnant ainsi à cette zone résidentielle un aspect urbain moderne.

Habitée depuis Décembre 1986, elle mérite une description qui nous permettra d'apprécier sa physionomie générale et aussi de savoir si elle répond aux exigences des ménages résidents.

I/ PHYSIONOMIE D'ENSEMBLE DU QUARTIER

A) PLAN

.../...



-  Villa conservee
-  Villa du projet
-  Immeuble

0 20 40 60m

Dans l'ensemble, le plan de la Cité AN III se présente sous forme d'un trapèze dont le plus petit côté est situé au nord, sur la bordure de l'Avenue de la Liberté. La Cité est très aérée, car elle est dotée d'espaces verts bien répartis dans tous les grands ilots.

Dans les détails, la répartition de l'espace se présente comme suit (cf. figure 4).

#### 1) Les infrastructures

On rencontre deux types de voies de communication qui se distinguent par leur aménagement. D'abord, les voies principales sont bitumées et dotées d'un éclairage public. Elles ont au total une longueur de 1 640 m et concernent les voies suivantes :

- l'Avenue du Capitaine KOUANDA A., qui est la voie la plus large de la Cité

- la rue du commerce qui est le prolongement de la voie qui borde le marché Zone Sankariaré sur son côté sud, traverse toute la Cité pour se limiter au niveau du canal Kadiogo

- la rue Sandino qui longe le ciné Neerwaya par son côté Nord pour finir aussi dans le canal

- les rues situées au nord et à l'est de la Paillote.

Toutes ces voies renforcent le caractère moderne de la Cité.

Malheureusement, certaines ne sont pas bitumées. Ce sont les routes dites secondaires dont l'objet est de desservir tous les ilots de la Cité. Plus nombreuses, car sillonnent toute la Cité, elles sont seulement revêtues de latérites compactées et ne comportent pas toutes, l'éclairage public.

Cependant, l'un des traits communs de ces voies, provient du fait qu'elles ne sont pas dans la plupart des cas dotées de caniveaux. Seule l'Avenue du Capitaine Adama KOUANDA en disposent. Ces caniveaux ont été exécutés en béton armé aussi bien les parois, que les dalots et couverts de dallettes. Ces dallettes sont placées de telle sorte qu'elles ne soient pas jointives, laissant par conséquent des minces espaces rectangulaires tout au long des caniveaux pour permettre aux eaux pluviales de s'y écouler et ce, depuis le chemin de fer jusqu'à l'Avenue de la Liberté.

.../...

Cette voie qui limite la Cité sur le côté nord est aussi dotée de caniveaux dont les parois sont en blocs de ciment semi plein avec une jonction laissant un vide entre deux blocs; ce vide permettant ainsi de couler du béton avec une légère armature, ce qui renforce davantage la résistance des canaux.

En dehors de ces cas de voies, les autres routes bitumées ou non, ne disposent pas du tout des caniveaux dignes de ce nom. Pourtant tous les aménageurs sont unanimes à reconnaître l'indispensable rôle de protecteur qu'ont les caniveaux pour les voies de communication. En effet, ils empêchent l'action néfaste du ruissellement des eaux pluviales qui provoquent la dégradation rapide et permanente des routes.

Cette dégradation peut déjà se vérifier au niveau de la Cité AN III notamment sur les voies qui sont dépourvues de canaux de drainage. A ce propos, il faut noter que même les voies goudronnées ne résistent pas longtemps, lorsqu'elles ne comportent pas de caniveaux, surtout dans un quartier soumis aux actions érosives excessives du fait même de sa situation à proximité d'un marigot qui lui, est bien aménagé pour ne pas laisser survenir le pire.

Le manque de caniveaux, à la Cité suscite des réactions négatives de la part des résidents qui rencontrent d'énormes difficultés à chaque saison pluvieuse. En effet, pendant l'hivernage, on remarque souvent des mares d'eau devant les portes de logements.

Aussi le problème d'écoulement des eaux usées provenant surtout des immeubles se pose car il n'y a pas de canalisation adéquate à même de les drainer au loin. Il s'en suit alors des problèmes hygiéniques. Pourquoi cet état de fait dans un quartier dit moderne ? La réponse est simple, car le Burkina Faso ne peut du fait de ses difficultés économiques, résoudre à court terme tous les problèmes, inhérents aux logements urbains. L'urgence selon certains responsables est d'abord de loger le maximum de ménages. Le reste des travaux, selon leurs propos sera exécuté au fur et à mesure que la santé financière le permettra.

.../...

## 2) La disposition des bâtiments

Les immeubles d'abord, au nombre de 23 sont disposés de chaque côté de l'Avenue Capitaine KOUANDA Adama et le long de l'Avenue de la Liberté (cf. figure 4). Lorsqu'on emprunte pour la première fois l'Avenue Capitaine KOUANDA Adama, ou celle de la Liberté, la disposition des immeubles est bien agencée, si bien qu'on croit facilement avoir à faire à une Cité construite uniquement en hauteur. En effet, les immeubles tous de deux niveaux chacun, cachent les villas qui sont plus en retrait (cf. planche II).

Celles-ci, au nombre de 202, sont construites dans des parcelles de 300 m<sup>2</sup> en moyenne et regroupées dans 20 ilots de tailles différentes. Pour ce qui concerne la taille des parcelles, il y a lieu d'apporter quelques précisions. En effet, certaines d'entre elles sont le double des autres. Il s'agit de celles situées dans les deux ilots qui sont au sud de l'infirmierie tout juste à l'Est du terrain de sport. Elles sont de dimensions plus grandes valant plus de 400 m<sup>2</sup>. Cet état de fait est survenu malgré la volonté des techniciens à respecter l'équité dans le tracé des lots.

L'un des soucis qui y a prévalu était d'assurer une circulation commode dans les différents ilots séparés par des espaces verts qui malheureusement ne sont pas encore aménagés. Pourtant les souhaits des occupants des logements est de voir ce projet s'exécuter le plus vite possible car estiment-ils, "ces espaces peuvent servir de lieux de jeux pour nos enfants qui se font renverser par des motocyclettes parce qu'ils s'amuse imprudemment sur des voies de circulation".

A travers le plan, on remarque d'autres constructions qui ne relèvent pas directement de la Cité AN III. Ce sont notamment la Cité BND-B qui est située à l'est de l'Avenue KOUANDA Adama, les bâtiments de l'ONPE qui sont disposés au sud de la Cité. Nous avons tenu à mettre en évidence ces deux cas de figures pour éviter toute confusion. En dehors des deux ilots, tous les autres logements et équipements font partie de la Cité AN III qui couvre une superficie de plus de 15 hectares.

Après ce bref aperçu sur l'occupation spatiale de la Cité par ses différents éléments, il y a lieu à présent de se pencher sur les caractéristiques de certains d'entre eux.

.../...

## B) DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Dans cette rubrique, les aspects techniques des bâtiments ainsi que leurs dimensions et leur qualité esthétique seront mis en évidence. Et pour mener à bien cette étude descriptive, nous avons classé les constructions par catégorie architecturale.

### 1) Les villas

Sur les cent quatre vingt six (186) villas construites par le projet, il y en a soixante qui sont édifiées sur la base des plans fournis par l'AAED. Ce sont des villas de type Faso 2, Faso 3 et Faso 4. Ces mêmes plans avaient servi à la construction de la Cité AN II. Au départ, ces types de plans n'étaient pas retenus car le Ministère de l'Equipement par l'entremise de la Direction Générale de l'Architecture de l'Habitat et de la Construction (DGAHC) devait concevoir des plans originaux pour la Cité AN III. Mais, l'on a été contraint d'utiliser les anciens plans, parce que la direction politique l'avait exigé pour faire taire de nombreux rumeurs, qui en son temps faisaient croire que l'Etat avait démoli Bilbambili alors qu'il ne disposait pas de moyens pour la reconstruction. En effet, les travaux tardaient à démarrer car les techniciens n'étaient pas encore prêts. Voici pourquoi ces villas Faso 2, 3, 4 dont certaines sont de très petite taille ont été construites. Leur style architectural ne ressemble pas aux villas érigées à partir des plans de la DGAHC. Pour ce qui concerne les surfaces des différents types de villas, le tableau si-dessous nous donne des précisions.

TABLEAU X : SURFACE EN M<sup>2</sup> DES DIFFERENTS TYPES DE VILLAS

	Faso 2	Faso 3	Faso 4	F4 type 1	F4 type 2
Salon	22,14	31,29	20,00	22,40	20,80
Chambre 1	10,50	11,25	12,75	12,10	16,36
Chambre 2	10,50	11,25	10,39	12,00	10,35
Chambre 3	9,23	8,00	10,39	11,00	10,35
Cuisine	4,50	7,59	7,015	9,40	6,00
Toilettes	3,62	5,125	5,38	7,92	4,60
Dégagements	3,62	5,125	5,38	7,92	9,70
Terrasse	9,31	11,25	15,00	11,61	12,43
Superficie totale	73,43	90,505	85,625	94,23	90,59

Source : Direction du Projet Cité AN III

.../...

fig5 PLAN: VILLA F<sub>4</sub> TYPE 2

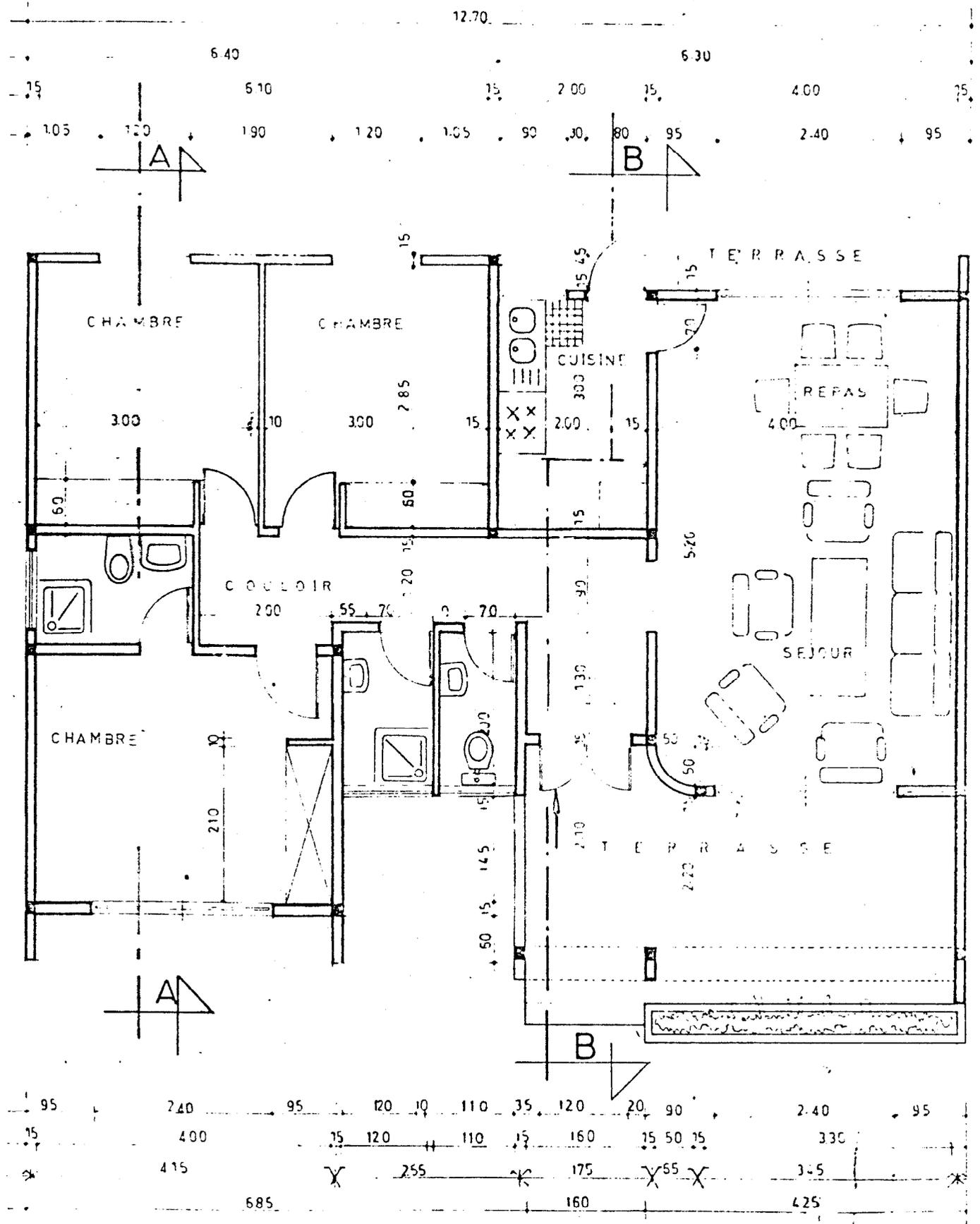
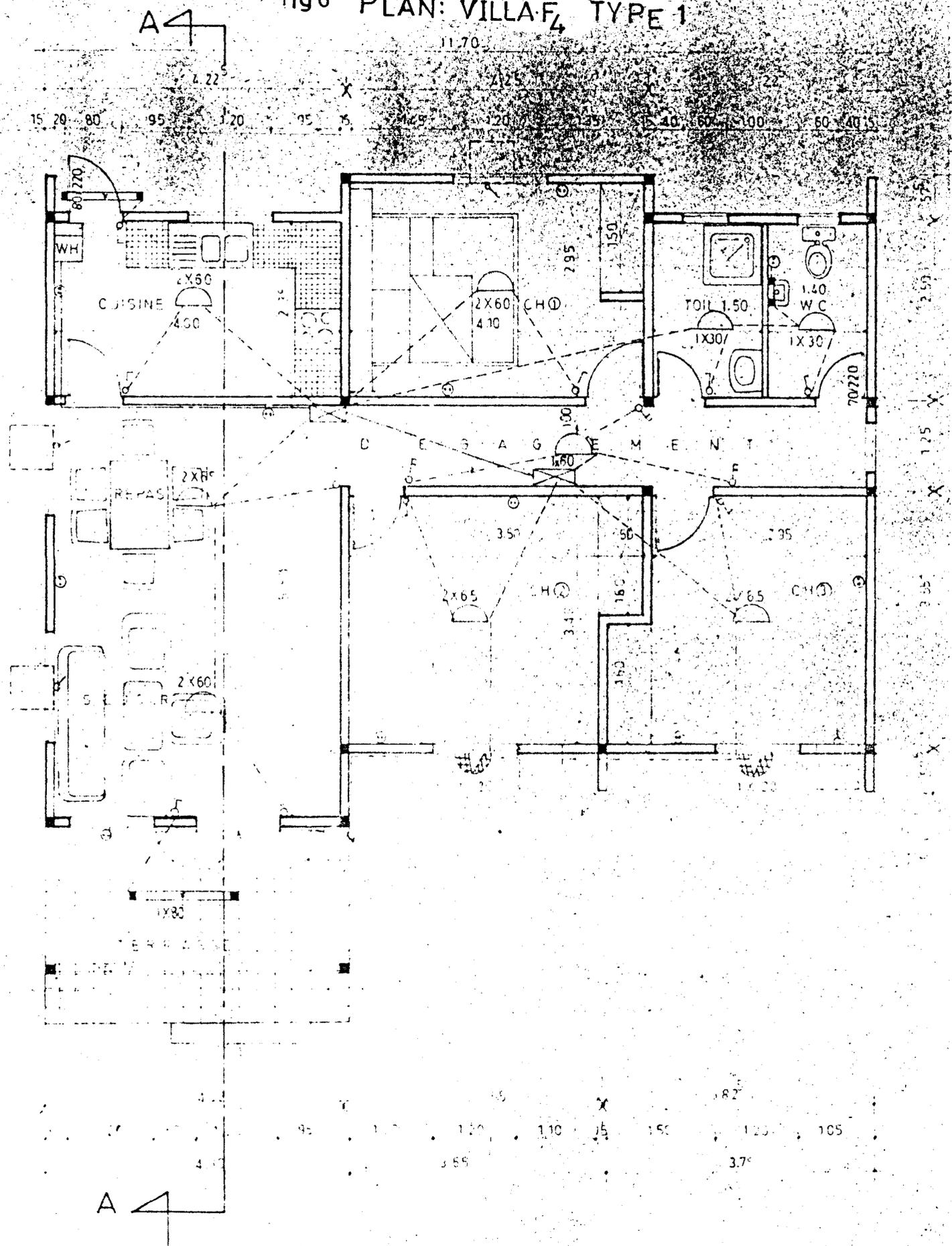


fig6 PLAN: VILLA F<sub>4</sub> TYPE 1



SOURCE: DRANC

Au regard du tableau, on remarque un grand écart entre les dimensions des villas qui sont pourtant toutes des F4. Mais il y en a qui comportent plus de pièces (toilettes) que d'autres (cf. figure 5).

Cependant, les matériaux de construction ne diffèrent pas d'une villa à l'autre. Toutes sont construites en dur, comportent des portes extérieures et des fenêtres métalliques persiennées. Les portes intérieures sont en bois isoplane.

Toutes les villas sont couvertes de tôles bac aluminium supportées par des pannes en IPN 80. Le plafond est en contreplaqué de 5 mm avec une ossature en bois. Le sol qui est fait en chape de ciment bouchardé ou lisse est surelevé sur une certaine hauteur pour éviter aux eaux de pluies de couler dans les maisons. Cela est nécessaire dans une zone située dans un bas-fond (cf. figure 2).

