

BURKINA FASO

La Patrie ou la Mort, Nous Vaincrons !

Ministère des Enseignements Secondaire, Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE DE OUAGADOUGOU

INSTITUT DES SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES

(INSHUS)

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

MEMOIRE DE MAITRISE

La Pression Foncière de Ouagadougou sur sa Banlieue

Présenté par **OUATTARA Bagnoumana**

Sous la direction de
Georges COMPAORE

Assistant à l'Université de
Ouagadougou

Novembre 1990

DEDICACE

A MON DEFUNT PAPA

Qui m'a toujours encouragé et conseillé et qui malheureusement n'a pas pu voir le couronnement de ce travail.

A MA MERE

Qui a su marquer ma tendre enfance.

AVANT PROPOS

La Direction Générale de l'Urbanisme et de la Topographie (DGUT) a initié un projet dénommé SABO (Schéma D'aménagement de la Banlieue de Ouagadougou). Les techniciens chargés de l'élaboration et du suivi du projet ont confectionné plusieurs rapports dans lesquels sont mis en relief différents aspects des relations entre Ouagadougou et sa banlieue. C'est ainsi qu'il a été souligné l'impact foncier de la capitale sur son péri-urbain, comme une des manifestations de ces rapports.

Le désir de pouvoir aider les aménagistes à avoir une idée exacte de l'impact foncier de Ouagadougou sur sa banlieue, est le principal mobile qui nous a guidé à nous pencher sur la question.

Ici nous ne prétendons pas avoir accompli un travail exhaustif, même si c'est cela qui était notre souhait. L'état actuel des archives très dispersées, l'insuffisance des informations, nous ont fait défaut

Au moment où nous consignons les résultats de nos investigations nos remerciements vont vers tous ceux qui, d'une manière directe ou indirecte ont contribué ou facilité leur réalisation. Notre gratitude va spécialement :

- A la DGUT, aux responsables des archives du Ministère des Finances et à tous les services qui nous ont aidé, pour les informations précieuses et les différents documents qu'ils ont bien voulu mettre à notre disposition.
- Aux autorités politiques et administratives des localités dans lesquelles se sont déroulées les enquêtes.
- Aux frères Coulibaly Fatié, Ouattara Souleymane et Yacouba pour leur soutien inestimable.
- Au Camarade Koné Moussa de la CEAO et ma chère Awa pour leur soutien constant
- Et surtout à notre Directeur de mémoire, George COMPAORE qui a bien voulu accepter suivre notre travail malgré ses multiples préoccupations.

RESUME

L'allure de l'accroissement démographique et spatial de la ville de Ouagadougou est inquiétante et est source de nombreux maux. En moins de trente ans sa population et sa superficie ont plus que sextuplé. Mais ces deux éléments ne croissant pas au même rythme, on aboutit à une impasse, avec un manque chronique des espaces lotis. Cette crise des espaces aménagés se manifeste par une crise dans le domaine de l'habitat et du logement. La grande majorité de la population de Ouagadougou ne possédant que des ressources modestes, elle résoud le problème en s'installant anarchiquement sur des zones non aménagées. La ville exerce alors une pression foncière sur sa zone suburbaine et parfois même péri-urbaine. Cette pression se manifeste dans la périphérie immédiate par l'habitat spontané, dans la banlieue par l'installation de vastes domaines publics ou privés dans les villages, stérilisant ainsi de grandes surfaces agricoles.

L'étendue des superficies acquises dans le péri-urbaine varie, de même que leur destination et le comportement des habitants des villages où sont implantés ces terrains.

Des antagonismes naissent ainsi entre milieu urbain et milieu rural, dont des approches de solutions sont envisagées, pour une évolution harmonieuse des deux entités spatiales.

MOTS-CLE

Crise, droit, foncier, habitat, immobilier, logement, lotissement, parcelle, pression péri-urbain, quartier, secteur, spéculation, terrain, terre, suburbain, urbain, ville, zone.

INTRODUCTION

L'urbanisation contemporaine est caractérisée par une forte croissance des villes et l'extension de celles-ci jusqu'à des dimensions parfois très énormes. Dans les pays tropicaux, ce phénomène urbain est amplifié par une explosion démographique sans précédent. Cette démographie galopante dans les agglomérations urbaines, crée des déséquilibres qui entraînent de nombreuses conséquences sociales. De telles situations nécessitent un effort de planification soutenu à la hauteur des problèmes rencontrés.

Partout des efforts sont déployés pour gérer l'urbanisme et l'urbanisation. Ainsi depuis Mars 1984, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'urbanisme (SDAU) de Ouagadougou a été adopté. En outre, la ville exerce sur les régions qui l'entourent une influence indiscutable. Tout aménagement rationnel de la ville doit aussi prendre en compte les données de cet environnement immédiat. C'est pourquoi il a été proposé un schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou (SABO) dont l'exécution devait être effective lors du plan quinquennal 1986-1990. Pour se faire une meilleure connaissance du terrain s'impose. C'est à partir de là que la contribution du géographe peut être appréciable. Un des méfaits de l'urbanisation incontrôlée dans les pays sous-développés, c'est l'étalement considérable des villes, la consommation abusive d'espace au détriment du monde rural. Au sortir de ces villes, le spectacle des quartiers d'habitat spontané est désolant.

Le phénomène d'accaparement des parcelles par les citoyens ne se limite pas seulement aux zones immédiatement voisines des villes, mais s'étend à toute la zone péri-urbaine et parfois au-delà. Ces parcelles sont obtenues par la procédure traditionnelle (cession gratuite par les propriétaires coutumiers, acceptation du respect des règles coutumières sur le terrain par le bénéficiaire ou par achat). Certaines d'entre elles sont ensuite soumises à la procédure moderne et deviennent des propriétés privées individuelles. Ceci est une des manifestations des relations, des rapports de Ouagadougou avec sa banlieue. Il est donc important de connaître l'état des parcelles soumises à cette situation, leur répartition dans l'espace et dans le temps. Une bonne compréhension de ces éléments permet de mesurer avec justesse et d'avoir une idée de l'ampleur de ces relations. Ce type de rapports ville-campagne qui se manifestent sur le plan foncier, offre à l'aménagiste une vue large qui lui dictera une intervention qui tienne compte des spécificités du milieu.

Les efforts de réflexion sur les problèmes fonciers sont guidés par le fait que, l'organisation spatiale d'une région peut être mal comprise si on ignore l'aspect juridique. Les rapports de l'homme et de l'espace qu'il a aménagés et dont il tire sa subsistance peuvent être mal expliqués.

Ce sont là autant d'aspects qui ont guidé cette étude.

Pour mieux appréhender le thème il a fallu adopter une certaine démarche :

La délimitation de la zone d'étude a été faite en se référant aux limites du projet SABO⁽¹⁾ Elle est située sur le plateau Mossi au centre du Burkina Faso. Elle couvre une partie des provinces du Bazéga, du Boulkièmdé, d'Oubritenga et l'ensemble de la province du Kadiogo. Elle s'étend sur un rayon d'environ vingt cinq kilomètres autour de la capitale. Afin de saisir assez clairement la situation des terrains attribués dans la banlieue de Ouagadougou, un long travail d'archivage a été réalisé.

Ainsi la période de Novembre 1986 à février 1987 a été consacrée à la consultation des journaux officiels (JO) au Ministère des Finances, des dossiers fonciers à la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre. Les données brutes recueillies à l'issue de ce dépouillement ont été regroupées différemment ; d'une part les superficies et les effectifs de parcelles de la banlieue ayant été officiellement sollicités et d'autre part ceux inclus dans le périmètre urbain. Elles ont été par la suite cartographiées en deux documents distincts : terrains ruraux situés dans le péri-urbain et terrains urbains (situés actuellement à l'intérieur de l'agglomération urbaine mais attribués à une époque où ces zones étaient encore rurales).

Suite à ce travail préliminaire des sorties sur le terrain eurent lieu. Elles consistaient d'abord à vérifier l'état des terrains, ensuite à mener des enquêtes complémentaires auprès d'un échantillon d'attributaires et de propriétaires coutumiers terriens. Pour ce faire quatre villages péri-urbains (Koubri-Nagbangré, Pabré, Yamtenga et Zagtoui) et un quartier périphérique (Kossodo) furent choisis.

Ces différentes investigations ne se sont pas déroulées sans obstacles. La première difficulté affrontée a été l'inorganisation d'un service d'archives synthétisant la situation des parcelles rurales obtenues par des citoyens à différentes époques de l'évolution de la ville . La longue période, consacrée à la consultation des J.O. et des dossiers de la conservation foncière de la Direction des Domaines est imputable à cette lacune.

A l'exploitation des données, un problème d'orthographe des noms des lieux s'est posé. Il s'agissait de localités différentes portant des noms identiques (exemple : Sabtenga du département de Pabré et Sabtenga du département de Saaba), ou bien le nom d'une localité écrit avec deux orthographes distinctes (exemple : Sandogo et Sondogo)

Plusieurs sorties sur le terrain ont été parfois nécessaires pour élucider le problème. Après le départ définitif sur la France du premier directeur, le travail a été totalement refondu en collaboration avec le nouveau.

Les résultats auxquels on est parvenu sont exposés et analysés en deux grandes parties :

D'abord, ce sont les caractéristiques générales de la zone d'étude qui sont présentées, c'est-à-dire l'agglomération de Ouagadougou, sa population etc.....Il y est décrit également l'évolution des structures foncières dans l'espace étudié et le rôle joué par l'état. En effet, les changements successifs intervenus dans la définition du régime de la terre ont laissé des traits indélébiles sur le paysage foncier de la ville.

(1) Ministère de l'Équipement/Direction Générale de l'Urbanisme, de la Topographie et du Cadastre/Direction de l'Aménagement et des lotissements.

- Schéma d'Aménagement de la banlieue de Ouagadougou, Etudes socio-économiques-Rapport préliminaire P5.

Ensuite l'impact foncier de la ville sur son péri-urbain et l'expansion spatiale de l'agglomération seront décrits puis analysés. Au vu des problèmes soulevés une perspective d'évolution de la zone a été émise.

1ere PARTIE

L'AGGLOMERATION DE OUAGADOUGOU

L'étude de l'impact foncier de Ouagadougou sur son péri-urbain passe par une connaissance préalable de la ville et des différents flux qui l'animent.

La structuration de l'espace, la structure et l'évolution de la population ainsi que les activités et les revenus urbains sont autant d'éléments qui entrent en jeu et influencent certainement les rapports de la ville avec sa banlieue sur le plan foncier. Une vue approfondie de ces facteurs et leurs implications constituent une donnée primordiale pour mesurer avec justesse l'ampleur de l'action de la ville sur son espace environnant.

Quels sont les mobiles qui guident actuellement la structuration de l'espace urbain?

Quels sont les effets de l'évolution de la population urbaine et son pouvoir d'achat sur les demandes de terrains suburbains et péri-urbains.

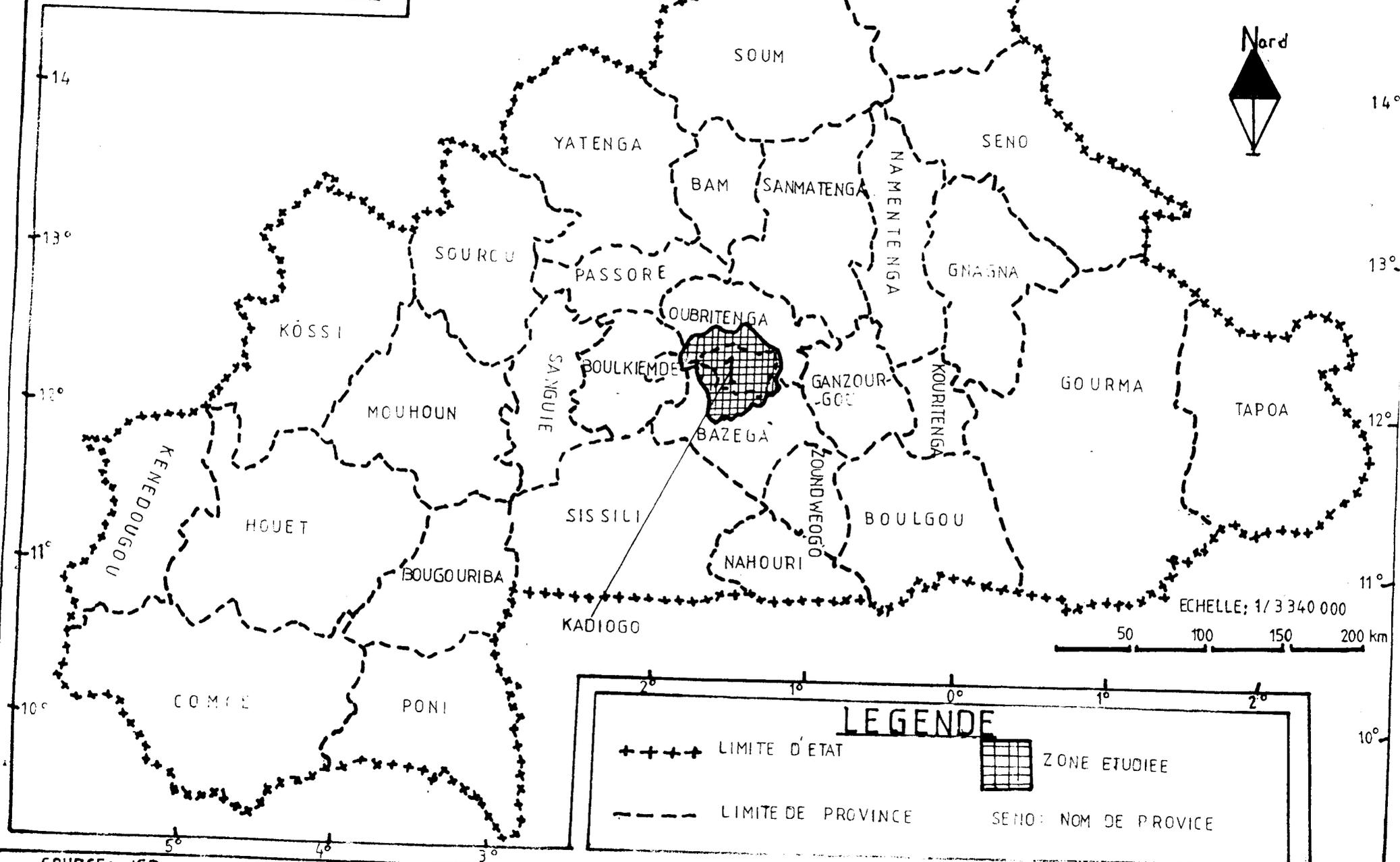
Ce sont autant de questions auxquelles cette approche tentera de répondre. Un regard rétrospectif sur l'évolution des structures foncières dans la zone est un support pour une meilleure compréhension de la procédure d'appropriation de la terre par les citoyens et du mode de jouissance. Un autre point d'appréciation, c'est le rôle joué par l'Etat en la matière au fil des temps et ses retombées sur le développement spatial de l'agglomération.

SITUATION DE LA ZONE D'ETUDE

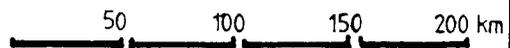
FIG I

10

15



ECHELLE: 1/3 340 000



LEGENDE

- ++++ LIMITE D'ETAT
- LIMITE DE PROVINCE
-  ZONE ETUDIEE
- SENO: NOM DE PROVINCE

SOURCE: IGB

ETABLIE PAR QUATTARA Bannouma

CHAPITRE I : L'ORGANISATION DE L'ESPACE URBAIN

La ville de Ouagadougou est de nos jours la résultante des actions successives de plusieurs systèmes politiques. De la petite localité qu'elle était, elle devint successivement chef-lieu du royaume des Mossi, siège du pouvoir colonial et capitale de l'Etat indépendant. Avec le découpage de l'Afrique Occidentale et sa délimitation en zones d'influence par les puissances colonisatrices, naquit le besoin de greffer sur de petites localités existantes des centres administratifs, utiles à la fois au développement du commerce et l'implantation coloniale. A partir de là Ouagadougou connut une croissance spatiale relativement importante. L'extension de la ville ne se fit pas de façon uniforme et égalitaire ; mais le paysage urbain fut subdivisé en différentes zones correspondant aux options politiques du dominateur. Cet héritage colonial persiste toujours et de plus, de nouvelles spécialisations spatiales s'opèrent.

I - HISTORIQUE DE OUAGADOUGOU

Le site de Ouagadougou s'appelait initialement "Koumben'Tenga" du nom du chef Ninissi de l'époque Koumbèba. Il était occupé par les Ninissi et les Gnongnonsé. La localité change de nom avec l'arrivée dans la région du premier prince Mossi, Naba OUBRI et devint "Waghdogo"! La signification de ce mot viendrait de la phrase, «prince, votre venue nous honore», en Mooré⁽²⁾, qu'aurait prononcée Koumbèba en recevant le Naba OUBRI, qui était avant tout l'hôte des Gnongnonsé⁽³⁾.

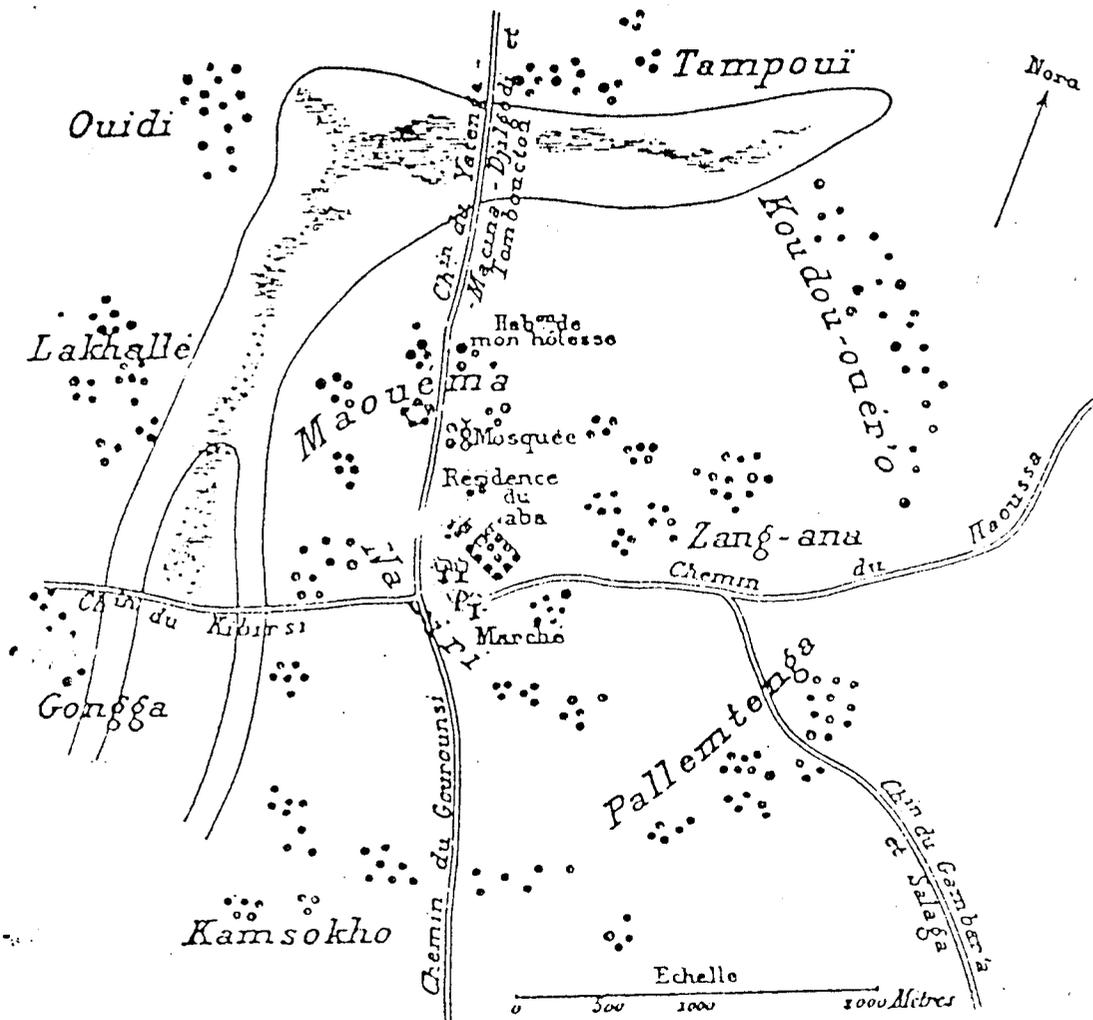
Ouagadougou devint capitale du royaume Mossi en 1441 sous le règne de Naba Niandfo (1441 - 1511) et résidence permanente du Moro Naba sous le Naba Sanna ou Zanna (1633 - 1659)⁽⁴⁾. Le Royaume devint puissant et les empereurs favorisèrent la création de nouveaux quartiers par la fixation de dignitaires de la cour et de leur suite. Sa position de carrefour des courants d'échanges commerciaux entre régions à production complémentaire a pu engendrer quelques nouvelles installations. Elle fut utilisée comme transit pour le commerce transaharien du Sud vers le Nord. En ces temps Ouagadougou n'était qu'un gros bourg structuré autour du palais impérial sous la forme d'un habitat dispersé. En 1897 un capitaine d'Infanterie Marine fut installé dans la ville. En Mai 1898 un poste administratif fut implanté au Sud de l'actuelle place NabaKom (Place de la gare) résidence impériale d'alors. Ce poste devint le Camp Guillaume Ouédraogo. Mais jusqu'à l'orée des années 60 Bobo Dioulasso jouait plus le rôle de capitale militaire. Après l'indépendance, Ouagadougou finit par l'emporter avec la création d'une armée nationale et la fixation de nombreux militaires dans la ville. Le statut de ville militaire a été plus tard un mobile de consommation d'espace. La preuve est fournie par les vastes superficies accordées au Ministère de la défense nationale pour en faire des camps

(2) Langue parlée par l'éthnie Mossi, groupe ethnique majoritaire au Burkina Faso

(3) NIKIEMA, M. - Les Relations entre les Gnongnonsé et les Mossi ; un record de longévité *In* Carrefour Africain, Hebdomadaire national d'informations du Burkina Faso, N° 1030 du 18 Mars 1988 P. 30.

(4) DAO, O - Ouagadougou : étude urbaine. Montpellier, Université de Montpellier III, 1972. (Thèse de Troisième cycle : Géographie, Montpellier III) P. 20.

Figure N° 2: Croquis de Ouagadougou



Source : Capitaine Binger : du Niger au Golfe de Guinée, par les pays du Kouy et du Mossi (1887-1889) Tome II Paris, librairie Machette et Cie 1882 P. 501 reproduit par Boukougou Sylvain-Roger dans Aspects Sociaux des Aménagements urbains au Burkina Faso : déguerpissements et trame d'accueil à Ouagadougou de 1985 à 1988.

militaires, l'un sur l'axe Ouaga-Bobo au PK3, l'autre sur la route de Pô au PK5. Ils étaient situés un peu à l'écart des zones d'habitation, à l'époque de leur attribution. De nos jours il sont entourés de part et d'autre par les maisons d'habitation. Les zones militaires étant des secteurs stratégiques, leur situation actuelle est inadaptée. Leur déplacement vers des emplacements plus éloignés est à envisager.

En 1904 la ville passa sous administration directe et reçut un commandant de cercle. En 1919 elle fut maintenue dans son statut de capitale après la création de la colonie de Haute Volta. En Septembre 1947 Ouaga retrouva son titre après la suppression de la colonie en Septembre 1932. Elle devint alors siège de toutes les administrations

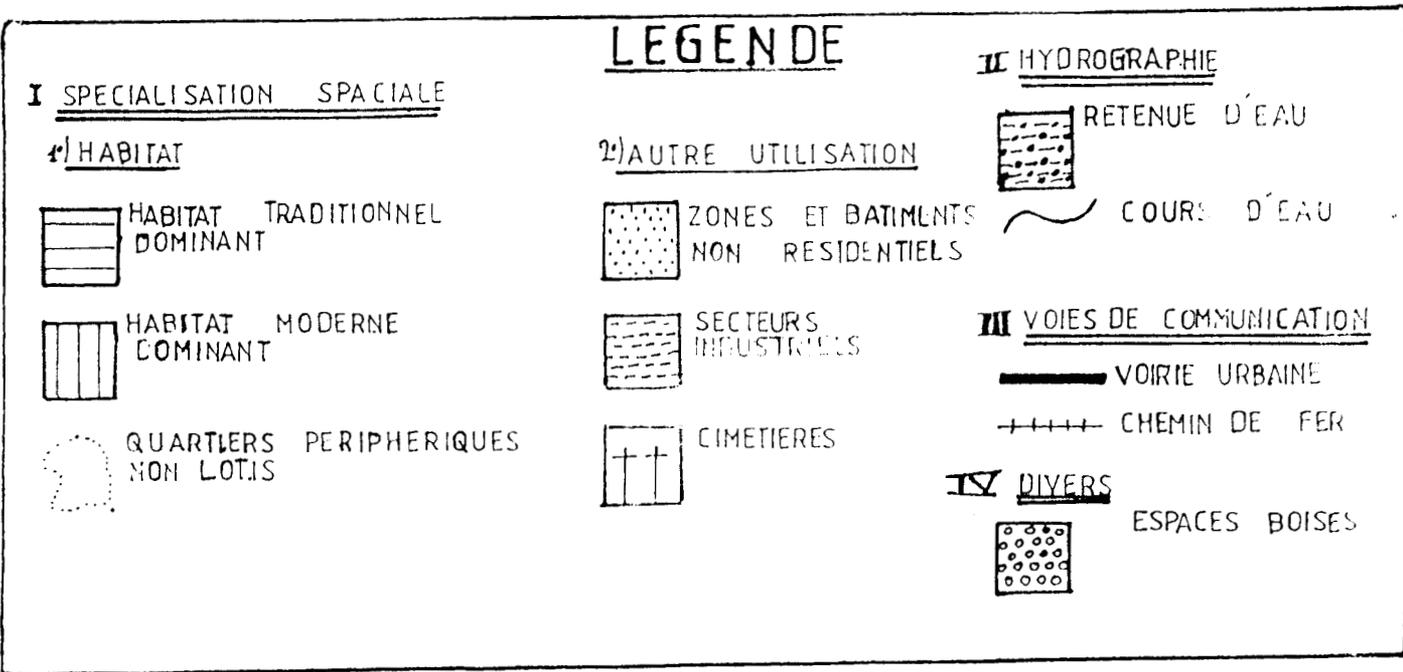
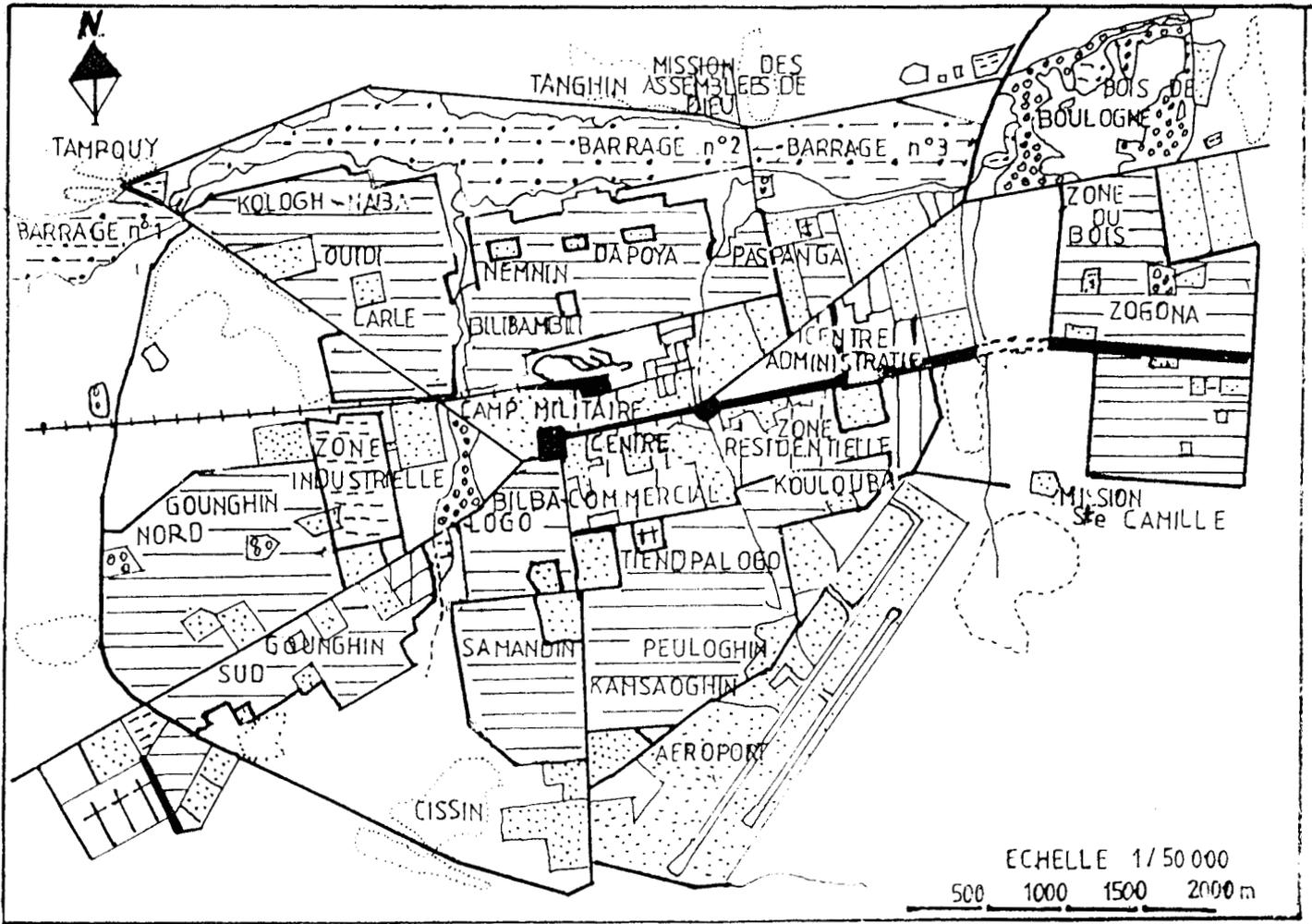
Centrales . A partir de ce moment on assista à une évolution rapide de la cité à cause de ses fonctions de capitale politiques et administratives. Les courants traditionnels se renforcèrent avec l'arrivée du chemin de fer dans la localité en 1954 et qui apporta de nouveaux produits. On vit l'installation de comptoir puis de maisons de commerce comme la société commerciale de l'Ouest - Africain (SCOA), la Compagnie Française de l'Afrique de l'Ouest (CFAO) etc..... Après l'indépendance de 1960, elle fut confirmée dans ses fonctions de capitale d'Etat. Cela fut suivi du renforcement et de la création d'unités industrielles telles que les brasseries de Haute Volta (BRAVOLTA actuelle BRAKINA), la société nationale industrielle et commerciale (SONICO, Fabrique d'allumettes), la compagnie Française des fibres textiles (CFDT actuelle SOFITEX) etc.... Des banques également firent leur apparition dont les premières furent la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) sous forme de bureau d'émission d'abord, la Banque Nationale de Paris (BNP), la Banque Nationale de Côte d'Ivoire (BNCI).

Tout ceci a été déterminant et a marqué l'évolution ultérieure de la ville. Cela a engendré la création d'emplois. Il y eut une venue massive de travailleurs de diverses catégories socio-professionnelles qu'il fallut loger d'où un besoin élevé d'espace à aménager.

II - LA STRUCTURATION DE L'ESPACE URBAIN

La demande pressante en terrains à bâtir, a conduit l'administration coloniale à effectuer des lotissements qui ont consisté d'abord à aérer par des rues droites, les principaux quartiers du village et à ouvrir et viabiliser de nouveaux espaces. Ainsi depuis 1937 tous les lotissements de Ouagadougou ont été réalisés le plus souvent en dehors de tout plan. Mais déjà prenait forme une certaine division particulière du territoire laissant de la ville apparaître dans le paysage urbain naissant, des quartiers traditionnels d'une part, des quartiers administratifs et européens d'autre part. Cette spécialisation de l'espace urbain sera parachevée avec la création des zones industrielles et commerciales.

LES ANCIENS QUARTIERS DE OUAGADOUGOU



A - Les Zones Industrielles

Elles sont au nombre de deux :

- La première créée en 1954 se situe à l'Ouest du centre-ville et s'étend sur une superficie de 80 ha. Elle est insérée entre le quartier Gounghin à l'Ouest, la route de Bobo-Dioulasso au Sud, le Marigot Kadiogo à l'Est et la voie ferrée au Nord. C'est là que se situent les plus vieilles unités industrielles de la ville .

- A la saturation de celle-ci une nouvelle zone a été créée en 1979 à Kossodo à sept kilomètres au Nord-Est de la ville. Cette dernière, d'une superficie d'environ 180 ha, est subdivisée en de grandes parcelles qui ont été proposées aux investisseurs par l'administration à des conditions favorables : prix du mètre carré relativement assez bas (500 f.cfa), exonération de taxes à l'importation pour certains produits pendant au moins dix ans accordée aux industriels etc...., tout cela pour les inciter à venir investir.

Cette nouvelle zone sert à décongestionner celle de Gounghin et à éloigner de la ville les nuisances de diverses sortes liées à la présence des usines (bruits, fumées, eaux usées, odeurs nauséabondes...).

Quelques usines sont éparpillées dans la ville. C'est le cas de la Société Burkinabè de Manufacture du Cuir (SBMC) au PK3 route de Fada N'Gourma, de la Confiserie du Burkina (COBU), de la Société Industrielle Burkinabè d'Armes et de Munitions (SIBAM) à Gounghin etc....

Au Sud-est de l'aéroport se développe une zone d'activité diverses (ZAD) autour de la gare routière Ouagarinter. D'une superficie de 151 ha, elle a été attribuée à la Chambre de Commerce d'Industrie et d'Artisanat du Burkina afin d'y promouvoir des activités pour le développement de l'artisanat.

Le mode de structuration de l'espace urbain a été plusieurs fois source de conflit. En effet, quelle que soit la période de l'évolution de la ville, toute extension de nouvelles zones a toujours donné lieu à des frictions relatives aux problèmes fonciers. Ces désaccords opposent l'autorité publique aux autochtones, habitant l'espace non encore aménagé. Compte tenu de la nature des activités industrielles, les nouveaux espaces acquis à cette fin, l'ont toujours été à la périphérie de la ville (zone industrielle de Kossodo, zone d'activité diverses de Ouagarinter) à l'époque de leur occupation. Généralement quand vient le moment de créer de nouvelles zones, il se pose le problème d'espace disponible. La question est vite tranchée par l'occupation des terrains suburbains qui sont le plus souvent des terres agricoles. Les conséquences de l'impact foncier de la ville sur son espace rural environnant sont alors désastreuses. Ce sont plusieurs familles dont l'activité principale est l'agriculture qu'il faut déplacer. Et quelle que soit la valeur de l'indemnisation reçue (si la population à déguerpir est indemnisée), elle est

généralement jugée insatisfaisante par les bénéficiaires. Le problème est d'autant plus compliqué que traditionnellement, la terre n'a jamais été considérée ici comme objet marchand ; de ce fait aucune valeur monétaire ne peut la remplacer. C'est cela qui exacerbe davantage les problèmes fonciers dans cette situation.

Avec la croissance urbaine et l'introduction des valeurs de la civilisation occidentale dans les mœurs des sociétés traditionnelles, est apparue une nouvelle race de propriétaires terriens monétarisant les rapports fonciers. Malheureusement, l'Etat n'a jamais négocié d'égal à égal avec eux, un éventuel déguerpissement car, les espaces à occuper sont déclarés d'utilité publique.

Les départs sont douloureux à cause surtout des liens séculaires que les populations ont tissé entre elles et avec la terre et qu'il faut briser. Ce sont donc, les croyances religieuses que les habitants autochtones entretiennent avec leur milieu naturel qui les retiennent le plus. Mais, vu qu'ils sont impuissants face au pouvoir public, ils sont obligés d'obtempérer à l'obligation qui leur est faite de quitter les lieux. Ils s'exécutent et deviennent par voie de fait de perpétuels mécontents, boudant tout ce qui ressemble de près ou de loin à une autorité. Ces faits marquent une des aspects de la manifestation de la pression foncière de Ouagadougou sur sa banlieue.

B - La Zone Commerciale

Elle occupe le centre de la ville et ceinture la place du grand marché. Cet espace est limité au Nord par la rue Nelson Mandela qui se prolonge à l'Est par le boulevard de la Révolution, au Sud par la rue Houari Boumédiène ; la limite occidentale est constituée par l'avenue Bassawarga et Orientale par l'avenue de la Résidence du 17 Mai. Ainsi circonscrite sa superficie est d'environ 100 ha. Le Centre commercial est découpé en de grandes concessions dans lesquelles sont construites des banques, des maisons de commerce, des salles de cinémas etc... Depuis 1986 d'importants travaux de restructuration y sont entrepris. En plus du marché central qui a été reconstruit sur un modèle futuriste, y poussent des immeubles à plusieurs niveaux lui conférant sa vraie vocation. L'imposition qui a été faite aux propriétaires de parcelles dans ce quartier d'ériger des maisons à étages, doit être appréciée positivement du point de vue urbanistique. Ce type de construction contribue à densifier l'occupation du sol et par conséquent à réduire l'espace à utiliser par individu. Si une telle mesure n'avait pas été prise ce secteur serait vite saturé et cela exacerberait de plus les problèmes fonciers dans la ville.

L'activité commerciale ne se déroule pas uniquement sur cette zone. Elle se répartit à travers toute la ville dans les autres marchés de quartiers et le long des voies dans des magasins ou sous forme d'étalage. Ce qui caractérise ce quartier, c'est la faiblesse de sa densité d'occupation. Le centre commercial et le marché central semblaient relativement

saturés à cause d'une utilisation anarchique de l'espace. Mais en termes réels le sol n'était pas rentabilisé au maximum.

C - La zone Administrative

Le quartier administratif était jadis bien individualisé, concentrant les grands services à proximité de l'autorité centrale. Il se situe à l'Est de la place des Nations Unies. On y trouve le palais de la Présidence, le siège de la plupart des ministères. Le groupe scolaire, inséré entre le quartier Paspanga (secteurs 3 et 4), le canal central et la rue d'Oubritenga, y est inclus. A l'Est il se prolonge par le secteur universitaire, l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (ENAM), l'Ecole Inter-Etats des Ingénieurs de l'Equipement Rural (EIER) le Centre National de la Recherche Scientifique et Technologique (CNRST) etc.....

Au fur et à mesure que les besoins se créaient, des zones étaient dégagées pour les satisfaire au lieu de penser à construire en hauteur. Le développement de l'administration a entraîné donc une dispersion croissante de la fonction à travers la ville. On retrouve par conséquent des bâtiments administratifs disséminés partout à travers l'agglomération. Au delà de l'hôtel Silmandé par exemple, au Nord-Est de la ville s'étalent de très vastes surfaces accordées à des services publics. C'est une grande zone d'environ 75 ha où ont été implantés le centre régional de télédection de Ouagadougou (CRTO), la station terrienne de télécommunication de Somgandé, la direction de la météorologie nationale, le centre national avicole.

De plus les lotissements qui ont été exécutés à partir de 1983 n'ont pas tenu compte de la structuration de l'espace urbain en zone administratives d'une part et zones d'habitat de l'autre. Tout espace loti ou restructuré dégage immédiatement des réserves

administratives destinées à accueillir des infrastructures d'utilité publique. Cette nouvelle procédure d'aménagement de l'espace urbain modifie la structuration première de la ville.

