



Institut International d'Ingénierie de l'Eau et de l'Environnement
International Institute for Water and Environmental Engineering



MÉMOIRE DE FIN D'ETUDES

THÈME

**ANALYSE DES MÉCANISMES DE FINANCEMENT DE L'HABITAT
À OUAGADOUGOU, DANS LE CADRE DE L'EXTENSION DU
GRAND OUAGA**

Présenté Par

Kossiwa TSIPOAKA

Pour l'obtention du diplôme de

MASTER D'INGENIERIE DE L'EAU ET DE L'ENVIRONNEMENT

Option GÉNIE CIVIL

Encadreurs

M. Jean-Pierre ESSONE NKOGHE,
M. Frédéric TRAORE,

Jury :

Président :

Membres :

Promotion 2009

DÉDICACE

À mes parents, Améyo Mawulawoè et Yawotsè TSIPOAKA,

Pour les efforts consentis depuis que j'ai vu le jour ;

À Idrissa BAMOGO,

Pour le soutien et la générosité indéfectibles.

REMERCIEMENTS

Mes remerciements vont en tout premier lieu à Notre Dieu et Créateur, pour la vie et pour toutes les grâces qu'Il m'a accordées.

Ils vont aussi à tous ceux qui, d'une manière ou d'une autre, ont contribué à cette heureuse étape de ma vie qu'est ma formation professionnelle.

Je voudrais remercier, en particulier, mes encadreurs pour la qualité de leur encadrement, leur patience et leur disponibilité :

- M. **Jean-Pierre ESSONE NKOGHE**, qui a proposé le thème de mémoire et qui m'a suivie de bout en bout ;
- M. **Frédéric TRAORE**, pour son appui, ses explications et sa disponibilité pour m'introduire au domaine financier.

A travers eux, je remercie tout le corps enseignant du 2iE.

Je voudrais aussi remercier :

- ma famille : Mon oncle Marc KOMLAGAN, mes frères (Kossi, Kodzo, Messan et Simon)
- mes compagnons de toujours : Ékoué F-A., Ange P., Rock T., Sika K. et Okpê D.
- mes complices : Stella N., Charlène G. et Diane 2KAM. ; Abdoul B. et Landry E.
- au Docteur Oni DJAGNIKPO et à Emmanuel EDAH pour leur présence, leur soutien et leur disponibilité ;
- tous les étudiants du 2iE (2006-2009) pour cette vie communautaire extraordinaire au sein de l'école,
- tous les étudiants de ma promotion, spécialement l'option Génie Civil,
- la cellule de suivi du projet du Grand Ouaga du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme du Burkina Faso, spécialement M. Marc OUEDRAOGO ;
- le DPCM du MHU, M. Mamadou DEMBELE, pour l'assistance continue pendant les travaux de ce mémoire;
- mes frères et sœurs de la CCB et de la COCEO ;

Que Dieu bénisse chacun de vous et vous rende, en surabondance, tout ce que vous avez fait pour moi !

Amen!

Auteur: Kossiwa TSIPOAKA

Encadreurs: M. Jean Pierre ESSONE NKOGHE

Mr Frédéric TRAORÉ

Thème : Analyse des mécanismes de financement de l'Habitat à Ouagadougou, dans le cadre de l'extension du Grand Ouaga

RÉSUMÉ

La ville de Ouagadougou, centre de l'administration politique et économique du Burkina Faso, s'étend aujourd'hui sur plus de 500 km² et sa zone d'influence couvre plus de 3000 km². Elle abrite plus de la moitié de la population urbaine nationale. Cette double dimension génère des difficultés dans la gestion urbaine et la concrétisation du droit au logement décent pour tous.

Conscient de cette situation, l'État burkinabè a, au fil du temps, selon les régimes politiques en place, essayé de contenir la crise de l'habitat qui se posait. Certaines périodes, comme celle de 1983 à 1987, ont marqué l'histoire de l'habitat par leur dynamisme et leur efficacité.