Les murs extérieurs des 126 villas F4 type 1 et 2 sont revêtus d'enduit tyrolien. Les murs intérieurs sont recouverts de peinture FOM pour tous les types de villas de la Cité ainsi que les murs extérieurs des villas Faso 2, 3 et 4. Ces choix répondent mieux aux conditions naturelles de la ville de Ouagadougou qui connaît souvent des vents de poussière important pendant les saisons sèches. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle les couleurs grise et ocre ont été utilisées pour l'extérieur des bâtiments.

Quelques plans proposés ci-dessous, confirmeront la justesse de notre description et donneront des précisions sur certains détails.

Les villas sont orientées différemment selon les possibilités de lots qui sont tous cloturés par un mur de 1,40m de hauteur construit en parpaings de ciment. Nous avons l'impression que les phénomènes climatiques de la ville n'ont pas prévalu à la détermination de l'orientation des bâtiments, car toute sorte d'orientation se retrouve à la Cité. Cela est gênant pour certains logements qui au moment des pluies reçoivent directement de l'eau dans les pièces malgré la fermeture des fenêtres et portes. C'est une lacune de l'étude du plan parcellaire due à la précipitation dans la réalisation.

Hormis ces petits problèmes, il faut noter que les villas de la Cité AN III dans l'ensemble présentent une belle image. .../...

## 2) Les immeubles

Ils sont de deux niveaux qui se relient par des escaliers intérieurs. Chaque niveau est partagé en deux appartements, ce qui fait quatre appartements par immeuble. De ce fait on a un total de quatre vingt douze appartements répartis dans les vingt trois immeubles de la Cité. Les appartements sont de type F4, confortablement équipés pour donner une vie agréable aux ménages occupants. Ils sont bien spacieux (124,44 m<sup>2</sup>) car comportent des pièces annexes qui ne se rencontrent pas au niveau des villas.

Ainsi, en dehors de toutes les pièces que l'on retrouve dans les villas, les appartements sont dotés chacun d'un magasin, de deux balcons dont celui sur la façade est plus petit que celui situé sur l'arrière. Ils sont chacun entourés d'une balustrade et offrent un cadre bien aéré, et propice pour des repos récréatifs au moment de la chaleur.

Dans les détails la répartition de l'espace dans les appartements se présente comme suit :

séjour .....	: 32,27 m <sup>2</sup>	chambre 3 :	9,00	magasin :	3,37
chambre 1 .....	: 13,50 m <sup>2</sup>	cuisine ...:	10,50	toilettes:	5,00
chambre 2 .....	: 13,50 m <sup>2</sup>	sas .....	:12,50	balcon avant .....	:8,00
				balcon arrière ..	:16,8

L'ossature générale des immeubles est construite avec le même matériel utilisé pour les villas. Nous faisons allusion aux murs, à la toiture. Ce qui fait la différence réside dans les ouvertures (portes et fenêtres) où certaines sont en châssis nacré. Le sol des appartements est revêtu de carreaux de grès céramique de 2 x 2, sauf les chambres qui sont en gerflex. En outre, les appartements sont équipés de sonneries électroniques qui permettent aux visiteurs d'annoncer leur présence. Cette technique est très peu connue dans la ville de Ouagadougou et pourtant très commode tant pour le visiteur que pour les occupants des appartements.

Au vu de tous ces aspects caractéristiques, l'on peut affirmer que les appartements offrent plus de luxe et se présentent sous une forme plus esthétique que les villas. Mais malheureusement ces types de logement ne correspondent pas souvent aux exigences des ménages burkinabè. Néanmoins pour la Cité AN III le niveau de vie des occupants leur permet de se conformer aux conditions d'occupation des appartements fixées par un règlement intérieur (cf. annexe V).

.../...

En dehors des appartements, le rez de chaussée des immeubles est occupé par une grande boutique de 120,95 m<sup>2</sup> et de deux petites boutiques de 47,80 m<sup>2</sup> chacune. Elles sont équipées de deux toilettes dont l'une est commune pour deux boutiques qui sont consécutives.

Il faut aussi signaler que des cages servant de garage à deux roues, sont aménagés sur le rez de chaussée, ceci<sup>a</sup> pour but de garder la sécurité des mobylettes des résidents, car l'on sait que ces moyens de déplacement sont les plus nombreux au Burkina Faso.

PLANCHE II : L'allignement des immeubles le long  
de l'Avenue KOANDA Adama



PLANCHE III



Une vue de face d'un immeuble. Le rez de chaussée est réservé pour le commerce. Ici remarque-t-on un studio photo.

.../...

### 3) Les autres constructions

La Cité AN III ne comporte pas seulement des logements et des boutiques. C'est une Cité quelque peu complète pourvue d'équipements nécessaires pour une meilleure expression de la vie citadine considérée dans son vrai sens. Ces équipements de grand prix (cinéma, Paillote...) affichent un caractère somptueux et originale à la Cité AN III car aucune autre zone résidentielle au Burkina n'a pu s'accorder ce privilège.

En attendant d'y revenir plus en détail dans un chapitre réservé exclusivement à cet effet, veillons nous intéresser à présent à un des aspects paysagiques dont le caractère pittoresque ne cesse de prendre de l'importance dans la physionomie de la Cité AN III.

#### C/ LE PAYSAGE VEGETAL DE LA CITE

Depuis 1983, l'Etat burkinabè a fait du reboisement une priorité dans les espaces urbains restructurés. En effet, ayant à l'esprit que l'arbre est un facteur important pour la promotion d'un environnement sain au profit des populations urbaines, les autorités politiques ont

.../...

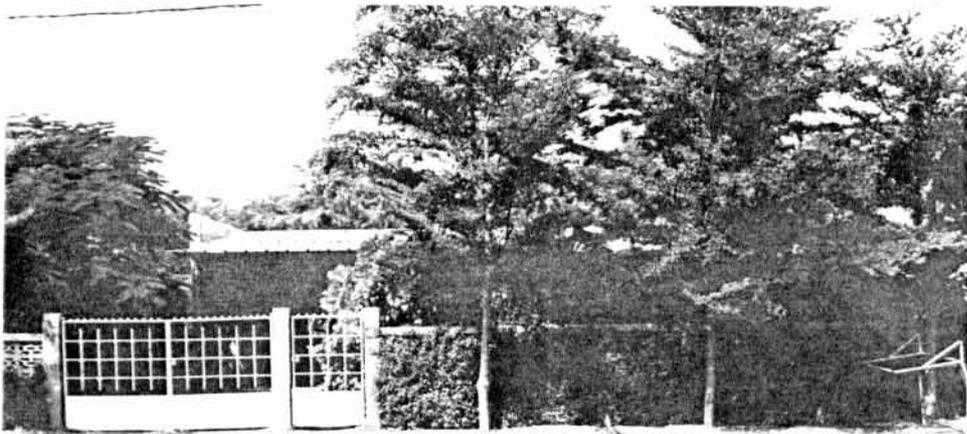
décidé de sensibiliser chaque ménage à reboiser son cadre de vie. Ce mot d'ordre salubre a été en général appliqué dans la capitale et plus particulièrement dans les cités. Ainsi, le projet Cité AN III n'a pas failli à la mission et a procédé au reboisement systématique des abords de toutes les voies de communication.

Les arbres plantés grandissent considérablement (site favorable) et procurent déjà quatre ans après le reboisement, une magnifique verdure qui ombrage certaines parties de la Cité (côtés Ouest et Sud). Cela est un signe d'espoir qui présage d'un habitat sain et agréable, quand l'on sait que l'arbre est capital et recherché dans un milieu tel que celui de Ouagadougou caractérisé par un climat de type soudano-sahélien. C'est du reste, ce qui explique la détermination de chaque ménage à entretenir toutes les plantes qui sont à leur proximité. Toutes les précautions sont prises pour qu'aucun arbre ne périsse; dans le cas contraire on le remplace immédiatement. La seule lacune qui persiste encore à cet effet, reste que les espaces réservés entre les îlots sont nus. Jusque là ils n'ont pas connu de reboisement ordonné comme il se devait et cela crée une fausse note dans la physionomie végétale de la Cité. En dehors, de ce handicap, l'on ose croire que la Cité AN III, du point de vue de la végétation pourra se rapprocher de la zone résidentielle du bois d'ici une dizaine d'années.

Sur les devantures des immeubles, il a été planté exclusivement des espèces ombrageuses. Aux abords des rues, les espèces dominantes sont le flamboyant, le teck, l'acacias, l'eucalyptus, le neem. Il y a aussi certaines espèces dont les fruits sont comestibles. Ce sont les manguiers, les citronniers, les goyaviers, les bananiers, les papayers qui sont plus nombreux dans les cours. Ces derniers avec de nombreuses plantes grimpantes ou rampantes et autres arbres à fleurs décoratifs, forment de véritables touffes verdoyantes qui embellissent agréablement le cadre de vie familiale.

.../...

PLANCHE IV



Une villa de type F2. On remarque ici une devanture bien ombragée ainsi que l'intérieur de la cour, témoignage que le reboisement n'a pas été en reste dans cette Cité.

.../...

Au regard du tableau physionomique qui vient d'être brossé, l'on peut conclure avec satisfaction et confirmation que la Cité AN III requiert tous les éléments sûrs qui permettent incontestablement de lui reconnaître un caractère moderne et agréable.

Impressionnante de par ses bâtiments soigneusement alignés, et attrayante par son allure générale, la Cité AN III était au début de sa réalisation, la convoitise de nombreux cadres burkinabè qui espéraient tous s'y retrouver.

Malheureusement, cela s'était avéré impossible et un choix restreint s'était opéré pour permettre à un certain nombre de postulants, d'occuper les logements.

## II/ LES CONDITIONS D'ACCES AUX LOGEMENTS

La Cité AN III achevée, il fallait conformément à la politique du logement définie dans le D.O.P., attribuer les locaux aux travailleurs burkinabè qui n'en disposaient pas. Le système de location vente a été retenu en ce sens que les autorités politiques voulaient garantir à chaque ménage, un "chez soi". Ce n'est pas une première puisqu'en 1985 les logements de la Cité AN II ont été attribués de la même manière. Par conséquent, il y a déjà un acquis d'expérience à même de faciliter la tâche au comité chargé de cette opération. Celui-ci était constitué de huit membres<sup>(15)</sup>.

A priori, il a établi les critères de choix des futurs occupants de la Cité.

Le critère le plus en vogue était le militantisme à défaut duquel, le dossier du postulant était rejeté dès la base par les délégués C.D.R. de son service ou de son secteur. Ensuite viennent la situation familiale et bien entendu la solvabilité. A cet effet, un dossier individuel devait être déposé au comité de gestion avant une date limite qui avait été fixée (cf. annexe III).

---

(15) Comité constitué de représentants du Ministère des Finances, de l'Équipement, des C.D.R. et du Département des Infrastructures de la Présidence.

Au terme du délai, le Comité de Gestion avait enregistré 1 023 demandes pour les logements et 202 pour les boutiques; pourtant les logements disponibles étaient au nombre de 273 et les boutiques au nombre de 69, soit 4 candidats par logement et 3 par boutique. Cela exigeait alors un examen délicat de dossiers pour pouvoir faire un choix judicieux d'acquéreurs. Les demandes provenaient de la capitale, des provinces et même des burkinabè qui résidaient à l'étranger (Europe, Mauritanie, Côte-d'Ivoire...).

Le Comité de Gestion après une étude de dossiers, a retenu un nombre de demandeurs correspondant au nombre de logements. L'annonce des résultats s'est fait en même temps que la publication du prix de loyer qui sera appliqué dans la Cité. L'information sur ce loyer qui a été diffusée par la voix des ondes a provoqué un désistement de nombreux postulants qui s'étaient laissés flatter par les prix des loyers de la Cité AN II . Ces derniers ignoraient probablement le fait que les origines des fonds ayant permis l'érection de ces deux cités différaient l'une de l'autre. En effet, si pour la Cité AN II les fonds prêtés seront remboursés sans intérêt, il n'en sera pas le cas pour la Cité AN III où selon les conventions de prêts, le remboursement sera fait avec un taux d'intérêt annuel de 3 %. Dans tous les cas, le Comité de Gestion en fixant le prix (45 000 francs CFA en 19 ans pour les logements et 50 000 ou 35 000 francs CFA pour les boutiques), a pris en compte l'enveloppe financière mobilisée pour la construction de la Cité. En effet, beaucoup de facteurs justifient la cherté des logements :

- il y a le caractère moderne de la Cité avec une infrastructure meilleure <sup>que</sup> celle de la Cité AN II

- la Cité AN III s'est bâtie sur les cendres d'un quartier loti, où les résidents étaient des propriétaires fonciers. De ce fait, le déguerpissement a été accompagné d'un dédommagement coûteux pour le projet (cf. tableau VII).

Mais, face au mécontentement apparent exprimé par les militants à l'époque, le Gouvernement, pour faire preuve de popularité dans sa politique de logement, a réagi en leur faveur. Ainsi, il a lors du Conseil des Ministres du 15 Octobre 1986 réduit le coût de la location vente à 42 000 F.CFA par mois pendant 20 ans.

.../...

Malgré la révision du prix à la baisse, certains acquereurs se sont estimés incapables de remplir les conditions financières exigées. Leur attitude bien que trompant le crédit porté en eux par le Comité de Gestion, est juste et sincère car a-t-on coutume de scander "mieux vaut prévenir que guérir". Il faut en effet reconnaître que le loyer était cher par rapport aux revenus des travailleurs burkinabè qui ont souvent de lourdes charges familiales. En tout état de cause, ceux qui ont eu, l'audace d'occuper les logements sans une prévision fiable l'ont par la suite regretté amèrement car les conséquences ont frisé souvent le drame social (délogement).

Cependant pour ce qui concerne les boutiques, le loyer a été augmenté à 75 000 et 40 000 francs CFA selon la taille du local avec respectivement 3 000 et 2 000 francs CFA pour les frais de nettoyage. Malgré cette hausse toutes les boutiques ont été au départ occupées, car le cadre général de la Cité semblait bien indiqué pour les activités commerciales et de services divers.

En somme, il faut signaler que les conditions d'accès aux logements de la Cité AN III, n'ont pas été accueilli avec un enthousiasme populaire en ce sens que de nombreux postulants ont été déçus soit parce qu'ils n'ont pas été acquereurs ou parce qu'ils trouvent le loyer trop cher pour leur bourse.

Néanmoins, la Cité AN III est de nos jours une résidence pleine de monde et bien vivante. Il convient de cerner le profil de ces résidents et d'identifier la catégorie sociale qui a eu le privilège d'habiter ce qu'on a appelé "joyaux" de la Révolution d'Août.

### III/ PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE ET STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE

Les conditions d'accès aux logements ont d'ores et déjà déterminé le profil socio-économique des attributaires. En effet, il n'est pas donné à tout travailleur burkinabè de pouvoir satisfaire aux exigences financières (43 500 F/mois)<sup>(16)</sup> fixées par les autorités politiques. Il n'y a que des cadres supérieurs de l'Etat et ceux travaillant dans les organismes internationaux ou des commerçants opulents qui sont à même de souscrire à un tel contrat .

---

(16) Loyer de 42 000 + 1 500 de frais de nettoyage.

Pour éviter toute appréciation à partir des estimations peu sûres, nous avons axé cette partie de l'étude sur une analyse de données collectées lors d'une enquête menée sur 120 ménages de la Cité AN III en avril 1990.

A) LES CHEFS DE MENAGE ET LEUR FAMILLE

1) Identité des chefs de ménage

a) Origine

Propriétaires ou non, la plupart des chefs de ménage de la Cité sont des burkinabè. Les expatriés de nationalité ivoirienne, nigérienne, soviétique ou française ne représentent que 6,6 % des chefs de ménage.

Quant aux nationaux, ils sont originaires de provinces diverses. Cependant, les ressortissants de certaines provinces sont plus nombreux. C'est le cas des provinces du Yatenga (12,5%), du Houet (10,83 %), du Kadiogo (10 %), du Sourou (9,16 %).

D'autres provinces, par contre, ne sont pas représentées. C'est notamment le Ganzourgou, l'Oudalam, la Gnagna, le Kouritenga et la Tapoa.

Cependant, en général la Cité AN III abrite toutes les nationalités du pays. Le fait que certaines provinces soient plus représentées découle probablement de leur taille, leur forte démographie ou surtout du nombre de jeunes intellectuels qui en sont originaires.

b) Age des chefs de ménage

Il va de 25 à 53 ans. Mais il faut tout de suite signaler que ceux ayant moins de 30 ans ou plus de 49 ans ne sont pas des acquereurs initiaux. Ils sont en location simple. La moyenne d'âge est de 36 ans au moment de l'enquête. C'est dire donc que les chefs de ménage sont des jeunes. En général, et comme on peut le constater à travers la figure n° 7 la population de la Cité est très jeune. Les conditions d'accès à la Cité exigeait de la part de l'acquereur une solvabilité suffisante et sûre. Et comme le paiement du loyer doit s'étaler sur 20 ans, il fallait donc, dans la mesure du possible choisir de jeunes travailleurs pouvant au moins avoir encore 20 ans de service. Aussi faut-il rappeler que l'âge de la retraite

.../...

est de 53 ans à la Fonction Publique. De ce fait, personne ne voudrait aller à la retraite en ayant encore à supporter les charges d'un loyer. L'on préfère avoir un "chez soi" à la fin de ses fonctions.