Il découlait de l'implantation de ces nouvelles infrastructures une extension rapide de la ville par manque des constructions en hauteur. Or, le quartier administratif comme la zone commerciale pouvait tenir dans un espace réduit et être densément occupés si les bâtiments y étaient édifiés à plusieurs niveaux. En outre il a été démontré que la prépondérance de l'habitat individuel consomme deux à trois fois plus de terre que les maisons à étages. Récemment encore, hormis le siège des ministères tel que le "building Lamizana", nombreux bâtiments abritant la majorité des services, n'étaient pas à niveaux. Ils étaient tout simplement des villas d'habitation transformées en bureaux. Mais l'autorité centrale semble avoir pris conscience des retombées néfastes de cette pratique sur le foncier. Depuis là on assiste à l'élévation d'immeubles à plusieurs niveaux dans le quartier administratif destinés à accueillir des services publics. Sur le plan foncier cette

nouvelle pratique peut contribuer à densifier davantage les surfaces à occuper.

Du point de vue de l'importance des surfaces envahies par les zones administratives et commerciales, on peut avancer que ces deux types de zones participent à des degrés moindre, au renforcement de la pression foncière de la ville.

D - Les Zones à usage d'habitation

Suite au transfert des fonctions administratives supérieures de Bobo-Dioulasso à Ouagadougou, il y a eu une arrivée massive de commerçants, d'industriels, d'ouvriers, de militaires et d'agents de l'administration. Cette population fut suivie par une deuxième vague parasite, sans emploi vivant au dépend de la première par le truchement des relations de parenté. Cette situation va provoquer une forte demande de terrains à lotir. La création urbaine ici, comme dans beaucoup de pays du Tiers Monde revêt un caractère particulier, du fait qu'elle a pour but de répondre surtout à une poussée rapide de la population d'origine externe. Ce mode de croissance démographique influe considérable sur le style du développement spatial de la ville.

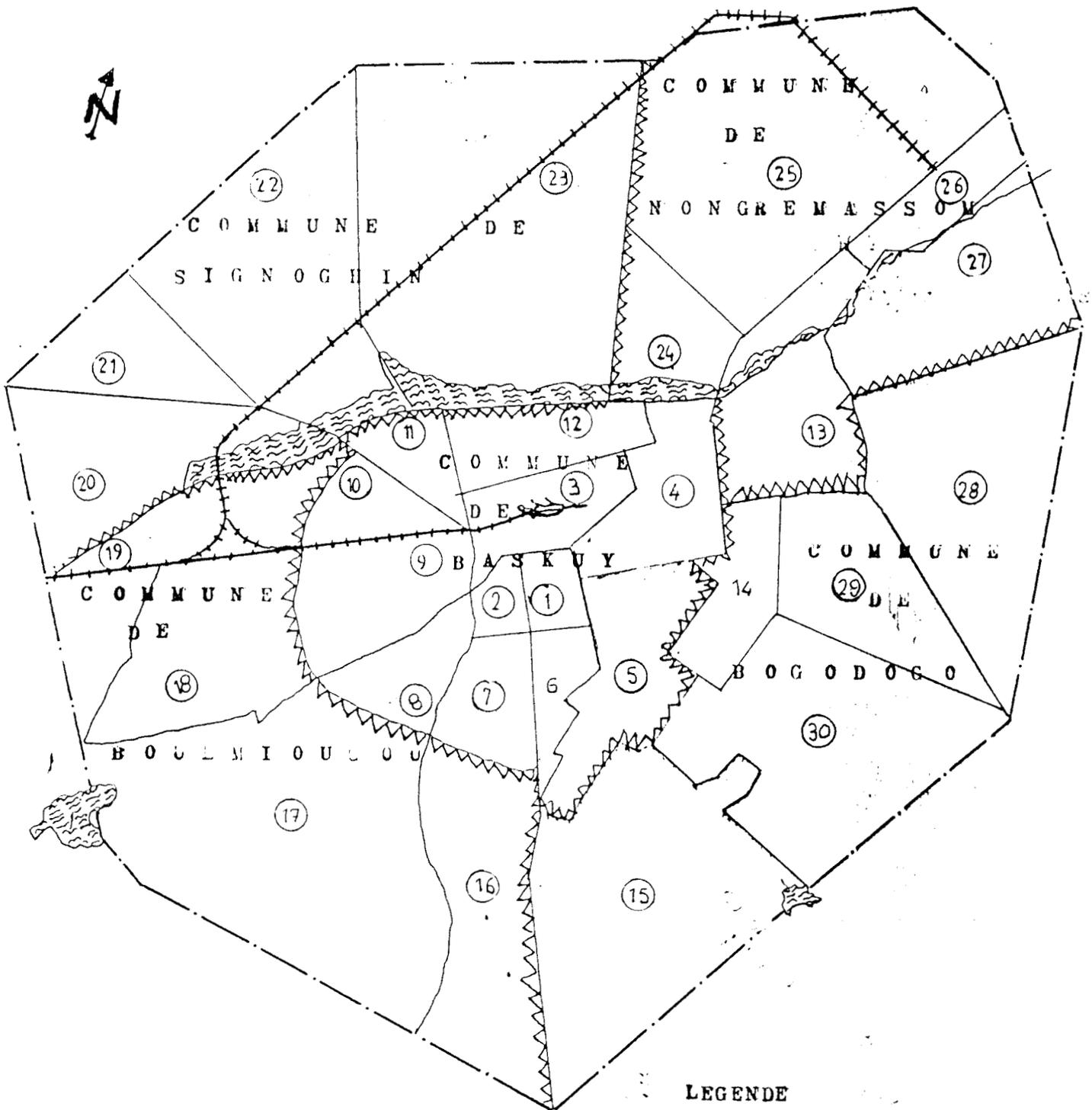
1°) Les quartiers Résidentiels.

La fonction résidentielle qui est présente partout était presque exclusivement dans les quartiers qui lui étaient attribués et qui généralement encadraient les zones administrative et commerciale. Le plus ancien prolongeait jadis le secteur administratif au Sud-Est. C'est celui de Koulobouba Est dont le lotissement a eu lieu en 1959. Il est constitué de concessions" adjacentes, des parcelles de 600 à 800 m². Chaque parcelle mise en valeur comporte pelouses et arbres entourant une villa couverte de tôle. Là résident surtout des expatriés et quelques éléments de la bourgeoisie locale.

Plus tard d'autres quartiers résidentiels se sont installés dans de nouvelles parties de la ville. Ce sont respectivement ceux de la Rotonde, de Gandin (Secteur 8) de la Zone du Bois (secteur 13) et de la Patte d'Oie (secteur 15). Celui de la Zone du Bois, situé au Sud de la forêt classée du barrage le long de la route Ouaga - Fada, était réservé aux cadres supérieurs. Il a été aménagé en 1970. C'est un des secteurs les plus urbanisés de la ville. Ici le lotissement a été suivi par la mise en place des équipements et infrastructures de base : voies publiques butimées avec dalles, électrification, adduction d'eau courante. Le poids de ces travaux a pesé lourd sur le prix de cession de la parcelle (700 à 1000 F.CFA/m²) avec imposition d'une valeur minimale pour sa mise en valeur. Il est un des quartiers de la haute bourgeoisie bureaucratique.

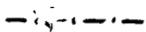
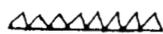
Le prix du sol urbain était fixé, dans ces zones modernes d'habitation à 500 F.CFA/m². Mais dans chaque lotissement cette valeur pouvait varier selon l'importance des aménagements réalisés. Elle était de 500F /m² à la Patte d'Oie, 700FCFA à la Rotonde

FIGURE IV DIVISION DU TERRITOIRE URBAIN EN SECTEURS



LEGENDE

Echelle: 1/83000

-  Limite De La Ville
-  Limite De Commune
-  Limite De Secteur
-  Numéro De Secteur
-  Nom De Commune
-  Barrage

Source: INSD

entre 700 et 1000FCFA/m² à la zone du bois. La conséquence est que c'était une minorité seulement qui pouvait prétendre y posséder une "concession". Cette structuration de l'espace urbain favorisait la spéculation foncière car, seulement quelques concessionnaires y résidaient effectivement ; la grande majorité des villas bâties étant mises en location simple à des prix très élevés. Elle a contribué aussi à rejeter le moins nantis de plus en plus vers les espaces périphériques. Le coefficient d'occupation du sol (COS) est très bas dans ces quartiers modernes. Le caractère très généralisé de l'habitat individuel, l'étendue des parcelles et de l'espace vert leur donnent un aspect très desséré d'où des densités faibles qui varient de 15 à 40 hab./ha.

Depuis Décembre 1984 d'autres textes officiels sont venus modifiés le découpage de l'espace urbain. Le repérage à l'intérieur de la ville ne se fait plus par rapport aux quartiers mais à des secteurs⁽⁵⁾.

La division au sein des zones à usage d'habitation a été également supprimé par les nouvelles lois régissant la gestion du domaine foncier national⁽⁶⁾. De ce fait tous les aménagements qui ont été exécutés à partir de 1984 n'ont pas tenu compte de cette structuration de l'espace urbain . La politique des cités qui consiste à renover certains anciens centres vétustes par des bâtiments modernes à des coûts élevés, ressemble à bien des égards à celle des zones résidentielles. C'est seulement les philosophies qui ont guidé leur création qui diffèrent. La première avait pour objectif une ségrégation de l'habitat basé sur le niveau de revenu alors que la deuxième visait d'abord à rendre plus viable certains vieux quartiers devenus insalubres ou à loger les salariés du public et du privé. Mais on se rend compte que le coût des travaux réalisés entraîne automatiquement une sélection basée sur le niveau du revenu des nouveaux résidents.

2°) Les quartiers Traditionnels

Beaucoup de ces quartiers sont d'anciens villages où habitaient les dignitaires de la cour impériale. Avec l'accroissement de la population urbaine à partir de la colonisation, ces différentes localités ont vu leurs résidents croître jusqu'à occuper les espaces vides qui les séparaient jadis. Ils ont été progressivement restructurés par le pouvoir public. Leur extension a accompagné celle des quartiers modernes puisqu'ils abritaient aussi en plus des autochtones, la plupart des salariés des secteurs publics et privés arrivés dans la cité suite au transfert des fonctions de capital de Bobo-Dioulasso à Ouagadougou. La création des parcelles dans la ville répondait, non seulement au souci du colonisation de loger tant bien que mal ; les indigènes, mais également de les éloigner le plus possible des zones résidentielles où il logeait lui-même. C'est dans cet esprit qu'a été réalisé le premier lotissement dans le quartier Bilibambili (actuel cité AN III) en 1932 qui avait dégagé 800 parcelles.

L'aspect de ces quartiers traditionnels rappelait le style architectural des villages ruraux :

(5) République de Haute-Volta, Conseil National de la Révolution (CNR) Président. Décret N°83 _ 364 CNR/PRES IS du 23 Décembre 1983 portant détermination des nouvelles limites de la ville de Ouagadougou et division du territoire communal en secteur.

(6) Burkina Faso / CNR/Présidence du Faso, - Décret N° 85-404 / CNR/PRES portant application de la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso, Livre II 1ere partie Titre I art. 72

les maisons, construites en " banco" avaient des formes circulaires ou rectangulaires et le toit en terrasse. La dernière forme n'a commencé à prédominer et la tôle ondulée n'a fait son apparition que quelques années seulement avant l'indépendance. Les modifications introduites dans le mode et la nature des matériaux de construction avaient du moins été imposées par l'Etat colonial⁽⁷⁾.

Du fait que des plans d'alignement n'y ont jamais été imposés, bien que prévus, on retrouve des villas luxueuses qui se perdent dans les taudis alentours. Mais de nos jours, quelques «buildings» émergent isolément à l'intérieur de ces quartiers.

L'élément de base de l'habitat dans ces zones traditionnelles est la parcelle dont la superficie était d'environ 500 m². Depuis 1984 la dimension a baissé et tourne aujourd'hui autour de 300 m². Cette parcelle est donnée par adjudication⁽⁸⁾. Son prix de cession a beaucoup évolué et se fixe de nos jours à 300 FCFA/m².

TABLEAU I Evolution du tarif d'aliénation des parcelles à Ouagadougou (en FCFA/m²)

Type de lotissement	Période		
	Sous la colonisation	Après l'indépendance	A partir de 1984
Lotissement commercial	150	2000	3000
" industriel	40	500	-
" résidentiel	200	500	-
Quartiers traditionnels	-	100 à 200	300
A proximité des lotissements	30	150	-
Zones non loties	-	-	4000/ha

Source : Journal officiel du Territoire de Haute-Volta du 28 Février 1954 P.45

République de Haute-Volta/Assemblée Nationale : - Loi 10-65 AN du 26 Mai 1965 modifiant la loi N°90-60 AN du 16 Novembre 1960 ayant fixé les tarifs d'aliénation des terrains domaniaux art. 1er.

Le prix du mètre carré de terrain urbain a connu beaucoup de fluctuations, quelle que soit la destination de la zone, depuis la période coloniale jusqu'à nos jours.

Dans les zones d'habitat, le prix était fixé différemment selon que c'était un quartier moderne ou un quartier indigène. Après 1984, avec la suppression de la différenciation dans les quartiers d'habitat, le tarif a été harmonisé. Mais cette uniformisation ne s'est pas faite en faveur des quartiers traditionnels où le prix du mètre carré a augmenté. Cette évolution du coût des terrains d'habitation, comparée au revenu du citoyen moyen, justifie aussi la prolifération des quartiers spontanés qui représentent une facette visible du problème de la pression foncière (voir chapitre sur les revenus urbains). Cette valeur n'a pas toujours été à la portée du plus grand nombre.

(7) République Française/Territoire de Haute-Volta : - Arrêté n°394 Dom du 16-06-54 réglementant les permis d'habiter accordés aux Africains dans les centres lotis, publié dans le JO du 15 septembre 1954 Art. 9 Alinéa C

(8) République Française/Territoire de Haute-Volta : - Arrêté n° 393 DOM du 16-06-54 réglementant les terres domaniales pour le territoire de la Haute Volta, publié dans le JO du 15 septembre 1954 Art. 11 et 72.

La structuration de l'espace urbain en quartiers résidentiels et en quartiers traditionnels, a été un facteur parmi tant d'autres, ayant contribué à étendre davantage la ville. En effet, pendant que les zones traditionnelles se surpeuplaient, celle dites résidentielles connaissaient un peuplement décent peu dense. En outre la presque totalité des quartiers centraux ont été lotis avant 1960. Il s'agit notamment de DapoyaII (secteur 12) Gounghin Nord et Sud (secteur 8 et 9), Ouidi (secteur 11) les quartiers Saints (secteur 1 et 2)/La période 1960 - 1978 a été marquée surtout par le lotissement de zones résidentielles telles que Gandin, la Rotonde, la zone du Bois, la Patte d'Oie. Or il aurait fallu lotir plutôt les zones traditionnelles qui connaissaient un afflux important de populations. Tout se passait comme si la préoccupation première des autorités était d'abord, la satisfaction des besoins des couches aisées.

Par suite d'un surpeuplement relatif des zones traditionnelles par insuffisance des parcelles disponibles, les bailleurs de maisons se transformèrent en spéculateurs immobiliers. Ils augmentèrent les tarifs de façon excessive. Les plus démunis se retrouvèrent logiquement à plusieurs dans des maisons. D'autres déployèrent des efforts afin de s'acheter des lopins de terre, à des prix moins élevés auprès des propriétaires fonciers coutumiers, en zones périphériques non loties. Et ainsi se développa l'habitat "spontané".

Avant 1960 le rythme de la croissance urbaine correspondait au rythme de la création des parcelles. Après l'indépendance, il y a eu un ralentissement de la politique de l'aménagement urbain, alors que parallèlement il y a un accroissement de la population.

CHAPITRE II : LA POPULATION URBAINE

C'est au delà des années 1940 que la croissance démographique et spatiale de Ouagadougou a pris une ampleur importante. Ce fait est attribué à l'importance des investissements publics et privés réalisés dans la ville, à l'installation des premières entreprises industrielles et commerciales, au renforcement des cadres administratifs. Il en résulta un appel brusque de main-d'œuvre et un élargissement du marché d'emploi du côté des ouvriers, du personnel de maison et des fonctionnaires. Cette demande fut couverte par un afflux de ruraux. Il s'en est suivi une immigration surtout des hommes en âge de travailler. Ce mouvement s'est maintenu et même renforcé après l'indépendance. Depuis cette période, la ville a connu quatre comptages de population. Il s'agit du recensement administratif de 1960/61, de l'enquête démographique de la population des quartiers lotis de 1968, des deux recensements nationaux de 1975 et 1985.

Une étude de la structure de la population urbaine, issue de ces différentes opérations de recensements, montre les caractéristiques de sa répartition par sexe et par âge, qui suscitent des réflexions. Pour mesurer son impact sur le foncier, une bonne compréhension de son évolution dans le temps demeure un élément fondamental d'appréciation.

I - LA STRUCTURE PAR SEXE ET PAR AGE

Pour analyser tout groupe humain, il faut considérer entre autre sa composition par sexe et par âge.

Généralement, dans une population, il y a plus de femmes que d'hommes. Le Phénomène, dans les villes à urbanisation récente, se présente autrement.

TABLEAU N°II : Rapport de masculinité selon diverses sources.

	Recensement administratif de 1960/61	Enquête démographique de 1968	Recensement de 1975	Recensement 1985
Taux de masculinité	106,3	96,2	107	108,8

(*) **Source** : Les taux de masculinité sont calculés sur les populations résidentes

Hormis les résultats de l'enquête démographique de 1968 tous les autres font ressortir la prédominance du sexe masculin sur le féminin. En effet, le rapport de masculinité qui représente le nombre d'hommes pour 100 femmes et qui doit être toujours inférieur à 100

lui est supérieur dans les villes à explosion urbaine récente. L'exode rural en direction du milieu urbain est le facteur perturbateur de la structure par sexe. La recherche d'un emploi et de conditions de vie meilleures est la cause principale de cet exode qui touche en majorité les hommes.

Le cas de 1968 s'expliquerait par un sous enregistrement des hommes qui craignaient l'impôt de capitation. N'oublions pas que la précédente opération s'intitulait «recensement administratif en vue de l'imposition fiscale».

Les chiffres des autres comptages montrent une accentuation progressive du déséquilibre du sex ratio (106,3 , 107, 108,8). Malgré celà, la situation ne se présente pas de façon identique suivant les cas.

TABLEAU III : Les groupes d'âge suivant le recensement de 1960/61

Sexe Tranches d'âge	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
moins de 5ans	5792	19,5	5444	19,4	11236	19,5
de 5 à 15 ans	5792	19,5	5282	18,9	11074	19,2
15 à 60 ans	17090	58,2	16038	58,0	33128	58,0
60 ans et plus	876	2,9	1040	3,7	1916	3,3
TOTAL	29550	100	27804	100	57354	100

Sources : OUEDRAOGO M.M. - L'approvisionnement de Ouagadougou en produits vivriers, en eau et bois..... P.73

TABLEAU IV : La population totale résidente de Ouagadougou par grands groupes d'âge suivant l'enquête démographique de 1968.

Tranches d'âge \ Sexe	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
moins de 5ans	6659	21,2	6651	20,2	13310	20,8
de 5 à 14 ans	7922	25,2	8014	24,5	15936	24,9
15 à 59 ans	15916	51,0	16738	48,0	32654	51,1
60 ans et plus	846	2,6	1182	3,3	2028	3,2
TOTAL	31343	100	32585	100	63928	100

Source : OUEDRAOGO M.M. - l'approvisionnement de Ouagadougou en produits vivriers, en eau et en bois. Bordeaux 1974,.....P.18

TABLEAU V : La population totale résidente de Ouagadougou par grands groupes d'âge suivant le recensement démographique de 1975.

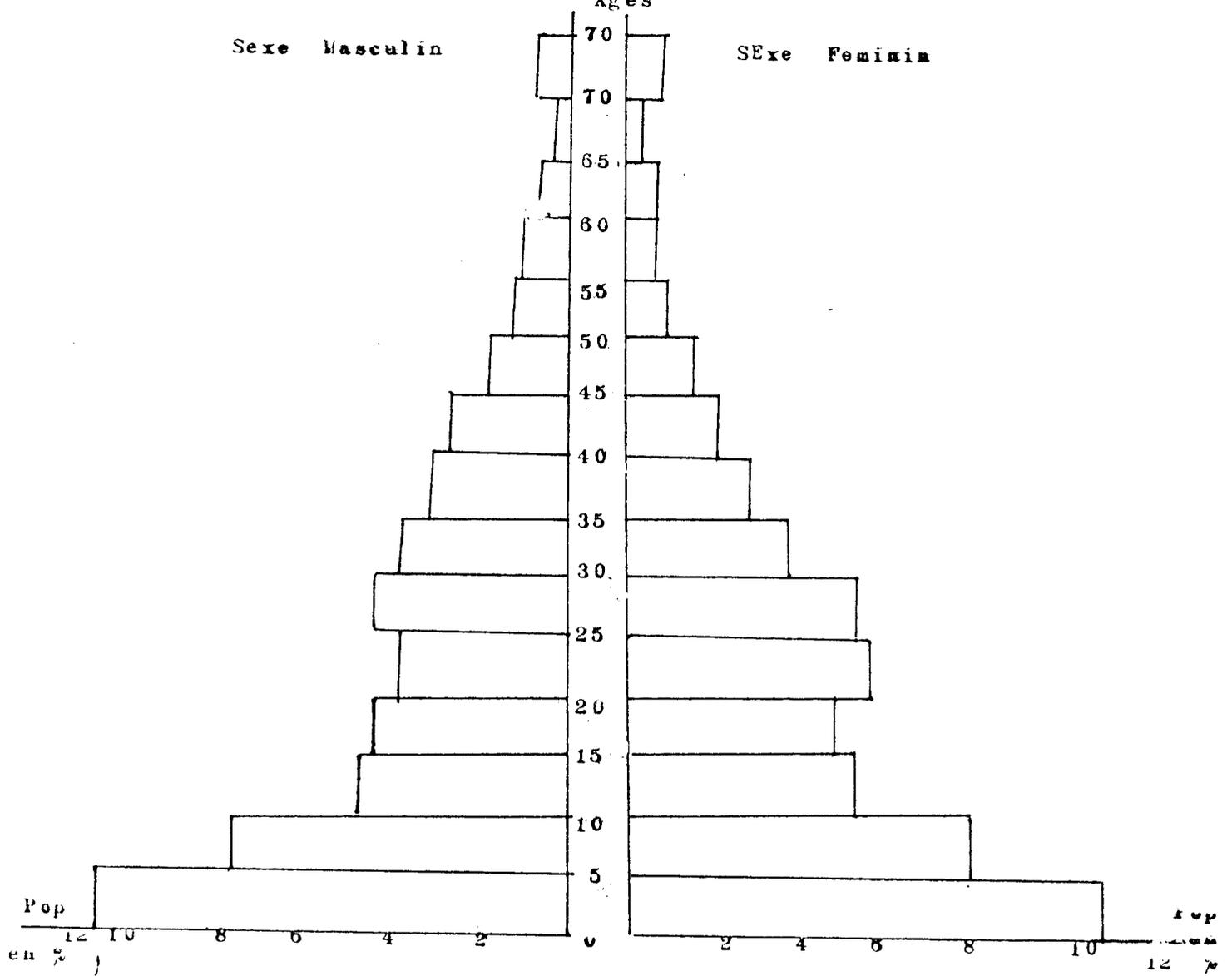
Tranches d'âge \ Sexe	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
moins de 9ans	30 213	33,9	28 781	34,5	58 994	34,2
de 10 à 14 ans	10 155	11,4	10 269	12,3	20 424	11,8
15 à 19 ans	9760	10,9	8693	10,4	18 453	10,7
20 à 59 ans	36 277	40,6	32 578	39,1	68 855	39,9
60 ans et plus	2221	2,5	2691	3,2	4912	2,8
Indéterminés	619	0,7	404	0,5	1023	0,6
TOTAL	89 245	100	83 416	100	172 661	100

Source : Recensement général de la population, Décembre 1975 ; résultat définitif. Volume II. Août 1978

TABLEAU VI : La population totale résidente de Ouagadougou par grands groupe d'âge suivant le recensement de 1985

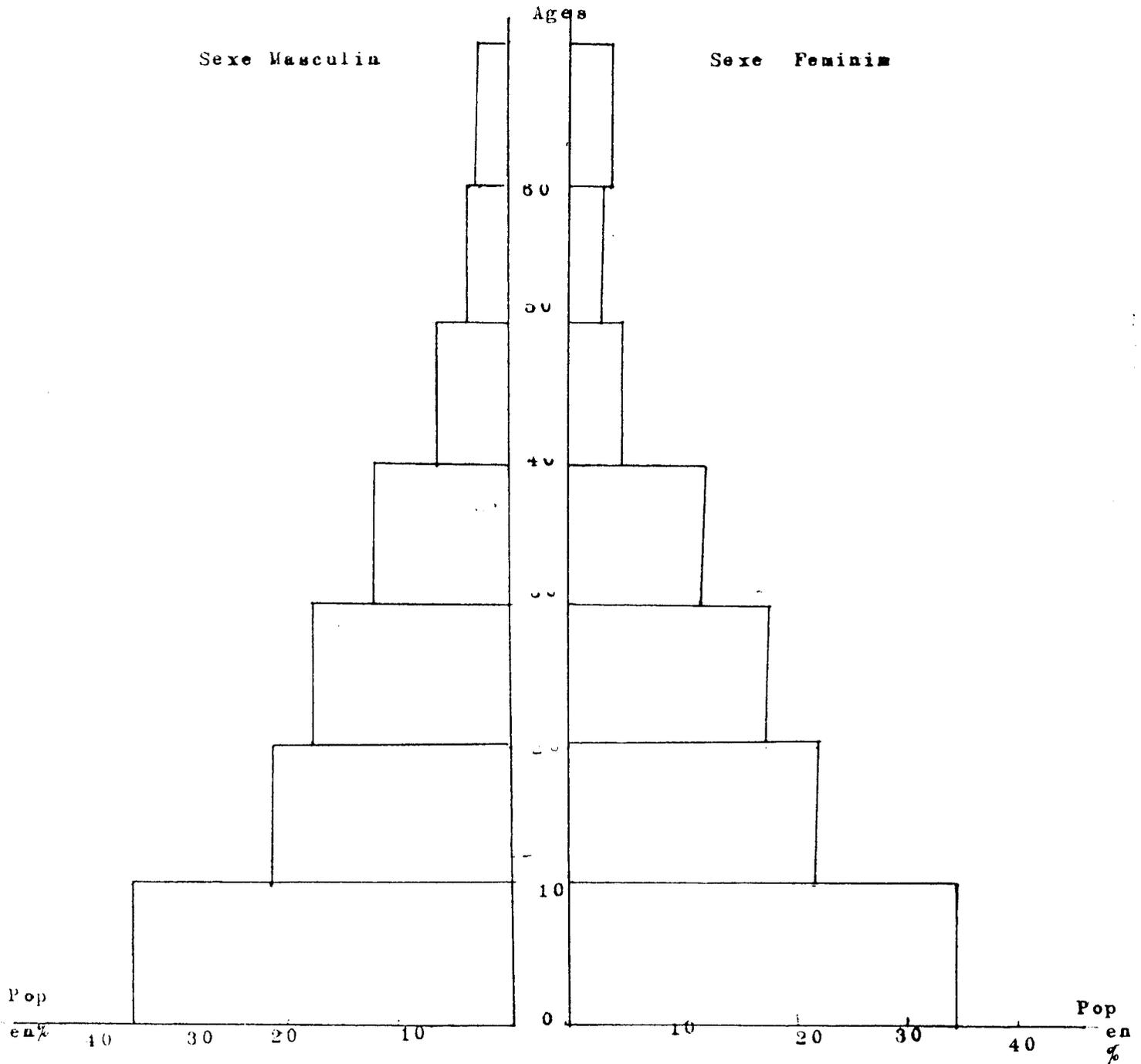
Tranches d'âge \ Sexe	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
moins de 10ans	70 517	30,7	69 987	33,1	140 504	31,8
de 10 à 19 ans	51 865	22,6	51 130	24,2	102 995	23,3
20 à 49 ans	93 740	40,8	76 451	36,1	170 193	38,5
50 à 59 ans	7781	3,4	6293	3	14 074	3,2
plus de 60 ans	5096	2,2	7090	3,3	12 186	2,8
Indéterminés	829	0,4	783	0,4	1562	0,4
TOTAL	229 828	100	211 686	100	441 514	100

FIGURE V Pyramide Des Ages Par Grands Groupes
Quinquennaux De La Population De
Ouagadougou En 1968



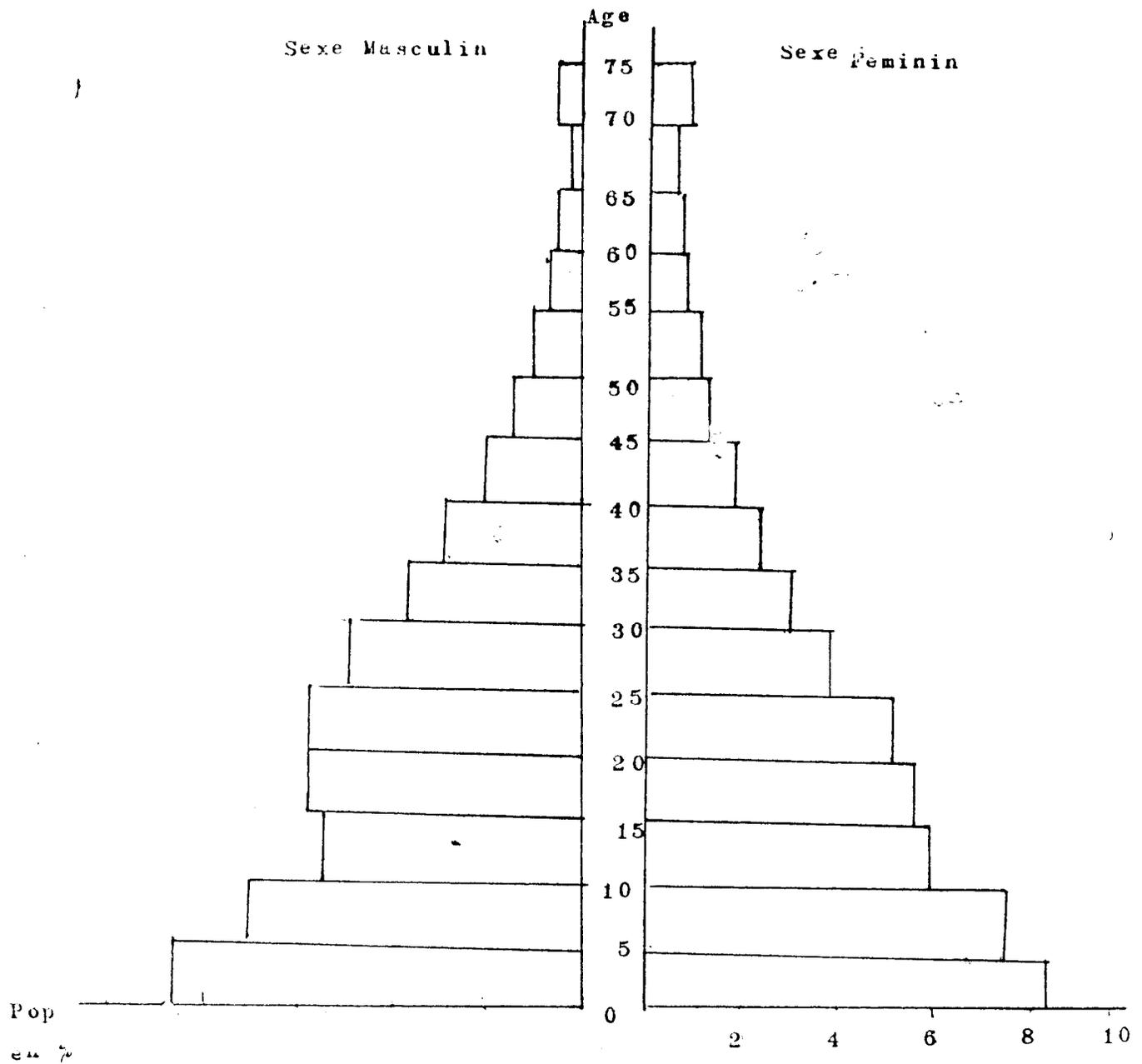
Source : INSD Recensement Administratif De La Population
DE 1968

Figure 1. Pyramide Des Ages De La Population Urbaine
Par Grands Groupes En 1975



Source: INSD Recensement General De La Population Decembre 1975

FIGURE VII : Pyramide Des Ages Par Grands Groupes Quinquennaux De La Population De Ouagadougou en 1985



Source: INSD Recensement General De La Population - Decembre 1985

.Quelle que soit l'année, les garçons de moins de cinq ans dominent en effectif sur les filles du même âge dont le nombre ne surclasse celui des premiers qu'autour de dix ans. Cela tend à vérifier la théorie selon laquelle il naît toujours plus de garçons que de filles mais le taux de mortalité masculine est très élevé dans la première enfance.

Le déséquilibre initial ne se maintient pas pendant longtemps et se renverse au profit du sexe féminin entre dix et quatre ans. Dans la tranche active c'est-à-dire quinze et soixante ans, les taux de masculinité sont très prononcés (106,02, 111,5, 120,4). Ce sont donc les hommes valides, capables de travailler qui émigrent vers la ville; Au delà de soixante ans les femmes sont toujours numériquement supérieures aux hommes. C'est la confirmation d'une plus grande longévité féminine naturelle, mais aussi l'action des fléaux responsables de la surmortalité masculine due en particulier aux accidents de diverses sortes.

La composition par âge de cette population met en relief son extrême jeunesse.

L'indice le plus utilisé pour indiquer cette jeunesse est la proportion des enfants âgés de moins de quinze ans. Celle-ci était de 38,7% en 1960/61, 45,7% en 1968, 46,% en 1975 et 43,3% en 1985.

On lit une légère augmentation continue du pourcentage de cette tranche d'âge dans l'effectif total. Etant donné qu'elle n'est pas concernée par l'exode rural, elle représente la part du croît naturel qu'apporte la capitale à son propre développement. Cette augmentation est le signe d'un fort taux de fécondité et la baisse de la mortalité infantile. Cela est la conséquence logique du progrès de l'état sanitaire général dans la ville. L'amélioration des conditions dans lesquelles se font les accouchements l'abandon de certaines pratiques alimentaires, les soins donnés aux enfants (les vaccinations fréquentes) pour les préserver contre certaines maladies, sont autant de facteurs qui contribuent à cette baisse.

Lorsqu'on examine les pyramides des âges de l'enquête démographique de 1968 et des deux recensements nationaux (graphiques N°1, 2, 3°). On relève un trait commun aux trois figures : leur base large qui est le signe de l'extrême jeunesse de la population ; leur amincissement progressif vers le haut démontre la faiblesse de l'effectif des personnes âgées. Ce cas est caractéristique de nombreuses villes du monde tropical et est la résultante de l'effet combinatoire de plusieurs phénomènes : l'urbanisation y est récente, l'espérance de vie peu élevée, beaucoup de personnes âgées préfèrent retourner mourir au village.

Ce groupe d'âge constitue, avec les moins de quinze ans les inactifs. Le rapport de dépendance, qui est un autre indicateur de la structure par âge est représenté par l'importance de leur proportion dans la population active.

TABLEAU VII : Evolution du pourcentage des inactifs (par rapport à l'âge) dans la population de Ouagadougou*

Années	1960/61	1968	1975	1985
Pourcentage	48	48,9	48,8	46

* **Source** : Les taux sont calculés sur la base des résultats définitifs des différents comptages.

La tranche d'âge comprise entre quinze et soixante ans, la plus active, est constituée en majorité par le produit de l'exode rural. Les causes de ce mouvement migratoire sont nombreuses, complexes et peuvent se regrouper en deux grandes catégories :

- Les facteurs qui poussent hors des campagnes qui comprennent entre autre la faiblesse des niveaux de vie et des ressources alimentaires dans le milieu rural, les conditions naturelles et de travail (archaïsme des moyens de production) très dures, inadaptation du système scolaire.

- Ceux qui attirent vers la ville, notamment un niveau de vie relativement élevé par rapport à la campagne, la présence des lieux de loisir. Une étude réalisée en 1986 par le Centre national de la recherche scientifique et technologique (CNRST) en collaboration avec l'Institut Français de recherche pour le développement en coopération (ORSTOM) qui a porté sur les seize quartiers périphériques de Ouagadougou a révélé que 84,8% des chefs de ménage enquêtés étaient nés hors de la ville. En Outre 65,8% de ces non natifs de la capitale étaient issus du monde rural.

Les conséquences qui découlent de cette structure par sexe et par âge sont nombreuses dont celle ayant trait au logement et au foncier. En effet quant les garçons atteignent l'âge de la majorité, ils cherchent généralement à être indépendants vis à vis de leur famille, du point de vue du logement. A vingt ans et plus le jeune homme actif songe à bâtir son avenir. Pour se faire, la possession d'une parcelle est une mesure à entreprendre parmi tant d'autre. Dans le cas de Ouagadougou les retombées de ce type de comportement sont assez remarquables, car le déséquilibre du sexe ratio en faveur des hommes est élevé. Il s'ensuit donc une demande de plus en plus forte et pressante des terrains à bâtir. Malheureusement les sollicitations ont toujours été supérieures aux disponibilités. Il en est résulté une crise perpétuelle du logement.

Le problème de la pression foncière se ramène ici, à une pénurie chronique des terrains aménagés, corollaire d'une trop rapide croissance disproportionnée des jeunes du sexe masculin, candidats potentiels à un logement individuel.

Tout effort de planification de l'occupation du sol urbain est rendu ardu par le fait qu'un fort contingent de la population concernée est composé d'éléments de l'exode rural. Ces migrants, presque exclusivement des hommes, hébergés aux premières heures de leur arrivée en ville, cherchent à se détacher dès qu'ils trouvent un emploi. Afin de consolider

cette indépendance, ils œuvrent à se constituer une propriété privée foncière. En effet, il est ressorti de l'étude du CNRST précédemment citée que le centre ville a accueilli les plus gros contingents des migrants jusqu'en 1974 - 1978. A la fin des années 1970 on a assisté à une inversion de la situation où les flux se sont dirigés vers les secteurs périphériques. Le revers trouve sa justification, non seulement dans la densification et l'entassement des quartiers centraux, mais aussi dans le souci du renforcement de leur indépendance sur le plan immobilier. Le mouvement de reflux était la seule alternative qui était réservée à ces néo-citadins, surtout avec le renchérissement des quelques rares terrains urbains aménagés.

