

MINISTÈRE DES ENSEIGNEMENTS SECONDAIRE, SUPÉRIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
(M.E.S.S.R.S.)

UNIVERSITÉ DE OUAGADOUGOU

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

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE  
OPTION : GEOGRAPHIE URBAINE



## MEMOIRE DE MAITRISE

**Thème :**

***LA POLITIQUE DE L'HABITAT AU BURKINA FASO  
SOUS LA REVOLUTION :  
Cas de la Cité "1200 Logements"***

Présenté et soutenu par :  
**Caroline Jeanne Françoise NAMOANO**

Sous la Direction de :  
**Georges COMPAORE**  
Assistant

Novembre 1992



JE DEDIE CE TRAVAIL A...

A LA MEMOIRE DE MON PERE

Toi que le destin nous a cruellement arrachés que cette terre du Burkina Faso te soit légère.  
Reposes donc en paix.



A MA MERE

Toi qui durant toutes ces années a oeuvré à mon bon cheminement scolaire et universitaire, je t'offre aujourd'hui ce que j'ai de plus précieux : le fruit de tant d'années d'études.

A MES FRERES ET SOEURS

Charles, Alice, Elise, Euloge, Cécile, Sylvie, Ange, Rodrigue, qui m'ont à tout moment soutenu. Je vous dédie ce travail que je n'aurais pu réaliser sans vous. Tâchez de mieux faire.

A MON NEVEU Gael

A Aristide TIENDREBEOGO

Aujourd'hui, il semble inutile de te dire que ton soutien durant toutes ces années m'a été d'un apport inestimable pour la concrétisation de ce mémoire. Je ne trouve donc pas les mots pour te remercier. J'espère que tu seras satisfait de ce travail qui est aussi le tien.

A LA FAMILLE OUEDRAOGO Mahamoudou

A LA FAMILLE NATAMA René

AVANT PROPOS



Depuis août 1983, la capitale du Burkina Faso a été en proie à de profondes mutations principalement dans le domaine de l'habitat. Dès lors, le dynamisme urbain prit une ampleur remarquable. Les nombreuses réalisations entreprises ont contribué indéniablement à l'embellissement de la capitale. Les fonds investis à cet effet ont eu de toute évidence des retombées socio-économiques importantes. Néanmoins, en dépit du nombre important de logements édifiés, le problème de l'habitat demeure l'une des préoccupations les plus brûlantes en milieu urbain.

Face donc à l'acuité du phénomène et à l'intérêt que l'on porte de plus en plus aux opérations de restructuration, nous avons choisi de nous intéresser à ce domaine de l'habitat. Aussi, nous sommes-nous penchée sur l'une des réalisations qui se révèle la plus importante de toutes les cités réalisées jusque là : La Cité "1200 logements".

Nous espérons que les résultats de notre modeste étude pourront être bénéfiques aux décideurs, planificateurs et aménageurs dans la conception future de leurs travaux. Mais nous ne saurions manquer de souligner que ce travail n'a pu être réalisé que grâce à la participation des uns et des autres. C'est pourquoi, nous tenons à remercier:

- Monsieur Georges COMPAORE, Assistant au Département de Géographie et Directeur de ce mémoire.
- Monsieur Jacques CORMIER, Architecte Urbaniste au Ministère des Travaux Publics, de l'Habitat et de l'Urbanisme en son temps SEHU, auteur de ce thème.
- Monsieur Jacques VAUGELADE, Informaticien Statisticien à l'ORSTOM.
- Monsieur Sidibi GNIGUILGOU, Chef de Projet de la Cité "1200 logements".
- Monsieur SANOU Dia.
- Monsieur ZALLE Amadou à la Direction des Etudes, de la Programmation et du Suivi des Investissements.
- Monsieur le Directeur de l'Urbanisme.
- Monsieur le Directeur de la Direction des Analyses et des Statistiques Urbaines.
- Les responsables de la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB).

- Les responsables du Centre de Gestion des Cités.
- La population de la Cité "1200 logements" en particulier les membres du Comité des Résidents.
- Monsieur KABORE Saïdou de la Banque pour le Financement du Commerce et des Investissements du Burkina.
- Madame TRAORE Ramata.
- Madame NAMOANO Victorine.
- Les Professeurs du Département de Géographie pour la formation pratique dispensée durant ces quatre années.
- Tous mes camarades de promotion ainsi que tous ceux qui d'une manière ou d'une autre ont apporté leur contribution à la réalisation de ce mémoire.

Profonde gratitude.

R E S U M E

Depuis l'arrivée au pouvoir du Conseil National de la Révolution le 4 août 1983, la dynamique urbaine jadis en léthargie est devenue plus entreprenante. De nombreux textes ont paru, des lotissements à grande échelle et des constructions d'habitations modernes (cités) ont été réalisés, donnant ainsi un souffle nouveau au secteur de l'habitat.

Les populations urbaines, notamment celles des deux grandes villes Ouagadougou et Bobo Dioulasso ont connu une amélioration notable de leur cadre de vie. Parmi les multiples réalisations, la plus importante est sans doute la Cité "1200 logements". Edifiée de 1989 à 1990, cette cité constitue vraisemblablement la dernière d'une série de réalisations entamée depuis 1984. Cette dernière opération se singularise par le nombre de ses logements, l'importance de ses investissements et ses lourdes conséquences socio-économiques (déguerpissements, subventionnement étatique).

En effet, les répercussions de cette grande opération s'expliquent par le fait que les autorités n'ont pas tenu compte des expériences passées, si bien que ce projet n'a fait l'objet d'aucune étude approfondie, ce qui pourtant aurait pu éviter certains déboires. Seule a prévalu l'ambition politique qui a fini par minimiser les autres paramètres (socio-économiques) cependant essentiels.

Or, ces conséquences économiques sont telles que l'Etat, à l'avenir, risque de ne plus pouvoir s'engager dans de telles opérations économiquement déficitaires. Aussi, avec la forte croissance démographique actuelle, il est impératif de trouver d'autres options plus adaptées si l'on veut éviter un goulot d'étranglement. Alors, doivent être banis le spontanéisme et la recherche des actions spectaculaires aux lourdes retombées au profit de stratégies plus réalistes qui pourraient contribuer à éviter les suicides financiers de même que les mécontentements populaires.

MOTS CLES

**BURKINA FASO - OUAGADOUGOU - REVOLUTION - CROISSANCE URBAINE -  
LOGEMENT - POLITIQUE DES CITES - RESTRUCTURATION**

S O M M A I R E

	<u>PAGES</u>
DEDICACE.....	1
AVANT PROPOS ET REMERCIEMENTS.....	3
RESUME ET MOTS CLES.....	5
INTRODUCTION.....	10
PREMIERE PARTIE : LES "1200 LOGEMENTS" OU LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A GRANDE ECHELLE : UN ASPECT DU DYNAMISME URBAIN ACTUEL.....	15
CHAPITRE I. LES POLITIQUES URBAINES AU BURKINA FASO.....	16
I. LES DIFFERENTES FACETTES DE LA POLITIQUE URBAINE.....	16
A. DE LA PERIODE COLONIALE A 1960....	16
B. LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE 1960 A 1983.....	17
C. LES NOUVELLES ORIENTATIONS POLITIQUES EN MATIERE URBAINE : LA REORGANISATION AGRAIRE ET FONCIERE (R.A.F.).....	18
II. LES CONCRETISATIONS DE LA NOUVELLE POLITIQUE URBAINE DEPUIS 1983.....	25
A. LA REGLEMENTATION DES LOYERS ET LA SUPPRESSION DE L'IMPOT SUR LES REVENUS IMMOBILIERS (I.R.I.).....	25
B. LA CREATION DES STRUCTURES DE FINANCEMENT.....	30
C. LA LUTTE CONTRE LA SPECULATION FONCIERE.....	31
D. LES LOTISSEMENTS.....	32
E. LA POLITIQUE DES CITES.....	35

1.	LES CITES DU 4 AOUT.....	35
2.	LES CITES AN II.....	35
3.	LA CITE AN III.....	36
4.	LES CITES AN IV.....	36
III.	LES LIMITES DE CETTE NOUVELLE OPTION URBAINE.....	39
A.	LES INSUFFISANCES DE LA REORGANISATION AGRAIRE ET FONCIERE.....	39
B.	LE FACTEUR DEMOGRAPHIQUE ET L'OBSTACLE FINANCIER.....	41
CHAPITRE II.	UNE OPERATION D'ENVERGURE : L'AMENAGEMENT DU SECTEUR 14.....	43
I.	LE SITE AVANT L'OPERATION DE RESTRUCTURATION.....	43
A.	LE CONTEXTE PHYSIQUE.....	43
1.	LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE.....	43
2.	LES SOLS.....	45
B.	LA PHYSIONOMIE GENERALE DE L'ANCIEN QUARTIER.....	45
II.	LE PROCESSUS D'AMENAGEMENT.....	51
A.	LES DEGUERPISSEMENTS.....	51
B.	LA REINSTALLATION DES POPULATIONS DEGUERPIES.....	52
III.	LE MONTAGE DE L'OPERATION.....	53
A.	LE FINANCEMENT.....	53
B.	LES INSTITUTIONS ET LE MONTAGE JURIDIQUE.....	56
IV.	LA REALISATION DE LA CITE.....	57
A.	LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS.....	57
1.	LA PREMIERE TRANCHE.....	57
2.	LA SECONDE TRANCHE.....	61
B.	LA REALISATION, SES COUTS ET LES MONTANTS DES LOYERS.....	66
	CONCLUSION PARTIELLE.....	72

DEUXIEME PARTIE :	LA CITE "1200 LOGEMENTS": RESULTATS ET PERSPECTIVES.....	73
CHAPITRE I.	L'OCCUPATION ET L'APPROPRIATION DES LOGEMENTS.....	74
I.	THEORIE ET PRATIQUE DE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.....	74
II.	LES BENEFICIAIRES : LES NOUVEAUX RESIDENTS.....	76
A.	LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES.....	76
B.	L'IDENTITE SOCIO-PROFESSION- NELLE DES NOUVEAUX RESIDENTS.....	81
C.	QUELQUES INDICATEURS DE NIVEAU DE VIE.....	84
1.	LES TYPES DE MOYENS DE DEPLACEMENT DES HABITANTS ENQUETES.....	85
2.	LES EQUIPEMENTS DOMESTIQUES..	86
3.	LA CONSOMMATION EN ELECTRICITE, EN EAU ; LE TYPE D'ENERGIE UTILISE POUR LA CUISINE.....	88
III.	L'APPORT FINANCIER : LES AMENAGEMENTS.....	90
CHAPITRE IV.	LES RETOMBEES SOCIO-ECONOMIQUES...	97
I.	L'IMPACT DE L'OPERATION SUR LA POPULATION.....	97
A.	SUR LE PLAN SOCIAL.....	97
1.	L'EXCLUSION DES PAUVRES DE LA VILLE ?.....	97
2.	L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE DES NOUVEAUX RESIDENTS.....	99
3.	NAISSANCE D'UN NOUVEAU TISSU SOCIAL DANS LA CITE....	100
B.	SUR LE PLAN ECONOMIQUE.....	101
1.	LA FRAGILISATION DE LA SITUATION FINANCIERE DES DEGUERPIS.....	101
2.	LA NECESSITE DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS DANS LES LOGEMENTS ACTUELS...	103
C.	LA DEDENSIFICATION SPATIALE.....	104

II.	L'IMPACT DE L'OPERATION SUR L'ECONOMIE NATIONALE : LE SUBVENTION- NEMENT DE L'OPERATION PAR L'ETAT.....	105
CHAPITRE V.	PROBLEMES ET AVENIR D'UN TEL AMENAGEMENT URBAIN.....	109
I.	LOGEMENTS A BUT "ECONOMIQUE" OU "SOCIAL".....	109
II.	LES PROBLEMES MAJEURS DE LA CITE "1200 LOGEMENTS".....	110
A.	LES PROBLEMES LIES A LA CITE.....	110
B.	LES DIFFICULTES RENCONTREES AVEC LE CENTRE DE GESTION DES CITES (CEGECI).....	114
III.	QUEL AVENIR.....	117
A.	RESOUDRE LES PROBLEMES.....	117
B.	LES HYPOTHESES.....	119
	1. SUR LE PLAN FINANCIER.....	120
	2. SUR LE PLAN TECHNIQUE.....	121
	3. SUR LE PLAN DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION.....	122
	CONCLUSION GENERALE.....	124
	ANNEXES.....	126
	TABLE DES TABLEAUX.....	139
	TABLE DES FIGURES.....	141
	TABLES DES PLANCHES.....	142
	BIBLIOGRAPHIE.....	143

## I N T R O D U C T I O N

Depuis l'indépendance, on notait une absence de volonté politique affirmée de la part de l'Etat dans le domaine de l'aménagement urbain. Le désintéressement des pouvoirs publics face à cette question pourtant primordiale a favorisé l'attribution anarchique des terrains et la spéculation foncière. Les quartiers d'habitat spontané, sans statut foncier clair, sans infrastructure et pratiquement sans équipements se constituaient donc sur la base de l'initiative individuelle. Jusqu'en 1983, près de 60 % de la population ouagalaise vivait dans cette insécurité et irrégularité foncière.

Cependant, depuis 1983, le pouvoir révolutionnaire s'est engagé à résoudre les problèmes relatifs aux questions foncières et immobilières. A cet effet, plusieurs mesures d'ordre politique et économique ont été prises et de nombreuses actions ont été menées en vue de résorber la pénurie de logements et de terrains à bâtir.

Dans le Discours d'Orientation Politique (DOP) du 2 octobre 1983, il a été accordé au secteur de l'habitat une place importante avec une nouvelle orientation de la planification urbaine. Cette volonté traduite dans le DOP s'est concrétisée par un certain nombre d'actions, à savoir : la promulgation des textes portant réorganisation agraire et foncière (RAF), la réglementation des loyers, l'élaboration de schémas d'aménagement des villes de Ouagadougou et Bobo Dioulasso. En outre, une vaste campagne de lotissements entreprise entre 1983 et 1990 a permis de dégager plus de 100.000 parcelles dont près de 64.000 à Ouaga. Des constructions de logements modernes (cités) ont été également initiées, principalement à Ouaga, stimulant ainsi l'activité économique par la relance du secteur du bâtiment.

Parmi toutes les cités réalisées, il en est une qui présente un intérêt particulier : il s'agit de la Cité "1200 logements". Décidée en juillet 1987 par le Conseil National de la Révolution, elle a été réalisée en 1989 au Secteur 14 et constitue l'aboutissement d'une série de constructions commencée en 1984. Importante de par les investissements réalisés, cette cité provoquera de nombreuses controverses. Bien que la Cité "1200 logements" ait contribué à améliorer les conditions de vie d'une certaine catégorie de ménages (acquisition de parcelles légales, accès à l'eau potable et à des voies carrossables...), force est cependant de reconnaître qu'elle a eu des effets pervers.

Parmi ceux-ci, on note la fragilisation des revenus des populations déguerpies contraintes d'effectuer de nouveaux investissements et leur exclusion du centre ville qui pourtant abrite la plupart des administrations publiques, des infrastructures scolaires et universitaires. Aussi, les mesures d'accompagnement mises en place par l'Etat pour faire face aux déguerpissements se sont-elles révélées insuffisantes. Toutes ces difficultés relevées ne sont pas propres à l'opération "1200 logements" en ce sens qu'elles sont apparues lors des opérations précédentes.

Les bénéficiaires de cette cité se plaignent de nombreuses insuffisances telles que : le manque d'éclairage public, l'absence de lieux de distraction, l'insuffisance des infrastructures de voiries et de drainage des eaux pluviales source d'inondation. Les "1200 logements" appelés encore à tort ou à raison les "1200 problèmes" provoquent des "soucis matériels" aux résidents, du fait des constructions qui ne sont pas toujours finies et qui présentent parfois des fissures.

En plus de ces insuffisances, nous sommes amenés à nous demander si cette opération "1200 logements" est réellement une réalisation sociale en dépit de la subvention consentie par l'Etat, ou plutôt si l'objectif premier de ce projet n'a pas été dévié et alors pourquoi ?

Tous ces faits, dont l'importance et l'actualité ne sont plus à démontrer, nous ont amenés à traiter ce thème qui, jusqu'à présent n'a fait l'objet d'aucune étude. Dans le souci donc de mener à bien nos travaux, nous avons adopté la méthodologie suivante :

#### M E T H O D O L O G I E

Elle se subdivise en deux phases principales:

- La première phase a été consacrée à la recherche documentaire.
- La deuxième phase a eu trait aux travaux de terrain à savoir les enquêtes et les entretiens.

Après la présentation de la méthodologie suivie dans le cadre du présent travail, nous aborderons également les difficultés rencontrées.

## 1. La recherche documentaire

A ce niveau, nous avons consulté plusieurs types de documents tels que :

- Thèses
- Mémoires
- Rapports
- Ouvrages généraux
- Textes de lois
- Documents administratifs
- Photographies aériennes
- Plans.

L'exploitation de ces multiples documents nous a amené à mieux appréhender le problème urbain majeur de la capitale burkinabè : l'habitat.

## 2. Le travail de terrain

Il a consisté en des observations directes sur le terrain, en des entretiens, en des interviews et en une enquête écrite effectués auprès des occupants de la Cité "1200 logements", ainsi qu'auprès de certains responsables.

L'enquête écrite a été précédée par un questionnaire test sur un échantillon de dix logements. Cette démarche a permis quelques corrections et amendements du questionnaire définitif.

L'enquête elle-même a porté sur un échantillon de 241 logements tirés au sort parmi les "1200 logements". Cependant, parmi ces 241 logements, seuls 219 étaient effectivement occupés et les 22 restants étaient vides. Parmi les 219 logements, 208 ménages ont pu remplir les fiches, les 11 autres ménages ne s'étant pas prononcés (la plupart de ceux qui n'ont pas répondu sont des femmes célibataires).

Il faut souligner que cette enquête avait pour but d'identifier les couches sociales qui vivent dans cette cité ainsi que les multiples problèmes qu'elles rencontrent.

Les observations directes, quant à elles, nous ont permis d'apprécier les transformations des logements et leur taux d'occupation.

Tout ceci a été complété par des entretiens réalisés auprès des premiers responsables des structures impliquées directement dans la réalisation de la cité et de quelques habitants membres du Comité des Résidents ayant pour mission la défense des intérêts des résidents.

Le dépouillement de ces données a abouti à une analyse assez approfondie des "1200 logements".

Il faut souligner que le souci qui a guidé l'adoption de cette approche pour la conduite de notre travail a été de mener nos analyses avec le maximum d'objectivité. Toutefois, nous avons été confrontés à plusieurs difficultés que nous avons essayé tant bien que mal de pallier. En effet, au titre des difficultés rencontrées, nous pouvons retenir quelques problèmes essentiels, généralement liés à l'enquête sur le terrain. Ce sont :

- Des difficultés de repérage des logements à cause d'une numérotation désordonnée.
- L'absence prolongée de certains résidents (généralement célibataires), qui a perturbé le calendrier de travail. Il a fallu parfois un mois pour pouvoir remettre une fiche d'enquête puis la récupérer.

Tout ceci a contribué, à n'en pas douter, à allonger considérablement la durée de l'enquête.

La recherche bibliographique quant à elle a été moins fastidieuse. Seule l'accession aux rapports s'est révélée un peu difficile.

S'agissant des entretiens, nous avons relevé des insuffisances liées à l'inaccessibilité de certaines informations considérées comme confidentielles. Il faut ajouter également le problème de réactualisation de certaines données.



A partir de là, nous avons organisé ainsi notre travail autour de deux grands axes :

- La première partie fait une rétrospective des politiques urbaines qui se sont succédées depuis la période coloniale jusqu'à nos jours. A la suite de cela, nous avons abordé l'étude de la Cité "1200 logements" proprement dite.
- Dans la seconde partie, nous avons d'une part pu identifier les bénéficiaires et d'autre part nous nous sommes intéressés aux conséquences de cette opération.

Enfin, nous avons proposé quelques stratégies.

Ce travail constitue pour nous une première expérience en matière de recherche. Ce coup d'essai pourrait comporter des lacunes. Mais, nous espérons que ce document pourra un tant soit peu contribuer à une meilleure compréhension de l'aménagement urbain au Burkina Faso et aider tous les acteurs intervenant dans le domaine à opérer des options plus viables et réalistes en matière d'aménagement urbain.



P R E M I E R E     P A R T I E

LES "1200 LOGEMENTS" OU LA PRODUCTION DE LOGEMENTS  
A GRANDE ECHELLE  
UN ASPECT DU DYNAMISME URBAIN ACTUEL

De 1960 à 1983, la politique urbaine au Burkina Faso a connu de profondes mutations.

Jadis peu active, celle-ci s'est dynamisée à partir de 1983 et s'est concrétisée par de grandes réalisations.

## CHAPITRE I : LES POLITIQUES URBAINES AU BURKINA FASO

La politique en matière d'urbanisme a connu une longue évolution depuis la colonisation jusqu'à ce jour. Les différents régimes qui se sont succédé au Burkina Faso avant 1983 se sont peu intéressés au secteur de l'Habitat.

En effet, très peu d'actions en la matière ont été entreprises. Ce n'est qu'à partir de 1983, avec l'avènement de la Révolution Démocratique et Populaire que les autorités burkinabè se sont attelées de façon remarquable à résoudre certains problèmes urbains cruciaux, rompant ainsi avec les politiques urbaines antérieures.

Pour mieux percevoir l'évolution de ces politiques, une rétrospective s'avère nécessaire.

### I. LES DIFFERENTES FACETTES DE LA POLITIQUE URBAINE

#### A. De la période coloniale à 1960

L'occupant européen a mis en place une réglementation foncière dite moderne, concernant les centres administratifs, tout en laissant le régime coutumier s'appliquer sur la quasi-totalité du territoire. Le législateur colonial, tout en donnant la possibilité d'une appropriation privée, a conservé les droits fonciers existants. On assista alors à une spéculation foncière aussi bien au niveau des chefs coutumiers que des pouvoirs publics. Cette situation dualiste (coexistence du droit moderne et d'un droit coutumier) a été un puissant obstacle à un développement urbain réel. Au total, 9.500 parcelles ont été libérées entre 1898 et 1960 à Ouagadougou et attribuées aux fonctionnaires et commerçants (1).

Le mode d'aménagement qui prévalait était le lotissement et, à l'exception du décret du 18 juin 1946 qui fixait les modalités d'élaboration des projets d'urbanisme, on notait une quasi absence de réglementation en matière d'aménagement. Cependant, du fait de la faible croissance urbaine, aucune pénurie de l'espace aménagé n'a été observée.

---

(1) QUEDRAOGO Marie Michelle- 1988 : Premières priorités des politiques urbaines confrontées à une croissance : le cas du Burkina Faso. Communication au Congrès Africain de Dakar.

L'accession à l'indépendance du territoire de Haute Volta allait mettre un terme à la réglementation coloniale au profit d'une nouvelle stratégie. A cette époque (1960), Ouaga comptait 60.000 habitants et s'étendait sur 2.600 hectares (2).

B. Le développement urbain de 1960 à 1983

A partir de 1960, la politique urbaine déjà peu dynamique va se ralentir alors que paradoxalement Ouagadougou devenait la capitale politique. On notait alors un accroissement notable de sa population. Celle-ci est passée de 60.000 habitants en 1960 à 172.000 en 1975 et à 250.000 habitants en 1980. L'exode rural et le croît naturel expliquent essentiellement ce fait. En 1974, on estimait entre 11.000 et 12.000 le nombre de nouveaux citadins qui s'installaient chaque année à Ouaga, ce qui entraînait une consommation supplémentaire de 100 hectares (3) de terrain.

D'ores-et-déjà il était difficile pour les aménageurs de contrôler ce mouvement des ruraux et partant le développement urbain.

En matière de réglementation des terres du domaine privé de l'Etat, le texte de base était la loi 77/60/AN du 12 juillet 1960. Cette loi rendait l'Etat propriétaire potentiel de toutes les terres non encore immatriculées au moment de son entrée en vigueur. Les pouvoirs publics se sont contentés de quelques lotissements ponctuels du fait de la rareté des financements sur laquelle se greffait une lourdeur administrative paralysante.

De trois à cinq ans étaient nécessaires pour l'approbation d'un plan de lotissement, si bien que la réalisation des lotissements dans des délais limités paraissait assez difficile, alors que les besoins en logements croissaient sans cesse.

---

(2) DASU : Direction des Analyses et des Statistiques Urbaines.

(3) QUEDRAOGO Marie Michelle 1974 : L'approvisionnement de Ouagadougou en produits vivriers, en eau et en bois. Bordeaux III- Thèse de Doctorat 3ème Cycle.

On estimait entre 3000 et 4000 le nombre de nouveaux logements indispensables chaque année (4). Les autorités de l'époque ne voyaient nullement la nécessité d'asseoir une politique urbaine pour le plus grand nombre, ce qui entraîna un "laisser-aller" qui se traduisit par l'occupation anarchique de l'espace urbain dont l'aménagement se renchérisait d'année en année. En somme, entre 1960 et 1980, l'effort déployé en matière de lotissement s'est résumé à l'aménagement de 1040 ha pour la ville de Ouagadougou, soit en moyenne 52 ha par an. Ce faisant, la surface lotie avait été portée à 1960 hectares alors que les quartiers non lotis s'étendaient déjà sur 4900 hectares soit 245 hectares par an. En 1983, on dénombrait pour la ville de Ouagadougou 33.000 parcelles pour une population de près de 350.000 habitants (5), soit 10,6 habitants par parcelle. Cette inadéquation entre l'offre et la demande engendra la spéculation foncière et une hausse démesurée des prix des loyers.

Face à la dégradation progressive de cette situation, un effort devait être consenti dans ce domaine surtout du fait de l'évolution galopante de la population qui n'était pas de nature à faciliter la tâche des pouvoirs publics. C'est pourquoi, dès août 1983, les nouvelles autorités héritières de cette "situation confuse" ont tenté de trouver une solution au problème en optant pour une politique d'habitat de masse.

C. Les nouvelles orientations politiques en matière urbaine : la Réorganisation Agricole et Foncière (R.A.F)

Avec l'avènement de la Révolution d'août 1983, le Burkina Faso a connu une dynamique nouvelle aux plans politique, économique et social. Le nouveau pouvoir, conscient que le logement est un besoin essentiel pour l'homme, s'est engagé de manière ferme à résoudre ce dilemme auquel les anciens pouvoirs n'ont pu trouver de solution. C'est ainsi qu'on assista à la prise d'un certain nombre de mesures énergiques dont la plus importante a été la réforme agricole et foncière qui régit désormais toute activité d'aménagement à grande échelle.

---

(4) In Carrefour Africain N° 726 du 20 avril 1992 : Avoir sa propre maison - p.8.

(5) Direction des Analyses et des Statistiques Urbaines.

En effet, le 4 août 1984 a été adoptée l'ordonnance N° 84/050/CNR/PRES (6) qui réduisait "les propriétaires au simple statut d'usufruitier".

A travers cette réorganisation, l'Etat se donna les moyens de maîtriser et de contrôler la terre. La matérialisation de cette main-mise de l'Etat sur cette dernière a été la création du Domaine Foncier National (D.F.N.). Ce domaine se compose :

- De terres situées dans les limites territoriales du Burkina Faso. Elles sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.
- De terres acquises par l'Etat et ses démembrements à l'étranger

Désormais, toutes ces terres sont la propriété exclusive de l'Etat comme le stipule l'article 3 de la RAF. Cet article indique également que toutes les autres personnes morales publiques ou privées et les individus ne peuvent être que des propriétaires immobiliers. La RAF a eu pour effet d'anéantir tout droit de propriété antérieure sur la terre appartenant à toute personne physique ou morale de droit privé (7).

Cette modification du statut de la terre a entraîné un véritable bouleversement des structures socio-économiques et culturelles. Les titres fonciers existants ont été annulés et remplacés par des titres de jouissance (article 4 de la RAF). Toute personne physique ou morale est susceptible de bénéficier d'un droit de jouissance sur le domaine foncier national (article 77) :

---

(6) Ordonnance N° 84/050/PRES du 4 août 1984 et son décret d'application N° 85/404/CNR/PRES du 4 août 1985 qui abroge la loi N° 77/60/AN du 12 juillet 1960 qui régleme les terres au Burkina Faso.

(7) NIKIEMA Placide 1987-1988: Conflits de lois dans le temps et mise en oeuvre de la réforme foncière au Burkina Faso - ESD Mémoire de Maîtrise p.11.

- soit un bail (contrat de courte ou longue durée),
- soit un permis urbain d'habiter (PUH) ou d'exploiter,
- soit une autorisation administrative ou spéciale à caractère strictement personnel et révocable.

Les services administratifs quant à eux bénéficient d'une affectation ou d'un titre administratif. Soulignons que le permis urbain d'habiter ou permis urbain d'exploiter ne confère à son bénéficiaire qu'un droit de propriété sur ses aménagements et réalisations. Toute occupation du DFN donne lieu au paiement d'une taxe de jouissance qui varie selon les localités: 300 F CFA le m<sup>2</sup> à Ouagadougou et Bobo Dioulasso et 200 F CFA le m<sup>2</sup> pour les autres localités. Cette taxe de jouissance est répartie comme suit:

- 50 % au budget national,
- 25 % au compte d'affectation spécial "Opérations Lotissements",
- 25 % au budget provincial.

Le premier acompte de 25 % est versé dans un délai de trois mois et le reste de la taxe doit être acquitté dans un délai impératif de cinq ans, après quoi est délivré le permis urbain d'habiter. Dès attribution, un délai de trois ans est fixé pour la mise en valeur des parcelles. Passé ce délai, on procède à un retrait systématique ou théorique du terrain. Cependant, en cas de force majeure dûment constatée, on peut prolonger ce délai (article 109). En réalité, cet article sera rarement respecté en ce sens que la capacité financière des populations ne leur permet pas de s'y conformer. Il en résulte alors des reventes de parcelles et une réinstallation anarchique dans de nouvelles zones non aménagées.

L'article 105, l'un des plus importants et des plus controversés par la suite, fixe les critères d'attribution qui se présentent comme suit:

1. Etre âgé de 18 ans au moins.
2. Ne pas être propriétaire de parcelle d'habitation dans la localité concernée.
3. Priorité aux ménages déguerpis par rapport aux autres ménages.

4. Priorité aux ménages avec enfants par rapport à ceux sans enfant.
5. Priorité aux résidents effectifs par rapport aux non résidents.
6. Priorité à ceux qui ont le moins de parcelles aussi bien dans la localité concernée qu'au plan national.

Les conditions 3 et 5 favorisent l'occupation illégale en ce sens qu'elles encouragent les populations à s'installer dans les zones non loties afin de pouvoir être affectataires d'une parcelle après recensement. Quant à l'aménagement du DFN, le titre II de l'ordonnance (articles 6 à 10) précise que trois ministères sont impliqués.

- le Ministère chargé de l'Urbanisme,
- le Ministère chargé de l'Aménagement du Territoire,
- le Ministère chargé de l'Administration Territoriale.

Toute la ville doit faire l'objet d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme qui favorisera la maîtrise du développement urbain jusqu'à l'horizon 2000, voire au delà.

Seul cadre juridique et politique de la Réorganisation Agraire et Foncière, le décret 85/404/CNR/PRES évoque également le problème relatif à la gestion du DFN (articles 11 à 33 du titre III). C'est au Ministère chargé des domaines qu'incombe la mise en place du cadastre dans les zones urbaines et rurales. Des structures de gestion (articles 86 à 104) et d'aménagement (articles 12 à 24) ont été créées afin de mener à bien cette Réorganisation Agraire et Foncière. Cependant, il faut souligner que son application demeure une oeuvre de longue haleine compte tenu de la complexité de la question et des inquiétudes qu'elle soulève.

Le contexte démographique constitue un obstacle déterminant. En effet, en 1985 déjà, la population de la capitale atteignait 440.000 habitants avec une croissance démographique de 9,7 % l'an (l'une des plus élevées des pays de l'Union Monétaire Ouest Africaine (U.M.O.A.)), l'exode rural apportant 60 % de sa population. Cette même population devrait atteindre le cap du million avant 1995 et l'on estime que d'ici l'an 2000 elle augmentera de 50 % (2ème Projet Urbain).

Malgré tout, la Réorganisation Agraire et Foncière a pu être partiellement appliquée et s'est concrétisée à travers un bon nombre de réalisations telles que: les lotissements massifs opérés avec la participation populaire et un important financement autonome, la construction de logements pour le plus grand nombre. Une des dispositions essentielles de cette Réorganisation Agraire et Foncière a été abrogée lors du Projet de Constitution. Ainsi, le Référendum du 2 juin 1991 affirme-t-il la restructuration complète des droits de la propriété privée, y compris ceux sur les terres pour toutes les personnes physiques et morales. L'approbation d'un tel projet confirme donc le retour de la propriété foncière privée et a pour effet de remettre en cause la réglementation foncière établie depuis 1984. Toute la législation doit être redéfinie en tenant compte de la nouvelle donnée constitutionnelle et, pour ce faire, il faudra l'intervention rapide du Parlement.

Cette nouvelle politique urbaine s'est concrétisée sur le terrain par un certain nombre de réalisations que nous allons aborder.