En outre, le cadre de la Cité AN III ne se prête pas bien à une famille nombreuse; pourtant les vieux fonctionnaires hébergent souvent de nombreux parents et ils ont mêmes leurs propres enfants qui ont fréquemment atteint la majorité. Tous les facteurs sus-cités ne sont pas à la faveur des demandeurs âgés. C'est pourquoi la Cité est aujourd'hui le quartier de jeunes travailleurs.

TABLEAU XI STRUCTURE PAR AGE DES CHEFS DE MENAGE

GROUPE D'ÂGE	NOMBRE	PROPORTION EN %
moins de 30 ans	4	3,3
31 à 35	35	29,16
36 à 40	49	40,83
41 à 45	23	19,16
46 et plus	9	7,5
TOTAL	120	100

source : Auteur

c) Situation professionnelle

La situation professionnelle des chefs de ménage est très diversifiée. Il y a autant d'agents relevant de la Fonction Publique ou de l'Armée que d'autres travailleurs du secteur privé (cf. tableau XII). Toutefois le point commun qui caractérise tous les chefs de ménage est leur classification catégorielle. En effet, dans la plupart des cas, ils sont des cadres supérieurs, des directeurs de grands services et entreprises étatiques, des militaires (sous officiers ou officiers) et autres travailleurs aisés du secteur tertiaire. Lors de l'enquête, nous avons dénombré trois ministres qui étaient locataires à la Cité. En tout état de cause, le Comité de Gestion en désignant les futurs occupants de la Cité lors de l'examen des dossiers individuels des postulants a accordé une importance à la profession, autrement dit aux revenus du demandeur. Ainsi, compte tenu du prix exorbitant pour le burkinabè moyen, on a donc préféré attribuer les logements aux plus nantis.

.../...

TABLEAU XII : PROFESSION DES CHEFS DE MENANGE

PROFESSION	DESIGNATION CATEGORIELLE OU TITRE	EFFECTIFS
Fonctionnaires	Cadres Supérieurs de l'Etat Cadres Moyens de l'Etat Cadres d'Organismes Internationaux Directeurs de Service Administratif Ministres	68
Militaires	Sous Officiers Officiers Gendarmes	15
Salariés du secteur privé	Cadres de banque Comptables Chefs d'Agence Techniciens Supérieurs d'entreprises privées	34
Divers	Retraités Tacherons Etudiants	3
TOTAL		120

Source : Enquête menée à la Cité AN III en avril 1990

Ce tableau brosse la situation professionnelle des chefs de ménage, cependant, il ne présente aucun renseignement sur les revenus. Cette lacune est indépendante de notre volonté, car malgré nos démarches auprès du Centre de Gestion, nous n'avons pu avoir satisfaction. Ce dernier affirme n'avoir jamais été en possession des dossiers complets des acquereurs. Le Comité de Gestion qui était un service du département des infrastructures de la Présidence du Faso n'avait pas remis tous les documents à qui de droit. La grille salariale est disponible mais elle ne

.../...

reflète pas entièrement la réalité et donne des informations concernant uniquement les fonctionnaires de l'Etat.

Toutefois, le tableau est assez illustratif et nos analyses dans les prochaines pages permettront d'apprécier approximativement la situation économique des chefs de ménage.

#### d) Situation matrimoniale

Elle faisait partie des critères de choix des locataires. Pour les autorités politiques l'homme marié est prioritaire (cf annexe IV) en ce sens qu'un célibataire, dit-on, rencontre peu de problèmes de logement.

Ainsi dans la Cité, les chefs de ménage dont 85,54 % sont des attributaires initiaux, sont à 87,5 % des mariés. Cependant les célibataires n'étaient pas d'office écartés de la Cité. De ce fait, nous avons rencontré des célibataires bien qu'ils représentent une faible proportion (9,15 %). Ils sont de sexe masculin ou féminin. Par contre les divorcées au nombre de 4 soit 3,35 % des chefs de ménage sont toutes des femmes. Il y a lieu de signaler deux cas isolés de polygamie.

En somme, toutes les situations y sont présentes mais les mariés monogames prédominent. Ça ne pouvait être autrement car généralement les fonctionnaires de catégorie supérieure évitent la polygamie. Le célibat bien que prenant de l'ampleur au sein de la jeunesse montante n'a pas été représentatif car comme évoqué plus haut, la priorité était accordée aux demandeurs mariés avec enfants.

Les différents aspects caractéristiques des chefs de ménage, constituent un facteur important pour diagnostiquer la situation socio-économique des résidents. Cependant pour être plus complet il y a lieu de se référer à la composition de la famille.

#### 2) Composition de la famille

Pour les épouses, nous en avons dénombré 107 dont 70,45 % sont des fonctionnaires ou salariées du secteur privé, 11,3 % sont des élèves et des étudiantes 10 % de ménagères et commerçantes et enfin 8,24 % de chômeurs.

.../ ...

Au regard de ces chiffres, la Cité AN III présente un visage social exceptionnel par rapport aux autres quartiers de la capitale habités par des nationaux. Par exemple le nombre moyen d'enfants par couple est très faible (environ deux).

TABLEAU XIII : REPARTITION DES ENFANTS/MENAGE

NOMBRE D'ENFANTS	NOMBRE DE MENAGE CORRESPONDANT
0	17
1	22
2	27
3	28
4	16
5	5
6	3
7	1
8	1
TOTAL	120

Source : Enquête menée à la Cité AN III en avril 1990.

Le faible nombre d'enfants par couple découle de la jeunesse des couples et aussi de leur niveau d'instruction qui les conduit à adopter la planification familiale. C'est peut être une loi de la nature qui dicte cela, car on a constaté de façon générale que plus on est économiquement aisé moins on a d'enfants. On en a peu pour mieux les encadrer; et pour la Cité AN III, tous les enfants en âge d'aller à l'école y vont. Parfois ils y vont plus tôt que prévu (de 5 à 6 ans au lieu de 7 ans). C'est dire que le taux de scolarisation est de 100 % pour uniquement les propres enfants des différents couples. Nous précisons cela parce qu'on trouve généralement des jeunes filles de 10 à 19 ans qui sont des parents et ont pour tâche de s'occuper de la cuisine, du ménage ou des enfants en bas âges. Ces dernières qui résident dans les familles sont rarement scolarisées. D'autres parents (petits frères, petites soeurs, cousins du chef du ménage ou de l'épouse) par contre sont des élèves. Ainsi, habitent-ils

.../...

avec leurs frères ou soeurs. Ils suivent les cours dans les établissements scolaires de Ouagadougou. Ces derniers contribuent à gonfler la taille des familles. Ainsi nous avons une moyenne de 6 habitants par ménage alors que cette moyenne est de 7 pour la ville de Ouagadougou. C'est dire en fait que sur ce plan la Cité AN III, malgré son caractère moderne n'échappe pas à la règle. En effet, les entraides entre les parents s'érigent comme un comportement social obligatoire et nul n'a le droit de se dérober de cette réalité africaine.

TABLEAU XIV : TAILLE DES FAMILLES

NOMBRE DE PERSONNES VIVANT SOUS LE MEME TOIT	NOMBRE DE MENAGES CORRESPONDANT
1 à 3	16
4 à 6	48
7 à 9	46
10 à 12	7
13 et plus	3
TOTAL	120

Source : Enquête menée à la Cité AN III en Avril 1990

Il convient de notifier que la situation d'ensemble des familles cache les particularités liées à certains cadres de vie. Ainsi au cours de l'enquête, nous avons remarqué que les familles résidentes dans les villas sont plus nombreuses que celles des appartements. Cet état de fait se comprend dans la mesure qu'on a aucune possibilité d'extension dans les appartements alors que les occupants des villas ont une marge d'extension en cas de besoin et ce, au prorata de leurs moyens. Par conséquent, ils peuvent recevoir plus de parents.

Tous ces facteurs liés aux familles et leur composante sont des indicateurs socio-professionnels qui illustrent le rang social des résidents de la Cité AN III. D'autres éléments quantifiables serviront d'appuis à ce qui a déjà été évoqué et permettront de confirmer l'aisance socio-économique des occupants de la Cité.

.../...

B/ ELEMENTS D'APPRECIATION DE LA SITUATION ECONOMIQUE  
DES RESIDENTS

1) Estimation des revenus

Le tableau sur la profession est un témoignage que les habitants de la Cité AN III sont les plus nantis des travailleurs burkinabè. Le salaire moyen par chef de ménage est d'environ 130 000 francs CFA (la grille salariale de 1989). A cette grille qui donne uniquement la rémunération nette mensuelle, il faut ajouter les indemnités de logement qui sont importantes selon les fonctions occupées, les primes de responsabilité car de nombreux hommes politiques ayant pour alliés des responsables de haut niveau qui leur ont permis un accès plus facile aux logements de la Cité; tout ce supplément que le barème salarial ne fait pas ressortir contribue à gonfler le revenu des chefs de ménage qui peut atteindre 150 000 francs CFA ou plus.

Pour les militaires la même fourchette peut leur être appliquée. Cependant, ceux travaillant dans les organismes internationaux, dans le secteur privé (ONG, unité industrielle, autres entreprises), ont un revenu plus élevé que ceux de la Fonction Publique.

Au gain mensuel du chef de ménage, il faut ajouter les revenus des épouses qui sont à 70,45 % de fonctionnaires du secteur public ou privé. Elles contribuent généralement avec leurs propres moyens financiers à l'aisance du ménage. Nous avons identifié certains couples qui sont tous deux des cadres supérieurs.

De ce fait, au delà du seul revenu du mari, il faut considérer celui de l'épouse qui vient renforcer la capacité économique du ménage.

Cette prospérité socio-économique peut se vérifier à travers certaines des habitudes de consommation des ménages.

2) Quelques indicateurs économiques

Ce sont des éléments objectivement appréciables qui permettent de déterminer la capacité économique d'un groupe social donné. Pour ce qui concerne les habitants de la Cité AN III, nous retiendrons quelques uns non moins importants.

.../...

a) Les moyens de déplacement des chefs de ménage

Pour plus de commodité, nous nous sommes, au cours de notre enquête, intéressé uniquement aux moyens de déplacement des chefs de ménage (cf. annexe I). Sur 120 chefs de ménage, il y en a 86 soit 71,67 % qui possèdent des voitures, alors que sur le plan national il y a environ 25 000 automobiles privées pour plus de 8 000 000 habitants (0,31 % seulement). Il n'est donc pas donné à n'importe qui au Burkina Faso, de se procurer cet élément d'un train de vie assez élevé. Son coût est élevé et son entretien demande d'énormes moyens qui dépassent les possibilités financières de la plupart des travailleurs burkinabè. C'est la raison pour laquelle, la voiture est encore considérée au pays comme un luxe hors de portée.

Cependant, en dépit de ce constat, les engins à deux roues prédominent à Ouagadougou et partout dans le pays. La cité AN III fait donc exception à la règle générale.

b) Les Consommations de téléphone, d'électricité et d'eau

70 % des ménages ont le téléphone à domicile. Cette proportion était de 52 % en 1988<sup>(17)</sup>. C'est dire que le nombre des abonnés croît considérablement. En effet, au cours de notre enquête, les ménages qui ne disposaient pas de téléphone, nous avaient laissé entendre que c'était parce que certaines lignes étaient saturées, et qu'ils seraient prêts à souscrire à un abonnement dès que cela serait possible. Malgré cet état de fait, le pourcentage d'abonnés est très élevé par rapport à l'ensemble du pays. Le téléphone n'est pas encore vulgarisé dans les villes du Burkina surtout dans les ménages. Il serait plus intéressant qu'une comparaison soit faite avec la moyenne urbaine chiffrée; cela n'a pu être possible parce que les données n'étaient pas disponibles. Des renseignements recueillis auprès de l'ONATEL ne font aucune différence entre les abonnés privés qui ont leur installation à domicile et ceux qui en ont dans les bureaux, dans les entreprises, dans des magasins de commerce etc...

Dans tous les cas, il faut remarquer que sur ce domaine, la Cité AN III présente encore un cas de figure particulier qui témoigne une fois de plus du niveau de vie des habitants qui y vivent.

---

(17) cf. note 10 page 42

A la Cité, la consommation moyenne mensuelle est de 10 672,62 francs par abonné. En plus de ce montant, il faut ajouter la consommation moyenne mensuelle d'électricité qui est de 12 988,34 francs par ménage et celle de l'eau de 3 110,85 francs.

En somme pour ceux qui ont le téléphone, payent par mois pour l'ensemble des consommations (eau, électricité) 26 771,81 francs. Ces chiffres dépassent largement la moyenne générale de la ville de Ouagadougou. Par exemple pour l'eau la consommation journalière par habitant est d'environ 75 litres. Ce qui revient à 225 francs par habitant et par mois car le m<sup>3</sup> coûte 90 francs. Mais pour la Cité AN III, la moyenne mensuelle est de 518,475 francs car il y a en moyenne 6 habitants par ménage.

Ces différents aspects ci-dessus évoqués dénotent de l'aisance des résidents qui en dépit de la cherté du loyer se doivent de faire face à d'autres dépenses qui se repètent tous les mois.

### C/ STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE

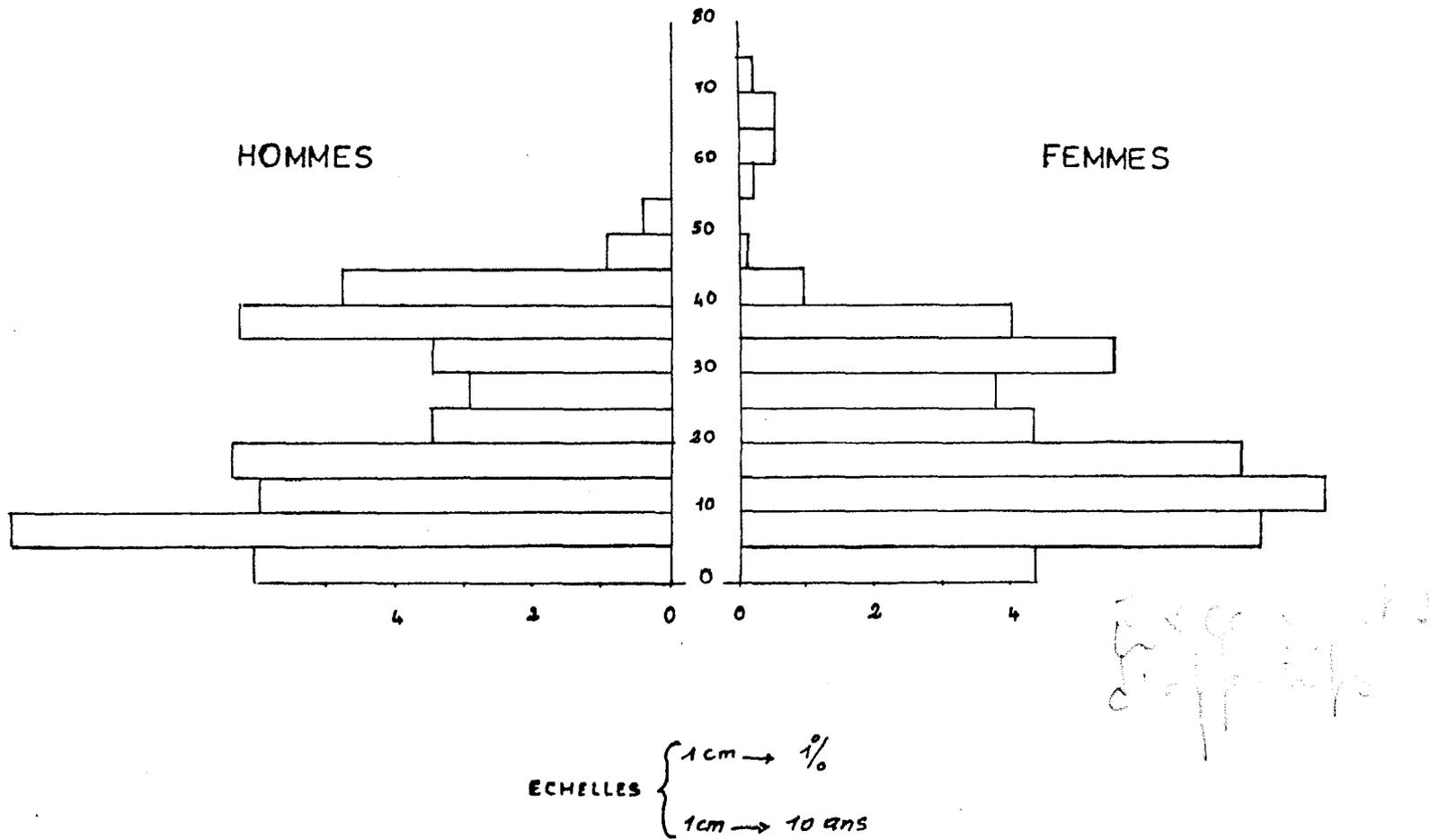
#### 1) Pyramide des âges.

(voir schéma)

.../...

fig 7

PYRAMIDE DES AGES  
( CITE AN III )  
1990



## 2) Analyse

L'enquête démographique a révélé 48,25 % d'habitants de sexe féminin contre 51,75 % d'hommes. Les jeunes de 0 à 19 ans occupent une proportion de 56,27 %, les adultes 42,41 % et enfin les vieillards sont représentés à 1,32 %.

Au regard des différentes proportions, une étude s'impose, pour décéler les causes. A cet effet, le commentaire analytique de la pyramide des âges fera ressortir les raisons essentielles de cette situation démographique qui se vérifie à la Cité AN III.