Ces différentes réponses adoptées ont finalement abouti à une véritable disparité entre l'offre et la demande, créant ainsi une urbanisation différenciée. La ville présente alors deux visages : celle de la ville régulière et lotie à côté de celle de la zone d'habitat spontané, non aménagée.

Plusieurs études et opérations ont été initiées par les différents acteurs pour améliorer la situation. Malheureusement, la situation géographique, climatique et pédologique de la capitale la contraint à faire face à une faible mobilisation de ressources financières, malgré la politique dynamique des différents acteurs publics.

Il est alors important, dans ce cas d'associer, de manière intrinsèque les populations afin que leur participation puisse rendre pérennes les acquis des politiques mises en œuvre. Cela passera essentiellement par des prêts, spécialement initiés dans ce cadre.

Il faudrait aussi créer un contexte de recherche permanent sur la question de l'habitat, afin de mettre en place un mécanisme de gestion et aussi de prévention des différentes situations problématiques de l'habitat que peut générer une ville aussi tentaculaire que Ouagadougou.

Mots clés : financement, habitat, Ouagadougou, Grand Ouaga.

Author: **Kossiwa TSIPOAKA**

Responsible Professors: **Mr. Jean Pierre ESSONE NKOGHE**

Mr. Frédéric TRAORÉ

Topic: Analysis of the mechanisms of the habitat's financing in Ouagadougou, within the frame of Grand Ouaga's extension

SUMMARY

The town of Ouagadougou, Burkina Faso's political and economic administrative center, extends today on more than 500 km² and its influenced zone covers more than 3000 km². It shelters more than the half of the national urban population. This double dimension generates difficulties in urban management and the concretization of the right of decent housing for all.

Conscious of this situation, the government has, through the time, according to the political regimes in place, tried to contain the crisis of the habitat which was posed. Certain periods, like 1983 to 1987, marked the history of the habitat by their dynamism and their effectiveness.

These various adopted answers finally led to a true disparity between supply and demand, thus creating a differentiated urbanization. The city presents two faces then: the regular and parceled city beside the zone of spontaneous housing, non made-up.

Several studies and operations were initiated by the different actors to improve the situation. Unfortunately, the geographical, climatic and pedological situation of the capital constrained it to face a weak mobilization of financial resources, in spite of the dynamic policy of the public actors.

Then, it is important, to associate, intrinsically, the populations so that their participation can make perennial the assets of the implemented politics. That will pass primarily by loans, especially initiated within this frame.

It would also be necessary to create a permanent context of research on the question of the habitat, in order to install a mechanism of management and prevention of the problematic situations of the habitat which can generate a vast city like Ouagadougou.

Key words: financing, habitat, Ouagadougou, Grand Ouaga.

SOMMAIRE

DÉDICACE.....	ii
REMERCIEMENTS	iii
RÉSUMÉ.....	iv
SUMMARY	v
SOMMAIRE	vi
TABLE DES ILLUSTRATIONS	ix
LISTE DES TABLEAUX.....	x
LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS	xi
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	1
CHAPITRE 1: PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE	3
1.1. Présentation du cadre d'étude.....	4
1.2. Problèmes et enjeux.....	7
1.2.1. Justification de l'étude	7
1.2.2. Objectifs généraux.....	8
1.2.3. Objectifs spécifiques	9
1.2.4. Résultats attendus.....	9
1.3. Méthodologie.....	10
1.3.1. Recherche documentaire	10
1.3.2. Collecte et analyse des données	11
1.4. Difficultés rencontrées.....	11
CHAPITRE 2: HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DE L'HABITAT À OUAGADOUGOU..	13
2.1. Situation à la veille des indépendances	14
2.2. Bilan de la période 1960-1969.....	16
2.3. Bilan de la période 1970-1979.....	18
2.4. Bilan de la période 1980-1989.....	19
2.5. Bilan de la période 1990-1999.....	24
2.6. Bilan de la période 2000-2009.....	29

CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC DU FINANCEMENT DE L'HABITAT À OUAGADOUGOU	34
3.1. Le contexte démographique et économique de Ouagadougou.....	35
3.1.1. La croissance urbaine de Ouagadougou.....	38
3.1.2. Le contexte économique.....	39
3.2. Les différents acteurs de la mobilisation du financement de l'habitat à Ouagadougou	40
3.2.1. L'État central.....	40
3.2.2. Les collectivités locales.....	43
3.2.3. Le secteur bancaire et financier.....	48
3.2.4. Les sociétés immobilières	51
3.2.5. Les partenaires techniques et financiers du Burkina Faso	51
3.2.6. Les ménages	51
3.2.7. Les autres acteurs du financement de l'habitat	52
3.3. Le parc de logement et son occupation à Ouagadougou	54
3.3.1. État du parc.....	54
3.3.2. Statut d'occupation.....	55
3.3.3. Les programmes de lotissement	56
3.3.4. La production de logements neufs	57
3.3.4.1. L'auto-construction	57
3.3.4.2. La promotion privée ou publique	58
3.3.5. Les programmes publics.....	59
3.4. La demande et l'accès au logement.....	59
CHAPITRE 4 : PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS	62
4.1. Le SDAGO	63
4.1.1. Objectifs et orientations	63
4.1.2. Les différentes actions retenues pour Ouagadougou.....	65
4.1.3. Le mode de financement proposé pour le financement du SDAGO.....	65
4.2. Le Plan d'Actions pour l'Habitat et le Développement Urbain 2009-2018	67
4.2.1. Les différents acteurs et leur rôle	67

4.2.2.	Les projets prioritaires du PAH DU	67
4.2.3.	Le plan de financement du PAH DU	68
4.3.	Propositions de mécanismes de financement de l'habitat dans le cadre du Grand Ouaga	69
4.3.1.	Analyse des normes et des aspects réglementaires en vigueur au Burkina Faso dans le domaine de l'habitat	69
4.3.2.	Proposition de mécanismes pour l'avenir	69
4.4.	RECOMMANDATIONS	77
4.4.1.	Création d'un Observatoire de l'Habitat et du Logement (OHL)	77
4.4.2.	Création d'une Commission Sociale de l'Habitat (CSH).....	77
4.4.3.	Revue annuelle de l'habitat	77
BIBLIOGRAPHIE		82
WEBOGRAPHIE		85

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1: Carte de localisation du Grand Ouaga	6
Figure 2: Carte de Ouaga en 1951 (Florence F. et <i>al.</i> , 2008).....	14
Figure 3: Carte de Ouagadougou en 1961 (Florence F. et <i>al.</i> , 2008)	17
Figure 4: Carte de Ouagadougou en 1972 (Florence F. et <i>al.</i> , 2008).....	19
Figure 5: Immeubles de la cité AN III	22
Figure 6: Ouagadougou après la sectorisation de 1983 (Florence F. et <i>al.</i> , 2008).....	23
Figure 7: Maison à la Cité de la Zone du Bois	24
Figure 8: Ouagadougou en 1998 (Florence F. et <i>al.</i> , 1998)	26
Figure 9: Lotissement urbaine de 1932 à 2003 (Florence F. et <i>al.</i> , 2008)	33
Figure 10: Évolution de la population de Ouagadougou.....	35
Figure 11: Évolution du TAAM de Ouagadougou comparée à celle du TAAM national	36
Figure 12: Part des différents arrondissements dans la population de Ouagadougou (1996, 2006).....	37
Figure 13: Évolution de la part de Ouagadougou dans la population urbaine nationale	37
Figure 14: Superficie des différents arrondissements de Ouagadougou	38
Figure 15: Siège du CEGECI.....	42
Figure 16: Siège de l'APBEF-B	50
Figure 17: Zone d'habitat spontané	52
Figure 18: Cité CNSS.....	54
Figure 19: Structure du logement à Ouagadougou.....	55
Figure 20: Structure du statut d'occupation des logements à Ouagadougou.....	56
Figure 21: Siège de la DPHL	57
Figure 22: Mode d'accession à la propriété	58