**TABLEAU I. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET SPATIALE**  
**DE OUAGA DEPUIS LA COLONISATION**

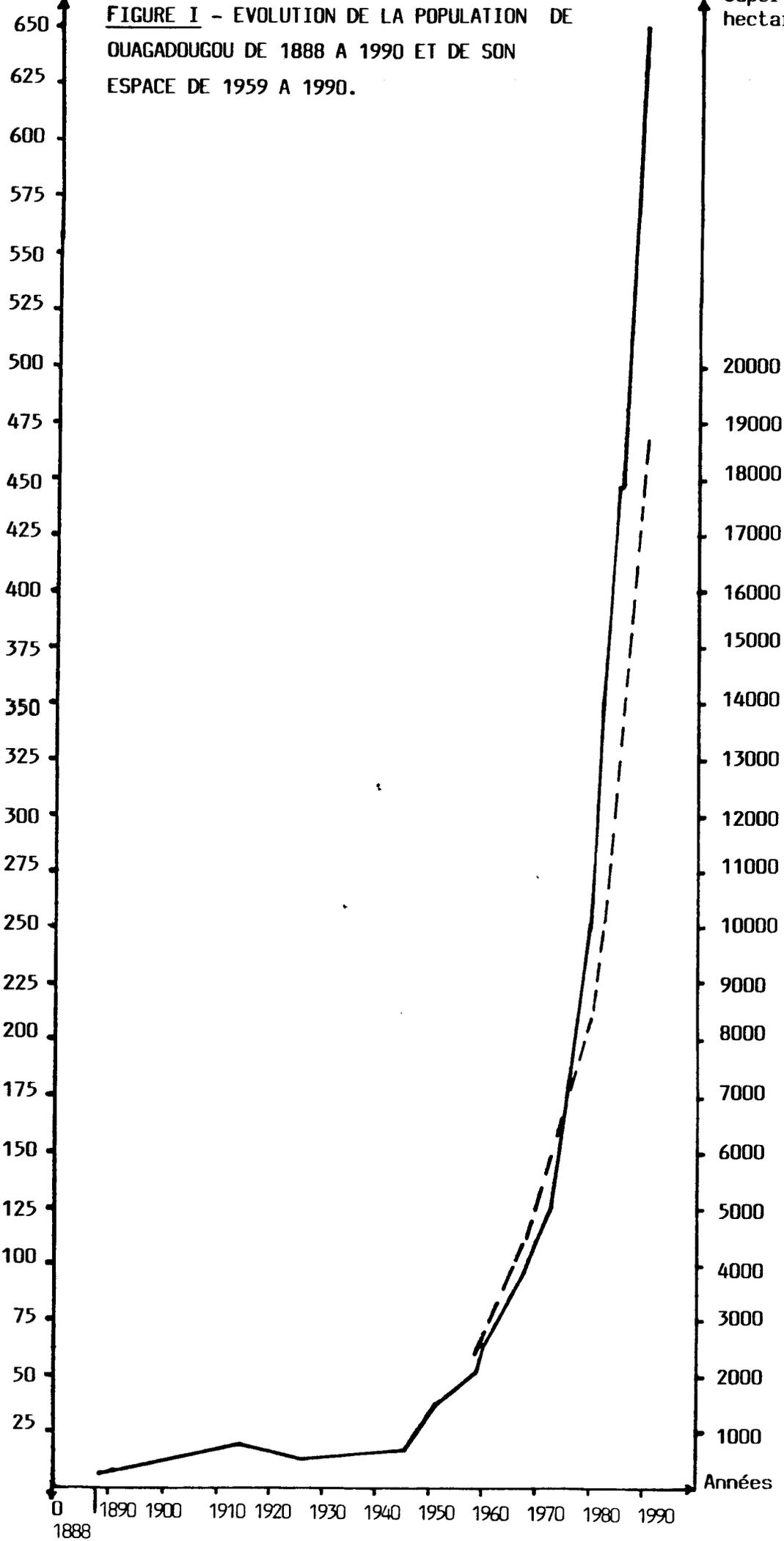
PERIODE	ANNEE	POPULATION	SUPERFI- CIE EN HECTARES	NOMBRE TOTAL DE PARCELLES	NOMBRE D'HABI- TANTS PAR HECTARE	NOMBRE D'HABI- TANTS PAR PARCELLE
COLONIALE	1888	5.000				
	1914	19.332				
	1926	12.238				
	1946	17.220				
	1951	37.678				
	1959	51.126	2.400	10.000	21,3	5,1
INDE- PENDANCE	1960	60.000	2.600		23	
	1968	90.000	4.400		20,4	
	1970	110.000	5.000		22	
	1973	126.000				
	1975	172.661				
	1980	250.000	8.408		29,7	
	1982	350.000	10.000	43.000	35	8,1
REVOLUTION	1985	441.514				
	1986	442.223				
	1990	650.000	18.672	97.000	34,8	6,7

Source : Direction des Analyses et des  
Statistiques Urbaines (D.A.S.U.)

Population en milliers d'hab.

Superficie en hectares

FIGURE I - EVOLUTION DE LA POPULATION DE OUAGADOUGOU DE 1888 A 1990 ET DE SON ESPACE DE 1959 A 1990.



LEGENDE  
— population  
- - Espace

II. LES CONCRETISATIONS DE LA NOUVELLE POLITIQUE URBAINE DEPUIS 1983

A. La réglementation des loyers et la suppression de l'Impôt sur les Revenus Immobiliers (I.R.I.)

Pour atteindre les objectifs fixés dans le Discours d'Orientation Politique (D.O.P), le nouveau pouvoir a pris un certain nombre de mesures : la suppression de l'Impôt sur les Revenus Immobiliers (I.R.I.), le prélèvement sur les loyers et l'élaboration de textes réglementaires sur l'immobilier. Le 9 mars 1984, le décret N° 84/063/CNR/PRES/MEC réglementant les loyers des maisons à usage d'habitation en Haute Volta à l'époque a été adopté. Ce décret plafonna le loyer à Ouagadougou et à Bobo Dioulasso à 60.000 F CFA pour les zones loties.

Par contre dans les autres localités, le loyer maximal était fixé à 40.000 F CFA pour les zones loties et 10.000 F CFA pour les zones non loties. Les locataires ont accueilli favorablement ce décret dans la mesure où plus de la moitié de leur revenu était englouti par les charges locatives. Ils vivront à partir de ce moment dans la quiétude tandis que les bailleurs, estimés à 60.000 en 1985 (8) pour l'ensemble du territoire, manifestent leur mécontentement.

Avant l'adoption de ce décret, la fixation des prix des loyers n'était basée sur aucune réglementation. L'absence de textes réglementaires avait pour conséquence le surenchérissement des prix des loyers. En s'exprimant sur l'instabilité des prix des loyers, un jeune cadre burkinabè confiait ceci: "J'ai changé de maison treize fois en quinze mois et j'ai fini par adopter la solution du non loti" (9). Ces termes expliquent aisément l'enchantement des locataires qui se voyaient libérés du joug des bailleurs.

---

(8) GUIGMA Antoine 1986 : La politique du logement au Burkina Faso, Ouagadougou ESD Mémoire de Maîtrise p 52.

(9) In Carrefour Africain N° 726 du 20 avril 1982 p 11.

Il convient cependant de souligner quelques lacunes au niveau de la réglementation des loyers. Ces lacunes se tiennent essentiellement dans les critères d'évaluation qui ne prennent pas en compte un certain nombre de paramètres pourtant déterminants tels que le type de matériaux utilisés pour la construction des bâtiments, l'âge des habitations et les équipements y existant.

Le décret 84/063/CNR/PRES/MEC comportait bien des insuffisances qui ont d'ailleurs été en grande partie à l'origine de la baisse progressive de l'offre locative. En guise de protestation contre ce décret qui leur était défavorable, les bailleurs ont limité volontairement l'offre. La pénurie a d'ailleurs été beaucoup ressentie. Cependant, cet état de fait n'a pas intimidé les autorités qui durent prendre une décision importante en 1984 à travers l'ordonnance N° 84/089/CNR/PRES qui supprimait le paiement des loyers pour toute personne de nationalité burkinabè sur l'étendue du territoire pendant l'année 1985. Les expatriés eux devaient reverser à l'Etat leur loyer. Le but principal de cette décision était de permettre aux locataires d'épargner pour la construction de leur logement. Malheureusement, rares sont ceux qui ont pu profiter des avantages économiques de cette mesure en épargnant pour leur logement. Ceux qui habitaient chez eux se sont trouvés marginalisés par la suppression de leurs avantages. Cette décision était en fait une supercherie, car nul n'ignorait qu'elle ne pouvait avoir un impact significatif sur le niveau global de l'épargne. Les propriétaires ont été ruinés et les locataires n'ont pas su profiter de cette mesure qui pourtant n'était pas légitime, car il apparaît anormal de loger des gens sans les faire payer sauf dans un régime d'exception.

Le 9 janvier 1986, la Zatu N° 86/003/CNR/PRES supprimait définitivement l'Impôt sur les Revenus Immobiliers (I.R.I.). Mais en lieu et place de l'Impôt sur les Revenus Immobiliers, le Kiti N° 86/002/CNR/PRES du 9 janvier 1986 définissait les modalités d'un prélèvement à opérer sur les loyers d'immeubles.

Enfin, le 12 janvier 1990, la Zatu AN VII-0019/FP/PRES décida de la refonte et de la modification des textes réglementaires en matière de prélèvement sur les loyers d'immeubles. Cette Zatu entra en vigueur à partir de janvier 1990.

Les prélèvements décidés étaient fonction de la fraction du revenu net annuel perçu à partir de la location des immeubles. Le tableau suivant fixe le taux de prélèvement (10).

REVENU ANNUEL	TAUX DE PRELEVEMENT
0 à 200.000	20 %
200.001 à 400.000	25 %
400.001 à 800.000	30 %
800.001 à 1.200.000	35 %
1.200.001 à 2.000.000	40 %
Plus de 2.000.000	45 %

EXEMPLE DE CALCUL D'UN PRELEVEMENT

Loyer mensuel	50.000 F CFA	
Loyer annuel brut	50.000 F X 12	= 600.000 F CFA
Prélèvement annuel	<u>600.000 X 30</u>	= 180.000 F CFA
Prélèvement mensuel	<u>180.000</u> 12	= 15.000 F CFA

---

(10) BAMBARA Philomène Mars 1990 : Le financement des actions de l'Etat en matière d'habitat : expérience du Burkina Faso Mémoire de fin de Cycle A ENAM p.34

Il s'avère que les propriétaires qui avaient des revenus immobiliers importants furent les plus touchés. Toutes ces mesures ont eu pour corollaire la baisse des investissements immobiliers et le développement du marché noir, car certains locataires payaient clandestinement des loyers au dessus des tarifs officiels et d'autres se chargeaient de l'entretien des logements. Signalons que ces prélèvements ne prenaient pas en compte les coûts d'entretien si bien que les bailleurs cessèrent d'assurer la réfection de leurs logements.

En somme, nous pouvons dire que toutes ces décisions n'ont pas été très concluantes, mais les autorités, toujours animées de la volonté de promouvoir le secteur de l'habitat, vont créer des institutions qui se chargeront du financement des cités.

TABLEAU II. LA REGLEMENTATION DES LOYERS AU BURKINA FASO

(DECRET DU 9 MARS 1984)

ZONES	CATEGORIES	SURFACES (en m <sup>2</sup> )	AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS		LOYER MAXIMAL MENSUEL	
			INSTALLA- TION ELECTRI- QUE FONCTION- NELLE	INSTALLA- TION EAU COURANTE FONCTION- NELLE	GROUPE A (OUAGA- BOBO)	GROUPE B (AUTRES LOCALI- TES)
ZONES LOTIES (TYPE 1)	I	121-180	+	+	60.000	40.000
	II	81-120	+	+	40.000	30.000
	III	41-80	+	+	25.000	15.000
	IV	26-40	+	+	7.000	3.000
	V	0-25	+	+	4.000	2.000
ZONES NON LOTIES (TYPE 2)					30.000	10.000

Source : TAPSOBA Solange M J 1987,  
Les politiques en matière de logement à  
Ouaga BF  
Mémoire de DESS

B. La création des structures de financement

Une institution au Burkina Faso a la tâche d'octroyer des prêts aux individus désirant construire leur logement. Cette même institution intervient également dans la construction des logements sociaux : il s'agit de la Banque Populaire de l'Habitat. Elle est aidée par le Fonds de l'Habitat dans cette promotion de l'habitat social.

Créée en juillet 1984, la Banque Populaire de l'Habitat (B.P.H.) avait pour objectif de permettre aux couches les plus défavorisées d'obtenir des crédits logements qui ne pouvaient leur être accordés par les autres institutions financières. Depuis sa création, elle n'a pu accorder qu'un crédit d'une trentaine de millions à vingt demandeurs (11). De nos jours, elle se trouve dans l'incapacité totale d'octroyer des prêts. On peut donc dire que la Banque Populaire de l'Habitat, bien qu'émanant d'une volonté politique, n'a pu remplir sa mission qui était d'octroyer des prêts immobiliers aux populations à faibles revenus. Cette situation s'explique par le fait que, créée sans capital, le budget national ne pouvait à lui seul permettre son fonctionnement.

Quant au Fonds de l'Habitat créé par le Kiti N° 86-060-CNR-PRES du 19 janvier 1986, il avait pour mission essentielle de soutenir l'effort des services et des Sociétés d'Etat dans le domaine de la promotion de l'habitat, de financer toutes les opérations immobilières se rapportant à l'habitat initiées par l'Etat et de contribuer aux indemnités de déguerpissement et d'expropriation. Le Fonds de l'Habitat à ses débuts était alimenté par les prélèvements sur les loyers immobiliers, les subventions et les dons. Mais avec le plan quinquennal (1986-1990), il a été décidé que les retenues de 50 % sur les indemnités de logement des fonctionnaires seraient affectées à ce fonds. L'insuffisance de cette disposition réside dans le fait que certains travailleurs cotisent au Fonds de l'Habitat, mais qu'ils ne peuvent ni accéder aux cités réalisées par celui-ci, ni encore moins bénéficier des prêts qu'il accorde.

---

(11) BAMBARA Philomène Mars 1990 :

Le financement des actions de l'Etat en matière d'habitat: expérience du Burkina Faso  
Mémoire de fin de Cycle A  
ENAM p.18

Depuis sa création, le Fonds de l'Habitat a engagé 4.446.632.904 F CFA pour ses différentes réalisations et interventions (12). L'importance de cette somme dénote clairement que l'Etat s'est transformé en promoteur immobilier de premier ordre, ce qui lui a permis d'entreprendre une lutte contre "les marchands de sommeil".

### C. La lutte contre la spéculation foncière

Les systèmes fonciers existant avant l'avènement de la Révolution étaient source de spéculation foncière et empêchaient ainsi l'accès des pauvres aux terrains. Les "Tengsaoba", détenteurs de la terre, s'enrichissaient fortement grâce à la valorisation accrue de celle-ci. Les zones non loties étaient les lieux privilégiés de cette spéculation foncière.

Par rapport à cette spéculation foncière, A. DUBRESSON affirmait : "tandis que les salariés à faible revenu occupent souvent des installations illégales, précaires, aux abords immédiats des zones industrielles et sont en lutte permanente pour l'accès à la ville, d'autres s'insèrent plus aisément dans l'espace urbain en profitant des opérations de lotissement destinées aux populations pauvres (13).

Au Burkina Faso, le problème était d'une telle importance que les nouveaux dirigeants, afin d'atténuer cette pratique, ont constitué un Domaine Foncier National (D.F.N.). L'Etat devenait donc le principal gestionnaire de la terre et mettait ainsi en péril les spéculateurs fonciers. En vue de faire respecter les mesures prises en la matière, l'Etat délégua ses pouvoirs aux autorités locales (Domaine, Urbanisme, Comités de Défense de la Révolution (C.D.R.)). Dans les zones urbaines, les terrains réservés par le plan d'aménagement à l'habitation étaient gérés par les mairies avec le concours d'une commission. Dans les campagnes, les attributions de terrains dans les zones non aménagées se faisaient avec la participation des paysans organisés en comités tandis que dans les zones aménagées, c'est l'organe responsable de l'aménagement qui définissait les conditions d'attribution et d'occupation de concert avec les paysans occupant les zones concernées.

---

(12) KAMBOU Tilkar 1990-1991 : La politique du logement sous la Révolution au Burkina Faso. Etude de cas : la Cité An III Mémoire de Maîtrise p.28

(13) Séminaire de Montpellier sur les grandes villes africaines du 18-25 septembre 1980. p.107

Depuis donc la mise en application de la Réorganisation Agraire et Foncière (R.A.F.), toutes les attributions de parcelles se faisaient publiquement au vu et au su de tout le monde puisque le candidat devait se présenter d'abord au public afin qu'on puisse constater que les conditions exigées étaient remplies (article 108). Par la participation des Comités de Défense de la Révolution, devenus Comités Révolutionnaires, depuis la Rectification d'octobre 1987, aux attributions de parcelles, les autorités croyaient avoir mis un terme à la spéculation.

Malheureusement, on a constaté avec le temps qu'elle n'avait pas disparu mais s'était poursuivie sous d'autres formes au bénéfice de catégories plus larges. Certains membres des comités d'attribution, profitant de leurs pouvoirs, ont largement contribué au développement des pratiques spéculatives foncières. Le phénomène a été accentué par les couches sociales pauvres qui, devant leur incapacité à s'acquitter des frais du parcellage et de la mise en valeur, ont été contraintes de revendre leurs parcelles à des tierces personnes plus nanties. Ainsi, les pauvres quittent-ils leurs terrains légaux pour s'installer dans les zones non loties contribuant à la persistance des quartiers d'habitat spontané.

Les attributions de parcelles ont donc connu de nombreux dérapages. Nous prendrons l'exemple des secteurs 15, 16 et 19 où des attributions irrégulières ont valu la comparution des membres des comités d'attribution et de certains attributaires devant les Assises populaires en août 1990. Ces exemples récents ont conduit le Comité Exécutif du Front Populaire à suspendre toutes les commissions d'attribution des parcelles sur toute l'étendue du territoire en 1990, montrant ainsi à quel point la gestion foncière restait délicate. Néanmoins, avant cette date d'importantes parcelles ont été dégagées.

#### D. Les lotissements

En 1985, 65 % de l'espace urbain de Ouaga était occupé par des quartiers d'habitat spontané. C'est pour enrayer cette situation alarmante que le Conseil National de la Révolution (C.N.R.) a, début 1984, lancé l'idée de l'opération spéciale lotissement. Cette opération a débuté à Ouaga avant d'atteindre le reste du territoire comme le prévoyait l'Ordonnance 84/022 du 22 mai 1984. Une nouvelle méthode correspondant aux aspirations des populations fut adoptée. Il s'agit de la Méthode dite d'Aménagement Progressif (M.A.P) qui a permis aux populations de prendre part à la gestion de l'espace.

Au début de cette opération, aucune réglementation ne la soutendait si bien qu'elle évoluait en fonction de la situation qui prévalait sur le terrain. Cependant, l'Ordonnance 84/050/CNR/PRES et son décret d'application 85/404/CNR/PRES viendront préciser concrètement les procédures du lotissement et les conditions d'attribution des parcelles (article 105).

A partir du 24 février 1984, la "loi du Bulldozer" a été appliquée sans discrimination sur sept chantiers : Ypelcé, Baoghin, Songandin, Pissy, Bogodogo, Wayalguen et une partie de la Patte d'Oie. Avant l'exécution du lotissement, on procède à un levé de l'état des lieux accompagné systématiquement d'un avant-projet de plan de lotissement qui doit être examiné par une Commission Technique (article 8) pour ensuite être adopté par un arrêté. Après le lotissement, on procède à l'attribution des parcelles selon la règle d'une parcelle par ménage avec une priorité qui est donnée aux ménages qui ont le plus de charges sociales, c'est-à-dire ceux qui ont un nombre important de personnes qui vivent sous leur toit. Ce critère a été également bien utilisé par les populations. Ce vaste programme de lotissement a vu la participation des populations sous forme de main d'oeuvre et par l'apport de matériaux pour la confection des bornes, etc... Ceci a eu pour corollaire une accélération des travaux sur le terrain.

Entre 1984 et 1990, 64.321 parcelles ont été dégagées à Ouaga uniquement et 17.303 à Bobo soit au total 81.624 contre 23.000 parcelles loties pour les régimes précédents sur près d'un quart de siècle. Après avoir donc dégagé plus de 64.000 parcelles portant à plus de 100.000 le nombre de parcelles de la ville, soit de quoi loger 700.000 à 800.000 habitants, nous sommes au contraire en pénurie alors que la ville ne compte que 650.000 habitants (14). Ces chiffres montrent que si les attributions de parcelles avaient été bien faites, on aurait pu loger la population de Ouaga jusqu'en 1995 environ, sans réaliser de nouvelles parcelles.

Le Conseil Révolutionnaire Economique et Social (CRES) estime que sur les 64.321 parcelles dégagées à Ouaga, seulement 30.000 sont effectivement attribuées. Si tel est le cas, c'est vraiment déplorable.

---

(14) Rapport du deuxième Séminaire National sur la Réorganisation Agricole et Foncière tenu du 26 au 28 novembre 1990 au Burkina Faso p.136

Force est de reconnaître alors que des dysfonctionnements sont apparus lors des attributions tels que la spéculation foncière, le trafic d'influence, le clientélisme, la corruption, le tribalisme, etc... Ces lotissements ont en outre suscité la destruction de près de 15.000 logements contre 10.000 environ qui ont été reconstruits (15) et le déguerpissement de plusieurs milliers de familles posant ainsi un problème de déracinement et de recasement. Cependant, les préjudices sont sans commune mesure avec les avantages que ces lotissements ont procuré aux populations. Ils ont largement contribué à l'amélioration des conditions de vie des populations en leur permettant d'avoir accès à une parcelle légale (sécurité foncière) qui pourra ultérieurement bénéficier de services urbains (eau, électricité, assainissement, collecte des ordures, téléphone, éclairage public...).

Pour l'Etat, ces lotissements ont permis de récupérer des parcelles illégitimement occupées. En somme, nous pouvons affirmer que ces lotissements ont été les bienvenus en dépit des difficultés qu'ils ont dû provoquer car, dit-on souvent, "on ne peut faire une omelette sans casser des oeufs". En plus de ces lotissements, des habitations modernes furent réalisées et ce en grand nombre.

TABLEAU III. BILAN SUR LES LOTISSEMENTS

DU 22 MAI 1984 AU 31 MARS 1990

LOCALITES	NOMBRE DE PARCELLES
Ville de Ouagadougou	64.321
Ville de Bobo Dioulasso	17.303
Ensemble des provinces	44.201
TOTAL BURKINA	125.825

Source: CRES - Problématique de l'Habitat au Burkina Faso - Juillet 1990.

---

(15) Banque Mondiale 2ème Projet de Développement Urbain BCEOM Groupe 8 p.17

## E. La politique des Cités

La politique en matière de logement est accompagnée de nombreux textes depuis l'avènement de la Révolution d'août 1983. Pour joindre la pratique à la théorie, le Conseil National de la Révolution s'est lancé dans la construction de logements devenue l'un des sujets les plus brûlants de l'heure. Pour la circonstance, des slogans tels que "un ménage, un toit", "un logement pour chaque burkinabè" virent le jour. La "Loi du Bulldozer" fut appliquée et des quartiers vétustes furent rasés puis reconstruits dans un style moderne. Ainsi en 1984, sont construites les Cités du 4 Août et les Cités AN II, en 1985 la Cité AN III, en 1986 les Cités AN IV A et B, en 1988 la Cité "1200 logements" et enfin en 1990 la Cité Songtaaba.

### 1. Les Cités du 4 Août

-----

Localisées dans les 28 provinces du Burkina, à l'exception de Ouaga et Bobo, ces cités ont été financées par un prêt algérien d'environ 800 millions de francs CFA. Composées de 500 logements, c'est le Conseil des Ministres du 28 mars 1984 qui décidait de leur création. Par cet acte, les pouvoirs publics avaient l'intention de permettre aux fonctionnaires affectés dans les provinces de pouvoir accéder à des logements décents.

L'une des particularités de ce projet a été la gratuité de la main d'oeuvre, ce qui a permis de minimiser les coûts de réalisation. Mais signalons que par la suite, la participation populaire a pris la forme de travaux forcés en ce sens que ce fut sous une certaine contrainte que les populations participaient. Le régime d'occupation adopté est la location simple dont le loyer mensuel est de 12.000 F CFA pour les F3 (2 chambres + salon) et 15.000 F CFA pour les F4 (3 chambres + salon).

### 2. Les Cités AN II

-----

Constituées de deux tranches (Ouaga et Bobo), elles ont été respectivement créées par les décrets N° 84-313/CNR/PRES et 84-314/CNR/PRES des 21 et 22 août 1984 auxquels un additif a été apporté par le décret N° 84-435/CNR/PRES du 5 novembre 1984. Le financement de ces cités a été assuré par des établissements bancaires et des opérateurs économiques nationaux qui ont mis à la disposition du projet un prêt à long terme et sans intérêt. Le budget prévisionnel était de l'ordre de 1,415 milliard de francs CFA. Au total 188 villas ont été construites à Ouagadougou et 50 à Bobo.

Ce sont des constructions en terre, réalisées selon le procédé ADAUA. Les autorités ont opté pour la location-vente à raison de 30.000 F CFA par mois pendant dix-sept ans. Ces cités devaient constituer un modèle au sein duquel serait favorisée "l'éclosion d'une vie communautaire, d'un cadre de vie militant, sain, agréable et permettant l'épanouissement de tous les locataires". Cependant, en réalité, la vie qui prévaut dans cette cité tend plutôt vers l'individualisme que vers la solidarité.

### 3. La Cité AN III

-----

Implantée dans l'ex-quartier Bilibambili (Secteur 3) lieu de pratiques immorales (prostitution) qui ternissent l'image de la société des hommes intègres (16), cette cité a été édiflée en 1985 et a entraîné le déguerpissement de plus de 3000 personnes. A l'exception de 16 villas sauvegardées, tout a été démoli pour faire place à la reconstruction de 205 villas et 92 appartements. Le coût global de cette opération s'élève à 3,370 milliards de francs CFA. Les logements sont de bon standing avec une location-vente de 42.000 F CFA par mois pour les villas et 60.000 F CFA pour les appartements. Ces montants font que seuls peuvent y accéder les cadres du secteur privé, ceux qui exercent des professions libérales et les commerçants. Cette cité, loin d'être une réalisation sociale, est plutôt une opération de prestige qui cristallise davantage les différences sociales et représente un certain luxe pour un pays comme le Burkina Faso (17).

Il apparaît clairement que la Cité AN III n'est pas du tout conforme à l'idéal qu'avaient les autorités à savoir : faire des logements pour le plus grand nombre. Tout au plus donne-t-elle une image moderne des visées esthétiques du gouvernement. Aussi, pour la première fois, a-t-on assisté à la promotion des immeubles, ce qui est une nouveauté au Burkina Faso.

### 4. Les Cités AN IV

-----

Le 19 août 1986, les autorités une fois encore, décidaient de la création à Ouaga d'une nouvelle Cité "AN IV A" et "AN IV B".

---

(16) In Carrefour Africain N° 903 du 4 octobre 1985 p.4.

(17) BAMAS Stanislas 1989: Les politiques de logement à Ouagadougou de la période précoloniale à nos jours. Ouagadougou - Mémoire de Maîtrise en Géographie. p.177

La Cité AN IV A a été édiflée au Secteur 5, ex-quartier Tiédpalgo qui a été rasé avant qu'un financement n'ait été acquis. En définitive, elle a été financée par un Consortium bancaire (BICIA-B, BIB, BFCI, UREBA, CAI). Le prêt de 6 milliards devait servir à la construction de 50 villas de bon standing et 54 immeubles dont 27 (R+2) et 27 (R+3). Cependant, seuls 584 millions ont été utilisés à la construction des 50 villas qui ont un loyer unitaire mensuel de 130.000 F CFA. Face à la cherté des prix des loyers, ces villas sont en majorité transformées en bureaux, sièges d'entreprises ou occupées par des expatriés.

La Cité AN IV B quant à elle est composée de deux tranches dont la première comprend 200 logements d'un coût global de 730 millions de francs CFA. La deuxième tranche se compose de 197 logements entièrement financés par le Fonds de l'Habitat. Ces logements sont en location-vente avec un loyer mensuel de 10.000 F CFA pour les 7 villas type F3 et 15.000 F CFA pour les autres F4 sur une durée de 15 ans. Pour une fois, les travailleurs moyens venaient enfin de pouvoir acquérir un logement à la portée de leurs revenus.

Enfin, nous avons la Cité Signoguin au Secteur 21 construite pour reloger les déguerpis de Bilibambili, la Cité Songtaaba sise au Secteur 16 comprenant 100 logements en banco de type F2 dont les coûts ne sont pas encore connus et la Cité "1200 logements" sur laquelle porte notre étude.

En cinq ans, près de 3500 logements ont été construits par l'Etat et ses démembrements (SOCOGIB, CNSS). A travers ces réalisations, il apparaît inévitablement que la volonté affirmée de l'Etat de permettre à chacun de posséder un "chez soi" est bel et bien établie. Mais cette volonté est loin de couvrir les besoins de l'ensemble de la population estimés à 8000 logements par an (2ème Projet Urbain). Aussi, cette volonté s'est-elle trouvée limitée à la fois par les lacunes de la Réorganisation Agraire et Foncière, la croissance démographique et l'insuffisance des ressources financières.

Tableau IV

## Synthèse des réalisations des logements à la date de juillet 1990

Date d'achèvement	Dénomination	Localisation	Sources de Financement	Types de réalisation	Total des investissements en millions de FCFA
1984	Cités du 4 Août	28 provinces à l'exception de Ouaga et Bobo	Trésor public	500 villas	800
1985	Cités AN II	Ouaga secteur 6 Bobo	Opérateurs économiques	238 villas	1 216
1986	Cité AN III	Secteur 3	Fonds de l'habitat CNSS Opérateurs économiques	92 appartements 205 villas 69 boutiques	2 485
1986	Cité Signoghin	secteur 21	Fonds de l'Habitat	178 villas	190,5
1986	Cités HLM SOCOGIB	Secteurs 8 et 13	Fonds de l'Habitat Trésor Public	72 appartements 500 villas	877,5
1988	Cité AN IV A	Secteur 5	Fonds de l'Habitat CNSS Consortium bancaire	50 villas + 16 appartements + 8 boutiques 42 appartements + 28 boutiques 50 villas	1 963,5
1987	Cité AN IV B	Secteurs 15, 17, 21 et 27	Fonds de l'Habitat	432 villas	1 738,5
1988	Cité de l'Avenir	Secteur 28	CNSS	100 villas	600
1988	Cité Bogandé		Fonds de l'Habitat	20 villas	81
1986 1990	Constructions SOCOGIB (Ouaga-Bobo)	Ouaga secteurs 13, 15 et 25 Bobo secteur 5	SOCOGIB	490 villas	2 726,6
1989 1990	Cité 1 200 logements	Secteur 14	Consortium bancaire	1 200 villas	4 766,6
1990	Cité Dédougou	Secteur 4	CNSS	5 villas	25
1990	Cité Fada N'Gourma	Secteur 6	CNSS	5 villas	25
	<b>TOTAUX</b>			<b>3 973 villas 222 Appartements 105 boutiques</b>	<b>17 495,2</b>

Source : CRES

### III. LES LIMITES DE CETTE NOUVELLE OPTION URBAINE

#### A. Les insuffisances de la Réorganisation Agraire et Foncière

L'adoption de l'Ordonnance N° 84/050 portant sur la Réorganisation Agraire et Foncière au Burkina Faso et son décret d'application N° 84/404 constituent certes un acte essentiel dans l'amélioration du cadre de vie des populations, mais son application a suscité d'énormes difficultés.

En effet, tout bouleversement d'un ordre établi comporte des obstacles pour faire admettre le changement et opérer selon une nouvelle méthode de travail. C'est pourquoi, un premier séminaire s'est tenu du 7 au 11 juillet 1987 et un second du 26 au 28 novembre 1990 pour évaluer la situation, soit respectivement deux et cinq ans après l'application de ce décret.

La Réorganisation Agraire et Foncière, à n'en pas douter, a posé les bases de l'organisation de l'espace par l'élaboration de schémas d'aménagement. Elle a permis de dégager des milliers de parcelles (près de 125.000) sur l'ensemble du territoire, permettant ainsi pour la première fois à la majorité d'accéder à une parcelle légale. Des logements furent construits également et en nombre important. Toutes ces actions ont contribué à donner un cadre de vie plus décent aux populations. En somme, la structuration de l'espace burkinabè s'est donc beaucoup plus précisée, mais elle reste à être maîtrisée pour le futur.

La Réorganisation Agraire et Foncière a certes eu des avantages incontestables, mais il convient de noter que ceux-ci ne doivent aucunement masquer ses aspects pervers liés à la fois au document lui-même et à certaines mauvaises interprétations de son contenu. En effet, certaines de ses dispositions fondamentales sont inadaptées à la situation socio-économique du pays, ce qui n'est pas de nature à faciliter le déroulement des opérations. Par exemple, la nationalisation de la terre a été remise en cause par les "Nionionsé" et les "Tengsaoba" (premiers habitants des lieux et chefs de la terre) au Sanmatenga qui se sont interrogés sur les fondements de l'appropriation de la terre par l'Etat et la notion d'Etat (18).

---

(18) Rapport Général du 2ème Séminaire National sur la Réorganisation Agraire et Foncière tenu du 26 au 28 novembre 1990 au Burkina Faso p. 85

Pour ce qui est de la mauvaise interprétation, nous prendrons le cas d'une des conditions d'attribution à savoir être âgé de plus de dix-huit ans, qui connu de multiples appréciations. La tendance a été de considérer que toute personne remplissant ce critère même si elle ne fonde pas un foyer a droit à une parcelle. C'est d'ailleurs ce qui explique l'insistance de certains parents à obtenir des parcelles pour tous leurs enfants ayant plus de dix huit ans. Outre cela, le critère d'être propriétaire résident encourage l'occupation spontanée puisque celui qui ne dispose pas de parcelle dans la zone non lotie rasée ne peut espérer obtenir une parcelle régulièrement bornée (article 105).

Des conflits de compétence sont nés du fait de l'implication de multiples services minant ainsi la gestion rationnelle du domaine foncier national. Cette situation a eu pour corollaire l'absence de procès-verbaux sanctionnant les attributions et le non paiement de la taxe de jouissance, réduisant ainsi de nombreux attributaires à de simples détenteurs de parcelles sans titre de jouissance donc difficiles à contrôler. Cette confusion a engendré une anarchie dans la gestion des terres et une perte des recettes. En effet, pour les attributions effectuées depuis 1989, voire 1987, les procès-verbaux ne sont pas encore déposés au service des domaines (19). Sur près de 2,5 milliards de francs CFA de recettes que devait recouvrer l'Etat, seulement 1,2 milliard de francs CFA ont été encaissés soit moins de 50 % au total, ce qui met en péril le compte spécial (20). L'implication de nombreuses structures dans l'attribution des parcelles est également à l'origine des erreurs de positionnement ou double attribution enregistrée.

En ce qui concerne le délai de mise en valeur des parcelles (trois ans), il ne semble pas correspondre au souhait de nombreux attributaires qui, face à la faiblesse de leurs revenus, mettent plus de trois ans pour construire leur logement. Le mieux, serait alors d'allonger ce délai pour les moins nantis qui sont majoritaires. En vue de pallier toutes les insuffisances ci-dessus mentionnées, l'Inspection Populaire du Contrôle Immobilier (I.P.C.I.) a été créée en 1988 et placée sous l'autorité du Chef de l'Etat. Elle est chargée du contrôle des opérations foncières et immobilières, du suivi du recouvrement et de l'application des textes fonciers et immobiliers. Lors du deuxième Séminaire sur la Réorganisation Agraire et Foncière, des recommandations sur la poursuite et l'accélération de la gestion informatisée des parcelles, ainsi que la création très prochaine d'une Commission Ministérielle de relecture des textes portant sur la Réorganisation Agraire et Foncière ont été faites.