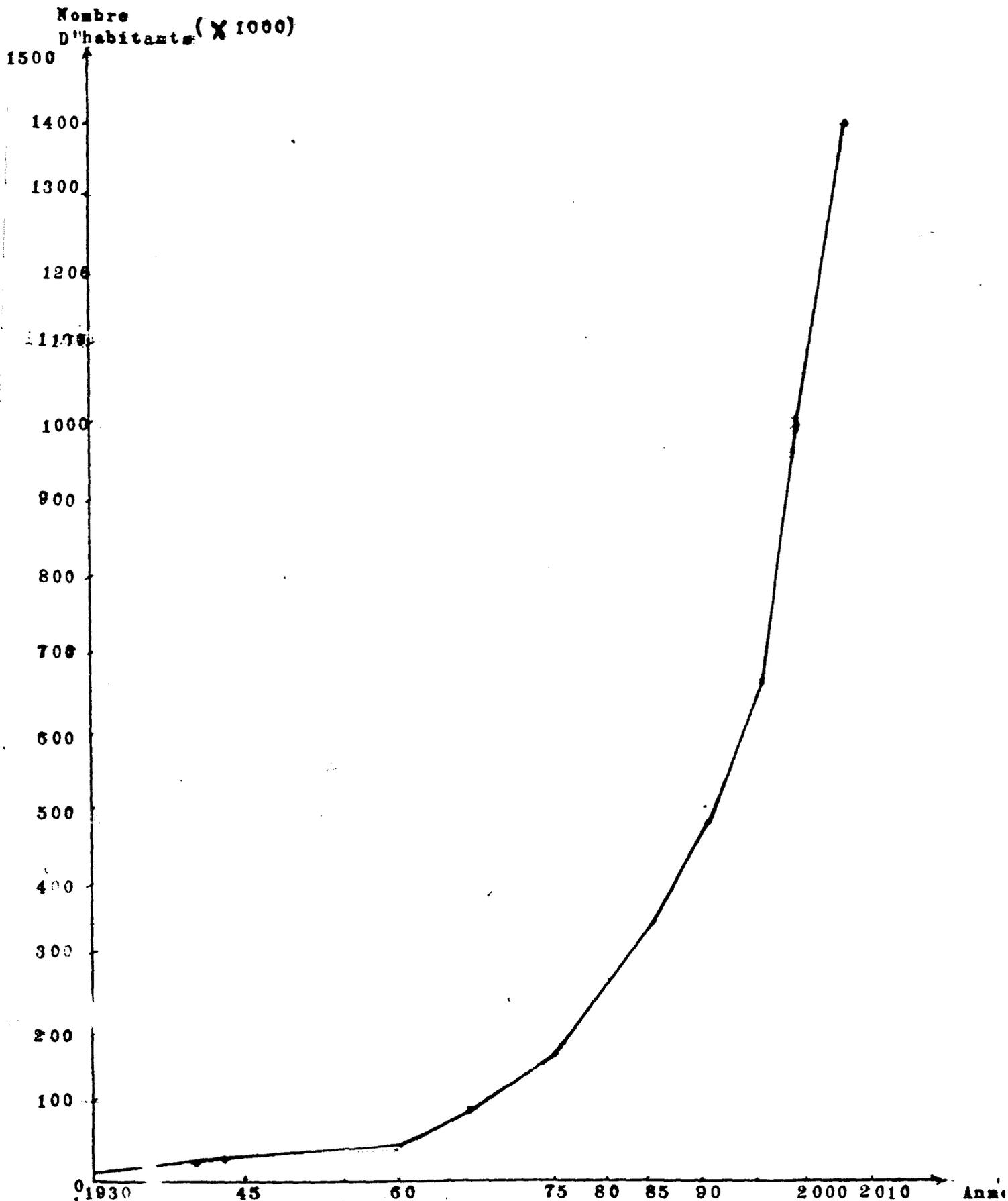
L'effet combinatoire de tous les éléments c'est l'extension démesurée de la ville, la poussée de l'habitat spontané, la spéculation foncière. Ces aspects néfastes sur l'évolution de l'agglomération seront largement décrits et analysés à la seconde partie de ce travail. Mais d'ores et déjà on peut dire qu'autour des années 80, les quartiers lotis de Ouagadougou ne pouvaient plus faire face à la croissance démographique. Les équipements se sont très vite saturés. La plus grande proportion des habitants (les populations à faibles revenus) s'est établie dans les zones non loties. Cette situation a engendré dans la cité de nombreux problèmes de contrôle de l'espace, d'assainissement, d'infrastructures, d'équipements collectifs.

II - L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Avant l'arrivée des Français, Ouagadougou, capitale de l'empire Mossi, n'était qu'un petit centre urbain de plus de 10.000 habitants. En faisant de Ouagadougou un chef-lieu de cercle, puis de territoire, la colonisation a accru son importance. Quand elle devint chef-lieu de territoire en Mars 1919, elle reçut des fonctionnaires Européens et de nombreux auxiliaires Africains qui contribuèrent à l'accroissement de sa population. Mais cette extension est arrêtée en Septembre 1932 après la suppression de la colonie de Haute-Volta. Ainsi en 1945, on avait 28.000 habitants à Bobo-Dioulassa contre 18.000 à Ouagadougou. En 1947, avec la reconstitution de la colonie de Haute-Volta, elle retrouva sa plénitude et ses fonctions administratives. On assista à un afflux de fonctionnaires Français et Africains, de militaires, de commerçants, de missionnaires, de ruraux. Ainsi en 1948, la ville avait 20 200 habitants. Donc le rôle administratif a été le premier facteur d'évolution de la ville, entraînant du même coup un accroissement considérable de la population.

En 1954, l'arrivée du chemin de fer dans la ville et l'installation des premières industries suscitèrent de gros besoins en main-d'œuvre. Le mouvement d'exode rural qui avait déjà commencé avec la venue des jeunes adultes apparentés aux premiers fonctionnaires s'amplifia et atteignit son maximum au lendemain de l'indépendance de 1960.

FIGURE VIII EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION DE OUAGADOUGOU DE 1930 A 2010



Source Schéma de Développement Et D'Aménagement Urbain de Bobo dioulassa: Perspectives Démographiques. Juin 1986 Révisé Nov. 1987 P.34

Entre 1960 et 1970 la population urbaine doubla au taux d'accroissement annuel (TAA) de 5,3%. De 1970 à 1980 ce taux s'est accru et s'est maintenu autour de 10,7%. Cette forte croissance est due en partie à la migration de population consécutive à la sécheresse de 1972-1973 et suivantes. L'accroissement naturel urbain est une donnée qui n'est pas totalement maîtrisée. De ce fait la part de population que la ville elle-même fournit pour sa croissance est mal connue. Cette insuffisance des données est imputable à une imparfaite organisation de l'Etat-civil. Malgré cela la population résidente est passée de 59 126 habitants en 1960 soit une densité de 64 hab/ha, à 172 661 habitants en 1975. Elle s'élevait à 275 500 habitants en 1980 soit 40 hab./ha et 441 514 habitants en 1985 avec une densité de 64 hab./ha.

La figure IV montre l'évolution et les perspectives d'évolution de la population de Ouagadougou de 1930 à l'an 2010. Pour les projections on a pris des taux d'accroissement annuel dégressifs de 6 à 3,83% utilisés par le projet SDAU-Bobo entre 1985 et l'an 2010. Ce scénario d'évolution tient compte de plusieurs facteurs. Il s'agit surtout du dynamisme des autres provinces à recevoir des migrants et du rôle prépondérant que vont jouer les villes secondaires en accueillant une grande partie de l'exode rural. L'accroissement de la population s'accompagne inévitablement d'une extension de l'espace habité. Malheureusement, les espaces aménagés n'ont pas suivis le même rythme de croissance que la population. En 1960, pour une population de 59 126 habitants on avait une superficie lotie de 920 hectares. En 1980 avec 275 500 habitants, seulement 1960 hectares étaient aménagés. Pendant que la population croissait au taux d'accroissement de 8%, les espaces lotis n'augmentaient que de 3,85%. Un net déséquilibre était créé. Pour résoudre le problème, les populations, de leur propre autorité, s'installaient sur des espaces non aménagés. Cela a abouti à la naissance des quartiers d'habitats spontanés.

Face à la pénurie des espaces aménagés, les terrains urbains lotis se vendaient à des prix très élevés. Le sol urbain et parfois suburbain avait une valeur foncière très élevée. Il faut ajouter à cette pénurie, les irrégularités dans les attributions des terrains lotis.

Il eut des époques où posséder une parcelle lotie à Ouagadougou relevait de l'exploit. Il s'était constitué en dehors des circuits légaux, un marché foncier florissant, parfois avec la complicité de certains agents publics chargés pourtant de réprimer la fraude et de veiller au respect correct des textes en vigueur. Dans plusieurs cas, ces agents étaient même les principaux animateurs de ce marché parallèle.

La cherté des terrains lotis a rejeté les moins nantis à la périphérie incapables de pouvoir s'acheter une parcelle en zone aménagée. Conformément à la pratique qui était et qui est toujours en cours, beaucoup de citoyens moins fortunés s'installaient en zone suburbaine non lotie dans l'espoir de se voir attribuer une parcelle en cas de lotissement de l'espace. Ces demandes de terrains suburbains portaient non seulement sur les quartiers périphériques mais parfois aussi sur des villages suburbains et péri-urbains. Les terrains

péri-urbains étaient destinés à des maisons de campagnes des citadins plus nantis, ou à des exploitations agricoles. La vigueur des mouvements démographiques entraîne un déplacement perpétuel des limites urbaines et l'inclusion des terres agricoles dans le périmètre urbain.

La population de ouagadougou est caractérisée par un taux de masculinité assez élevé, sa jeunesse, son fort taux de dépendance et sa croissance très rapide. Cela répond à une certaine logique des villes du monde tropical à urbanisation récente et l'exode rural est le facteur principal de cette explosion urbaine.

Sur le plan du foncier et de l'immobilier en général, il y avait une spéculation à outrance à cause de l'insuffisance de l'espace aménagé, le développement de l'habitat spontané comme replique au manque de terrain lotis, le renchérissement des parcelles disponibles. Le déséquilibre créé entre la demande d'emploi et les possibilités offertes la faiblesse des revenus qui ne permettent pas à la majorité des citadins de vivre au-dessus d'un certain seuil, exacerbent de plus la question des biens-fonds dans le milieu urbain.

CHAPITRE III : LES ACTIVITES ET LES REVENUS URBAINS

Le niveau et le mode de développement d'une ville dépend souvent de la nature des activités qui y sont exercées et de l'importance du pouvoir d'achat de ses habitants.

La proportion des populations actives et inactives d'une ville agit positivement ou négativement sur son évolution. La prépondérance du type d'activité qui y sont menées peut poser le problème de choix de structuration de l'espace ou de compétition pour le sol urbain. Il s'agira de montrer d'abord l'action du lourd poids des inactifs sur l'évolution de la ville et ensuite de voir la composition socio-professionnelle des animateurs du marché foncier urbain non loti et péri-urbain rural. Le développement de Ouagadougou est marquée également des empreinte du pouvoir d'achat des citadins, c'est-à-dire de la quantité de leurs revenus.

I - LES ACTIVITES

Le taux d'activité d'une ville influence son développement dans tous ses aspects. La proportion des personnes actives et inactives est donc un indice qu'il faut maîtriser afin de mieux apprécier le comportement de la ville dans son évolution. Comme l'impact foncier de la ville se ressent jusqu'au delà des limites urbaines, les caractères socio-professionnels des attributaires des parcelles rurales sont des éléments qu'il convient d'approcher avec discernement pour mesurer l'impact des différentes branches d'activités sur le foncier en milieu urbain.

A - L'évolution des populations actives et inactives de Ouagadougou

Les chiffres des divers comptages de population effectués à Ouagadougou, font ressortir toujours un pourcentage très élevé d'inactifs.

En 1975 (tableau VIII), les actifs étaient de 39118 personnes soit 22,55% sur une population totale résidente de 172 661. La ville s'est accrue grâce à un apport de ruraux qui ont migré des campagnes vers la ville à cause de la situation économique précaire du monde rural ; et cet exode s'est fait sans apport avec les possibilités d'emploi qu'offre la capitale.

TABLEAU VIII La Population résidente de Ouagadougou selon l'activité et suivant le sexe en 1975

Sexe Secteur d'activités	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage
ACTIFS	<u>35887</u>	<u>40,21</u>	<u>3223</u>	<u>3,86</u>	<u>39110</u>	<u>22,65</u>
Secteur primaire	10775	30,02	333	10,33	11108	28,40
Secteur secondaire	11171	31,13	370	11,48	11541	29,51
Secteur tertiaire	13941	38,85	2520	78,19	16461	42,09
INACTIFS	<u>50919</u>	<u>57,06</u>	<u>79561</u>	<u>95,38</u>	<u>130480</u>	<u>75,57</u>
INDETERMINEES	<u>2439</u>	<u>2,73</u>	<u>632</u>	<u>0,76</u>	<u>3071</u>	<u>1,78</u>
TOTAL	89245	100	83416	100	172661	100

Source : Institut national de la statistique et de la démographie (INSD). Décembre 1975, Recensement général de la population, Résultats définitifs. Volume II non paginé.

Il en est résulté un sous emploi chronique et un chômage généralisé.

Au cours de la même année, elle hébergeait par contre 75,5% d'inactifs ce qui constitue un motif d'inquiétude.

La répartition de ces producteurs dans les trois secteurs d'activités donnait 28,40% dans le primaire, 29,51% dans le secondaire et 42,09% dans le tertiaire. Celui-ci est constitué surtout des activités du secteur informel.

En 1985 le tertiaire s'est renforcé et le primaire a diminué. Cela se perçoit en examinant aussi bien les résultats du recensement général de la population⁽⁰⁹⁾ que ceux de l'étude de la Banque mondiale⁽¹⁰⁾

Pour mieux mesurer l'action de chaque type d'activités urbaines sur le foncier, le regroupement de la population productives en branches et non en secteurs d'activités paraît plus pratique. Elle offre une vue plus large et plus concrète pour apprécier leur impact dans le comportement de la ville.

(09) Burkina Faso-Ministères du plan et de la coopération - Institut national de la statistique et de la démographie. Recensement général de la population, Décembre 1985, résultats définitifs non paginé.

(10) Burkina Faso - Ministère de l'Administration territoriale et de la sécurité/ Banque Mondiale - BCEOM groupe Huit. - Second projet de développement urbain du Burkina Faso. Mobilisation des ressources et réhabilitation des infrastructures P P 413-430

TABLEAU IX Population résidente active occupée de dix ans et plus de Ouagadougou par occupation principale en 1985.

Occupation principale	Effectif	Pourcentage
Agriculture - pêche - élevage - forêt	27268	20,7
Administration - cadres supérieurs - professions libérales	4856	3,7
Administration - cadres moyens	6454	4,9
Manoeuvres - employés - ouvriers - cadres subalternes	10687	8,1
Commerce	32194	24,4
Artisanat	23872	18,1
Services domestiques - services divers	17902	13,6
Forces armées et sécurité	5963	4,5
Autres métiers et professions	399	0,3
Professions non déclarées	2344	1,8
TOTAL	131939	100

Source : Institut national de la statistique et de la démographie (INSD) Recensement général de la population, Décembre 1985 résultats définitifs, non paginé.

Ce tableau donne 131 939 actifs soit 30% sur une population totale urbaine résidente de 441 514. La proportion des actifs a légèrement crû par rapport à la précédente opération. Cette croissance est dûe en partie à la définition même de la population active. Ici on a pris les dix ans et plus ce qui n'était pas le cas en 1975. Les mêmes taux se conservent globalement qu'en 1975 avec toutefois une augmentation du tertiaire au détriment du primaire. Cette importance du tertiaire se conçoit pour une ville qui évolue. La grande masse des citadins exercent dans le commerce, 24,4% des actifs, l'agriculture 19,3%, l'artisanat 18% et les services domestiques 13,6%.

La pratique de l'agriculture par un nombre important de citadins est courante. Déjà en 1972, sur un échantillon de 364 familles urbaines couvrant tous les quartiers de la ville, enquêtées, 36,5% avaient déclaré exercer une activité agricole⁽¹¹⁾. Ceux qui s'adonnaient à cette activité étaient non seulement les cultivateurs de profession qui représentaient 40,3% de l'ensemble de ceux qui pratiquaient l'agriculture en milieu urbain, mais aussi des fonctionnaires 29,4%, des salariés du secteur privé 11,7%, les retraités 8,6%, les commerçants 6,6%. La superficie urbaine utilisée pour l'agriculture est difficile à déterminer quantitativement. En effet, elle est pratiquée diverssement. Il y a d'abord les « jardins de case » qui sont représentés ici par les espaces vides laissés vacant dans les concessions, les bas-côtés des rues. Bien que l'agriculture soit interdite à l'intérieur du périmètre urbain; les quartiers d'habitat traditionnel sont souvent noyés dans la verdure des plants en saison pluvieuse.

(11) OUEDRAOGO M.M., VENNETIER, P. - quelques aspects de l'approvisionnement d'une ville d'Afrique Noire : L'exemple de Ouagadougou. Travaux et documents de Géographie tropicale (28). Nouvelles Recherches sur l'approvisionnement des villes, Avril 1977 PP 205-228

La culture est pratiquée aussi dans les bas-fonds et les marigots. C'est sur les zones inondables le long des barrages. On y cultive du riz en saison pluvieuse et les légumes en saison sèche, quand l'eau se retire. Mais les plus importantes sont les cultures péri-urbaines et lointaines. Comme les précédentes, la détermination quantitative des surfaces utilisées est difficile. Beaucoup de terrains péri-urbains sont demandés par des citadins originaires de ces zones ou par des étrangers. De nombreuses transactions aboutissant à l'octroi de ces parcelles rurales, se passent souvent uniquement entre les propriétaires coutumiers traditionnels et les sollicitants, sans aucune consignation officielle. A l'issue des enquêtes réalisées en Janvier-Avril 1987⁽¹²⁾ 214 parcelles couvrant une superficie de 1113 hectares avaient été dénombrées comme terrains agricoles, sur un total de 689. Vu les imperfections dans l'enregistrement des propriétés à l'époque, ces chiffres sont à considérer doublement à la hausse.

L'étude des caractères socio-professionnels des attributaires de terrains dans la zone vient conforter cette omniprésence de l'agriculture dans le territoire urbain. La pratique de la culture dans le péri-urbain peut engendrer des conséquences sur la banlieue avec les réactions des populations rurales vis à vis des citadins. Mais les effets néfastes sont amoindris par le fait que, les surfaces des champs appartenant aux habitants de la ville dans la banlieue, sont généralement de taille réduite. De plus « l'expropriation » des paysans se fait le plus souvent, avec leur accord, même si parfois ils ne mesurent pas la portée de leur acte.

Ce bref développement sur la place de l'agriculture en milieu urbain était nécessaire pour comprendre certaines attitudes de l'habitant de la capitale. En outre on en déduit que malgré l'importance de l'agriculture dans les activités de la ville, seule elle ne constitue pas un motif de pression foncière.

B - Les Caractères Socio-professionnels des attributaires de terrains ruraux dans le périmètre urbain et le péri-urbain de Ouagadougou

Les enquêtes réalisées dans le cadre de la présente étude ont révélé que ceux qui demandaient les parcelles de terrains dans les zones suburbaines et péri-urbaines étaient issues de couches sociales différentes et comprenaient diverses catégories socio-professionnelles

(12) Résultats d'enquêtes réalisées en Janvier-Avril 1987 dans le cadre de cette étude.

TABLEAU X Distribution des terrains et des superficies selon la catégorie socio-professionnelle des attributaires

Catégorie socio-professionnelle	Terrains		Superficies	
	Effectif	Pourcentage	Effectif (en ha)	Pourcentage
Agents de l'Etat	202	29,3	602,96	9,60
Commerçants	90	13,1	548,31	8,72
Etat	90	13,1	3116,81	49,60
Confessions religieuses	88	12,8	1316,93	20,95
Autres salariés	60	8,7	174,95	2,45
Sociétés commerciales	26	3,8	73,96	1,18
Cultivateurs, éleveurs	24	3,5	67,16	1,07
Aassociations laïques (1)	14	2,0	44,78	0,71
Secteurs nosn structuré (2)	24	3,5	8,81	0,14
Retraités	11	1,6	92,62	1,47
Responsables coutumiers	8	1,2	174,95	2,78
Ménagères	2	0,3	0,18	0,001
Indéterminés	50	7,2	83,06	1,32
TOTAL	689	100	6284,60	100

Source : Résultats de la consultation des archives de Novembre 1986 Février 1987. Enquête de terrain Mars-Avril 1987.

(1) Il a été regroupé dans cette rubrique toutes sortes d'associations sauf religieuses

(2) Dans cette rubrique sont regroupés les tailleurs, mécaniciens, menuisiers etc

L'examen du tableau X montre que les agents de l'Etat viennent en tête des attributaires de terrains dans la banlieue de Ouagadougou. En effet sur les 689 terrains recensés, 202 leur appartiennent soit 29,40% représentant une superficie de 602,96 ha

Viennent en seconde position les commerçants et l'Etat ave 90 parcelles de terrain pour chaque catégorie soit 13,10%. Si on considère les superficies, ceci donne 548,31ha pour les commerçants et 3116,81ha pour l'Etat.

Suivent ensuite les terrains appartenant aux différentes confessions religieuses. Ils sont 88 soit 12,81% totalisant 1316,94ha.

Les responsables coutumiers ont parfois utilisé la méthode moderne pour consolider leurs droits sur certaines terres. Celles recensées à ce chapitre sont huit soit 1,16% totalisant une superficie de 174,95 ha. Bien que ce chiffre soit relativement faible par rapport à l'ensemble, il montre l'influence toujours grande de la chefferie. En effet elles ont toutes

été sollicitées soit par le Moro Naba ou ses ministres, soit par des chefs de quartiers.

Un examen quantitatif des superficies sollicitées et (ou) acquises par chaque catégorie socio-professionnelle ou institution, montre que c'est l'Etat qui en a bénéficié le plus. Ses possessions représentent près de la moitié des superficies totales distribuées soit 49,60%

Viennent ensuite par ordre d'importance décroissante, celles appartenant aux confessions religieuses pour 20,95%, aux agents de l'Etat pour 9,60%, les commerçants avec 8,72%

Cette étude a montré que les agents de l'Etat qui détiennent le plus grand nombre de parcelles de terrains (30%) n'occupent effectivement que 10% des superficies. Celles qu'ils occupent sont de petites dimensions. Par contre l'Etat qui ne détient que 13% des parcelles possède en fait 50% de la superficie totale.

Ces concessions foncières rurales et sub-urbaines sont demandées pour des utilisations diverses.

Les attributaires de celles destinées à l'agriculture se recrutent surtout parmi les ressortissants de Ouagadougou et ses environs. En 1972 par exemple 60,70% des familles originaires de la capitale possédaient un terrain de culture en dehors de la ville. Ils bénéficiaient des facilités d'obtention de terrains dans la zone péri-urbaine. Certains même étaient co-proprétaires de terrains dans cette région par le truchement de la gestion coutumière des terres. Cette situation s'est maintenue jusqu'à une époque très récente. De vastes superficies étaient ainsi demandées par ceux-ci en zone suburbaines et parfois au delà, dans un but d'exploitation agricole. Ces demandes portaient le plus souvent sur des domaines familiaux. L'objectif final visé à long terme était la transformation de la nature des droits que les intéressés avaient sur ces espaces. De la propriété coutumière collective dont ils jouissaient, ils se constituaient une propriété moderne individuelle. Le sol suburbain n'était pas exploité uniquement à des fins agricoles. Une bonne partie se trouvant au voisinage immédiat des quartiers périphériques sert à l'habitat et au logement. Ces différentes utilisations des terrains en zone suburbaine, évoluent en rapport avec le niveau des revenus des habitants.

A Ouagadougou, toutes les catégories socio-professionnelles sont concernées par les questions relatives au foncier en milieu urbain. Ce n'est donc pas l'exercice d'une activité particulière qui est à l'origine de l'exacerbation du problème, mais plutôt, la capacité du pouvoir d'achat des citoyens.

II - LES REVENUS

Le phénomène de la spéculation foncière en milieu urbain est concomitamment lié au revenu. Cet élément d'appréciation du niveau de vie est tributaire de l'activité exercée.

Une étude de la Banque Mondiale avait montré en 1985 que la grande masse de la population de Ouagadougou était représentée par les chefs de ménage ouvriers, agriculteurs, artisans, petits commerçants et employés dans les services. Ces catégories

socio-professionnelles représentaient environ les deux tiers des ménages et disposaient d'un revenu inférieur au revenu moyen de la ville. l'autre tiers était composé d'une part de cadres moyens, de transporteurs, de commerçants moyens et de professions libérales, et d'autre part de cadres supérieurs et de gros commerçants aisés. Le premier sous-groupe possédait un gain relativement satisfaisant alors que le second avait un revenu supérieur à la moyenne⁽¹³⁾

Du point de vue de l'activité exercée, les résultats du recensement de Décembre 1985 présentent des similitudes avec ceux de l'étude sus-citée. Les principales professions de la capitale étaient composées de travailleurs des services domestiques (13,6%), des artisans (18%), des agriculteurs (19,5%), des commerçants (24,4%). Elles représentaient 76,73% de l'ensemble. La presque totalité d'entre elles (exception faite des gros et moyens commerçants) procure un bas revenu à leurs pratiquants. Une proportion importante de la population citadine est aussi non salariée. Une étude menée sur l'ex quartier Wayalgué (secteur 27-28) en 1986 avait donné 40,86% de non salariés⁽¹⁴⁾. Bien que ces données soient celles d'un secteur limité, elles permettent d'émettre certaines appréciations sur le niveau de vie en rapport avec le revenu. La valeur quantitative du gain des ménages a des repercussions aussi bien sur le statut d'occupation du logement que sur le type d'habitat.

TABLEAU XI Répartition des ménages selon la tranche de revenu et le statut d'occupation du logement (en pourcentage)

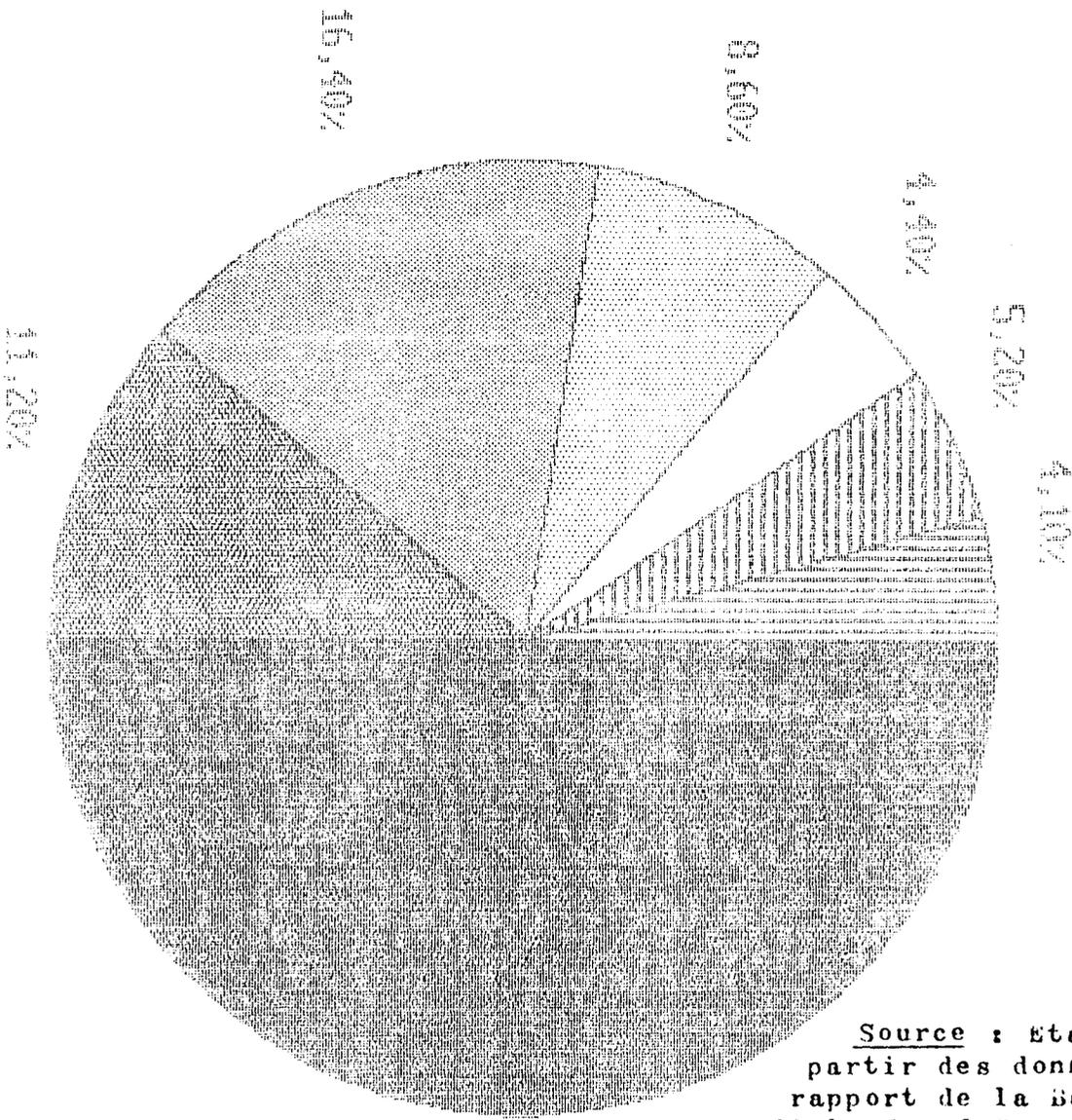
Statut d'occupation	Tranches de revenus annuels retenus (en milliers de FCFA)					Ensemble
	moins de 324,7	de 324,7 à 475,2	de 475,2 à 708,0	de 708,0 à 1067,1	de 1067,1 à 5460,0	
Propriétaires	57	55	60	67	68	61
Locataires	13	30	23	27	24	24
Hébergés gratuitement	30	15	17	06	08	15
Ensemble	100	100	100	100	100	100

Source : Burkina Faso - MATS/Banque Mondiale . Second projet de développement urbain du Burkina Faso.P32

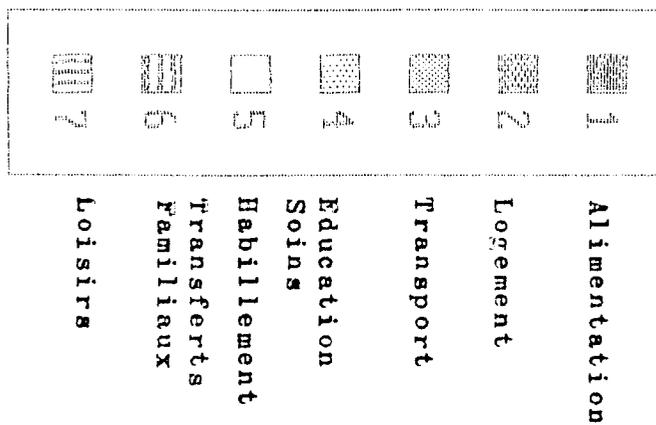
(13) Burkina Faso Ministère de l'Administration territoriale et de la sécurité/Banque Mondiale BCEOM Groupe Huite. - Second projet de développement urbain du Burkina FasoP423

(14) Burkina Faso Ministère de l'Équipement - Direction générale de l'urbanisme de la topographie et du cadastre/université de Ouagadougou. - Evolution de l'ex-quartier Wayalgué (secteur 27-28) depuis le lotissement de 1984.....P20

FIGURE 5 : STRUCTURE GENERALE DES DEPENSES DES MENAGES EN POURCENTAGE.



Source : Etablie à partir des données du rapport de la Banque Mondiale de 1985 sur la Mobilisation des ressources et réhabilitation des infrastructures municipales. P 438.



Les propriétaires de logement sont plus nombreux dans la catégorie des plus aisés. Ainsi le pourcentage des ménages propriétaires varie de 57% chez ceux qui ont un revenu annuel de moins de 324 700 F CFA à 68% pour ceux de la tranche supérieure à 1 067 000 FCFA.

La proportion des locataires est importante chez les couches défavorisées. Les ménages hébergés gratuitement sont surtout concentrés dans les bas revenus. Il est apparu aussi que les dépenses de logement constituent, avec celles de l'alimentation et du transport, environ 77,7% de la dépense totale des familles.

Malgré les efforts qu'ils déploient, les citoyens les plus démunis ne peuvent pas dégager des économies assez substantielles pour se loger convenablement. Beaucoup adoptent la solution de l'habitat spontané à la périphérie de la ville.

L'impact de cet état des revenus sur le foncier se perçoit à travers plusieurs aspects.

- Il y a d'abord la vente illégale des terrains suburbains aux candidats de la périphérie, par les propriétaires terriens coutumiers. Ces vendeurs de parcelles non aménagées sont de plus en plus des chefs de ménage ayant un droit d'exploitation permanente sur un terrain lignager. Les règles coutumières sont alors bafouées car la terre est vendue et non cédée gratuitement. Comme le prix de la parcelle y est moins élevé, les couches défavorisées s'y réfugient temporairement. Les uns dans le but d'acquérir légalement plus tard une parcelle lotie ; les autres, dans l'attente de se déplacer ultérieurement encore en zone périphérique, quand le terrain sera loti, n'ayant pas les moyens de s'octroyer une parcelle en zone aménagée. Cette catégorie de citoyens forme une classe de marginalisés, vivant en dehors des circuits légaux de la ville par manque de ressources financières nécessaires pour s'intégrer à la pleine vie urbaine. La situation est exploitée par les propriétaires coutumiers qui spéculent sur le foncier en zone suburbaine. Il s'y déroule de véritables transactions immobilières.

- L'autre aspect, c'est le rôle joué par les nantis. Ils s'accaparent des parcelles loties qu'ils viabilisent pour les mettre ensuite en location simple. Beaucoup d'éléments de cette couche aisée, sont propriétaires de nombreux terrains dans différents secteurs de la ville. Ils les ont acquis soit par attribution de l'Etat, soit par rachat auprès des attributaires pauvres qui ne peuvent pas les mettre en valeur. A "Cissin restructuré" (secteurs 7 et 16) par exemple, on avait remarqué en 1986 (soit trois ans après le début des attributions) qu'environ 70% des parcelles avaient été rachetées par les spéculateurs malgré l'interdiction de leur non cession avant dix ans.

- Ces deux faits conduisent logiquement à une généralisation de l'habitat spontané comme solution à l'insuffisance et au renchérissement des parcelles aménagées, à une crise foncière et immobilière qui se manifeste par une crise de l'habitat et du logement. Face à cette crise, les habitants démunis, de leur propre autorité, s'installent sur des espaces non aménagés.

- La rareté des maisons à étage dans la ville est une conséquence directe de la faiblesse des revenus des habitants. Ce sont des constructions très chères qui ne peuvent être entreprises que par quelques personnes économiquement nanties ou l'Etat. Par exemple, une maison à un niveau érigée sur une superficie de 900 m² coûterait environ 80 à 100 million de FCFA, et cela en tenant compte du prix des différents matériaux entrant dans la construction. Or, selon l'étude de la banque mondiale de 1985, le revenu moyen annuel des ménages à Ouaga était de 782 000 FCFA environ, et le gain de plus de 50% de la population était inférieure à cette somme.

Dans ces conditions, seule une minorité, composée notamment des gros commerçants, pouvait tenter de telles constructions, compte tenu de la valeur excessivement élevée de leur coût.

Le pourcentage de la population urbaine active (29,9%) par rapport à l'ensemble, est un indice de mesure du niveau de développement de la ville. Le taux des inactifs y est élevé ce qui constitue une lourde charge qui pèse sur elle. Au sein de la population active, les effectifs des professions à bas revenus dominant, ce qui complique davantage la situation. L'état des ressources des habitants en est conséquemment lié : 20% seulement de la population en concentrent 50%. La retombée principale est l'incomplète satisfaction des besoins fondamentaux tels que se nourrir, se vêtir, se soigner, se loger. Les manifestations sur le foncier se ressentent aussi bien à la périphérie (habitat spontané) qu'au centre de la ville (spéculation sur les terrains aménagés). Ces transactions immobilières et foncières le plus souvent illégales se déroulent à la faveur du non respect des textes en vigueur.

CHAPITRE IV : LES DIFFERENTS DROITS FONCIERS ET LEUR IMPACT SUR L'AGGLOMERATION

Les manifestations des influences urbaines de la capitale sur sa banlieue s'observent prioritairement sur le plan foncier. C'est la transformation des terres rurales environnantes en terres urbaines, la prise de vastes espaces ruraux dans les campagnes par les citadins pour diverses utilisations. Ces rapports entre la ville et son péri-urbain se déroulent en défaveur de ce dernier. Les habitants de la capitale se servent simultanément de deux catégories de droits fonciers (coutumier traditionnel et moderne) pour acquérir les terrains ruraux. Les partenaires avec qui ils traitent - les paysans - ignorent les contours du droit moderne. Ils continuent à gérer les structures foncières selon la loi coutumière qui est officiellement abolie et a été remplacée successivement par de nouveaux textes juridiques. Ceux en vigueur actuellement ont supprimé la loi qui avait été introduite immédiatement après l'indépendance politique de 1960.

Ces différentes lois définissant les régimes de la terre ont laissé des séquelles plus ou moins marquantes sur le plan foncier.

I - LES STRUCTURES FONCIERES TRADITIONNELLES

A l'instar de toutes les sociétés traditionnelles africaines, le régime foncier traditionnel dans la banlieue de Ouagadougou est régi par un droit coutumier non écrit. Il se transmet de génération en génération. Ceci a amené certaines personnes à douter du qualificatif de "droit" attribué à cette forme d'appropriation de la terre.

A - Le droit et la tenure traditionnels

Comme dans tout système, en pays Mossi, le droit foncier est influencé par le système politique. Donc on ne peut traiter de régime ou de droit foncier sans faire référence à celui-ci.

Dans la banlieue de Ouagadougou, partie intégrante, du Pays Mossi, on rencontre deux types de droits éminents : celui des chefs (Nakomsé) et celui des chefs de terre (Tengsoba). Avant l'occupation Mossi, ces derniers qui étaient des Ninissi, étaient les seuls maîtres de la terre en tant que premiers occupants. A l'issue de la conquête Mossi, ce sont les Moro-Naba qui sont devenus les maîtres de la terre. Mais ce droit du Naba sur la terre est un droit de conquête et non un droit foncier qui demeure toujours l'apanage des Ninissi. Il s'exerce en priorité sur le territoire villageois. Nul ne peut louer la terre, la vendre ou se l'approprier individuellement car elle appartient à la fois aux morts (ancêtres), aux vivants et aux générations à venir.

Sur le plan de la ténure des terres, il existe un lien direct entre le lignage et le patrimoine foncier. A chaque lignage correspondent des droits d'appropriation collective pour une portion bien définie du terroir villageois où se trouve implanté ce lignage. Cette portion se répartit généralement en terrains de deux catégories : terrains obtenus à titre individuel et terrains coutumiers du lignage.

Est terrain individuel, la portion du terroir lignager cultivée et transmise en ligne directe de père en fils.

Est terrain coutumier, la portion du terroir lignager qui est gérée par le chef de lignage et redistribuée périodiquement par lui aux membres du lignage qui manquent de terre ou aux étrangers qui lui en font la demande. Ces étrangers n'ont qu'un droit de culture sur la terre. Il leur est interdit d'entreprendre toute activité pouvant contribuer à leur conférer des droits sur la terre. C'est ainsi qu'ils ne doivent pas planter des arbres.

Par rapport à tout cela Boutillier J. L a classé les types de droits coutumiers en trois⁽¹⁵⁾ :

- les droits du chef de terre
- les droits d'appropriation collective individuelle de la terre.
- les droits de culture.

B - Les conséquences sur l'évolution de la ville

Les effets de ce système foncier sur l'évolution de la ville ne furent pas désastreuses. Aucune difficulté de gestion, liée à la nature du droit de la terre, n'était soulevée. L'organisation initiale de la ville répondait à la disposition des différents quartiers. C'est le droit coutumier qui confèrait à chaque chef de quartier le pouvoir dans son ressort territoire. A l'époque de l'application effective de ce système, la capitale - rial n'était qu'un chef-lieu d'une chefferie traditionnelle. La notion de spéculation foncière était un concept étranger au milieu. Elle était même interdite, profanatoire, proscrite. Il n'y avait pas de pression foncière, telle que nous l'entendons de nos jours. La densité d'occupation du sol était faible.

L'éducation reçue, la conscience collective et la culture des différentes composantes de la population étaient des facteurs qui ne militaient pas en faveur d'une appropriation personnelle de la terre. Ou du moins cette notion ne recouvrait pas le même sens qu'elle a de nos jours. Toute personne qui exprimait le désir de s'installer dans la zone obtenait automatiquement l'accord des responsables coutumiers, assortit toutefois de quelques conditions telle que l'interdiction de planter des arbres sur la portion acquise. Le principe de ne jamais refuser la requête de terrains à un étranger fut exploité plus tard par ces étrangers à d'autres fins. En outre ce principe sera utilisé pour s'approprier facilement de l'espace urbain. Avec l'apport d'éléments étrangers au milieu, le droit d'exploitation permanente va évoluer illégalement vers un pouvoir analogue à celui des chefs de terre. Le morcellement de la propriété collective en terrains individuels a favorisé cette option

(15) Boutillier J.L. - Les structures foncières en Haute-Volta. Etudes voltaïques (Centre IFAN, ORSTOM, Ouagadougou), (5) 1964, P.90

prise concernant l'évolution des structures agraires et foncières dans la zone.