La pyramide se présente sous une forme inhabituelle affectée de creux et de saillies. Dans sa partie supérieure, il y a une absence totale de représentation masculine. Par contre le côté droit (féminin) est représenté bien que la proportion reste très faible. L'explication est toute simple, car sait-on que la Cité a été exclusivement occupée par des locataires dont la majorité a moins de 50 ans. Aussi faut-il remarquer qu'il est difficile de déplacer un vieux de son terroir pour l'amener en ville ou tout simplement pour un changement de quartier. Cependant, la présence des vieilles femmes découle du fait que les jeunes fonctionnaires (hommes ou femmes) ont tendance à garder avec eux leur mère. En effet, dans la plupart des cas celles-ci ont perdu leur mari et se retrouvent seules dans le foyer car tous les enfants ont grandi et sont tous partis en ville. Alors en ce moment, la responsabilité revient au fils aîné ou la fille aînée d'héberger sa maman dans sa maison. Celles que nous avons rencontrées à la Cité ont un âge qui varie de 55 à 75 ans. Certaines sont encore résistantes et s'occupent de la propreté du ménage, d'autres par contre, du fait de leur âge ne peuvent faire grand-chose. Elles veillent néanmoins sur les enfants de bas âge, aident parfois les cuisinières (qui sont généralement des parentes) à trier le riz, à couper les légumes en cas de besoin. Dans tous les cas, elles ont une occupation quelconque pour ne pas rester dans l'inactivité totale.

Ensuite, la première saillie d'une grande importance que l'on rencontre en allant de haut en bas, se trouve sur le côté gauche; cela témoigne de la prédominance des hommes dans cette tranche. Ce sont les chefs de ménage dont la tranche d'âge se situe entre 35 et 45 ans.

.../...

Sur le côté droit, la première saillie la plus importante est plus en bas par rapport à celle du côté opposé. Cela provient du fait que les épouses sont un peu plus jeunes que leur mari. C'est un peu une loi générale qui s'applique aux couples.

Après les premières saillies viennent deux encoches qui atteignent leur maximum entre la tranche de 25 à 30 ans. Elles sont réparties sur les deux côtés mais celle de la gauche est plus accentuée, en ce sens que les hommes de 25 à 30 ans sont très peu nombreux. Par contre les épouses de cette tranche d'âge sont plus nombreuses. Il faut d'ailleurs souligner que si la proportion des hommes a atteint le niveau constaté c'est dû au fait qu'il y a des jeunes frères (étudiants ou fonctionnaires) qui sont hébergés par leurs grands frères.

A ces encoches se succèdent deux autres saillies disposées symétriquement de chaque côté de la pyramide. Le maximum est atteint sur le côté féminin. C'est la tranche d'âge de 10 à 20 ans qui est concernée. Cela s'explique par le fait qu'il y a de jeunes élèves qui résident chez leurs parents. A à ce niveau il y a autant de garçons que de filles. Mais s'il y a un surplus de filles qui se vérifie sur la pyramide. C'est parce qu'en plus des élèves ils y en ont qui sont des ménagères. Elles se chargent de la cuisine, de la propreté du foyer. Les enfants leur sont parfois confiés puisque le couple est dans bien des cas fonctionnaire, donc appelé à s'absenter régulièrement du ménage pour des raisons professionnelles.

En outre, dans cette tranche d'âge il y a aussi les propres enfants des habitants de la Cité. Cependant, le gros des effectifs des enfants se trouve dans la tranche d'âge allant de 0 à 10 ans. La proportion des garçons est plus importante, ce qui témoigne de la sur-masculinité dans la naissance. C'est un fait général sur le plan démographique. C'est dire donc qu'à ce propos la Cité AN III se conforme à la règle générale.

Cette pyramide nous a ainsi révélé la situation démographique de la Cité. Comme partout ailleurs au Burkina Faso, la proportion des jeunes est prédominante, ensuite la classe des adultes. N'eût été la présence des vieilles femmes résidant chez leurs fils ou filles, la classe d'âge des vieillards serait totalement absente.

.../...

Par conséquent, la jeunesse de la Cité se vérifie non seulement par son cadre physique mais aussi par sa population.

#### IV/ LES HABITANTS ET LEUR CADRE DE VIE

##### A) QUELQUES REMARQUES SUR L'HABITAT

La précipitation avec laquelle, les travaux ont été conduits, ne pouvait manquer d'incidences négatives sur l'état de l'habitat quatre ans après l'occupation.

Au niveau des logements il faut souligner qu'il y a d'énormes problèmes qui jusqu'aujourd'hui continuent de tracasser les occupants de la Cité. Au cours de l'enquête, ils étaient unanimes à relever avec déception des défaillances techniques non moins importantes. Si certains sont venus à bout de ces problèmes par leurs propres moyens, d'autres par contre attendent les promesses du Centre de Gestion des Cités. Ces derniers sont régulièrement dérangés soit par les coupures répétées d'électricité, l'écoulement continu des robinets mal fixés, l'étanchéité au moment des pluies ou encore les embêtements de certains bestioles qui ont pour refuge les fissures des murs. Bref, toutes sortes d'ennuis qui amènent les propriétaires à courir derrière les réparateurs. C'est dire donc que de sérieuses difficultés existent à la Cité.

La situation après enquête sur 120 ménages se présente comme suit :

TABLEAU XV : PROPORTION DES DEFAILLANCES TECHNIQUES  
CONSTATEES DANS LES LOGEMENTS

TYPE DE DEFAILLANCE	NOMBRE DE CAS SIGNALES
Plomberie	66
Etanchéité	64
Electricité	19
Menuiserie	30
Fissure dans les murs	9
Autres	7
TOTAL	195

Source : Enquête menée à la Cité AN III Avril 1990

.../...

En plus de ces problèmes techniques, il y a l'insalubrité qui envahit certains endroits. Le ramassage régulier des ordures fait défaut, et il n'est pas rare de voir devant les portes de concessions, des barriques débordant de toute sorte d'ordures ménagères. Les mouches en font un lieux de prolifération et cela imprime une fausse note reniant du coup la décence de la Cité.

En somme, il y a des imperfections dans la construction de la Cité AN III, mais il n'y a pas lieu de croire que la situation soit dramatique. Certains, probablement plus nantis ont résolu tous leurs problèmes, afin de garantir un cadre de vie plus agréable.

Ainsi, bien de propriétaires ont procédé à la modification de leur maison soit par des extensions soit par des améliorations internes.

#### B/ LA MODIFICATION DU CADRE DE VIE

Les occupants de la Cité ne ce sont pas seulement contentés des réalisations du projet. Ils ont, à la mesure de leurs moyens, modifié certains aspects de leur logement pour remodeler le cadre de vie selon leur goût. Ces aspects nouveaux ont surtout amélioré les villas qui étaient dépourvues de certains éléments.

Quant aux appartements, ils n'ont pas bénéficié de modifications notables d'où les analyses qui vont suivre ne les concerneront pas.

Certains occupants ont fait vitrer les ouvertures de leur villa. Cela est indispensable pour les logements d'une ville soumise en permanence à des vents de poussière. Le vitrage empêche quelque peu la pénétration de la poussière dans les logements et ainsi protège certains appareils de grande valeur qui sont très sensibles. Mais le nombre de villas vitrées ne représente que 6,25 % du total enquêté. Ce pourcentage est faible, mais ils sont nombreux à reconnaître, la nécessité de la vitre et ils nous ont affirmé que cela fait partie de leur projet.

Le carrelage, un autre matériau qui procure le confort au logement et lui assure un aspect luxueux a été posé par 13,54 % des locataires enquêtés. A ce niveau les salons et les toilettes ont été surtout concernés. Les carreaux facilitent le nettoyage (surtout le lavage) et offre un cadre très propre.

.../...

En outre, des extensions ont été réalisées par le quart des occupants des villas :

- il y a les cuisines extérieures construites à l'arrière des maisons principales. Elles font face aux portes des cuisines intérieures. Elles ont pour but d'éviter de salir les villas avec la fumée, du bois de chauffe qui est nécessairement utilisé par de nombreuses familles pour la préparation du t $\delta$ . Ce plat est très répandu au pays d'où il faut prévoir un lieu adapté pour éviter tout désagrément. Ces cuisines construites en parpaing sont pourvues d'ouvertures d'aération généralement couvertes par des tôles ondulées,

- les toilettes ou WC extérieurs sont aménagés dans un coin de la cour. Pour les initiateurs (3,12 %), ces toilettes évitent que les visiteurs utilisent les toilettes intérieures qui disent-ils sont uniquement réservées à la famille. Aussi certaines familles sont tellement nombreuses qu'il faut procéder ainsi pour éviter les bousculades ou de longues attentes les matins au moment de faire la toilette avant d'aller au travail,

- des hangars pour l'ombre et le garage des voitures ont été édifiés sur la façade principale des cours par 12,5 % des ménages (cf. planche). Ces hangars soutenus par des piliers métalliques ou en bois sont généralement couverts par des tôles bac aluminium. Certains qui sont par contre des cases rondes, sont dotés de toit en paille tissée (cf planche V),

- enfin, en vue de décongestionner la villa initiale, des dépendances logements ont été érigées. Ces bâtiments annexes de deux pièces généralement ont, pour but soit d'accueillir les étrangers, ou d'abriter des jeunes majeurs qui sont hébergés par leurs parents. Ils sont entièrement réalisés en dur.

Pour le moment, ils ne sont pas nombreux à entreprendre ces extensions mais d'ici quelques années il est fort probable que la Cité AN III soit encombrée de dépendance. Au Burkina, les gens ont tendance à rechercher une grande surface bâtie, en témoignent les résultats de notre enquête qui font état de 53 % qui se plaignent des dimensions des pièces de leur logement. La Cité des fonctionnaires en majorité habitée par des nationaux est assez évocatrice.

Il faut donc reconnaître que les dépendances sont beaucoup appréciées par les burkinabè.

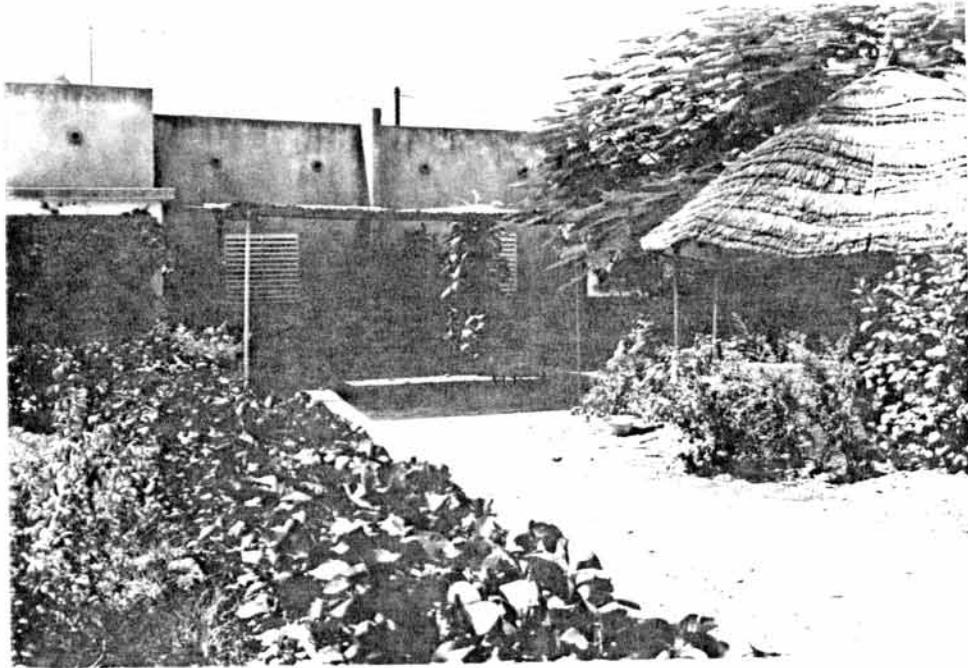
TABLEAU XVI : RECAPITULATIF DES AMELIORATIONS ET MODIFICATIONS  
PORTEES SUR LES LOGEMENTS  
(villas seulement)

TRAVAUX	REALISES	NOMBRE DE MENAGES CORRESPONDANT
Améliorations	Vitrage	6
	Carrelage	13
	Installation de climatiseur	2
Extensions	Cuisines extérieures	7
	Toilettes ou WC extérieurs	3
	Dépendances logements	2
	Garages	9
	Hangars pour repos	3
	Un bac à laver	1
TOTAL		46

Source : Enquête menée sur 96 ménages occupant les villas de la Cité AN III

.../...

PLANCHE V ( Photo)



Dans cette cour, on remarque des extensions, dont un hangar servant de garage et un autre en paille servant de lieu de repos en temps de chaleur. Ces aménagements relèvent d'initiatives individuelles.

Somme toute, les améliorations et les extensions entreprises ont leur raison d'être car elles répondent plus aux aspirations des occupants. Aussi relèvent-elles de la recherche du luxe, du confort, toute chose dévolue aux classes sociales les plus privilégiées.

.../...

CHAPITRE V : LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les équipements collectifs encore appelés équipements urbains sont des lieux construits ou aménagés, où s'organisent les échanges sociaux, où sont rendus les différents services de la collectivité à ses membres.

La Cité AN III est dotée de ces équipements qui ont pour but de conférer au quartier un peu d'autonomie fonctionnelle. Dans notre étude, ils seront classés en quatre grands types.

I/ LES EQUIPEMENTS DE LOISIR

A la Cité AN III, les équipements de loisir se résument aux débits de boissons, au cinéma et à un terrain de sport. Ce sont des établissements ou des lieux de détente, de distraction.

A) LES DEBITS DE BOISSONS

1) La Paillote

La Paillote est un bar dancing situé sur le côté Est de l'Avenue Capitaine KOANDA (cf. figure 4). Elle est le plus grand bar dancing de la capitale. Elle est initialement constituée d'un ensemble de 14 cases comportant des toitures en pailles tissées et dont le diamètre varie de 3 à 6 m, pivotant autour d'une case centrale de 7,5 m de diamètre servant de piste de danse. Aujourd'hui cette case n'existe plus mais la piste demeure. Il y a aussi dans cette enceinte deux cases qui attirent spécialement la clientèle. Trois des cases abritent les toilettes, le bar et la cabine technique qui elle, est vitrée au tiers.

Dans tout cet ensemble, il faut mentionner un bâtiment annexe situé sur le côté gauche de la porte d'entrée principale. Il comporte une cuisine, un magasin, un guichet et un bureau pour le gérant de la Paillote.

.../...

Depuis son inauguration le 2 Février 1987, la Paillote n'a cessé de fonctionner. Elle est gérée par un particulier qui l'a loué en raison de 250 000 francs CFA par mois. Très bien localisée dans un endroit approprié (en bordure de la plus grande voie de la Cité), la Paillote est très sollicitée pour ses différents services qu'elle offre à sa clientèle.

En effet, elle remplit un rôle de bar par la vente de toute sorte de boissons comme la bière, les sucreries (Fanta, Coca-cola, Sprite, Tonic, Jus de Savana), la liqueur et le vin. Elle met aussi à la disposition des clients, un menu varié constitué de brochettes, de poulets rotis, du poisson à la braise et bien d'autres plats non moins excellents. En outre, son enceinte bien aérée présente un cadre idéal pour les soirées dansantes lors des grandes fêtes. En effet, en dehors des week end ordinaires où la Paillote est souvent prise d'assaut par les amoureux de la danse moderne, il y a les jours de grandes fêtes (Noël, fin d'année, fêtes nationales) qui concourent à donner à la Paillote son véritable rôle de bar dancing. Les grandes réceptions nationales à l'endroit des grandes personnalités s'organisent souvent à la Paillote.

En fait, elle a un environnement agréable par ses nombreuses fleurs et autres arbustes décoratifs. A ce niveau seul le Mess des Officiers peut la concurrencer à Ouagadougou.

La Paillote offre alors de nombreux services variés et devrait pouvoir procurer un bénéfice à son gérant. Cependant, celui-ci ne semble pas être satisfait du rayonnement de son bar, pourtant jusque là il n'a pas abandonné. Par conséquent au delà de son appréciation, il faut voir où peut se trouver la vérité. Nos propres analyses nous conduisent à affirmer que la Paillote présente un intérêt réel sur le plan commercial et ce qui suit le prouve bien. En effet, le bar emploie trente sept (37) personnes. Les serveuses au nombre de 20 dont 9 burkinabè ont un revenu mensuel individuel de 15 000 FCFA, ce qui fait un total de 300 000 F./mois. Les autres employés travaillent à la comptabilité, la cuisine, l'approvisionnement, le nettoyage du bar et le gardiennage. Tout ce personnel à un salaire régulier. Quel opérateur économique accepterait cette perte ? Dans tous les cas, la Paillote en dehors de son intérêt lucratif confirme de par ses cases dont la paille est soigneusement tressée, l'élégance physionomique de la Cité AN III. Au cours de notre enquête aucun résident n'a remis en cause la présence de la Paillote à la Cité.

.../...

## 2) Les autres buvettes

En dehors de la Paillote, il y a le "Grand Moulin du Burkina". Il s'est spécialisé dans la vente de la pâtisserie, des boissons, du yaourt, du lait frais. Il occupe la grande boutique du rez de chaussée de l'immeuble situé en face de la Paillote, de l'autre côté de l'Avenue Capitaine KOANDA Adama. Il emploie 11 agents.

Ses moments de pointe sont les soirs où les clients affluent et se prélassent dans des fauteuils très confortables. Toute la devanture de la buvette ainsi que l'intérieur sont occupés par ces fauteuils.