Oeuvre de longue haleine, la Réorganisation Agraire et Foncière ne peut se réaliser aussi facilement. Force est de reconnaître néanmoins qu'en dépit de toutes les difficultés apparues, elle fait sans conteste partie des actions d'envergure engagées au Burkina Faso par le nouveau pouvoir déterminé à faire table rase du passé. Mais cette politique ne sera-t-elle pas limitée par les réalités mêmes du pays ?

#### B. Le facteur démographique et l'obstacle financier

Depuis l'avènement de la Révolution Démocratique et Populaire, les autorités burkinabè se sont attelées à la tâche combien difficile de fournir à chaque ménage un logement décent. Les besoins en matière de logements pour le peuple burkinabè sont immenses et ne cessent de croître. La raison essentielle en est l'accroissement démographique.

En effet, la population est passée de 4 millions en 1960 à 8 millions en 1985. Le pays a donc connu un doublement de sa population en 25 ans. En l'an 2010, on envisage une population de 16 millions dont plus de 2 millions d'urbains uniquement pour les deux villes de Ouagadougou (1.440.000 habitants soit vingt fois sa population de 1960) et Bobo Dioulasso (820.000 habitants soit quinze fois sa population de 1960). Avec une taille moyenne de ménages estimée à 7,2 personnes pour Ouaga, le nombre supplémentaire de ménages à prévoir se situe donc aux environs de 8000 soit presque autant de logements nouveaux à construire chaque année.

On doit cet accroissement des besoins et l'expansion rapide de Ouaga aussi bien à la dynamique naturelle qu'à l'exode rural. En effet, le taux de croissance urbaine est passé de 6,4 en 1975 à 12,7 % en 1985. A l'heure actuelle, il est tombé à 9,3 % mais reste toujours élevé. Cette importante population urbaine hypothèque véritablement l'aboutissement de la politique urbaine entreprise depuis près de sept ans. Ainsi les besoins vont croissant pendant que les moyens matériels et financiers déjà limités ne suivent pas la dynamique démographique. Le contexte économique actuel constitue un puissant obstacle à la continuation des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des populations urbaines au Burkina Faso.

Défavorisé géographiquement, pauvre en ressources naturelles, le principal moteur économique de ce pays demeure l'agriculture, pourtant soumise aux aléas climatiques et aux variations des cours mondiaux.

Le Produit Intérieur Brut tend à stagner en dehors des années de bonne récolte (1985-1988) et reste l'un des plus faibles d'Afrique (150 \$ par habitant). Avec des ressources intérieures déficientes, l'exécution des programmes d'investissements publics se trouve alors hypothéquée. L'intervention de l'Etat dans le domaine de l'habitat se trouve limitée du fait de la faiblesse des fonds surtout si l'on sait que les ressources du Fonds de l'Habitat ne sont pas générées par le marché, mais plutôt par des ponctions obligatoires sur les revenus salariaux généralement faibles. En effet, l'effectif des salariés est faible et ne représente que 3,2 % de la population active dont 80 % est au chômage (21). La majorité de la population a un revenu mensuel inférieur à 50.000 F CFA et à ce propos, GUIGMA Antoine disait que les revenus des familles des travailleurs non qualifiés (majoritaires au Burkina) peuvent être si bas que le logement, quel que soit son prix dépasse leurs moyens financiers (22).

Malgré les efforts déployés depuis 1984, l'Etat n'a pu mobiliser que 17,5 milliards de francs CFA pour la construction d'environ 3500 logements (Conseil Révolutionnaire Economique et Social) dont la vocation normale serait d'aider les plus démunis. Mais compte tenu de la faiblesse des revenus salariaux, l'objectif de ces cités qui était de loger les fonctionnaires moyens n'a pas été atteint. C'est pourquoi, nous allons nous pencher sur la plus grande opération réalisée sous la Révolution, afin de cerner tous les aspects de ce projet.

---

(21) I.N.S.D. : Annuaire Statistique du Burkina Faso - 1988

(22) GUIGMA Antoine 1986 : La politique du logement au Burkina Faso - Ouaga - Ecole Supérieure de Droit - Mémoire de Maîtrise - Ecole Supérieure de Droit - p.13

## CHAPITRE II. UNE OPERATION D'ENVERGURE :

### L'AMENAGEMENT DU SECTEUR 14

En 1987, fut décidé l'aménagement d'une cité d'un millier de logements environ. C'est la plus importante de toutes les cités. Mais avant d'aborder le projet proprement dit, nous allons d'abord présenter le quartier afin de mieux comprendre les raisons réelles qui ont conduit les autorités à opter pour une restructuration complète de cette zone d'habitat spontané.

#### I. LE SITE AVANT L'OPERATION DE RESTRUCTURATION

##### A. Le contexte physique

##### 1. Le réseau hydrographique

-----

Situé à l'Est de la ville, le marigot de Zogona mesure 4,5 kilomètres de long. D'orientation Sud-Nord, il traverse les quartiers Kalgodin, Zogona et la Zone Universitaire avant de rejoindre le grand barrage N° 3 en passant par la forêt classée. Par l'action des eaux de ruissellement et une érosion anthropique, son lit est très raviné. Cette situation présente un danger permanent pour les riverains qui de plus prélèvent la terre et le sable dans le lit du cours d'eau pour la construction de leurs logements.

Ce prélèvement entraîne inévitablement un approfondissement dangereux du ravin si bien que l'encaissement de ce marigot varie entre cinq et sept mètres. La stagnation de l'eau dans cette ravine (presque durant toute l'année à certains endroits) entraîne la prolifération de certains insectes nuisibles à la santé des habitants, notamment les moustiques responsables du paludisme. Le réseau hydrographique a eu un impact sur la formation des sols que nous allons aborder dans le paragraphe suivant.

PLANCHE I: LE RAVIN



Le ravin de Zogona et à l'arrière-plan la Cité. L'eau de pluie qui a stagné dans ce ravin date de plusieurs mois (près de 10 mois).

## 2. Les sols

-----

On rencontre d'une part des sols purement anthropiques, allochtones à horizon humifère d'environ cinquante centimètres d'épaisseur, et d'autre part des sols à texture limono-argileuse, latéritique, très fragiles reposant sur une importante épaisseur d'altérites granitiques. Dans le lit du cours d'eau par contre, on trouve des sols présentant une texture argileuse de 30 à 35 centimètres favorables aux activités agricoles.

Par rapport à tous ces faits, nous dirons que si la structure géologique de cette zone est favorable aux constructions, les sols issus du jeu des agents de destruction de cette roche mère ne sont pas indiqués comme support de bâtiments du fait de leur fragilité. C'est pourquoi, il est souhaitable que les fondations soient assez profondes sous peine d'avoir des bâtiments qui présenteront très tôt des fentes ou des fissures. D'ailleurs, de nombreux logements de la Cité "1200 logements" témoigneront de l'état de ce site sans compter l'impact causé par les avions qui survolent la zone avant l'atterrissage.

Du point de vue végétation, à l'image de l'ensemble du pays, on y rencontrait une savane arborée et arbustive qui était particulièrement importante (car localisée dans un bas-fond aux conditions physiques plus favorables). Cependant, elle fut progressivement détruite par l'homme (constructions et cultures) si bien qu'actuellement, on ne rencontre que des espèces plantées récemment telles que des manguiers, goyaviers, bananiers, cacia siamea, truels, nimes, eucalyptus, menina... Au plan physique, ce milieu a donc connu une constante dégradation. Nous aborderons maintenant l'aspect général de l'ancien quartier afin de comprendre ce qui a prévalu à sa démolition.

### B. La physionomie générale de l'ancien quartier

A l'origine, ce quartier était exclusivement réservé aux populations rurales ou "néo-citadins". Personne n'avait une idée de ce qu'il allait devenir. Développé depuis les années 1960 à l'instar des autres quartiers spontanés, ce quartier a connu l'arrivée massive de populations qui au fil des années allaient provoquer un phénomène de surpopulation et de "taudification".

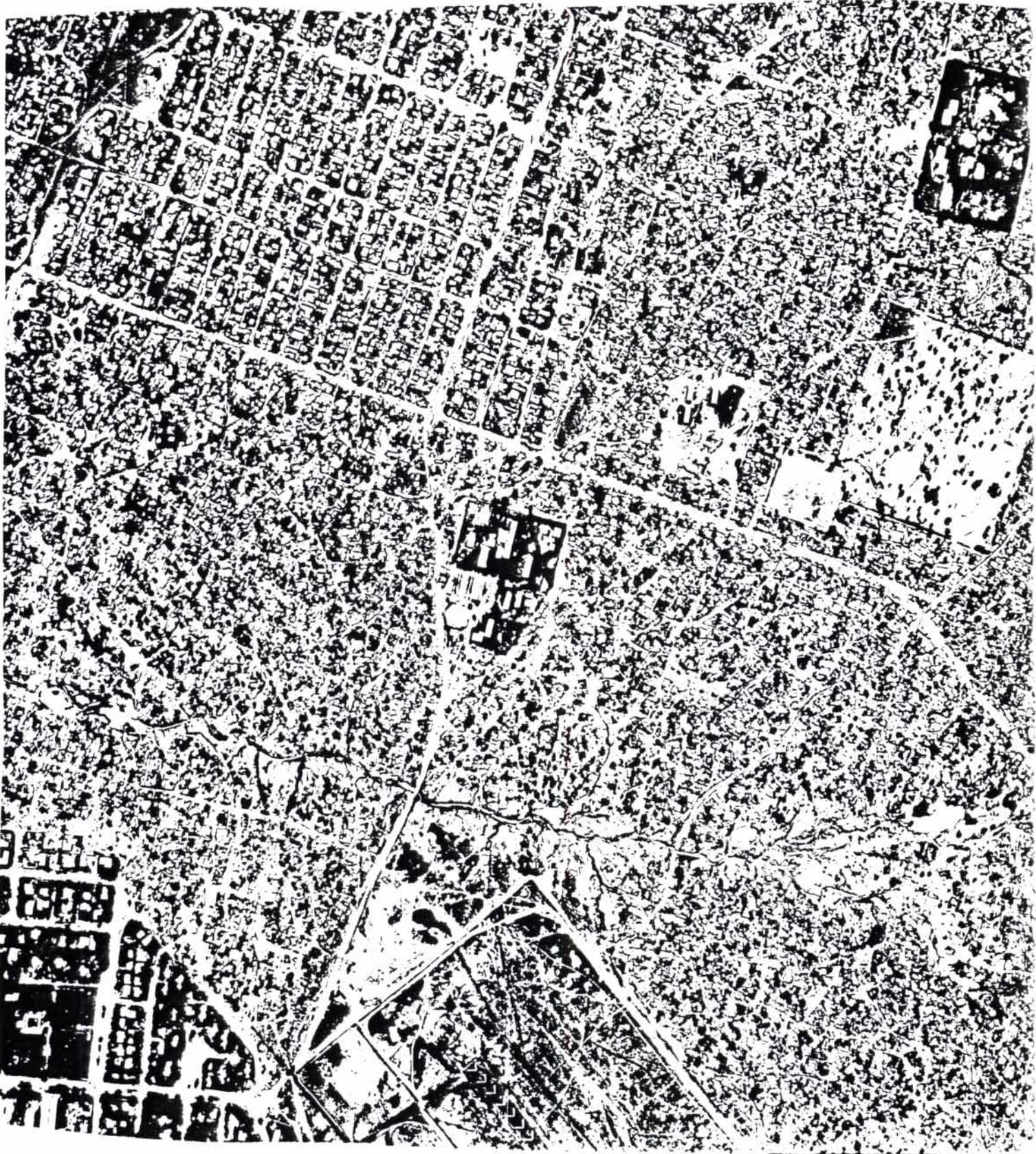


FIGURE - II

Photo Aérienne I.G.B 82047 B Juillet 82 OUAGA M<sup>o</sup> 10000 Ligne 07 Echelle 1/10 000

Au centre : l'ancien quartier spontané (Zogona) et l'équipement sanitaire des Camilliens.

En 1962, Zogona comptait 3042 habitants pour 2175 logements soit 1,3 personne par logement. A cette période, on ne pouvait parler d'entassement (23). Cependant, notons que ce chiffre de 1,3 personne par logement semble invraisemblable, car à l'époque le nombre moyen de personne par logement dans les quartiers résidentiels généralement peu peuplés était supérieur à ce chiffre.

De 1972 à 1975, sa population est passée de 12.564 à 14.109 habitants. En 1982, sa population a atteint le cap des 30.000 habitants. Les premiers habitants étaient originaires du Yatenga, mais on y trouvait toute une multiplicité d'ethnies (Mossis, Gourmantchés, Peulhs, Dioulas, Bissas, Gourounsis...). 62 % de sa population soit plus de 18.500 habitants provenaient des différentes sous-préfectures du Département du Centre dont 8000 habitants uniquement (soit 27 %) de la Sous-Préfecture de Ouaga. Parmi les 38 % restants, 23 % soit 7000 habitants étaient originaires des départements voisins (Centre Ouest et Centre Nord) et du Yatenga. Enfin, 15 % soit 4500 habitants venaient des autres régions du pays (24).

Avec un taux d'accroissement de 5 % l'an, Zogona avait en 1985 une densité de près de 300 habitants par hectare et parfois jusqu'à 30 personnes s'entassaient dans les concessions. L'aspect dominant de cet espace urbain était le caractère temporaire et rural des logements. Les habitations construites en banco non amélioré car moins coûteuses, étaient d'architecture très simple avec des toits de terre battue ou de paille. Les maisons en dur étaient plutôt rares. En 1962, on dénombrait à Zogona 2170 logements en banco contre 5 construits en dur (25). Agées d'environ trente ans, la plupart des habitations commençaient à se délabrer et constituaient une insécurité pour les différents usagers. Alors, du fait de leur ancienneté, elles ne présentaient plus le confort, encore moins la sécurité nécessaire. La vétusté des bâtiments s'expliquait en partie par l'insécurité foncière qui prévalait et qui n'encourageait donc pas les populations à investir pour des logements définitifs.

- 
- (23) DAO Oumarou Décembre 1972 : Ouaga - Etude Urbaine - Thèse de Doctorat de 3ème Cycle-Montpellier p.96
- (24) WANGRAWA Pascal 1981-1982 : Problèmes liés à l'extension de Ouaga ; Le cas de Cissin-Mémoire de Maîtrise p.12
- (25) DAO Oumarou Décembre 1972 : Ouaga - Etude Urbaine - Thèse de Doctorat de 3ème Cycle - Montpellier p.92

On rencontrait dans ce quartier des ruelles tortueuses communément appelées "six mètres" parfois sans issue et débouchant par endroit dans des concessions. En saison pluvieuse, ces ruelles étaient souvent impraticables. Le réseau inexistant d'évacuation des eaux usées rendait difficile leur écoulement si bien qu'elles finissaient par s'accumuler dans les rigoles ou stagnaient le long des ruelles, transformant celles-ci en de véritables "cloaques pathogènes" pendant l'hivernage. Les ordures restaient entassées dans les cours ou à leur devanture, ceci au mépris des règles élémentaires d'hygiène et de salubrité publiques. Dans ce véritable "ghetto ou squatter" urbain, les populations grouillaient dans les immondices, ce qui a valu d'ailleurs à ce quartier le surnom de "HONG KONG". La rareté du réseau d'adduction d'eau obligeait les populations à recourir à des revendeurs de barriques d'eau dont le coût varie selon les saisons.

A la tombée de la nuit, il apparaissait difficile ou pénible de rendre visite aux populations si l'on n'était pas un habitant de ce quartier, du fait de l'obscurité qui ne facilitait pas le repérage des concessions. C'est là une des caractéristiques principales des quartiers populaires ou traditionnels. Alors, dans ce quartier "affamé de lumière", à l'exception de l'équipement mis en place par les Frères religieux de l'Ordre de Saint-Camille (un dispensaire, une maternité, un centre de formation pour les jeunes filles et une église), aucun équipement public n'existait.

Dans ce lieu déshérité, une vie sociale avait pris forme avec des moyens très limités, des liens s'étant ainsi créés entre les habitants. Cette "favela" était devenue une entité ayant ses propres caractéristiques, une originalité et une cohérence au delà de son "apparence chaotique". Là se cotoyaient toutes les catégories socio-professionnelles à savoir : ouvriers, commerçants, artisans, cadres de tout niveau.

Ce quartier était organisé par un chef coutumier qui se chargeait aussi de l'attribution des parcelles. Ainsi, tout nouveau venu devait se présenter à lui afin de pouvoir accéder à une parcelle d'habitation, mais en contre partie, le chef recevait des cadeaux de toute nature (argent, poulets, colas...).

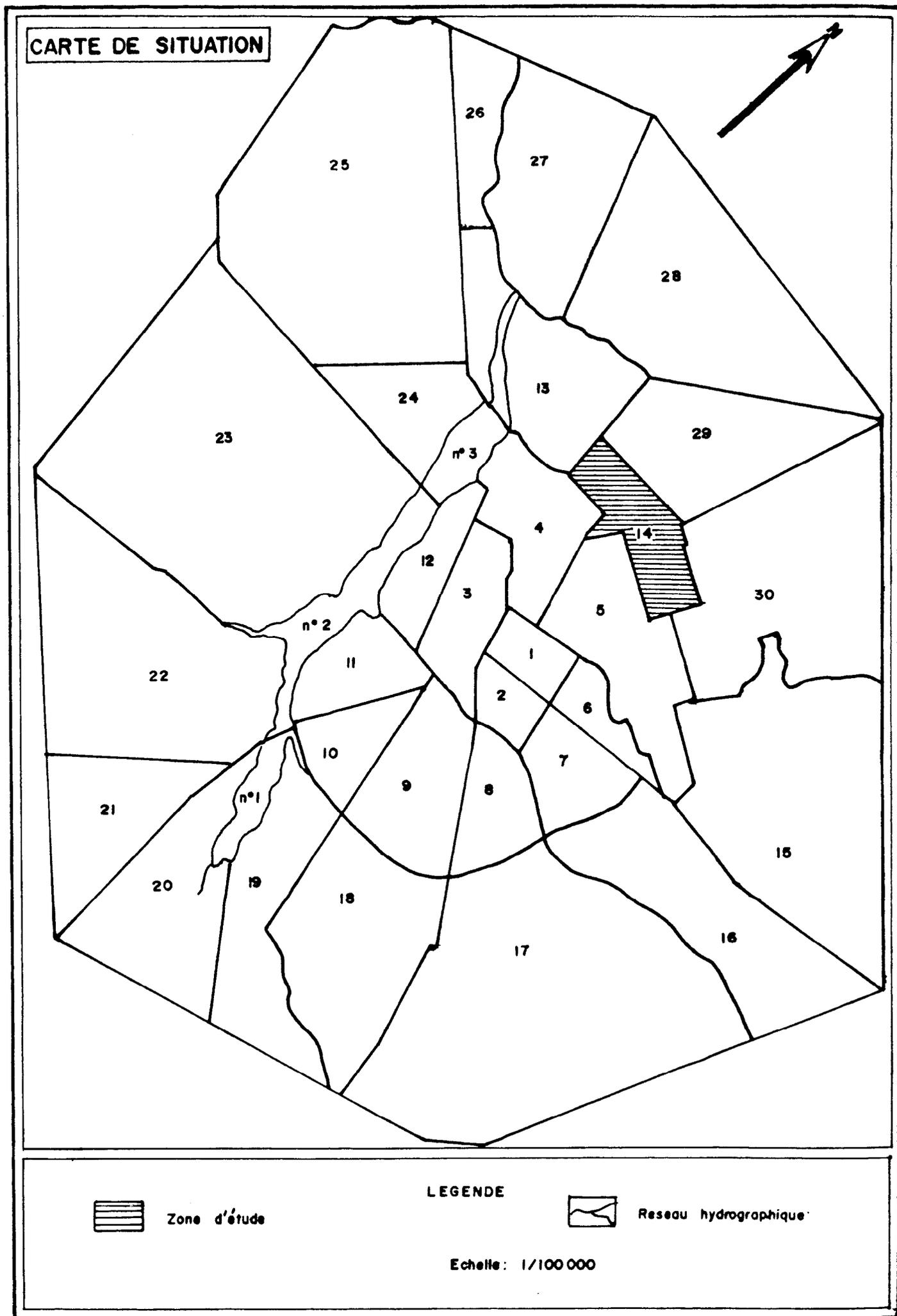
Des assises territoriales traditionnelles se tenaient périodiquement pour débattre des problèmes relatifs à la vie de ce quartier. On dénombrait diverses associations coutumières (comme le Conseil des vieux), musulmanes et catholiques. A l'époque, il y avait aussi des associations politiques telles que le Comité de Défense de la Révolution (CDR) et l'Union des Femmes du Burkina (UFB).

En vue d'animer la vie de leur quartier, les populations organisaient souvent des séances de danse. L'une des principales vertus des habitants était la solidarité qui ne manquait pas de s'affirmer lors des événements douloureux ou joyeux. Cependant, cette zone a connu le développement de la délinquance (drogue, vols, prostitution...).

En 1984, le découpage administratif de Ouagadougou en 30 secteurs, remplaçant l'ancienne division de la ville en 66 quartiers, allait porter un coup à l'autorité du chef coutumier qui ne devait plus en principe intervenir dans la vie de son quartier. Désormais, tous les secteurs seraient dirigés par les bureaux CDR devenus Comités Révolutionnaires (CR) depuis l'arrivée au pouvoir du Front Populaire le 15 octobre 1987. Zogona appartiendra maintenant au Secteur 14 ainsi que les anciens quartiers comme Wedanguin, Dagnoen, Wapassi, Sanyiri et Kalgondin. Il fait partie de la Commune de Bogodogo qui regroupe les Secteurs 14, 15, 29, 30 et les villages de Balkoni et Yamtenga.

Mais, par rapport à la densification progressive de ce quartier, à son caractère inconvenant en situation centrale, les autorités ont pris la décision de le raser. En effet, sa position centrale a été déterminante dans le choix de ce site. "Un tel quartier situé à proximité immédiate de la Présidence, de la Maison de la Radio et de l'Université n'était pas souhaité". Aussi, l'une des motivations politiques a-t-elle été la rénovation entière de la Voirie Primaire de la Zone (Avenue du Général De Gaulle et Babanguida au Nord et à l'Est), qui faisait que l'aménagement de cette zone devenait indispensable, voire impératif. Il fallait donc lui donner un aspect "moderne et fonctionnel". C'est alors qu'en 1987, les autorités ont pris la décision de mettre de l'ordre dans ce grand fouillis, afin de faire de la capitale une ville plus belle. On assistera alors à une structuration de cet espace inorganisé.

FIGURE III



## II. LE PROCESSUS D'AMENAGEMENT

### A. Les déguerpissements

Le 8 juillet 1987, le Conseil des Ministres qui créait le projet "1200 logements" invitait les résidents à quitter les lieux avant le 3 janvier 1988. En réalité, ces déguerpissements étaient prévus depuis 1984 si bien que des réunions avaient même eu lieu dans le souci de faire percevoir aux populations la portée d'une telle décision. Mais le nombre important des habitants a constitué un puissant obstacle en ce sens que les autorités, à l'époque, ne pouvaient pas trouver assez de parcelles pour en attribuer à toute cette population. C'est à cela que l'on doit un premier échec. Alors réservée en 1987 à l'implantation d'une cité, cette zone devait être évacuée afin qu'on puisse amorcer les travaux de construction.

En janvier 1986 déjà, avait lieu le premier déguerpissement qui portait sur 18,5 hectares correspondant à la première tranche ; le 3 janvier 1987, les bulldozers rasaient les lieux. Les populations purent récupérer quelques matériaux tels que : portes, fenêtres, tôles, chevrons et même des briques de terre. Le 8 avril 1988 débutaient les travaux de cette première tranche qui comprend 240 logements. Signalons que cet espace était partiellement destiné à des établissements d'enseignement supérieur (Université) et à certains services tel l'Institut National d'Etudes et de Recherches Agricoles (INERA).

Après donc le départ des premières populations, les occupants qui restaient encore dans le quartier étaient maintenant persuadés qu'ils allaient être délogés à leur tour. Mais avec l'avènement du Front Populaire le 15 octobre 1987, les populations crurent à un changement de décision de la part de l'Etat. Cependant, il n'en fut rien puisque, un mois avant la date de ce deuxième déguerpissement, un communiqué radio-diffusé invitait une fois encore les populations à prendre les dispositions nécessaires pour la libération des lieux.

Le 12 novembre 1988, commençait l'évacuation officielle. Environ 5000 familles ont été déguerpies (tel a été le chiffre avancé par les Comités Révolutionnaires qui étaient chargés du recensement). "Pour la première fois dans l'histoire des déguerpissements, la municipalité était dans ses droits car la population déguerpie n'avait aucun droit de propriété, ni de jouissance (occupation illégale)".Après ces démolitions, les autorités devaient trouver néanmoins un lieu pour reloger ces populations à faibles revenus.

B. La réinstallation des populations déguerpies

Le Conseil des Ministres du 6 juillet 1987 a précisé que les résidents déguerpis allaient être installés dans les Secteurs 28, 29, 30 et 14. Il fallait alors créer une trame d'accueil. Mais ce ne sera que le 10 février 1988 que le Conseil des Ministres décida de la création d'une trame d'accueil pour les déguerpis. A cet effet, un Comité de Coordination pour l'aménagement de cette trame d'accueil fut mis en place suite à un Raabo du 14 avril 1988 (26). Cette trame, d'une superficie de près de 300 hectares, se composait d'environ 5000 parcelles. Son budget d'aménagement était évalué au départ à 230 millions mais finalement il fut réduit à 150 millions. Y ont contribué le Ministère de l'Eau, la Caisse de Solidarité Nationale, le Compte Spécial Lotissement, le Fonds de l'Habitat. Le 8 mai 1988, tous les déguerpis avaient été théoriquement recasés au Secteur 28 sur cette trame d'accueil élaborée par la Direction Générale de l'Urbanisme et de la Topographie (D.G.U.T.). Quant aux locataires, ils n'ont pas eu gain de cause et il a fallu qu'ils se relogent eux-mêmes. Selon un membre du Comité d'attribution, environ 3400 parcelles ont été attribuées si bien qu'il en restera 1600.

Un fait important à souligner est que les déguerpis de la première tranche avaient été affectés sur les terrains du Secteur 21 (Signoguin) par les autorités. Mais ils ont été réticents et ont émis le désir d'être relogés ensemble. Ces populations se sont éparpillées dans la ville et certains ont préféré attendre l'aménagement de la trame afin de bénéficier de parcelles. Sur cette trame, l'installation des populations s'est faite progressivement compte tenu de la faiblesse de leur capacité financière.

Un an après les déguerpissements, on a estimé que seulement 30 % des ménages avaient pu se reloger. En novembre 1988, 9 % des parcelles du Secteur 28 étaient occupées et 34 % exactement un an plus tard. Cette trame est dotée d'un certain nombre d'équipements à savoir : une école à 6 classes, un dispensaire, un service de santé maternelle et infantile (S.M.I.) et des forages au nombre de 16.

Mentionnons que pour faciliter l'installation des populations, une opération d'entraide dénommée "SONG-TAABA" a été mise sur pied par les autorités. Des camions de l'Etat ont transporté de l'eau et de la terre sur la trame, permettant ainsi aux populations de confectionner aisément leurs briques. A la fin des travaux ce furent les responsables des Comités Révolutionnaires qui se chargèrent de la distribution. De multiples vols ont été commis suite à la négligence des responsables si bien que la répartition des matériaux n'a pas été équitable.

Notons aussi que des logements de type F2 ont été réalisés par la Caisse de Solidarité Sociale au profit de 24 familles nécessiteuses qui n'avaient d'autre recours que l'Etat. Le coût global de ces logements est de 8.743.500 F CFA. Outre cela, aucun déguerpissement du Secteur 14 n'a obtenu de dédommagement financier. Cet état de fait s'explique par la situation illégale dans laquelle ces populations vivaient. C'est pourquoi, elles n'ont bénéficié que de parcelles. On peut donc dire que les habitants du Secteur 14 ont payé leur occupation spontanée au prix d'un déguerpissement sans dédommagement. Les autorités elles, ont aisément mis sur pied leur projet. Nous allons nous intéresser maintenant à son financement, de même qu'aux structures qui sont intervenues dans la construction des logements.

### III. LE MONTAGE DE L'OPERATION

#### A. Le financement

Le 14 mai 1987, un premier appel de fonds était lancé par l'Etat auprès de l'Union Révolutionnaire des Banques (UREBA) alors qu'aucun dossier technique n'existait encore. C'est seulement le 27 mai 1988 que l'Etat, représenté par la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB) signera avec un consortium de banques (BICIA-B, BIB, BFCI, UREBA, CAI) une convention de prêt d'un montant de 6 milliards. Ce prêt a été contracté à un taux d'intérêt de 6 % l'an, remboursable en 15 ans dont un an différé.

TABLEAU V. QUOTE-PART DES ETABLISSEMENTS FINANCIERS

INSTITUTIONS FINANCIERES	QUOTE-PART (MILLIERS DE F CFA)	POURCENTAGE
BICIA-B	2.500.000	41,6
BIB	1.500.000	25
BFCI	700.000	11,7
UREBA	700.000	11,7
CAI	600.000	10
TOTAL	6.000.000	100

Source : Résultats d'enquêtes

La BICIA-B qui a assuré plus du quart du prêt est "Chef de file" de ce consortium bancaire.

Les clauses de l'Union Monétaire Ouest Africaine (UMOA) ont été bafouées puisqu'on est passé d'un taux d'intérêt de 9 % et d'une durée de 10 ans à un taux de 6 % sur 14 ans. Il a fallu l'accord du siège de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest à Dakar pour que ce prêt aux conditions particulières soient accordé. Malgré cet accord, les banquiers et actionnaires de ces banques n'ont pas manqué d'exprimer leur mécontentement. Ce prêt a été modifié par la suite du fait du contenu des articles de la convention qui stipulait que toutes les banques devaient participer au financement. L'Union Révolutionnaire des Banques et la Caisse Autonome d'Investissements ont ainsi réduit leur participation en construisant leur propre siège, ce qui a entraîné des modifications au niveau de l'emprunt qui passa de 6 milliards à 5,350 milliards. La nouvelle répartition de ce prêt est la suivante :

TABLEAU VI. QUOTE-PART DES ETABLISSEMENTS FINANCIERS  
APRES REDUCTION DE LA PARTICIPATION DE L'UREBA ET LA CAI

INSTITUTIONS FINANCIERES	QUOTE-PART (MILLIERS DE F CFA)	POURCENTAGE
BICIA-B	2.500.000	47
BIB	1.500.000	28
BFCI	700.000	13
UREBA	350.000	6,5
CAI	300.000	5,5
TOTAL	5.350.000	100

La participation de l'UREBA et de la CAI a été donc réduite de moitié chacune.

Le 1er septembre 1989, un avenant régularisait cette modification. Le 27 mars 1990, un second avenant changeait les actes de la convention en remplaçant la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina par le Centre de Gestion des Cités qui devait désormais assurer la gestion des cités. En fait, la SOCOGIB n'a servi que d'intermédiaire indispensable à l'Etat pour acquérir des fonds, en ce sens que l'objectif premier du prêt a été complètement dévié. Préalablement destiné à la construction de 600 logements au Secteur 5 (Cité AN IV), ce prêt a été finalement utilisé pour la construction des "1200 logements" au Secteur 14. Ce changement d'objectif est survenu lorsque l'Etat a voulu édifier des immeubles au centre ville à la place des 600 logements prévus. Ainsi, il fut décidé de confier les constructions à des entrepreneurs mieux indiqués pour ce type de travail. Il fallait alors trouver un autre site où l'Etat devait réaliser lui-même des logements en grand nombre et le Secteur 14 fut retenu.

Sur les 5,350 milliards, seulement 584 millions ont été utilisés pour la réalisation de 50 villas à la Cité AN IV A et le reliquat d'un montant de 4,766 milliards pour la Cité "1200 logements". Les planificateurs eux, voyaient déjà à l'horizon les multiples déboires qu'allait connaître cette opération.

#### B. Les institutions et le montage juridique

Deux institutions se sont partagées la tâche de la réalisation de cette Cité. Il s'agit de la Direction Générale de l'Architecture, de l'Habitat et de la Construction (DGAHC) et de la Direction Générale de l'Urbanisme et de la Topographie (DGUT), appartenant toutes deux au Ministère de l'Habitat, du Logement et de l'Urbanisme (ex Secrétariat d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme). Le parcellage a été établi par la Direction Générale de l'Urbanisme et de la Topographie et la maîtrise d'oeuvre des bâtiments a été assurée par la Direction Générale de l'Architecture, de l'Habitat et de la Construction et des entreprises nationales.

Le 10 décembre 1987, suite au Raabo N° AN V bis 003 du Ministère de l'Equipement, un Chef de Projet fut nommé en vue d'un meilleur suivi des travaux sur le chantier. En matière de juridiction, aucun texte ne créait cette Cité. Ainsi ce projet n'a fait l'objet d'aucune formalisation juridique et n'a été exécuté que suite à une communication orale en Conseil des Ministres, si bien qu'il apparaît aujourd'hui difficile de maîtriser certains aspects de l'opération. D'ailleurs, le Chef de Projet affirme avoir été convoqué en 1991 concernant ce texte qui n'a jamais existé et qu'on lui demandait pourtant de présenter. Ceci dénote clairement une certaine négligence et un manque de sérieux de la part des responsables dans l'élaboration des projets qui, en principe, devaient tenir compte des expériences antérieures.

Pour ce qui est du statut des habitants de la Cité, ceux qui ont opté pour la location-vente ne deviendront propriétaires qu'après la fin du contrat de location autrement dit après avoir payé les frais de mutation et de jouissance. Avant cela, ils ne sont juridiquement que de simples locataires ne disposant que d'un titre de jouissance signé par le Ministre de l'Equipement. Actuellement, c'est le Centre de Gestion des Cités qui est le seul propriétaire juridique à qui incombe l'entretien des logements pendant la durée de la location-vente. Cependant, précisons que les clauses juridiques de cette cité présentent des ambiguïtés en ce qui concerne le statut des résidents qui se trouvent en location-vente.

Aucune garantie écrite ne les met à l'abri d'une perte éventuelle de leur logement et les populations sont d'ailleurs conscientes de ce fait. Mais sur ce point, les responsables du Centre de Gestion des Cités nous ont confié qu'il n'y a aucun risque dans la mesure où il existe un service contentieux dont la charge est de trouver des solutions pour les habitants qui se trouveront un jour dans l'incapacité de payer leur loyer ou pour les cas de décès. Selon eux, il y a la possibilité d'un rééchelonnement des échéances de paiement des loyers. Ces propos sont peut-être réels, mais l'existence de textes écrits serait plus souhaitable. En dépit de toutes ces défaillances juridiques, ce projet a pu être réalisé.