En milieu urbain, les survivances de ce droit demeurent, malgré sa suppression officielle. Jusqu'en 1983, les propriétaires coutumiers ont toujours évoqué ce système, en cas de lotissement des quartiers, afin d'obtenir des faveurs et se faire attribuer plusieurs parcelles en priorité. Ces parcelles étaient revendues ensuite à des prix d'or. Certains responsables des quartiers se sont donc servi du droit foncier coutumier pour se lancer dans la spéculation foncière.

Au fil du temps, avec l'arrivée d'éléments exogènes au milieu, les structures sus-citées vont connaître des mutations et dans certains cas, une dislocation totale.

II - LES DROITS FONCIERS MODERNES ET LEUR IMPACT SUR LA VILLE.

Le colonisateur, afin de mieux exercer son pouvoir sans limites sur les terres des régions colonisées, va imposer successivement des lois calquées sur le code civil français. Ce processus sera poursuivi après l'indépendance en 1960. Mais quelques lois ont reconnu à une période donnée, le droit foncier coutumier qu'elles écartaient par la suite dans la hiérarchie procédurale. On avait donc une situation de coexistence officielle de deux droits fonciers. Les nouveaux textes juridiques actuels définissant le régime de la terre, afin d'être plus pratiques, ont supprimé cette dualité. L'application déficiente des précédents a eu des retombées néfastes sur l'occupation et la gestion du sol urbain et suburbain. Réparer ces erreurs et rétablir l'équité et l'égalité, sont les objectifs que s'est fixée la nouvelle loi, la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso.

A - Un aperçu des droits fonciers dans l'Etat colonial

Les intentions dominatrices du colonisateur sur le plan foncier, se sont manifestées beaucoup après l'occupation des colonies. Toutes les lois qui seront prises auront un point commun : l'expropriation des propriétaires coutumiers. L'organisation coloniale des terres s'oppose fondamentalement au régime traditionnel. Conformément aux objectifs de la colonisation (économiques et politiques notamment), le législateur colonial cherchera à instaurer dans la région, à l'instar de l'ensemble du pays, la propriété privée. En effet, en excluant toute possibilité d'aliénation de la terre, le droit foncier coutumier s'opposait radicalement à l'installation des colons français et s'aurait été un obstacle majeur qu'il fallait vaincre par tous les moyens. Combinant la force brutale et la ruse, le colonisateur va utiliser des instruments juridiques qui par leur souplesse, lui permettraient d'atteindre ses objectifs. Ces intentions se sont manifestées concrètement à travers la promulgation successive de plusieurs lois. Il s'agit de la détermination d'un domaine public et d'un domaine privé de l'Etat et des modifications successives qui en suivirent :

- la loi de 1904 qui reconnaissait la propriété privée collective coutumière
- l'acte Torrens promulguée en juillet 1906 qui institua le titre foncier
- le décret du 8 octobre 1925 qui institua la procédure de constatation de l'existence des droits coutumiers
- les lois de juillet 1932, Mai 1955, de juillet 1956⁽¹⁶⁾ etc.....

De façon générale toute ces tentatives d'institution de nouvelles lois en remplacement du droit coutumier ont échoué.

Après l'indépendance, cette tentative de suppression du droit coutumier traditionnel va se poursuivre avec la mise sur pied d'un nouveau code domaniale.

B - LES SYSTÈMES FONCIERS DANS L'ETAT INDÉPENDANT

Depuis l'indépendance du pays en 1960, Les nouveaux dirigeants nationaux vont progressivement promulguer des lois pour mieux exercer leur droit sur les terrains coutumiers. Face à l'échec imputable à l'irrégularité de leur application, les nouvelles autorités qui accèdent au pouvoir en Août 1983, confectionnent d'autres pour remédier à la situation chaotique constatée en la matière.

1°) Les anciens textes

Le texte fondamental dans ce domaine est la loi 77 du 12 juillet 1960 portant réglementation des terres du domaine privée de la Haute-Volta. Ce texte définit trois types de concessions : les concessions rurales, les concessions urbaines, les concessions industrielles (art. 3). Tout en permettant l'expropriation progressive des propriétaires coutumiers, elle reste confuse dans son contenu.

Un autre instrument institué par les nouvelles autorités est la loi 29-63-AN au 24 juillet 1963 autorisant le gouvernement à réserver pour l'Etat, une part des terres ayant fait l'objet d'aménagements spéciaux et à déclarer comme bien de l'Etat les terres peu peuplées ou éloignées des agglomérations. Ce qui caractérise ces textes juridiques, c'est leur dualisme. La loi 77-60 AN reconnaît implicitement le droit coutumier, nié pourtant dans les additifs comme la loi 29-63-AN.

L'ordonnance 68-47 du 20 novembre 1968 modifiant la loi 77-60 AN promulgués dans le but de renforcer le contrôle de l'Etat sur la terre. Cette multitude de lois, la coexistence officielle de deux systèmes fonciers (coutumier et moderne) se sont soldées par des échecs.

2°) La nouvelle loi

Les effets néfastes engendrés par les régimes fonciers aussi bien pendant la colonisation qu'après l'indépendance, justifient assez brillamment leur suppression. La réorganisation

(16) HAERINGER, P. - Structures foncières et création urbaine à Abidjan, Cahiers d'études africaines 9(34), 1969, 3fig. PP219-270

agraire et foncière d'Août 1984 trouve là ses fondements.

Dès leur parution, ces nouveaux textes juridiques se fixent des objectifs à atteindre. Comme moyens pour réaliser ces vœux, ils se sont affichés un double contenu.

- Les fondements : l'ordonnance 84-050-CNR/PRES du 4 Août 1984 et son décret d'application 85-404 - CNR/PRES du 4 Août 1985 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso, comprennent essentiellement deux aspects fondamentaux : une modification de la répartition des terres et une restructuration de la production. Les justifications juridiques de la réorganisation agraire se trouvent dans les systèmes fonciers traditionnels et modernes précédemment décrits. Il faut dire qu'avant la promulgation de cette nouvelle loi, il était incorrect de parler de système foncier au Burkina. Il existait une intolérable confusion à ce niveau due principalement à la dualité du statut des terres, c'est à dire à la coexistence de deux régimes fonciers concurrents : le régime coutumier, le plus ancien et le plus connu des populations et le système dit "réglementaire" parce que reposant sur des textes. Toutes ces raisons vont dicter à la nouvelle loi des objectifs que leur mise en œuvre vise à atteindre.

- Les objectifs et le contenu de cette loi : La nouvelle législation se fixe beaucoup d'objectifs dont , une meilleure répartition de la population au moyen d'une colonisation contrôlée qui doit avoir des impacts sur l'évolution des villes secondaires. Les dernières doivent servir de point de chute d'une grande partie de l'exode rural, décongestionnant ainsi les grandes villes.

Le Contenu juridique de ce nouveau texte est la restructuration totale des systèmes fonciers. La technique utilisée a été la création d'un domaine foncier national (DFN) par la nationalisation du sol⁽¹⁷⁾ une nouvelle répartition des compétences en matière foncière entre l'Etat et les particuliers : l'Etat est propriétaire exclusif du sol lequel par voie de conséquence est inaliénable⁽¹⁸⁾. Les particuliers sont propriétaires des droits immobiliers qui leur sont reconnus sur la propriété et d'Etat⁽¹⁹⁾. Ceci a eu pour conséquence la suppression, non seulement de la propriété privée d'inspiration française et dont le titre foncier est le symbole, mais aussi celle de la propriété éminente coutumière. Il y a une simplification du régime foncier qui est obtenue par la suppression du dualisme des droits coutumier et réglementaire.

Le contenu économique de la réorganisation agraire s'observe à travers l'intérêt affiché pour la définition d'un schéma national d'aménagement du territoire (SNAT). Elle vise à rechercher un meilleur équilibre entre milieu rural et milieu urbain, en d'autres termes entre la ville et la campagne.

Les effets souvent désolants, résultant de l'exécution de ces lois, n'ont jamais duré à se faire sentir sur la gestion du sol urbain.

(17) Burkina Faso / Conseil National de la Révolution. - Ordonnance n°84-050-CNR/PRES portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso, 1984 Article 1 et 2

(18) Idem Art. 3

(19) Idem Art. 17

C - Les impacts des nouveaux droits fonciers sur la ville

L'échec de ces différents textes juridiques, depuis la colonisation jusqu'à l'heure des indépendances, est très remarquable dans le domaine foncier urbain.

Sous l'ère coloniale les lotissements se faisaient sans obstacles majeures selon les besoins jugés urgents par le colonisateur, puisqu'il régnait sans partage. Le premier lotissement (l'ex quartier Bilibambili) fut réalisé en 1932 et dégagea 800 parcelles d'habitation. L'habitat spontané n'était pas répandu car le rythme de création des parcelles correspondait au rythme de croissance de la ville. En outre de 1932 à 1960 près de 9388 parcelles furent créées dans la capitale⁽²⁰⁾. Cette action du colonisateur visait à abriter les indigènes dans des lieux éloignés des zones résidentielles où il logeait lui-même. En effet dans les zones d'habitation on distinguait les quartiers résidentiels et les quartiers indigènes. Le colonisateur avait confectionné des lois à sa mesure qui rendait sa tâche aisée en cas d'intervention dans le milieu urbain. La non généralisation de l'habitat spontané s'expliquait aussi par une augmentation modérée de la population. Ainsi, entre 1932 et 1960, alors que la population croissait au rythme de 6,20% par an environ, les parcelles ont augmenté au taux d'accroissement annuel (TAA) de 9,20% en moyenne. Malgré donc le refus de la population d'appliquer les différentes législations en matière foncières, les espaces lotis n'ont pas connu de graves crises.

Après l'indépendance la ville connut un afflux important de population. Les pouvoirs publics se révélèrent vite incapables de faire face aux problèmes de logement posés et à la croissance spatiale de la ville. Les lotissements n'ont pas suivi cette augmentation rapide des citadins. Entre 1960 et 1978, 10 000 parcelles seulement ont été loties⁽²¹⁾. Contrairement à la période coloniale, au cours de celle-ci, le rythme de croissance de la population (environ 8,25%) était supérieur à celui du nombre de parcelles dégagées (4,10%). Cette défaillance des gouvernements a entraîné un étalement anarchique des quartiers d'habitat spontané, conséquence de l'insuffisance des parcelles aménagées. La grande partie de la population urbaine était obligée de se retrancher vers les zones périphériques, la ville "illégale". Ce sont des espaces insalubres démunis de toute infrastructure socio-collective.

La loi 77-60 AN divisait l'espace urbain en différentes zones (administrative, résidentielle, traditionnelle etc...), ce qui a eu pour aboutissement une différenciation spatiale des couches et classes sociales dans la ville. Cette politique favorise les nantis, pénalise la majorité de la population urbaine.

Le déséquilibre entre la demande de parcelles et celles disponibles a conduit au phénomène de la spéculation foncière dont les effets ne sont pas désopilants. La crise du logement, l'utilisation désordonnée de l'espace sont autant d'aspects qui illustrent ce mal.

La cause principale de la crise réside dans la pénurie de terrains à bâtir liée elle-même à l'absence d'une réglementation adaptée à l'utilisation des sols urbains, la lourde procédure

(20) BURKINA FASO - Ministère de l'Équipement - DGUTC/ACCT- Ecole Internationale de Bordeaux : - L'habitat social urbain dans les pays en développement /PARE, O. 18 au 29 Novembre 1985 P.2

(21) BURKINA FAS - Ministère de l'Équipement - Direction Générale de l'urbanisme, de la topographie et du cadastre (DGUTC)/Agence de coopération culturelle et technique (ACCT) - Ecole internationale de Bordeaux. _ L'habitat social urbain dans les pays en développement /PARE, O. 18 au 29 Novembre 1985 P3

et le caractère ponctuel des lotissements, une gestion urbaine défectueuse liée à la multiplicité des institutions publiques intervenant dans le domaine de l'aménagement et de la gestion des terrains urbains⁽²²⁾. Le nombre élevé des organismes publics qui intervenaient dans le domaine de l'aménagement des villes a été très négativement ressenti. Il fut un moment où on ne savait plus qui de la mairie ou de l'urbanisme devait entreprendre et gérer les espaces à lotir. Chaque structure revendiquait la légalité de son intervention en évoquant le contenu des textes en matière. Malheureusement elles intervenaient rarement.

Le terrain étant considéré comme une réserve de valeur, les propriétaires terriens ne se sont pas vite dessaisi de ce bien. Ils ont utilisé le pouvoir que leur permettaient les textes pour influencer et parfois modifier sérieusement certains plans de lotissement. Ici aussi les exemples sont nombreux: cas du sous quartier Bogodogo à Zogona loti seulement en 1984 alors que le reste l'était depuis 1962.

La loi 77-60 AN, à son article 4, tolérait les constructions en dur et la constitution de titre foncier (TF) en zones suburbaines non loties ; puisqu'il fallait en tenir compte lors de l'établissement des plans de lotissement. L'article 86 prend son contre-pied et interdit de tels investissements dans les centres non lotis à proximité des lotissements. Quiconque entreprenait une telle entreprise le "faisait à ses risques et périls". Cette ambiguïté a été exploitée par certains "éclairés" aisés de l'époque. Ils ont profité de cette confusion et de cette contradiction pour se doter de vastes propriétés en territoire suburbain non loti. C'est le cas du verger de Denis Yaméogo à Kossodo (Actuellement géré par la commune de Ouagadougou), des concessions religieuses catholiques, véritables villages en zone suburbaine (St Camille de Daghnoë, Sœurs de l'immaculée conception à Tampouy, ex Interséminaire de Kossoghen). Les plans de lotissement qui ont été postérieurement dressés n'ont pas inquiété ces réalisations qui étaient déjà constituées en titre foncier.

Dans le même texte, l'imprécision était manifeste quand il s'agissait de déterminer les limites du droit réglementaire et celles du droit coutumier. Cette loi voulait associer les propriétaires coutumiers au processus de leur expropriation par une renonciation volontaire de ces derniers sur leurs droits de propriété. Si des paysans ont participé à des procédures ayant conduit à l'immatriculation de leurs terrains au profit d'étrangers, c'est par une méconnaissance de la portée réelle de ce système d'appropriation de la terre. En effet le contenu du texte n'était connu que d'une minorité ce qui a constitué un frein à son application effective. A en juger par le nombre total des titres fonciers délivrés dans tout le Burkina Faso au moment de leur dissolution en Août 1984, soit 3456⁽²³⁾, on peut conclure sans se tromper que le résultat escompté n'a pas été atteint.

Les conséquences de la loi 29-63AN sont surtout sensibles sur le péri-urbain. En effet, elle a plusieurs fois été mal interprétée par ses utilisateurs eux-mêmes. C'est elle qui a permis l'occupation des périmètres irrigués de la zone de la Koubri (Nagbangré PK25, Wedbila), ceux de Pabré, de Loumbila etc....

(22) BURKINA FASO - Ministère de l'Équipement - DGUTC/ACCT- EIB. - L'habitat social urbain dans les pays.....P4

(23) OUEDRAOGO, S. - La réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso et les perspectives du pouvoir économique populaire, In Lolowulen : Organe d'agitation et de propagande des comités de défense de la révolution (CDR) du Burkina (2) 1986 P.12

Ce sont autant d'éléments qui ont justifié la suppression des lois régissant ces systèmes fonciers et la promulgation de nouvelles en l'occurrence l'ordonnance n°84-050-CNR/PRES du 4 Août 1984 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso et son décret d'application.

Cette nouvelle législation est en vigueur mais n'a pas encore connu une application généralisée. C'est donc des espoirs qu'on nourrit à son endroit. En terme d'impact, il s'agit ici de voir quelles sont les conséquences économiques et sociales attendues.

Dans le domaine urbain quelques réalisations sont déjà sensibles. Les lotissements à grande échelle qui ont été effectués ne pouvaient pas se faire aussi facilement avec l'ancienne loi. En outre de nouveaux critères d'attribution de parcelles ont également été élaborés visant à éliminer la spéculation foncière et donner une égalité de chance à tous les citoyens. Ils cherchent à atteindre l'égalité et l'équité. Mais il est regrettable de constater que les agents spéculateurs ont changé de nature. Quelques éléments des structures politiques, les comités révolutionnaires, chargés de la gestion du patrimoine foncier dans leur secteur, prennent le relais.

Avec ce nouveau régime du sol et de la terre, un effet social majeur peut être analysé dans la possibilité de la planification démographique en corrigeant les inégalités et les disparités entre les diverses régions du pays. Mais il est légitime de se demander si les grandes contradictions du monde paysan trouvent toutes leurs solutions dans la réorganisation agraire et foncière ? On est tenté de le croire, mais seulement en partie. En effet, le système foncier traditionnel en excluant l'aliénation de la terre ne permettait pas la constitution de grandes propriétés privées s'étendant sur des milliers d'hectares. Ensuite le système foncier moderne introduit par la loi 77-60 AN n'était appliqué que par une minorité et ses effets induits n'étaient pas aussi cruciaux qu'ailleurs. De plus la spéculation foncière en ville était due surtout au non respect de la réglementation en vigueur par les usuriers et les agents chargés de veiller sur cette législation.

Les gros moyens financiers que nécessite la réalisation de certains grands travaux logistiques, constituent un obstacle à une application efficace de cette loi. C'est par exemple la couverture du pays en cartes agro-pédologiques.

Ce nouveau droit autorise l'Etat à organiser une colonisation rationnelle des terres non encore occupées et précédemment sous l'emprise des coutumes. Cet aspect, tout en ne mettant pas en cause son caractère progressif ressemble à bien des égards à l'esprit de la loi qu'il a remplacé, surtout son attitude vis à vis de la paysannerie. Mais le problème ne se pose pas si on considère tous les aspects du droit coutumier comme rétrogrades et anachroniques.

Bien qu'il soit trop tôt pour tirer des conclusions solides, on peut noter d'ores et déjà que le nouveau régime foncier connaît des problèmes d'applications, dus principalement à la persistance de certaines croyances dans les campagnes.

CONCLUSION :

L'étude des structures foncières, de l'évolution des régimes fonciers dans la banlieue de Ouagadougou permet de mieux cerner certains problèmes soulevés par la congestion urbaine. Les impacts de ces différents statuts de la terre ne sont pas semblables sur la ville. Les effets qui l'ont le plus marqué sont ceux qui dérivent de l'application de la loi 77-60-AN. Ils sont surtout expressifs par l'utilisation anarchique de l'espace urbain la spéculation foncière, la crise du logement.

La planification de l'utilisation de cet espace urbain ne peut être conçue sans y inclure celui du péri-urbain. En outre l'aménagement d'un milieu nécessite la maîtrise de ses données dans toute leur complexité.

L'étude interne de la ville comme préalable à une bonne saisie des données qui influencent sa banlieue, se dirige vers divers aspects. En outre, l'objectif fondamental à cerner, le rapport ville / banlieue sur le plan foncier, nous oriente plus vers les éléments clé à appréhender.

Le rappel historique de la création de la cité est un guide pour comprendre l'organisation de son espace. Elle est un fait de son passé précolonial et une empreinte du colonisateur Français. L'action de ce dernier avait aboutit à un zonage, maintenu après par les nouveaux pouvoirs locaux.

Les activités urbaines, une appréciation quantitatives de l'état des revenus des habitants de la cité, ont plus ou moins marqué l'évolution du marché foncier.

Le contenu confus de la plus part des lois confectionnées pour régir l'utilisation du sol urbain, leur ignorance par la grande majorité des citoyens, leur inobservation par les agents chargés de veiller à leur bonne application, sont autant d'aspects négatifs qui les ont caractérisées. De tous les phénomènes qui ont de ce fait marqué l'évolution de la capitale, les changements successifs du régime de la terre ont été les plus déterminants, et leurs effets sont les plus perceptibles de nos jours.

Que ce soit les difficultés liées à l'extension spatiale ou à l'accroissement démographique de la ville, elles ont un rapport avec l'utilisation du sol urbain. Ces différents flux qui animent la ville l'amènent souvent à déborder de son cadre initial (spatial, démographique) . Il convient en ce moment d'analyser les nouvelles données avec justesse en vue d'une maîtrise du phénomène.

2ème PARTIE

L'EXPANSION SPATIALE URBAINE

Sous l'effet de la pression démographique, la ville grossit et s'étale échappant souvent au contrôle des pouvoirs publics. Le cadre où elle développe ses tentacules, comprend sa zone suburbaine puis péri-urbaine. c'est un milieu qui a ses spécificités et que l'autorité publique a décidé d'aménager. Cette intervention de l'homme perturbe l'équilibre initial entre les différents éléments de la nature. La balieue subit une agression foncière de la part des citoyens. Cet impact foncier de Ouagadougou sur son espace péri-urbain se manifeste de plusieurs manières.

Les types de constructions urbaines, le développement de l'horizontalité, contribuent à renforcer le phénomène aboservé.

L'impact foncier se perçoit sur la zone immédiatement voisine par l'étalement rapide de la ville. Cette expansion a pour corollaire la phagocytose progressive de l'espace rural immédiat. Cela se traduit le plus souvent par la poussée de l'habitat dit spontané due à la faiblesse de l'intervention de l'Etat.

Les problèmes fonciers se manifestent également dans les campagnes environnantes à travers des parcelles de terrains affectées à des usages divers. Ce sont autant d'aspects à apprécier à leur juste valeur avant d'envisager toute intervention. Mais les difficultés y afférent ne doivent pas être considérées comme des barrières infranchissables. Des propositions d'évolution de la zone en matière foncière doivent être avancées en tenant compte de ses caractéristiques propres.

CHAPITRE V — LA BANLIEUE DE OUAGADOUGOU

La ville et sa région forment une entité dynamique. L'urbanisation a pour autre effet la transformation d'un espace rural suburbain ou péri-urbain en espace urbain sous l'influence de la croissance démographique et spatiale de la ville. Ce processus d'urbanisation de l'environnement rural de la ville initiale donne naissance à la banlieue.

Toute initiative entreprise afin de maîtriser le développement urbain, ne peut aboutir si elle ne prend pas en compte les données du péri-urbain. Le schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou (SABO) se présente comme une stratégie de planification du développement de cet espace. Il s'érige en complément logique du schéma directeur et d'aménagement urbain de la capitale. Ce milieu a des particularités qu'il importe de dégager surtout du point de vue de son peuplement.

I - LES CONDITIONS NATURELLES DU PEUPEMENT

La région de Ouagadougou est historiquement assez peuplée malgré un milieu physique peu généreux. Seuls quelques rappels historiques sur le peuplement permettent de comprendre une telle situation qui à première vue semble contrastante.

Le trait le plus marquant de la banlieue de Ouagadougou est son homogénéité du point de vue de son peuplement. En effet, la population de la zone est composée en grande partie par l'ethnie mossi, d'ailleurs majoritaire sur le plan national. En outre cette communauté mossi n'a été entamée ni par les grands empires qui ont déferlé sur l'Ouest africain du X^e au XVIII^e siècle (Ghana, Mali, Songhaï) ni par les grands conquérants du XIX^e siècle (Samory Touré, el Hadj Omar).

Le facteur qui semble avoir le plus contribué à maintenir cette résistance au monde extérieur est un système politique fortement centralisé.

A partir du XII^e siècle, les mossi auraient envahi la région des cours inférieurs du Nazinga et du Nakambé autour de Tenkodogo qui serait donc le berceau de la dynastie Mossi. De là ils prennent peu à peu possession du pays remontant vers le Nord et créent le royaume de Ouagadougou. Toute l'armature politique et administrative des chefs de provinces, des chefs de cantons et de villages, constitue une aristocratie appartenant tous en principe au clan (Sondré) des Ouédraogo⁽²⁵⁾. En effet après l'installation du Moro-Naba à Ouagadougou, il avait décidé l'occupation du pays en envoyant des princes dans les villages pour y régner surtout comme chef de canton. C'est le cas de Zagtoui, Koubri, Saponé, Pabré dans la zone péri-urbaine de Ouagadougou.

La population de la banlieue est estimée à 110 000 habitants avec une densité de 44 hab/km² selon le recensement de décembre 1985. c'est une densité élevée comparée à la

(25) Boutillier, J.L. Les structures foncières en Haute-Volta. Etudes voltaïques 15), 1964 p. 85.

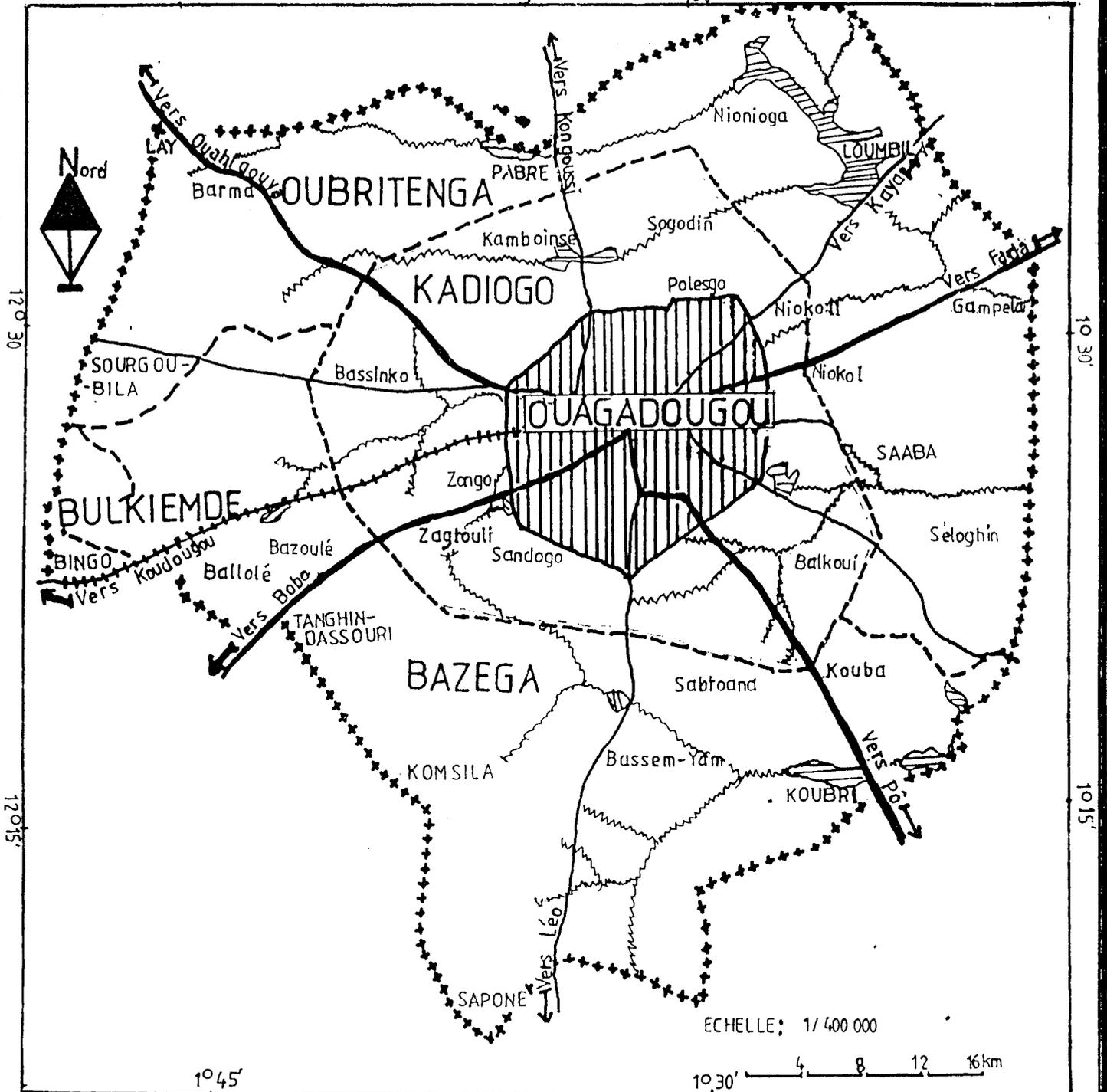
DELIMITATION DE LA ZONE DU SABO

57

1° 05'

Fig. 10

1° 30'