C'est un cadre propice pour les récréations au moment de la chaleur, un lieu adapté pour des entretiens divers des camarades de différentes couches socio-politiques. Ainsi, le Grand Moulin du Burkina contribue t-il à assurer l'ambiance relationnelle de la Cité AN III.

Ensuite il y a une autre buvette plus grande que la précédente. Elle occupe le rez de chaussée de l'immeuble situé plus au Sud sur le même côté que le "Grand Moulin du Burkina". Elle emploie 13 agents dont 8 serveuses. Elle est plus animée la nuit. Les clients s'installent généralement, en plein air dans la pénombre due à un éclairage insuffisant.

Ces trois centres de vente de boissons contribuent à créer l'ambiance, animant ainsi la Cité. Cependant, malgré leur présence les résidents se plaignent du fait qu'il n'y a pas de buvette type à la Cité. En effet, toutes celles qui ont été citées pratiquent les prix des bars dancing, ce qui est plus cher compte tenu même du cadre de vente qui est souvent confortable. Les résidents aimeraient avoir des petits points de vente où ils peuvent se procurer des boissons pour les visiteurs. Pour le moment ce type d'équipement fait défaut, ce qui oblige les résidents à aller au delà de la Cité en cas de besoin.

## B/ LE CINE NEERWAYA

Le cinéma de la Cité AN III dont les travaux de construction ont commencé le 12 décembre 1986 est situé en plein coeur des logements. Il appartient aussi aux équipements collectifs. Il est l'oeuvre d'un entrepreneur privé du nom de FRANCK ALAIN KABORE qui, pour la circonstance a sollicité l'aide de l'UREBA<sup>(18)</sup>.

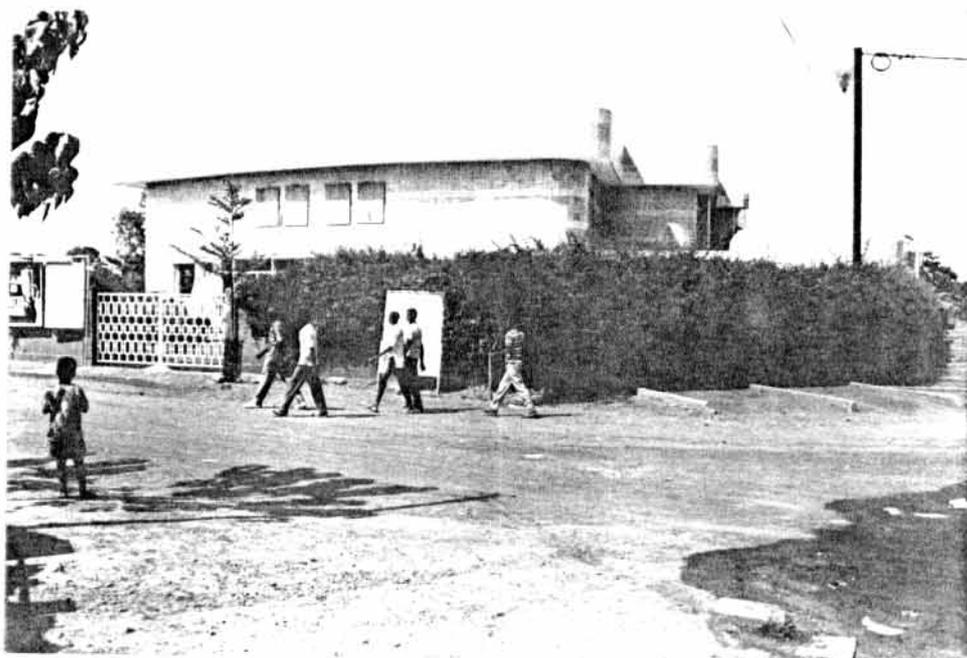
---

(18) Union Révolutionnaire des Banques du Burkina.

1) Présentation

Inauguré le 28 février 1989 lors de la 10ème édition du Festival Panafricain du Cinéma de Ouagadougou (FESPACO), le ciné Neerwaya a déjà près de deux ans d'existence. Son coût de construction est de 490 340 358 francs CFA. C'est une salle entièrement couverte, climatisée et bâtie sur une parcelle de 3 910 m<sup>2</sup>. Elle compte 1 000 places assises très confortables. Le coût d'équipement est de 114 226 935 francs CFA. Outre la salle principale et tous les autres accessoires d'un cinéma, le Neerwaya dispose aussi d'équipements annexes. Il comporte dans son enceinte un bar et une boutique où se vendent des vêtements de grande qualité et des produits de beauté. Soulignons qu'il comporte un jardin verdoyant dans lequel est aménagé un petit enclos abritant actuellement une autruche qui du reste fait l'objet d'admiration par le public cinéphile.

PLANCHE VI



Le Ciné Neerwaya, l'une des plus grande et luxueuse salle de cinéma du Burkina Faso.

## 2) Fonctionnement et rayonnement

Le Neerwaya fonctionne avec un personnel de 24 agents dont des techniciens, des comptables et des manoeuvres.

Comme la plupart des salles de cinéma de la capitale, le Neerwaya offre à ces cinéphiles trois séances par jour. Cependant, les jours fériés il peut projeter quatre à cinq films car même les séances de journées sont possibles.

Tous les genres de films acceptés par la commission nationale de censure, sont projetés au ciné Neerwaya. Le prix d'entrée est de 650 francs CFA pour les 950 places orchestres et de 1 000 francs CFA pour les 50 loges. Certains jours fériés, le Neerwaya programme des films pour enfant à raison de 450 francs CFA le billet.

En dehors de la projection des films, le Neerwaya se prête aussi à l'organisation d'autres spectacles tels que le théâtre, les conférences, des concerts de musique. Ces activités annexes permettent de rentabiliser la salle qui est très sous exploitée.

En effet, le Neerwaya rencontre d'énormes difficultés pour son rayonnement effectif. Il est très concurrencé par le "Ciné Burkina" qui est étatique et de ce fait bénéficie de plus de faveur de la part de la SONACIB, seule habilitée à importer et à distribuer les films dans le pays. Naturellement, tous les meilleurs et nouveaux films sont d'abord projetés au Ciné Burkina (salle couverte et climatisée) avant d'arriver au Neerwaya. Par conséquent, au niveau de celui-ci, il ne peut qu'avoir une baisse de clientèle.

Au cours de notre enquête le gérant s'est déclaré peu satisfait. Il déplore le fait que le cinéma soit implanté au milieu des logements. La pertinence de la localisation de cet équipement a fait défaut d'où il est très peu connu du grand public. Le ciné aurait dû être érigé à proximité de la Paillote ou du moins en bordure de l'Avenue KOANDA. Cette localisation aurait donné plus d'attraction.

.../...

Ce sont autant de problèmes auxquels est confrontée la direction de Neerwaya qui nous a fait savoir avec déception que le taux de remplissage est de 20 à 30 % par séance.

Néanmoins l'espoir demeure car le cinéma est très apprécié à Ouagadougou qui est du reste un centre privilégié pour la promotion du cinéma en Afrique. C'est donc dire que le ciné Neerwaya, a sa raison d'être et pourra ainsi dans l'avenir conquérir un public plus nombreux.

## II/ LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SANITAIRES

### A) LE COLLEGE "SAMORA MACHEL"

Seul établissement scolaire de la Cité AN III, le Collège Samora MACHEL qui a ouvert ses portes depuis octobre 1987 est situé à l'extrême Sud de la Cité. C'est un établissement qui comporte uniquement le premier cycle. Au moment de l'enquête nous avons dénombré cinq classes dont une par promotion à l'exception de la 3ème qui en compte deux. Seize professeurs dont quatre permanents enseignent au Collège Samora MACHEL. L'effectif est de 375 élèves. Au cours de notre enquête, nous avons été surpris par les résultats obtenus. Contrairement à notre attente, le Collège compte très peu d'élèves résidents à la Cité AN III. C'est réellement un paradoxe car le Collège a été édifié pour faciliter la scolarisation des enfants des résidents. Il n'y a que 4,53 % de l'effectif des élèves qui résident à la Cité. Toutefois, les secteurs voisins (11 et 12) semblent avoir le privilège dans ce collège. Ils représentent respectivement 8,53 % et 12 %.

La conclusion à tirer reste que le collège ne répond pas aux besoins des résidents. Plusieurs hypothèses peuvent donner l'explication.

D'abord le collège est nouveau. Pourtant les gens n'ont généralement pas confiance à ce qui est nouveau. Ils attendent peut-être qu'il fasse ses preuves.

.../...

Soulignons aussi que le collège est privé et que les frais annuels de scolarité s'élèvent à 45 000 FCFA par élève. Par ailleurs, les résidents de la Cité qui sont généralement des cadres supérieurs de l'administration sont à mesure d'acquérir des places gratuites dans des établissements publics de Ouagadougou. Dans tous les cas ils sont dans une position privilégiée pour faire un choix selon leur gré et surtout leur intérêt. Du reste, le Collège Samora MACHEL n'a pas encore assez d'expérience et de ce fait rencontre d'énormes difficultés liés au manque de personnel permanent et aussi à l'insuffisance des locaux. Ce sont autant de réalités qui défavorisent l'établissement malgré sa localisation dans un milieu bien indiqué. Peut être aura-t-il fallu édifier une école primaire ou une école maternelle à la place de ce collège car au cours de notre enquête tous ont été unanimes à réclamer ces infrastructures pour la Cité. Pour l'école primaire il faut encore attendre; quant à la garderie populaire les travaux ont démarré depuis déjà un an; elle soulagera de nombreux résidents qui étaient obligés de scolariser leurs enfants hors du quartier.

Le Collège Samora MACHEL est tout de même fréquenté par le public de la capitale. En effet, la moyenne de 75 élèves par classe n'est pas négligeable. Cependant, on a l'impression que cet établissement est réservé à ceux qui n'ont pas d'autres choix, ce qui nuit à sa réputation.

#### B) LES EQUIPEMENTS SANITAIRES

Il existe à la Cité une infirmerie située sur le côté Ouest. Ouverte depuis le 2 avril 1988, son fonctionnement est assuré par deux infirmières d'Etat et deux filles de salle. Une fois de plus l'infirmerie est méconnue par la plupart des résidents de la Cité. Cela peut s'expliquer, car elle est un peu cachée au milieu des logements. Seuls les voisins peuvent la connaître (cf. figure 4).

De ce fait, elle est sous utilisée ainsi que son personnel puisqu'elle ne reçoit en moyenne que 20 malades par jour. Ce nombre est faible quand l'on connaît la crise de personnel médical et d'infrastructures sanitaires.

.../...

Le peu de malades reçus par l'infirmierie sont souvent des élèves provenant du Samora MACHEL, du Mariam<sup>en</sup> N'GOUABI, du Lycée DIMDOLOSOM et d'une école primaire située de l'autre côté du canal Kadiogo. Par conséquent le fait que l'infirmierie ne soit pas directement utilisée par les résidents ne paralyse pas pour autant son fonctionnement. La responsable, pense que si son établissement n'est pas tellement fréquenté par les résidents, c'est peut être parce qu'ils ont assez de moyens pour s'adresser aux particuliers (cliniques privées).

C'est une raison qui peut se justifier dans une certaine mesure, mais il faut reconnaître comme souligné plus haut que ce centre n'est pas très bien connu. En outre les secteurs voisins hésitent à le fréquenter car ils croient que le centre est exclusivement réservé aux résidents.

Il faut donc souligner que c'est le manque d'informations qui fait que l'infirmierie ne rayonne pas comme il se doit. En tout état de cause, les installations sanitaires sont encore dérisoires dans le pays en général et même dans la capitale si bien que ceux qui sont connus sont chaque fois submergés de patients. Il n'y a pas donc de doute que l'infirmierie de la Cité AN III connaîtra dans l'avenir un rayonnement certain à travers tous les secteurs voisins.

Déjà la pharmacie de la Liberté installée aussi à la Cité connaît une affluence de clients et la directrice n'a pas manqué de nous notifier sa satisfaction. La localisation de celle-ci en bordure de la plus grande voie de la Cité et surtout en face de la Paillote est un atout commercial. Son fonctionnement est assuré par 16 agents.

La seule difficulté relevée par la directrice reste l'exigüité des locaux (tout le rez de chaussée, d'un immeuble), car trois ans après l'ouverture de sa pharmacie l'affluence des clients ne cesse de croître.

### III/ LES MAGASINS DE COMMERCE (boutiques)

Les magasins de commerce sont les équipements collectifs les plus nombreux de la Cité AN III. Ils sont aussi les plus fréquentés par les résidents. En effet, tous les ménages ont reconnu que les boutiques

.../...

étaient les équipements qu'ils fréquentaient le plus à la Cité. Ces boutiques de petite ou de moyenne taille occupent le rez de chaussée des immeubles disposés de chaque côté de l'Avenue KOANDA Adama et le long du côté Sud de l'Avenue de la Liberté. Elles sont adaptées aux besoins des résidents. Elles regorgent de nombreuses marchandises parmi lesquels les vêtements, les chaussures, les denrées alimentaires, les produits de beauté les appareils électro-ménagers, téléphoniques, photographiques, les matériaux de construction et bien d'autres choses qui confèrent à la Cité une autonomie sur ce plan.

Ces équipements écoulent très facilement leurs marchandises surtout pour ce qui concerne les produits à usage quotidien dans les ménages (denrées alimentaires et produits cosmétiques). Ils emploient chacun en moyenne 3 à 4 agents qui assurent la vente ou le gardiennage des boutiques.

Ce sont des lieux privilégiés de convergence non seulement de tous les ménages de la Cité mais aussi de ceux des secteurs voisins. Cette situation contribue à animer la Cité surtout sur les abords des axes principaux. C'est un témoignage du dynamisme d'un quartier qui par ses boutiques spécialisées (salon de coiffure, studio photo, atelier moderne de réparation d'appareils électroniques, "Faso Yaar") draine quotidiennement un grand public de la ville de Ouagadougou.

Il est donc à noter que ses équipements sont très bien indiqués et bien intégrés plus que tout autre installation à la Cité.

#### IV/ LES AUTRES EQUIPEMENTS

Ils se composent d'équipements administratifs, de commerce et de services divers. On peut citer entre autre le Centre de Gestion des Cités (CE.GE.CI.), la Société SHELL, la Banque Internationale du Burkina (BIB), la Direction de l'Agence de Voyage (Faso Tour), le Bureau Burkinabè du Droit d'Auteur, l'Union des Gens de Lettre, des Groupements d'Intérêt Economique, des O.N.G. etc... Ces services occupent soit des villas, des appartements, des rez de chaussée ou même des immeubles entiers.

.../...

Pour l'occasion nous allons nous intéresser uniquement au CE.GE.CI. et à la Société SHELL qui feront l'objet d'une étude descriptive.

A) LE CE.GE.CI.

Le Centre de Gestion des Cités est un établissement public de l'Etat à caractère administratif créé le 20 Août 1987 par décret. Le CE.GE.C.I. vient en remplacement de l'ancien Comité de Gestion des Cités. Il est né de la volonté du pouvoir de gérer les Cités entièrement ou partiellement réalisées par l'Etat, assurer un cadre de vie décente aux locataires et oeuvrer au recouvrement pour pouvoir honorer aux obligations de la dette contractée pour l'édification des logements. De ce fait, le Centre a un rôle important à jouer dans la promotion du secteur de l'habitat. C'est un établissement de grande envergure eu égard au nombre croissant des Cités de l'Etat.

Il occupe tout un immeuble de la Cité et dispose d'un personnel de près de 50 agents parmi lesquels des cadres supérieurs de la Fonction Publique détachés par l'Etat, des comptables, des gestionnaires, des juristes, des agents de bureau auxquels il faut ajouter les agents de maintenance. Le fait que le Centre soit installé à la Cité AN III n'est pas le fait du hasard car celle-ci reste la Cité idéale depuis que le Burkina s'est engagé dans la politique des Cités et mieux, elle est bien centrée dans la ville si bien que les clients n'ont pas de difficulté à la trouver.

B) LE SIEGE DE LA SOCIETE BURKINA ET SHELL

C'est une Société chargée de la distribution des hydrocarbures dans les stations Shell. Elle installe aussi des stations Shell partout à travers le pays.

Le fait que son siège soit présentement à la Cité est fortuit, a dit le Directeur de la Société qui nous a fait savoir qu'il n'y a pas un intérêt particulier à cela. D'ailleurs, ce n'est pas le lieu idéal pour la Société. C'est seulement dans le cadre de la rénovation urbaine que la Société Shell a décidé de construire une station d'essence dans la Cité

.../...

et comme condition, le projet Cité AN III lui a demandé une participation. C'est alors que la Société a contriuvé en édifiant un immeuble d'un coût de 210 millions qui est d'un genre singulier dans la Cité. Après la finition des travaux aucun locataire ne voulait l'occuper en raison de son implantation tout juste à côté de la station d'essence. Alors l'immeuble est resté longtemps sans client et la Société a été obligée de l'occuper provisoirement car ce dernier ne répond pas très exactement à ses exigences. En effet, la Société avec ses 60 employés rencontre un énorme problème de parking du fait de la présence de la station d'essence à proximité. Ce problème s'aggrave encore quant on sait que c'est une Société commerciale qui reçoit en permanence de nombreux clients. C'est donc une difficulté majeure qui découle d'un manque de prévoyance dans le tracé du plan de masse.

Au regard du nombre d'équipements collectifs ci-dessus énumérés, l'on est en droit d'affirmer que la Cité AN III n'est pas exclusivement une zone résidentielle. C'est aussi un centre administratif, de commerce, de loisir etc...