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Lotissement à Ouaga 2000 par SONATUR.....	28
Tableau 2: Patrimoine de la CNSS en 2006.....	53
Tableau 3: Les sources de financements prévues par le SDAGO	66

LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

ACCT : Agence de Coopération Culturelle et Technique

APBEF-B : Association Professionnelle des Banques et Établissements Financiers du Burkina

AZIMMO : Alizèta Immobilier

BCEAO : Banque Centrale Économique de l'Afrique de l'Ouest

BHBF : Banque de l'Habitat du Burkina Faso

BTP : Bâtiment et Travaux Publics

CARFO : Caisse Autonome de Retraite des Fonctionnaires

CB : Commission Bancaire de l'UEMOA

CCUC : Commission Communale de l'Urbanisme et de la Construction

CEGECI : Centre de Gestion des Cités

CHAGO : Crédit Habitat du Grand Ouaga

CNSS : Caisse Nationale de Sécurité Sociale

CNUC : Commission Nationale de l'Urbanisme et de la Construction

CRUC : Commission Régionale de l'Urbanisme et de la Construction

CUC : Code de l'Urbanisme et de la Construction

DCPM : Direction de la Communication et de la Presse Ministérielle

DFN : Domaine Foncier National

DGAHC : Direction Générale de l'Architecture, de l'Habitat et de la Construction

DGUTF : Direction Générale de l'Urbanisme et des Travaux Fonciers

DPHL : Direction de la Promotion de l'Habitat et du Logement

ENAM : École Nationale d'Administration et de Magistrature

ENAREF : École Nationale des Régies Financières

FAU : Fonds d'Aménagement Urbain

FPDCT : Fonds Permanent de Développement des Collectivités Territoriales

IGB : Institut Géographique du Burkina

IMF : Institution de Micro- Finance

INSD : Institut National des Statistiques et du Développement

IRD : Institut de Recherche et de Développement

IRF : Impôt sur les Revenus Fonciers

ITS : Inspection Technique des Services

MAP : Méthode d'Aménagement Progressif

MATD : Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation

MEDEV : Ministère de l'Économie et du Développement

MEF : Ministère de l'Économie et des Finances

MHU : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

PAH DU : Plan d'Actions pour l'Habitat et pour le Développement Urbain

PAS : Programme d'Ajustement Structurel

PDM : Partenariat pour le Développement Municipal

PDU : Projet de Développement Urbain

PED : Pays en Développement

PIB : Produit Intérieur Brut

PLB : Produit Local Brut

PNH DU : Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain

PVCBO : Projet Villages-Centres de la Banlieue de Ouagadougou

RAF : Réforme Agraire et Foncière

SDAGO : Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga

SFD : Système financier Décentralisé

SGGCM : Secrétariat Général du Gouvernement et du Conseil des Ministres

SIV : Société Immobilière de la Volta

SOCOGIB : Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina

SONATUR : Société Nationale d'Aménagement des Terrains Urbains

TCMVE : Taxe de Constat et de Mise en Valeur et d'Évaluation

TDC : Taxe de Développement Communal

TJ : Taxe de Jouissance

TOD : Texte d'Orientation de la Décentralisation

TPF : Taxe de Publicité Foncière

TPVI : Taxe sur les Plus-values Immobilières

TR : Taxe de Résidence

UEMOA : Union Économique et Monétaire Ouest-Africain

ZACA : Zone d'Activités Commerciales et Administratives

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le processus d'urbanisation consiste à transformer un espace construit dans la spontanéité, en un espace structuré, organisé et fonctionnel. Ce phénomène devrait être accompagné de bienfaits pour la population qui y vit. Paradoxalement, dans les pays en développement (PED), il génère des difficultés dans la gestion politique et sociale de la vie des populations. Ouagadougou, la capitale du Burkina Faso, n'échappe pas à cette règle. C'est un espace d'urbanisation accélérée, de part sa fonction et sa situation géographique. Le rythme de l'urbanisation de la ville est fortement marqué par l'exode rural et la concentration des activités administratives, politiques et économiques, ce qui demande un suivi et une réponse en matière de gestion urbaine et surtout d'habitat.