LEGENDE

I DECOUPAGE ADMINISTRATIF



La ville de Ouagadougou

BAZEGA Nom de Province

BINGO: Chef-lieu de département

Barma: Village

+++++ Limite de la banlieue de Ouagadougou

----- Limite de province

II LES VOIES DE COMMUNICATION

——— Route asphaltée

——— Route non asphaltée

+++++ Chemin de fer

III L'HYDROGRAPHIE

~~~~~ Cours d'eau



Reserve d'eau et barrage

moyenne nationale qui est d'environ 29 hab/km<sup>2</sup>. Dans la zone les mouvements migratoires se font suivant trois directions :

- vers les périmètres (Pabré I et II, Nagbangré (PK 25), Wedbila)
- vers Ouagadougou
- vers les pays côtiers, principalement la Côte d'Ivoire.

Ces mouvements sont la résultante de la forte densité d'occupation du sol. Mais cette densité n'est pas la même dans toute la zone du SABO, le secteur Sud et sud-ouest étant plus densément occupé que la partie septentrionale.

Cette forte densité a des retombées majeures sur le plan foncier. En effet elle a pour corollaire l'insuffisance de terres cultivables, l'appauvrissement des sols, l'écourtement des jachères. cela constitue un autre facteur qui vient renforcer l'enjeu des problèmes fonciers. Malgré cette forte pression démographique les autorités locales coutumières n'ont jamais pensé à utiliser le système foncier moderne pour confirmer leur droit sur la terre. Mais pour la réalisation du SABO, il est incontestable que le décret 085-404-CNR-PRES portant application de la réorganisation agraire et foncière sera un instrument fondamental au Burkina pour l'exécution de certains grands travaux.

## *II - L'AMENAGEMENT DE LA BANLIEUE*

En 1984 la ville de Ouagadougou a été dotée d'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU). Il se donne pour mission de "canaliser le développement économique, social et culturel de la capitale et de maîtriser le développement urbain" jusqu'à l'horizon l'an 2000<sup>(26)</sup>. A l'instar de toutes les villes du monde tropical, l'accroissement de la ville de Ouagadougou est dû en grande partie à l'immigration massive de populations rurales à la recherche d'un mieux être social. Ouagadougou possède un environnement géographique immédiat, un arrière-pays avec lequel elle entretient des liens d'interdépendance, des rapports multiformes et des relations multidimensionnelles. Selon que ces relations sont organisées ou laissées à elles mêmes, elles peuvent permettre ou compromettre le développement harmonieux de la capitale<sup>(27)</sup>. C'est cela qui a justifié l'élaboration du projet SABO. Par rapport à ce constat deux choix principaux s'opposent aux décideurs :

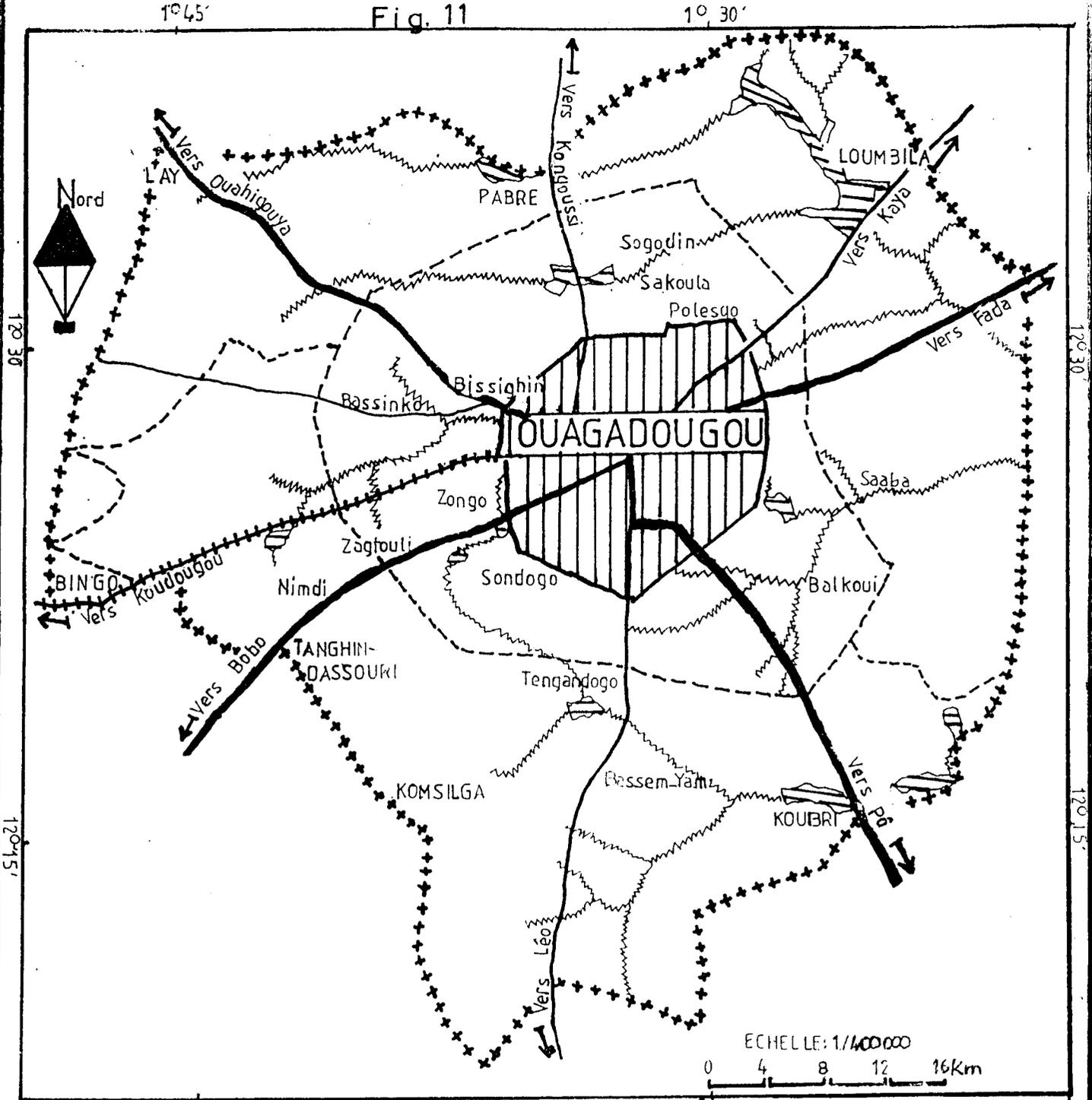
- Le premier consiste à laisser la population rurale autour de Ouagadougou et son cadre de vie évoluer aux grés des vicissitudes avec toutes les conséquences qui en découlent : accentuation du phénomène de l'exode rural et de l'émigration massive avec compromission du mot d'ordre d'auto-suffisance alimentaire, accroissement du chômage et du banditisme en ville, résurgence du phénomène de la "squatérisation". C'est ce que les techniciens de la direction générale de l'urbanisme et de la topographie (DGUT) ont

---

(26) République de Haute-Volta Ministère de l'Équipement et des Communications - direction de l'Urbanisme et de la Topographie / Pays-Bas ; Haskoning Ingenieurs Conseils et Architectes. - Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) "Ouagadougou 2000", Mars 1984, non paginé

(27) Burkina Faso - Ministère de l'Équipement - DGUTC - DUA. - Schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou. Etudes socio-économiques, rapport complémentaire. 1986, p.54

Fig. 11



LEGENDE

I VILLAGES A AMENAGES

Zongo: villages proches de la capitale (1ere ceinture)

PABRE: village centre (2eme ceinture)

II VOIES DE COMMUNICATION

-  Route asphaltée
-  Route non asphaltée
-  Chemin de fer

III HYDROGRAPHIE

-  Cours d'eau
-  Retenue d'eau et barrage

IV DIVERS

-  Ouagadougou
-  Limite du S.A.B.O
-  Limite de province

appelé "l'alternative naturelle ou spontaneiste". Dans ce cas la rurbanisation se fera de la campagne vers la ville et non de la ville vers les campagnes. Cette forme d'évolution aura aussi pour résultante la dégradation du cadre de vie avec destruction du couvert végétal et appauvrissement des sols.

Dans l'ensemble, l'alternative de l'évolution spontanée de la banlieue ne présente aucune perspective heureuse à l'horizon. C'est une solution qui évidemment est à proscrire et réfléchir à une politique d'aménagement appropriée à l'envergure du problème posé par l'évolution de l'espace péri-urbain.

Dans la solution envisagée (deuxième choix) le planificateur ou l'aménagiste dit non au "laisser faire et laisser aller" de la banlieue et considère que la capitale et son environnement immédiat forment une entité spatiale et économique et pose les problèmes urbains et ruraux en termes de complémentarité. C'est "l'alternative interventionniste ou volontariste". Pour répondre à cette optique donc, les autorités administratives et politiques du Burkina ont entrepris depuis 1984 de doter la banlieue de Ouagadougou d'un schéma d'aménagement qui se fixe comme objectifs <sup>(28)</sup>.

- "La restauration de l'équilibre écologique dans cette zone d'influence en réalisant des travaux anti-érosifs et en faisant respecter la réglementation en vigueur concernant l'exploitation agricole et forestière.

- Le maintien des populations rurales dans leurs villages actuels ou dans des villages centres en renforçant les moyens d'existence : amélioration et accès à l'enseignement, construction et équipement des centres de santé, l'accès au transport en commun, acquisition d'un habitat décent.

- l'amélioration des voies de communication rurale en vue d'améliorer la circulation des hommes et des produits dans tous les sens.

- La définition des sols dans la zone d'influence en précisant les terrains réservés pour les villages centres, la production des besoins alimentaires, la production des cultures maraîchères, les zones de pâturage et le développement des cultures fourragères, le reboisement".

Pour atteindre ces objectifs il s'avère impérieux d'adopter une certaine conduite face aux problèmes cruciaux qui sont posés, par un aménagement conséquent de la banlieue. Une formule qui a été retenue est celle du choix de villages centres <sup>(29)</sup>.

Cette stratégie est basée essentiellement sur les possibilités de création d'emplois et les potentialités en ressources hydroagricoles, le souci majeur étant de permettre les activités, les cultures de contre saison. Les activités permettront non seulement de combler le déficit alimentaire chronique dû au déficit pluviométrique depuis quelques années et au manque de terre fertile dans la région, mais également de procurer des revenus monétaires aux masses rurales pour satisfaire les différents besoins de leurs familles. Pour réaliser ces objectifs il s'agira de créer une ceinture de villages - tampons autour de la capitale en vue d'absorber non seulement l'exode rural, mais également

---

(28) Burkina Faso / Ministère de l'Équipement/SG/DGUTC/DUAL. - Schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou (SABO) Etudes socio-économiques. Rapport préliminaires, Ouagadougou, 1985 p.5

(29) Burkina Faso - Ministère de l'Équipement / DGUTC/DUA.- Schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou (SABO). Etudes socio-économiques, rapport complémentaire, 1986, p.61

d'inverser le sens migratoire c'est-à-dire de permettre aux sans emplois, sans qualification de Ouagadougou de se replier vers la campagne où ils pourront exercer des activités leur permettant de subvenir à leurs besoins et accéder sans problèmes aux services de santé, de scolarisation de leurs enfants. Ainsi décrite "l'alternative village centre" constitue pour ses initiateurs, la meilleure voie pour alléger les problèmes d'emplois, d'équipement et de logement qui accablent actuellement la capitale.

Mais il y a une autre variante qui en fait est une solution provisoire d'urgence face aux risques de prolifération de l'habitat spontané ; il s'agit de l'aménagement simple de villages proches de la capitale en indiquant clairement les espaces réservés à l'habitat, à l'agriculture, à l'élevage et le reboisement. Cette solution "éviterait l'évolution en tâche d'huile de l'habitat" de la campagne vers la ville mais elle ne constitue pas la meilleure voie car elle ne prend pas en compte les possibilités de création d'emplois et d'équipement. Elle ne permet pas d'atteindre tous les objectifs majeurs du SABO.

Si l'on veut contrôler et planifier l'usage de l'espace urbain, il faut tout d'abord parvenir à la maîtrise de l'utilisation du sol urbain et péri-urbain notamment des problèmes de spéculation foncière, de mise en valeur et de consommation d'espace.

Le projet SABO, qui se donne pour ambition, de maîtriser et d'orienter le développement de la banlieue de Ouagadougou a pour préoccupation majeure le contrôle de ces données. En outre de nombreuses stratégies s'offrent aux aménagistes. Mais il leur revient de faire un choix judicieux pour éviter de commettre des erreurs irréparables qui risqueront de marquer le milieu de leurs traits indélébiles et qui lui seront préjudiciables.

## CHAPITRE VI — LES MODES D'EVOLUTION DE LA VILLE

Le développement spatial de la capitale se déroule presque inexorablement. Elle s'épanche s'étale sur sa zone suburbaine. La forme extérieure d'ensemble qu'elle prend lui est dictée par des contraintes physiques ou des considérations humaines.

Parmi les axes de réflexion sur l'expansion de la ville, un volet important s'oriente vers le mode de construction. On peut avancer sans gros risque de se tromper que l'étalement de la capitale est en grande partie dû à la faiblesse des constructions en hauteur et à celle des revenus urbains.

### *I - LES FORMES SPATIALES DE LA CROISSANCE URBAINE*

Toute agglomération croît en décrivant une certaine configuration. Cette forme est fonction de plusieurs critères qui peuvent être le site, la situation, les fonctions de la ville etc.

Le site urbain de Ouagadougou est plat avec des pentes faibles. Il est entaillé par les lits des marigots traversant la ville. Les contraintes physiques imposées par le site sont minimales et n'ont pas beaucoup influencé l'accroissement spatial de la capitale. De ce fait l'agglomération a évolué également de tout côté et n'épouse pas de forme géométrique particulièrement bien définie. Elle est plutôt ramassée avec quelques prolongements. En effet en considérant la place des cinéastes (ex rond point de la mairie) comme place centrale, on remarque que la ville s'est développée de façon uniforme de tous les côtés. Néanmoins elle s'étale un peu plus de certains côtés que d'autres. C'est notamment les côtés Nord, Nord-Est et Est.

Du côté Nord le prolongement est imputable à la nouvelle zone industrielle (ZI) qui s'est installée depuis 1979 à sept kilomètres de la ville dans l'ex village de Kossodo (actuellement secteur n° 25). Cette ZI qui y avait été implantée visait la décongestion de celle déjà saturée de Goughin et éviter à la ville certaines nuisances dues à la proximité des usines. Mais de nos jours il n'existe plus d'espace inhabité séparant cette zone des usines et le reste de la ville.

- Au Nord-Est la forêt classée du barrage qui a paru pendant longtemps comme une barrière naturelle à l'accroissement de la ville de ce côté est de plus en plus déboisée. Les secteurs 26 et 27 sont séparés par une étroite bande de cette forêt galerie.
- A l'Est, suite au lotissement de la zone du bois, la réservation d'un vaste espace à la société de commercialisation et de gestion immobilière du Burkina (SOCOGIB) sur lequel les constructions anarchiques étaient interdites a entraîné le développement du phénomène de l'habitat spontané au-delà de cette zone. Etant un peu en retrait par rapport

à l'ensemble de la ville à cause de la présence de la forêt classée du barrage, l'habitat illégal s'est donc développé au-delà de la propriété de la SOCOGIB, dans les quartiers Dassasgho (secteur 28) et Wayalgui (secteur 27).

- A l'ouest, la rivière Boulmiougou semble être un obstacle naturel à l'accroissement spatial de la ville ce qui explique sa forme un peu tassée de ce côté. Même le "SDAU Ouagadougou 2000" a pris cette limite naturelle comme limite administrative. Le rythme de l'expansion spatiale et de l'augmentation explosive de la population urbaine imposent à tout observateur averti certaines interrogations : pour combien de temps encore va-t-elle continuer à respecter cette limite naturelle ?

Ouagadougou, a un plan en damier avec des rues qui se coupent à angle droit. Même les lotissements récents ont été exécutés sur ce plan. Un seul quartier, Goughin Nord (secteur 9) n'a pas été loti sous ce style. En effet, l'initiateur du projet de restructuration de ce quartier a voulu conserver le maximum de bâti déjà existant ce qui a donné des rues tortueuses et de nombreux culs-de-sac. L'inconvénient de ce type de plan est le difficile repérage de l'extérieur surtout par les populations utilisatrices de l'espace aménagé. Le défaut des plans en damier se retrouve dans ce quartier également avec la réduction de la visibilité aux intersections des rues.

## *II - LES TYPES DE CONSTRUCTIONS URBAINES*

Les types de constructions dominants dans une ville peuvent être des motifs de consommation d'espace. Par exemple, l'insuffisance des constructions en hauteur à Ouagadougou, constitue un critère d'appréciation assez solide du phénomène. L'espace absorbé par les citadins varie beaucoup en rapport avec le type d'habitat. Contrairement aux villes européennes ou américaines caractérisées par la prépondérance des immeubles et l'utilisation du sous-sol, les villes africaines se distinguent par la généralisation des maisons individuelles sous forme de concessions privées. Ce type d'habitat consomme au moins deux fois plus d'espace que les immeubles. Par exemple dans les années 1980, la ville de Paris qui couvrait une superficie d'environ 86 km<sup>2</sup> était habitée par une population de 2 725 374 habitants<sup>(30)</sup>. Par contre Ouagadougou qui avait une superficie de 68,60 km<sup>2</sup> à la même époque n'était peuplée que 275 500 habitants seulement.

La faiblesse de la verticalité dans le style architectural de la capitale est due à plusieurs facteurs dont les plus essentiels sont :

- L'insuffisance des moyens financiers pouvant permettre aux personnes privées et même à l'Etat d'ériger des "buildings" de grand standing. Ce manque de moyens financiers se ressent sur la qualité des constructions dont la plupart sont faites en matériaux non définitifs, incapables de supporter plusieurs niveaux.
- Le facteur socio-culturel qui fait que les habitants ne sont pas habitués à vivre en

---

(30) Larousse du XX<sup>e</sup> s. en six volumes publié sous la direction de Paul Augé Tome 5<sup>e</sup> Paris, Librairie Larousse.

hauteur, chacun s'attachant à vouloir sa propriété individuelle. Ce facteur est en partie lié au premier, car il reflète le plus souvent le niveau économique et le progrès atteint par la société concernée. Il indique aussi le degré de pénétration de cette communauté d'individus par la civilisation moderne. Cet obstacle ne pourra-t-être levé qu'avec l'ouverture du maximum de la population aux idées de la civilisation urbaine, civilisation des "buildings", des gratte-ciel. Mais cette ouverture ne peut se faire sans une augmentation notable des revenus de la majorité des citoyens, et aussi sans une transformation progressive des mentalités.

La non utilisation du sous-sol est également une cause dans l'appréciation de la consommation d'espace. A Ouagadougou, comme dans beaucoup de villes africaines, l'urbanisme souterrain qui se développe de plus en plus dans les pays développés, est presque inconnu.

Le manque de volonté politique a également joué en défaveur de la propagation des immeubles. En effet, hormis quelques grands édifices tel que le "building Lamizana" (siège des ministères), les constructions des sièges de nombreux services gouvernementaux sont sous forme de maisons individuelles. Mais depuis un certain temps, l'autorité politique semble avoir compris l'importance des immeubles et à partir de 1989 on a vu s'ériger des constructions à plusieurs niveaux destinées à des services publics.

Le mot d'ordre qui a sous-tendu les lotissements populaires déclenchés depuis Mars 1984 était "Chaque burkinabè, un toit" avant de devenir "un ménage, un toit". Ces mots d'ordre signifiaient en fait "chaque ménage, un logement". Alors que l'habitant de Ouagadougou comprend par logement définitif du ménage, la maison "unifamiliale" et non un logement sur immeuble. Cette compréhension découle en partie de l'origine rurale de la majorité de la population citadine, où les habitudes culturelles innées ne conçoivent l'immeuble qu'en tant que résidence provisoire. Ce comportement se remarque même chez les personnes apparemment aisées dont les maisons privées d'habitation sont rarement en étage. Par rapport à la volonté politique exprimée précédemment, chaque citoyen œuvrera donc à se procurer une parcelle individuelle, ce qui contribuera à étendre davantage la ville.

Tout ceci a pour conséquence la faiblesse du taux d'occupation du sol urbain avec des densités faibles. En 1960 la ville avait une densité d'environ 64 hab/ha, en 1980 ce taux était de 40 hab/ha. Cette baisse de la densité s'explique par le fait que dans les années 80, 71,50 % de la superficie de la ville était occupée par l'habitat spontané ; alors qu'une grande partie de ces zones était inhabitée et parfois même inhabitable. La majeure partie de la population se concentrait donc dans les quartiers lotis soit environ 28,5 % de la superficie. La taille des parcelles entre en ligne de compte dans l'appréciation de la consommation de l'espace par la ville. On constate que tous les lotissements réalisés avant mars 1984 étaient caractérisés entre autre par la grande étendue des parcelles. Leur

superficie moyenne était de 500 m<sup>2</sup> et on en rencontrait de 1000 m<sup>2</sup> (anciens lotissements avant 1960). Avec le lancement des lotissements de masse, cette superficie a été révisée à la baisse et ramenée à une moyenne de 300 m<sup>2</sup>.

La faible densité se justifie également par le fait que les lotissements n'ont jamais été suivis par un plan d'occupation des sols. Ce plan devrait permettre de mieux déterminer les coefficients d'occupation des sols (COS) qui sont les densités souhaitables du bâti en chaque lieu aménagé.

L'acquisition des propriétés urbaines individuelles par un grand nombre de citoyens s'explique par la relative faiblesse du prix de la parcelle nue. Les lotissements ou restructurations qui sont réalisés sont en fait de simples parcellements. Ils ne sont pas suivis immédiatement par la mise en place des équipements et d'infrastructures socio-collectives. Ceux-ci ne s'installent que deux ou trois ans après, hormis l'ouverture des voies qui est faite en même temps que le parcellement. Ce type d'aménagement a pour conséquence le faible coût de la parcelle par rapport à celui d'un aménagement réel. Malheureusement beaucoup d'attributaires de ces parcelles n'arrivent pas à les mettre en valeur. Le manque de ressources financières assez suffisantes est la principale cause de cette non mise en valeur, mais de nombreuses parcelles ne sont pas viabilisées à cause de la spéculation foncière et immobilière. Cette catégorie d'attributaires attend de les vendre nues ou de les viabiliser à des moments propices quand l'immobilier sera plus rentable. De ce fait on rencontre à l'intérieur de la capitale des terrains vides qui ont pourtant été acquis il y a parfois plus de vingt ans.

De façon générale, l'utilisation rationnelle du patrimoine foncier, type d'habitat, prix foncier, déterminent l'étendue de la ville. Dans le cas présent l'extension spatiale de Ouagadougou trouve une réponse non seulement dans le manque de rigueur de l'autorité publique et au comportement des citoyens, mais aussi dans la quasi absence des constructions en hauteur et la non utilisation du sous-sol.

L'état physique du site de Ouagadougou ne constitue pas un obstacle majeur à son expansion spatiale. Cela explique en partie son extension uniforme de tous les côtés. L'horizontalité comme forme principale de l'habitat est une des causes de l'accroissement spatial rapide de la capitale. Le milieu rural du péri-urbain est alors progressivement englouti par la ville qui coule, s'épanche et avale tout terrain nu et champ de la zone suburbaine.

## CHAPITRE VII — LA CONSOMMATION D'ESPACE RURAL

L'expansion spatiale de la ville de Ouagadougou a pour conséquence logique la consommation de l'espace rural immédiat. Ceci se fait au détriment de l'arrière pays et surtout des zones immédiatement proches de la ville. Cet espace est le plus souvent englouti d'abord par l'habitat dit "spontané" avant l'intervention de l'Etat. Il pousse pour atténuer de façon illégale l'insuffisance du logement. Ces quartiers surgissent anarchiquement aux abords de la ville. De ce fait une des manifestations des rapports ville / campagne se déroule sur le plan du foncier.

### *I - LE REcul DE L'ESPACE RURAL IMMEDIAT*

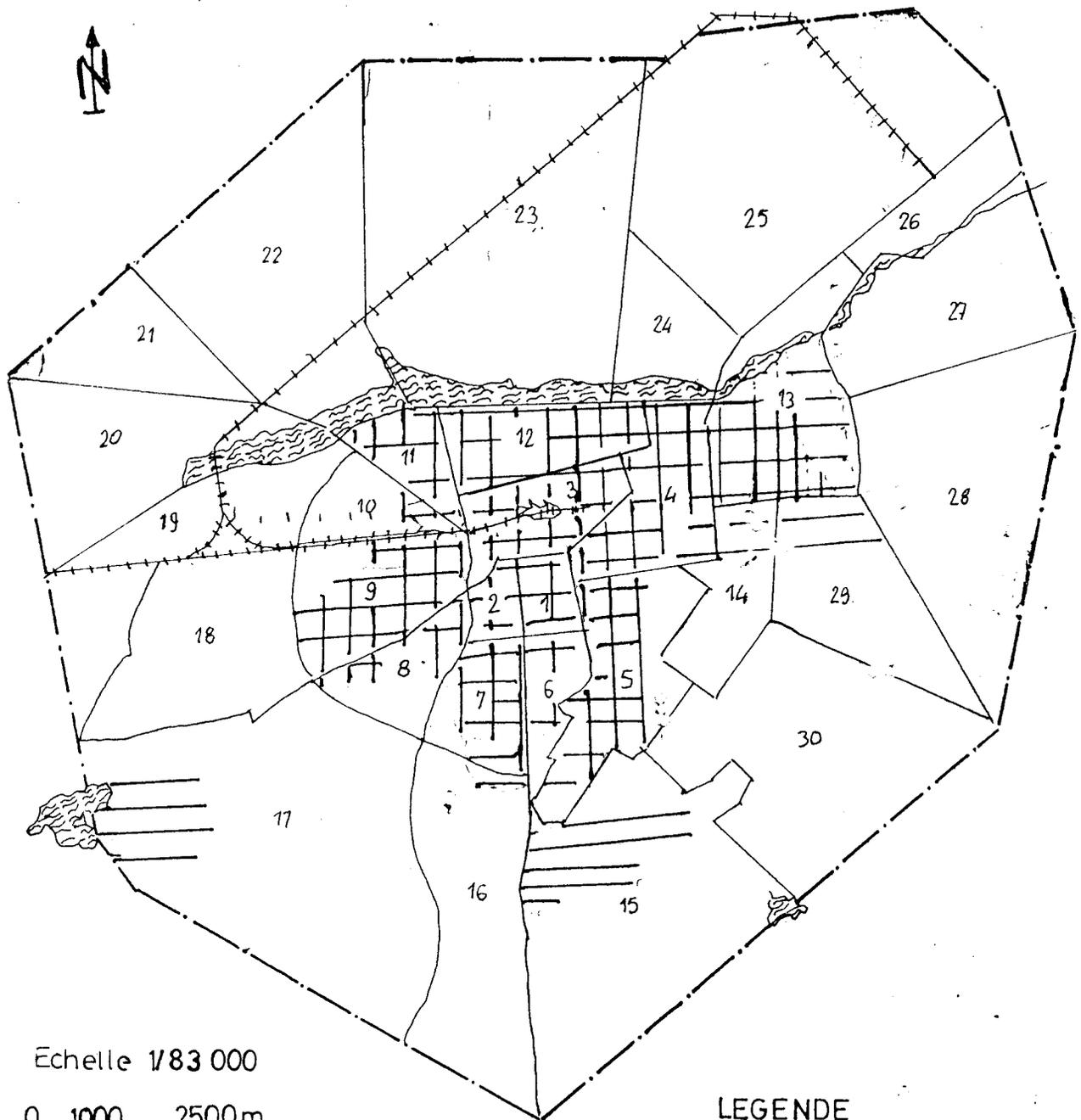
L'extension rapide de la ville entraîne un perpétuel renouvellement de ses limites. Cette redéfinition répétée des frontières urbaines, dans le cas de Ouagadougou, s'est presque toujours effectuée sans aucune planification. Pour bien mesurer l'ampleur du phénomène, il suffit de prendre quelques dates repères.

En 1958, la ville était encore constituée d'anciens quartiers parmi lesquels s'édifiaient progressivement certains services publics. Ainsi les arrêtés d'attribution des terrains tels que ceux de l'institut d'émission de l'Afrique de l'Ouest française (AOF) et du Togo (siège ancien de la BCEAO), la caisse territoriale de compensation des prestations familiales (actuelle caisse nationale de sécurité sociale) au Nord et au Nord-ouest de la place de la Mairie (actuelle place des cinéastes) portaient la mention de terrains ruraux. A la même époque les projets de lotissement de certains quartiers considérés aujourd'hui centraux, venaient d'être approuvés. C'est le cas par exemple de ceux de Paspanga-ouest (secteur 3), de Goughin (secteur 8 et 9), de la zone résidentielle de Koulouba est (secteur 4) approuvés en 1959. Les enquêtes de "commodo et d'icommodo" (avis publié afin de recevoir les plaintes d'éventuelles personnes qui viendraient à revendiquer des droits sur un terrain à aménager) en vue du lotissement de certains étaient publiées. Il s'agit notamment du quartier de la mairie secteur 1) en 1958, de Kamsaoghin et Goughin sud (secteur 6 et 8) première extension en 1960, de Zogona (secteur 13) et Bilbalogho (secteur 2) deuxièmement extension en 1961. Il faut signaler la création d'une cité des fonctionnaires en 1953. Elle était comprise entre la propriété du conseil d'administration des biens de l'archidiocèse de Ouagadougou (cathédrale et annexes) au sud et la zone militaire au nord.

En 1960, la ville couvrait une étendue d'environ 920 hectares.

Après l'indépendance, avec le renforcement de son rôle politique et administratif, elle s'agrandit encore avec un apport massif de fonctionnaires et surtout de ruraux. En 1970, soit dix ans après l'indépendance du pays, tous les quartiers dits centraux actuels étaient

# FIGURE XII: SITUATION DES ESPACES AMENAGES EN 1980



Echelle 1/83 000  
 0 1000 2500m

**LEGENDE**

**EVOLUTION DE L'ESPACE AMENAGE**

-  Espace Loti en 1970
-  Espace Loti en 1980
-  Zone non Loti en 1980

**DIVERS**

-  Limite de la Ville
-  Limite de Secteur
-  Numero de Secteur
-  Barrage

Source SDAU OUAGADOUGOU

déjà lotis. L'extension urbaine avait comme limite septentrionale les trois barrages (N° 1, 2, 3), limite occidentale les quartiers Larlé et Hamdalaye (secteur n° 10), limite méridionale, les quartiers Samadin (secteur n° 6) Ipelcé (Cité an II). A l'extrême Est le quartier Zogona constituait une enclave. La ville avait un rayon moyen d'environ trois kilomètres (3 km). En 1980, elle s'étalait sur une superficie de 6 860 ha. De 1960 à 1980 l'extension urbaine s'est faite au taux d'accroissement annuel de 10,57 %.

Les limites administratives de la ville telles que fixées par le décret 83-264 CNR/PRES IS du 23 décembre 1983 portant détermination des nouvelles limites de la ville de Ouagadougou et division du territoire communal en secteurs, donnaient un rayon moyen de huit (8) kilomètres. Ce décret a tenté d'intégrer toute la ville illégale à l'intérieur des limites administratives. Après l'indépendance, les limites de fait ont toujours été au-delà de celles administratives à cause de l'extrême importance des quartiers d'habitat spontané. Il se trouvait ainsi posé l'éternel problème que rencontrent toutes les villes. En effet, pour une ville qui s'accroît, la première difficulté est l'ajustement de ses limites administratives à l'ampleur de la croissance démographique et spatiale. Et le plus souvent, les limites administratives paraissent à la fois artificielles et inadaptées à la réalité du phénomène. Le schéma Directeur d'aménagement et d'Urbanisme de Ouagadougou avait prévu une extension de 10565 ha à l'an 2000 avec un rayon moyen de 7,5 km. Ceci correspond aux limites administratives déterminées par le décret précédemment cité, déjà en 1983. Certaines limites de ce SDAU qui devraient être atteintes en l'an 2000, l'étaient déjà en 1987 grâce aux lotissements de masse entrepris depuis 1984. C'est notamment sur les axes routiers Ouagadougou-Ouahigouya (RN2), Ouaga-Kongoussi (RD1), Ouaga-Pô (RN5). De ce fait des villages tels Kilouin, Kossyam (secteur 15), Koubri Nabmanegma (secteur 30) étaient déjà intégrés à la ville.

Le problème de la compétition pour le sol entre milieu urbain et milieu rural est devenu plus préoccupant avec la promulgation du Kiti n° 305 AN IV / CNR/MATS du 5 Mars 1987 portant réorganisation administrative de la province du Kadiogo et ses modifications et additifs. Il fixe les nouvelles limites de la province du Kadiogo qui est augmentée de quelques villages de celles du bazèga et de l'Oubritenga. Aux termes de ce kiti, elle se compose de cinq communes et s'étend sur un rayon d'environ quinze kilomètres au Nord et à l'Ouest et un peu moins vers le sud et l'est. La superficie communale mesure de ce fait environ 500 km<sup>2</sup> contre 153 km<sup>2</sup> en 1986.

L'application pleine de cette loi engendrera des conséquences non négligeables sur le monde rural immédiat qui est exclusivement agricole. Ce sera une vaste superficie rurale qui sera administrativement soustraite aux activités agricoles. Ceci reste valable bien que l'agriculture en milieu urbain puisse être considérée comme composante des villes africaines.

L'accroissement de l'agglomération n'a pas toujours été organisé et contrôlé. Face à la pénurie du logement les populations s'installaient illégalement à la périphérie.

## II - LE DEVELOPPEMENT DE "L'HABITAT SPONTANE"

L'habitat urbain spontané et improvisé est issu de l'accumulation dans l'agglomération de populations sans ressources venues des campagnes. C'est un phénomène commun à la plupart des grandes villes des pays sous-développés. Ce sont les "barriada" du Pérou, les "Callampa" du Chili, les "favelles" du Brésil, les "villas miserias" d'Argentine<sup>(31)</sup> etc.

Il s'agit d'une occupation de fait du sol urbain ou suburbain non loti. Ici il se développe sur des espaces non encore aménagés, mais non impropres à l'urbanisation comme en Amérique Latine.

Les habitants des quartiers spontanés sont issus de couches sociales diverses. Mais le plus fort contingent se recrute parmi les moins nantis. Quand ces derniers arrivent en ville, ils sont généralement sans profession, sans ressources stables. Ils vivent de menus services, de revente du détail de produits de faible valeur. Leur insolvabilité est le principal facteur d'impossibilité d'acquisition de parcelles aménagées. Nombreux sont ceux qui revendent les leurs, incapables de les mettre en valeur. D'autres citadins comme les fonctionnaires, bien qu'ayant un revenu stable, se retrouvent dans ces quartiers spontanés. Cette attitude entre dans le cadre global du comportement de beaucoup de citadins pour pouvoir se constituer facilement une propriété foncière en cas de lotissement de la zone. Mais il peut s'agir également de la faiblesse de leur revenu qui ne peut pas leur permettre de se construire un logement décent en zone aménagée. Mais on y trouve aussi des terrains construits par des populations aisées dans une vision de spéculation foncière.

L'habitat spontané est également la manifestation d'une absence de politiques cohérentes en matière de logement. Depuis longtemps le pays a évolué sans une véritable politique sociale de l'habitat et sans structures et moyens permettant de résoudre les problèmes y afférant. Concrètement cela s'est traduit par un désordre urbain (prolifération des quartiers spontanés), une spéculation foncière et immobilière effrénée (hausse désordonnée des loyers, insuffisance des terrains lotis), une réglementation inadaptée dans le domaine foncier et immobilier, une absence de mesures incitatives en faveur de la construction.

Le constat sur le plan du logement et de l'habitat n'est pas des meilleurs. Jusqu'au début des années 80, Ouagadougou connaissait une croissance vertigineuse de son espace. Si une action vigoureuse n'avait pas été entreprise, elle aurait pu devenir une "agglomération spontanée". Elle s'étendait moins par une densification et une extension des quartiers lotis (3 % par an en 1980) que par une prolifération de l'habitat dit spontané (11 % par an en 1980).<sup>(32)</sup> En effet, en 1980, l'agglomération couvrait une superficie totale de 6860 ha soit 68,60 km<sup>2</sup> avec 71,45 % soit 4900 ha de cet espace envahi par les quartiers d'habitat spontané. La surface lotie n'était donc que de 1960 ha soit 28,55 % de

---

(31) Pierre, G. - dictionnaire de la géographie, 3<sup>e</sup> édition PUF, Paris, 1984 p. 42

(32) Burkina Faso Université de Ouagadougou / UNESCO-MAB 11 : Approche écologique pour l'amélioration de la planification urbaine en Afrique en rapport avec la population. Le cas de la ville de Ouagadougou. Rapport provisoire de l'équipe de Ouagadougou ; Ouagadougou, 1985, P 29

l'étendue de la ville. Cette situation trouvait sa justification dans le fait que les budgets très limités de la commune et de l'Etat ne permettaient pas de contrôler la croissance spatiale de la capitale. Le résultat c'est qu'en 1960 la ville s'étalait sur une superficie de 920 ha toute lotie. Mais à partir de 1960 jusqu'en 1980 les lotissements ont porté seulement sur 1040 ha soit une progression moyenne de 52 ha / an. Alors que les superficies aménagées croissaient à l'ordre de 3,85 % par an, la population galopait au taux d'accroissement annuel (TAA) de 8 % entre 1960 et 1980.

L'occupation des parcelles dans ces zones est relativement plus facile, sans procédure administrative. La modalité d'accès au sol est l'achat auprès des propriétaires coutumiers à des coûts bas. De plus en plus ces vendeurs de terrains suburbains sont des chefs de ménages et parfois même des éléments simples des ménages autochtones propriétaires. Le sol a perdu sa valeur sacrée et devient un objet mercantile.

Ces quartiers se caractérisaient par l'entassement de l'habitat, une anarchie du bâti tant dans l'organisation spatiale que dans le style. Les constructions sont en matériaux non définitifs facilement destructibles. Il n'y a pas de voirie organisée, seules existent quelques pistes accessibles uniquement aux engins à deux roues. Les caniveaux, les canaux de drainage des eaux de pluies sont totalement absents de ces quartiers.

Beaucoup d'habitants de ces zones vivent dans l'espoir de les voir un jour aménagées et être intégrés pleinement dans la vie citadin. La politique volontariste d'urbanisation entreprise depuis Mars 1984 par les autorités, avait considérablement réduit le phénomène. Mais de nos jours il réapparaît et presque tous les secteurs périphériques voient pousser l'habitat spontané à leurs limites extrêmes.

La consommation d'espace rural se manifeste par la regression de celui-ci. Elle se fait le plus souvent sous le coup des installations anarchiques des citadins. En effet, par manque de politique cohérente en matière d'habitat, beaucoup de personnes sans abri, de leur propre autorité, occupent des terrains vacants.

Le milieu urbain a des conséquences sur le sol rural dans les campagnes. Cela se perçoit à travers les nombreux domaines ruraux que les citadins se font attribuer dans les villages de la banlieue.

## CHAPITRE VIII — L'IMPACT FONCIER DE LA VILLE SUR LE MONDE RURAL ENVIRONNANT

Le phénomène de la consommation de l'espace rural se perçoit à travers l'étalement de la ville à cause des opérations de lotissement et des constructions anarchiques à la périphérie.

La consommation de l'espace rural par la ville c'est aussi la possession d'enclaves de surfaces dans le monde rural par certains citadins, des personnes physiques ou morales, l'Etat. cette intrusion foncière des citadins dans le milieu rural s'explique diversement. La répartition de leurs possessions domaniales à travers la banlieue, leur évolution dans le temps, sont autant d'éléments d'appréciation de la situation.

### *I - LES MOBILES DES ACQUISITIONS DE TERRAINS*

L'influence de Ouagadougou sur sa banlieue au plan foncier se manifeste aussi par les acquisitions de terrains dans cette zone par les citadins. En effet, certains habitants services publics ou privés occupent de vastes domaines en milieu rural. Ils y sont encouragés parce que le prix d'achat de l'hectare y est moins cher (4000 f CFA). Ils peuvent ainsi s'approprier la superficie qu'ils désirent. Cela se fait souvent au détriment des paysans qui leur cèdent ces terrains gratuitement ou par vente. Beaucoup ignorent qu'après ce stade les terres sont ensuite immatriculées. Les attributaires de ces terrains sont issus de couches sociales diverses et proviennent de différents quartiers de la ville sans aucune distinction particulière. L'enquête réalisée sur le quartier Kossodo (ex village Kossodo) en 1987 dans le cadre de cette étude, est éloquent. 87 % des bénéficiaires de parcelles dans cette localité (quand elle était rurale) sont des gens qui habitent hors du quartier et n'y sont pas ressortissants.

Ces propriétaires de parcelles comprennent diverses catégories socio-professionnelles ; des personnes morales (Etat, confessions religieuses...) en passant par celles physiques (agents de l'Etat, particuliers, cultivateurs, commerçants...).

Les concessions foncières rurales suburbaines et péri-urbaines sont demandées pour des utilisations diverses dont les plus importantes sont, selon les résultats de la consultation des archives d'Octobre -Décembre 1986 et des enquêtes réalisées en Janvier-Avril 1987.

### **A — Les fermes et les exploitations agricoles**

204 parcelles soit 28,70 % sont destinées à des fins agricoles. Parmi les attributaires de cette catégorie de terrains, les cultivateurs et éleveurs de profession sont les plus nombreux. Viennent ensuite les agents de l'Etat, les salariés des services privés, les commerçants et les retraités.

## **B — Les maisons d'habitation**

21,85 % soit 146 parcelles ont été attribuées pour servir de logement. Ce sont surtout des concessions qui se situent dans les quartiers périphériques au moment de leur acquisition. Les acquéreurs de ces parcelles se recrutent dans toutes les catégories socio-professionnelles ; des salariés du public et du privé en passant par les commerçants.

## **C — Les services publics**

On les trouve aussi bien dans la zone suburbaine que péri-urbaine. Ce sont des parcelles acquises par l'Etat ou ses démembrements, pour bâtir des infrastructures ou des services d'utilité publique. A Kamboincé par exemple s'y sont implantés de nombreux services publics tels que l'Ecole de Formation des formateurs des CFJA, l'Ecole des Techniciens supérieurs de l'Hydraulique et de l'Equipement Rural (ETSHER) une station de recherche agronomique du centre national de la recherche scientifique et technologique (CNRST) etc.

## **D — Les terrains des confessions religieuses**

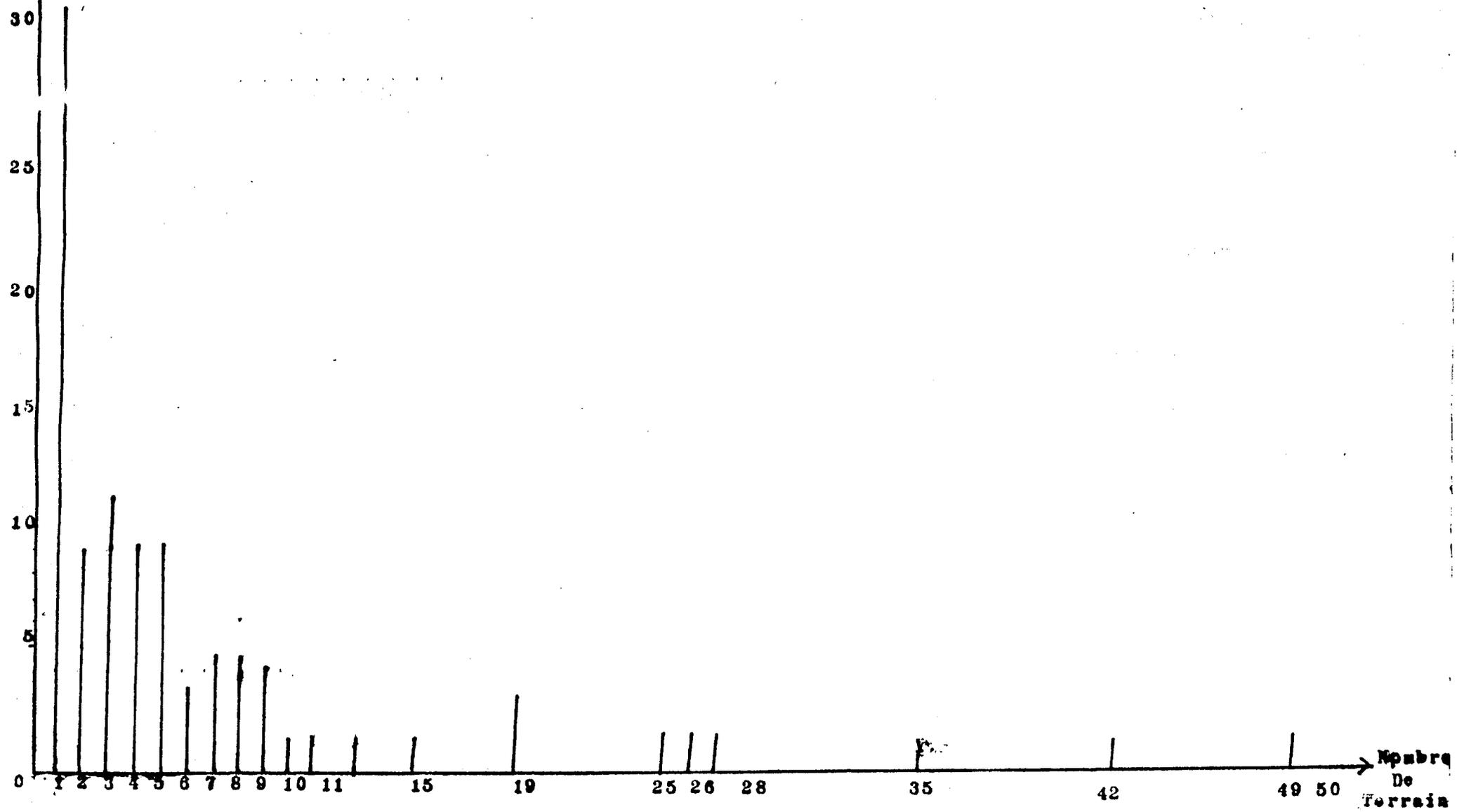
Les deux religions chrétiennes, catholique et protestante, détiennent le plus de parcelles de terrains de cette catégorie. Elles sont prises pour construire soit des églises, des chapelles ou des temples, soit des missions pour héberger les religieux et religieuses. Les catholiques, comme dans beaucoup de villes africaines avaient construit leurs propriétés dans des villages suburbains tels que Kossoghen, Dassasgho, Daghnoën. De nos jours, ces localités font partie intégrante du territoire urbain.

## **E — Autres terrains**

Hormis les principaux buts cités précédemment, beaucoup d'autres terrains ont été sollicités pour servir à d'autres fins. Ainsi 78 soit 11,75 % sont destinés au commerce ; d'autres parcelles ont été acquises pour y édifier des infrastructures à caractère social (village des aveugles par le Lion's club, association burkinabè pour la sauvegarde de l'enfance), ou pour un usage mixte tels que commerce et habitation, commerce et exploitation agricole.

Ces concessions foncières rurales suburbaines et péri-urbaines accaparées par les habitants de la ville traduisent bien les retombées foncières de la ville sur sa banlieue.

Effectif des Localités



Source: Résultats De La Consultation Des Archives  
Octobre\_Décembre 1986

## **II — LA MESURE DU PHENOMENE**

L'impact foncier de la ville sur le monde rural environnant se mesure aussi à l'ampleur des superficies acquises dans la banlieue et leur distribution à travers le milieu concerné.

### **A — La répartition spatiale des parcelles rurales**

Les parcelles rurales acquises par les citoyens se répartissent de façon uniforme à travers toute la zone péri et suburbaine.

Les 97 localités<sup>(33)</sup> recensés à cet effet se composent de trente quartiers de la ville et de 67 villages situés dans la proche banlieue. Certains villages sont en réalité de petites localités dépendant d'autres plus grosses ; mais pour des raisons de précision elles ont été conservées en tant qu'entités indépendantes. Il en est de même des quartiers (voir figure ci-contre). 689 parcelles rurales de taille variable ont été attribuées à travers ces 97 localités.

### **B — L'ampleur des superficies**

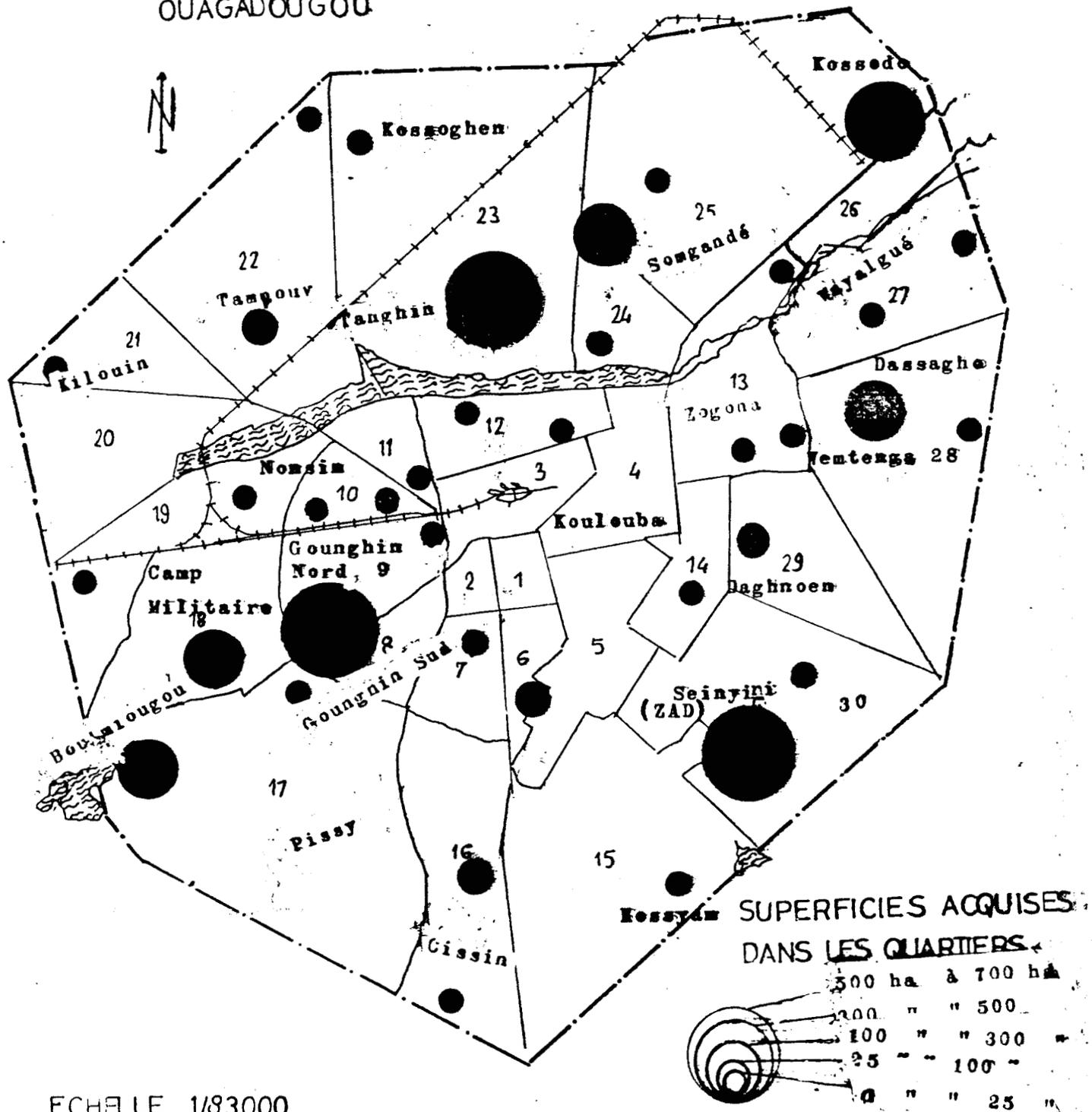
Le nombre de parcelles rurales suburbaines et péri-urbaines ayant fait l'objet de dossier technique (DT) de 1958 à 1985 s'élève à 689. Ceci donne une superficie d'environ 6293 hectares. Il est important d'attirer l'attention sur le fait que ces chiffres ne reflètent pas totalement la réalité des superficies acquises dans la banlieue de la capitale. En effet, les informations contenues dans les archives qui ont servi de base à la présente étude comportaient des lacunes. Les chiffres avancés ne donnent pas donc une idée minutieusement précise de l'occupation de l'espace à étudier. Cet état de fait est à porter au compte du non respect de la réglementation qui était en vigueur en matière foncière. Il s'agit surtout de la loi fondamentale 77-60 AN du 12 Juillet 1960 portant réglementation des terres du domaine privé de la Haute-Volta, qui interdisait à son article 86 les constructions en zones suburbaines non loties. Ces grandeurs sont néanmoins un guide qui permet de cerner l'ampleur du phénomène. La relative densification des quartiers d'habitat spontané, résultat d'une occupation anarchique de l'espace est un indicateur qui nous démontre comment la loi officielle en la matière était contournée. Et malgré cette densification les parcelles suburbaines non loties occupées et déclarées depuis 1958 à 1985 n'étaient que de 378. Des chiffres qui ne représentent rien par rapport à ce qui existait concrètement.

Les terrains identifiés ont été regroupés en trois catégories suivant leur statut d'occupation : - ceux ayant fait uniquement l'objet de demande, - ceux attribués ou affectés provisoirement et, - ceux attribués définitivement.

---

(33) Résultats de la consultation des archives d'Octobre-Décembre 1986 et des enquêtes de Janvier-Avril 1987.

FIGURE XIV DISTRIBUTION DES SUPERFICIES RURALES ACQUISES PAR QUARTIER DANS LE PERIMETRE URBAIN DE OUAGADOUGOU



ECHELLE 1/83000

0 500 2000 3000m

**SUPERFICIES ACQUISES DANS LES QUARTIERS**

- 500 ha à 700 ha
- 300 " " 500 "
- 100 " " 300 "
- 25 " " 100 "
- 0 " " 25 "

DIVERS

20 Numéro de secteur  
 (Nom) Dénomination de quartier

— Limite administrative de la ville  
 — Limite de secteur

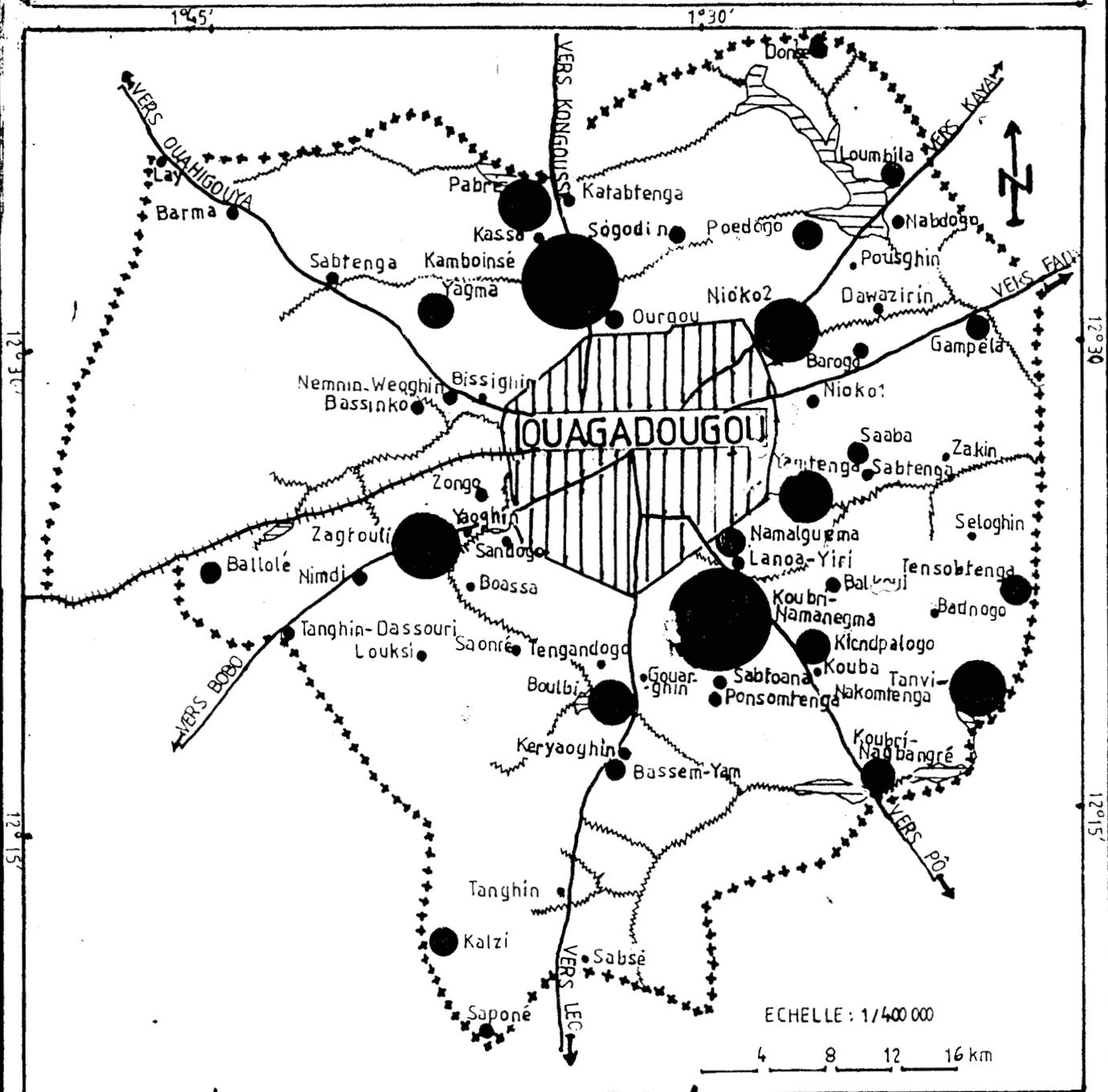
~~~~ Cours ou retenue d'eau