#### IV. LA REALISATION DE LA CITE

##### A. Les caractéristiques des logements

###### 1. La première tranche -----

Elle s'étend au total sur 18,5 hectares dont 5,5 hectares sont réservés à la voirie, aux espaces verts, aux parcelles commerciales et à la réalisation de deux établissements d'enseignement supérieur qui n'ont pas encore vu le jour. Le plan d'aménagement comprend huit îlots de 20 à 32 parcelles d'une superficie d'environ chacune 300 m<sup>2</sup> dont le nombre total est de 260. Les 240 villas construites sont de type F4 jumelé. Les 20 parcelles restantes sont réservées pour des commerces. Le jumelage des maisons est source de quelques désagréments tels que les bruits, l'absence d'intimité puisqu'on peut être facilement entendu par le voisin. Néanmoins, elles présentent un avantage économique car on obtient une réduction de l'utilisation du ciment, des briques et surtout de l'espace. Le Secrétariat d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme estimait à environ 300.000 F CFA l'économie que le jumelage de deux villas permettait de réaliser.

Construites en parpaings de ciment de 15 cm d'épaisseur, les murs extérieurs des villas sont revêtus d'un enduit tyrolien ocre, tandis que les murs intérieurs sont couverts de peinture FOM de durabilité réduite. Les logements sont dotés de portes extérieures et de fenêtres métalliques persiennées. Quant aux portes intérieures, elles sont de type isoplane en bois. Notons que ces villas sont clôturées chacune par un mur d'une hauteur de 1,70 m comprenant un portail et un portillon. Les sanitaires et les douches sont externes et équipés d'une fosse unique peu profonde (1 m) qui se remplit en quelques mois. En somme, nous pouvons dire que le niveau des prestations des villas a été réduit au "strict minimum" en ce sens qu'elles sont dépourvues de carrelage et de plafond. Il est ainsi réservé à chaque contribuable d'améliorer progressivement son logement en fonction de ses moyens financiers.

TABLEAU VII. COMPOSITION DES VILLAS DE LA PREMIERE TRANCHE

COMPOSITION	SURFACE OCCUPEE
1 séjour	25,80 m <sup>2</sup>
1 véranda	6,90 m <sup>2</sup>
2 chambres	10,08 m <sup>2</sup> x 2
1 chambre	11,20 m <sup>2</sup>
1 magasin	6,90 m <sup>2</sup>
1 terrasse couverte	7,40 m <sup>2</sup>
1 cuisine couverte	9 m <sup>2</sup>

Total surface utile 85 m<sup>2</sup>

Total surface hors d'oeuvre 96 m<sup>2</sup>

Source : Secrétariat d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme

Ajoutons qu'au niveau de cette première tranche, ont été édifiées quelques maisons commerciales qui sont en bordure de l'Avenue Babanguida. On y trouve des articles de tous genres (ménagers, produits de consommation, lingerie, etc...) mais à des prix assez élevés.



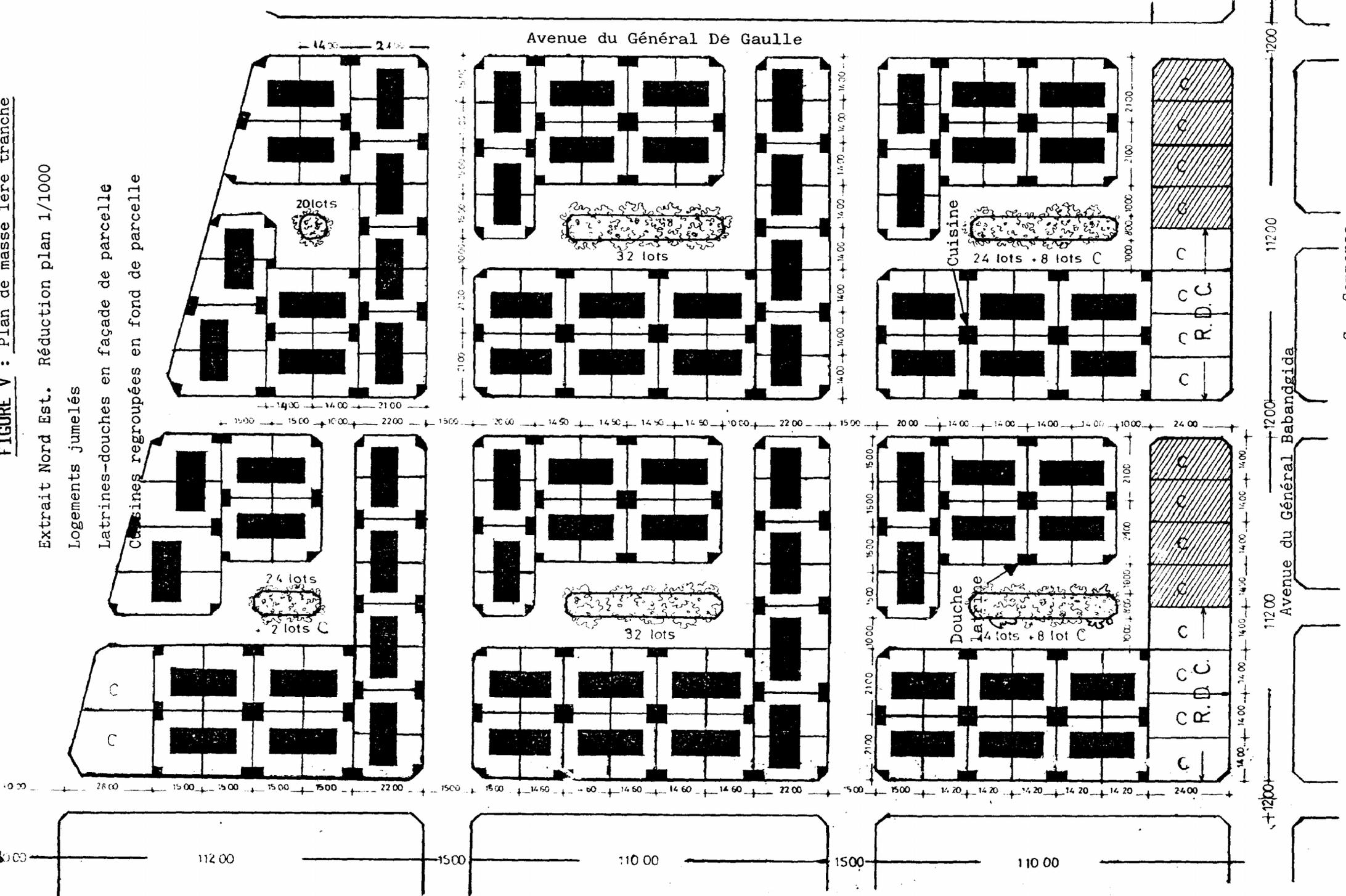
FIGURE V : Plan de masse 1ère tranche

Extrait Nord Est. Réduction plan 1/1000

Logements jumelés

Latrines-douches en façade de parcelle

Cuisines regroupées en fond de parcelle



## 2. La seconde tranche

Celle-ci se distingue de la précédente par le nombre de logements qui est beaucoup plus important. Composée de 960 villas, elle s'étend sur 71,5 hectares entre le marigot de Zogona et l'Avenue Babanguida. Les villas sont de deux types : des F3 type évolutif (840 villas) et des F4 (120 villas).

A la différence de la première tranche, les maisons ne sont pas jumelées et ne sont équipées ni de portillons ni de portes intérieures ; leurs murs mitoyens doivent être achevés par les habitants. Visiblement, ceux-ci sont appelés à investir plus que leurs voisins de la première tranche. Cependant, c'est à leur niveau que se localisent l'église, le dispensaire, la maternité des Camilliens, la salle de cinéma non encore construite, l'école, la garderie populaire, l'église protestante, le terrain de sport et des lots commerciaux (alimentation, station en service, pharmacies, etc...).

Disons pour finir que, d'une manière générale, l'orientation des logements a été mal étudiée puisque les populations affirment qu'en saison pluvieuse, l'eau pénètre dans leurs logements à travers les portes et les fenêtres. De cela, nous pouvons penser que la conception du plan parcellaire est défailante sur ce point. Mais il n'empêche que ces villas contribuent largement à donner une belle image à la ville par rapport aux logements précaires qui existaient et qui ont été démolis.

TABLEAU VIII. COMPOSITION DES VILLAS DE LA

DEUXIEME TRANCHE

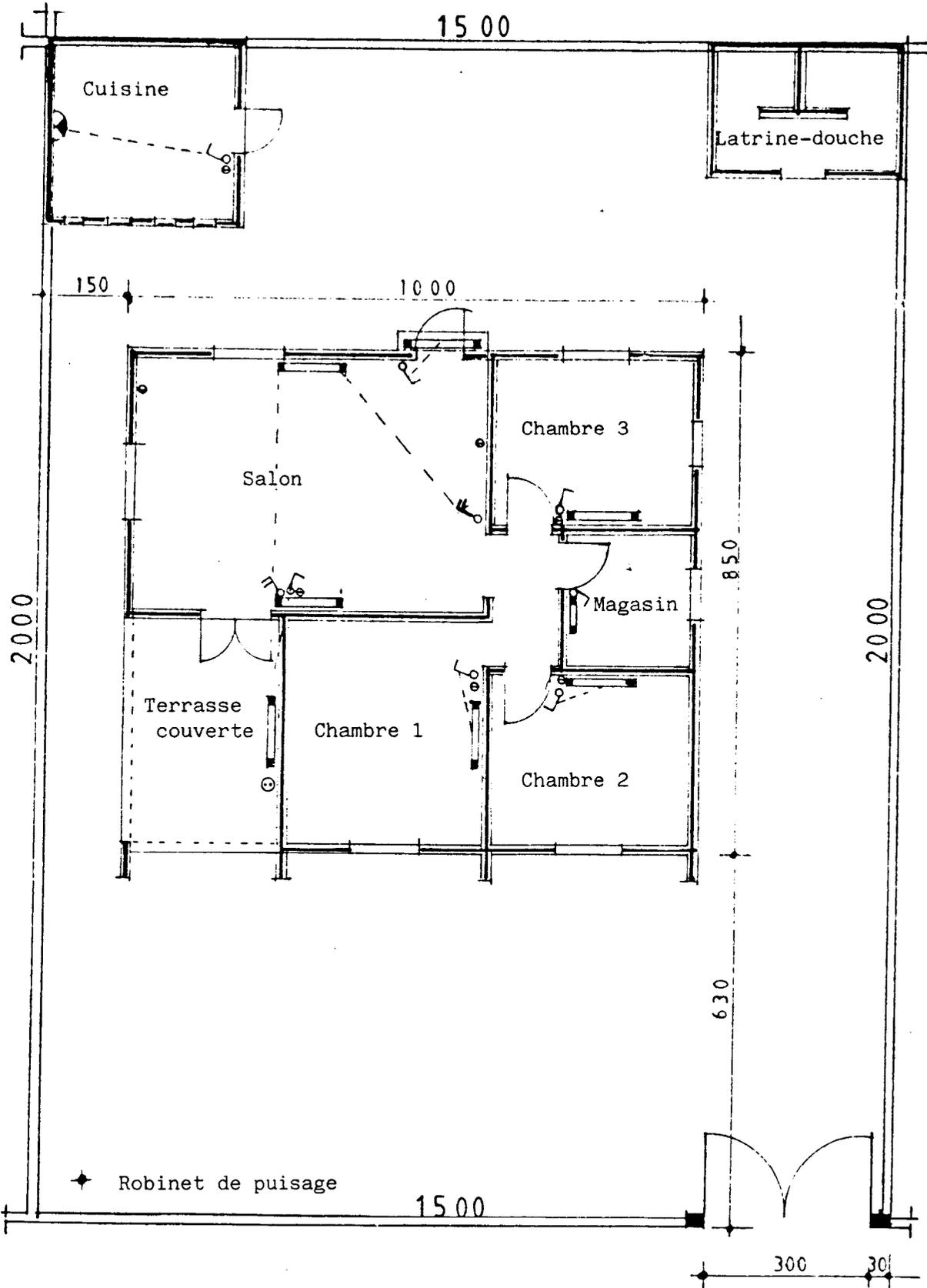
COMPOSITION	VILLAS F3	VILLAS F4
Salon	26,00 m <sup>2</sup>	25,71 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11,20 m <sup>2</sup>	12,92 m <sup>2</sup>
Chambre 2	11,20 m <sup>2</sup>	9,97 m <sup>2</sup>
Chambre 3		10,50 m <sup>2</sup>
Couloir	3,35 m <sup>2</sup>	2,64 m <sup>2</sup>
Magasin		4,84 m <sup>2</sup>
Terrasse couverte	7,47 m <sup>2</sup>	10,47 m <sup>2</sup>
Cuisine externe	9,00 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>

Total surface utile                    68,22 m<sup>2</sup>                    86,05 m<sup>2</sup>  
Total surface hors d'oeuvre 75,00 m<sup>2</sup>                    94,60 m<sup>2</sup>

Source : Secrétariat d'Etat à l'Habitat et  
à l'Urbanisme

Après la finition des travaux, nous estimons  
indispensable de faire le point sur les délais d'exécution et les  
dépenses réalisées.

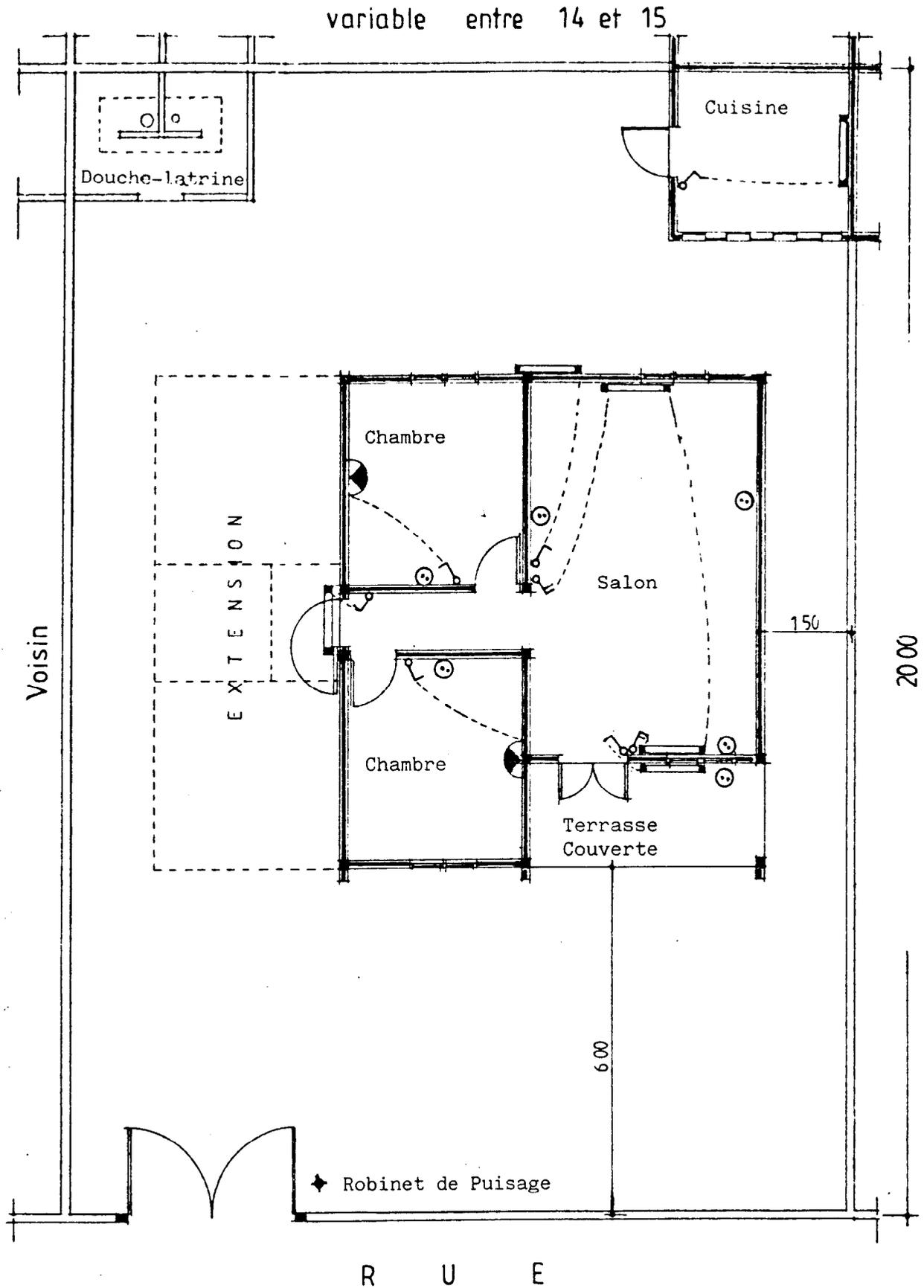
Echelle 1/100



— implantation —

LEGENDE

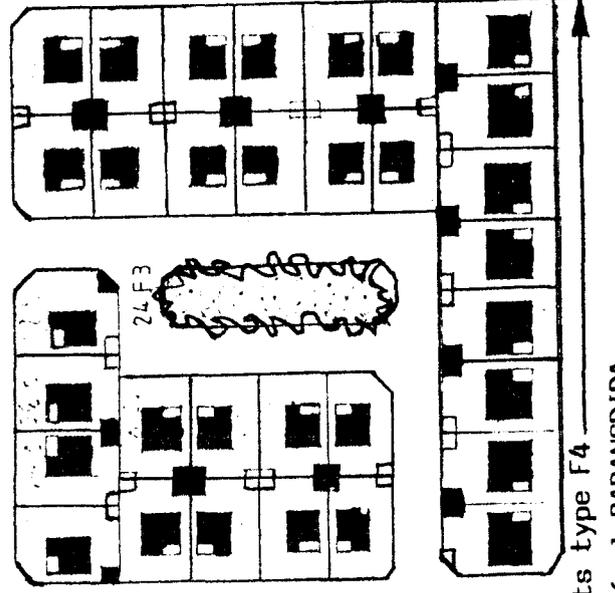
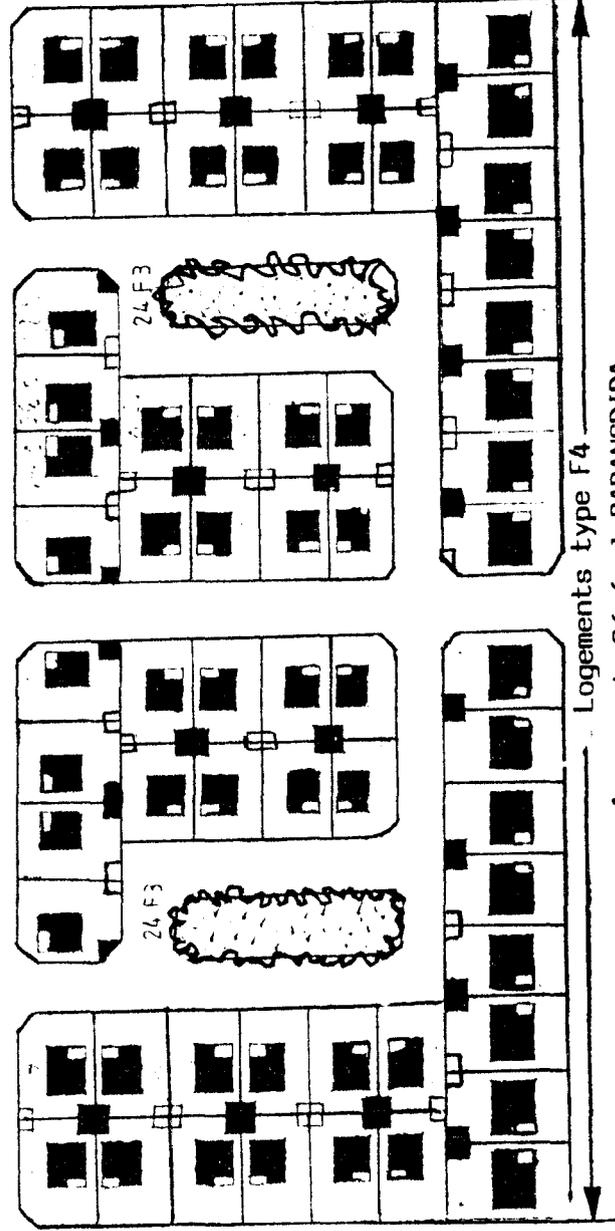
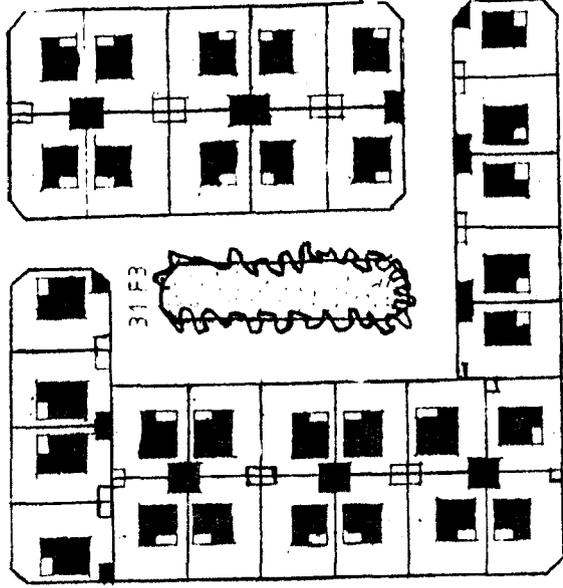
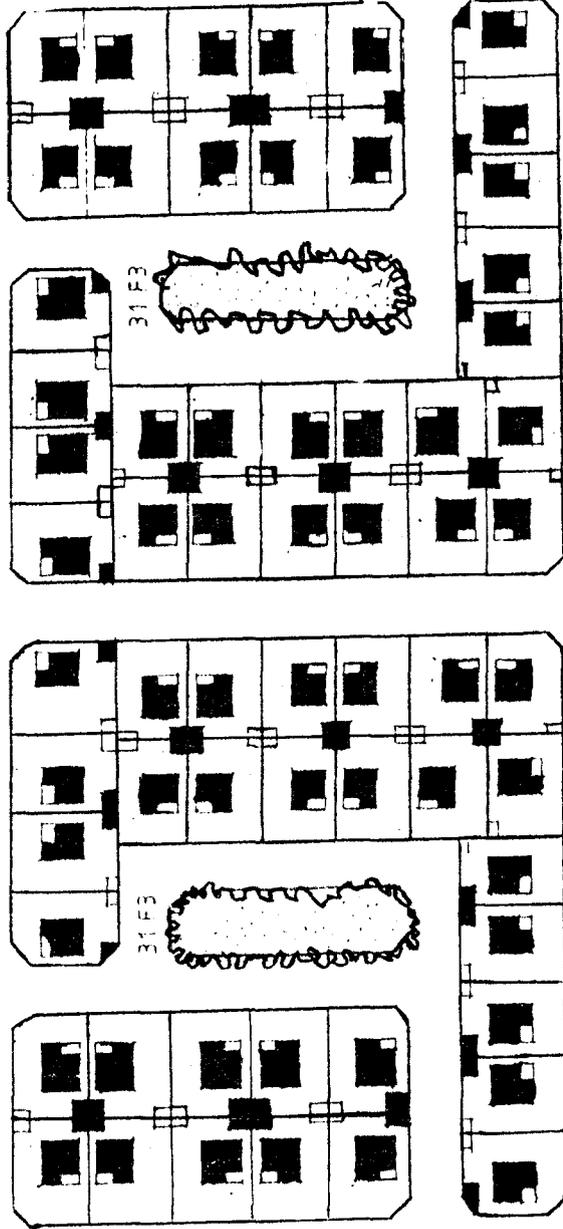
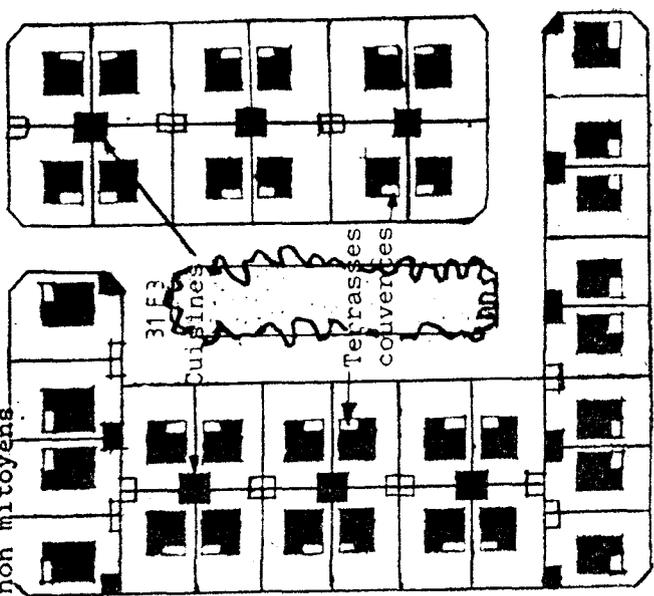
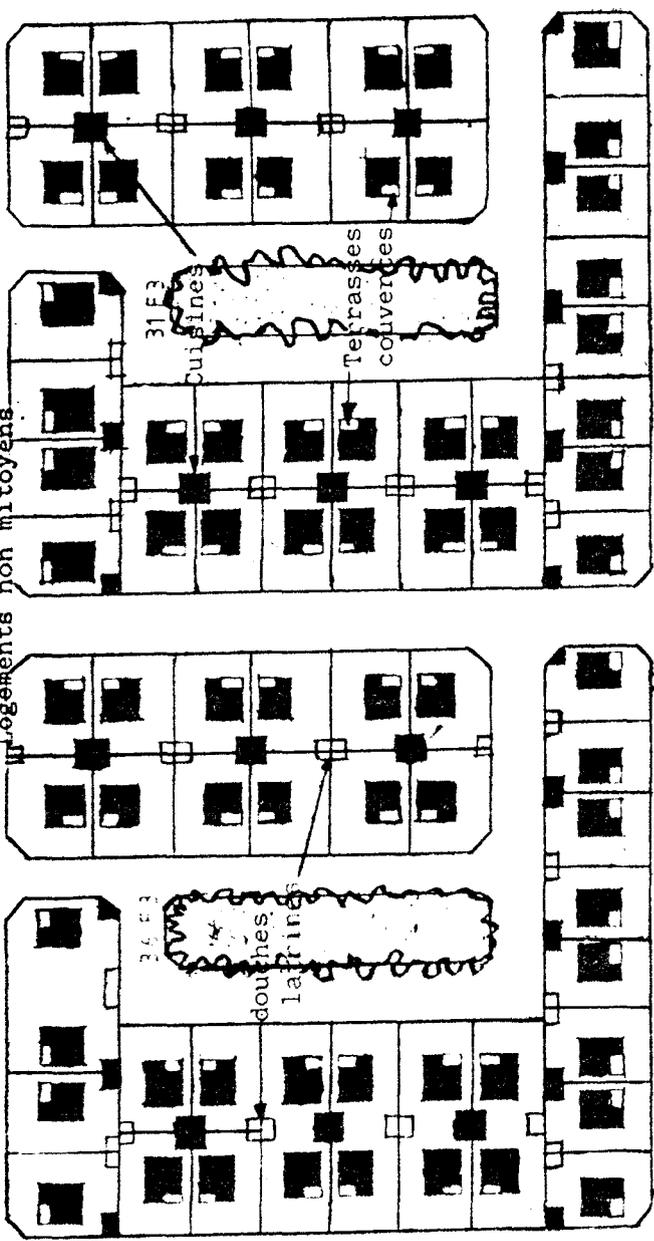
- néon de 120
- néon de 60
- ⊙ globe applique
- ⏏ interrupteur S.A.
- ⏏ interrupteur V.V.
- prise de courant simple
- ⊕ prise de courant étanche



Implantation

FIGURE VIII-- Extrait du plan de masse 2ème tranche

Réduction du plan au 1/1000  
Logements non mitoyens



Logements type F4  
Avenue du Général BABANGDIDA

SAINT CAMILLE

B. La réalisation, ses coûts et les montants des loyers

Plus grande réalisation dans l'histoire de la politique des cités, le projet Cité "1200 Logements" se particularise par son envergure et l'importance des investissements. Ce fut en avril 1988 que débutèrent les travaux de la première tranche. C'est l'Etat lui-même qui s'est chargé de la construire. Le 7 janvier 1988 a eu lieu le dépouillement des dossiers d'appel d'offres lancé pour la fourniture des matériaux. 70 tâcherons avec chacun une équipe d'environ dix personnes ont travaillé sur le chantier, encadrés par 17 contrôleurs du Ministère de l'Equipement en plus du Chef de Projet.

Les travaux de construction se sont étalés sur six mois ; l'inauguration officielle a eu lieu le 3 octobre 1988. 240 logements ont donc été réalisés en régie pour un coût global de 959.525.056 F CFA. Cependant, il est à noter que dans ce coût, certaines dépenses n'ont pas été prises en compte à savoir : le salaire des employés de l'Etat, l'amortissement des véhicules utilisés lors de l'opération. Le coût de revient d'une villa atteint approximativement 4 millions de F CFA. Face à un tel coût de revient, il semblait d'ores et déjà difficile, pour les populations à faibles revenus, de pouvoir y accéder. A ce propos, nous reprendrons les termes, combien révélateurs du chef de projet qui disait: "on s'est rendu compte avec la réalisation de la première tranche que l'on ne pouvait plus réaliser des logements sociaux, mais il fallait respecter une volonté politique".

Il a été révélé que la construction de la première tranche a connu un laxisme dans la gestion du matériel, qui s'est traduit sur le terrain par des détournements et de multiples vols de matériaux (en particulier le ciment). Cette situation a conduit à l'accroissement des coûts de réalisation. C'est pourquoi, les autorités qui pensaient faire des économies en procédant en régie ont fini par confier la réalisation de la deuxième tranche aux petites et moyennes entreprises. D'ailleurs, cette seconde tranche exigeait des moyens logistiques et un encadrement importants du fait du nombre de logements quatre fois plus élevé que celui de la tranche précédente. Ramené à 25.000 F CFA par mois pendant 20 ans sur décision politique, le prix des loyers devait atteindre au moins 32.000 F CFA. L'Etat a dû se charger par la suite de subventionner l'opération. Notons que c'est suite à la visite de la Cité par le Président du Faso que ce prix a été fixé.

Après l'attribution de ces 240 logements, les travaux de la deuxième tranche devaient débiter, alors qu'il ne restait que 3,8 milliards pour la construction de 960 logements. Le Chef de Projet percevant déjà la difficulté de réaliser ces villas avec cette enveloppe, émit un doute aux autorités qui lui ont répliqué que "les 1200 Logements", c'est au Secteur 14 et nul part ailleurs" ; ce qui signifiait clairement qu'aucune modification n'était possible et qu'il fallait agir en conformité avec cette volonté politique. Or, pour respecter l'enveloppe, la nécessité de modifier les types de logements prévus devenait impérative. C'est dans cette optique que trois variantes furent proposées en Conseil des Ministres et deux retenues. En plus de cette modification, un certain nombre d'éléments dans les logements a été supprimé, réduisant considérablement leurs coûts. Il s'agit des portes intérieures, des portillons et des murs mitoyens dont la première tranche était été pourvue.

Le 17 mars 1989, un appel d'offres est lancé par les autorités en vue de la sélection des entreprises. 161 entreprises ont soumissionné et il fallait ne retenir que les plus compétitives. Le critère de "moins disant" était alors primordial ; suivait le critère expérience sur lequel les autorités se montraient moins exigeantes. Après le dépouillement du 16 mars 1989, il s'est avéré que les 87 entreprises sélectionnées (les moins chères) demandaient des prix largement au-delà des prévisions. Des remises ont été demandées et finalement acceptées par les entreprises. Le 12 novembre 1988 commencèrent les travaux de terrassement et les premières constructions débutèrent le 1er juin 1989. 87 entreprises réaliseront 920 logements et la Direction de la Construction et de l'Entretien du Bâtiment du Ministère de l'Habitat du Logement et de l'Urbanisme se chargera de la construction des 40 autres logements de type F4. Chaque entrepreneur construira entre 4 et 20 logements selon le nombre d'ouvriers dont il dispose. Certains en avaient près de 60, mais le nombre moyen était de 30 ouvriers par entreprise. On estime à plus de 5.000 le nombre de travailleurs qui ont participé à ce chantier directement ou indirectement pendant plus de quatre mois. L'une des caractéristiques de ce projet a donc été sa haute intensité de main d'oeuvre.

Le 2 octobre 1989 a lieu l'inauguration officielle de cette tranche (les travaux n'étant exécutés qu'à 70 %) alors que les logements ne seront totalement achevés que deux mois plus tard. Ainsi, contrairement aux quatre mois initialement prévus, les travaux se sont étalés sur six mois. Le non respect de ce délai contractuel de quatre mois s'explique par les ruptures de stocks de matériaux de construction (fer, béton, etc...) et les pluies. Le coût global de cette deuxième tranche s'élève à 3.829.005.537 F CFA avec un coût de revient de 4.787.540 F CFA pour un F4 simple et 3.837.540 F CFA pour un F3 extensible.

On constate que le coût de revient d'un F4 simple est légèrement supérieur à celui d'un F4 jumelé en dépit des équipements qui lui manquent (portes isoplanes, portillons, murs mitoyens). Cela est dû simplement au fait qu'au niveau de la seconde tranche, on a tenu compte de toutes les sortes de dépenses auxquelles s'ajoute le bénéfice des entreprises. Cette réalisation a contribué à n'en pas douter, à relancer les activités de petites et moyennes entreprises nationales qui, pour la première fois se voyaient investies d'une telle mission par l'Etat.

Les prix des loyers de ces villas ont été établis par la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB), qui, suite aux doléances des autorités, a élaboré un scénario financier allant de 14 à 20 ans. Les coûts sont évidemment plus élevés que ceux de la première tranche. Mais selon les responsables de la SOCOGIB, il le fallait pour assurer l'équilibre financier de l'opération, sinon la subvention étatique finirait par être insupportable.

