

LOCALISATION, STATUT D'OCCUPATION ET HABITAT A OUAGADOUGOU

L'un des objectifs de l'Observatoire de Population de Ouagadougou, est de faire une description de l'habitat en milieu urbain. Cette note fait état des caractéristiques de l'habitat dans la ville de Ouagadougou.

Jusqu'au début des années 80, les zones périphériques de Ouagadougou accueillait une part croissante des migrants qui se contentaient de semi-maisonnettes en banco, illégalement construites sur des terrains non-loties. L'arrivée au pouvoir en 1983 d'un régime révolutionnaire, doté d'un projet urbain qui avait pour thème l'accès pour tous à un logement, symbolisé par les slogans « une famille, un toit » et « un ménage, un logement » a changé la donne. Le régime a largement valorisé ces zones illégalement occupées. Ainsi après quatre ans d'exécution de ce projet, le bouleversement foncier des périphéries était assez remarquable : alors que 20% seulement des terrains étaient loties en 1983, 84,5% des parcelles étaient légalement loties, attribuées ou en cours d'attribution vers la fin de 1987, et seulement 16,5% des parcelles pouvaient être encore considérées comme regroupant des « habitats spontanés »¹

Cependant, cette politique ne pouvait se poursuivre face à l'augmentation de la demande de parcelles. Les ménages anticipent de plus en plus sur leurs besoins futurs. On prépare sa retraite en s'assurant la propriété de son logement et un revenu monétaire sous forme de rente locative. Les femmes se protègent contre l'éventualité d'un veuvage ou d'un divorce. La question de l'habitat s'est vite effacée derrière les préoccupations patrimoniales, voire spéculatives dont la principale manifestation consiste à anticiper sur le lotissement en construisant une vague case pour acquérir ensuite la parcelle. A ces premiers facteurs s'ajoute l'explosion démographique, l'exode rural massif et le désir croissant des jeunes de fonder leurs foyers. Ainsi, l'occupation des zones non loties persiste encore puisque les services d'aménagement et d'urbanisme semblent être dépassés comme l'atteste le décalage entre l'offre et la demande

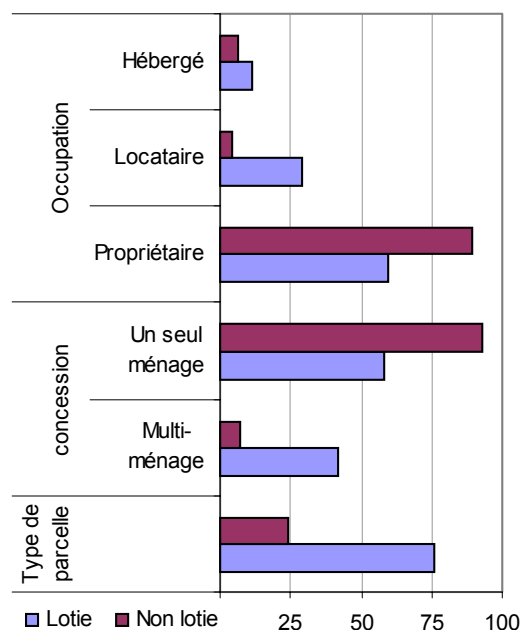
de parcelles loties. Les données de l'enquête sur « les migrations, l'insertion urbaine et l'environnement au Burkina Faso, 2000 » offre une parfaite illustration de l'intensification des habitats spontanés.

Localisation et statut d'occupation

Le questionnaire ménage de l'enquête nationale sur « les migrations, l'insertion urbaine et l'environnement au Burkina Faso, 2000 », réalisée par l'UERD en collaboration avec le Département de Démographie de l'Université de Montréal et le CERPOD de l'Institut du Sahel, a permis de recueillir des données sur les caractéristiques de l'habitat (type de parcelle et de concession occupé par le ménage, nature du matériau de construction utilisé pour les murs et le toit, nature du sol du bâtiment, nombre de pièces que comporte l'habitation etc.). L'exploitation des données sur la ville de Ouagadougou permet de dégager les résultats ci-dessous.