Source :

tats d'enquêtes Janvier- Février 1987.
 e par OUATTA à Bagnoumana.

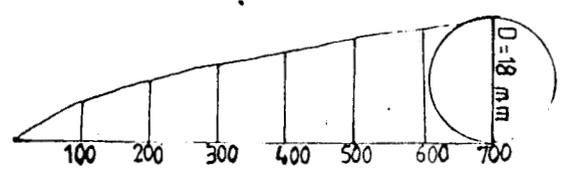
SUPERFICIES ACQUISES DANS LA BANLIEUE

FIG XIV(bis)



LEGENDE

I REPARTITION DES SUPERFICIES PAR LOCALITE (1cm = 100 ha)



II VOIES DE COMMUNICATION

- voie terrestre
- +++++ voie ferrée

III HYDROGRAPHIE

- ~~~~~ cours d'eau
- retenue d'eau et barrage

IV DIVERS

- +++++ limite du SABO

SOURCE: DGUTC. PROJET SABO; Résultats D'enquêtes Février 1987

1°) - Les demandes de terrains

TABLEAU XII : Superficie et nombre total de terrains recensés suivant la zone

| Zone | | Ville de Ouagadougou | Banlieue | TOTAL |
|-------------|----------------|----------------------|-------------|-------------|
| Terrains | Effectifs | 378 | 311 | 689 |
| Demandés | Pourcentage | 54,86 | 45,14 | 100 |
| Superficies | Effectifs (m2) | 26552226,35 | 36373750,03 | 62925976,38 |
| | Pourcentage | 42,20 | 57,80 | 100 |

Source : Résultat de la consultation des archives d'octobre - Décembre 1986

L'effectif des demandes de terrains représente le nombre de parcelles rurales suburbaines et péri-urbaines totales qui ont connu au moins un début d'établissement de dossier technique et dûment recensées. Il ressort de cette investigation que le nombre de parcelles suburbaines ainsi identifiées est supérieur à celui des péri-urbaines ; respectivement 378 et 311.

Leur étendue est inversement proportionnelle à leur effectif. Le cumul des superficies des parcelles péri-urbaines donne 3638 hectares contre 2655 ha pour celui des suburbaines.

Cette différence d'étendue des terrains suivant les zones trouve une explication dans leur finalité. On remarque que ceux destinés à abriter des infrastructures d'utilité publique ou privée, des exploitations agricoles sont plus étendus que ceux ayant pour but d'accueillir des maisons d'habitation. Ce rapport sera plus amplement explicité plus loin.

2°) Les attributions ou affectations provisoires de terrains

TABLEAU XIII Superficie et nombre de terrains attribués ou affectés provisoirement suivant la zone.

| Zone | | Ville de Ouagadougou | Banlieue | TOTAL |
|---|----------------|----------------------|----------|----------|
| Terrains attribués ou affectés provisoirement | Effectifs | 99 | 112 | 211 |
| | Pourcentage | 46,92 | 53,08 | 100 |
| Superficies | Effectifs (m2) | 2604705 | 9927231 | 12531936 |
| | Pourcentage | 20,78 | 79,22 | 100 |

Source : Résultat de la consultation des archives d'Octobre - Décembre 1986 et des enquêtes de Janvier - Avril 1987.

Parmi les 689 terrains sollicités, 211 ont été effectivement attribués ou affectés provisoirement soit 30,62%. Ceci donne une superficie d'environ 1253 hectare. Cette surface se répartie en 260 hectares de superficie suburbaine et 993 hectares de superficie rurale. Ces valeurs représentent respectivement 9,81 de l'espace suburbain total et 27,29% de celui du rural. Le nombre des attributions est faible. Les raisons explicatives sont multiples. Certains bénéficiaires de ces parcelles rurales se trouvent après attribution, dans l'impossibilité de faire face aux dépenses qu'occasionnent les opérations de bornage et d'immatriculation. Ils abandonnent de ce fait le processus qu'ils avaient engagé laissant le dossier sans suite. D'autres dossiers n'ont pas connu une suite d'exécution normale parce que les bénéficiaires l'ont voulu ainsi. Ces attributaires une fois le terrain acquis ont continué à l'exploiter sans pour autant respecter le cahier des charges. Le respect des clauses de celui-ci devant aboutir à la délivrance du titre foncier. Cela était possible, à cause du laxisme et du non respect des textes, par les agents chargés de cette tâche.

Le tableau XIII révèle que 79,22% de l'espace attribué provisoirement est rural contre 20,78% de suburbain. Les affectations provisoires concernent surtout les sollicitations de l'Etat.

3°) Les attributions définitives de terrains

TABLEAU XIV Superficie et nombre de terrains attribués définitivement suivant la zone.

| Zone | | Ville de Ouagadougou | Banlieue | TOTAL |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|----------|---------|
| Terrains attribués définitivement | Effectifs | 34 | 15 | 49 |
| | Pourcentage | 69,39 | 30,61 | 100 |
| Superficies | Effectifs (m2) | 1319214 | 1777413 | 3096627 |
| | Pourcentage | 42,60 | 57,40 | 100 |

Source : Résultats de la consultation des archives en Octobre - Décembre 1986 et des enquêtes de janvier - avril 1987

En examinant le tableau XIV on se rend compte que sur les 211 affectations et attributions provisoires, seulement quarante neuf ont été attribués définitivement soit une superficie de 310 hectares. Cet espace correspond à 4,92% de la superficie totale demandée au départ et 24,71% de celle attribuée provisoirement. Une observation des deux zones, fait ressortir qu'il y a 34 terrains suburbains avec une superficie de 132 hectares, soit 4,97% de la superficie urbaine initiale et quinze ruraux péri-urbains donnant 178 hectares soit 4,89% de la superficie rurale du début. Une fois encore l'espace rural officiellement humanisé domine sur le suburbain. Pour bénéficier de l'attribution définitive et être par la même voie propriétaire d'un titre foncier (TF), il faut que la mise en valeur soit totale et constatée par des services compétents. Cette mise en valeur doit être également conforme au cahier des charges élaboré à cet effet. On peut donc dire que sur l'ensemble de la superficie sollicitée au départ, uniquement 4,97% a été mise en valeur. L'étude de terrains qui a porté sur quatre vingt dix (90) cas repartis sur cinq localités (un quartier et quatre villages) a donné les résultats suivants :

TABLEAU XV : Niveau de mise en valeur des terrains étudiés en effectifs et en pourcentage.

| Niveau de mise en valeur | Totalement-mise en valeur | Partiellement-mise en valeur | Non mise en valeur | TOTAL |
|--------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|-------|
| Effectifs | 34 | 13 | 43 | 90 |
| Pourcentage | 37,78 | 14,44 | 47,78 | 100 |

Source : Résultats d'enquêtes de Janvier - Avril 1987

Alors que l'étude de l'ensemble de tous les terrains recensés donne un pourcentage de 4,92% de mise en valeur, celle de l'échantillon donne 37,70%. Cette situation qui montre une relative importance des mises en valeur s'explique surtout par la présence de deux villages. Il s'agit de Zagtouli où la proximité avec Ouagadougou a favorisé l'emprise de la capitale sur cette localité et Koubri où il y a un nombre important de terrains exploités. La majorité de ces réalisations se sont effectuées surtout sur des titres fonciers appartenant aux confessions religieuses chrétiennes (catholiques et protestantes). En effet partout où ils ont passé, les missionnaires ont toujours cherché à consolider leur droit sur la terre, que les villageois leur donnaient volontier, par la procédure d'acquisition moderne. De ce côté également ils ont presque toujours respecté les textes en vigueur si bien que leurs propriétés sont le plus souvent des titres fonciers. La constatation générale qui s'impose est que les attributions définitives ne sont pas nombreuses dans la banlieue de Ouaga. Les attributaires des parcelles partiellement ou non mise en valeur accusent l'insuffisance ou le manque de moyens financiers. Les sollicitations de même que les attributions n'ont pas connu une évolution uniforme au cours du temps.

III - MOUVEMENT EVOLUTIF DES DEMANDES DE TERRAINS

A - Constat

Le degré de l'expansion de la ville peut être aussi perçu à travers l'évolution des demandes et attributions de terrains dans la zone suburbaine et péri-urbaine.

L'observation de la figure ? nous renseigne sur les temps forts de l'évolution du phénomène sollicitation - attribution.

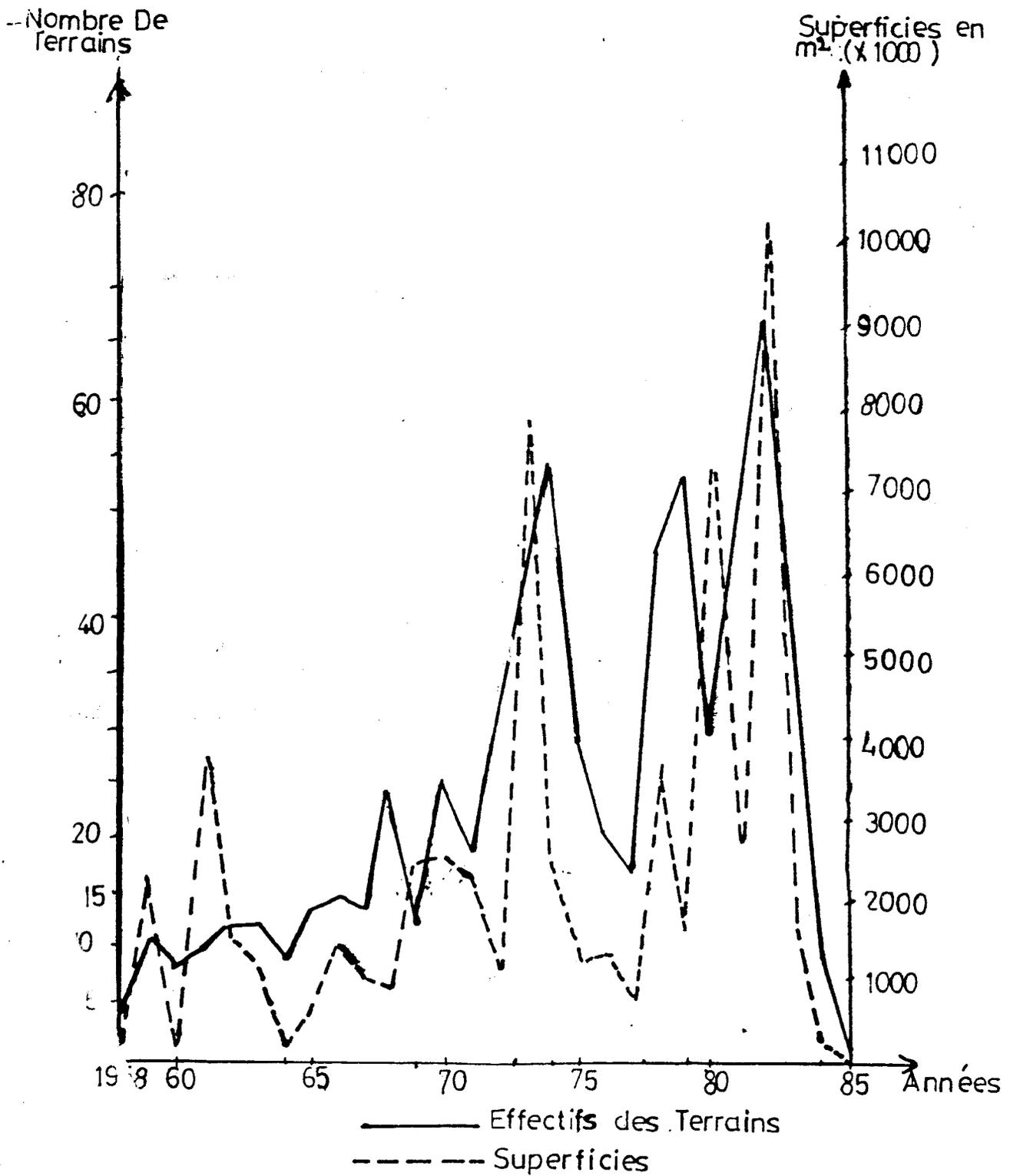
Entre 1958 et 1977 le nombre de parcelles demandées par an n'a jamais été supérieur à quinze avec toute fois de petites variations d'une année à l'autre. A partir de 1968 il y a eu une légère croissance de la courbe qui correspond à un nombre plus élevé d'acquisition de terrain. Ce décollage est immédiatement suivi par une chute en 1969, puis d'un nouveau départ en 1970. Les années qui enregistrent le maximum de demandes sont 1974, 1979, 1982 qui détient le record. En suivant l'évolution normale de la courbe on note qu'à partir de 1975, elle commence une chute vertigineuse pour atteindre un minimum en 1977, puis elle recommence à croître. En 1983, elle amorce une chute brutale atteignant son point le plus bas en 1985. Les sollicitations de terrains suburbains ont été supérieures à celles des parcelles rurales péri-urbaines de 1958 à 1975. A partir de cette année les demandes en zone rurale ont supplanté celle de la zone suburbaine. Il en sera ainsi jusqu'en 1985 hormis le léger sursaut de 1980.

L'allure générale de l'évolution des mouvements de terrains est en dents de scie. Cela montre l'instabilité et l'irrégularité du phénomène.

B - Analyse de l'évolution des attributions de terrains non lotis

Cette évolution reflète l'état d'esprit du citoyen Burkinabè à travers ces différentes époques. En effet depuis la période coloniale jusqu'aux années 1967, seuls quelques privilégiés, connaissant le droit foncier moderne, pouvaient entreprendre une opération en vue d'immatriculer leur propriété. On remarque qu'au cours de cette période ceux qui entreprenaient ces initiatives étaient des expatriés, quelques fonctionnaires nationaux, les confessions religieuses chrétiennes (catholiques et protestantes), l'Etat. Il faudra attendre les années 1970 pour voir un peu plus de nationaux s'intéresser au phénomène. C'est entre 1969 et 1975 que beaucoup de terrains suburbains ont été acquis par la procédure moderne. Ceci est le reflet d'une situation. Entre 1965 et 1979 on a une intervention quasi nulle de l'Etat dans le mode d'obtention des parcelles. Cela signifie en outre qu'il y avait peu d'aménagements urbains qui étaient entrepris. Les chiffres obtenus dans le cadre de cette étude ne sont rien par rapport à la réalité qui existait. Il suffit de constater l'importance de l'habitat spontané à Ouagadougou en 1980. Il faut ajouter à cela les dons et autres cessions tacites loin de toute procédure administrative en zone suburbaine comme en campagne.

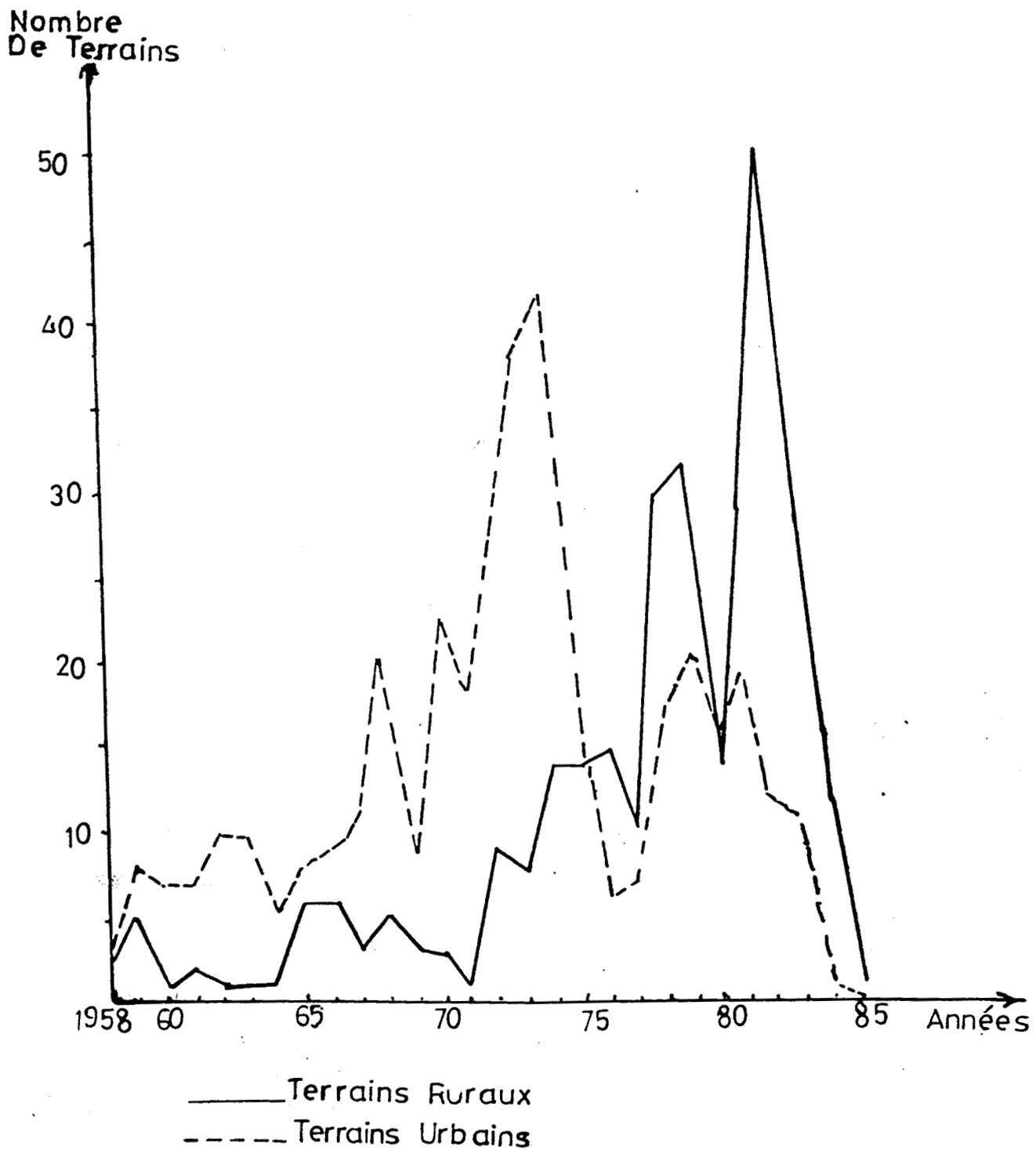
FIGURE XV EVOLUTION DES MOUVEMENTS DE TERRAINS DE 1958 a 1985 (TOTAL DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX)



Sources: Résultats de la consultation des archives
Octobre-Décembre 1986

FIGURE XVI

COURBES COMPAREES DE L'EVOLUTION DES
DEMANDES DE TERRAINS DE 1958 à 1985
SELON LA ZONE



Source: Consultation des archives
Octobre-Décembre 1986

Le mouvement des demandes de terrains suit l'évolution politique du pays. Tout se passe comme si à chaque changement de régime politique le mouvement de terrains marquait un temps d'arrêt, avant de repartir. Est-ce l'incertitude due à l'avènement de nouveaux dirigeants ? C'est possible. Par ailleurs l'évolution exceptionnellement positive des périodes 1971-1974, 1978-79, correspond à une intense activité politique dans le pays. Les deux faits seraient comme liés. Cette situation va favoriser le traitement rapide des dossiers pour garantir la campagne électorale suivante. Ceci expliquerait également les nombreuses lacunes constatées dans les procédures d'attribution des terrains. C'est une des raisons qui explique que la chute d'un régime politique se constate par une décroissance de la courbe des demandes. Le dernier sursaut de 1980 s'explique en fait par des demandes exceptionnelles enregistrées en 1982 par la localité de Zagtouli. Ce village se comporte comme un quartier de la capitale. Les terrains y acquis l'étaient en prévision d'une extension éventuelle de la ville. A partir de 1983 la courbe décroît de façon notable mettant ainsi en relief les effets de l'ordonnance n°84-050 - CNR/PRES du 4 Août 1984 et son décret d'application N°85-404-CNR/PRES du 4 Août 1985 portant sur la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso. La période comprise, entre la promulgation de cette ordonnance et celle de son décret d'application, a été une période morte de l'activité foncière, car les gens attendaient de voir clair avant d'entreprendre quoi que ce soit. Il serait intéressant de connaître l'évolution de ces mouvements de terrains surtout ceux ruraux, après la promulgation du décret d'application. Mais d'ores et déjà, en Juillet 1987, lors d'un séminaire bilan sur l'application de ce décret, il avait été reconnu sa non application effective. La responsabilité de cette situation incombait à plusieurs personnes : les différents textes d'application n'avaient pas été mis en place par les institutions étatiques concernées et en campagne les gens continuaient à attribuer les terrains suivant le système traditionnel coutumier.

Une vue comparée des courbes d'évolution des mouvements des terrains selon les zones, fait ressortir une nette supériorité des demandes de terrains suburbains sur les ruraux, pendant la période étudiée. La légère hausse des terrains suburbains peut s'expliquer par le souci des entrepreneurs de se doter d'un titre foncier en zone périphérique non lotie.

Ceux-ci profitaient de la confusion qui existait dans la loi N° 77-60-AN du 12 Juillet 1960 portant règlementation des terres du domaine privé de la Haute-Volta pour se constituer des propriétés inattaquables dans les zones suburbaines non loties.

IV - LE RAPPORT ENTRE LA SUPERFICIE ET LA FINALITE

Les parcelles recensées ont des dimensions variées. Cette étendue est le plus souvent liée au but pour lequel la parcelle est demandée.

A - Les grandes propriétés

Sont classées dans cette catégorie, les propriétés d'une étendue de 25 hectares et plus. La majorité de ces domaines sont sollicitées par l'Etat ou ses démembrements. Mais il y a aussi des propriétés religieuses et même privées individuelles.

TABLEAU XVI Distribution des effectifs et des pourcentages des grandes propriétés selon la zone

| Zone | | Ville de Ouagadougou | Banlieue | TOTAL |
|-------------|----------------|----------------------|-------------|-------------|
| Terrains | Effectifs | 28 | 27 | 55 |
| | Pourcentage | 50,91 | 49,09 | 100 |
| Superficies | Effectifs (ha) | 1194,291 ha | 2666,300 ha | 3860,591 ha |
| | Pourcentage | 30,94 | 69,06 | 100 |

Source : Résultat de la consultation des archives d'Octobre - Décembre 1986

Cinquante cinq terrains de très grande superficie ont été recensés au total. Sur cet ensemble quarante cinq appartiennent à l'Etat ou à des services para-étatiques. Les propriétés étatiques sont destinées à l'édification de bâtiments ou d'infrastructures d'utilité publique. C'est le cas par exemple de la zone d'activités diverses (ZAD) à Ouagarinter sollicitée en 1978 par le Ministère du Commerce pour le compte de la Chambre de Commerce. Il en est de même de la zone industrielle de Kossodo demandée en 1979. Ces terrains octroyés en zone suburbaine en son temps, avaient une étendue d'environ 153 hectare pour le premier et 180 hectares pour le second. Il a été aussi classé dans cette catégorie les vaste superficies affectées au ministère de la défense. D'une étendue totale d'environ 290 hectares, elles sont situées l'une sur la route Ouaga - Pô au Sud-Est de la ville et l'autre sur l'axe Ouaga-Bobo à l'Ouest. Il faut ajouter à cet ensemble, l'espace de 570 hectares situé à Kamboincé, sollicité en 1980 par le même ministère.

Toujours dans cette rubrique, il faut noter l'étendue de 680 hectares accordée à l'Etat en 1982 à Koubri-Namanegma à sept kilomètres sur la route nationale N°5 (Ouaga-Pô). Elle devait servir à la construction du nouvel aéroport international de Ouagadougou. Mais on constate amèrement qu'après l'affectation provisoire, les autorités semblent ne plus s'intéresser à ce problème. L'emplacement actuel de l'aéroport devrait plutôt les préoccuper vue que sa position tend à devenir centrale par rapport à la ville. Avec la proximité des maisons d'habitation, des conséquences désastreuses sont très vite déplorées en cas d'accident aux environs immédiats des installations aéroportuaires. Il

faut ajouter à cela les nuisances liées aux bruits des réacteurs surtout au décollage et à l'atterrissage. Malgré ces faits on assiste récemment à la réalisation d'investissements très coûteux avec l'allongement de la piste d'atterrissage, l'installation de nouveau matériel plus performant, la clôture entière du domaine. Les vastes surfaces religieuses sont des lieux de culte, de recueillement et d'approfondissement de la foi. Les deux cas les plus remarquables sont le monastère de Koumbri de près de 232 hectares et le petit séminaire de Pabré édifié dans une propriété d'environ 200 hectares.

Les moines de Koumbri se sont installés dans leur domaine en 1963 par acquisition de la zone grâce à une cession gratuite des paysans. Aujourd'hui la zone comprend beaucoup d'infrastructures. On y trouve entre autre une école primaire, un dispensaire, un centre de formation technique rurale, un ranch de bovins, un élevage de poules pondeuses, un périmètre maraîcher et fruitier, un centre spirituel pour le recueillement. Le centre possède un groupe électrogène.

Les vastes propriétés individuelles appartiennent soit à des industriels, gros commerçants, soit à des hauts fonctionnaires. Celles appartenant aux industriels sont destinées soit à des complexes industriels ou socio-industriels. Celles des hauts fonctionnaires sont orientées vers des fermes et autres exploitations agricoles.

B - Les propriétés de taille moyenne

TABLEAU XVII Distribution des terrains de taille moyenne selon la zone

| Zone | | Ville de Ouagadougou | Banlieue | TOTAL |
|-------------|----------------|----------------------|----------|----------|
| Terrains | Effectifs | 62 | 74 | 136 |
| | Pourcentage | 45,59 | 54,41 | 100 |
| Superficies | Effectifs (m2) | 4617141 | 6626140 | 11243281 |
| | Pourcentage | 41,07 | 58,93 | 100 |

Source: Résultat de la consultation des archives d'Octobre-Décembre 1986

Cette catégorie englobe les terrains ayant une superficie comprise entre cinq et vingt cinq hectares. On en dénombre 136 totalisant une superficie de 1124 hectares environ. Elle représente 19,74% des terrains étudiés et 17,87% de la surface totale. Ici ce sont les domaines des confessions religieuses qui dominent et particulièrement ceux de l'église catholique. Contrairement au cas précédent où les terrains religieux étaient uniquement ruraux, dans ce groupe ils sont situés dans des ex-villages suburbains (Kossoghen, Dassasgho, Daghnoën, Tampouy). Dans ces localités les missionnaires ont construit soit

des séminaires, soit des logements pour les religieux. C'était la finalité de l'ex-interséminaire de Kossoghen, la propriété des sœurs de l'Immaculée conception à Tampouy, le séminaire et le Juvenat de Dassasgho. De nos jours, beaucoup de ces centres se trouvent à l'intérieur de l'agglomération telles que les propriétés de la Congrégation des Camilliens à Dagnoën. Les domaines étatiques de dimension moyenne sont destinés aux mêmes rôles que les plus vastes. Dans cette catégorie nous avons par exemple les terrains pris à Kamboincé : (la station de recherche agronomique du CNRST, l'Ecole Inter-Etats des Techniciens supérieurs de l'Hydraulique et de l'Équipement Rural (ETSHER), le Centre de formation des formateurs des jeunes agriculteurs (CFJA) ; la station expérimentale de l'Université (IDR) à Gampéla etc. Les terrains privés individuels de cette rubrique, sont exclusivement destinés à des fermes, des vergers et autres exploitations agricoles.

C — LES PETITES PROPRIETES

TABLEAU : XVIII - Distribution des petites propriétés selon la zone

| Zone | | Ville de Ouagadougou | Banlieue | TOTAL |
|-------------|-----------------------------|----------------------|------------|-------------|
| Terrains | Effectifs | 287 | 209 | 496 |
| | Pourcentage | 57,86 | 42,14 | 100 |
| Superficies | Effectifs (m ²) | 10022175,35 | 3054607,03 | 13076782,38 |
| | Pourcentage | 76,64 | 23,36 | 100 |

Source : Résultat de la consultation des archives d'octobre-Décembre 1986

Ce sont des parcelles de superficie inférieure à cinq hectares. Ces propriétés regroupent 72,20 % du nombre des terrains mais seulement 20,78 % de l'ensemble de la superficie. Les parcelles suburbaines dominent aussi bien en nombre qu'en surface. Cela s'explique aisément car la majorité de ces terrains est demandée pour bâtir des maisons d'habitation. Mais il y en a qui sont sollicités pour le commerce ou des usages mixtes. Les terrains ruraux de cette catégorie appartiennent à des fonctionnaires ou des commerçants pour construire des maisons d'habitation ou pour réaliser de petites exploitations agricoles familiales dans leurs villages d'origine. Mais cette façon de procéder était une manière subtile pour consolider leurs droits coutumiers dont ils jouissaient déjà sur les parcelles familiales ; car elles étaient par la suite bornées et immatriculées sur le registre foncier.

Les possessions religieuses de ce groupe étaient consacrées à la construction de chapelles, d'églises ou de mosquées dans la banlieue de la capitale.

Celles affectées à l'Etat ou à ses institutions sont en nombre réduit.

A l'issue de cette brève vision mettant en rapport l'étendue et la finalité des espaces sollicités dans les zones suburbaines de la ville, des constatations importantes se dégagent : les grands et moyens domaines qui ne représentent que 27,80 % des besoins exprimés englobent 79,22 % des superficies. Par contre les propriétés à petites surfaces qui représentent 72,20 % des sollicitations ne totalisent que 20,78 % des surfaces .

Malgré leur nombre relativement réduit, ces extensions jouent un rôle important dans les relations entre Ouagadougou et sa banlieue.

V — LES FERMES ET AUTRES EXPLOITATIONS AGRICOLES

L'effectif des terrains demandés pour des usages agricoles et pastoraux dans la banlieue est assez élevé pour qu'on s'y attarde. En effet, près de 214 terrains ruraux ont été sollicités pour abriter des activités agricoles (fermes, vergers, champs..) ou des activités mixtes comprenant l'agriculture et l'élevage. Ils couvrent une superficie d'environ 1113 hectares. 168 de ces parcelles devaient servir exclusivement comme fermes ou vergers. Ce sont des possessions privées en général de taille moyenne (superficie comprise entre 5 et 25 hectares). Mais il est déplorable de constater qu'il n'y a pas plus de vingt fermes qui sont réellement exploitées. D'autres ont été effectivement fonctionnelles pendant deux ou trois ans puis elles ont été fermées pour des raisons diverses : mauvaise gestion, mévente, vol des animaux. De nos jours les plus importantes en fonction sont entre autre :

- la ferme du Mogho à Namalguéma sur la route nationale n° 5. Elle élève de petits ruminants et de la volaille.
- Le centre des aveugles de Nongtaba toujours sur le même axe. Il produit des cochons, des petits ruminants et de la volaille.
- Le parc moderne d'un grand commerçant de la capitale à Koubri Nagbangré. Il contient plus de cent bovins gardés par des bergers.
- Le centre privé d'approvisionnement en volailles et bétails à Yaoghin au PK 10 route de Bobo. C'est une ferme moderne avec des investissements lourds (forage pour l'alimentation du bétail en eau, parcs.) Elle élève des bovins, des petits ruminants, de la volaille.
- La coopérative privée des éleveurs de porcs (COOPELPO) sur la route de Kaya. Elle est assez moderne. Comme beaucoup d'autres elle utilise les drêches, son de l'orge ayant servi à la fabrication de la bière et vendu par la SOBBRA, pour nourrir ses cochons.
- La ferme des moines de Koubri : en 1987 elle contenait quarante bovins grâce auxquels elle produit du yaourt et du lait frais conditionné, 400 poules pondeuses qui fournissent près de 72 000 œufs par an

- Dans le village de Zagtoui il y avait beaucoup de fermes, mais un certain nombre a fermé. Seules quelques unes existent encore telle que celle d'un natif du village travaillant à Ouagadougou : elle élève plus de cent bovins, deux mille poulets, quelques têtes de petit bétail. On a aussi le foyer de récupération des orphelins qui produit des lapins du petit bétail, de la volaille.

Les raisons qui poussent les citadins à vouloir acquérir des terrains ruraux en zone suburbaines ou dans le péri-urbain sont multiples.

En zone suburbaine, bien que l'état des parcelles relevées ne semble pas élevé, la réalité constatée sur le terrain nous amène à conclure que la pression foncière a existé à des moments donnés dans la capitale. La situation a positivement évolué avec les lotissements de masse, mais tend à se dégrader progressivement. Pratiquement tous les secteurs périphériques sont concernés par cette agression foncière ou l'étaient à une période donnée : spéculation foncière, habitat spontané.

Les demandes de terrains dans la campagne environnante ne semblent pas aussi importantes. Mais l'opinion générale qui se dégage de chez les paysans est que cette forme de relations entre la capitale et leurs villages présente des aspects surtout négatifs, car ne contribuant en rien à l'amélioration de leurs conditions de vie. L'exemple du village de Zagtoui montre qu'au contraire, elle contribue de plus à les paupériser davantage. L'intensité de la pression foncière de la capitale sur sa banlieue n'est pas uniforme à ses différents points.

Les terrains orientés à des fins agricoles et pastorales (vergers, fermes, rizières, champs..) sont de loin les plus nombreux. Mais ceux effectivement mis en valeur et exploités le sont moins, situation imputable à diverses causes.

Cet impact foncier de Ouagadougou sur sa banlieue soulève inévitablement des problèmes et des difficultés de tout ordre dont il est important d'avoir une idée claire.

CHAPITRE IX — LES PROBLEMES ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Le développement rapide de la ville entraîne des difficultés embrassant divers aspects. Celles liées à l'accroissement démographique et surtout spatial passent pour être les plus ardues. Les parcelles suburbaines et les domaines ruraux accaparés par les citadins posent des problèmes fonciers et agraires accrus dont une tentative d'approche est fondamentale pour bien les circonscrire. Corrélativement des indices de réflexion doivent être proposés comme apport à un aménagement sérieux de la banlieue.

LES PROBLEMES

L'aspect majeur et préoccupant de l'accroissement urbain est l'étalement de la ville au détriment du monde rural. C'est le problème de compétition pour le sol entre milieu urbain et milieu rural qui est posé. Cet épandage du territoire urbain coûte cher à la collectivité publique en sol et en équipement. En plus, il y a des difficultés de stratégies et un manque de financement liés à la croissance trop rapide de la ville. En effet plus l'agglomération s'étale, plus il faudra augmenter le nombre de tuyaux pour le drainage de l'eau courante, le nombre de poteaux, la longueur des fils et des câbles pour le raccordement de l'électricité, le bitume et le ciment pour la voirie et l'assainissement etc.

Afin de mieux apprécier ces difficultés, examinons deux exemples d'intervention. Le premier concerne l'extension d'un réseau électrique dans un secteur nouvellement loti et le second porte sur l'aménagement de caniveaux dans un espace donné.

D'abord, il s'agit d'électrifier un secteur d'environ 200 ha mesurant 1500 m de long sur 1340 m de large. Le lotissement a dégagé 2683 parcelles regroupées en 165 îlots. La population résidente du secteur est de 5450 habitants répartis en 900 ménages. Le nombre de clients potentiels capables d'effectuer un branchement immédiatement est de l'ordre de 500. L'estimation du coût de l'extension d'un tel réseau, émise par la SONABEL (Société Nationale Burkibàè d'électricité), donne 30 000 000 F CFA environ. Cette valeur estimative tient compte du prix actuel des différents éléments entrant dans l'électrification (poteaux, fils, câbles, matériels divers, main-œuvre). En outre, il ressort que les charges d'exploitation des branchements familiaux tournent autour de 100 000 F CFA par an et par client. L'ensemble des charges totales (investissements plus charges d'exploitation) par abonné et par mois reviennent donc à environ 9 000 F CFA. Or la plus grande partie des branchements individuels ménagers consomme mensuellement 3000 à 5000 F CFA en moyenne. Pour espérer amortir un tel investissement en 20 ans par exemple, il faut que la consommation individuelle augmente de même que le nombre de clients. Mais généralement cinq ou six ans après le passage, il faut revenir densifier le

réseau, concomitamment avec l'accroissement de la population du secteur. Cela contribue à alourdir davantage les charges et anéantir du même coup les effets bénéfiques de l'augmentation du nombre des abonnés.

Tous ces problèmes soulevés sont liés à l'épineuse question de revenus. C'est la faiblesse des revenus de la majorité des citoyens qui réduit d'abord, le nombre des abonnés et ensuite, oblige ceux qui sont raccordés au réseau à consommer peu. Cette situation explique en partie le retard qu'accuse la SONABEL avant d'étendre son réseau après les lotissements. La conclusion qui découle de cette constatation est que l'extension des réseaux électriques dans les zones nouvellement loties est très onéreuse et non rentable dans l'immédiat.

Le second exemple est l'aménagement de caniveaux sur une superficie donnée. Il s'agit de saisir ici le coût d'un réseau type en caniveaux de section trapézoïdale en béton sur une surface de 100 hectares. On estime que la voirie y est importante et représente 210 mètres par hectares soit 35 % de la surface totale. Il faut signaler que traditionnellement la voirie occupe 25 à 40 % de la surface lotie. Il est important de noter la place assez considérable réservée à la voirie.

Sur cette surface sont implantés des caniveaux qui comprennent un collecteur principal des collecteurs secondaires le long des rues. En tenant compte de tous les éléments qui entrent dans le calcul du coût d'un tel réseau, on aboutit à un montant maximum de 1 615 000 francs cfa. Ces éléments considèrent le prix et la quantité des différents matériaux qui interviennent dans la construction des ouvrages (ciment, fer, eau, sable, gravier, main-d'œuvre etc). Cette somme englobe également l'aménagement des chaussées sur la base de quarante mille francs cfa par mètre pour une chaussées goudronnée⁽³⁴⁾. Ces chiffres sont révélateurs. En même temps qu'ils démontrent l'importance de l'espace qu'occupe la voirie dans les lotissements, ils étalent aussi au grand jour, le coût excessif des équipements qui doivent accompagner les aménagements. Le développement de la verticalité amoindrirait beaucoup ses coûts.

La compétition pour le sol se fait aussi par la soustraction de vastes espaces ruraux à l'agriculture avec en aval des problèmes cruciaux telle que la paupérisation d'une population rurale devenue urbaine malgré elle. Les champs de ces agriculteurs sont alors transformés en parcelles d'habitation. Ne possédant aucune qualification professionnelle autre que l'agriculture, ces nouveaux citoyens réagissent afin de trouver une alternative heureuse à leur situation. Soit ils quittent leurs résidences ancestrales pour aller s'installer et cultiver dans d'autres contrées, soit ils demeurent en ville et continuent à exercer leur activité agricole en campagne pendant la saison humide, ou carrément ils se plient aux nouvelles exigences de la vie citadine. C'est cette dernière voie que beaucoup choisissent venant grossir ainsi le secteur informel. C'est un tertiaire refuge ou pseudo-tertiaire. La femme se convertira en vendeuse de condiments, le mari en manœuvre si les possibilités s'offrent, ou vendeur ambulant de friperie, de petits produits de consommation courante

(34) Ces chiffres sont ceux émis par le Comité Inter-Etats d'Etudes Hydrauliques (CIEH) dans l'étude du schéma d'assainissement eaux pluviales de la ville de Bobo-Dioulasso en 1988

etc. De plus, leur village transformé en un quartier urbain, ils doivent acheter la parcelle sur laquelle ils ont toujours vécu, s'ils ne sont pas déguerpis. Le déguerpissement dans ces conditions se fait souvent sans avantages, sans mesures d'accompagnement. Toute personne autochtone majeure qui établit une demande peut bénéficier d'une parcelle prioritairement en tant qu'un résident présent comme tout autre citoyen.

Avant 1984, si de tels lotissements étaient entrepris, les propriétaires terriens coutumiers se reservaient un certain nombre de parcelles qu'ils révédaient par la suite à prix d'or. Cette pratique était une conséquence du dualisme des deux régimes fonciers et traduisait une faiblesse des pouvoirs publics face à celui traditionnel coutumier. Depuis la suppression de la propriété privée individuelle de la terre ce procédé a considérablement diminué.

L'autre aspect de la compétition pour le sol se situe au niveau des campagnes.

Il s'agit des terrains ruraux octroyés à des citoyens. Ce sont par exemple les vastes espaces attribués à des services publics à Kamboincé, à Loumbila, les terrains religieux à Pabré, à Koubri (Nagbangré, Tanvi Nakomtenga). De vastes étendues de terre sont ainsi soustraites à l'activité agricole. Tout en n'ignorant pas les prestations de biens que fournissent certains de ces services il n'en demeure pas moins que ce sont des superficies agricoles qui ont été terriblement réduites. Elles ont été cédées par les paysans soit par vente, soit par une acceptation tacite en toute ignorance de la portée réelle de l'immatriculation moderne. Ceci est d'autant plus vrai que certains de ces terrains sont l'objet de convoitise des villageois de la nouvelle génération. Ces derniers remettent en cause les accords passés entre leurs anciens et les autorités religieuses de l'époque. C'est notamment la propriété des moines à Koubri où les religieux ont accusé en 1984 le Centre régional de promotion agro-pastoral du centre (CRPA) l'ex ORD du centre (Organisme régional de développement) de soulever les paysans contre eux. A Pabré, également le désir des villageois d'agrandir le dispensaire qui se trouve sur le terrain des religieux, rencontre l'opposition de ces derniers.