L'accroissement de la population crée un besoin en espace habitable, en logement et en services de base de plus en plus croissant. À cela s'ajoute le choix du gouvernement de faire, de Ouagadougou, le fleuron d'attraction politique et culturelle de la région. Une aussi grande ambition demande des moyens institutionnels, humains, matériels et financiers ; moyens dont ne dispose, pas encore, le pays des hommes intègres. Dans un pays enclavé et désertique avec des habitants vivants pour la plupart sous le seuil de pauvreté, le développement de la capitale burkinabè repose plus sur les ressources étrangères. Or il est avéré qu'un État ou une ville qui dépend fortement voire totalement de l'extérieur est peu stable. Il nous paraît donc important de réfléchir à une mobilisation interne des ressources pour bâtir Ouagadougou et ses extensions, pour relever le défi de capitale régionale.

La mobilisation interne des ressources financières passe par une mobilisation des ressources humaines qui doivent bénéficier d'un minimum vital qui englobe le bien être physique, psychique, moral, financière mais aussi un cadre de vie décent pour tous. C'est en ce sens que l'État burkinabè se dote d'un cadre de l'habitat et de l'urbanisation pour sa capitale. La mise en place de ce cadre veut aussi répondre au droit universel au logement de ses citoyens, droit reconnu par la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, en son article 25, et le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, en son article 11, ratifiés par le Burkina Faso.

La réflexion est en cours, au niveau des organes en charge, pour trouver des moyens de faciliter cette mise en œuvre. Dans l'optique de contribuer à cette réflexion, le présent document portera sur le financement des différentes politiques et actions définies dans ce

cadre, sous le thème « Analyse des mécanismes de financement de l'Habitat à Ouagadougou, dans le cadre de l'extension du Grand Ouaga ».

Pour ce faire, il restituera le contexte et la problématique de l'habitat, puis retracera l'histoire de l'urbanisation de la ville de Ouagadougou et, après avoir posé un diagnostic clair des écueils et avancées, proposera des voies et moyens pour un meilleur développement de la ville.

CHAPITRE 1: PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE

Introduction

Le droit au logement est un droit universellement reconnu, à tout individu, dans la société. Pour la réalisation de ce droit, un certain nombre de dispositions sont à mettre en œuvre. Ces dispositions sont généralement résumées sous le nom de politique de l'habitat et se réalisent sous forme de patrimoine bâti.

L'impact économique du patrimoine bâti n'est plus à démontrer. Ne dit-on pas : « quand le bâtiment va, tout va » ? Cette affirmation paraît, au premier abord, un peu excessive comme c'est le cas de tous les adages mais, si on y prête attention, on s'aperçoit qu'elle situe bien le patrimoine bâti sur le plan de la vie économique de chaque nation et, à plus petite échelle, celle des collectivités.

Le fait est que toutes les étapes de la « vie » d'un bâtiment public ou privé, que ce soit à la phase des études, des travaux ou de l'exploitation, requièrent la mobilisation d'importants moyens financiers, dont les effets sont ressentis sur le plan économique. Pris dans le contexte d'une nation ou d'une commune, le patrimoine bâti constitue une immobilisation financière importante.

Au Burkina Faso, l'organe de l'État en charge est le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU). Pour répondre à cette fonction, conformément aux textes en vigueur, toutes les divisions administratives du pays doivent être dotées d'un schéma directeur d'aménagement. Étant donné qu'aujourd'hui la ville de Ouagadougou s'est tellement agrandie que sa zone d'influence ne s'arrête plus aux limites de son territoire, le Schéma Directeur d'Aménagement a été élaboré pour un territoire plus important (le « Grand Ouaga »), que celui que couvre la ville de Ouagadougou, mais qui tient compte de l'évolution de la ville et de son influence territoriale. Ce document d'urbanisme expose la vision globale de développement du territoire du « *Grand Ouaga* », zone d'influence de la ville de Ouagadougou, à l'horizon 2025. Dans ce document, sont définis les grands axes de développement et d'affectation des sols. Notons, toutefois, que pour sa mise en œuvre, ce schéma nécessite des ressources parmi lesquelles la ressource financière.