TABLEAU IX. LES PRIX DES LOYERS DE LA DEUXIEME TRANCHE

DUREE DE LA LOCATION VENTE	TYPE DE LOGEMENTS	
	F4	F3
14 ans	46.320	37.120
15 ans	43.235	34.645
16 ans	40.530	32.480
17 ans	38.150	30.570
18 ans	36.030	28.870
19 ans	34.130	27.350
20 ans	32.425	25.985
22 ans et location simple	30.000	25.000

Source: Centre de Gestion des Cités

Tableau X

**Inventaire des dépenses de la première tranche**  
**240 logements F4**

Désignation	Montant pour 240 logements	Montant par logement
- Abornement - Carburant, lubrifiant pour nivellement et transport - Indemnités des chauffeurs et contrôleurs, salaires des gardiens - Fournitures de bureau pour fonctionnement du projet	19 646 900	81 862
- Matériaux de construction = sable, gravier, ciment, fer à béton, chevron, tôle, menuiserie métallique, peinture, appareillage électrique...	705 601 150	2 940 004
- Main d'œuvre forfait 70 tâcherons	162 000 000	675 000
- SONABEL (électricité) = réseau + branchement individuel	33 787 099	140 780
- ONEA (eau) = réseau + branchement	38 349 907	159 791
<b>TOTAL</b>	<b>959 525 056</b>	<b>3 998 021</b>

*Source : Secrétariat d'Etat à l'Habitat, et à l'Urbanisme*

Tableau XI

## Inventaire des dépenses de la deuxième tranche

960 logements : 840 logements F3  
120 logements F4

Désignation	Montant total		Montant par logement	
	- Coût des 960 logements à l'entreprise + DCEB	120 F4	492 000 000	F4
	840 F3	2 646 000 000	F3	3 150 000
- Fonctionnement du projet - Carburant, lubrifiant, pièces détachées - Parcellaire - Salaires gardiens - Indemnités		70 213 538		73 140
- SONABEL : Réseau principal électricité + branchement individuel		240 869 745		251 000
- ONEA : adduction d'eau réseau principal + branchement individuel		234 323 391		244 000
- Assainissement		114 597 428		119 400
<b>TOTAL</b>		<b>3 798 004 102</b>	<b>F4</b>	<b>4 787 540</b>
			<b>F3</b>	<b>3 837 540</b>
Auquel il convient d'ajouter les équipements suivants :				
- Ecole 6 classes		15 318 250		
- Permanence CR		8 222 798		
- 3 villas test		7 460 387		
<b>TOTAL PROJET</b>		<b>3 829 005 537</b>		

Source : Secrétariat d'Etat à l'Habitat, et à l'Urbanisme

CONCLUSION PARTIELLE

Les autorités révolutionnaires arrivées au pouvoir en 1983 ont oeuvré dans le sens d'une planification urbaine réelle. Les efforts déployés ont été immenses et louables certes, mais cette nouvelle approche est restée entâchée de défaillances plus ou moins grandes. La Cité "1200 Logements" est la plus importante de toutes par le montant de l'investissement consenti au niveau gouvernemental ; elle a suscité des déguerpissements de près de 5.000 ménages pauvres. Elle demeure de nos jours la plus grande opération qui a contribué à améliorer les conditions de vie de 1.200 ménages.

Les autorités ont su indéniablement démontrer par le biais de ce projet qu'elles étaient capables de poser par leurs propres forces les bases matérielles d'une image qu'elles voulaient donner à leur société.

DEUXIEME PARTIE

LA CITE "1200 LOGEMENTS": RESULTATS ET PERSPECTIVES

Cette immense opération réalisée au Secteur 14 essentiellement au profit des fonctionnaires burkinabè a connu aussi bien des avantages que des inconvénients.

Par une démarche géographique, nous allons tenter une approche qui nous permettra de cerner le profil socio-économique des bénéficiaires.

## CHAPITRE I. L'OCCUPATION ET L'APPROPRIATION DES LOGEMENTS

### I. THEORIE ET PRATIQUE DE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

En octobre 1988 prenait fin la réalisation de la première tranche. Il fallait donc songer à l'attribution de ces habitations à une population qui attendait déjà. C'est ainsi que le 2 décembre 1988, un communiqué émanant du Secrétariat d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme promulgait les conditions à remplir pour l'obtention d'un logement à savoir pour l'essentiel:

- Etre de nationalité burkinabè.
- Avoir 35 ans au plus.
- Ne pas être propriétaire d'une parcelle nue ou construite.
- Avoir un revenu mensuel compris entre 60.000 et 125.000 F CFA par mois.
- S'engager à verser 25.000 F CFA par mois pendant vingt ans.
- Un certificat de mariage s'il y a lieu.
- Les actes de naissance des enfants s'il y a lieu.

Ces mêmes conditions étaient exigées pour l'attribution des logements de la seconde tranche sauf que la fourchette de salaire avait été modifiée comme suit:

- 70.000 et 125.000 pour une seule personne
- 75.000 et 130.000 pour un couple

Pour la première tranche, (240 logements) 1.037 demandes avaient été enregistrées et examinées par une Commission Interministérielle. La priorité fut donnée aux ménages ayant le plus d'enfants. 190 demandeurs furent retenus car 50 logements avaient été réservés pour les agents de la Société des Chemins de Fer du Burkina (S.C.F.B.) ex RAN, rapatriés de Côte d'Ivoire suite à la scission de cette société binationale.

Pour les 960 logements de la deuxième tranche, l'attribution s'est effectuée en trois étapes. Pour la première fois dans l'histoire des cités, l'offre dépassa la demande. L'on se demandait si c'était le coût des villas qui avait dissuadé la demande ou si c'était la demande réelle qui s'était exprimée. Selon un responsable du Secrétariat d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme, il s'agissait d'un phénomène de spéculation, la rumeur publique ayant véhiculé une information selon laquelle les prix des loyers allaient baisser. Ainsi, beaucoup ont préféré attendre quelque temps avant de postuler.

A la date limite de réception des dossiers, la commission interministérielle a enregistré 873 demandes dont 510 pour les F4 et 363 pour les F3. Le nombre important de demandes pour les F4 a conduit la commission ad hoc à élargir l'éventail des salaires de 68.000 à 150.000 F CFA. Au bout du compte, sur l'ensemble des 873 postulants, 730 ont été attributaires. Il restait 230 F3 pour lesquelles il fallait trouver des locataires.

Cette première attribution a eu lieu en décembre 1989 et ce ne sera que le 28 février 1990 qu'aura lieu la seconde pour laquelle 366 demandes furent enregistrées. 205 demandes furent acceptées, car 25 villas avaient déjà été retenues par le Ministère des Finances qui cependant finira par se désister. Cette situation a conduit à une troisième attribution qui connaîtra beaucoup plus de demandes que d'offres. On comptera 751 demandes dont 246 pour la location-vente et 505 pour la location simple pour les 25 logements restants. Cette affluence des candidatures à la dernière minute confirme la campagne de désinformation qui avait été entreprise par la population concernant la réduction des loyers. Les autorités ayant maintenu leur position, tous les candidats se sont alors manifestés. Cette situation nous amène à conclure que la faiblesse des candidatures de la première attribution était loin de signifier une satisfaction de la demande.

Une vue d'ensemble sur ces attributions nous amène à dire que contrairement aux prévisions, les F4 à 4,787 millions de F CFA ont connu plus de succès que les F3 à 3,840 millions de F CFA en dépit de leur caractère évolutif. Nous pouvons expliquer cela par le fait que les ménages hébergeant souvent leurs parents et amis, préfèrent avoir une maison à grande capacité d'accueil. Au niveau de ces attributions, un fait essentiel a été particulièrement marquant: il s'agit des prix des loyers qui ne suivent aucune logique en ce sens que les villas de la seconde tranche dans lesquelles certaines installations ont été supprimées se sont révélées plus chères. Par exemple, pour une durée de 20 ans, un habitant d'une villa F4 jumelée ne paie que 25.000 F CFA par mois contre 32.425 F CFA pour une F4 deuxième tranche et 25.985 F CFA pour un F3. Cette contradiction a entraîné un mécontentement des populations de la seconde tranche qui se sont vues lésées surtout du fait qu'il s'agit d'une réalisation dite sociale.

Nous allons maintenant nous intéresser aux caractéristiques des attributaires, ce qui nous conduira à la détermination de leur identité sociale.

II. LES BENEFICIAIRES: LES NOUVEAUX RESIDENTS

A. Les caractéristiques des ménages

L'enquête réalisée sur un échantillon de 208 ménages a révélé que la totalité des occupants sont des nationaux conformément à l'un des critères essentiels d'attribution. 69 % d'entre eux sont mariés tandis que 28,5 % sont des célibataires.

TABLEAU XII. SITUATION MATRIMONIALE DES ENQUETES

	MARIES	DIVORCES VEUFS ET SEPARÉS	CELIBATAIRES	TOTAL
	144	5	59	208
POURCENTAGE	69	2,5	28,5	100

Source: Résultats d'enquêtes

Ce tableau montre que la présence des célibataires dans la Cité est un fait important. C'est au niveau de la seconde tranche que ce phénomène s'est surtout révélé avec 39 % des occupants. Tous monogames (du fait que la polygamie est actuellement rejetée par la classe supérieure), les chefs de ménages généralement jeunes ont un âge qui varie entre 25 et 53 ans avec un âge moyen de 35 ans tandis que celui des femmes est de 30 ans. La tranche d'âge la plus importante est celle de 35-39 ans pour la location-vente et 30-34 ans pour la location-simple (conf. tableaux N° XIII et XIV ci-après).

Tableau XIII

**Logements en location-vente**  
**Répartition des chefs de ménage par tranches d'âge et selon la taille de leur famille**

Nombre de personnes par ménage	AGE							Total
	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44	45 - 49	50 et plus	non déclarés	
1	2	4	4					10
2	5		4					9
3	2	5	7					14
4	4	11	6	1			3	25
5	4	12	13					29
6	1	18	16	2				37
7	2	4	12	2			1	21
8	1	4	8	3			1	17
9			4	1				5
10 et plus		4	1	2				7
Nombre de logements	21	62	75	11			5	174
Nombre de personnes	82	331	412	83			27	935
Nombre moyen de personnes par ménage	4,0	5,8	6,0	7,5			5,7	5,7

77

*Source : résultats d'enquêtes*

Tableau XIV

**Logements en location-simple**  
**Répartition des chefs de ménage par tranches d'âge et selon la taille de leur famille**

Nombre de personnes par ménage	AGE							Total
	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44	45 - 49	50 et plus	non déclarés	
1	1	2					1	4
2		3						3
3	4	1	1		1			7
4	3	2						5
5	1	3	3					7
6				2		1		3
7		2						2
8			1	1		1		2
9								1
10 et plus								0
Nombre de logements	9	13	5	3	1	2	1	34
Nombre de personnes	30	48	26	20	3	15	1	143
Nombre moyen de personnes par ménage	4,0	4,7	5,0	6,5	3,0	7,5	1,0	4,5

*Source : Secrétariat d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme*

Nous avons rencontré des groupes d'étudiants (de deux à trois personnes) qui occupent des logements sous le régime de la sous-location (4 cas se sont révélés) bien que cela soit interdit. C'est ce qui explique d'ailleurs la présence de personnes de 25 ans dans la Cité. Mais d'une manière générale, la jeunesse des chefs de ménage est dûe sans doute au fait que la location-vente s'étalant sur 22 ans, il n'a été retenu que des fonctionnaires en mesure de s'acquitter du paiement total des villas avant l'âge fixé pour la retraite (53 ans).

La présence des personnes ayant plus de 40 ans (tableau N° XIII ci-dessus) et se trouvant en location-vente ne peut s'expliquer en principe que par le fait qu'ils ne sont pas les acquéreurs initiaux. Suite aux divers désistements, ils ont réussi à se faire attribuer une villa à des conditions particulières (réduction de la durée de paiement, du fait que leurs revenus leur permettaient de payer leur villa dans un délai plus court que celui fixé par les autorités. Par exemple, un attributaire d'une villa F4 jumelée ayant 43 ans peut s'acquitter du paiement de celle-ci en 10 ans à raison de 50.000 F CFA par mois s'il est fonctionnaire et s'il perçoit plus de 100.000 F CFA par mois. Il est bien entendu que cela ne sera possible que si son épouse travaille également.

En ce qui concerne le nombre moyen de personnes par logement, il varie selon le statut d'occupation. Au niveau de la location-simple il est de 4,5 contre 5,7 pour la location-vente. Cette légère différence s'explique par le fait que ceux qui sont en location-simple occupent généralement les villas F3 à capacité d'accueil plus faible que celle des F4 où les locataires ont opté pour la location-vente. Ajoutons aussi que les locataires des F3 généralement en situation provisoire (célibataires) hébergent moins de personnes tandis que ceux des F4, définitivement logés, en accueillent plus. Mais d'une façon générale, nous pouvons dire que le nombre moyen de personnes par ménage est de 5. Par rapport à la taille moyenne estimée à 7,2 personnes par ménage pour la ville de Ouagadougou, il apparaît donc une diminution sensible du nombre moyen de personnes par ménage au niveau de la Cité "1200 logements". L'enquête a prouvé que la majorité des ménages (55 %) a, au plus, un enfant comme nous le confirme le tableau suivant :

TABLEAU XV. REPARTITION DES ENFANTS PAR MENAGE

NOMBRE D'ENFANTS	NOMBRE DE MENAGES CORRESPONDANTS
0	51
1	64
2	49
3	19
4	12
5	7
6	2
7	3
8	0
9	1
<b>TOTAL</b>	<b>208</b>

Source : Enquêtes menées à la Cité "1200 logements" en février 1991.

Le nombre moyen d'enfants par ménage est de 1,65 alors que celui de personnes par ménage est de 5, ce qui prouve que les ménages ont hébergé des parents (frères, soeurs, cousins, belle-soeurs...) venus pour suivre les cours dans les établissements primaires et secondaires de Ouaga. Ce sont eux qui ont contribué à agrandir la taille des familles montrant aisément que l'hospitalité, l'une des principales vertus de la société africaine est encore de rigueur. La faiblesse du nombre d'enfants par couple, résulte de la jeunesse des ménages ainsi que de leur niveau d'instruction qui les ont conduit à opter pour le planning familial, qui permet de mieux éduquer et encadrer les enfants.

Dans cette Cité, tous les enfants en âge d'aller à l'école y sont inscrits. Certains enfants n'ayant même pas l'âge requis pour aller à l'école (c'est-à-dire moins de 7 ans) vont à la maternelle, ce qui leur confère une formation de base solide et facilite ainsi leur éducation. Ces enfants prennent de l'avance sur les enfants issus de milieux plus pauvres qui sont généralement inscrits à partir de 7 ans ou plus. Tous les enfants scolarisables vont à l'école, ce qui porte ainsi à 100 % le taux de scolarisation des jeunes enfants dans cette Cité. Cependant, notons qu'il y a des enfants en âge d'aller à l'école et pourtant qui n'y vont pas du fait qu'ils s'occupent des travaux ménagers. Il s'agit essentiellement de jeunes filles âgées de 12 à 16 ans souvent apparentées au chef de famille.

Après avoir déterminé les caractéristiques des ménages enquêtés, nous allons nous pencher maintenant sur leurs catégories sociales.

#### B. L'identité socio-professionnelle des nouveaux résidents

La profession des habitants de cette Cité reste très diversifiée. Nous nous sommes uniquement intéressés à leur catégorie socio-professionnelle en ce sens qu'elle nous permet d'avoir une idée sur le revenu réel et par voie de conséquence cerner la classe sociale qui y vit. Pour ce faire, nous allons classer les chefs de ménage par catégorie socio-professionnelle allant de la catégorie A à la catégorie D. Précisons que les commerçants et fonctionnaires internationaux ont été classés en catégorie A1, les sous-officiers subalternes de l'armée en catégorie B2, ceci dans le souci de faciliter l'analyse.

Tableau XII

**- Répartition des chefs de ménage  
par catégories socio-professionnelles**

Régime de location	CATEGORIES											
	A			B			C			D		
	Salaire (FCFA) + 160 000 à 70 000			Salaire (FCFA) + 120 000 à 50 000			Salaire (FCFA) + 100 000 à 40 000			Salaire (FCFA) + 65 000 à 30 000		
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D3
Location-simple	7	3	2	11	2	3	3	1	1	-	-	1
Location-vente	70	15	9	37	8	7	20	2	3	1	1	1
TOTAL	77	18	11	48	10	10	23	3	4	1	1	2
Pourcentage	51			33			14			2		

*Source : Enquêtes réalisées sur 208 ménages*

*NB/ pour faciliter le travail, nous avons tenter de classer aussi les travailleurs du secteur privé et para-public.*

Pour la plupart, cadres supérieurs et travailleurs aisés du secteur tertiaire, les habitants de cette Cité font partie de la classe privilégiée. En effet, 51 % des résidents sont des fonctionnaires de catégorie A. Ces populations ont donc des revenus élevés qui leur permettent de payer aisément le loyer et de bien vivre. D'ailleurs, cela ne fait que confirmer ou expliquer le fait que certaines gens de plus de 40 ans se retrouvent acquéreurs. La présence de personnes de catégorie D dans cette Cité n'est pas compréhensible quand on sait que leurs salaires ne peuvent leur permettre de payer le loyer et de vivre. La seule alternative est qu'elles doivent avoir d'autres sources de revenus. 75 % des chefs de ménage travaillent dans le secteur public contre 25 % qui appartiennent au secteur privé.

En ce qui concerne leurs épouses, 61 % d'entre elles travaillent et les 39 % restants sont des ménagères exerçant des activités dans le secteur informel (commerçantes de tout genre). Généralement secrétaires de catégorie C, ces épouses apportent au niveau du foyer des revenus substantiels qui contribuent à améliorer leur niveau de vie.

**TABLEAU XVII REPARTITION DES EPOUSES SELON LEURS CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES**

	CATEGORIES											
	A			B			C			D		
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D4
	6	5	2	22	—	8	28	6	3	6	—	2
<b>TOTAL</b>	13			30			37			8		
<b>POURCENTAGE</b>	15			34			42			9		

Source: Résultats d'enquêtes

Conformément à ce qui a été affirmé plus haut, la majorité des épouses qui travaillent appartiennent à la catégorie C (42 %) contre seulement 15 % pour la catégorie A. Cette sous représentation des femmes dans la catégorie supérieure reflèterait le fait que les femmes sont moins instruites que les hommes. En effet, au plan national, nous avons 10,5 % des femmes qui sont de la catégorie A contre 15,6 des hommes. Elles ne sont majoritaires qu'au niveau de la catégorie C (24,47 % de femmes contre 17,27 % d'hommes).

Signalons que 25 % de ces épouses travaillent dans le secteur privé alors que les 75 % restants appartiennent au secteur public. Incontestablement, l'apport de leur salaire est significatif. Les revenus familiaux deviennent plus importants, surtout pour celles du secteur privé. On est donc amené à penser que les résidents de cette Cité appartiennent à la classe sociale aisée, ce qui nous sera confirmé par le volet qui suit.

#### C. Quelques indicateurs de niveau de vie

La capacité financière d'un groupe de population pouvant être estimée à partir de ses biens, nous nous sommes intéressés à quelques éléments d'appréciation du niveau de vie.

1. Les types de moyens de déplacement des habitants  
-----  
enquêtés  
-----

TABLEAU XVIII. LES TYPES DE MOYENS DE DEPLACEMENT  
SELON LE REGIME DE LOCATION

	VOITURES		MOBYLETTES	
	NOMBRE	POURCENTAGE	NOMBRE	POURCENTAGE
LOCATION-SIMPLE	5	2,5 %	29	14 %
LOCATION-VENTE	53	25,5 %	121	58 %
TOTAL	58	28 %	150	72 %

Source: Résultats d'enquêtes réalisées en février 1991.

NB. : Signalons, que sur les 208 chefs de ménages, 43 soit 20,6 % possèdent à la fois une voiture et une mobylette.

Nous savons que la voiture a toujours été considérée comme un luxe auquel ne peuvent prétendre que les gens d'une certaine classe sociale car pour assurer son entretien, il faut des moyens financiers importants, ce qui fait que la majorité des fonctionnaires burkinabè ne peut se le permettre. C'est pourquoi, au Burkina Faso, pays en développement, les engins à deux roues prédominent. L'observation du tableau ci-dessus ne fait que confirmer ce fait.

En effet, pour les habitants qui sont en location-simple (16,5 % des enquêtés), seulement 2,5 % circulent en voiture contre 14 % qui possèdent une mobylette (soit plus de 5 fois le pourcentage de ceux qui ont un véhicule). Parmi ceux qui ont opté pour le régime de location-vente (174 habitants soit 83,5 % du total enquêté), 25,5 % circulent en voiture et les 58 % se déplacent en mobylette (soit plus de 2 fois le nombre de ceux qui possèdent une voiture).

D'une manière générale, 28 % de l'échantillon enquêté (208 ménages) disposent d'une voiture et plus de 70 % circulent à mobylette. Nous avons donc un taux de 18 habitants par véhicule automobile alors qu'au plan national, on a une voiture particulière pour 380 habitants (chiffre avancé par la Direction des Transports).

La différence très nette entre ces deux taux permet de conclure que les habitants de la Cité "1200 Logements" figurent parmi les privilégiés de ce pays. Cette aisance financière s'est révélée également au niveau de leurs appareils ménagers que nous allons découvrir à présent.

## 2. Les équipements domestiques

-----

Dans la société, il y a certains matériels qui sont propres aux populations nanties et d'autres (généralement de faible valeur) qui traduisent la pauvreté. C'est dans cette optique que nous avons choisi de nous pencher sur ce volet équipement qui nous permettra sans doute d'apprécier une fois encore le niveau de vie de ces populations.

L'examen du tableau ci-contre nous montre que ces habitants possèdent du matériel de luxe quand même révélateur d'aisance tel que : magnétoscope, machine à laver, robots ménagers électriques, etc... Certains mêmes ont une cuisinière électrique ainsi que des climatiseurs qu'ils ont fait installer. Tous ces éléments nous amènent à affirmer que les résidents de la Cité "1200 Logements" sont loin d'appartenir à la classe sociale pour laquelle celle-ci avait été édifiée.

**Liste des équipements dont disposent  
les habitants enquêtés**

Equipements	Nombre de personnes sur 208	Pourcentage
- Fauteuils.....	186	89,5
- Ventilateur.....	179	86
- Téléviseur.....	177	85
- Cuisinière à gaz.....	175	84
- Chaîne stéréo ou radio cassette.....	169	81
- Réfrigérateur.....	147	70,5
- Fer à repasser électrique.....	129	62
- Table à manger.....	91	43,5
- Buffet.....	75	36
- Mangéscope.....	59	28,5
- Armoire.....	52	25
- Bibliothèque.....	45	21,5
- Chaises de terrasse.....	40	19
- Congélateur.....	19	9
- Machine à coudre.....	16	7,5
- Tapis muraux.....	11	5
- Machine à laver.....	5	2,5
- Chauffe-eau pour douches.....	3	1,5
- Climatiseur.....	2	1
- Cuisinière électrique.....	2	1

*Source : Résultats d'enquêtes*

3. La consommation en électricité et en eau ;  
-----  
le type d'énergie utilisé pour la cuisine  
-----

Au plan national, la consommation électrique moyenne mensuelle d'un ménage ouagalais (constitué de 7 personnes) atteint 9200 F CFA soit environ 1300 F CFA par personne et par mois. Cependant, pour la Cité "1200 Logements", cette consommation est de 7600 F CFA mais avec une moyenne de 5 habitants par ménage, soit par personne près de 1500 F CFA. En considérant donc le paramètre taille des ménages, il se révèle que la consommation électrique par habitant de la Cité est plus importante que celle nationale. Cela peut s'expliquer par l'usage de certains appareils électriques (réfrigérateurs, fers à repasser, etc...).

Pour ce qui est de la consommation en eau, nous avons déterminé une moyenne mensuelle de 2800 F CFA, soit une consommation de 560 F CFA par personne contre une consommation urbaine mensuelle de 3600 F CFA par ménage soit 510 F CFA par habitant. On ne note là qu'une légère différence due peut être aux quelques plantes qui sont quotidiennement arrosées et à l'absence comme ailleurs de douche et WC équipés d'eau courante. Nous pouvons ajouter que, n'eût été les fréquentes coupures d'eau dans la zone, cette consommation aurait été plus importante.

Ainsi, à la fin de chaque mois, un habitant doit payer environ 10.400 F CFA au compte de sa consommation en eau et en électricité. A cette somme s'ajoute le coût du bois de chauffe ou du gaz utilisé pour la cuisine qui est de 5800 F CFA en moyenne par mois.

TABLEAU XX. LE TYPE D'ENERGIE UTILISE PAR LES  
HABITANTS ENQUETES

TYPE D'ENERGIE	NOMBRE DE MENAGES CORRESPONDANT	POURCENTAGE
Gaz	64	30,8
Charbon	8	3,8
Bois de chauffe	17	8,2
Gaz + charbon	56	27
Gaz + bois de chauffe	19	9,1
Gaz + charbon + bois de chauffe	36	17,3
Charbon + bois de chauffe	8	3,8
TOTAL	208	100

NB. : 175 sur 208, soit 84 % des enquêtés utilisent le gaz seul ou associé.

Source: Résultats d'enquêtes

L'examen de ce tableau montre que la majorité des habitants utilise le gaz qui, bien que toujours considéré comme un luxe, se révèle moins coûteux que le bois de chauffe et s'avère d'un usage plus pratique. D'ailleurs, de nombreuses familles ouagalaises ont compris cela si bien qu'elles utilisent de moins en moins de bois au profit du charbon et du gaz. Les résidents de cette Cité ne font pas exception à cette règle bien au contraire puisque, 175 sur 208 utilisent le gaz seul ou en association avec le charbon ou le bois.

Pour ce qui est du téléphone, 85 % des habitants ont affirmé au cours de l'enquête avoir demandé une installation téléphonique. Mais du fait de la saturation des lignes dans la zone, ils n'ont pu avoir gain de cause. Nous n'avons rencontré que cinq ménages qui disposaient d'un téléphone et cela n'a été possible que par transfert, signifiant que les intéressés possédaient déjà un téléphone avant leur accession aux logements de la Cité. Mais espérons qu'avec la vulgarisation du téléphone que l'Office National des Télécommunications (ONATEL) a entreprise en 1991 et qui doit couvrir l'ensemble de la Ville de Ouagadougou, tous ces demandeurs seront satisfaits.

Par rapport à tout ce qui a été énoncé précédemment, on peut déduire que les résidents de cette Cité font preuve d'une certaine aisance financière qui d'ailleurs va leur permettre d'améliorer leur cadre de vie.

## II. L'APPORT FINANCIER: LES AMENAGEMENTS

90 % des habitants ont affirmé lors de nos enquêtes que le loyer était élevé par rapport à la qualité des habitations qui selon eux présentent de nombreuses imperfections. Les plus plaintifs sont ceux de la seconde tranche. Or, en plus de ces coûts, ces habitants sont tenus de s'acquitter des frais d'enregistrement et de tranfert qui s'élèvent à 775.170 F CFA pour un F4 et à 662.150 F CFA pour un F3. Si on y ajoute ces sommes, les coûts leurs semblent élevés par rapport au produit proposé. Cette situation a amené certains habitants à affirmer que c'est par faute d'alternative qu'ils se retrouvent dans cette Cité qui, par rapport aux autres Cités, est la plus chère et la plus mal construite.

Cependant, en dépit de loyers considérés comme élevés, les populations doivent encore investir pour l'amélioration de leurs logements inachevés. L'enquête que nous avons menée a montré que les investissements supplémentaires réalisés ont été assez importants et se poursuivent encore de nos jours. Ces investissements sont résumés dans le tableau qui suit :

Tableau XXI

**Investissements supplémentaires réalisés par les habitants enquêtés  
de la Cité "I 200 logements" dans leurs habitations**

Valeur des aménagements en milliers de francs CFA	TRANCHES		
	1 ère tranche	2ème tranche	T O T A L
0 à 99	5	15	20
100 à 199	2	24	26
200 à 299	1	8	9
300 à 399	1	7	8
400 à 499	4	5	9
500 à 999	2	6	8
1000 à 1999		3	3
2000 à 2999			
3000 à 3999		1	1
4000 à 4999			
5000 et plus		2	2
<b>TOTAL</b>	15	71	86

*Source : Notre enquête*

*NB : 208 enquêtés ; 1ère tranche 47 enquêtés  
2ème tranche 161 enquêtés*

D'après ce tableau, le coût des investissements supplémentaires s'élève à près de 5 millions de F CFA pour certains. Les personnes qui ont essayé d'améliorer leur logement se retrouvent généralement dans la seconde tranche. Ceci s'explique par le fait que les logements de cette tranche ont été réalisés non seulement dans un laps de temps plus réduit, mais aussi avec une enveloppe qui ne pouvait couvrir complètement les dépenses. La finition laisse donc à désirer.

Plus de la moitié des habitants enquêtés ont investi au moins 200.000 F CFA. Pour la première tranche, les investissements supplémentaires n'atteignent pas le million et s'explique par le fait que les réparations à faire étaient moindres. Par contre, pour la deuxième tranche qui nécessitait plus d'investissements, les populations ont parfois investi plus du million (6 personnes).

En somme, on peut conclure que les habitants de cette Cité ont transformé leur cadre de vie selon leurs moyens et leur goût. En un année, on a pu assister alors à la réalisation d'un certain nombre d'aménagements comme nous l'indique le tableau ci-contre.

Tableau XXII

Liste des aménagements effectués par les résidents enquêtés

Aménagements	Nombre de logements sur 208		Total	Pourcentage
	1ère tranche	2ème tranche		
- Fleurs et plantes	30	132	162	78
- Moustiquaire	5	80	85	41
- Renforcement des portes	2	78	80	38,5
- Fosse septique	2	60	62	30
- Portes isoplans intérieures	-	60	60	29
- Agrandissement de la terrasse	11	32	43	20,5
- Remblaiement de la cour	6	35	41	19,5
- Plafonnage	11	22	33	16
- Elévation des murs mitoyens	-	22	22	10,6
- Hangar	7	13	20	9,5
- Fenêtres grillagées	-	15	15	7
- Caniveaux d'évacuation des eaux	-	10	10	5
- WC internes	1	8	9	4
- Douche interne	2	5	7	3,5
- Extension	-	6	6	3
- Carrelage	-	6	6	3
- Portes grillagées	2	4	6	3
- Placards muraux	1	3	4	2
- Installation de ventilateurs plafonniers	-	4	4	2
- Garage	1	2	3	1,5
- Fenêtres vitrées	-	3	3	1,5
- Portes vitrées	-	3	3	1,5
- Cuisine intérieure	-	3	3	1,5
- Climatiseurs	-	3	3	1,5
- Portillons	-	2	2	1
- Sonnerie	-	2	2	1
- Poulailier	1	-	1	0,5

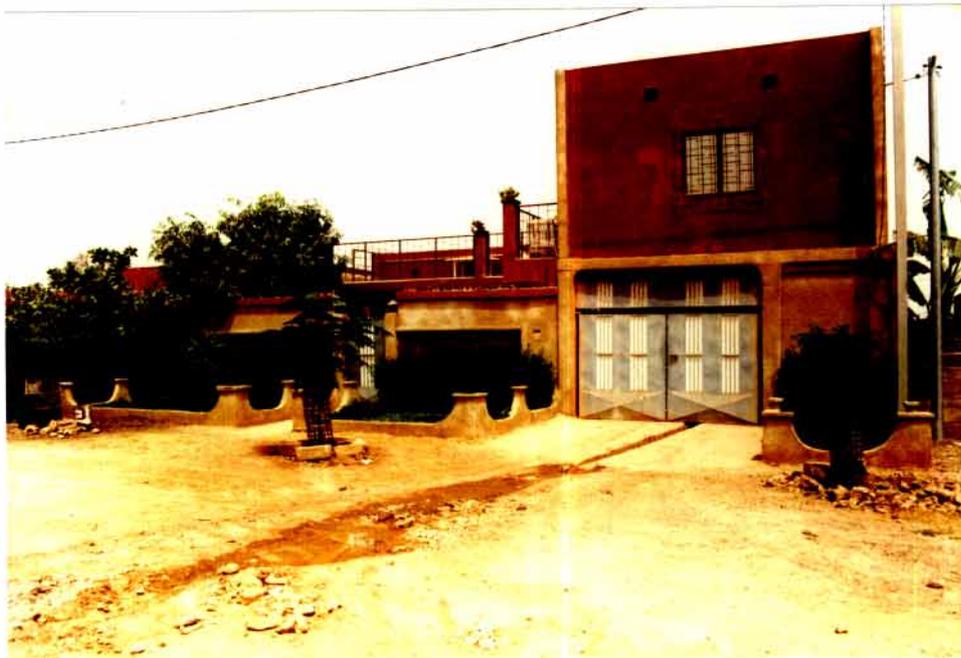
Source : Résultats d'enquêtes

L'examen de ce tableau montre que des aménagements très intéressants ont été effectués en dépit du caractère récent de cette Cité. Les plus courants ont été le renforcement des portes, la réfection des fosses septiques, l'installation de portes isoplanes intérieures. Aussi, près de 20 % de la population a agrandi sa terrasse. En effet, la terrasse en Afrique présente un intérêt particulier du fait qu'elle est le lieu privilégié de repos pour les familles, surtout en période de chaleur. Elle est aussi le lieu de réception des visiteurs. C'est pourquoi les chefs de ménage préfèrent la couvrir d'un hangar parfois plafonné. L'expérience a prouvé que dans un logement où une terrasse couverte existe, les habitants y passent plus de temps qu'à l'intérieur.

Outre cela, nous avons des aménagements qui ont été représentés et qui d'ailleurs constituent les plus importants. A ce titre, nous pouvons citer les extensions réalisées par 3 % des ménages enquêtés. Dans le même ordre d'idées, nous prendrons l'exemple d'un résident qui a ajouté à son logement F3 un étage d'un coût de plus de 5 millions de F CFA. Certains ont vitré portes et fenêtres afin d'éviter le dépôt de poussière dans leur logement et de protéger leurs appareils sensibles. Le carrelage n'a été posé que par 3 % des enquêtés et l'installation des climatiseurs par 1,5 %. Tous ces aménagements ont donné un meilleur aspect aux logements de même que les fleurs qui ont été plantées dans presque toutes les cours (77 %). Ces fleurs en tous genres ont fait de cette Cité un espace verdoyant, ceci en conformité avec les dispositions du cahier des charges.

Nous pouvons conclure par rapport à toutes ces réalisations, que les habitants de cette Cité ont développé des initiatives certes, mais qui ne pourront être achevées qu'à long terme ; ce qui a été prouvé lors de l'enquête où tous projettent à l'avenir d'améliorer leur logement. Ce qui les limite, c'est l'inexistence de garanties en cas d'incapacité de paiement du loyer. A ce propos, un habitant disait : "Je n'investirai que lorsque je deviendrai propriétaire". Ceux qui ont ainsi investi sans avoir payé la totalité de la location-vente ont donc pris un risque. A toutes ces incertitudes liées à une mauvaise étude de base du projet, s'ajoutent les lourdes conséquences socio-économiques de cette opération.

PLANCHE II: UNE VILLA ENTIEREMENT TRANSFORMEE



Au départ, cette maison représentée ici était une villa de type F3. Le locataire l'a transformée en un logement à étage comprenant: 5 chambres, une salle à manger, deux salles de bain et WC, deux cuisines internes, deux terrasses dont l'une est couverte, un magasin, un garage.

Toutes ces transformations relèvent du désir des habitants d'améliorer leur cadre de vie par l'apport de plus de confort, ce qui prouve une fois encore que cette Cité n'est pas habitée par des personnes à faible revenu.