Pour le moment la fonction scolaire et sanitaire est embryonnaire, mais elle connaîtra probablement un essor dans l'avenir.

Cependant après l'étude de ces installations, deux lacunes essentielles sont décelées :

- la mauvaise localisation et l'inadéquation de certains équipements. Si dans la plupart des cas ces problèmes ont été évités, probablement par hasard, il reste que des équipements non moins importants ont été défavorisés (cinéma, infirmerie...). Pourtant une bonne localisation et une intégration parfaite sont les facteurs déterminants du rayonnement et du fonctionnement efficace d'un équipement.

Pour réussir dans ce sens :

- la conception et le contenu doit s'accorder à la population visée,  
- Dans le quartier les équipements de loisir (cinéma) doivent être implantés à proximité des centres d'animation existants,  
- L'insertion dans le milieu urbain doit être sérieusement étudiée afin que les équipements importants soient bien desservis par les systèmes de transport en commun.

Ce sont autant de recommandations à prendre en compte pour des réalisations futures.

.../...

CHAPITRE VI : ETUDE CRITIQUE DE L'OPERATION

CITE AN III

Après une étude du processus d'édification de la Cité AN III, laquelle a du reste fait l'objet d'une description complète, il s'avère nécessaire de se pencher sur l'appréciation du phénomène à travers les multiples opinions qui diffèrent selon les sensibilités et les intérêts des parties concernées.

Cette approche nous conduira à déduire avec le plus de discernement possible, les perspectives de cette nouvelle démarche (politique des Cités) au Burkina Faso.

I/ APPRECIATION ET BILAN GLOBAL DE L'OPERATION

A) DIVERSITE DES OPINIONS

1) Les victimes et les bénéficiaires de l'opération

D'abord, il faut évoquer, le découragement, l'amertume, et la colère, des déguerpis de Bilbambili qui, en fait ont été les victimes de cette opération de rénovation. S'appuyant sur les conclusions d'autres études de la Cité et avec les avis d'une vingtaine de déguerpis choisis au hasard, il ressort que jusqu'à nos jours le mécontentement demeure. Cependant, il est à noter que malgré la haine qui les habite, ces derniers reconnaissent tout de même les mérites esthétiques de la nouvelle Cité bâtie sur les ruines de leur ancien quartier. Ils auraient voulu être les locataires et bénéficier de toutes les infrastructures présentes à la Cité. Malheureusement, les critères d'attribution n'ont pas été en leur faveur. Les conditions financières fixées par le Comité de Gestion, et les familles nombreuses de la plupart des ménages sont les raisons essentielles de leur rejet à la périphérie (Cité Signonguin).

.../...

Parmi les déguerpis, il y avait des locataires simples qui aujourd'hui n'ont qu'une simple nostalgie de leur ancien habitat régi par des réalités complexes qui procuraient une ambiance originale pour le quartier. En effet, Bilbambili avait la triste réputation d'être un quartier populaire de délinquance de toute sorte avec ces nombreux débits de boisson et autres "entrée coucher" des prostituées. Pour ce faire, certains anciens habitants du quartier se déclarent aujourd'hui satisfaits du fait que la chaîne infernale de la débauche ait été rompue à jamais dans ce quartier.

Désormais, c'est d'autres liens qui se tissent à travers les nouveaux occupants de l'ancien Bilbambili devenue une autre réalité. En dehors des défaillances constatées dans les bâtiments, les occupants ont approuvé dans l'ensemble l'opération Cité AN III. Ils ont exprimé leur reconnaissance et leur remerciement à l'endroit des autorités politiques pour leur avoir donné l'occasion de posséder des logements. Toutefois, ils déplorent la cherté de loyer auquel ils doivent faire face durant 20 ans pour enfin s'approprier leur logement.

Sur 120 ménages, 99 se sont déclarés déçus par le prix du loyer qui est très élevé. Par contre 17 ménages trouvent le loyer de 42 000 francs abordable et raisonnable en ce sens qu'ils bénéficient de tous les avantages liés à la situation centrale de leur Cité. Les 4 autres restants n'ont pas d'appréciation à porter parce qu'ils ne payent pas le loyer car étant logés par l'Etat ou les organismes internationaux. Ces derniers sont surtout d'origine étrangère (diplomates, coopérants).

Aussi, les 30 propriétaires de boutiques enquêtés n'ont pas manqué d'exprimer leur désapprobation face aux prix exorbitants du loyer. En effet, les petites boutiques leur coûtent 40 000 francs par mois et les grandes boutiques 75 000 francs en plus il faut ajouter les frais de nettoyage qui sont respectivement de 2 000 et de 3 000 francs. Le client qui occupe une grande boutique et une petite paye 125 000 francs avec 6 000 francs de frais de nettoyage; pour tout le rez de chaussée, il faut 200 000 et 10 000 francs.

Tout compte fait, c'est le prix du loyer qui est presque unanimement critiqué par les occupants des logements et des magasins de commerce.

.../...

En outre, il y a eu beaucoup de plaintes des occupants sur les méthodes de gestion et d'entretien de la Cité. En effet, ils ont attaqué sévèrement le Centre de Gestion des Cités à cause de ses mauvaises prestations qui ont eu pour conséquence la dégradation continue de l'environnement de la Cité en général. Si au niveau individuel chaque occupant met le prix pour améliorer sans cesse son cadre de vie, il n'en est pas de même pour les lieux publics dont l'entretien est dévolu au C.E.G.E.C.I. En exemple, le gazon qui se trouvait à la devanture des immeubles est aujourd'hui inexistant. Les ampoules qui servent à éclairer les endroits communs des appartements sont volées ou grillées, et ne sont pas remplacées. Le ramassage des ordures ménagères est irrégulier alors que chaque occupant paye. Certains endroits qui étaient réservés à l'aménagement d'espaces verts sont aujourd'hui des lieux privilégiés pour les fous qui y entassent toute sorte d'ordures (habits chiffonnés, des feuilles de papiers, des ferrailles). La photo ci-dessous est une illustration de ce manquement grave à la salubrité de ce quartier moderne.

.../...

PLANCHE VII



L'insalubrité dans la Cité; ici un dépotoir créé et habité par un débile mental (fou).

Au regard de ce constat réel, on pourrait penser à une fuite de responsabilité de la part du C.E.G.E.C.I. qui devrait pourtant être sensible à l'opinion générale de ses clients. Apparemment, ce n'est pas le cas et les relations avec ses clients se dégradent. Au cours de notre enquête, certains occupants nous confondant aux agents du Centre étaient sur le point de s'en prendre à nous. En effet, ces derniers ayant formulé des requêtes à plusieurs reprises pour que leur cadre de vie soit entretenu, n'ont reçu aucune réponse même négative soit-elle. Le centre a délibérément choisi de les tenir sur leur soif alors qu'il aurait dû leur apporter des explications.

Un chef de ménage tellement bouleversé et en colère contre le centre nous a adressé par écrit des observations suivantes : "Depuis un an, cinq mois, j'ai été déplacé de ma maison initiale pour cause d'incendie due aux mauvaises installations électriques. Depuis lors, des promesses de refection ont été faites afin de me permettre de réintégrer mon cadre. Jusqu'ici, rien.

- la conséquence pour moi, est que je paie deux factures d'eau car il faut que j'entretienne les plantes de ma maison initiale; je ne peux faire des aménagements ni des modifications puisque je vais quitter la villa que j'occupe provisoirement.

- la conséquence pour la Cité, il y a une perte de loyer chaque mois.

Je souhaite être dans mes droits le plus tôt possible".

Le locataire en question a trouvé en cette occasion (notre étude) un cadre d'expression pour dénoncer l'indifférence du centre face à un problème qui lui coûte pourtant cher et fait perdre la Cité .

Cet abandon à eux-mêmes amènent certains locataires à prévoir le pire dans l'avenir. Ainsi 73,33 % des ménages, comptent quitter la Cité quand leur âge l'exigera. Ils estiment que la Cité est en pleine ville si bien qu'avec la densification urbaine et le délabrement graduel de la Cité, ils ne pourraient supporter l'ambiance qui y régnera d'ici une vingtaine d'années.

.../...

Leur analyse est juste car les possibilités d'extension du cadre bâti dans les parcelles est infime, pourtant le nombre de personnes par ménage va éventuellement croître. Certains pensent que les appartements sont plus adaptés aux jeunes couples. En effet, ces logements ne peuvent supporter un grand nombre de personnes et ne comportent aucune possibilité d'extension. Aussi les personnes âgées auront-elles du mal à monter les escaliers tous les jours. Ce sont autant d'inconvénients relevés par les occupants des appartements dont la plupart y est à contre coeur. A chaque fois qu'une villa est libérée, ils cherchent à l'occuper, fuyant ainsi les appartements. Du reste, nous avons remarqué qu'un grand nombre d'appartements étaient inoccupés au moment de notre enquête pourtant le CE.GE.CI. nous a fait savoir qu'ils étaient occupés à 99 %. Dans tout les cas les gens évitent au maximum les appartements car ceux qui les occupent rencontrent plus de problèmes et doivent dépenser plus d'argent pour assurer l'entretien de l'immeuble. Les bacs à laver qui leur étaient promis n'existent toujours pas.

Le CE.GE.CI. se révèle très peu crédible aux yeux des clients qui souhaiteraient même que le Directeur du Centre loge à la Cité pour vivre les réalités quotidiennes auxquelles ils sont confrontés. Est-ce à dire que le Centre ignore les difficultés des occupants ou plutôt parce qu'il n'a pas les moyens adéquats pour remplir correctement la mission qui lui est confiée. La réponse à cette interrogation nécessite une étude analytique des fonctions et capacités réelles du CE.GE.CI.

## 2) Le CE.GE.CI.

Pour mieux apprécier les plaintes des occupants de la Cité, nous avons tenu à rencontrer les responsables du CE.GE.CI.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, le CE.GE.CI. connaît bien la mission qui lui est assignée. En effet, son rôle est de promouvoir le secteur de l'habitat en assurant un entretien correct des Cités gérées par l'Etat, et en veillant au recouvrement complet des loyers. C'est donc une tâche noble mais délicate dont l'exécution demande des moyens humains et matériels adéquats ainsi qu'une expérience acquise dans la gestion du bien immobilier. Pourtant le CE.GE.CI. si récent soit-il ne répond pas à ces exigences.

.../...

En d'autres termes, c'est un tatonnement dans un domaine nouveau puisque de par le passé le Burkina Faso ne connaissait pas ce genre de Cités. Les gestionnaires sont présentement en train de s'organiser pour trouver une formule plus simple et efficace à même de satisfaire toutes les parties. Auparavant, la méthode traditionnelle de recouvrement adoptée par le centre ne lui permettait pas de remplir correctement sa mission. Cette méthode qui consistait à encaisser la liquidité était inadéquate, car aucun moyen de pression ne peut amener le locataire à respecter ses obligations vis à vis du CE.GE.CI.. Cette situation a conduit à l'exclusion de 10 locataires qui ont accumulé des retards de paiement de plus de 4 mois. Dans le contrat, deux mois de retard constituent une cause suffisante de représailles.

De nos jours, certains délogés qui ont pu régler leur dette ont rejoint les logements à l'exception de trois qui sont restés insolvables.

Selon les témoignages du voisin d'un délogé, c'était vraiment honteux et douloureux pour la famille délogée. En effet, c'est en plein jour que les forces de sécurité sous ordre du CE.GE.CI. ont vidé la famille de sa villa. Les bagages étaient au dehors et il lui fallait un logement immédiat pour y habiter. C'est donc une expérience amère pour le client, et aussi pour le centre qui pour des raisons de réputation ne voudrait pas continuer un tel drame social dans les Cités; cela entraînerait un découragement généralisé et le centre risquerait à tort d'être étiqueté comme "marchand de sommeil". Pour ce faire, il a vu loin en trouvant une formule convenable pour le recouvrement des loyers. Désormais, le centre demande aux locataires d'avoir un compte bancaire sur lequel il fera mensuellement des prélèvements. Ainsi, nous espérons que cette nouvelle méthode soit profitable pour le centre comme pour les locataires.

Aux vues de tous ces problèmes, le centre n'est pas le seul responsable de la situation malsaine qui règne à la Cité. Il accuse aussi certains locataires d'être "partisans du moindre effort" et d'autres de "ne pas prendre soin des logements".

En terme chiffré, le centre a enregistré un déficit de recouvrement de 11 752 700 francs pour la période allant du 1er janvier 1987 au 3 juillet 1987.

.../...

La situation dans les détails se présente comme suit :

TABLEAU XVII : SOLDE A RECOUVRER

Boutiques	6 221 000
Villas	7 190 700
Appartements	4 562 000
Total à recouvrer	11 752 700

Source : Comité de Gestion 1987

Il faut donc reconnaître que le centre s'était engagé dans la gestion de son patrimoine sur des bases incertaines. Naturellement, ces lacunes majeures ont gelé ses activités d'où les nombreux projets et promesses sont restées dans les oubliettes. De ce fait, si les occupants se plaignent, ils ont raison car c'est au centre de développer toutes les initiatives pour garantir à chaque client un cadre de vie décent . Il ne faudrait pas que les mauvais clients soient à l'origine de la dégradation continuelle de l'environnement de la Cité et surtout des relations de compréhension mutuelle et de collaboration qui devraient unir en permanence le centre à ces clients. Le centre a su diagnostiquer à temps ces insuffisances si bien que les espoirs sont désormais permis pour la satisfaction de tous. On pourrait ainsi aplanir les divergences et se rejoindre sur la même appréciation de départ qui reconnaît à l'opération Cité AN III une réussite de la nouvelle politique de logement.

### 3) Public de la capitale

L'appréciation du public se borne surtout sur l'aspect apparent de l'opération. Pour ce faire, ils sont nombreux à approuver l'opération Cité AN III sans aucune réserve. Ces derniers constituent surtout la classe des gens peu instruits qui sont très mal informés ou qui ne le sont pas du tout. Le public averti, tout en reconnaissant les mérites de la Cité AN III, voit en elle des imperfections liées à la phase d'exécution du projet. Nous n'allons pas revenir sur ces lacunes, mais il convient de rappeler que

.../...

les aspects sociaux ont été placés au second plan lors de l'opération de déguerpissement; ce qui naturellement a choqué certains. En outre, le public exprime sa déception à l'égard des circonstances dans lesquelles les logements ont été distribués. Pour lui, il y a des tricheries qui ont favorisé les plus nantis financièrement et surtout ceux qui étaient très bien vus sur le plan politique. Le tirage au sort pensent certains, devrait être la formule convenable pour opérer un choix sans parti pris.

En somme, ils relèvent une injustice dans l'attribution de logements.

Cependant, nous estimons que la tâche d'attribution était autant délicate que le nombre de candidats était grand et les logements réduits. Dans une telle situation ceux qui sont bien connus par les responsables chargés de la distribution sont systématiquement choisis surtout s'ils remplissent les conditions exigées.

Ainsi, sans pour autant condamner les gens qui critiquent cette pratique, nous dirons tout de même que cette manière d'agir est liée au système d'organisation socio-politique en place. Dans tous les cas, l'Etat burkinabè ne pouvait satisfaire tout le monde à la fois, il a choisi des amis politiques, car à cette époque tout était basé sur le militantisme. On peut même croire que le militantisme était privilégié au détriment de la capacité financière de certains locataires. C'est pourquoi après l'échec de certains locataires sur le plan politique (avec l'avènement de la Rectification) ces derniers n'ayant plus de soutien de la part des autorités politiques ne pouvaient plus payer leur loyer. En effet, si le problème de délogement a surgi au bout d'un certain moment, c'est parce que la commission de distribution a dû faire parfois des mauvais choix.

Enfin, il est à noter que les conditions d'accès aux logements ne sont pas acceptés par tous et surtout les circonstances dans lesquelles les attributions ont été assurées. Le système de la location vente est aussi contesté par certaines personnes qui pensent que l'Etat burkinabè n'a pas suffisamment de ressources financières pour se lancer dans un tel projet. Pour eux, la location simple pourrait permettre aux nombreux postulants désireux d'occuper occasionnellement ces logements, d'être satisfaits à tour de rôle. Leur avis est réfuté bien entendu par les bénéficiaires.

.../...

En conclusion, toute une diversité de points de vue qui se justifie par la divergence des intérêts des personnes enquêtées. Néanmoins, les points communs qui les unient restent la reconnaissance des mérites de la Cité quant à la beauté de l'oeuvre réalisée. Aussi sont-ils unanimes à désapprouver le sort qui a été réservé aux déguerpis de Bilbambili.

## B) ANALYSE SYNTHETIQUE

Pour mettre un terme à l'étude de l'opération Cité AN III, il convient d'esquisser un bilan global faisant le point des avantages et des inconvénients.

### 1) Les avantages de l'opération

L'opération Cité AN III aura permis de transformer la physionomie du secteur 3 de Ouagadougou. La Cité AN III considérée comme un joyaux de la Révolution d'Août est une fierté pour les autorités politiques qui se saisissent de toutes les occasions pour la faire visiter par les personnalités étrangères qui séjournent dans le pays (en témoigne la visite de François MITTERAND lors de son passage au Burkina en 1987

La Cité AN III est la confirmation bien réussie de la volonté du pouvoir en place à résoudre avec promptitude un problème aussi crucial que celui de l'habitat insalubre source de débauche sociale dans la capitale. Par conséquent, l'opération Cité AN III est un succès politique.