1.1. Présentation du cadre d'étude

Ouagadougou, la capitale du Burkina Faso, est située dans la province du Kadiogo dans la région du Centre. Couvrant une superficie totale d'environ cinq cent dix-huit kilomètres carrés (518 km²), elle abritait, en 2006, une population de 1 181 702 habitants soit un peu plus de la moitié de la population urbaine nationale. Avec une croissance annuelle moyenne de 4.58% et

une densité inférieure à 2500habitants au kilomètre carré, la ville s'est, progressivement, étalée sur un espace plus grand que le territoire qui lui était initialement dévolu. C'est en ce sens qu'a été défini le concept du «Grand Ouaga ».

Le Grand Ouaga est l'espace géographique compris dans les limites administratives de la ville de Ouagadougou, de la Province du Kadiogo et du département de Loumbila (Province de l'Oubritenga). Ainsi délimité, cet espace géographique se trouve être celui couvrant les sept (7) communes du Kadiogo: la commune urbaine de Ouagadougou et les communes rurales de Koubri, Komsilga, Komki Ipala, Pabré, Saaba, Tanghin Dassouri auxquels s'ajoute la commune rurale de Loumbila de la région de l'Oubritenga.

Le Grand Ouaga est limité, comme décrit sur la Figure 1 extraite du document provisoire du SDAGO:

- au nord et à l'est par les provinces de l'Oubritenga et de Ganzourgou,
- au sud par la région du centre sud,
- à l'ouest par la région du centre ouest.

D'une superficie totale de trois mille trois cent quatre kilomètre carrés (3304km²), le territoire du *Grand Ouaga* est compris entre le douzième et le treizième parallèles nord et les premier et deuxième méridiens ouest. Cette situation leur confère un climat soudano-sahélien marqué par deux grandes saisons qui subdivisent l'année en deux parties:

- une saison sèche de novembre à mai caractérisée par l'harmattan ;
- une saison pluvieuse de juin à octobre caractérisée par la mousson.

Le *Grand Ouaga* avait une population de un million cinq cent cinquante et un mille sept cent cinquante et un (1.551.751) habitants en 2006.