PLANCHE III: UNE CITE VERDOYANTE ET OMBRAGEE



Le feuillage verdoyant de cette villa confirme la volonté initiale des occupants d'embellir leur logement. Ces fleurs soigneusement taillées ont fortement contribué à donner une belle image à cette habitation.

#### CHAPITRE IV. LES RETOMBEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'opération Cité "1200 Logements" a provoqué des échecs tant sociaux qu'économiques. Cependant, ces effets pervers ne doivent pas pour autant occulter les avantages qui en ont découlés. Pour mieux appréhender l'importance des conséquences de ce projet, il s'avère nécessaire de les analyser afin de pouvoir dresser un bilan.

##### I. L'IMPACT DE L'OPERATION SUR LA POPULATION

###### A. Sur le plan social

###### 1. L'exclusion des pauvres de la ville? -----

Lorsque les autorités ont décidé de l'implantation d'une Cité au Secteur 14, elles savaient que les déguerpis ne pourraient pas prétendre aux logements qui seraient construits du fait de la faiblesse de leur pouvoir d'achat. C'est pourquoi, une trame d'accueil a été créée à leur intention. Ainsi, ces déguerpis ont-ils été repoussés à la périphérie de la ville (Secteurs 28, 29, 30) éloignés de tous les équipements urbains importants tels que: l'hôpital, les centres administratifs, commerciaux, scolaires, industriels, les maternités, contraignant certains élèves à arrêter leur scolarité. Or, comme le disait un chercheur: "Plus la famille est pauvre, plus elle a besoin d'un logement central pour accéder rapidement et à peu de frais aux sources d'emplois et de revenus".

Apparemment, les planificateurs semblent ignorer ce paramètre si important qu'il peut accentuer la misère des populations déjà pauvres. Bien qu'ils aient bénéficié de parcelles, certains déguerpis, faute de moyens financiers, n'ont pu reconstruire leur logement. Ils ont fini par revendre celles-ci pour ensuite s'installer de nouveau dans des quartiers illégaux encore plus éloignés. On a l'impression alors que les efforts en matière de logement de bon nombre de gouvernements consistent à mettre hors de vue les établissements illégaux, à les raser à coup de bulldozer, mais cette solution de toute évidence n'est pas adéquate car les pauvres, qu'on le veuille ou non, constituent la majorité de la population et ne sont pas prêts de disparaître (27).

---

(27) MC AUSLAN Patrick 1986 : Les mal logés du Tiers Monde-Paris - L'Harmattan - p. 148 à 149

Cette assertion est d'autant plus vraie qu'au Burkina Faso par exemple, la prolifération des quartiers d'habitat spontané se poursuit, bien que des quartiers soient démolis dans le même temps: l'habitat spontané ne fait que changer tout simplement d'emplacement.

Ce rejet des démunis du centre ville nous amène à retenir l'idée selon laquelle la ville est désormais divisée en différentes zones dont les mieux pourvues (équipées) sont le "territoire" des familles les plus nanties, tandis que les pauvres ne pouvant y accéder se contentent des zones démunies parfois de toute infrastructure. On note par conséquent une certaine ségrégation au niveau des quartiers. DURAND LASSERVE, lui, parle de la "division sociale de l'espace urbain". De nombreux planificateurs et aménageurs reconnaissent ce fait, tandis que, certains au contraire ne l'acceptent pas. A ce propos, A. Marie dans "Politique urbaine: une révolution au service de l'Etat N° 33 KARTHALA" révélait qu'un responsable lui a confié que: "la ville a un prix ; celui qui ne peut pas y accéder n'a qu'à retourner au village pour y cultiver". Cependant, ces propos restent contradictoires par rapport à l'idéal de justice prôné par les autorités qui, dans l'élaboration de leur politique sociale, avaient pour objectif l'amélioration du cadre de vie des populations les plus défavorisées.

Dans cette politique de l'habitat, on s'aperçoit que les populations cibles se retrouvent être les principales victimes. Cet état de fait s'observe dans la majorité des villes du tiers-monde. En effet, aucun système de propriété foncière n'a réussi à fournir aux ménages pauvres des grandes villes en expansion des logements décentes proches de leur lieu de travail (28). Toutes ces observations ne font que traduire réellement les limites des politiques urbaines. Les pauvres libèrent les zones centrales au profit d'une élite qui verra ses conditions de vie déjà acceptables, s'améliorer davantage.

---

(28) MC AUSLAN Patrick 1986 : Les mal logés du Tiers-Monde-Paris - l'Harmattan - p.10

2. L'amélioration du cadre de vie des nouveaux  
résidents

En dépit des problèmes qu'ils rencontrent et que nous allons développer par la suite, il faut reconnaître cependant que cette opération a contribué à donner aux populations bénéficiaires un cadre de vie décent. Dorénavant, les ménages qui vivaient dans les cours communes à cohabitation parfois pénible, se retrouvent à l'abri des pressions de leurs propriétaires. Dans ces "célibatoriums" parfois sans électricité et sans eau, les pièces étaient exigües si bien que cela ne permettait pas aux locataires de placer tous leurs bagages. Marmites, assiettes, cuisinières, charbon, fourneaux, fauteuils, chaises et céréales se partageaient le salon en dépit de tous les dangers que cela comporte.

A présent, ils occupent des logements plus spacieux de deux ou trois chambres leur permettant ainsi de mieux vivre. Un enquêté nous a confié qu'il est resté pendant dix ans avec sa famille dans un "célibatorium" et que c'est grâce à cette Cité qu'il est arrivé à obtenir un logement adapté à ses besoins. Incontestablement pour les ménages qui se trouvaient dans une telle situation, les "1200 logements" ont donc été les bienvenus. A ce propos, un habitant affirmait que cette Cité constituait un environnement idéal, calme, agréable favorisant l'épanouissement. Sa localisation est également adéquate par rapport au centre ville du fait qu'elle facilite les déplacements. En effet, 82 % des résidents affirment ne pas être éloignés de leur lieu de travail. Ils ont également bénéficié de la proximité d'un certain nombre de services à savoir : la BIB, les pharmacies de l'Avenir et Dunia, les stations d'essence, les églises catholique et protestante, une école et une garderie populaire, des maisons commerciales, différents marchés (Zogona, Boinsé Yaar, Nabi Yaar) fréquentés par 75 % des résidents.

Les habitants ont trouvé en ce projet leur salut puisqu'ils ont maintenant la possibilité de devenir un jour propriétaire, ce qui leur permettra d'assurer leur retraite. Cependant, malgré tous ces avantages, certains ménages (90 %) se plaignent de l'état de leurs logements qui présentent de nombreuses imperfections. C'est d'ailleurs ce qui les conduit à s'organiser afin de mieux se connaître et défendre leurs intérêts communs. Ainsi contrairement à ce que l'on croit, un tissu social a pris forme en lieu et place de l'ancien tissu social traditionnel.

### 3. Naissance d'un nouveau tissu social dans la Cité

-----

Avant la démolition de l'ancien quartier, les habitants déguerpis vivaient en étroite collaboration. Constituées en grands groupes familiaux, les populations déguerpies se retrouvaient au sein des associations structurées et regroupements de type traditionnel, ce qui leur permettait d'être constamment en contact. Solidaires, les habitants accouraient dès que l'un d'entre eux se trouvait dans des difficultés ou au contraire lors d'évènements joyeux. D'ailleurs, cette solidarité poussée est l'une des caractéristiques des quartiers populaires.

Après l'édification de la Cité, des populations d'une classe sociale mieux pourvue remplaçaient les populations déguerpies à faible revenu. Nombreux sont ceux qui ont toujours accusé les habitants de cette Cité d'individualisme. Cependant, tel n'est pas réellement le cas dans la mesure où une autre vie sociale a pris forme à travers diverses associations et regroupements. La première Association qui a vu le jour est l'Association des Résidents de la Cité "1200 Logements". Sa création a été motivée par la complexité croissante des difficultés relatives au cadre de vie de la Cité que rencontrent les résidents. Pour les pallier, la seule alternative qui s'offre à eux, est de mener une lutte collective notamment dans le domaine du ramassage des ordures, de la réparation des fissures des logements. L'objectif de cette association est donc de défendre les intérêts matériels et moraux des occupants. Un Comité Provisoire de 7 membres a été mis sur pied, en vue d'organiser au mieux les populations et aussi transmettre leurs doléances à qui de droit (CEGECI). Le statut et le règlement intérieur de cette association sont en voie d'élaboration. Une cotisation de 100 F CFA par mois et par ménage a été fixée afin de permettre le fonctionnement de cette association (achat de matériel tels les rames de papier).

L'enquête nous a confirmé que la participation des populations est faible (20 %). Cela a d'ailleurs été réaffirmé par le Président de ce Comité. On peut penser que cet état de fait est dû à la jeunesse de cette association. Jusqu'à nos jours, ce Comité reste informel car juridiquement il n'est pas reconnu, ce que lui reproche le CEGECI. Outre cela, on dénombre l'Association des Femmes de la Cité dont l'objectif est de favoriser le brassage des populations, les échanges d'idées et l'assistance lors des évènements malheureux ou heureux. Pour la circonstance, les femmes adhérentes font des tontines (200 F CFA) par mois et organisent des activités lucratives (kermesses). A cette association s'ajoute celle des femmes de Bobo et celle des cheminots dont les idéaux sont l'entraide et l'amélioration de leur bien-être.

Pour faciliter la résolution des problèmes inhérents à l'école de la Cité, une Association de Parents d'Elèves a été également mise sur pied. Il faut noter que les associations religieuses n'ont pas été en reste: il y a celle des protestants dont la mission est de répandre l'évangile dans la Cité "1200 Logements" et l'Association des Femmes Catholiques qui a pour dénomination "Communauté Chrétienne de Base de la Cité "1200 logements" (C.C.B)" avec des objectifs purement spirituels. De nombreuses autres associations sont en voie de création. Pour l'instant, leur dénomination n'est pas encore connue.

Au regard du nombre important d'associations, il est utile de noter que contrairement à l'opinion générale, les membres de cette Communauté ne vivent pas dans l'indifférence ni dans l'individualisme. Toutefois, il faut souligner que les rapports restent encore limités et l'on doit cela au caractère récent de cette Cité. Les habitants de la première tranche qui ont rejoint la Cité par vagues sont plus unis que ceux de la seconde tranche qui sont arrivés de façon éparse ou individuelle. Il faut noter que la collaboration entre les habitants de la deuxième tranche se trouve être difficile eu égard à la présence d'un nombre important de célibataires qui généralement ne rentrent chez eux que pour se reposer ou dormir. Pour illustrer cette situation, nous prendrons l'exemple du résident qui nous affirmait lors des enquêtes qu'il a mis un an avant de pouvoir faire la connaissance de son voisin immédiat et ceci grâce à la fête du Nouvel An. Ils étaient tous deux célibataires, ce qui explique aisément cette situation. Néanmoins, nous pensons qu'au fil des années, les relations pourront être plus marquées et profondes entre les différents habitants de cette Cité qui constituent une population homogène car généralement tous fonctionnaires se connaissant souvent par le travail depuis longtemps.

En conclusion, nous pouvons dire que d'une organisation traditionnelle, on est passé à une organisation moderne du fait que des populations intellectuelles et aisées ont remplacé les anciens habitants ou "Néo-citadins" qui étaient en majorité pauvres. Outre toutes ces retombées sociales, on a pu relever des conséquences économiques assez significatives.

## B. Sur le plan économique

### 1. La fragilisation de la situation financière ----- des déguerpis -----

La démolition des maisons des déguerpis du Secteur 14 a été source de perte financière importante. En effet, une enquête réalisée en 1986 lors du Séminaire International sur la Reconstruction des Quartiers d'Habitat

Spontané tenu à Ouagadougou a montré que les ménages du Secteur 14 avaient investi entre 315.000 et 3.400.000 F CFA dans leur logement (29). Cependant, nous pensons qu'il doit y avoir une exagération dans cette évaluation immobilière faite par les populations car l'insécurité foncière dans laquelle elles vivaient ne pouvaient guère leur permettre de prendre le risque de faire des investissements d'une telle importance. Néanmoins, les pertes ont été importantes surtout si l'on prend en compte l'investissement sous forme monétaire et sous forme de travail.

En 1990, Sandrine LAFONTAINE qui a mené une enquête sur les déguerpis du Secteur 14 estimait entre 50.000 et plus d'un million la somme investie pour les travaux réalisés par ménage sur la trame d'accueil. Les investissements qui atteignaient le million concernaient les constructions en parpaings des commerçants. Ces estimations, ajoutées aux pertes financières issues de la démolition de leurs logements, montrent que les déguerpis du secteur 14 ont connu une situation financière assez difficile. Ainsi, en plus du fait que ces déguerpis devaient mobiliser des sommes pour bâtir de nouveau leur maison, ils ont connu la perte de leurs sources de revenus. En effet, les déguerpissements se sont accompagnés de la disparition du secteur informel dans lequel la majorité de cette population gagnait sa vie. Par exemple des cabarets et des buvettes existaient dans l'ancien quartier, mais leurs propriétaires n'ont pu les réimplanter sur la trame d'accueil alors qu'ils étaient générateurs de revenus substantiels. De même, couturiers, menuisiers, maçons, tabliers et cireurs ont perdu leur clientèle du fait de leur éloignement du centre ville ; éloignement qui pose aussi le problème de transport et de carburant (consommation en essence plus importante). Ainsi, l'augmentation des dépenses conjuguée à la baisse des revenus rend plus pénible ou hypothèque l'installation des déguerpis.

Cependant, en dépit de cette situation déplorable, (conséquences économiques lourdes), les déguerpis qui ont pu s'installer sur la trame expriment joie et liberté du fait de la sécurité foncière dont ils ont bénéficié et qui dynamise l'investissement. Néanmoins, cette satisfaction ne doit pas occulter le sort de nombreux ménages tributaires non encore installés sur la trame d'accueil créée à leur intention. Outre les difficultés d'ordre financier rencontrées par les déguerpis, il faut noter que les résidents de la Cité "1200 logements" considérés à tort ou à raison comme des privilégiés sont également confrontés à des problèmes financiers.

---

(29) ACCT/IUP: Réseaux habitat urbain P. 277

2. La nécessité de nouveaux investissements dans les  
-----  
logements actuels  
-----

Les logements de la Cité "1200 logements", la plus inachevée de toutes les Cités déjà réalisées, vont susciter des dépenses pour les bénéficiaires.

Dans le contrat, il est dit que les attributaires devront se charger de la finition de leurs habitations. Mais, ces populations ne prévoyaient guère que les investissements allaient être aussi importants. Ils ne s'en rendirent compte qu'après l'occupation effective. De ce fait, certains ont fini par se désister (le CEGECI n'a pas pu donner de chiffres exacts) et le phénomène se poursuit encore de nos jours. Les dépenses d'entretien et de finition auxquelles les résidents doivent faire face vont être continues en raison des multiples défauts de construction que présentent les maisons. Les fissures des murs (dues d'une part aux bruits des avions qui survolent constamment la zone, d'autre part à la nature des sols et à la mauvaise qualité des matériaux utilisés), le manque de portes isoplanes intérieures, de plafond et de carrelage vont occasionner des dépenses importantes.

Devant la passivité du CEGECI, les populations en définitive ont supporté la réparation de leur toit perforé. Certaines cours devaient aussi être remblayées car, en saison pluvieuse, elles se transformaient en mares. Les populations ont en outre eu la charge de placer les interrupteurs qui manquaient dans leurs logements. Il arrivait aussi que certains branchements électriques soient mal installés d'où la nécessité de les reprendre afin d'éviter tout danger. A propos de ces installations électriques mal faites, la villa 507 a été fortement endommagée par un incendie le 13 mai 1990 à la suite d'un court-circuit. Cependant, jusqu'à ce jour, la SONABEL responsable de ces installations n'a pas dédommagé le propriétaire qui fut contraint de réparer lui-même les dégâts causés par cet incendie.

D'une manière générale, les logements présentent les symptômes d'une construction hâtive qui n'a pas respecté les normes en matière de construction. Selon le Chef de Projet, les entrepreneurs ont eu de nombreux problèmes techniques si bien qu'il leur fallait parfois creuser plus d'un mètre avant de découvrir un bon sol apte à recevoir les fondations. Toutes ces difficultés conjuguées à la brièveté du délai d'exécution nous amènent à penser que les entrepreneurs ne pouvaient que fournir des logements de ce type car s'ils s'adonnaient à la parfaite réalisation de ces travaux, cela allait réduire leur marge bénéficiaire. De ce fait, ils n'ont fait que le strict minimum pour la construction de cette Cité.

Les populations innocentes paient aujourd'hui toutes les erreurs commises par les constructeurs de cette Cité, en ce sens qu'avec les réparations déjà effectuées et à venir, les coûts de revient des logements deviennent importants. Les plus touchés étant ceux de la seconde tranche.

C'est pourquoi, on note actuellement une vacance de certains logements dont les attributaires se sont trouvés incapables d'assumer les dépenses relatives aux réparations. A ce problème d'investissement financier vient se greffer celui de la dédensification de la zone qui revêt pourtant une acuité particulière et que nous allons devoir aborder dans le volet suivant.

### C. La dédensification spatiale

La plupart des gouvernements dans les pays du Tiers-Monde ont toujours mené leur politique de planification urbaine sans tenir compte du phénomène de dédensification qui se révèle cependant dangereux, surtout quand on sait que leurs populations sont en proie à une croissance accélérée. Ce phénomène est aggravé par le type de construction adopté, à savoir la construction horizontale qui entraîne une consommation importante d'espace. La construction en hauteur n'est pas développée du fait qu'elle ne répond pas aux aspirations des ménages généralement de grande taille, qui préfèrent plutôt posséder une cour. Par contre, dans les pays développés, les autorités ont opté pour la construction en hauteur, ce qui est conforme aux familles nucléaires et présente un avantage certain en ce sens que l'espace est utilisé avec beaucoup plus de rationalité évitant ainsi l'expansion démesurée des villes.

A l'instar des autres pays en développement, le Burkina Faso, depuis quelques années, connaît une recrudescence du phénomène de dédensification avec la politique de construction des Cités. Cette situation s'explique par le fait que le nombre de logements reconstruits est toujours nettement en dessous de celui qui existait. A cela s'ajoute la baisse de la capacité d'accueil: on parle alors de sous-occupation. L'exemple de la Cité "1200 logements" nous en révélera davantage. En effet, la réalisation du projet qui a valu le déguerpissement de 5000 ménages (d'après certains chiffres 3400), n'a pu abriter après édification de la Cité que 1200 ménages théoriques (du fait que certains logements sont encore vides) soit moins du quart. On a donc enregistré un manque à gagner de près de 3800 ménages ou logements, ce qui est très significatif. Par la même occasion, le nombre d'habitants par hectare est passé de près de 300 pour l'ancienne zone à 52 pour la Cité.

Dans le même ordre d'idées, le nombre de parcelles par hectare a également baissé. Dans la zone restructurée, on compte 10 parcelles par hectare contre 43 pour l'ancien quartier. C'est pourquoi on dit qu'il y a eu indéniablement une dédensification de la zone après la restructuration qui s'est accompagnée d'une diminution du nombre de personnes par ménage (d'une moyenne de 9 on est passé à 5). A longue échéance, un tel processus peut conduire à une impasse surtout que la population du pays connaît une croissance galopante. Le résultat en sera une extension catastrophique de la ville avec progressivement possibilité du phénomène de "rurbanisation" (c'est-à-dire que la ville va engloutir la campagne). Ainsi, il y a nécessité impérieuse d'utiliser l'espace urbain avec beaucoup plus de précaution. C'est pourquoi nous pensons que pour une gestion rigoureuse de cet espace, la seule alternative à l'avenir serait l'adoption d'une politique de restructuration des anciens quartiers, ce qui permettra de maintenir le maximum de population sur le site. Pour ceux qui auront la malchance d'être situés sur les voies, on leur attribuera des parcelles dans d'autres secteurs.

Alors, les effets du déguerpissement se verront atténués, à savoir la réduction du dédommagement des déguerpis estimé de nos jours à environ 1,83 milliard depuis le début de la construction des Cités, ainsi que tous les problèmes sociaux qui en découlaient. Les Cités quant à elles pourront être construites dans des espaces vides non encore occupés dont les avantages restent certains. Après avoir tenté d'analyser l'impact que ce projet a eu sur la population, nous allons maintenant nous intéresser aux effets qu'il a eu sur l'économie nationale.

## II. L'IMPACT DE L'OPERATION SUR L'ECONOMIE NATIONALE : LE SUBVENTIONNEMENT DE L'OPERATION PAR L'ETAT

L'opération "1200 logements", à n'en pas douter, a dynamisé les activités des petites et moyennes entreprises nationales qui dans le passé ont vécu dans la léthargie, et a réellement contribué à l'amélioration des conditions de vie de milliers de personnes pendant la durée du chantier de construction. En effet, plus de 3000 ouvriers ont travaillé sur le site moyennant une rémunération variant entre 300 et 1500 F CFA par jour. A ce chiffre, si l'on ajoute le nombre de fournisseurs, de matériaux et d'artisans (confection de portes, fenêtres, etc...) qui étaient indirectement impliqués dans les travaux, on obtient ainsi près de 5000 personnes qui ont oeuvré pour cette opération pendant plus de quatre mois.

La masse salariale distribuée a été estimée à près d'un milliard soit plus du quart du coût de réalisation. Le chômage urbain s'est donc atténué grâce aux recrutements de contractuels effectués à cet effet. Cependant, nonobstant tous ces aspects positifs, la réalisation de ce projet a connu également des effets néfastes. A ce titre nous avons la fuite préjudiciable des capitaux vers l'extérieur par le biais des importations de matériaux.

La part dépensée à l'étranger a été évaluée à environ le tiers du coût total de l'opération soit 1,7 milliard sur les 5,350 milliards. Outre cela, l'Etat devra donc subventionner l'opération sous forme d'une avance de trésorerie qui ne sera recouvrée (seulement une partie) qu'à partir de la quinzième année. Le subventionnement s'explique par le fait que les recettes semestrielles ne parviennent pas à couvrir les échéances de remboursement.

TABLEAU XXIII. LES RECETTES SEMESTRIELLES DE LA  
CITE "1200 LOGEMENTS"

NOMBRE DE LOGEMENTS A	TYPE	PRIX LOCATION VENTE SUR 20 ANS PAR MOIS (EN F CFA) B	RECETTES SEMESTRIELLES THEORIQUES (EN F CFA) A X B X 6
240	F4	1ère tranche	36.000.000
840	F3	2ème tranche	130.964.400
120	F4	2ème tranche	23.346.000
		TOTAL	190.310.400

Source : Secrétariat d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme

Par rapport aux échéances trimestrielles de remboursement qui s'élèvent à environ 242.750.000 F CFA, on s'aperçoit effectivement avec ce tableau que les recettes théoriques ne parviennent pas à couvrir ce remboursement. On a un manque à gagner de 52.439.600 F CFA auquel s'ajoute les impayés pour lesquels nous n'avons pu obtenir de chiffre auprès des responsables du Centre de Gestion des Cités qui nous ont signifié qu'il était confidentiel.

Selon certaines estimations, le taux des impayés en 1990 était de 8 % des recettes, soit plus de 15 millions. De nos jours, ce taux a dû varier certes mais il nous reste inconnu. Il faudra ajouter aux 52.439.600 F CFA et aux impayés les frais de gestion et d'entretien qui atteignent plus de 19 millions. La dette publique doit payer régulièrement et par semestre la somme de 71,5 millions (plus les impayés) aux banques ayant financé le projet. C'est parfois avec quelque retard que la Direction de la Dette Publique honore ses engagements. Au bout du compte, c'est-à-dire au bout des 30 semestres qui marquent la fin du remboursement, le trésor public aura versé un montant de 2,145 milliards F CFA (71,5 millions X 30 = 2145 millions) plus les intérêts et les impayés.

Mais soulignons que pendant les cinq dernières années, l'Etat récupère 156 millions par semestre, soit  $156 \times 10 = 1,56$  milliard de F CFA. En conséquence, l'Etat perd 585 millions, (c'est-à-dire 2145 millions - 1560 millions) qui représente en fait la subvention consentie par l'Etat à cette opération, si aucun intérêt n'est appliqué aux sommes avancées pendant 15 ans. Signalons que le montant de la perte n'est pas statique car susceptible d'augmenter ou de baisser en fonction de la situation qui prévaudra. Si l'on répartit cette somme de 585 millions sur l'ensemble des "1200 logements", on s'aperçoit que l'Etat a donné d'une certaine manière 487.500 F CFA à chaque bénéficiaire de cette Cité. Mais un tel sacrifice de la part de l'Etat est-il justifié ?

Nous ne remettons pas en cause le principe de subventionnement des logements sociaux, mais nous dénonçons plutôt l'importance de la subvention étatique, surtout le fait qu'elle soit destinée à des populations nanties. Cette action aurait été louable si elle avait été au profit des populations pauvres qui sont en lutte permanente pour l'obtention d'un logement. Pour des ménages aisés, une telle subvention paraît quand même inadmissible. Ce qui est déplorable, c'est que les bénéficiaires de ces logements semblent ignorer cet effort ou sacrifice combien considérable que le trésor public a dû faire à leur profit.

L'importance de cette subvention nous amène à croire que l'Etat à l'avenir ne pourra plus assurer de telles opérations budgétivores. Nous pensons donc que la continuation d'une telle action l'entraînera dans un processus financier dangereux qui va obérer les finances publiques et paralyser à jamais les programmes d'investissement public. En plus du déficit financier, ce type d'aménagement urbain est source de nombreux désagréments. Nous allons les aborder dans le chapitre suivant, ce qui nous permettra de faire des hypothèses pour l'avenir.

## CHAPITRE V. PROBLEMES ET AVENIR D'UN AMENAGEMENT URBAIN

Après l'étude des retombées socio-économiques de l'opération, il s'avère indispensable d'aborder toutes les insuffisances liées au fonctionnement de cette Cité. Cette approche nous conduira à déduire les perspectives d'une telle réalisation ainsi qu'à la proposition d'une série de suggestions.

### I. LOGEMENTS A BUT "ECONOMIQUE" OU "SOCIAL"

Au départ dans la réalisation de cette Cité, les autorités ont voulu privilégier l'aspect social, mais finalement les logements se sont révélés chers par rapport au pouvoir d'achat de l'écrasante majorité de la population ; en témoignent les prix des loyers qui sont hors de portée du burkinabè moyen. La population ouagalaise en particulier se plaint de cet état de fait si bien que certains en arrivent même à affirmer que l'Etat s'enrichit sur le dos des populations en tirant d'énormes bénéfices, ce qui n'est pourtant pas vrai. Si tel est le cas, n'a-t-il pas purement remplacé les propriétaires privés ? Telle est la question qui se doit d'être posée. Mais dans la réalité, il semble que l'Etat lui-même s'est retrouvé être victime de sa propre politique.

En voulant faire de cette Cité la plus grande réalisation de la capitale, les autorités ne se sont pas doutées un instant qu'elles allaient affronter une dure épreuve, en témoigne la subvention consentie. Cette opération ne s'est-elle pas soldée par un échec pour l'Etat ? Les loyers en dépit du fait qu'ils aient été subventionnés dans le souci de respecter le scénario de remboursement de l'emprunt sont jugés excessifs par les populations. Cette situation est favorisée par la faiblesse des revenus des travailleurs burkinabè.

En somme, nous pouvons affirmer que l'Etat est sorti économiquement démuni de ce projet car non seulement il ne tire aucun bénéfice, mais doit plutôt consentir un sacrifice annuel de près de 312 millions de F CFA. Par rapport à cette situation, les institutions de BRETON WOODS, lors des discussions préparatoires au Programme d'Ajustement Structurel (PAS), invitaient l'Etat à ne plus impliquer les institutions financières (BICIA-B, BIB, BFCI, CAI, UREBA, CNSS) dans les opérations de constructions économiquement déficitaires. Il a été également recommandé à l'Etat de respecter le taux d'intérêt des banques commerciales lorsqu'il les implique dans de telles opérations, en ce sens que l'Etat contractait toujours des prêts à un taux d'intérêt inférieur au taux normal.

Par exemple, pour la Cité "1200 logements", le crédit a été contracté à un taux de 6 % remboursable en quatorze ans, alors qu'à l'époque le taux normal était de 9 % sur une durée maximale de dix ans.

Par rapport à toutes les difficultés relatives à cette opération, il nous semble que cela a été une expérience douloureuse pour les autorités, aussi bien au plan économique que social (déguerpissements ...). Seules ont prévalu dans ce projet les ambitions politiques. Sur ce plan, l'opération "1200 Logements" est un succès en ce sens qu'elle marque la ferme détermination des autorités à résoudre promptement la pénurie de logements, source de désorganisation sociale.

De nos jours, l'Etat s'est aperçu que le paramètre politique tout seul ne peut permettre la continuation de cette politique des cités et qu'il va donc falloir trouver une formule plus adéquate et bénéfique, à la fois pour les populations et pour lui même. C'est à cela que l'on doit la suspension peut être temporaire ou définitive, de ces réalisations au sein desquelles les populations affrontent de multiples difficultés. En ce qui nous concerne, nous allons nous pencher sur les difficultés relatives à la Cité "1200 logements".

## II. LES PROBLEMES MAJEURS DE LA CITE "1200 LOGEMENTS"

Destinés à réparer une inégalité sociale à l'instar des autres Cités, les "1200 logements" ont donné du fil à retordre à ses habitants, ceci en dépit de l'amélioration de leur cadre de vie. En effet, à entendre les plaintes des populations, nous dirons que les problèmes de cette Cité sont à l'image de l'importance des logements. D'ailleurs, les résidents l'ont surnommée "Cité des 1200 problèmes". Un répertoire de quelques difficultés fondamentales nous permettra de mieux comprendre leur situation. Celles-ci sont essentiellement liées d'une part à la cité et d'autre part au Centre de Gestion des Cités avec lequel les habitants ont des rapports très conflictuels.

### A. Les problèmes liés à la Cité

Le plus redouté des problèmes est celui du manque d'éclairage public, source de fréquents vols qui mettent en permanence les biens des populations en danger. Facilités par l'obscurité et le ravin qui constitue leur "niche", les voleurs opèrent à longueur de nuit et souvent même dans la journée. Pour illustrer ce fait, nous prendrons l'exemple de deux habitants dont l'un a été cambriolé trois fois en moins d'une année et l'autre qui, au retour de son travail, a retrouvé son salon vidé de tout son contenu. Ce dernier a affirmé ne plus avoir le courage de se rééquiper puisque n'ayant aucune protection.

A ce fléau dont les autres cités sont victimes, s'ajoute la voirie qui est défectueuse. En saison sèche, les routes sont très poussiéreuses si bien que les logements non vitrés (98,5 % des logements) sont constamment pleins de poussière, exigeant ainsi de multiples nettoyages par jour. Pour ce faire, les populations préfèrent garder portes et fenêtres fermées en permanence. En saison pluvieuse par contre, il n'y a pas de poussière mais les routes sont boueuses et donc souvent impraticables. Les eaux de pluie stagnent du fait de l'insuffisance de caniveaux d'évacuation (3 caniveaux seulement pour toute la Cité) et de la localisation de la Cité à proximité d'un bas-fonds. Ainsi, les cours et leur devanture se transforment en mares et pour l'occasion en gîtes à moustiques favorisant certaines maladies tel le paludisme. On note alors un retour à l'ancien quartier traditionnel. A propos des inondations, un habitant disait que : "lorsqu'il pleut, si j'avais une pirogue, je pourrais naviguer dans ma cour" ; ces termes montrent l'ampleur du phénomène.

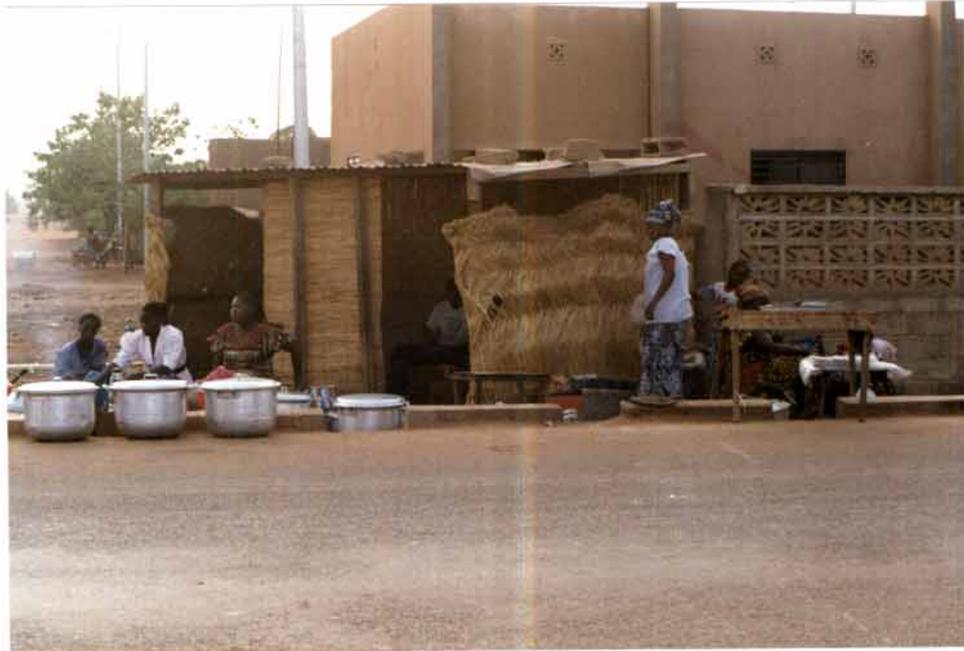
Viennent se greffer à tout cela les coupures d'eau périodiques et quotidiennes. De 6 h 00 à 9 h 00 et de 15 h 00 à 22 h 00, l'eau ne coule pas dans les robinets de la Cité. Les ménages sont obligés de sacrifier leurs heures de repos pour recueillir de l'eau. Les plus touchés dans ce problème sont les célibataires qui n'ont personne pour les relayer dans leur approvisionnement en eau. Un autre élément de cette Cité dont la plupart des résidents se plaignent est l'église protestante car, pendant les prières qui ont lieu tous les jours, les adeptes prient à très haute voix aux heures de repos (13 h 00 à 14 h 30 et de 19 h 00 à 23 h 00). Loin de vouloir discréditer cette religion, nul ne peut ignorer dans quelle ambiance ont lieu ces séances de prières. On se demande alors pourquoi et comment les autorités ont accepté l'implantation d'une telle structure dans la Cité qui en réalité devrait se caractériser par son calme et sa tranquillité à la différence des quartiers populaires où les tapages diurnes et nocturnes sont fréquents. On pourrait se poser la même question à propos de l'église Saint Camille mais en ce qui la concerne, les populations sont à l'abri "des tapages nocturnes" pour reprendre les paroles d'un habitant de cette Cité. Les prières ont lieu uniquement les week-end à l'exception des messes de requiem et de mariages, ceci à des heures convenables (6 h 00 à 10 h 00 et de 18 h 00 à 20 h 00), ce qui ne gêne aucunement les populations.