L'opération a aussi permis de créer près de 1 000 emplois temporaires au moment des travaux. Les entreprises du bâtiment ont aussi trouver en elle, une occasion de prospérer. Ainsi a-t-elle engendré un certain nombre d'effets positifs pour la promotion des entreprises nationales qui de par le passé vivaient dans la léthargie faute de marché.

En outre, les différents équipements collectifs créés à la Cité sont aujourd'hui des centres de promotion des activités économiques, culturelles, et l'une des meilleures salles de cinéma s'y trouve. Aussi la Paillote, les équipements de commerce et bien d'autres services créés à la Cité AN III ont-ils permis d'absorber quelques personnes en quête d'emploi. Ainsi, la Cité AN III est aujourd'hui une zone résidentielle dynamique pourvue d'un grand nombre d'activités. En cela, elle est une réussite et les occupants s'en réjouissent.

.../...

## 2) Les inconvénients

Sur le plan social l'opération se révèle comme un échec; en témoigne le sort qui a été réservé aux déguerpis. Aussi la Cité AN III a logé moins de personnes (environ 1 500) qu'elle n'en a délogé (environ 5 000).

Sur le plan économique, cette opération est revenue très onéreuse pour l'Etat. Elle est qualifiée de budgétivoire. En effet, tout l'ensemble des dépenses engendrées par l'opération est énorme (voir tableau VII, page 62). Ainsi, en raison du coût de revient qui était très élevé, le loyer des logements devraient être plus élevés. Cependant, compte tenu de la faiblesse du revenu des travailleurs burkinabè, l'Etat était obligé de baisser le prix jusqu'à 42 000 francs par mois. Malgré cela, 82,5 % des occupants jugent très cher le loyer.

Il y a donc une incompréhension entre les clients et l'Etat qui perd énormément, car de nos jours il est obligé de subventionner les charges d'entretien pour aider le CE.GE.CI. bien que celui-ci soit autonome dans les principes. De telles réalisations devraient permettre à l'Etat d'accumuler des bénéfices pour pouvoir procéder à d'autres investissements. Malheureusement, il en sort démuné économiquement de cette opération où les ambitions politiques ont prédominé.

Somme toute, la Cité AN III reste aujourd'hui un point de mire pour la population ouagalaise et une référence indéniable. Les acquis d'expérience à partir de la réalité du terrain lui ont permis de s'engager dans d'autres opérations plus ambitieuses.

## II/ PERSPECTIVES DE LA POLITIQUE DES CITES AU BURKINA FASO

La lutte acharnée engagée par l'Etat burkinabè dans le secteur de l'habitat devrait se poursuivre jusqu'à la résolution totale du problème du logement urbain.

Ainsi, après la série des trois cités étatiques (cités du 4 Août, cités AN II, Cité AN III) l'Etat a concentré ses efforts sur la ville de Ouagadougou. Les autorités avaient l'ambition de construire une cité par an pour marquer chaque anniversaire de la révolution. Ainsi, après la Cité AN III qui a coïncidé avec l'an III de la révolution, d'autres projets du même genre ont été initiés.

.../...

A) LES REALISATIONS QUI ONT SUIVI L'OPERATION CITE AN III

1) Les Cités AN IV A et B

Après l'opération Cité AN III, l'Etat a acquis de l'expérience dans la renovation urbaine. C'est donc un atout pour lui permettre de renforcer sa volonté et surtout éviter les graves insuffisances qui ont marqué l'exécution du projet Cité AN III.

Ainsi, d'anciens quartiers ont été la cible des cités AN IV. Cependant, il faut souligner que le projet comportait deux tranches dont la Cité AN IV A sise à Tienpalogo au secteur 5 et les Cités AN IV B réalisées dans plusieurs secteurs de la capitale (17, 15, 27, 21). Au total 482 villas ont été édifiées pour marquer l'an IV de la Révolution.

La Cité AN IV A comporte 52 villas de grand standing mises en location vente à 130 000 francs CFA le loyer mensuel. La durée de paiement du loyer est établie en tenant compte de la contribution apportée par chaque acquereur, dans l'édification du logement. Elle va de 20 ans à 15 ans selon les cas. Les villas qui sont en location simple coûtent 150 000 francs CFA le mois.

Hormis les villas, des immeubles sont en construction dans la même zone. La plupart d'entre eux sont déjà achevés et occupés par des bureaux administratifs.

Quand, on se réfère aux loyers, dans cette Cité, on a une idée de la clientèle visée. Les plus nantis sont les seuls concernés et le gestionnaire n'a pas manqué de nous le signaler car après tout, l'Etat est en quête d'une ville coquette et esthétique.

Toutefois, l'Etat a aussi songé aux travailleurs moyens. Ainsi, les Cités AN IV B dont les logements (432) sont de types F4 ou F3 ont été mis à leur disposition en raison de 15 000 ou 10 000 francs CFA le loyer mensuel et cela durant 20 ans. La politique de logement engagée dans un élan d'enthousiasme populaire ne peut avoir de succès que si le peuple y trouve son compte. Par conséquent la Cité AN IV B vient à point nommé, donner l'occasion aux plus faibles de bénéficier d'un logement compatible avec leur revenu.

.../...

C'est une véritable stratégie initiée par l'Etat pour programmer les projets de construction car après celle-ci une autre cité d'une envergure plus grande a vu le jour.

## 2) La Cité des 1 200 logements

C'est la plus grande cité réalisée par l'Etat dans la ville de Ouagadougou. Elle est implantée au secteur 14, dans une zone illégalement occupée par un habitat spontané d'où la décision prise en 1986 d'y aménager une cité. La population déguerpie n'avait ni le titre de propriété ni le titre de jouissance. Pour une fois, au moins la municipalité était dans ses droits. Une trame d'accueil a été aménagée au secteur 28 pour recevoir les déguerpis.

Le projet 1 200 logements a permis effectivement de construire le nombre de villas voulu. Les villas ont toutes été attribuées en 1990. Il y avait des villas de type F4 et F3. Le loyer mensuel varie de 26 000 à 30 000 francs CFA selon le type de logement. La durée de paiement du loyer pour enfin être propriétaire de logement est de 20 ans.

Parallèlement aux cités étatiques d'autres institutions de la place se sont aussi préoccupées du problème de logements urbains au Burkina. En dehors de la SOCOGIB déjà citée, la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) a construit une cité dénommée cité de l'Avenir sise au secteur 27 sur la route de Fada. Elle comporte 100 logements sociaux qui ont été déjà attribués.

## B) PERSPECTIVES D'AVENIR

Malgré la gamme de cités déjà évoquées des demandes restent encore non satisfaites. C'est dire que l'Etat n'est pas encore arrivé au bout de sa mission; néanmoins il faut reconnaître qu'il a déployé des efforts colossaux pour la circonstance. Jamais on aurait pensé à un tel exploit si la réalité ne constituait pas aujourd'hui un témoignage palpable.

La rapidité avec laquelle la construction des cités a pris de l'ampleur relève de l'extraordinaire car il est difficile de croire qu'un pays aussi pauvre que le Burkina puisse assurer de telles réalisations sans demander de l'aide extérieure.

.../...

Cependant, de nos jours, la progression de la politique des cités semble être stoppée.

En effet, après les 1 200 logements, l'Etat a pris du recul, certainement par manque de moyens financiers. On pourrait aussi penser que la construction d'immeubles administratifs et la restructuration de la zone commerciale ont aujourd'hui pris la relève.

Aussi, l'Etat est-il à la porte des institutions du Breeton Woods. La Banque Mondiale bien que reconnaissant les mérites de l'oeuvre entreprise par les autorités politiques, trouve quand même qu'elle est peu rentable économiquement. Elle soutient que l'Etat doit désormais s'abstenir de s'engager dans d'autres projets et oeuvrer à développer des initiatives privées. Les arguments évoqués sont les suivants :

- La disproportion entre le nombre de logements et les fonds utilisés,

- La distorsion inévitable entre les objectifs sociaux des programmes et le niveau de vie élevé des ménages bénéficiaires.

- L'expérience des autres pays a montré que le secteur public n'arrive jamais à assurer une bonne gestion et un entretien de telles opérations.

La position des institutions du Breeton Woods se comprend parfaitement car pour elles, seule la rentabilité économique doit prévaloir dans tous les projets. Pourtant dans le Tiers Monde, il est difficile à l'Etat de s'abstenir de subventionner certains domaines, au risque de voir la population se soulever faute de moyens financiers pour faire face aux prix exorbitants des produits

Cependant, au regard de la nouvelle situation qui conduit le Burkina Faso au Programme d'Ajustement Structurel (P.A.S.), il est donc certain que la marge de manoeuvre des autorités politiques est désormais limitée. Toute entreprise socio-économique doit être décidée de concert avec le Fonds Monétaire International (F.M.I.)

.../...

En effet, si l'on prend en considération toutes les dépenses engagées pour la réalisation des cités, les loyers devraient être plus élevés. Pourtant les moyens des burkinabè ne leur permettent pas d'acquiescer de tels logements.

Nous pensons que la SOCOGIB qui partage les mêmes points de vue que les institutions de Breeton Wood est prête à prendre la relève dans la construction des cités. Elle se sentait déjà menacée par la concurrence des cités de l'Etat qui étaient moins chères et acquises dans de très bonnes conditions. Au cours d'un entretien, un responsable de la Société n'a pas manqué de nous signifier qu'il souhaiterait que l'Etat se retire de la construction des cités. Ainsi a-t-il dit, ils auront la voie libre et ils pourront réaliser des bénéfices proportionnels aux efforts qu'ils fournissent.

Par conséquent, comme souligné déjà, la politique des cités bien que comportant des insuffisances relevées de par le passé reste tout de même un acquis pour le pays.

Pour ce faire, il ne pourrait être question de l'abandonner d'où des réaménagements s'imposent. L'Etat peut par exemple sauvegarder sa ligne dans ce domaine en soutenant des institutions spécialisées comme la SOCOGIB qui s'est du reste déjà déclarée prête.

Avec regret, l'Etat est ainsi obligé de se désengager par rapport à un idéal qui lui est pourtant cher. C'est pourquoi dit-on qu'une ligne politique si solide soit-elle sans une base économique, est vouée à l'échec. Il est alors temps pour le pays, surtout qu'il est en période de P.A.S. de respecter les institutions internationales afin de ne pas privilégier les ambitions politiques aux dépens de ses capacités réelles d'action.

A ce titre, il est clair que la politique des cités ne connaîtra plus autant de dynamisme que par le passé. Mais si les autorités y tiennent avec rigueur, les espoirs seront permis car un atout majeur à savoir l'expérience acquise milite en leur faveur.

.../...

((( CONCLUSION )))) GENERALE  
-----

Le régime révolutionnaire a, au Burkina Faso pris des initiatives nobles pour s'attaquer aux graves problèmes de logements urbains. Le courage qui a animé les décideurs leur a permis de poser des actes louables.

Au regard de vastes opérations de lotissement, de la nouvelle législation foncière et des constructions de logements, l'on s'aperçoit qu'un grand effort a été fait.

- De Février 1984 à Mai 1986, 45 781 parcelles ont été dégagées à Ouagadougou et 12 500 à Bobo-Dioulasso contre 30 000 <sup>(19)</sup> en un quart de siècle de règne des régimes politiques antérieurs.

- Le décret n°85-404 du 4 Août 1984 instituant la réforme agraire et foncière permettait à tout burkinabè ayant au moins 18 ans, d'accéder à la jouissance d'une parcelle. Ce décret donnait l'occasion à tous (pauvre ou riche) de posséder une parcelle dans une zone lotie; ce qui était impossible dans le passé.

- La politique des cités s'est concrétisée par la construction de près de 3 000 logements à travers tout le territoire. A ce niveau, Ouagadougou a été le plus grand bénéficiaire suivi de Bobo-Dioulasso. La construction de logements a été assurée par l'Etat soutenu par le Fonds de l'Habitat. La SOCOGIB et la Caisse Nationale de Sécurité Sociale ont aussi contribué.

Cependant, animé d'une volonté d'atteindre coûte que coûte son but, l'Etat a souvent visé rien que le résultat. Les moyens pour y parvenir ont été parfois mal choisis. Sans le vouloir, on aboutit à des conséquences négatives pour la population :

---

(19) ACCT et IUP : 1986, Aménagement en quartiers spontanés, page 133.

- Les mesures telles que la gratuité du logement, les modalités de versement des impôts sur les revenus des loyers d'immeubles, ont suscité le découragement des propriétaires de logements. Ces derniers étaient devenus reticents, alors qu'ils devaient prendre activement part "au combat" pour la promotion de l'habitat. En effet, l'Etat ne peut que soit sa détermination, résoudre tout seul la crise du logement du pays. Ce faisant, un soutien effectif des opérateurs économiques s'impose, d'où il faut éviter toutes les décisions de nature à affecter dangereusement leurs intérêts.

- La distribution massive de parcelles à tous, bien que démocratique n'a pas pour autant contribué à atténuer la crise du logement. La plupart des attributaires n'ont pas de moyens pour construire un logement ne serait-ce que pour leur ménage. Aussi, du fait que certains n'ont aucun revenu régulier et fixe, il leur est difficile d'accéder à un crédit même si l'Etat venait à créer une institution pour la cause. Par conséquent les plus nantis leur rachètent les parcelles et le même système (spéculation foncière) renaît et l'habitat spontané gagne du terrain dans le péri-urbain. Dans tous les cas, quand ils ne revendent pas leur parcelles, ils s'évertuent à ériger de véritables taudis dépourvus de tout confort. A chaque tornade ces derniers grossissent le rang des sinistrés car leur toit sommairement fait est emporté par la tempête.

- La vaste opération de la Cité AN III, quoique méritante, demeure un souvenir douloureux pour les déguerpis.

La gestion et l'entretien des cités est désapprouvée par la plupart des occupants.

Somme toute, des problèmes, des erreurs ont émaillé l'action des décideurs. Néanmoins l'idéal est plus ou moins atteint car le secteur de l'habitat a connu un dynamisme appréciable. Toutefois, on est loin d'éradiquer totalement la crise de logements. En effet, même si la volonté y est, les moyens font défaut car le pays est obligé d'importer la plupart des matériaux de construction. Le coût d'importation est très élevé du fait de l'enclavement du pays.

.../...

La solution palliative serait désormais de concentrer les efforts pour arriver à produire sur place certains matériaux. Ainsi, on pourrait préserver l'esprit de la politique de l'habitat qui prône un logement pour tous.

-----

///-) N N E X E S

-----  
-----  
-----

/- N N E X E I

- ENQUETE SUR LES MENAGES ET LEUR CADRE DE VIE Date :

A°) - Identification du Chef de menage (C.M.)

1. Profession ..... 2 âge ..... 3 Nationalité.....  
..... 4 Province d'origine ..... 5 Situation Matrimo-  
niale ...../.

B°) - Caractéristiques des personnes vivant sous le même toit

N°	D'ordre	Lien de parenté par rapport au CM	Sexe		AGE	Profession
			M	F		
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

- Nombre de personnes vivant sous le même toit : .....

c° - L'Habitat

1. - Caractéristiques du cadre de vie

- nature du logement ? Villa  ; appartement
- Type de logement ? F4 type 1  F4 type -2
- date d'occupation du logement .....
- êtes-vous attributaire initial OVI  ; Nom
- Si non comment avez-vous acquis le logement ?  
 Sous location  autre à préciser .....
- Montant du bail .....
- Profession du propriétaire initial .....
- Son lieu de résidence actuelle .....
- Où évacuez-vous les eaux usées ? dans la cour   
 à l'extérieur de la cour  , autre lieu à préciser .....

- Comment faites-vous pour vos ordures ? .....

2°) - équipements du logement

- avez-vous une installation téléphonique Oui  Non

- avez-vous installé des climatiseurs Oui  Non

- avez-vous des problèmes techniques ?

Plomberie  ; étanchéité  ; électricité  ;

ménagerie  autre défaillance à préciser.....

3°) - Amélioration du cadre de vie

- avez-vous carrelé votre maison ? Oui  Non

si oui seulement le salon  ; les chambres  ou toute la maison

- avez-vous vitré les ouvertures de votre logement ? Oui   
Non  si oui pourquoi .....

- autre amélioration à préciser !.....

4°) - Extension

- avez-vous construit des dépendances ? Oui  Non

si oui lesquelles magasin  ; cuisine  logement

toilettes  garage  autre à préciser.....

5°) - Appréciations du chef de ménage

- Comment trouvez-vous les dimensions de la parcelle ? petites   
grandes  satisfaisantes

- Que reprochez-vous à votre maison ?

l'orientation  , disposition dans la cour  , dimensions des pièces  autre à préciser  .....

- Comment appréciez-vous le voisinage ?

mauvais  ; acceptable  ; bon

- avez-vous des problèmes particuliers en saison pluvieuse ?

Oui  Non

Si oui, lesquels ? .....

- Quel est l'équipement que vous fréquentez le plus dans la cité  
magasins de commerce , Ciné Nerwaya  , Paillotte   
BIB  ; infirmerie , collège Samora Machel  ;  
permanence CR  autre à préciser .....
- Quel est l'équipement qui vous manque le plus à la cité .....
- Que pensez-vous de l'opération cité An III .....
- Propositions pour de prochaines opérations de même nature.....

D - Les aspects socio-économiques

- 1° - quel est le montant mensuel de la facture d'eau.....
- 2° - quel est le montant mensuel de la facture d'électricité.....
- 3° - quel est le montant mensuel de la facture de téléphone.....
- 4° - quel est votre moyen de déplacement ?  
- 2 roues  voiture
- 5° - Quelle école fréquentent vos enfants ?.....
- 6° - Comment trouvez-vous le loyer ?  
cher  pas cher  abordable
- 7° - avez-vous l'intention de passer toute votre vie dans ce  
quartier ? oui  Non   
Si non pourquoi ? .....