A Zagtouli, l'ampleur des demandes est telle que le village se comporte sur le plan foncier comme un quartier périphérique de la capitale. Les opérations d'achat ayant eu lieu avant 1984, les terrains avaient une valeur foncière relativement élevée. La poursuite du gain immédiat a poussé certains chefs de ménages à vendre parfois plus de 50 % de la superficie de leur propriété foncière à des citoyens. Dans cette localité il a été recensé un chef de ménage qui a vendu la totalité de sa propriété à un citoyen et s'est transformé en gardien de la propriété où est entrain d'être édifiées une villa et des dépendances.

De façon générale ce sont les jeunes des villages de la banlieue qui manifestent plus leur mécontentement par rapport à ces acquisitions de terrains par les citoyens dans leurs localités.

Cette utilisation de l'espace rural par les citoyens est une des manifestations des rapports

ville/campagne. Ils se réalisent au détriment du monde rural qui perd en terre, en produits agricoles, en emploi etc.

Aux termes du Kiti 305 An IV/CNR/MATS de Mars 1987, portant réorganisation administrative de la province du Kadiogo, les limites administratives de Ouagadougou se situent au-delà de l'extension réelle de la ville. Cette situation ne va pas sans poser quelques problèmes de choix de stratégie. Il faut reconnaître cependant que l'on ne peut pas adopter une même technique d'approche pour la banlieue et pour l'agglomération elle-même. A cette difficulté il convient d'ajouter l'angoisse de plus en plus grande des populations rurales incluses dans cette nouvelle zone de délimitation de la ville. Mais les habitants de cet espace récemment ceinturé n'ont pas la même perception du problème. Tandis que certains revendiquent rigoureusement leur autonomie par rapport à la ville (exemple de Yamtenga), d'autres se comportent déjà comme des quartiers périphériques de la capitale (exemple de Zagtouli). de ce fait leurs réactions diffèrent par rapport aux termes du Kiti 305 An IV sus-cité et qui les intègre tous dans le périmètre communal de l'agglomération.

La politique d'urbanisation entreprise depuis 1984, qui consiste à doter le maximum de foyers d'une parcelle d'habitation a favorisé l'extension spatiale de la ville même si la plupart de ces opérations ont consisté à des restructurations d'anciens tissus existants de quartiers d'habitat spontané. En effet, le système de maisons privées sous forme de concessions individuelles est un facteur de consommation d'espace. La nouvelle politique urbaine a aussi contribué à atténuer la spéculation foncière et le marché foncier. Elle a permis au maximum de foyers d'acquérir une parcelle. La difficulté majeure qui demeure est la non mise en valeur de ces parcelles. Aucune mesure réelle d'accompagnement n'a été prise pour favoriser les constructions. Le résultat est la non occupation effective des quartiers lotis qui restent vides d'hommes. En 1986 soit deux ans après sa réalisation, le lotissement de Wayalgué-Loudougo était vide d'hommes à plus de 88 %⁽³⁵⁾. Face à ce constat on est tenté de parler plutôt de politique de parcellement plus que celle de logement ; alors que la population a besoin de logement. La non viabilisation de ces espaces se ressent également à travers l'inexistence des équipements et des infrastructures socio-collectifs. Le phénomène touche également les parcelles de terrains ruraux acquises par les citoyens. Ces attributaires accusent le manque de moyens financiers. Mais pour certains cette attitude était une stratégie consciemment adopter. Ils le faisaient en comptant avec le laxisme qui régnait à l'époque en matière de suivi du respect des textes officiels. C'est de là que leur venait l'assurance et ne s'inquiétaient jamais du non respect du cahier des charges.

La promulgation de l'ordonnance sur la réorganisation agraire et foncière au Burkina a mis fin à cette situation et ralenti les sollicitations de terrains ruraux par les urbains. cette politique foncière s'est fixée des objectifs qui pour être atteints nécessitent le déploiement d'importants moyens. Il est déplorable de constater que six (6) ans après la publication du

(35) Burkina Faso - Ministère de l'Équipement : - Evolution de l'ex quartier Wayalgué (secteur 27 et 28) depuis le lotissement de 1984 / OUEDRAOGO A. et OUATTARA B., DGUTC, 1986 (rapport de stage) p. 12.

décret d'application de cette ordonnance son respect n'est pas tout à fait effectif. La situation est quelque peu préoccupante qu'elle a suscité l'organisation d'un séminaire en Juillet 1987. Il s'agissait du premier séminaire national sur la réorganisation agraire et foncière tenu du 7 au 11 Juillet 1987 à Ouagadougou. Il avait pour objectif d'informer et de sensibiliser les responsables et les cadres des ministères et provinces pour une meilleure connaissance des textes de base de la réorganisation agraire et foncière⁽³⁶⁾. Les causes de la non application de cette politique sont diverses :

- L'Etat assume une part de responsabilité car les textes d'application qui devaient accompagner la promulgation du décret tardent à apparaître. La réalisation de certaines rubriques nécessite la mobilisation d'importants fonds. Il s'agit par exemple de la couverture aérienne de tout le pays et la cartographie de l'état des différentes ressources conformément aux termes de ce décret.

- Les CR (Comités révolutionnaires) qui sont désormais les gestionnaires de la terre au niveau des villages n'assument pas leur responsabilité.

Lors des enquêtes réalisées dans les villages de la banlieue, ceux-ci ont reconnu n'avoir pas encore tranché de problèmes fonciers et cela était toujours laissé à la charge du chef de terre de façon pratique.

- Au moment de la promulgation de la loi sus-citée, les problèmes fonciers ne se posaient pas avec autant d'acuité comme dans d'autres contrées tels que les pays de l'Amérique Latine. En Afrique en général et au Burkina Faso en particulier on ne rencontre pas des exploitations agricoles du genre "fazenda au Brésil, "hacienda" dans l'Amérique latine espagnole, latifundia. Tout en reconnaissant l'emprise qu'exerçaient certains chefs coutumiers terriens sur la terre, il faut admettre que la propriété privée de la terre au sens occidental du terme, n'était pas trop répandue. De ce fait les bénéficiaires de cette politique, les paysans, ne l'appliquent pas. Dans les campagnes les distributions de terre se font comme auparavant. La loi n'a pas connu l'engouement souhaité auprès des potentiels utilisateurs.

Il faut ajouter à toutes ces considérations l'arriération de la paysannerie. Les bénéficiaires et les exécutants de cette loi ne cernent pas avec exactitude le contenu de ces textes officiels.

A certains niveaux, c'est une ignorance totale des écrits en question, hormis l'idée d'expropriation des propriétaires coutumiers.

Ce sont là quelques unes des difficultés rencontrées ou soulevées dans la zone d'étude avec l'intervention des urbains.

Pour une harmonie et une amélioration des conditions d'existence dans la banlieue des solutions d'approche doivent être envisagées.

(36) SIDWAYA N° 812 du lundi 13 Juillet 1987 p. 5

II - PERSPECTIVES D'EVOLUTION

L'aménagement est un ensemble de recherches menées non seulement à des fins économiques mais davantage encore pour le bien être et l'épanouissement de la population. Il considère l'amélioration des niveaux et des conditions de vie du groupe humain tout entier.

Or l'agrandissement de l'espace urbain se fait au détriment de celui rural et de ce fait rompt l'équilibre entre les deux milieux. Une telle situation ne peut que préoccuper tout pouvoir soucieux d'une gestion rationnelle de son espace. Afin d'aboutir à cette harmonie des actions concertées doivent être entreprises.

- Au niveau des quartiers, des études doivent être effectuées pour connaître leur capacité réelle, dans le but de leur densification éventuelle. Dans le même sens, les constructions en hauteur et l'urbanisme souterrain sont à encourager. En effet, il est reconnu que la verticalité consomme deux à trois fois moins d'espace que l'horizontalité. Mais de multiples obstacles (faiblesse des moyens financiers, état psychologique etc) se dressent contre l'application de cette conception urbanistique au Burkina. La vulgarisation est une lutte de longue échéance qu'il faut engager avec beaucoup de détermination et de persévérance.

- Ouagadougou, comme beaucoup de villes tropicales est rentière (à des degrés moindres), insulaire, stérilisant ses alentours au lieu de les féconder. Elle se gonfle d'une population contrainte de vivre en parasite, car l'accroissement démographique de la ville tropicale ne résulte pas d'un processus de croissance de ses ressources économiques et techniques. Elle se transforme en foyer d'inflation, marginalise la région environnante. La périphérie est déstructurée, trop exploitée. Elle ne peut jouer aucun rôle stimulateur et multiplicateur de processus de croissance et de progrès. La ville devient ainsi un outil d'exploitation des régions locales. De nombreuses localités sont de ce fait transformées en quartiers urbains suite aux opérations de lotissement de la cité. Cette introduction de fait des populations des dites localités dans le circuit urbain soulève certaines difficultés dont la résolution ne peut qu'apporter un souffle vivifiant à ces habitants victimes. Il serait donc fondamental que des mesures d'accompagnement suivent chaque fois qu'un village suburbain est englouti par l'espace urbain. Ces faveurs peuvent être :

* des indemnités pour les champs transformés en parcelles d'habitation;

* l'acquisition de l'emploi pour les nouveaux citadins : des efforts doivent être déployés pour trouver du travail à ces urbains de circonstance. L'Etat doit intervenir auprès de ses institutions et auprès d'autres para-publics ou même privées pour favoriser leur recrutement en priorité comme manœuvres (beaucoup d'entre eux n'ont pas de qualification professionnelle) sur les chantiers qui viendraient à ouvrir. Ces actions doivent être engagées sans démagogie et sans esprit paternaliste. L'idée qui doit guider

cette entreprise est que l'on se dise que c'est un droit de leur trouver de l'emploi et non un privilège ou une faveur.

* L'éventualité d'une cession gratuite des parcelles d'habitation aux autochtones des villages ainsi transformés est envisageable. Dans le cas contraire elle peut être faite contre une somme symbolique dérisoire.

- Les nouveaux textes juridiques en matière foncière ont aboli la propriété privée de la terre qui n'appartient plus qu'à l'Etat. L'individu n'a qu'un droit de jouissance sur le terrain qu'il occupe ou qu'il exploite. Ne serait-il pas opportun de dédommager les habitants de la zone de manifestation des influences urbaines, qui viendraient à être victimes d'expropriation ? Cette mesure compensatoire pourrait consister aussi en des indemnités même si c'est pendant une période déterminée. Ce geste représenterait la démonstration du droit de jouissance que la loi leur confère.

- Avant toute sollicitation, cession ou expropriation ne serait-il pas nécessaire d'expliquer clairement le processus afin que ceux qui cèdent leurs parcelles sachent la portée de l'acte qu'ils posent en acceptant la transaction ? Car il a été démontré plus d'une fois que beaucoup d'habitants de cette zone ne connaissent pas la procédure moderne d'acquisition des terres. Cela est l'étalement au grand jour de l'ignorance de la paysannerie burkinabè. Cette tare est le reflet de l'arriération, conséquence de l'analphabétisme qui règne en campagne.

Parallèlement à cette catégorie de chefs de ménage, il y a ceux qui vendent leurs terrains en toute conscience. Ils se situent surtout dans les villages qui sont très proches de la ville. Dans ce cas la valeur foncière est très élevée.

- face à la prolifération des quartiers d'habitat spontané et au développement anarchique sans norme de la ville, l'urgence de penser la question et de proposer des solutions s'impose comme une nécessité sinon même une obligation. C'est ainsi qu'au niveau des pouvoirs publics, des actions ont été entreprises et des mesures arrêtées.

C'est dans cet ordre d'idées qu'en 1984 la ville fut dotée d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme dénommé (SDAU ouagadougou 2000). Ce schéma se propose de canaliser et d'orienter le développement de la ville jusqu'à l'horizon l'an 2000. La réalisation du SDAU se ferait en intégrant les structures des quartiers d'habitat spontané et à les ouvrir sur le nouveau territoire urbain de Ouagadougou. Il prévoit dans l'aire d'influence de la capitale la réservation des terres, favorables à la production alimentaire, des zones favorables à la pratique de l'élevage, la plantation de ceinture de bois dans les terrains de prise d'eau visant à la démarcation claire des limites urbaines.

Cette mesure prise qui est la dotation de la capitale d'un SDAU pour arrêter le désordre urbain, la spéculation foncière et immobilière, a été suivie depuis 1983, d'une politique volontariste de développement urbain sur le plan national. C'est dans la même optique

qu'il faut comprendre les prévisions du premier plan quinquennal de développement populaire. Dans sa rubrique habitat il avait été arrêté pour la capitale :

*L'exécution du SDAU bien que son évolution chronologique soit perturbée par les lotissements de grande envergure entrepris depuis Mars 1984. En effet, le dégagement d'espace habitable est en avance sur les prévisions du schéma ; mais le travail reste à faire pour ce qui est de la viabilisation des espaces dégagés. Il faut noter également que les hypothèses démographiques émises dans le cadre du SDAU ont été modifiées à la hausse suite aux résultats du recensement de Décembre 1985.

* L'exécution du schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou (SABO). A ce niveau, le travail est rendu difficile à cause de la fluctuation permanente des limites administratives de la ville. En effet le projet SABO a été élaboré en tenant compte des délimitations de la ville définies par le décret n° 83-284/CNR/PRES IS du 23 Décembre 1983 portant détermination des limites de la ville de Ouagadougou et division du territoire communal en secteurs. En 1987 en pleine exécution du plan est intervenu un autre découpage suivant le kiti An IV-305/CNR/MATS du 5 mars 1987 portant réorganisation administrative de la province du Kadiogo (voir annexes). Malgré ces difficultés l'important c'est l'existence d'une ligne directrice de l'évolution de la ville qu'est le schéma même si l'on constate des modifications et parfois des déviations.

On est arrivé presque à terme de l'échéance du premier plan quinquennal de développement populaire. Par rapport aux objectifs ci-dessus dégagés il est trop tôt de dire s'ils ont été pleinement atteints. Les rapports sur l'exécution du plan n'étant pas encore élaborés. Mais s'agissant de l'exécution du SDAU on a assisté à un ralentissement du dégagement des parcelles. L'accent était surtout porté sur l'incitation à la viabilisation de celles distribuées. Le bitumage de l'avenue circulaire, reliant la gare routière de "OuagaInter" aux axes de sortie, a été un des points fondamentaux de la réalisation du SDAU en sa rubrique équipement socio-collectif.

- Les acquisitions des terrains ruraux par les citoyens dans la banlieue de Ouagadougou ont diminué depuis 1984, date de la promulgation de l'ordonnance portant sur la réorganisation agraire et foncière au Burkina. Pour bien suivre et contrôler une éventuelle reprise du phénomène, il faut mettre en place des structures adéquates. Mais d'abord, l'exigence du simple respect du cahier des charges élaboré pour la mise en valeur des terrains ruraux doit être effectif. Ce respect strict pourrait décourager les éventuels postulants qui entreprenaient la mesure auparavant, tout en sachant qu'ils n'allaient jamais investir sur le terrain. Ils comptaient sur la négligence des autorités publiques pour obtenir un titre foncier.

La nouvelle politique foncière a supprimé le titre foncier (TF) en tant qu'instrument d'appropriation individuelle de la terre et l'individu ne peut avoir sur la terre qu'un droit de jouissance ; de ce fait la propriété privée des investissements éventuels réalisés sur le

terrain lui revient y compris même les arbres. Or on sait que la loi foncière traditionnelle mossi interdit aux étrangers de planter des arbres sur la terre qui leur est octroyée. On remarque que la nouvelle loi même avec la suppression du titre foncier est plus individualiste, plus appropriative que celle traditionnelle. Pour entreprendre toute action, il faut que le paysan connaisse les limites c'est-à-dire les avantages et les inconvénients de la nouvelle loi et qu'il puisse établir un parallèle avec la loi traditionnelle. Pour cela il faut qu'il sache, ne serait-ce que les grands traits de la réorganisation agraire et foncière. L'homme n'agissant que là où il y a ses intérêts, cet aspect est fondamentalement lié à l'application de la nouvelle loi foncière. Son application ne sera effective en campagne que quand les paysans percevront leurs intérêts, leurs avantages. Mais tant qu'ils la considéreront comme un instrument de plus pour les déposséder d'un héritage, comme une agression de leur milieu, ils garderont toujours un air apathique vis-à-vis du problème. Cette compréhension, cette assimilation et ce discernement, ne peut venir qu'à l'issue de séances d'information et de sensibilisation autour de la question.

L'expansion spatiale mal organisée d'une ville soulève des rapports conflictuels : conflit entre milieu urbain et milieu rural. Ce milieu rural c'est d'abord la banlieue, zone privilégiée de manifestation des rapports entre la capitale et son arrière-pays. Pour atténuer l'antagonisme entre les deux espaces, il y a lieu de faciliter leur contact, d'orienter leur évolution. C'est à cela que vise l'établissement du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et du schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou (SABO). L'évolution de la ville tient à plusieurs éléments dont les modes de constructions urbaines. La densité d'occupation de l'espace urbain est faible par insuffisance du bâti vertical et souterrain, la faiblesse des revenus. La crise du logement se manifeste par la poussée des quartiers d'habitat spontané illégaux, marginalisés. Pour des raisons diverses, des citoyens se font octroyer des parcelles dans les campagnes. L'attribution se fait soit par cession gratuite soit par achat, mercantilisant les rapports entre l'homme et la terre, chose auparavant proscrite dans ce milieu. Cela ne va pas sans provoquer quelques heurts. Malgré ces quelques difficultés rencontrées, des perspectives d'évolution heureuse s'offrent à la zone si les instruments juridiques et administratifs actuellement mis en place étaient scrupuleusement respectés.

CONCLUSION GENERALE

L'aménagement en tant qu'opération visant en priorité le bien être de la population, ne peut se faire que sur un espace dont on maîtrise parfaitement toutes les données.

La pression foncière de Ouagadougou sur la banlieue est une de ces données dont il convient de bien cerner les différents contours. C'est fort de cette logique que tous les aspects pouvant jouer sur cette pression ont été plus ou moins profondément étudiés. Il s'agit notamment de la structuration de l'espace urbain. La population urbaine sur tous ses aspects, les droits fonciers. L'originalité morphologique de chaque ville réside dans la répartition de ses masses bâties (plan) et dans la localisation respective des quartiers et des édifices de destination différente (centre ou noyau, quartiers d'affaires, quartiers résidentiels, centres commerciaux). Le mode d'organisation de l'espace urbain de la ville de Ouagadougou a joué un rôle quelque fois négatif, ayant contribué à renforcer la crise immobilière. Le nouveau découpage du territoire urbain en communes et secteurs qui visait entre autre objectif, la suppression de la pression foncière, n'a pas pour le moment donné pleinement satisfaction. Le changement du mode de division de l'espace urbain, comme alternative pouvant freiner la spéculation foncière, semble ne pas être fondamentale. Le problème demeure le respect des lois en vigueur régissant la gestion du patrimoine foncier urbain, par les acteurs concernés.

L'étude retrospective des différents droits fonciers ayant été en vigueur dans la zone d'étude a montré non seulement les aspects néfastes des anciennes lois sur la gestion anarchique de la ville, mais aussi a mis en relief le rôle important que doivent jouer les agents chargés du respect de ces lois.

Une des caractéristiques de la ville réside dans le genre de vie de ses habitants, la nature de leurs activités, le niveau de leurs revenus. A Ouagadougou la faiblesse des revenus de la majorité des citoyens a beaucoup influencé son évolution. La prolifération de l'habitat spontané, la généralisation des maisons individuelles au détriment des immeubles d'habitation sont autant d'éléments qui reflètent cette faiblesse des revenus. Mais la prépondérance des maisons à un logement n'est pas dûe uniquement à la faiblesse des revenus, mais d'autres considérations sont à prendre en compte telles que les mentalités des citoyens dont un nombre assez important est issu du monde rural.

L'utilisation et la gestion rationnelles de l'espace urbain se pose comme une équation sérieuse à résoudre. De plus l'accélération du développement de la ville entraîne une consommation d'espace de plus en plus élevée. Avec l'intégration des faubourgs à la ville par déplacement des limites urbaines, on assiste à une transformation progressive du sol rural en sol urbain et la ville envahit les terres agricoles de sa périphérie. Cette situation crée des cas sociaux parmi la population des villages suburbains ruraux engloutis par la pieuvre urbaine, dont il importe de tenir compte. La crise du foncier se mesure aussi par

l'ampleur des terrains ruraux acquis par des citadins et destinés à des usages divers (équipements publics ou privés, agriculture, résidence de campagne). A Ouagadougou cette utilisation du péri-urbain par les citadins a pris depuis l'indépendance un aspect particulier avec la multiplication des concessions rurales. Ce mouvement est animé par la bourgeoisie citadine (commerçants, hauts fonctionnaires etc.) et des citadins originaires de ce milieu rural. Tout en s'appuyant sur le droit foncier moderne et jouant souvent d'influence politique, ils font procéder à des immatriculations de terrains par les voies légales afin de se constituer des domaines privés. Depuis la promulgation des nouvelles lois régissant les régimes fonciers au Burkina Faso en 1984, ce phénomène a diminué et tend à disparaître. Cette intrusion des modes de vie citadine dans le péri-urbain entraîne une transformation de ce milieu avec toutes les conséquences surtout écologiques, économiques et sociologiques qui en découlent.

L'agression de l'environnement rural immédiat de la ville par l'homme, exige des efforts de réflexion soutenue pour orienter l'évolution du milieu vers un équilibre acceptable. Les orientations prises par la géographie moderne lui commandent d'œuvrer dans ce sens. Mais le domaine des sciences humaines est complexe et la tâche semble ardue car parfois, l'harmonie ne sera pas toujours parfaite avec le point de vue officiel (politique) sur certaines questions d'aménagement de l'espace. Dans ce cas, il faut que le technicien, l'aménagiste, puisse élaborer une théorie inexpugnable, qu'il ose résister et exposer ce qui est scientifiquement possible sans pour autant verser dans un scientisme extrémiste.

BIBLIOGRAPHIE

- I - OUVRAGES GENERAUX , PERIODIQUES**
- 1 - **BALIER, G., ROUX. J.M.** - La rurbanisation ou la ville éparpillée Paris, Edition du Seuil, 1976, 189 pages, Coll «Espace»
 - 2 - **BOUTILLIER, J-L.** -Les structures foncières en Haute-Volta. Etudes voltaïques (5), 1954 31 tableaux, 1 figure, PP 86 - 111
 - 3 - **DURAND-LASSERVE, A, TRIBILLON, J.F.** - Répérage du champ foncier dans les pays en développement In : La production foncière et immobilière dans les villes des pays en développement, Hérodote N° XXI, 4 trimestre 1983, "L'implosion urbaine"?
 - 4 - **HAERINGER,P.** - Structures foncières et création urbaine à Abidjan. Cahiers d'Etudes Africaines (34), 1969, 3 figures 16 planches, PP 219-270
 - 5 - **LAROUSSE .** - Larousse du XXe siècle en six volumes T.5 Paris, librairie Larousse.
 - 6 - **LABASSE, J.** - L'organisation de l'espace. Eléments de Géographie volontaire, Paris, Hermann, 1971, 606 p, 121 illustrations (photos + figures)
 - 7 - **OUEDRAOGO, M.M., VENNETIER, P.** - Quelques aspects de l'approvisionnement d'une ville d'Afrique Noire : l'exemple de Ouagadougou. Travaux et documents de Géographie tropicale (28). Nouvelles recherches sur l'approvisionnement des villes, Avril 1977 PP205-228
 - 8 - **OUEDRAOGO. L.** -La réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso et les perspectives du pouvoir économique populaire.

Lolovulen. Organe d'agitation et de propagande des CDR du Burkina (2) 1986, PP11-15

- 9 - **PAUL, C.** Géographie Humaine et économique contemporaine. Paris, PUF fondamental, 1984 446 pages 30 figures

II - THESES ET MEMOIRES

- 10 - **BONKOUNGOU, S.R.** - Aspects sociaux des aménagements urbains au Burkina Faso : déguerpissements et trames d'accueil à Ouagadougou de 1985 à 1988. Ouagadougou, Université de Ouagadougou, INSHUS, département de géographie, 1990 124 pages, 9 planches, 31 tableaux, 11 figures (Mémoire de maîtrise : géographie, Ouagadougou 1990)
- 11 - **DAO, O.** - Ouagadougou. Etude urbaine, Montpellier, Université de Montpellier III, 1972, 327 Pages, 10 tableaux, 22 figures 6 planches, (thèse de 3e cycle : géographie Montpellier 1972)
- 12 - **OUEDRAOGO, A.** - Les problèmes fonciers des régions comprenant des périmètres irrigués. L'exemple de la zone " de Koubri, Ouagadougou, Université de Ouagadougou, ESLSH, Département de Géographie, 1983 122 pages, 5 figures, 11 tableaux, 8 planches bibliographie (4 pages de ref.) (Memoire de maîtrise : géographie, Ouagadougou, 1983)
- 13 - **OUAGADOUGOU, M.** Un village suburbain de la banlieue de Ouagadougou, Zagtouli, Ouagadougou, INSHUS, Département de Géographie, 1986, 112p., 25 tableaux, 3 figures, bibliographie (3 pages de ref) (Memoire de Maîtrise, Géographie, Ouagadougou, 1986)

III - RAPPORTS

- 14 - **BURKINA FASO.** - Premier plan quinquennal de développement populaire 1986 - 1990. Rapport général de synthèse. Volume II, Ouagadougou, 1986, PP347 - 363

- 15 - **BURKINA FASO**, Ministère de l'Administration Territoriale et de la Sécurité/Banque Mondiale, BCEOM, Groupe Huit- Second projet de développement urbain du Burkina Faso. Mobilisation des ressources et réhabilitation des infrastructures municipales, Mars 1986 459 pages.
- 16 - **BURKINA FASO**, Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique, Centre national de la recherche scientifique et technologie (CNRST), Institut de recherche en sciences sociales et humaines/République Française, Institut Français de recherche pour le développement en Coopération ORSTOM. - Les enjeux des extensions Urbaines à Ouagadougou, Rapport intermédiaire, Septembre 1986, 67 pages, 11 pages de tableaux (27 tableaux).
- BURKINA FASO**, Ministère de l'Equipement, Direction Générale de l'urbanisme de la Topographie et du Cadastre (DGUTC).
- 17 - Réseau routier de la banlieue de Ouagadougou, Ouagadougou, 1986, 3 p, 3 f. 9 Plans
- 18 - Schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou (SABO). Etudes socio-économique. Rapport préliminaire, Ouagadougou, 1985, 65p 16 tableaux, 10f.
- 19 - Schéma d'aménagement de la banlieue de Ouagadougou (SABO). Etudes socio-économiques "Rapport complémentaire, Ouagadougou, 1986, 62p, 14 tableaux.
- 20 - **BURKINA FASO**, Ministère du Plan et de la Coopération. - Recensement général de la population, Décembre 1985, Résultats définitifs, non paginé.
- 21 - **Ministère de l'Equipement**, DGUTC. Evolution de l'ex-quartier Wayalgui(secteur 27-28) depuis le lotissement jusqu'en 1984 par OUEDRAOGO Albertine et OUATTARA Bagnoumana, 1984, 31p

- 22 - **BURKINA FASO**, Université de Ouagadougou/ UNESCO
MAB-11. _ Approche écologique pour l'amélioration de la
planification urbaine en Afrique en rapport avec la population. Le
cas de la ville de Ouagadougou, 1985, 132p, 14 tableaux 14 figures
- 23 - République de Haute-Volta, Ministère de l'Équipement et des
communications, direction de l'urbanisme et de la Topographie. -
Recensement général de la Population Décembre 1975, Résultats
définitifs, volume II : les données départementales, Août 1978 non
paginé

IV - ARCHIVES, DECRETS

BURKINA FASO, Conseil National de la Révolution (CNR)
Présidence

- 25 - Décret N°83-264 CNR PRES. IS du 23 Décembre portant
détermination des nouvelles limites de la ville de Ouagadougou et
division du territoire communal en secteurs, publié dans le JO du
29 Décembre 1983
- 26 - Ordonnance N°84-050/CNR/PRES du 4 Août 1984, portant
réorganisation agraire et foncière au BURKINA FASO,
Ouagadougou 1984
- 27 - Décret N°85-404/CNR/PRES du 4 Août 1985 portant application
de la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso,
Ouagadougou, 1985.
- 28 - Ministère de l'Administration territoriale et de la sécurité - Kiti
N°AN 4-305/CNR/MATS portant réorganisation administration de
la Province du Kadiogo, Ouagadougou Mars 1987
- 29 - République Française, Territoire de Haute Volta.
Arrêté N°393 DOM au 16-06-54 portant règlementation des terres
domaniales pour le territoire de la Haute-Volta publié dans le JO
du 15 septembre 1954

- 30 - Arrêté N° 394 DOM au 16-06-54 portant réglementation des permis d'habiter accordés aux Africains dans les centres lotis publiés dans le JO du 15 septembre 1954.
 - 31 - Délibération 35-53 AT portant fixation des tarifs d'aliénation des terrains domaniaux, publié dans le JO du 28 février 1954.
 - 32 - Journaux officiels (JO) de 1954 à 1959
 - 33 - république de Haute-Volta. Journaux officiels au N°1 de janvier 1960 au N° 52 de Décembre 1985
 - 34 - République de Haute-Volta. Loi N°77-60 du 12 Juillet 1960 portant réglementation des terres du domaine privé de la Haute-volta, Ouagadougou, 1969 publié dans le JO du 29 Octobre 1960.
- V - CARTES**
- 35 - Ouagadougou (Burkina Faso) : 1/200 000, 3e édition, IGB. IGN, 1984, 4 feuilles en couleur :
 - 2 a ND - 30 - V
 - 1 b ND - 30 - V
 - 2 c ND - 30 - V
 - 1 d ND - 30 - V

ANNEXES

A N N E X E I

EXEMPLE' DE LEVE D'ETAT
DES LIEUX EN ZONE SUBURBAINE NON LOTIE

A N N E X E I I

QUELQUES TEXTES JURIDIQUES
AYANT REGIS OU REGISSANT LE DOMAINE FONCIER NATIONAL

TEXTE DE LA LOI N°77/60/AN PORTANT REGLEMENTATION
DES TERRES DU DOMAINE PRIVE DE LA HAUTE-VOLTA

L'ASSEMBLEE NATIONALE

la Constitution de la République de Haute-Volta promulguée par
arrêté n°157/PRES du 19 Mars 1959 ;
le décret n°61/PRES du 1er Mai 1959 fixant les attributions du
Président du Conseil des Ministres de la République de Haute-Volta ;
le décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de
la propriété foncière en Afrique Occidentale ;
les arrêtés 393 et 394/DOM du 16 Juin 1954 portant réglementation
des terres domaniales en Haute-Volta ;
Ensemble les textes ayant modifié et complété les textes ci-dessus
énumérés ;
l'avis n°49 du 5 Janvier 1960 de la Section Constitutionnelle
et du Contentieux ;
le rapport du Président du Conseil des Ministres ;
A adopté dans sa séance du 12 Juillet 1960 la Loi dont la teneur suit :

ARTICLE 1ER.- L'aliénation, l'amodiation et l'exploitation des
terres domaniales ainsi que leur affectation en général à des
Services Publics sont soumises pour la République de Haute-Volta
aux règles ci-après déterminées :

TITRE I - GENERALITES

CHAPITRE I - DES DIVERSES SORTES DE CONCESSIONS

ARTICLE 2.- Les conditions d'exploitation, d'amodiation et
d'aliénation des terres concédées sont déterminées tant par
l'acte de concession que par les dispositions de la présente Loi.

ARTICLE 3.- Les concessions sont classées suivant leur situation
ou leur destination dans les différentes catégories ci-après.

.../...

(1) ORDONNANCE N°68-47 PRES-PL.
20-11-1968 modifiant la Loi
N°77-60-AN du 12-7-1960.

109

.../...

a) CONCESSIONS RURALES : qui comprennent les terrains situés en dehors des centres urbains, en principe à 4 kms des limites d'une agglomération lotie ou en voie de lotissement et qui sont accordées le but d'une exploitation agricole, foncière ou fermière. Dans les centres peu importants pourront cependant être considérées comme concessions rurales des terrains situés à une distance moindre que celle ci-dessus fixée, sur proposition du Commandant de Cercle après enquête ou palabre.

b) CONCESSIONS URBAINES : qui comprennent d'une part les terrains situés dans les centres, lotis ou non, et d'autre part les terrains situés à proximité des lotissements (zones sub-urbaines).

c) CONCESSIONS INDUSTRIELLES : qui comprennent les terrains situés soit dans les zones spécialement délimitées à ces fins, soit à proximité des agglomérations, ou dans toute autre région et qui sont accordés dans le but d'y installer une usine, ou toute autre construction édifiée dans le but de produire de traiter ou de transformer des matières premières.

CHAPITRE II - PLANS DE LOTISSEMENT

nouveau.

(1) ARTICLE 4.- Les centres urbains, sont lotis à la diligence des Chefs de Circonscriptions Administratives en liaison avec le Maire pour les Communes.

Le Chef de Circonscription Administrative fait dresser par la Direction de l'Urbanisme une esquisse du plan de lotissement d'après l'Etat des lieux qui aura été préalablement levé en tenant compte :

- 1°/ Des constructions en dur édifiées sur les terrains à lotir
- 2°/ Des titres fonciers appartenant aux particuliers