En outre, l'inexistence d'équipements socio-économiques a été mentionnée par les résidents. Nous convenons qu'une salle de cinéma (prévue dans le projet, mais non encore réalisée) aurait pu être bénéfique car elle faciliterait le brassage entre les habitants, de même qu'un bar dancing et une salle de jeux. Les populations sont obligées d'aller au centre ville pour se distraire.

Le nombre d'écoles paraît également insuffisant dans la mesure où il n'y en a que deux dont une privée avec une scolarité de 76.000 F CFA par an qui n'est pas à la portée de toutes les bourses. Ces populations se trouvent défavorisées par rapport à celles de la Cité AN III qui bien que moins nombreuses bénéficient de la presque totalité des infrastructures essentielles (cinéma, bar dancing, boîte de nuit qui pour l'heure constitue la meilleure de la ville, une salle de jeux, etc...), ce qui rend la vie agréable dans cette Cité et évite ainsi les longs déplacements. Par contre dans la Cité "1200 logements", la vie est monotone : c'est la "routine" conclut un habitant.

Outre tout ce qui lui manque, cette Cité est de nos jours prise d'assaut par le secteur informel dont l'installation jugée anarchique est largement critiquée et non admise par bon nombre de gens. On y rencontre des vendeuses de toutes sortes aux abords et à l'intérieur de la Cité. Les plus redoutées sont celles qui vendent les produits de cuisson (beignets, gâteaux, poissons frits, etc...) qui occasionnent des fumées épaisses et malodorantes. Pour illustrer cela, la photo ci-après parle d'elle-même.

PLANCHE IV. LE SECTEUR INFORMEL DANS LA CITE



Ces femmes, assises en bordure de la Cité sont en train de frire des beignets et des gâteaux pour vendre, ceci en dépit des désagréments (odeurs, fumée) qu'elles peuvent provoquer aux résidents. Cette situation n'est pas admissible dans une Cité moderne.

B. Les difficultés rencontrées avec le Centre de Gestion des Cités

Outre toutes ces insuffisances liées à l'environnement même de la Cité, nous n'oublierons pas de signaler les problèmes que les bénéficiaires rencontrent avec le Centre de Gestion des Cités qui ne remplit pas son rôle dans le ramassage régulier des ordures ainsi que dans la réfection de certains défauts des logements. En effet, lors de l'enquête, un résident nous a précisé que depuis janvier 1990 il s'acquittait des frais de ramassage d'ordures, mais ce n'est qu'à partir de septembre 1990, (soit 9 mois plus tard) que les ordures ont commencé à être effectivement ramassées. Cette situation laisse à désirer et nous constatons que le Centre de Gestion des Cités, qui, apparemment, n'ignore pas la mission qui lui est assignée, s'enrichit illégalement aux dépens des populations.

Ce problème de ramassage d'ordures s'est accru de nos jours de sorte que certains endroits de la Cité ont été transformés en dépotoirs comme nous le montrera la photo ci-après. Aucun bac à ordures n'existe dans cette Cité à part les barriques individuelles déposées devant les portes. Les populations, lassées d'attendre l'enlèvement hypothétique de leurs ordures, finissent par les jeter dans un coin de la Cité, au mépris des règles d'hygiène de groupe.

En ce qui concerne la réfection de certains défauts de la construction, le comité des résidents prétend qu'après avoir formulé des requêtes qui sont restées sans suite, il fut obligé d'aller directement contacter le Ministère de l'Équipement auprès duquel il pensait trouver une issue à ses problèmes. Cependant, à son grand étonnement, un responsable du Secrétariat d'État à l'Habitat et à l'Urbanisme qui le reçut lui affirma : "Vous savez, les 6 milliards étaient prévus pour construire 600 logements mais comme l'idée "1200 logements" a jailli, nous avons été contraints de les utiliser à cette fin. C'est pourquoi, toutes ces insuffisances sont apparues. Nous n'y sommes pour rien et il va falloir que vous compreniez, ajouta-t-il pour conclure". Force est alors de reconnaître que ces propos ne font que préciser davantage le fait qu'aucune étude de base sérieuse n'avait été menée et que seule a prévalu l'ambition politique. De tels comportements sont inadmissibles et doivent être évités.

A ces désagréments vient s'ajouter celui du délogement dû parfois à une mauvaise coordination des activités entre les banques et le Centre de Gestion des Cités qui, se solde par un mauvais suivi des traites aboutissant à des situations indésirées. De telles situations sont douloureuses et humiliantes ; elles constituent un drame social causé par l'État qui depuis 1984 mène une lutte contre les "marchands de sommeil".

Les habitants à l'unanimité ont condamné cette pratique du Centre de Gestion des Cités en ce sens que des bénéficiaires en règle dans le paiement de leur loyer retrouvent parfois leurs matériels et équipements éparpillés dans la cour au retour du travail. Certains, au contraire, voient leurs logements condamnés avec tout ce qu'ils possèdent à l'intérieur. Un tel désagrément doit être banni à l'avenir au risque de ternir l'image du gestionnaire des Cités.

Par rapport à ces délogements, nous avons entendu un responsable du Centre de Gestion des Cités qui, lui, rejette ces faits qu'il qualifie d'accusations mensongères pures et simples. Il a avoué que lorsque le Centre de Gestion des Cités déloge un habitant, c'est que celui-ci a accumulé plusieurs mois (3 mois ou plus) de retard dans le règlement de son loyer et cela après plusieurs avertissements. Il a ajouté que c'est pour éviter de tels désagréments que le Centre de Gestion des Cités a opté pour une autre méthode de recouvrement des loyers qui consiste en des prélèvements directs sur les comptes bancaires des bénéficiaires. Ainsi, depuis que cette méthode a été appliquée, aucun délogement illégal n'a été fait. Or, paradoxalement, un résident nous a confié lors de l'enquête, qu'il a été récemment victime de cette pratique (courant 1991) et que ce ne fut qu'après vérification (puisqu'il a porté plainte sachant qu'il était dans son droit) que le Centre de Gestion des Cités s'est rendu compte qu'il s'agissait d'une erreur et lui a donc restitué son logement.

Par rapport à toutes ces accusations réciproques entre le Centre de Gestion des Cités et les habitants, il est difficile de faire la part des choses. Ce qui est pourtant sûr c'est que le Centre de Gestion des Cités a une lourde responsabilité dans tous ces problèmes, en ce sens que si la gestion était bien faite, on éviterait certains déboires. Cependant, n'omettons pas de souligner sa récente expérience en la matière. Tout ceci pourrait donc être imputable au manque d'expérience de cette institution en matière de gestion immobilière.

Nonobstant ce découragement ou mécontentement général, les habitants ont approuvé dans l'ensemble le principe de la politique des Cités. Toutefois, la grande majorité (95 % des enquêtés) déplorent la cherté des loyers toujours en rapport avec la qualité des logements. Cependant, 5 % des ménages enquêtés ont affirmé que les loyers sont abordables du fait qu'ils bénéficient de tous les avantages liés à la situation centrale de la Cité. Partant alors de tout ce qui a été développé, nous nous apercevons que les résidents de la Cité "1200 Logements" sont en proie à de grandes difficultés auxquelles il va falloir trouver des remèdes à court ou moyen terme, sinon avec la dégradation graduelle de la Cité, la recherche de solutions à long terme risque d'être vouée à l'échec.

PLANCHE V. LA CITE TRANSFORMEE EN DEPOTOIR



Sur cette photographie, on s'aperçoit que les populations ont fini par transformer leur environnement en un réservoir de déchets, détériorant ainsi leur cadre de vie.

### III. QUEL AVENIR ?

#### A. Résoudre les problèmes

Face à l'ampleur des problèmes dont regorge cette Cité, les autorités doivent à court terme trouver une solution. L'éclairage public, la réhabilitation des voies et la réalisation de caniveaux d'évacuation des eaux vont incontestablement contribuer à l'amélioration des conditions de vie des résidents. Toutes ces réalisations permettront de mettre un terme ou d'atténuer les multiples vols ainsi que les inondations ; les populations vivront alors dans plus de sécurité.

Mais signalons cependant que l'Etat dans les conditions financières actuelles, ne peut se permettre de supporter la charge entière de ces réalisations. La seule alternative est la participation financière des populations concernées. Sur consentement donc des habitants, une partie des coûts de ces réalisations peut être supportée par eux et le reste par la municipalité chargée en effet de la mise en place des équipements publics (lampadaires, ...). D'ailleurs, au cours de l'enquête, certains locataires nous ont affirmé qu'ils étaient entièrement prêts à cotiser pour aider les autorités dans la réalisation des équipements essentiels (électricité) qui leur manque dans la mesure où il y va de leur sécurité.

Pour ce qui est de la création de lieux de distraction (cinéma, dancing ...) qui permettront d'agrémenter un tant soit peu la vie monotone de la Cité, nous pensons que seuls les opérateurs économiques sont aujourd'hui capables de le faire. Alors la nécessité de les motiver pour qu'ils s'y engagent s'impose. Pourtant ces équipements étaient prévus dans l'élaboration du projet, mais faute de moyens financiers, les autorités n'ont pu les réaliser.

Pour la réfection des logements, nous souhaitons que le Centre de Gestion des Cités et les entrepreneurs qui ont réalisé les logements puissent prendre en charge les petites réparations qui leur incombent, car, quoi qu'on dise, l'Etat dans cette opération a eu une lourde responsabilité qu'il doit par conséquent assumer. Ainsi, les locataires verront-ils s'atténuer les dépenses qu'ils ont à faire.

Pour ce qui est de la gestion même du projet, nous pensons que les responsables du Centre de Gestion des Cités doivent être plus souples dans leurs démarches afin d'éviter les situations indésirables (délogement illégal). Par conséquent, le suivi des traites doit être plus rigoureux et le contact avec les habitants permanent. Les responsables du Centre de Gestion des Cités et les habitants pourront ainsi discuter des problèmes inhérents à cette cité afin de trouver des solutions. La politique du Centre de Gestion des Cités doit être plus active pour une pleine occupation des logements.

Nous ne sommes pas pessimistes en ce qui concerne l'établissement de bons rapports entre cette structure de l'Etat et les locataires, en ce sens que nous mettons toutes les incompréhensions ou insuffisances relevées au compte de la jeunesse du Centre de Gestion des Cités. Ce qui signifie alors qu'avec le temps, toute bavure pourra être évitée. Malheureusement, les bénéficiaires eux ont une autre idée du Centre de Gestion des Cités qu'ils qualifient d'organe peu crédible et c'est d'ailleurs ce qui explique le fait qu'ils l'ont contourné déjà pour aller contacter directement le Secrétaire d'Etat à l'Habitat et à l'Urbanisme.

Par rapport à toutes ces difficultés, il s'avère impérieux que les autorités soient plus rigoureuses à l'avenir envers les entreprises réalisatrices de logements sociaux afin qu'elles offrent des produits de qualité. Ainsi toute précipitation dans la conception des logements est à proscrire. Il faut donc éviter la fixation de délais trop courts généralement à l'origine des imperfections de type fissures, mauvais crépissage... Pour éviter enfin le détournement de ce genre de projet, il serait mieux de le confier à des sociétés expérimentées dans le domaine de la construction telle que la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina. Dans ce cas, même si les logements sont chers, ils reflèteront néanmoins par leur qualité les investissements consentis.

De toute façon, nous ne saurions manquer de souligner que les populations de la Cité "1200 logements" paient aujourd'hui les conséquences d'une opération qui a été mal élaborée, mal suivie et mal gérée. Cependant, pour l'instant avec plus d'objectivité, nous pensons que la résolution des problèmes essentiels (grosses réparations de logements) revient aux occupants, car l'Etat, dans sa situation financière actuelle, même s'il le veut, ne peut entreprendre une telle opération. Face alors à cet état de fait, l'Etat doit trouver d'autres voies qui pourront lui permettre de faire des réalisations comportant moins de risques. C'est dans cette optique que nous allons tenter de proposer des hypothèses.

Cependant, pour l'instant avec plus d'objectivité, nous pensons que la résolution des problèmes essentiels (grosses réparations de logements) revient aux occupants, car l'Etat, dans sa situation financière actuelle, même s'il le veut, ne peut entreprendre une telle opération.

Face alors à cet état de fait, l'Etat doit trouver d'autres voies qui pourront lui permettre de faire des réalisations comportant moins de risques. C'est dans cette optique que nous allons tenter de proposer des hypothèses.

## B. Les hypothèses

"La complexité du phénomène urbain, l'expérience insuffisante de beaucoup d'approches et l'ambiguïté des études globales en matière d'aménagement, expliquent les difficultés dans les actions de développement urbain". Dans le cas de Ouagadougou, les bas revenus familiaux et la faiblesse des ressources intérieures risquent de vouer la politique urbaine actuelle à l'échec.

En effet, pour qu'elles soient financièrement équilibrées, il faudrait appliquer à ces opérations des loyers plus élevés que ceux jusqu'à présent adoptés, ce qui va alors les détourner de leur vocation sociale déjà très limitée. Malgré les milliers (près de 3.500) de logements construits, la demande est loin d'être satisfaite, car ceci ne représente qu'une "goutte d'eau dans la mer", eu égard à l'ampleur des besoins des populations en matière de logement.

Néanmoins, force est de reconnaître que l'Etat a déployé des efforts colossaux dans ce domaine. Cependant, de nos jours la continuation de cette politique des Cités semble buter sur l'obstacle financier. D'ailleurs, les institutions de BRETTON WOODS invitaient l'Etat lors de l'élaboration du Programme d'Ajustement Structurel (PAS) à suspendre ses interventions dans les projets qui ne sont pas économiquement rentables. En lieu et place de l'intervention étatique, il a été conseillé de développer les initiatives privées. Cette position se justifie certes, mais nous ne devons pas perdre de vue le fait que dans les pays en développement, l'Etat ne peut systématiquement s'abstenir de subventionner certains domaines purement sociaux (logements, routes, éducation, emploi, etc...) au risque de provoquer des conflits.

Mais au regard du Programme d'Ajustement Structurel dans lequel évolue le Burkina Faso actuellement, il est presque certain que les autorités seront contraintes de minimiser leurs ambitions politiques et donc de renoncer à un idéal qui leur était pourtant cher.

Il va sans dire que la politique des Cités ne connaîtra plus autant de dynamisme que par le passé et même qu'elle risque d'être définitivement stoppée.

L'Etat va donc avec regret devoir quitter la scène au profit d'autres acteurs tels que les opérateurs économiques privés. Il devra dorénavant se limiter à la viabilisation ne serait-ce que sommaire des parcelles loties par la mise en place des infrastructures socio-économiques de base (réseau d'adduction d'eau, installations électriques, écoles, dispensaires, etc...). Il va par conséquent falloir trouver d'autres options plus appropriées et bénéfiques à la fois pour l'Etat et pour les populations.

### 1. Sur le plan financier

Le budget de l'Etat ne pouvant plus à lui seul supporter le financement des Cités, la nécessité impérieuse de la mise en place d'une institution de financement autonome adaptée à l'habitat social est la seule alternative pour le moment. Cette institution aura pour mission la mobilisation des ressources nationales constituées de la collecte de l'épargne nationale, des produits des taxes et éventuellement des dotations budgétaires. Les emprunts extérieurs pourront venir en appoint. Cela favorisera ainsi les crédits à un faible taux d'intérêt (4 à 7 %) et une durée de remboursement minimale de 15 ans. Le développement d'une politique bancaire dans le domaine de l'habitat s'avère donc indispensable.

Il faudra par conséquent alléger les procédures d'accès aux crédits, pratiquer des taux d'intérêts adaptés aux capacités des ménages dans des conditions de sécurité et d'équilibre compatibles avec une gestion saine des institutions participant au financement. Une réflexion devra donc se poursuivre sur la transformation du Fonds de l'Habitat en une banque spécialisée dans le financement de l'habitat. L'auto-construction pourra être dynamisée grâce aux divers types de prêts qui seront octroyés à des conditions douces.

Cette structure de financement, pour être fonctionnelle, doit pouvoir collecter de façon permanente les ressources locales. On parle de Plan d'Epargne Logement (P.E.L.). C'est pourquoi, nous pensons qu'il faudra inciter les ménages à épargner davantage par la création de caisses d'épargne pour l'habitat. Ainsi tous ceux qui participeront pourront bénéficier du crédit logement. Lorsque toutes ces dispositions seront mises en place, inévitablement les retombées seront positives. Mais ajoutons que pour être plus efficaces, elles doivent être accompagnées de mesures techniques, législatives et réglementaires.

## 2. Sur le plan technique

-----

Il faudra veiller à ce que les services techniques participent aux programmes de logements tout en développant des techniques plus simples mais efficaces pour la production de matériaux. Des industries de production de matériaux de construction doivent alors voir le jour. A ce propos, la Société Nationale de Briqueterie du Burkina (SONABRIB), Ex VOLBRICERAM a été réhabilitée pour plus d'un milliard. Elle a déjà réalisé des briques creuses, des carreaux et des claustras. Cependant, les matériaux produits par cette société se révèlent un peu plus chers (125 à 150 F CFA) que ceux des petits producteurs (110 à 125 F CFA) mais leur qualité est contrôlée. Cette situation s'explique sans doute par la volonté d'amortir le plus tôt possible l'investissement à la suite de quoi nous pensons que ces prix vont baisser.

Mais mentionnons que cette société, à elle seule, ne peut subvenir à l'ensemble des besoins du marché, d'où la nécessité d'en créer d'autres. Face à l'inflation et à la hausse du coût de l'énergie entraînant l'augmentation du prix du ciment beaucoup plus rapide que la progression du pouvoir d'achat des pauvres, il s'avère impératif de trouver une autre solution. Pour ce faire, nous pensons qu'une revalorisation des ressources locales qui entraîne une réelle diversification technologique serait souhaitable. Il faudra alors diffuser ces procédés de construction dont les planificateurs et les pouvoirs publics faisaient fi parce que n'étant doués d'aucun prestige. A cet effet, le Président Julius NYERERE de Tanzanie écrivait en 1977 que "l'obsession très répandue du béton constitue une sorte de paralysie mentale". C'est dire que les populations ont fait du béton un mythe si bien qu'elles sont difficilement pénétrables lorsqu'on leur parle de matériaux locaux. Or, nous pensons que l'emploi du ciment pour le logement de masse doit être réduit, si l'on veut loger tous les habitants même les déshérités.

La recherche doit donc favoriser l'obtention de matériaux à faible coût et porter sur un type de logement pouvant satisfaire la majorité. Cependant, un fait important est à signaler. Tant que les recherches préliminaires de délimitation de zones de prélèvements (sable, terre) n'auront pas abouti, ni tant que les techniques n'auront pas été maîtrisées, toute étude de faisabilité sur l'utilisation des matériaux locaux sera une pure spéculation et par conséquent toute réalisation se soldera par un échec. C'est pourquoi, les différentes expériences faites au Burkina Faso ont connu des succès mitigés du fait de la qualité parfois inadaptée du matériau de base.

Nous prendrons l'exemple de l'ADAUA qui s'est disqualifiée au Burkina Faso avec la Cité AN II où les logements se sont fendillés très tôt et les murs désagrégés. Il y a aussi la Cité SONG-TAABA composée de 100 logements de type F2 en banco qui s'est révélée aussi chère que les constructions en parpaings.

Or, la terre crue présente une qualité et une fiabilité lorsqu'elle est maîtrisée à la conception et à la mise en oeuvre. A Ouagadougou, combien de logements sont apparemment en ciment (dur) alors qu'en réalité, ils ne le sont pas. Dans l'île de MAYOTTES (Comores) par exemple, 3.000 logements en terre ont été édifiés par les artisans locaux avec un encadrement d'expatriés hautement qualifiés. Cette expérience a été un succès tant au plan technique qu'économique.

La SOCOGIB a également mené des efforts louables dans le sens de la promotion des matériaux de construction locaux. Elle a testé un certain nombre de produits, notamment en ayant recours à la terre stabilisée et pressée. Malheureusement, le résultat des tests ne lui a pas permis d'atteindre ses objectifs. Elle oeuvre à pouvoir baisser un peu le prix de revient des bâtiments par le développement de ce procédé afin de motiver le choix des clients qui, du même coup, restent attachés aux produits classiques. Depuis 1990, son bureau d'étude s'attèle à la réalisation de maisons à un coût de 2.000.000 F CFA. Les six villas témoins érigées à Somgandé afin de tester les coûts de construction des maisons, prouvent qu'elle a un savoir-faire technique (30). Si donc la SOCOGIB poursuit ses recherches, elle aboutira à un procédé plus économique. Ces quelques mesures techniques succinctement développées peuvent être d'un apport qualificatif dans la construction de logements.

Maintenant, nous allons voir comment l'allègement de la réglementation pourrait avoir un impact réel et motivateur dans ce domaine.

### 3. Sur le plan de la législation et de la ----- réglementation -----

A ce niveau, il faudra sensibiliser et inciter les opérateurs économiques par des mesures salutaires telles que : la réhabilitation des titres de propriété de droit privé, l'allègement des prélèvements fiscaux sur les loyers des immeubles. Il faut donc écarter toute fiscalité pouvant avoir un impact sur le prix du logement afin de favoriser l'accessibilité à la propriété pour les ménages se trouvant dans le besoin. On pourra aussi faciliter l'attribution des parcelles, ce qui encouragera la construction privée. Tout ceci, à n'en pas douter, facilitera la mise sur pied des projets de construction.

Pour conclure, nous disons que doivent être banis le spontanéisme et la recherche des actions spectaculaires au profit d'un aménagement beaucoup plus rationalisé et planifié. De même, il faudrait redéfinir une nouvelle approche pour le réaménagement des anciens quartiers.

---

(30) Jeune Afrique Economie - N° 121 Juillet 1989 - p.159

Cette approche doit systématiquement prendre en compte la participation populaire à ces opérations de restructuration car non seulement il est indispensable d'apprendre à la population à améliorer elle-même ses conditions de logement, mais surtout cette participation populaire est un atout inestimable dans la réalisation de tout projet.

Cette nouvelle option doit permettre aussi de conserver sur l'ilot même de restructuration la majorité des habitants, quitte à effectuer des habitations de moindre qualité et à loyers modestes. Ainsi pourra-t-on éviter l'exclusion des pauvres de la ville car, "l'objectif de la politique du logement n'est pas de construire des maisons mais de loger la population, lui fournir des conseils techniques et l'aider à obtenir des prêts modestes et des matériaux bon marché" (31). Dans le même ordre d'idée, un spécialiste indien disait: "Ce dont les pays en développement ont besoin, ce n'est pas de logements pour les masses mais de logements par les masses.

---

(31) AGARNIL, A 1985 : Bâtir en terre: le potentiel des matériaux à base de terre pour l'habitat du Tiers-Monde - Paris, Farcan - p. 6 à 7

## C O N C L U S I O N   G E N E R A L E

Depuis 1983, les autorités conscientes que l'habitat constitue le cadre d'expression et de vie d'une société donnée, ont opté pour une politique urbaine sociale. Ainsi des lotissements furent-ils réalisés et des Cités construites. Somme toute, des erreurs ont émaillé l'action de ces autorités qui ont su néanmoins insuffler au secteur de l'habitat un dynamisme fort appréciable (3500 logements construits, redynamisation des entreprises nationales longtemps restées dans la léthargie...). L'espace urbain ouagalais a connu par conséquent une meilleure structuration. Cependant, en dépit des efforts sans précédent déployés depuis l'avènement de la révolution, la question du logement en milieu urbain reste bel et bien posée.

L'aménagement et la gestion foncière, éléments essentiels de la politique de l'habitat, sont en proie à de nombreuses difficultés parmi lesquelles on note la méconnaissance des textes qui régissent le système foncier. Sans pour autant remettre en cause le statut de la terre qui est devenue propriété exclusive de l'Etat, le mieux serait de réhabiliter la propriété privée individuelle afin d'inciter les opérateurs de droit privé à investir dans l'immobilier en général et dans le logement en particulier. D'ailleurs, le Référendum du 2 juin 1991 affirme la restauration complète des droits de propriété foncière privée.

La politique sociale de l'habitat prônée il y a quelques années n'a pas atteint l'objectif escompté en ce sens que les logements construits sont loin d'être adaptés aux moyens et aux besoins des populations. En témoigne l'inoccupation jusqu'à nos jours de certains logements malgré la crise qui sévit. Le cas de la Cité "1200 Logements" en est un exemple concret. Aussi cette politique a-t-elle contribué à mécontenter non seulement les plus démunis mais aussi certains fonctionnaires qui cotisent au Fonds de l'Habitat en pure perte car pour des raisons d'âge, ils ne peuvent accéder aux cités financées par celui-ci.

Préjudiciable aux finances publiques, la construction des cités s'est soldée par une désarticulation entre les coûts de réalisation et les recettes (généralement faibles) que génèrent leur exploitation. Ce déséquilibre est dû d'une part à l'inexpérience en matière de montage financier d'un projet et d'autre part à la faiblesse des revenus urbains. La fragilité de la base économique du Burkina Faso ajoutée à l'absence de structures adéquates du secteur immobilier ainsi qu'à la croissance démographique accélérée paralysent plus que jamais la politique d'aménagement entreprise depuis 1983.

Au regard de tous ces handicaps, on est amené à affirmer que l'avenir de cette politique est compromis. C'est pourquoi nous pensons, que dès à présent, le désengagement de l'Etat en tant qu'opérateur s'impose si l'on ne veut pas mettre en péril les finances publiques et les ressources intérieures du Burkina Faso qui d'ailleurs sont très limitées. Les autorités l'ont si bien compris déjà qu'elles ont suspendu toute réalisation immobilière en conformité avec l'une des exigences du Programme d'Ajustement Structurel. Il revient alors au secteur privé de prendre le relais afin d'insuffler au secteur du bâtiment une dynamique continue. La promotion des matériaux locaux (briques cuites ou pressées...) doit être encouragée dans la mesure où les conditions favorables à leur emploi sont réunies.

Pour terminer, nous dirons que l'Etat doit stimuler le secteur privé par des mesures foncières, financières et réglementaires. Mais inévitablement, les ménages devront être et resteront la principale source d'initiative et de financement des logements à l'avenir en relais des finances publiques faute de quoi ce problème épineux ne pourra jamais être résolu. Or, la bonne gestion de la croissance urbaine est une condition nécessaire du développement économique et social.

A N N E X E S

		<u>PAGES</u>
-	Annexe I	Questionnaire..... 127
-	Annexe II	Cahier de charges de la Cité "1200 logements"..... 130
-	Annexe III	Situation des "1200 logements"..... 133
-	Annexe IV	Plan d'ensemble des "1200 logements"..... 134
-	Annexe V	Photographie aérienne du quartier après la construction de la première tranche..... 135
-	Annexe VI	Logements F4 jumelés Première tranche..... 136
-	Annexe VII	Logements F3 Deuxième tranche..... 137
-	Annexe VIII	Logements F4 Deuxième tranche..... 138

A N N E X E I

QUESTIONNAIRE (208 CHEFS DE MENAGES ENQUETES)

1. **Quelle est votre nationalité ?**  
100 % Burkinabè
  
2. **Etes-vous en location simple ou location-vente ?**  
Location simple : 16,4 % ; Location-vente : 83,6 %
  
3. **Quel est le type de votre logement ?**  
F4 jumelé : 22,6 % ; F3 : 62,5 % ; F4 : 14,9 %
  
4. **Etes-vous marié ou célibataire ?**  
Mariés : 69 % ; Célibataires : 28,5 % ; Divorcés, Veufs et Séparés : 2,5 %
  
5. **Quelle est votre profession ?**
  
6. **Quelle est votre Catégorie ?**  
Catégorie A : 51 % ; Catégorie B : 33 % ; Catégorie C : 14 %  
Catégorie D : 2 %
  
7. **Quelle est votre ancienneté ?**
  
8. **Votre épouse travaille-t-elle ?**  
61 % travaillent contre 39 % qui exercent des activités lucratives secondaires (secteur informel)  
  
Si oui quelle est sa profession ?  
Quelle est sa catégorie ?  
Catégorie A : 15 % ; Catégorie B : 34 % ; Catégorie C : 42 %  
Catégorie D : 9 %
  
9. **Quel est votre âge ?**  
Age moyen : 35 ans
  
10. **Et celui de votre épouse ?**  
Age moyen : 30 ans
  
11. **Combien d'enfants avez-vous ?**  
Nombre moyen d'enfants par ménage : 1,65

12. **Tous vos enfants en âge d'aller à l'école sont-ils inscrits ?**  
Enfants scolarisés à 100 %
13. **Combien de personnes avez-vous hébergé et leur âge ?**  
Nombre moyen de personnes hébergées : 1,35
14. **Nombre total de personnes qui vivent sous votre toit ?**  
Nombre moyen de personnes par ménage : 5
15. **Quel est (ou quels sont) le (s) type (s) de moyens de déplacement dont vous disposez ?**  
Voitures : 28 % ; Mobylettes : 72 %
16. **Possédez-vous ou avez-vous demandé le téléphone ?**  
85 % des ménages ont demandé le téléphone.
17. **Préparez-vous avec le gaz, le charbon ou le bois de chauffe ?**  
Gaz : 30,8 % ; Charbon : 3,8 % ; Bois : 8,2 % et 57,2 % les deux ou trois à la fois
18. **Quel est le coût de votre consommation moyenne électrique mensuelle ?**  
Consommation moyenne mensuelle : 7.600 F CFA
19. **Et celui en eau ?**  
Consommation moyenne mensuelle : 2.800 F CFA
20. **Quel est le coût moyen mensuel de votre consommation en énergie (cuisine) ?**  
Consommation moyenne mensuelle : 5.800 F CFA
21. **Etes-vous satisfait de votre villa ? Pourquoi ?**  
90 % des enquêtés ne sont pas satisfaits de leur logement.
22. **Que pensez-vous des prix des loyers ? Justifiez votre réponse.**  
95 % des enquêtés affirment que les prix des loyers sont élevés.

23. **Avez-vous procédé à un réaménagement de votre logement ? Si oui, précisez.**  
41 % ont réaménagé leur logement.
24. **A combien pouvez-vous estimer les investissements que vous avez fait dans votre logement ?**
25. **Avez-vous des projets dans l'avenir ?**  
100 % car tous les enquêtés ont des projets pour l'avenir.
26. **Comment sont vos rapports de voisinage ?**
27. **Avez-vous des Associations au sein de votre Cité ? Si oui, précisez. Donnez leur dénomination et leurs objectifs.**
28. **Y participez-vous ?**
29. **Quelles sont les difficultés majeures que vous affrontez dans la Cité ?**
30. **Quels sont les équipements dont vous disposez .**
31. **Etes-vous éloignés de votre lieu de travail ?**  
18 % sont éloignés et 82 % ne le sont pas.
32. **Quel marché fréquentez-vous le plus ?**  
75 % fréquentent les marchés environnants (Zogona, Boinsé Yaar, Nabi Yaar) ; 25 % fréquentent le marché central.
33. **Comment sont vos relations avec le centre ville ?**
34. **Votre avis sur cette nouvelle politique de l'habitat urbain.**

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT

SECRETARIAT D'ÉTAT À L'HABITAT  
ET À L'URBANISME

SECRETARIAT GÉNÉRAL

ANNEXE N° II

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME  
ET DE LA TOPOGRAPHIE



RÈGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AU  
PROJET " CITÉ DES 1200 LOGEMENTS "

I - Objet :

Le Présent règlement d'urbanisme a pour objet de fixer les principes d'occupation, d'implantation, de construction et d'aménagement dans la cité des 1 200 logements.

II - Présentation Générale de la Cité.

a) Situation

La Cité des 1 200 logements est située dans l'ex-quartier Zogona de la ville de Ouagadougou. Elle couvre 115 ha et a pour limites :

- l'Avenue Babanguida à l'Est
- le Marigot de Zogona à l'Ouest et au Sud
- l'Avenue Charles de Gaulle au Nord

b) Organisation spatiale

L'habitat est organisé en unités de voisinages autour d'une placette comportant un espace vert. Ces unités de tailles différentes constituent la base de la trame d'aménagement. Outre l'habitat, il est prévu :

- Des parcelles à usage commercial
- Des équipements collectifs (écoles, garderies populaires, le complexe médical Saint-Camille).

.../...

- Des Réserves de terrains destinées en priorité à l'Administration et secondairement aux activités du secteur tertiaire.

- Deux terrains destinés à l'Université
- Une cité administrative
- Une zone de loisirs
- Des espaces verts.

Enfin la voirie qui structure cette organisation est ainsi hiérarchisée :

- Voirie primaire : 30 m et 25 m d'emprise
- Voirie secondaire : 20 m et 15 m d'emprise
- Voirie tertiaire : 12 m et 10 m d'emprise

### III - Principes

#### a) Parcelles à usage d'habitation

Article 1<sup>er</sup> : Les habitations doivent respecter un recul au minimum de 3 m par rapport à la voie.

Les parcelles d'angle entre deux voies auront leurs habitations situées à 3 m de l'une des voies et à 1 m de l'autre voie.

Article 2 : Les habitations peuvent être jumelées ou non.

Article 3 : Les cuisines seront extérieures et construites soit en mitoyenneté, soit adossées au mur des pans coupés lorsqu'il s'agit de parcelles d'angle entre deux voies.

Article 4 : Les toilettes seront extérieures et construites en mitoyenneté du côté de la voie afin de faciliter le vidange des fosses.

Article 5 : Des annexes pourront être construites sous condition du respect du plan de masse type déposé auprès de l'Administration de la cité et sous le contrôle de celle-ci

Article 6 : Les parcelles d'habitation auront des clôtures en claustras d'une hauteur de 1,70 m.

Des arbres seront plantés tout le long de la clôture, côté intérieur et extérieur.

#### b) Parcelles à usage commercial

Article 7 : Les parcelles à usage commercial seront attribuées à des particuliers qui en feront la demande selon les procédures en vigueur et aux fins d'une mise en valeur conforme au présent règlement d'urbanisme.

Article 8 : Les parcelles à usage commercial devront être de nature à embellir, maintenir ou créer une certaine animation dans la cité. Les commerces susceptibles de s'y implanter sont : magasin de mode, alimentation générale, librairie, boulangerie pâtisserie, pharmacie, salon de coiffure.

Article 9 : Toute construction à usage commercial devra faire l'objet d'une autorisation de construire.

Article 10 : Les parcelles à usage commercial recevront des constructions soit en rez-de-chaussée, soit comportant un ou deux étages au maximum conformément au plan d'aménagement.

Les niveaux supérieurs seront utilisés pour les activités du secteur tertiaire ou liés au commerce du rez-de-chaussée ou encore comme logements.

Article 11 : Un recul de 3 m doit être respecté par rapport à la voie sur laquelle s'ouvre l'activité commerciale afin de faciliter le stationnement.