ANNEXE II

ENQUETE SUR LES EQUIPEMENTS

A) LES EQUIPEMENTS QUI ONT FAIT L'OBJET  
D'ENQUETE SPECIFIQUE

- 1) Paillote
- 2) Autres débits de boisson
- 3) Ciné Neerwaya
- 4) Infirmerie
- 5) Collège Samora MACHEL
- 6) CE.GE.CI.
- 7) Société Burkina et Shell

B) ENQUETE SUR LES AUTRES EQUIPEMENTS

- 1) Nom de l'équipement : .....
- 2) Propriétaire :.....
- 3) Nature des activités .....
- 4) Nombre d'employers .....
- 5) Taille de l'équipement .....
- 6) Bâtiment occupé Villa  Appartement
- 7) Satisfaction par rapport au rayonnement  
.....
- 8) Difficultés rencontrées .....
- 9) Comment trouvez-vous le loyer ?

cher  ; acceptable  ; Pas cher

BURKINA FASO

LA PATRIE OU LA MORT, NOUS VAINCRONS !

-----

COMITE DE GESTION  
DES CITES

-----

ANNEXE III

-----

COMPOSITION DU DOSSIER

-----

Tout Camarade désirant acquérir un logement en location vente à la Cité AN III devra adresser au Camarade Directeur Général du CENTRE DE GESTION DES CITES un dossier comprenant :

- 1 - Une demande manuscrite timbrée à deux cents (200) francs
- 2 - Un extrait de naissance du demandeur ou jugement supplétif en tenant lieu ;
- 3 - Un extrait de mariage s'il y a lieu
- 4 - Des extraits d'actes de naissances des enfants plus certificat de vie
- 5 - Le dernier bulletin de salaire ou une déclaration de revenu légalisée
- 6 - Un Certificat de Travail
- 7 - Une copie légalisée de la Carte Nationale d'Identité Burkinabè et trois photos d'identité
- 8 - Deux enveloppes timbrées portant l'adresse du demandeur
- 9 - Un certificat de militantisme singé par le Délégué CDR et les Responsables aux Activités Socio-Economiques
- 10 - Une attestation de non engagement auprès des Etablissements de crédits
- 11 - Une fiche de renseignement
- 12 - Une déclaration sur l'honneur attestant que vos déclarations sont justes.

BURKINA FASO

LA PATRIE OU LA MORT, NOUS VAINCRONS !

-----

CENTRE DE GESTION

DES CITES

-----

ANNEXE IV

-----

CONDITIONS ET CRITERES D'ATTRIBUTIONS  
DE LOGEMENT A LA CITE AN III

-----

- Etre de Nationalité Burkinabè
- Ne pas être détenteur d'un droit de jouissance sur un terrain bâti ou non bâti sur le Territoire National
- S'engager à habiter effectivement ce logement s'il vous était attribué sauf cas de force majeure
- Disposer d'une capacité financière (salaire ou autre revenu) permettant l'engagement, à défaut présenter une caution
- S'engager à honorer ses obligations financières à l'endroit de la Cité AN III
- Souscrire une assurance incendie et une assurance vie liée à la durée et à la valeur du crédit immobilier
- Joindre une déclaration sur l'honneur attestant que vos déclarations sont justes
- Toute fausse déclaration constatée avant ou après entraîne automatiquement le non octroi ou le retrait du logement sans préjudices des somations ou poursuites judiciaires éventuelles
- Sont prioritaires les ménages avec enfants
- La durée maximale de la location est de .....

FRONT POPULAIRE

SECRETARIAT D'ETAT A L'HABITAT  
ET A L'URBANISME

SECRETARIAT GENERAL

CENTRE DE GESTION DES CITES

—/—) N N E X E V  
-----

REGLEMENT INTERIEUR

DES LOCATAIRES ET COLOCATAIRES ACQUEREURS  
OU SIMPLES DES IMMEUBLES - AN III - HLM -  
CITE AN IV A.

Camarades,

Il importe que vous ayez à l'esprit que le fait d'être attributaire de ce logement ne vous dispense pas de l'observation de certaines règles de conduite devant permettre à chacun et à tous de vivre en harmonie dans un environnement sain et agréable. L'esprit de convivialité devrait guider chacun des locataires.

Aussi vous êtes tenu de respecter les dispositions du présent règlement intérieur.

CHAPITRE I : OCCUPATION DU LOGEMENT

Article 1 : Tout attributaire d'un logement doit l'occuper au plus tard dans les deux (2) mois qui suivent l'attribution.

ARTICLE 2. Le logement ne pourra être occupé que par l'attributaire et / ou sa famille. Toute autre occupation sera considérée comme une sous location qui doit obéir aux conditions fixées pour la sous location.

ARTICLE 3 : En cas d'innoccupation ou d'occupation irrégulière, le logement sera automatiquement réattribué à un autre demandeur sans autres formalités.

CHAPITRE II : DES REGLES GENERALES

Article 4 : Chacun des locataires acquéreurs aura en ce qui concerne les locaux leur appartement exclusivement, le droit d'en jouir à condition de ne pas nuire aux droits des autres locataires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

.../...

ARTICLE 5 : ~~Les appartements ne pourront être affectés qu'à l'habitation.~~

ARTICLE 6 : Il ne pourra être placé d'objet dont le poids excéderait la limite de charge qui sera déterminé par l'architecte de l'immeuble de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs, ni lézarder les plafonds.

ARTICLE 7 : Aucun entrepôt de matière inflammables, périssables, soit simplement incommodants et encombrants ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les appartements ou locaux.

ARTICLE 8 : Les colocataires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service ou charge.

ARTICLE 9 : Tout instrument de musique devra être utilisé de manière à ne pas troubler la tranquillité des voisins.

ARTICLE 10 : En aucun cas, les animaux appartenant à des locataires ou occupants ne pourront errer dans les parties communes.

ARTICLE 11 : Il ne pourra être étendu de linge ou tout autre objet, aux fenêtres, balcons, ou sur les murs, dans les couloirs et aux parties communes.

ARTICLE 12 : Aucun objet ne pourra être déposé aux abords des fenêtres, balcons, sans y être fixé pour éviter tout incident. Dans tous les cas, l'autorisation du Centre de Gestion est requise.

ARTICLE 13 : Il ne devra nullement être jeté dans la rue ou dans la cour, ni eau, ni détritius ; aussi le dépôt des ordures dans une poubelle est obligatoire.

ARTICLE 14 : Toutes installation d'enseigne ou d'affiche quelconque sur les façades de l'immeuble est strictement interdite. Toutefois, les propriétaires ou occupants des magasins pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux règlements et usages en vigueur et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance de l'immeuble.

ARTICLE 15 : Il est absolument interdit de casser du bois ou de piler dans les appartements, dans les couloirs et sur les paliers.

ARTICLE 16 : Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes ou stores, les gardes corps, ballustrades, rampes et barre d'appui des balcons ou fenêtres, la peinture et de façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés sans autorisation du Centre de Gestion des Cités.

Tout devra être entretenu en bon état aux frais du locataire.

ARTICLE 17 : Les locataires devront s'offrir sans indemnités, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si besoin en est livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation quel qu'il soit.

ARTICLE 18 : L'emploi de trompes et klaxons est interdit. Il est également interdit de faire tourner les moteurs des engins et voitures, autrement que pour les besoins de réglage ou de démarrage.

ARTICLE 19 : Le locataire ou occupant d'un appartement, d'un local à usage de commerce ou de bureaux, laissera visiter les lieux par le Centre de Gestion, son architecte et leurs représentants, chaque fois que ceux-ci le jugeront nécessaire, notamment pour surveiller l'entière exécution des conditions générales prescrites au présent règlement.

### CHAPITRE III : DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 20 : Chacun des locataires acquéreurs, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres locataires.

ARTICLE 21 : Aucun des colocataires ou occupant de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, les vestibules, paliers, escaliers, ou autres parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

### CHAPITRE IV : CHARGE COMMUNE

ARTICLE 22 : Les charges communes aux divers colocataires comprendront :

- a) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble.
- b) Les frais de réparation et d'entretien de toute nature relatives aux parties communes. Pour ce qui est des frais du curetage des fosses septiques, ils seront répartis comme suit entre les colocataires d'un immeuble :

- chaque locataire d'appartement 20 %

- locataire de la grande boutique 10 %

- locataire de la petite boutique 5 %

c) Le salaire du gardien

d) Les frais d'entretien de l'éclairage de l'entrée du vestibule, de l'escalier et de la cour.

e) Les frais de divers matériels et équipements nécessaires au gardien.

.../...

CHAPITRE V - PAIEMENT DES LOYERS ET FRAIS

ARTICLE 23 : Avant l'intégration du locataire dans la maison, il sera versé une caution de deux mois de loyer. Cette caution sera remboursée au locataire à la fin du contrat après constat de l'état des lieux. En cas de dégâts constatés, il sera fait déduction de la caution jusqu'à concurrence du montant des réparations effectuées.

ARTICLE 24 : Les loyers sont payés directement à la caisse du gestionnaire par voie de retenue à la source ou selon la procédure de virement irrévocable auprès d'une banque.

ARTICLE 25 : Les loyers peuvent être payés en espèces ou par chèque. Cependant les chèques d'un montant supérieur au loyer d'un mois doivent être certifiés.

ARTICLE 26 : Les loyers et les frais d'entretien sont perçus en même temps.

ARTICLE 27 : Tout retard de paiement de deux mois expose le locataire au retrait de la maison et à l'expulsion de l'attributaire.

CHAPITRE VI : CAS DE SOUS LOCATION

ARTICLE 28 : Cas de sous location

Le logement attribué ne peut être sous loué que dans les cas suivants :

- Affectation
- Mise en position de stage
- Attribution d'un logement de fonction.

ARTICLE 29 : Condition de sous location

- a) la sous location doit faire l'objet d'une demande à laquelle sont jointes les pièces justificatives.
- b) Elle doit être expressément autorisée par le Centre de Gestion des Cités (CEGECI).
- c) Un contrat de sous location doit être signé entre le locataire acquéreur et le sous locataire. Ce contrat visé par le Centre de Gestion sera dûment enregistré à la diligence du locataire acquéreur.

ARTICLE 30 : Les loyers de la sous location

Ils seront encaissés par le Centre de Gestion des Cités et le reversement de 50% sera effectué au compte du locataire acquéreur sur les loyers effectivement encaissés. Le loyer des villas épargnées, et autres, sera retenu de 25% pour les frais de Gestion.

.../...

ARTICLE 31 : Le non respect de ces dispositions entraîne le retrait du logement et l'expulsion de l'occupant.

ARTICLE 32 : a) les réparations sont à la charge de l'entrepreneur avant les réceptions définitives. Après les réceptions définitives seules les gros travaux sont à la charge du Centre de Gestion des Cités.  
b) Celles qui sont consécutives à des dégradations faites par le locataire sont entièrement à sa charge.

ARTICLE 33 : Toutes modification du bâtiment ou toute nouvelle construction doivent faire l'objet d'une demande. Dans tous les cas l'autorisation expresse du Centre de Gestion est requise pour entreprendre les modifications ou travaux.

ARTICLE VIII : ASSURANCES

ARTICLE 34 : A compter de l'entrée en jouissance des lieux et pendant toute la durée de la location vente ou simple, le preneur sera tenu de souscrire à une police d'assurance contre les risques et les responsabilités de toute nature qu'il peut encourir au titre de la présente location (incendie, assurance vie etc...) et justifier de l'assurance ainsi que l'acquit exact des prises à toute réquisition du bailleur.

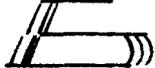
LA PATRIE OU LA MORT, NOUS VAINCRONS !

LE CENTRE DE GESTION DES CITES

LA DIRECTION GENERALE

 I B L I O G R A P H I E

---

I - ( ) U V R A G E S  E N E R A U X

---

- 1 - BESSAL C. 1983, : Développement Urbain en Afrique Noire. Quel habitat promouvoir ? Paris, MRE, CO.DEV., 173 pages.
- 2 - CHALINE C. 1980, : La dynamique urbaine, Paris, PUF, 206 pages
- 3 - CLAVAL P. 1981, : La logique des villes, Paris 173 fig, 20 planches, 633 pages.
- 4 - DE MAXYMY R. 1984, : Kinshasa, ville en suspens...  
(Dynamique de la croissance et Problèmes d'urbanisme : Etude socio-politique)  
Paris, 476 pages.
- 5 - DURAND-LASSERVE A. 1986, : L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers Monde : accès au sol et au logement, Paris, édit. harmattan, 198 pages.
- 6 - ESCOCHARD M. 1962, : Le relogement et le plan directeur de Dakar, les déguerpissements, Ministère du Plan, Dakar, 30 pages.
- 7 - FESTINGER G. 1975, : Problème de coût et de financement, Séminaire national sur l'habitat, PNUD, 11 pages.
- 8 - GEORGE P. 1961, : Précis de géographie urbaine, Paris, PUF, 279 pages.
- 9 - HAERINGER P. 1970, : La dynamique de l'espace urbain en Afrique Noire et à Madagascar. Problèmes de Politique urbaine Bordeaux 15 pages.
- 10 - HAERINGER P. 1975, : Note à la SETU sur le projet de renovation urbaine d'Abobo. Compte rendu de la mi-temps des Etudes, ORSTOM, Abidjan, 22 pages.
- 11 - ODINET B. 1962, : Aspects de la politique du logement à Dakar, Ministère du Plan, Dakar, 74 pages.

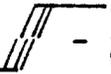
.../...

II - THÈSES ET MÉMOIRES

-----

- 12 - BAMAS S. 1989, : Les politiques de logement à Ouagadougou de la période coloniale à nos jours : Etudes de cas  
Mémoire de Maîtrise en géographie  
Ouagadougou 231 pages
- 13 - DAO O. 1972, : Etude Urbaine : Ouagadougou  
Thèse de Doctorat de 3° cycle en géographie  
Montpellier 327 pages
- 14 - GUIGMA A. 1986, : La politique du logement au Burkina Faso  
mémoire de Maîtrise, ESD, Ouagadougou, 81 pages.
- 15 - NIMBA J. 1985, : Le commerce de la bière dans la ville de  
Ouagadougou.  
Une étude de géographie économique, mémoire  
de Maîtrise, Ouagadougou 85 pages
- 16 - SAMA N. 1986, : La politique du logement au Burkina Faso.  
Mémoire de fin de stage à l'ENAM, Ouagadougou  
88 pages.
- 17 - SIDIBE M. 1989, : La renovation des centres urbains:  
L'exemple de Bilbambili - Mémoire de Maîtrise  
en géographie, Ouagadougou, 127 pages.
- 18 - SOUBEIGA D. 1980, : Insalubrité et peuplement dans la ville de  
Ouagadougou : L'exemple du quartier Dapoya,  
mémoire de Maîtrise en géographie, Ouagadougou  
85 pages.
- 19 - VERNIERE M. 1973, : Volontarisme d'Etat et Spontanéisme populaire  
dans l'urbanisation du Tiers Monde. Formation,  
et évolution des banlieues dakaroises : le cas  
de Dagoudane Pikine, Thèse de doctorat de  
3° cycle, Paris, 225 pages.
- 20 - WANGRAWA P. 1982, : Problèmes liés à l'extension de Ouagadougou. Le  
cas de Cissin - Mémoire de Maîtrise en  
géographie Ouagadougou 139 pages.

.../...

III -  A P P O R T S E T  U B L I C A T I O N S

---

 F F I C I E L L E S

---

- 21 - A.C.C.T. et I.U.P. 1986: Aménagement en quartiers spontanés africains.(Mali et Burkina Faso), Paris, 297 pages
- 22 - BANQUE MONDIALE 1989: Mémoire économique, Rapport n°7 594 - BUR - Vol 1, 92 pages
- 23 - DIRECTION DU DOMAINE ET DE L'ENREGISTREMENT DU TIMBRE 1985: Les résultats de l'évaluation des investissements réalisés dans le quartier Bilbambili Ouagadougou(dossier manuscrit)
- 24 - DIRECTION DU PROJET CITE AN III 1989: Rapport du Capitaine COMPAORE Michel, Chef du Projet Cité AN III, sur la situation financière et physique du projet Cité AN III. Ouagadougou, 22 pages
- 25 - DIRECTION DE L'URBANISME 1987: Rapport bilan des activités allant du 1er septembre 1986 au 30 juin 1987. Ouagadougou, 7 pages
- 26 - DIRECTION DE L'URBANISME 1988: Bilan du Plan Quinquennal de juillet 1987 au 30 Septembre 1989, Ouagadougou 15 pages.
- 27 - FONDS DE L'HABITAT 1988: Rapport présentant le budget prévisionnel 1988 et le fonctionnement, depuis sa création - Ouagadougou, 17 pages.
- 28 - FONDS DE L'HABITAT 1989: Gestion du Fonds, Ouagadougou, 15 pages
- 29 - M.E.R. (co. DEV) 1984: Manuel d'urbanisme pour les pays en développement, Vol.6 : Les équipements urbains, Paris, 220 pages

IV  I V E R S

---

- 30 - Articles de Journaux de la place (SIDWAYA et CARREFOUR AFRICAIN)
- 31 - Divers textes législatifs du Burkina Faso sur le logement
- 
- 
-