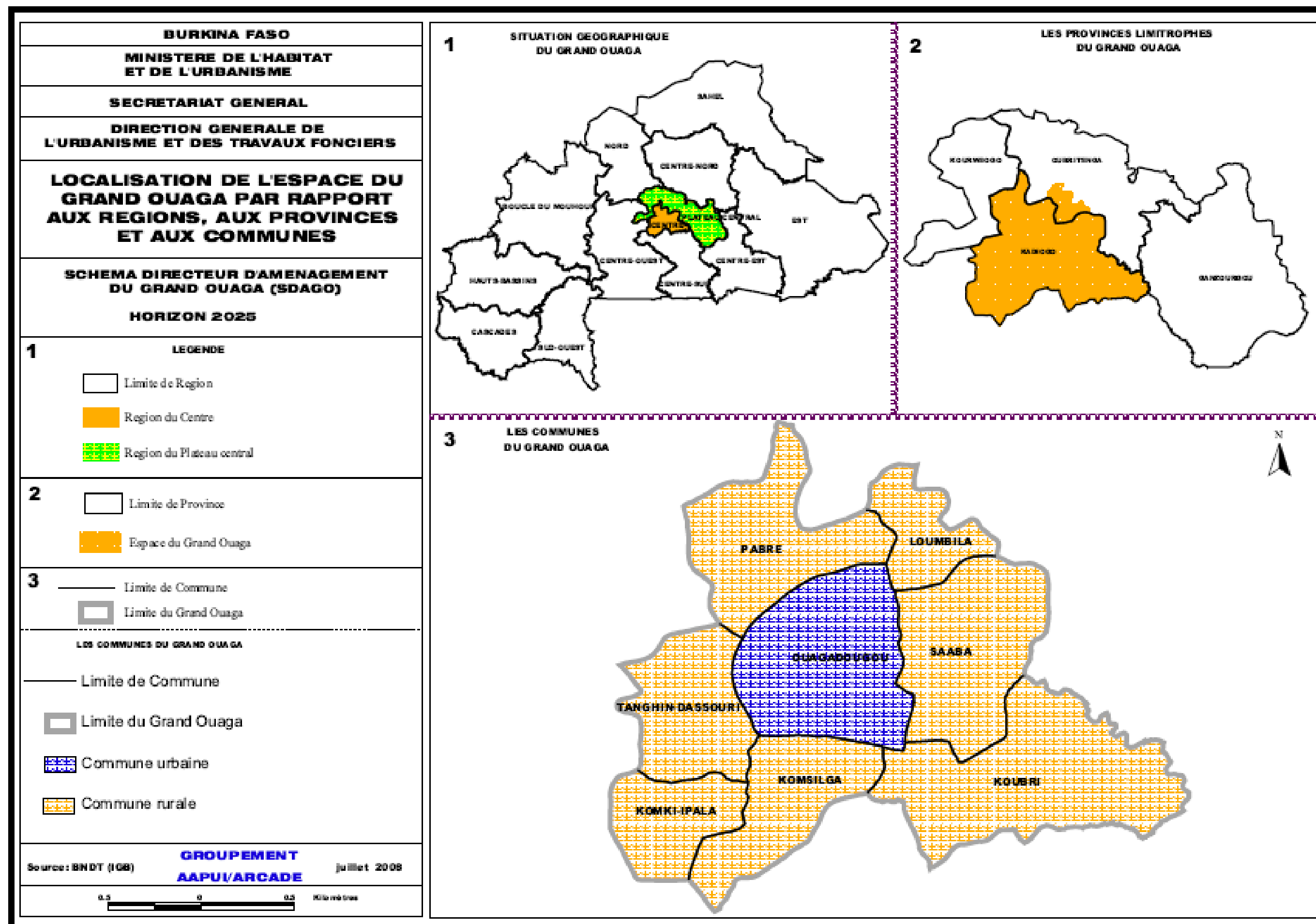


Figure 1: Carte de localisation du Grand Ouaga

1.2. Problèmes et enjeux

L'évolution de Ouagadougou, la capitale du Burkina Faso, est à l'image d'une urbanisation due à une croissance spatiale non ou faiblement contrôlée. Cette croissance spatiale, reflet de la croissance démographique, crée des problèmes de santé, d'infrastructures, de voiries et de réseaux. L'ambitieux objectif du Burkina Faso, de faire de sa capitale une ville de renommée régionale, conduit les autorités à prendre en main ces différents problèmes. Mais, comme dans la majorité des pays en développement, les ambitions de croissance et de développement se heurtent à la dure réalité du manque de ressources financières permettant la mise en œuvre des orientations.

1.2.1. Justification de l'étude

L'adoption du SDAGO en 1999, ou encore sa révision, en ces jours, pour une meilleure application, impose la recherche des voies et moyens pour mobiliser des ressources humaines, mais surtout financières, pouvant répondre à sa mise en œuvre.

Dans la recherche de ces voies et moyens, trois axes de réflexions ont été émis :

- le financement des services de base,
- le financement de l'enseignement et de l'éducation, et
- le financement de l'habitat.

Loin de nous l'idée de dénier les deux premières options qui sont autant importantes que la dernière pour cerner le problème dans son sens plénier, mais nous avons jugé utile, dans le cadre de notre étude, de centrer notre réflexion sur le dernier axe.