Article 12 : Il est possible de construire en rez-de-chaussée à la limite de la façade arrière de la parcelle.

Article 13 : Les constructions à étages devront être en recul de 3 m au minimum par rapport à la limite arrière de la parcelle.

Article 14 : Les constructions à usage commercial pourront être édifiées en limites latérales de parcelle.

Article 15 : Toutes les façades sur rue seront obligatoirement dotées de galeries au rez-de-chaussée d'une largeur de 2 m de passage libre.

Article 16 : Des baies vitrées et vitrines seront obligatoirement pour tous les magasins de vente.

Article 17 : Les parcelles ayant plusieurs possibilités d'accès auront leur entrée de service sur l'un des côtés non ouverts au public.

Article 18 : Hormis les façades sur rue, les parcelles à usage commercial auront une clôture d'une hauteur de 1,70 m à l'exception des stations service dont le mur de clôture sera d'une hauteur de 2 m sur les côtés mitoyens avec d'autres parcelles.

Des arbres seront plantés tout le long de la clôture.

c) Equipements collectifs

Article 19 : Les équipements collectifs (écoles, garderies, centre de santé) seront aménagés en intégrant des aires de stationnement dans leurs limites.

Article 20 : Les équipements collectifs seront clôturés soit par des murs en claustras soit par tout autre mur dont le style aura fait l'objet d'une recherche architecturale et dont la hauteur maximum sera de 1,80 m.

d) Réserves administratives

Article 21 : Des emplacements ont été réservés pour les besoins de l'Administration en priorité.

Les réserves administratives situées en bordure de l'Avenue Charles de Gaulle, ne pourront recevoir des constructions de plus de deux niveaux.

Article 22 : L'implantation des constructions sur les réserves administratives sera définie en fonction de chaque projet par les services compétents du ministère de l'Équipement.

Article 23 : Sur l'espace libre existant entre le lotissement de la Rotonde et la rive Ouest du Marigot de Zogona, aucune installation, aucune construction ou activité ne sera autorisée.

e) Espace Verts

Article 24 : Les espaces verts des unités de voisinage seront plantés d'essences embellissantes telles que le flamboyant, le terminalia, le manguier.

L'espace vert situé en bordure de l'Avenue Charles de Gaulle sera planté d'essences très variées. Des parterres y seront aménagés, des aires de jeux et des bancs de repos y seront prévus.

f) Ordures Ménagères

Article 25 : La collecte des ordures ménagères se fera par l'aménagement et l'utilisation des sites prévus pour recevoir les bacs à ordures.

g) Voirie

.../...

Article 26 : Les voies de 30 m d'emprise seront aménagées comme suit ;

- 4 x 3,50 m pour la chaussée
- 2 x 3 m pour les pistes cyclables
- 2 x 5 m pour les trottoirs, l'éclairage public les caniveaux et les plantations.

Article 27 : Les voies de 25 m d'emprise comporteront :

- 4 x 3,50 m pour la chaussée
- 2 x 5,5 m pour les trottoirs, l'éclairage public les caniveaux et les plantations.

Article 28 : Les voies de 20 m d'emprise comporteront :

- 2 x 3,50 m pour la chaussée
- 2 x 3 m pour les pistes cyclables
- 2 x 3,5 m pour les trottoirs, l'éclairage publics et les caniveaux.

Article 29 : Les voies de 15 m comporteront une chaussée de 7 m et de part et d'autre de celle-ci une bande de 4 m pour le trottoir et le caniveau.

Article 30 : Les entrepreneurs, les particuliers et les occupants de la cité sont tenus au strict respect du présent règlement d'urbanisme.

LA PATRIE OU LA MORT, NOUS VAINCRONS !

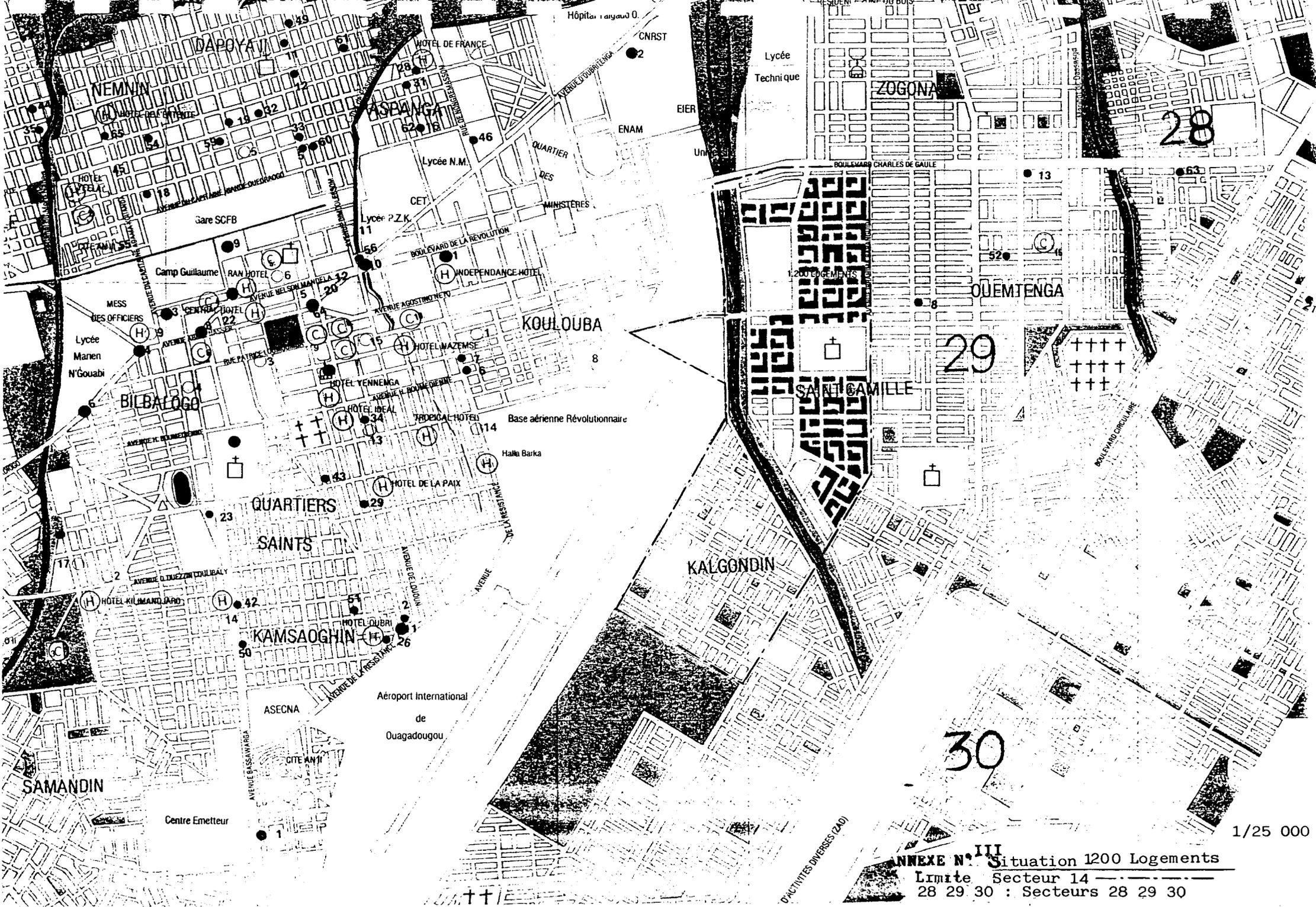
Fait à Ouagadougou, le

Lu et Approuvé

Nom

Prénom

Signature



ANNEXE N° III  
 Situation 1200 Logements  
 Limite Secteur 14  
 28 29 30 : Secteurs 28 29 30

1/10 000

Université

Avenue du Général De Gaulle

1ère tranche  
240 Logements

2ème tranche  
960 Logements

Camille

Marigot Saint

Avenue Babandji da

Saint Camille

Aéroport

RA

Sport

Ecole

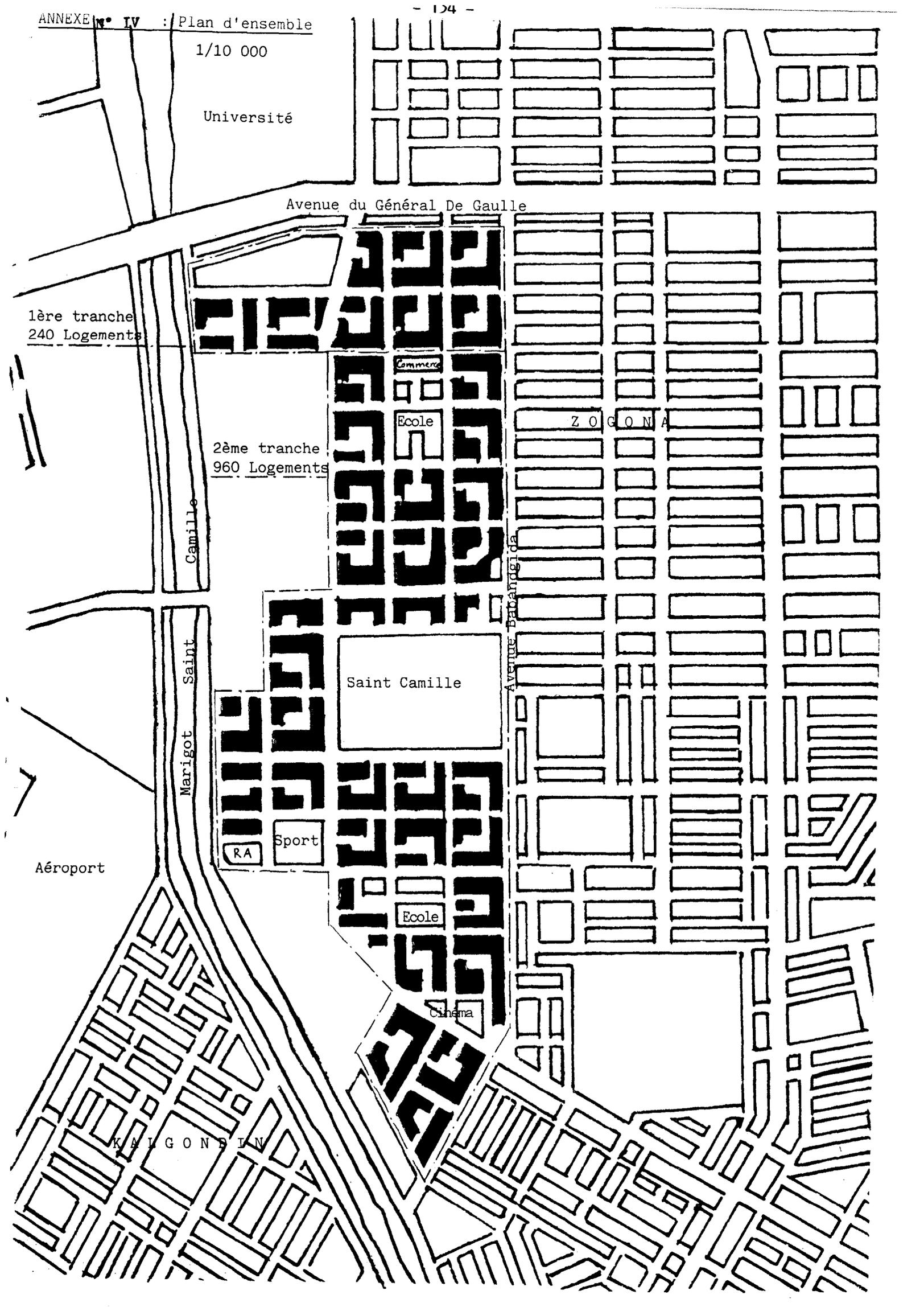
Cinema

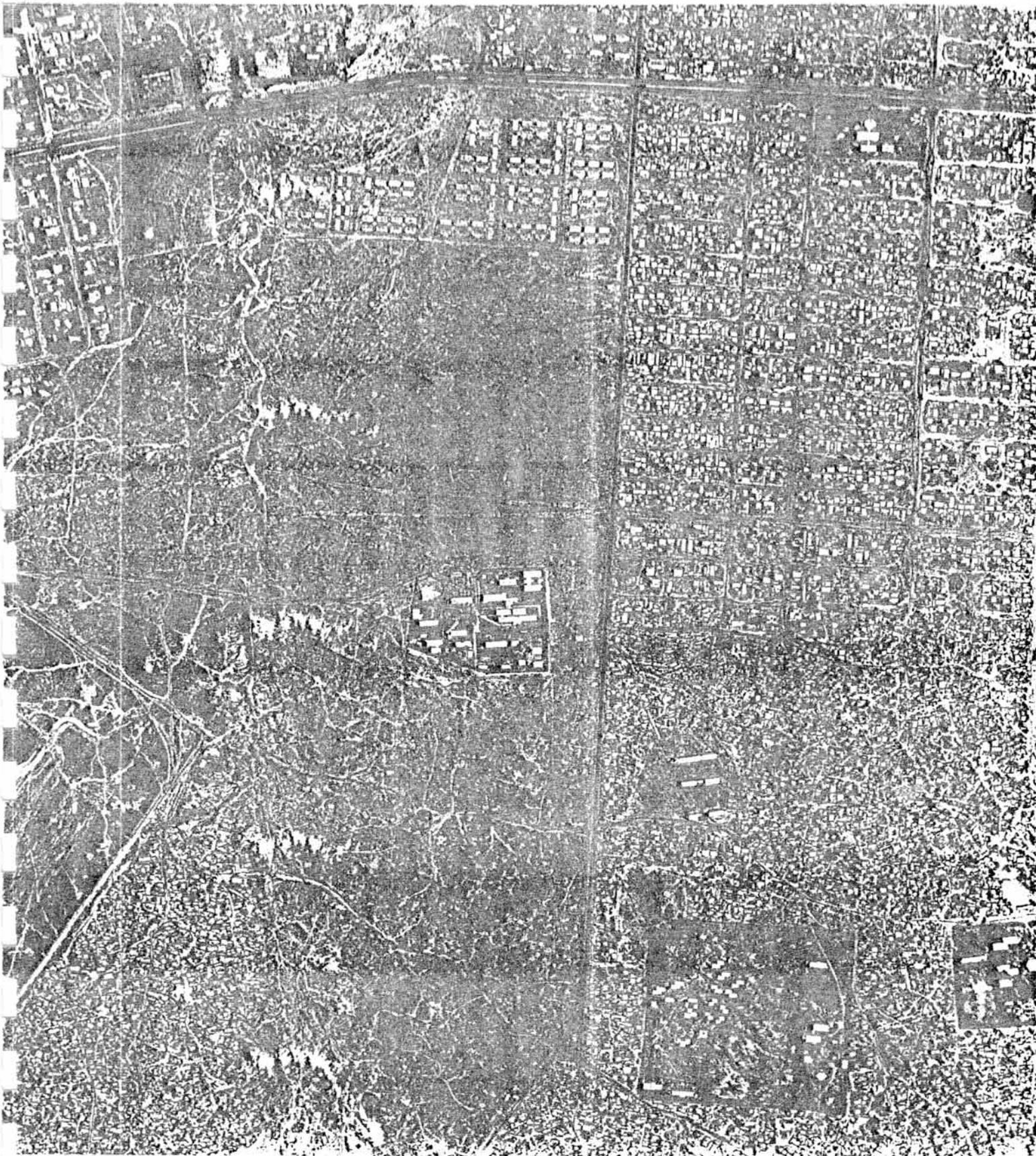
Commerc

Ecole

Z O G O N A

K A I G O N S I N





ANNEXE N° V

Photo Aérienne I.G.B. 89095 B Nov. 88 Ouaga

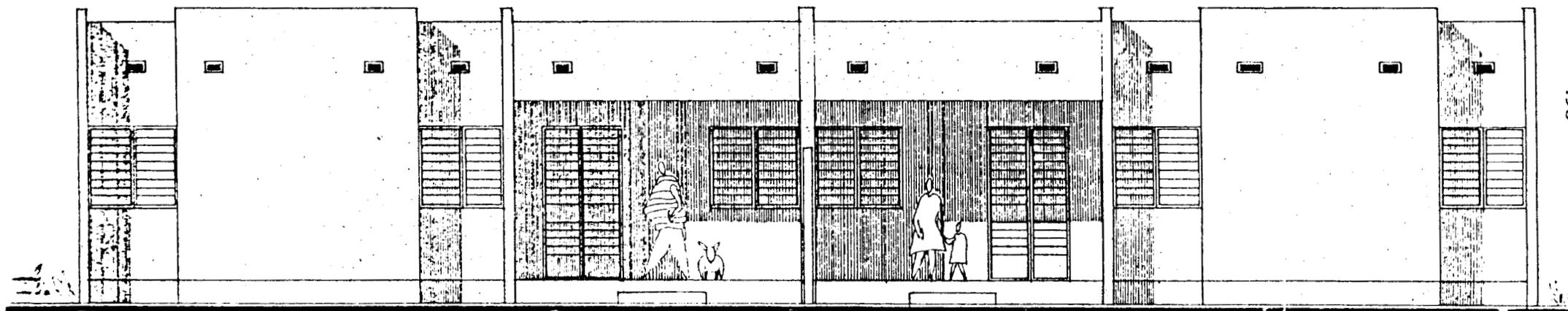
N° 9517 ligne 16

Echelle 1/10 000

SECTEUR 14 : 1ère tranche 1200 Logements en haut

Au centre : Dispensaire, Maternité, Eglise Saint Camille

En bas à gauche du marigot : quartier spontané.



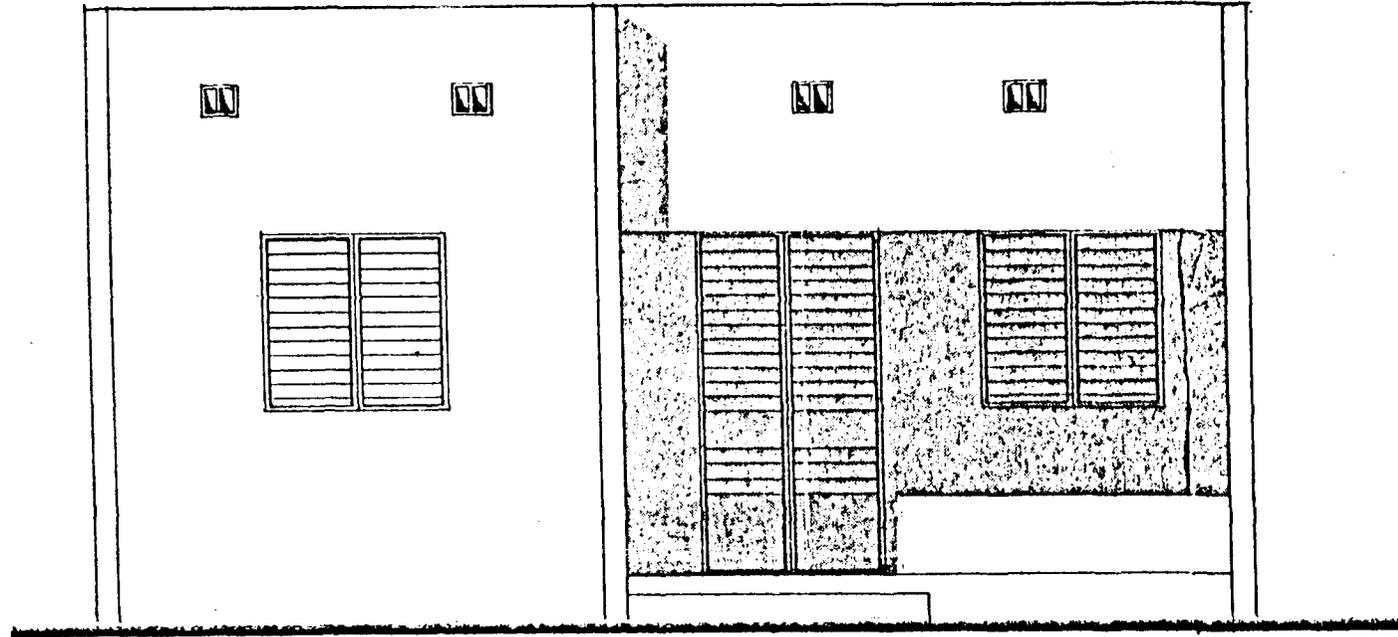
Façade Principale

ANNEXE N° VI

Logements F4 jumelés 1ère tranche  
façade sur rue

A N N E X E N° VII: F3 2ème tranche

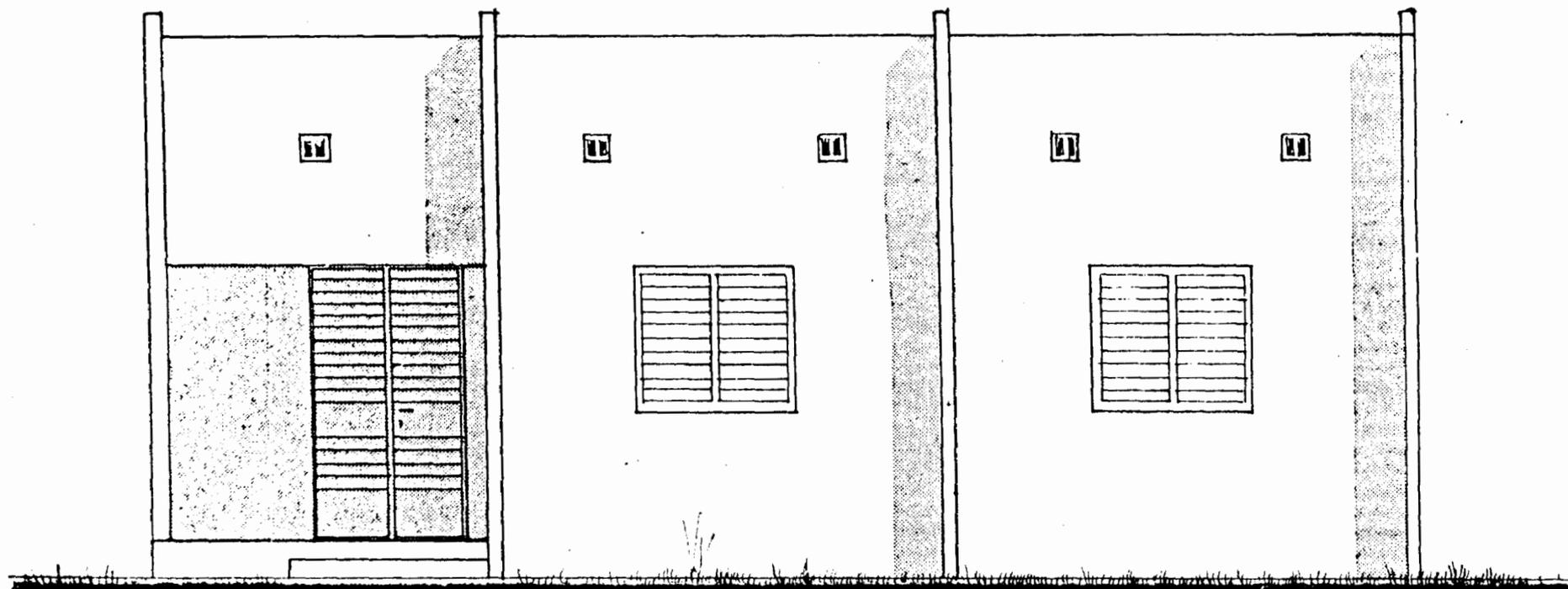
Façade sur rue Echelle 1/50



— Façade Principale —

A N N E X E N° VIII: F4 2ème tranche

Façade sur rue. Echelle 1/50



— façade principale —

TABLE DES TABLEAUX

		<u>PAGES</u>
TABLEAU I	Evolution démographique et spatiale de Ouagadougou depuis la colonisation.....	23
TABLEAU II	La réglementation des loyers au Burkina Faso.....	29
TABLEAU III	Bilan sur les lotissements du 22 mai 1984 au 31 mars 1990.....	34
TABLEAU IV	Synthèse des réalisations des logements à la date de juillet 1990.....	38
TABLEAU V	Quote-part des établissements financiers.....	54
TABLEAU VI	Quote-part des établissements financiers après réduction de la participation de l'UREBA et de la CAI.....	55
TABLEAU VII	Composition des villas de la première tranche.....	58
TABLEAU VIII	Composition des villas de la deuxième tranche.....	62
TABLEAU IX	Les prix des loyers de la deuxième tranche.....	69
TABLEAU X	Inventaire des dépenses de la première tranche.....	70
TABLEAU XI	Inventaire des dépenses de la deuxième tranche.....	71

TABLEAU XII	Situation matrimoniale des enquêtés....	76
TABLEAU XIII	Logements en location-vente Répartition des chefs de ménage par tranches d'âge et selon la taille de leur famille.....	77
TABLEAU XIV	Logements en location-simple Répartition des chefs de ménage par tranches d'âge et selon la taille de leur famille.....	78
TABLEAU XV	Répartition des enfants par ménage.....	80
TABLEAU XVI	Répartition des chefs de ménage par catégories socio- professionnelles.....	82
TABLEAU XVII	Répartition des épouses selon leurs catégories socio-professionnelles.....	83
TABLEAU XVIII	Les types de moyens de déplace- ment selon le régime de la location.....	85
TABLEAU XIX	Liste des équipements dont disposent les habitants enquêtés.....	87
TABLEAU XX	Le type d'énergie utilisé par les habitants enquêtés.....	89
TABLEAU XXI	Investissements supplémentaires réalisés par les enquêtés de la Cité "1200 Logements" dans leurs habitations.....	91
TABLEAU XXII	Liste des aménagements effectués par les résidents enquêtés.....	93
TABLEAU XXIII	Les recettes semestrielles de la Cité "1200 Logements".....	106

TABLE DES FIGURES

		<u>PAGES</u>
FIGURE I	Courbes évolutives de la population de Ouagadougou de 1888 à 1990 et son espace de 1959 à 1990.....	24
FIGURE II	Photographie aérienne de l'ancien quartier avant sa démolition.....	46
FIGURE III	Situation du Secteur 14.....	50
FIGURE IV	Plan d'implantation des logements F4 jumelés.....	59
FIGURE V	Plan de masse de la première tranche.....	60
FIGURE VI	Plan d'implantation des logements F4 deuxième tranche.....	63
FIGURE VII	Plan d'implantation des logements F3 deuxième tranche.....	64
FIGURE VIII	Extrait du plan de masse de la deuxième tranche.....	65

TABLE DES PLANCHES

		<u>PAGES</u>
PLANCHE I	Le ravin.....	44
PLANCHE II	Une villa F3 entièrement transformée.....	95
PLANCHE III	Une cité verdoyante et ombragée.....	96
PLANCHE IV	Le secteur informel dans la Cité.....	113
PLANCHE V	La Cité transformée en dépôttoir.....	116

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX

1. ACCT/IUP : Réseaux Habitat Urbain 296 pages
2. AGARWAL ANIL 1985 : Bâtir en terre, le potentiel des matériaux à base de terre pour l'habitat du Tiers Monde - Paris, Farcan 115 pages
3. ANIZON Alain - POPESCO Marc 1985 Prospective de l'habitat en Afrique - Paris - Groupe Huit, 182 pages
4. BESSAT Colette Juin 1983 Développement urbain en Afrique Noire Quel habitat promouvoir ? Expériences et perspectives - Paris, 173 pages
5. CERAS Février 1982 L'explosion urbaine du Tiers Monde - Paris, Projet N° spécial 162, 271 pages
6. DURAND LASSERVE A. L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde - Paris - 198 pages
7. DUPONT, Véronique DUREAU F. 1988 Croissance urbaine - Paris CNRS/ORSTOM 135 pages
8. HASKONING 1984 Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) Ouaga
9. HEARINGER Ph 1970 La dynamique de l'espace urbain en Afrique Noire et à Madagascar - Problème de politique urbaine - Bordeaux - 15 pages
10. HEARINGER Ph 1970 L'urbanisation de masse en question - Quatre villes d'Afrique Noire ou comment s'en débarrasser - 35 pages
11. INSD - Ouagadougou Recensement général de la population de Haute Volta - 1975

12. INSD - Ouagadougou Recensement général de la population du Burkina Faso - 1985
13. INSD - Ouagadougou Annuaire statistique du Burkina Faso- 1988 - 345 pages
14. MARIE Alain "Politique urbaine : une révolution au service de l'Etat" In politique africaine N° 33 Karthala - Paris - p. 27 - p. 28
15. MC/AUSLAN Patrick Les mal logés du Tiers-Monde - Paris 1986 L'Harmattan - 167 pages
16. POINSOT J, SINOUE A. Les villes d'Afrique Noire entre 1850 et 1960 - 346 pages  
STERNADEL J.
17. REXCOOP 1987 Quel habitat pour le Tiers-Monde ? 6 ans de recherches et d'expérimentation en coopération - Catalogue d'exposition- Paris IFA - 28 pages
18. Séminaire de Les grandes villes africaines -  
Montpellier - 237 pages  
Septembre 1980
19. Textes portant Réorganisation Agraire et Foncière (RAF)  
- Juillet 1987 - Ouaga - 147 pages
20. VENNETIER Pierre Les villes d'Afrique Tropicale - Masson  
1976 - Paris - 186 pages

MEMOIRES ET THESES

1. BAMAS Stanislas - 1989 Les politiques de logement à Ouaga de la période coloniale à nos jours: étude de cas, Mémoire de Maîtrise - Géographie - 220 pages
2. BAMBARA Philomène - Mars 1990 Le financement des actions de l'Etat en matière d'habitat-Expérience du Burkina Faso - ENAM-Mémoire de fin de Cycle - 69 pages
3. BAMOGO Kiougou - 1988 SOCOGIB et habitat social - Ouaga-Mémoire de Maîtrise - ESSEC - 61 pages
4. BONKOUNGOU Sylvain R. 1990 Aspects sociaux des aménagements urbains au Burkina Faso-Déguerpissements et trames d'accueil à Ouaga de 1985 à 1988-Géographie - Mémoire de Maîtrise-123 pages
5. COULIBALY Boubacar F. 1989-1990 Aménagement urbain et croissance économique: rentabilité financière de la Cité "1200 Logements" à Ouaga ESSEC - Mémoire de Maîtrise - 78 pages
6. DAO Oumarou - Décembre 1972 Ouaga - Etude urbaine - Montpellier III - Thèse de 3ème Cycle - 327 pages
7. GBANGOU Adjima La problématique de la croissance démographique en milieu urbain - Le cas de Ouaga - ESSEC - Mémoire de Maîtrise - 57 pages
8. GUIGMA Antoine - 1986 La politique du logement au Burkina Faso - ESD - Mémoire de Maîtrise-81 pages

9. JAGLIN Sylvie - 1986 Politiques urbaines et stratégies citadines à Ouaga - Burkina Faso- Les enjeux de la gestion urbaine- Paris III - Mémoire de DEA - 111 pages
10. KAMBOU Tilkar - 1990-1991 La politique du logement sous la révolution au Burkina Faso - Etude de cas : la Cité AN III- Géographie Mémoire de Maîtrise - 155 pages
11. KONSEIGA T. Alphonse Aménagement des quartiers spontanés de Ouaga - Restructuration - ENI Bamako - Mémoire de Maîtrise - 78 pages
12. LAFONTAINE Sandrine 1989-1990 La destruction d'un quartier populaire Ouagalais - Etude du parcours des familles déguerpies du Secteur 14 - Université Paris XII- Mémoire de Maîtrise - 111 pages
13. NAZI Sama - 1986 La politique du logement au Burkina Faso - Mémoire de fin de Cycle - Ouaga - 88 pages
14. NIKIEMA Placide 1987-1988 Conflits dans le temps et mise en oeuvre de la réforme foncière au Burkina Faso - ESD - Mémoire de Maîtrise - Ouaga - 49 pages
15. OUEDRAOGO Hubert - 1988 La politique de rénovation urbaine au Burkina Faso. Cas de Bilibambili et de Tiedpalgo - Ouaga - ESD- Mémoire de Maîtrise - 54 pages
16. OUEDRAOGO Marie Michelle 1974 L'approvisionnement de Ouaga en produits vivriers, en eau et en bois - Bordeaux III - Thèse de Doctorat 3ème Cycle - 355 pages
17. OUEDRAOGO Marie Michelle 1988 Urbanisation, organisation de l'espace et développement au Burkina Faso - Thèse d'Etat- Bordeaux III - 642 pages

18. SAWADOGO Amadé -  
Mai 1990 Evolution démographique de la ville de Ouaga de la période coloniale à nos jours - Mémoire de Maîtrise Géographie
19. SOUBEIGA Dieudonné  
1980 Insalubrité et peuplement dans la ville de Ouaga - L'exemple du quartier de Dapoya - Mémoire de Maîtrise Géographie - 83 pages
20. TAPSOBA Solange M.J.  
1987 Les politiques en matière de logement à Ouaga - Burkina Faso - Mémoire de DESS - 95 pages
21. WANGRAWA Pascal - 1982 Problèmes liés à l'extension de Ouaga : le cas de Cissin - Mémoire de Maîtrise en Géographie - 139 pages

R A P P O R T S

1. BAMBARA Constant Désiré - 1989 Chantier de la Cité AN IV  
A Lot Immeuble - Lomé  
EAMAU - Rapport de  
26 pages
2. Banque Mondiale - 1989 Deuxième projet de  
développement urbain-  
Rapport de synthèse-  
Ouaga - BCEOM - Groupe  
huit - 122 pages
3. Banque Mondiale - 1990 Politique de l'habitat au  
Burkina Faso -  
Financement de l'habitat  
urbain - Rapport final-  
BCEOM - Groupe huit -  
149 pages
4. CRES Juillet 1990 Rapport sur la  
problématique de  
l'habitat au Burkina Faso  
Ouaga CRES - 69 pages
5. OUEDRAOGO Marie Michelle - 1988 "Premières priorités des  
politiques urbaines  
confrontées à une  
croissance, le cas du  
Burkina Faso" -  
Communication au Congrès  
Africain de Dakar -  
13 pages
6. Rapport d'évaluation - 1989 Programme d'aménagement  
des zones d'habitat  
spontané - 91 pages
7. Rapport du premier séminaire  
national sur la  
Réorganisation Agraire et  
Foncière (RAF) tenu du 7  
au 11 juillet 1987 à  
Ouaga - 182 pages
8. Rapport du deuxième séminaire  
national sur la  
Réorganisation Agraire et  
Foncière (RAF) tenu du 26  
au 28 novembre 1990 -  
236 pages

JOURNAUX

- Carrefour Africain N° 726 du 20 avril 1982
- Carrefour Africain N° 813 du 13 juillet 1984
- Carrefour Africain N° 822 du 2 mars 1984
- Carrefour Africain N° 840 du 20 juillet 1984
- Carrefour Africain N° 903 du 4 octobre 1985
- Jeune Afrique Economie N° 121, juillet 1990