La Figure 1 montre qu'au moment de l'enquête, environ un ménage sur quatre (24%) résidait dans une zone non lotie. Les habitations spontanées de ces ménages comportent en moyenne 2,4 pièces contre 4,0 en zone lotie.

Figure 1
Localisation et statut d'occupation des habitations à Ouagadougou



¹ S Jaglin. *et al.* 1995. L'insertion par le « haut » : Régularisation foncière et citadinisation dans les peripheries de Ouagadougou

On est donc passé du stade des maisonnettes d'avant les années 70 à des maisons plus spacieuses, dans la perspective d'avoir la chance de ne pas être déguerpi en cas de lotissement de la zone. D'ailleurs, on comprend aisément pourquoi la grande majorité des ménages des zones non-loties se déclarent propriétaires de leur habitation (malgré l'occupation illégale de l'espace), mettant ainsi en retrait la propriété des habitations construites dans des parcelles légalement acquises.

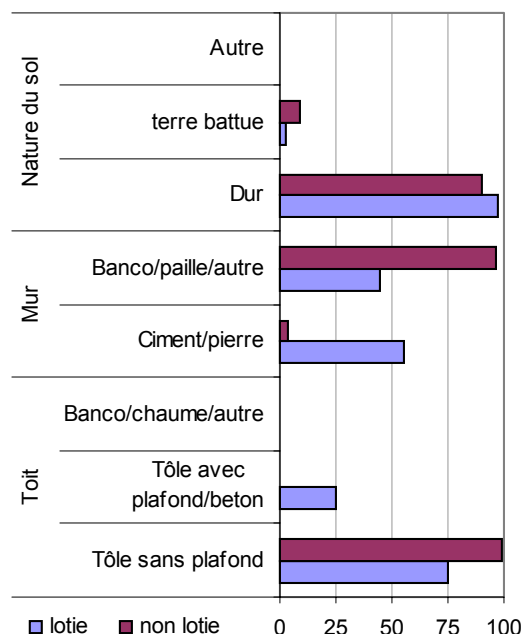
Les habitations des zones non-loties rapportent même des revenus à certaines personnes physiques ou morales, puisque environ 5% des ménages habitant ces zones sont des locataires. Néanmoins il est important de souligner que les locataires sont plus nombreux dans les zones loties : 30% des habitants de ces zones sont des locataires. Par ailleurs, si en zone lotie les concessions multi-ménages et à ménage unique sont fréquentes, dans les zones non-loties les concessions sont habitées généralement par un seul ménage.

Les matériaux de construction utilisés

Les toits des bâtiments en zone non-lotie sont essentiellement en tôle sans plafond. Dans le climat du Sahel, la tôle sans plafond est peu favorable à la santé et au confort des habitants en particulier des enfants. La construction des toits en tôle est une particularité de la ville : dans le milieu rural les toits sont essentiellement en banco ou en paille. La possibilité de récupérer les tôles en cas de déguerpissement par les autorités peut expliquer l'investissement. La zone lotie se modernise puisque 24% des bâtiments sont couverts de tôle où on ajoute un plafond, sinon, le toit est en béton, améliorant ainsi les conditions d'habitation.

Dans de nombreuses zones loties on rencontre encore des murs en banco qui contrastent avec les murs en ciment ou en béton, témoins d'une cohabitation des populations à revenu inégal. En revanche les murs des habitations en zone non-lotie sont essentiellement en banco, témoins surtout de la prudence qu'observent les populations en attendant le lotissement.

Figure 2
Matériaux de constructions des bâtiments à Ouagadougou



Source : UERD-CERPOD-Université de Montréal, Enquête Migrations, Insertion Urbaine et Environnement au Burkina Faso, 2000

La nature du sol des bâtiments occupés par les ménages est l'une des caractéristiques des habitations où on n'observe pas d'énormes disparités. Dans une zone comme dans l'autre la grande majorité des ménages utilise le ciment pour bâtir le sol.

En somme, les habitations des zones non loties se distinguent de ceux des zones loties par la fréquence plus élevée de concessions constituées par un seul ménage ; de maisons constituées de murs en banco et des toits en tôle sans plafond, comportant peu de pièces d'habitation.

Younoussi Zourkhaleini
UERD – Université de Montréal
younoussi@caramail.com