- 3°/ Dans la mesure du possible des concessions déjà accordées, mises en valeur mais ne faisant pas encore l'objet d'un titre foncier.
- 4°/ Des droits coutumiers existants.

.../...

- 2 -

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

: :

110

En outre l'Administration se réserve le droit de reprendre à toute époque les parcelles de terrain qui lui seraient nécessaires comme prévu à l'article 70 ci-dessus.

ARTICLE 85.- Les lots de la Zone dite Administrative sont en principe réservés aux Africains et sont accordés suivant les règles fixées par le Titre III ci-après.

B - CENTRES NON LOTIS ET ZONES
SUB-URBAINES

ARTICLE 86.- Dans les centres non lotis ou non immatriculés à proximité des lotissements, il peut être accordé aux particuliers des permis d'occuper à titre personnel précaire et révocable concernant des parcelles d'une superficie inférieure à 2.500 m² et autorisant l'entrée en possession du terrain par le demandeur à ses risques et périls et sous réserve des droits des tiers et de l'Administration.

ARTICLE 87.- La demande est formulée comme prévue aux articles 15 et 17 et instruite comme prévue aux articles 58 à 64 inclus, si elle porte sur un terrain non immatriculé et conformément aux prescriptions de l'article 75 dans le cas contraire. L'octroi du permis est dans ce dernier cas de la compétence du Ministre des Finances.

La délivrance du permis d'occuper est subordonnée au dépôt par le demandeur d'un engagement écrit par lequel il renonce formellement et par avance à toute indemnité pour redressement éventuel des limites du terrain ou pour déguerpissement par suite d'application d'un plan de lotissement ultérieur.

ARTICLE 88.- A la réception du dossier l'Inspecteur des Domaines prépare un arrêté portant octroi du permis d'occuper et précisant les conditions d'occupation.

ARTICLE 89.- Le permis d'occuper est accordé en principe pour une année renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation de part ou d'autre un mois avant la date d'expiration.

Il donne lieu au paiement d'une redevance annuelle fixée par l'acte de concession en fonction du tarif arrêté par .../...

111

l'Assemblée Nationale. Cette redevance exigible dans les DEUX premiers mois de chaque année de jouissance est définitivement acquise au Budget National même dans le cas d'éviction en cours d'année.

Il n'autorise que des installations temporaires en matériaux provisoires ou en éléments démontables. Tout autre genre de construction est fait aux risques et périls de l'occupant et n'ouvre aucun droit à l'indemnité à l'encontre de l'Administration en cas de déguerpissement.

Dans le cas de lotissement ultérieur, l'occupant peut obtenir la concession amiable du lot comme prévu à l'article 19 ci-dessus. En outre si le lot créé est mis en adjudication, le bénéficiaire du permis d'occuper possède un droit de préemption dont il peut user de la manière suivante.

ARTICLE 90.- Dans le mois qui précède la date d'adjudication le bénéficiaire au permis d'occuper adresse au Ministre des Finances une lettre par laquelle il fait connaître son intention de préempter le lot au prix atteint lors de l'adjudication ou moyennant le montant de la mise à prix s'il n'y a pas eu l'enchère.

ARTICLE 91.- Tout titulaire d'un permis d'occuper est déchu de ses droits d'office sur le rapport du Chef de Circonscription

- 1/- S'il n'est pas installé dans le délai d'UN (1) an à compter de la date du permis ;
- 2/- S'il n'acquitte pas la redevance prévue
- 3/- S'il édifie une construction en matériaux ne répondant pas aux prescriptions de l'Art. 89.
- 4/- Si, en cas d'adjudication il n'a pas fait connaître, comme prévu à l'article 90, son intention de préempter le lot.

La déchéance est prononcée par Decret en Conseil des Ministres.

119

BURKINA FASO

LE DECRET N°85-404/CNR/PRES

LA PATRIE OU LA MORT, NOUS VAINCRONS !

portant application de la Réorganisation Agricole et Foncière au Burkina Faso.

CONSEIL NATIONAL DE LA REVOLUTION

PRESIDENCE DU FASO

LE PRESIDENT DU FASO

- VU la Proclamation du 4 Août 1983 ;
 - VU L'Ordonnance n°83-001/CNR/PRES du 4 Août 1983 portant création du Conseil National de la Révolution ;
 - VU le Décret n° 84-329/CNR/PRES du 31 Août 1984 portant composition du Gouvernement ;
 - VU l'Ordonnance n° 84-050/CNR/PRES du 4 Août 1984 portant réorganisation Agricole et Foncière au Burkina ;
- Le Conseil des Ministres entendu en sa séance extraordinaire du 29 juillet 1985 ;

LE DECRET :

ARTICLE 1. le présent décret a pour but l'aménagement du territoire, la gestion des terres rurales et urbaines, la réglementation des droits réels immobiliers, ainsi que le régime des forêts, de la faune, de la pêche, des eaux et des substances minérales.

LIVRE PREMIER : DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Titre I DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Chapitre I Généralités

ARTICLE 2. l'aménagement du territoire vise un développement harmonieux de l'espace national. Il consiste en la détermination des vocations naturelles des terres, la réalisation des infrastructures et la mise en place des structures en vue de leur occupation et gestion rationnelles.

Il comporte des aménagements urbains et des aménagements ruraux.

Chapitre II Des schémas d'aménagement

ARTICLE 3. Tout aménagement d'une partie du territoire doit faire l'objet d'un schéma directeur conforme au schéma national d'aménagement du territoire.

Il existe trois catégories de schémas : le schéma national d'aménagement du territoire ; les schémas provinciaux d'aménagement et les schémas directeurs d'aménagement.

ARTICLE 4. Le schéma national d'aménagement du territoire est un instrument de planification à long terme qui fixe les orientations générales et détermine les objectifs des actions d'aménagement de l'espace national. Il présente la situation existante, les perspectives de développement socio-économique et détermine la destination générale des terres : zones agricoles, pastorales, forestières, minières et urbaines.

./...

Pour les cultures :

- a) tous les éléments permettant de décider que le terrain concerné fait l'objet d'une mise en valeur régulière.
- b) le nombre de personnes participant habituellement à l'exploitation.
- c) la nature et l'importance du cheptel servant à l'exploitation.

La plantation ou non d'arbres doit être un élément déterminant de la mise en valeur des terrains ruraux.

ARTICLE 102. Les procès-verbaux de constat de mise en valeur des terrains autres que ceux affectés à l'habitation en dehors des communes et aux activités rurales à but non lucratif sont soumis à la formalité de l'enregistrement et du timbre.

CHAPITRE III Des commissions de règlement des litiges

ARTICLE 103. Les commissions communales, départementales ou provinciales de règlements des litiges sont composées comme suit :

PRESIDENT : le haut-commissaire, le délégué départemental, le maire ou leurs représentants.

RAPPORTEUR : Représentant du service des domaines.

MEMBRES : représentant du service provincial de l'Essor familial et de la Solidarité Nationale.

- Représentants des services techniques concernés
- Représentants des comités de défense de la révolution.

ARTICLE 104. Les commissions de règlement des litiges sont saisies de tous les problèmes liés à l'attribution des terres et qui n'ont pu être résolus par la commission ad'hoc. Elles connaissent également des problèmes liés à l'exploitation des terres.

Elles dressent des procès-verbaux dont les autorités locales et la commission d'attribution intéressée sont ampliataires.

Les décisions de la commission de règlement des litiges ne sont pas susceptibles de recours administratif pour les personnes physiques ou morales privées.

DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS D'ATTRIBUTION ET DE JOUISSANCE
DES TERRES URBAINES.

TITRE I DES TERRES RESERVEES A L'HABITATION

ARTICLE 105. Dans les zones déjà habitées et faisant l'objet d'aménagement aux fins d'habitation, les attributions de terrains à bâtir par la commission ad'hoc se font sur la base des recensements préalablement effectués d'après les critères et ordre de priorité suivants :

- 1° - Etre âgé de 18 ans au moins
- 2° - Ne pas posséder des parcelles de terrain d'habitation dans la localité.
- 3° - Priorité aux ménages déguerpis par rapport aux autres ménages
- 4° - Priorité aux ménages avec enfants par rapport aux ménages sans enfants et aux célibataires.
- 5° - Priorité aux résidents effectifs par rapport aux non résidents.
- 6° - Priorité à ceux qui ont le moins de parcelles dans la localité puis au niveau national.

La commission apprécie l'opportunité d'accorder plus d'un (1) terrain aux ménages.

ARTICLE 106. Dans les zones urbaines non habitées et aménagées pour l'habitation principalement, la commission applique les critères et ordre de priorité de l'article précédent et procède aux attributions sur la base de liste de demandes préalablement établies et adressées à l'autorité administrative compétente sous couvert du service provincial des domaines.

ARTICLE 107. Outre les conditions fixées à l'article 105, tout attributaire de terrain d'habitation devra remplir les conditions propres à chaque opération du projet d'aménagement.

ARTICLE 108. Tout candidat à une parcelle de terrain à usage d'habitation devra se présenter au public et déclarer sur l'honneur répondre aux critères et remplir les conditions préalablement portées à sa connaissance par la commission d'attribution.

Lorsqu'il est retenu comme attributaire, il communique à l'administration tous les renseignements nécessaires à la vérification de sa déclaration.

ARTICLE 109. Tout attributaire de parcelle de terrain à usage d'habitation est tenu de la mettre en valeur conformément à sa destination.

Le délai pour cette mise en valeur est de trois (3) ans. Il ne peut être prorogé qu'en cas de force majeure dûment constatée.

ARTICLE 110. Aucune parcelle de terrain d'habitation ne peut être vendue ou faire l'objet de donation avant sa mise en valeur régulièrement constatée.

ARTICLE 111. Tout attributaire de parcelle de terrain à usage d'habitation peut l'échanger contre une autre parcelle située dans n'importe quelle localité burkinabe avec l'autorisation des administrations territorialement compétentes et avis du service des domaines.

De même en cas de décès, les parcelles nues ou déjà mises en valeur sont attribuées à la masse des héritiers sur présentation d'un certificat d'hérédité.

ARTICLE 112. Tout bénéficiaire de parcelle de terrain à usage d'habitation doit verser à la caisse du receveur des domaines une taxe de jouissance dont le montant fixé par les textes est réparti comme suit :

| | |
|---|------|
| - 1° Budget national | 50 % |
| - 2° Compte d'affectation spéciale
"opération lotissement" | 25 % |
| - 3° Budget provincial | 25 % |

ARTICLE 113. Le premier acompte qui représente les 25 % de la taxe est versé au compte d'affectation spéciale "opérations lotissements" par les soins du receveur des domaines. Ce premier acompte doit être acquitté dans le délai de trois (3) mois à compter de la date d'attribution sous peine de déchéance.

ARTICLE 114. le reliquat de la taxe devra être soldé dans le délai impératif de cinq (5) ans à compter de la date d'attribution à raison de 20 % par an.

ARTICLE 115. Sur décision du haut-commissaire tout attributaire de parcelle muni d'un certificat d'indigence pourra être exempté du paiement de la taxe de jouissance.

./...

DEUXIEME PARTIE : DES TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL SITUÉES

A L'ETRANGER.

ARTICLE 661. L'acquisition, l'aliénation ou les échanges de terres à l'étranger par l'Etat ou les personnes morales publiques burkinabe doivent faire obligatoirement l'objet d'un dossier immobilier transmis au ministre chargé du domaine foncier national sous le vu et le couvert du ministre chargé des relations extérieures.

ARTICLE 662. Ce dossier comprendra une copie ou un exemplaire de l'acte de vente, un extrait cadastral ou tout autre document permettant de situer clairement le terrain dans la localité et d'en connaître les éléments topographiques caractéristiques.

ARTICLE 663. Il est tenu par le ministre chargé des domaines un sommier des biens immobiliers du domaine foncier national situés à l'étranger.

ARTICLE 664. Les terres du domaine foncier national situées à l'étranger et appartenant directement à l'Etat peuvent être mises en location sur autorisation du ministre chargé des relations extérieures après avis du ministre chargé de la gestion du domaine foncier national.

ARTICLE 665. En cas de mise en location d'un immeuble du domaine foncier national visé à l'article précédent, les produits de location sont perçus au titre des recettes domaniales pour le compte du budget national.

Un état mensuel établi sous la responsabilité de l'ambassadeur compétent est adressé au ministre des ressources financières.

ARTICLE 666. Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires et sera publié au journal officiel du Faso.

une copie certifiée conforme

OUAGADOUGOU, le 04 Août 1985

OUAGADOUGOU, le 30/12/85

Capitaine Thomas SANKARA

le Secrétaire Général de l'Environnement
et du Tourisme

OU DRAGO Mamadou

R.T.C.

BURKINA FASO

CONSEIL NATIONAL DE LA REVOLUTION
-----KITI N° AN IV- 3 0 5/CNR/MATS
portant réorganisation adminis-
trative de la Province du
KADIOGO.LE PRESIDENT DU FASO.

- VU la Proclamation du 4 Août 1983 ;
 VU l'Ordonnance n° 83-001/CNR du 4 Août 1983, portant création du Conseil National de la Révolution ;
 VU le Kiti n° AN IV-026/CNR du 29 Août 1986, portant composition du Gouvernement Révolutionnaire du Burkina Faso ;
 VU l'Ordonnance n° 84-055/CNR/PRES portant découpage du territoire national en trente (30) provinces ;
 Vu le Décret n° 83-284/CNR/PRES/IS du 23 Décembre 1983, portant détermination des limites de la ville de Ouagadougou et division du territoire Communal en secteurs ;
 LE Conseil des Ministres entendu en sa séance du 11 Février 1987 ;

P R O N O N C E

ARTICLE 1er. Les villages de Boassa, Dar-Salam, Doumtenga, Nioko II, Silmiougou, Yaguéma et Yamtenga sont intégrés à la Province du KADIOGO.

ARTICLE 2. Les nouvelles limites de la Province du KADIOGO, déterminées à partir de la place des Cinéastes Africains, sont fixées comme suit :

1°) AU NORD.

- Sur la route de Ouahigouya (RN2) au P.K. 14,500
- Sur la route de Kongoussi (RN1) au P.K. 15
- Sur l'ancienne route de Dapélogo au P.K. 15
- Sur la route de Kaya au P.K. 11,500.

2°) AU SUD.

- Sur la route de PO (RN5) au P.K. 16,900
- Sur la route de Léo (RN6) au P.K. 9,500

3°) A L'EST

- Sur la route de Fada (RN4) au P.K. 9,800
- Sur la route de Saaba au P.K. 10,500
- Sur la route de Tanlanguon au P.K. 12,500.

.../...

- 1 -

4°) A L'OUEST

- Sur la route de Luigsi au P.K. 14,500
- Sur la route de Bollo-Dioulasso (RN1) au P.K. 14,500
- Sur la voie ferrée Ouaga-Koudougou au P.K. 15
- Sur la route de Zékounga au P.K. 15

ARTICLE 3. Les secteurs 17, 21, 22, 23, 25, 26 sont redéfinis dans leurs limites ainsi qu'il suit :

Secteur 17 : Comprend la partie du secteur 17 du décret 83-264/CNR/PRES/IS du 23 Décembre 1983 dans les limites ci-dessous :

- Au Nord par le nouveau Camp Militaire
- Au Sud par le secteur 16
- A L'Est par le secteur 8
- A L'Ouest par une route partant de l'Est de l'ONEA, passant à l'Ouest des parkings du Stade du Secteur, et se prolongent jusqu'au la rencontre du secteur 16.

Secteur 21 : Comprend l'actuel secteur 21 plus le village de Yaguéma. Il est limité :

- Au Nord par une portion de 4 Kilomètres sur une ligne partant du P.K. 14,500 route de Ouahigouya au P.K. 15 route de Kongoussi.
- Au Sud et à l'Ouest par la route de Ouahigouya (RN2) jusqu'au P.K. 14,500.
- A l'Est par l'ancienne route de Bendatoéga jusqu'au P.K. 7,800.

Secteur 22. Comprend une partie de l'actuel secteur 22 dans les limites ci-dessous :

- Au Nord par une ligne partant du P.K. 3,500 sur l'ancienne route de Bendatoéga jusqu'au P.K. 6 sur la route de Kongoussi à partir du barrage n°1.
- Au Sud par le secteur 20 et le barrage n°2 jusqu'au bas-fond de Kossoghin.
- A l'Est par le bas-fond de Kossoghin jusqu'à la voie ferrée d'une part et d'autre part par une route de Kongoussi depuis la voie ferrée jusqu'au P.K. 6.
- A l'Ouest par le secteur 21.

.../...

Secteur 23 : reste dans ses anciennes limites situées au Sud de la voie ferrée Ouaga-Kaya.

~~Secteur 25~~ dans ses anciennes limites se trouvant à l'Ouest de la voie ferrée desservant la zone industrielle jusqu'à l'abattoir frigorifique de Kossodo.

Secteur 26 : comprend l'actuel secteur 26 plus les quartiers de Nioko II se trouvant au Sud de la route Ouaga-Kaya. La limite Est est constituée par la portion de trois kilomètres d'une ligne partant du P.K. 11,500 route de Kaya au P.K. 9,800 route de Dada.

ARTICLE 4. Sont créés les secteurs 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 et 42.

Secteur 31 : comprend le village de Yamtanga avec ses quartiers Yamtanga, Danongo et Taptenga. Il est limité :

- Au Nord et à l'Ouest par les secteurs 28 et 29
- Au Sud par les quartiers Yadgayiri et Zétégondé du village de Balkoui ;
- A l'Est par le village de Nioko I, la préfecture de Saaba et le village de Tanlanguen.

Secteur 32. comprend les quartiers Balkoui, Ouidtenga et Koubri-Nabmanagnoma du village de Balkoui. Il est limité :

- Au Nord par les secteurs 30 et 31 ;
- A l'Ouest par la route de P6 (RN5) du P.K. 8,600 au P.K. 16,80
- A l'Est et au Sud par les villages de Tanlanguen et de Tiedpalogo.

Secteur 33 : Comprend Kossiam et tous ses sous-quartiers Kossiam Sokonorin, Badnogo, Kouligoré, Marmini, Yaorgo, Tanlongo, Guirgo, Bologuon Songonkon. Il est limité :

- Au Nord par le secteur 15
- A l'Est par le secteur 32 dans ses limites sur la RN5
- Au Sud par une ligne partant du P.K. 16,800 de la route de P6 au P.K. 9,900 sur la route de Léo.
- A l'Ouest par une portion de la RN6.

Secteur 34. comprend les quartiers de Boassa et Sandogo se trouvant sur le côté Sud de la piste Ouaga-Lougsi.

Pour Boassa : Bakiansom, Koukpélin et Roanguen

Pour Sandogo : Bika et Sandogo. Il est limité :

- Au Nord et à l'Ouest par la piste de Lougsi jusqu'au P.K. 14,500
- A l'Est par une ligne portant du P.K. 8,100 sur la RN6 (route de Léo) au P.K. 7,400 RN1 route de Bobo ;
- Au Sud par les villages de Lougsi, Sonré, et Tengadogo.

Secteur 42. comprend le village de Dountenga, les quartiers du village de Songodon situés à l'Est de la voie ferrée Ouaga-Kaya, toute la partie du secteur 25 dans ses limites du décret n° 83-264 situé sur le côté Est de la voie ferrée desservant la zone industrielle ; tous les quartiers de Nioko II se trouvant au Nord de la route de Kaya (RN3) ; IL est limité :

- Au Nord par le quartier Napamboubou du village de Yamba
- A l'Est par une ligne partant du P.K. 11,500 route de Kaya (RN3) et joignant la limite Nord-Est du village de Dountenga.
- Au Sud par la route de Kaya
- A l'Ouest par la voie ferrée Ouaga-Kaya et celle desservant la zone industrielle dans les limites que le secteur 25 nouveau.

ARTICLE 5. Les secteurs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 27, 28, 29, 30 restent dans leurs limites définies par le décret n° 83-264/CNR/PRES/IS du 23 Décembre 1987.

ARTICLE 6. La province du KADIOGO est découpée en cinq communes comme suit :

- Commune de BASKUY comprenant les secteurs 21, 22, 23, 39, 40, et 41 ;
- Commune de BOGODOGO comprenant les secteurs 1, 4, 5, 6, 14, 15, 30, 32, et 33 ;
- Commune de BOUMBOUGOU comprenant les secteurs 3, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 37, et 38 ;
- Commune de NONGHELIASSOM comprenant les secteurs 13, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31 et 42 ;
- Commune de SIGNOCHIN comprenant les secteurs 2, 7, 8, 16, 17, 34, 35, et 36.

ARTICLE 7. Les secteurs sont subdivisés en sous-secteurs immatriculés par lettres de l'alphabet français.

ARTICLE 8. Le Ministre de l'Administration Territoriale et de la Sécurité est chargé de l'exécution du présent Kiti qui sera publié au Journal Officiel du Faso.

LA PATRIE OU LA MORT, NOUS VAINCRONS !

OUAGADOUGOU, le 5 Mars 1987.

Le Ministre de l'Administration
Territoriale et de la Sécurité

Signé : Capitaine Thomas SANKARA./-

Signé : Mongoma Ernest OUEDRAOGO./-

Pour Photocopie conforme à l'original
Tanghin-Dassouri, le 15 Avril 1987.
Le Préfet .

SAWADOGO Y. BERNARD.
Adjoint Administratif

Nioko II se trouvant au Sud de la route Ouaga-Kaya. La limite Est est constituée par la portion de trois kilomètres d'une ligne partant du P.K.

URKINA ASO

129

KITI n°AN V 0062 /FP/MAT
portant réorganisation de la Province
du KADIOGO.

FRONT POPULAIRE

*visa fin 14
02/11/88*

MINISTRE DE L'EQUIPEMENT
CABINET DU MINISTRE
ARRIVEE SOUS N° 844
QUAGADOUGOU. Le 18-11-88

LE PRESIDENT DU FRONT POPULAIRE,
CHEF DE L'ETAT,

- VU la Proclamation du 4 Août 1983 ;
 - VU la Proclamation du 15 Octobre 1987 ;
 - VU la Zatu n°AN V-0001/FP du 15 Octobre 1987, portant création du Front Populaire;
 - VU le Kiti n°AN-VI-003/FP/PRES du 23 Août 1988, portant remaniement du Gouvernement Révolutionnaire du Burkina Faso ;
 - VU l'Ordonnance n°84-055/CNR/PRES du 15 Août 1984, portant découpage du Territoire National en trente (30) Provinces et deux cent cinquante (250) départements ;
 - VU le Kiti n°AN IV-305/CNR/MATS du 05 Mars 1987, portant réorganisation administrative de la Province du KADIOGO ;
 - VU le Kiti n°AN V-0172/FP/MAT du 06 Avril 1988, portant organisation du Ministère de l'Administration Territoriale ;
- LE CONSEIL DES MINISTRES entendu en sa séance du 29 Juin 1988 ;

P R O N O N C E

ARTICLE 1er. - Les villages de Boassa, Dar-Salam, Doumtenga, Nioko II, Silmiougou, Yaguéma et Yantenga sont intégrés à la Province du KADIOGO telle que définie par le décret 83-264/CNR/PRES/IS du 23 Décembre 1983.

ARTICLE 2 .- Les nouvelles limites de la Province du KADIOGO déterminées à partir de la place des Cinéastes Africains, sont fixées comme suit :

1°) Au Nord

- Sur la route de Ouahigouya (RN 2), au P.K 14,500
- Sur la route de Kongoussi (RD 1), au P.K 15

MINISTRE DE L'EQUIPEMENT

ANCIENNES

23/11/88

6054

- Sur l'ancienne route de Dapelogo, au P.K 15
- Sur la route de Kaya, au P.K 11,500

2°) Au Sud

- Sur la route de P8 (RN 5), au P.K 16,800
- Sur la route de Léc (RN 6), au P.K 9,900

3°) A l'Est

- Sur la route de Fada-N'Gourma (RN 4), au P.K. 8,800
- Sur la route de Saaba, au P.K. 10,500
- Sur la route de Tanlarguen, au P.K 12,500

4°) A l'Ouest

- Sur la route de Lougssi, au P.K. 14,500
- Sur la route Bobo-Dioulasso (RN1), au P.K 14,500
- Sur la route de Zékounga, au P.K.15
- Sur la voie ferrée OUAGA-KOUDOUGOU, au P.K.15

ARTICLE 3 .- La Commune de OUAGADOUGOU est supprimée et le territoire de la Province du KADIOGO est réorganisé en cinq (5) Communes ainsi qu'il suit :

- Commune de Baskuy : comprend les secteurs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 de l'ex-Commune de OUAGADOUGOU.

- Commune de Bogodogo : comprend les secteurs 14, 15, 28, 29, 30 de l'ex-Commune de OUAGADOUGOU et les villages de Balkoui et Yamtenga.

- Commune de Boulmiougou : comprend les secteurs 16, 17, 18, 19 de l'ex-Commune de OUAGADOUGOU et les villages de Sandogo, Zongo, Zagtouli et Boassa.

- Commune de Signoghin : comprend les secteurs 20, 21, 22 de l'ex-Commune de OUAGADOUGOU et les villages de Silmiougou, Bassenko, Bissighin, Yaguema, Dar-Salam et Karboinsé.

- Commune de Nongremasson : comprend les secteurs 13, 23, 24, 25, 26, 27 de l'ex-Commune de OUAGADOUGOU et les villages de Sakoula, Polesgo, Doumtenga et Nioko II.

ARTICLE 4.- Les villages de Balkrui, Bassenko, Bissighin, Kamboinsé, Polesgo, Sandogo, Soguédén, Sakoula, Zagtoui et ceux énumérés à l'article un (1) sont érigés en secteurs.

ARTICLE 5.- L'organisation en secteurs de chaque Communes est définie par Raabo du Haut-Commissaire.

ARTICLE 6.- Les secteurs seront numérotés à l'intérieur de chaque Commune du n°1 jusqu'au numéro correspondant au nombre total de secteurs que comporte chaque Commune.

ARTICLE 7.- Chaque Commune comporte une Mairie qui représente le siège de la Commune.

ARTICLE 8.- Chaque Commune sera dirigée pendant une période transitoire, par un Maire nommé par Kiti pris en Conseil des Ministres.

ARTICLE 9.- Le Maire est assisté d'un Secrétaire Général de Mairie nommé par Kiti sur proposition du Ministre de l'Administration Territoriale.

ARTICLE 10.- Les modalités de préparation et d'exécution du budget de la Province du Kadiogo seront définies par Raabo conjoint du Ministre de l'Administration Territoriale et du Ministre des Finances.

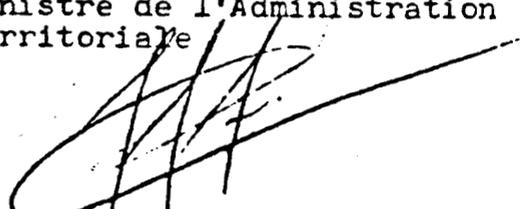
ARTICLE 11.- Le Ministre de l'Administration Territoriale est chargé de l'application du présent Kiti qui sera publié au Journal Officiel du Faso.

LA PATRIE OU LA MORT, NOUS VAINCRONS !

OUAGADOUGOU, le 02 Novembre 1988

l' t"

Le Ministre de l'Administration
Territoriale


Jean Léonard COMPAORE/-

Capitaine Blaise COMPAORE/-



A N N E X E III

QUELQUES EXEMPLAIRES DE QUESTIONNAIRES

QUESTIONNAIRE : PROPRIETAIRES TERRIENS

Village

Date

Nom et Prénom (s)

Age

Profession ou Statut

Comment acquiert-on un terrain ici dans le village ?

Comment des étrangers ont-ils pu demander des terrains chez-vous ?

Ces demandes de terrains ont-elles été positives ou négatives pour le village ? Pourquoi ?

Généralement les terrains sont-ils vendus ou cédés gratuitement ?

QUESTIONNAIRE : ATTRIBUTAIRES

Village :

Date :

Nom et Prenom (s)

Comment avez-vous acquis ce terrain ?

Superficie du Terrain :

Quelle est la nature de l'exploitation :

Quel est le but premier de l'exploitation :

Quel est l'Etat de la mise en valeur du terrain :

- . Totalement mise en valeur
- . Partiellement mise en valeur
- . Non mise en valeur

Quelles sont les causes de la non mise en valeur :

Que représente pour vous ce terrain ?

Ce don de terrain a-t-il été positif ou négatif pour le village ?

Quelle est la quantité produite annuellement par l'exploitation ?

FICHE D'ENQUETE DEMOGRAPHIQUE : ATTRIBUTAIRES

LIEU :

DATE : ../../..

| NOM & PRENOMS | A | ETH. | S | DATE NAIS | DOMIC. | PROF.PRINC | MOY.DEPL | CHARG. | AUTRES REV | DATE Dde | AN.M.E.V. |
|---------------|---|------|---|-----------|--------|------------|----------|--------|------------|----------|-----------|
| | | | | | | | | | | | |

Légende

- A = Age
- ETH. = Ethnie
- S = Sexe
- DATE NAIS = Date de naissance
- DOMIC. = Domicile / lieu d'habitation
- PROF.PRINC = Profession principale
- MOY. DEPL. = Moyen de déplacement/locomotion
- CHARG. = Nombre de personnes à charge
- AUTRES REV = Autres revenus du ménage
- DATE Dde = Date de demande
- AN.M.E.V. = Année debut de mise en valeur

821

TABLE DES TABLEAUX

| | | Pages |
|-----------------------|--|-------|
| TABLEAU I : | Evolution du tarif d'aliénation des parcelles à Ouagadougou _____ | 21 |
| TABLEAU II : | Rapport de masculinité selon diverses sources — | 23 |
| TABLEAU III : | Les groupes d'âges suivant le recensement de 1960/61 _____ | 24 |
| TABLEAU IV : | La population totale résidente de Ouagadougou par grands groupes d'âges suivant le recensement démographique de 1968 _____ | 25 |
| TABLEAU V : | La population totale résidente de Ouagadougou par grands groupes d'âges suivant le recensement démographique de 1975 _____ | 25 |
| TABLEAU VI : | La population totale résidente de Ouagadougou par grands groupes d'âges suivant le recensement démographique de 1985 _____ | 25 |
| TABLEAU VII : | Evolution du pourcentage des inactifs (par rapport à l'âge) dans la population de Ouagadougou _____ | 30 |
| TABLEAU VIII : | La population résidente de Ouagadougou selon l'activité et suivant le sexe 1975 _____ | 36 |
| TABLEAU IX : | La population résidente active occupée de 10 ans et plus de Ouagadougou par occupation en 1985 _____ | 37 |
| TABLEAU X : | La distribution de terrains et des superficies selon la catégorie socio-professionnelle des attributaires _____ | 39 |
| TABLEAU XI : | La répartition des ménages selon la tranche de revenus et le statut d'occupation du logement _____ | 41 |

| | | |
|------------------------|---|-----------|
| TABLEAU XII : | La superficie et le nombre total de terrain recensés suivant la zone _____ | 77 |
| TABLEAU XIII : | La Superficie et le nombre total de terrains attribués ou affectés provisoirement suivant la zone _____ | 77 |
| TABLEAU XIV : | La superficie et le nombre total de terrains attribués définitivement selon la zone _____ | 78 |
| TABLEAU XV : | Le niveau de mise en valeur des terrains étudiés en effectif et en pourcentage _____ | 79 |
| TABLEAU XVI : | La distribution des effectifs et des pourcentages des grandes propriétés selon la zone _____ | 84 |
| TABLEAU XVII : | La distribution des terrains de taille moyenne selon la zone _____ | 85 |
| TABLEAU XVIII : | La distribution des petites propriétés selon la zone _____ | 86 |

TABLE DES FIGURES

| | | Pages |
|--------------------|--|-------|
| Figure 1 : | La situation de la zone d'étude _____ | 10 |
| Figure 2 : | Un croquis de Ouagadougou _____ | 12 |
| Figure 3 : | Les anciens quartiers de Ouagadougou _____ | 14 |
| Figure 4 : | La division du territoire communal en secteurs _____ | 19 |
| Figure 5 : | La pyramide des âges par groupes
quinquennaux de la population urbaine
en 1968 _____ | 26 |
| Figure 6 : | La pyramide des âges par groupes
quinquennaux de la population de
Ouagadougou en 1975 _____ | 27 |
| Figure 7 : | La pyramide des âges par groupes quinquennaux
de la population de Ouagadougou en 1985 _____ | 28 |
| Figure 8 : | L'évolution et les perspectives d'évolution
de la population de Ouagadougou de 1930 à 2010. _____ | 32 |
| Figure 9 : | La structure générale des dépenses
des ménages en pourcentage _____ | 42 |
| Figure 10: | La délimitation de la zone du SABO _____ | 57 |
| Figure 11 : | L'aménagement de la banlieue selon
deux stratégies d'approche _____ | 59 |
| Figure 12 : | Situation des espaces aménagés en 1980 _____ | 67 |
| Figure 13 : | La distribution des localités suivant
le nombre de terrains _____ | 73 |
| Figure 14 : | Les superficies rurales acquises dans le périmètre
urbain de Ouagadougou _____ | 75 |

| | | |
|------------------------|--|-----------|
| Figure 14 bis : | Les superficies acquises dans la banlieue _____ | 76 |
| Figure 15 : | La Courbe évolutive des mouvements de terrains de 1958 à 1985 (total des terrains urbains et ruraux) _____ | 81 |
| Figure 16 : | Les Courbes comparées de l'évolution des mouvements de terrains de 1958 à 1985 selon les zones _____ | 82 |

TABLE DE MATIERES

| | Pages |
|--|-------|
| DEDICACE _____ | 1 |
| AVANT PROPOS _____ | 2 |
| RESUME _____ | 3 |
| MOTS CLE _____ | 4 |
| INTRODUCTION _____ | 5 |
| <i>IERE PARTIE :L'AGGLOMERATION DE OUAGADOUGOU</i> _____ | 8 |
| CHAPITRE I - L'ORGANISATION DE L'ESPACE URBAIN _____ | 11 |
| I - UN HISTORIQUE DE OUAGADOUGOU _____ | 11 |
| II - LA STRUCTURATION DE L'ESPACE URBAIN _____ | 13 |
| A - Les Zones Industrielles _____ | 15 |
| B - La Zone commerciale _____ | 16 |
| C - La Zonz administrative _____ | 17 |
| D - Les zones à usage d'habitation _____ | 18 |
| 1°) Les quartiers résidentiels _____ | 18 |
| 2°) Les quartiers traditionnels _____ | 20 |
| CHAPITRE II - LA POPULATION URBAINE _____ | 23 |
| I - LA STRUCTURE PAR SEXE ET PAR AGE _____ | 24 |
| II - L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE _____ | 31 |
| CHAPITRE III -LES ACTIVITES ET LES REVENUS URBAINS _____ | 35 |
| I - Les Activités _____ | 35 |
| A - L'évolution des population actives et inactives
de Ouagadougou _____ | 35 |
| B - Les caractères Socio-professionnels des attributaires
de terrains ruraux dans le périmètre urbain et le
péri-urbain de Ouagadougou _____ | 38 |
| II - LES REVENUS _____ | 40 |
| CHAPITRE IV - LES DIFFERENTS DROITS FONCIERS
 ET LEUR IMPACT SUR L'AGGLOMERATION _____ | 45 |

| | |
|--|--------|
| I - LES STRUCTURES FONCIERES TRADITIONNELLES | 45 |
| A - Le droit et la ténure traditionnels | 45 |
| B - Les conséquences sur l'évolution de la ville | 46 |
| II - LES DROITS FONCIERS MODERNES ET LEUR IMPACT
SUR LA VILLE | 47 |
| A - Un aperçu des droits fonciers dans l'Etat colonial | 47 |
| B - Les systèmes fonciers dans l'Etat indépendant | 48 |
| 1°) Les anciens textes | 48 |
| 2°) La nouvelle loi | 48 |
| C - Les impact des nouveaux droits fonciers sur la ville | 50 |
|
2ÈME PARITE : L'EXPANSION SPATIALE URBAINE |
54 |
|
CHAPITRE V - LA BANLIEUE DE OUAGADOUGOU |
56 |
| I - LES CONDITIONS NATURELLES DU PEUPEMENT | 56 |
| II - L'AMENAGEMENT DE LA BANLIEUE | 58 |
|
CHAPITRE VI - LES MODES D'EVOLUTION DE LA VILLE |
62 |
| I - LES FORMES SPATIALES DE LA CROISSANCE URBAINE | 62 |
| II - LES TYPES DE CONSTRUCTIONS URBAINES | 63 |
|
CHAPITRE VII - LA CONSOMMATION D'ESPACE RURAL |
66 |
| I - LE REcul DE L'ESPACE RURAL IMMEDIAT | 66 |
| II - LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SPONTANE | 69 |
|
CHAPITRE VIII - L'IMPACT FONCIER DE LA VILLE
SUR LE MONDE RURAL ENVIRONNANT |
71 |
| I - LES MOBILES DES ACQUISITIONS DE TERRAINS | 71 |
| II - LA MESURE DU PHENOMENE | 74 |
| A - LA répartition spatiale des parcelles rurales | 74 |
| B - L'ampleur des superficies | 74 |
| 1°) Les demandes de terrains | 77 |
| 2°) Les attributions ou affectations provisoires de terrains | 77 |
| 3°) Les attributions définitives de terrains | 78 |
| III - LE MOUVEMENT EVOLUTIF DES DEMANDES
DE TERRAINS | 80 |
| A - Le constat | 80 |
| B - L'analyse de l'évolution des attributions de terrains non lotis | 80 |

| | |
|--|-----|
| IV - LE RAPPORT ENTRE LA SUPERFICIE ET LA FINALITE _____ | 83 |
| A - Les grandes propriétés _____ | 84 |
| B - Les propriétés de taille moyenne _____ | 85 |
| C - Les petites propriétés _____ | 86 |
| V - LES FERMES ET AUTRES EXPLOITATIONS AGRICOLES _____ | 87 |
|
 | |
| CHAPITRE IX - LES PROBLEMES ET LES PERSPECTIVES | |
| D'EVOLUTION _____ | 89 |
| I - LES PROBLEMES _____ | 89 |
| II - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION _____ | 94 |
|
 | |
| CONCLUSION _____ | 98 |
|
 | |
| BIBLIOGRAPHIE _____ | 100 |
|
 | |
| ANNEXE _____ | 105 |
|
 | |
| TABLE DES TABLEAUX _____ | 129 |
|
 | |
| TABLES DES FIGURES _____ | 131 |
|
 | |
| TABLE DES MATIERES _____ | 133 |