Cet axe nous est pertinent vu que nous sommes appelés, de part notre formation, à être les constructeurs de demain. En notre qualité de constructeurs mais aussi de cadres et de futurs décideurs, nous devons maîtriser, au prime abord, les besoins des populations en matière d'habitat mais aussi les possibilités de mobilisations des ressources financières pour les collectivités locales ou encore pour l'État dans le but de financer le développement de nos pays. Nous n'omettrons pas de rappeler que dans nos pays, l'une des premières préoccupations de la majorité de la population, à revenus très modestes, est le logement. Le cas du Burkina Faso, en général, et du *Grand Ouaga*, en particulier, est encore plus intéressant à cause de sa dynamique spatio-démographique qui renforce de plus en plus la crise du logement.

Il est aussi important de relever que peu d'études ont été faites sur la question. Hormis les études techniques de construction et d'urbanisme ou encore des études historiques, il n'y a que peu de documents sur les financements des orientations. Ces quelques documents ont montré que, les efforts de l'État pour résoudre le problème du logement, sont moindres, vu l'immensité du problème. Suivant les périodes politiques, des actions ont été mises en œuvre, complètement ou non, pour permettre la création d'un meilleur cadre de vie dans la capitale burkinabè. Les participations financières des différents acteurs ont aussi suivi le même rythme que l'effort national. Ce qui a créé une certaine différenciation, suivant les périodes, dans les investissements dans le domaine de l'habitat. Malgré le soutien de ses partenaires et les avancées faites sur certaines périodes, le problème semble rester entier.

Quant à la population, ces documents montrent que sa participation à la mise en œuvre de son cadre de vie, tel que défini dans les orientations, est minime. La raison trouvée à cette situation est la pauvreté, du point de vue économique, de la majeure partie de la population.

La question qui s'est alors imposée à nous est : Que faire pour que, malgré la pauvreté de la majorité des habitants de Ouagadougou et le contexte actuel de l'habitat, la capitale soit construite telle que prévue dans les orientations politiques et techniques pour son développement durable et harmonieux?

Pour y répondre, il est nécessaire de mener une étude sur la participation des différents acteurs du financement et sur l'amélioration de l'adhésion et l'intégration de la population bénéficiaire des différentes politiques et actions initiées dans le domaine de l'habitat.

En réalisant sa mission, la présente étude servira, nous les pensons, à une meilleure organisation du financement du Grand Ouaga sans oublier qu'il pourra être un outil tant pour l'État, les collectivités locales, le secteur privé et aussi les partenaires techniques et financiers du Burkina dans le cadre de l'effort de chacun dans le financement du développement du pays.

1.2.2. Objectifs généraux

Pour répondre à la question définie plus haut et, ainsi, permettre une réflexion plus approfondie sur la question du financement de l'habitat à Ouagadougou, cette étude vise à:

- poser le diagnostic des différentes politiques de financement de l'habitat à Ouagadougou du temps des indépendances à nos jours,
- proposer des améliorations aux mécanismes de financement et éventuellement de nouveaux mécanismes pour financer l'habitat à Ouagadougou.

1.2.3. Objectifs spécifiques

Afin de répondre à ces objectifs généraux, il est nécessaire que notre étude réponde aux objectifs spécifiques suivants :

- déterminer les différents acteurs de l'habitat et du développement urbain et leur participation,
- évaluer les impacts des différentes politiques de financement menées jusqu'ici dans le domaine de l'habitat sur son évolution,
- déterminer les principaux mécanismes et processus d'accès au financement en cours à Ouagadougou dans le cadre de l'habitat,
- recenser les différentes opportunités offertes par les différents acteurs pour le financement de la mise en œuvre des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga,
- faire de propositions d'amélioration et, éventuellement, d'innovation de mécanismes de financement de l'habitat.

1.2.4. Résultats attendus

A la fin de cette étude nous aimerions faire ressortir les mécanismes, les meilleurs, de financement de la gestion du phénomène de croissance de la ville de Ouagadougou surtout dans le secteur de l'habitat après avoir fait une analyse de la situation socio économique et des différents mécanismes actuels de financement de l'habitat.

Sachant que, pratiquement, tous les acteurs s'investissent dans la résolution du problème, mais pas forcément dans un cadre uniforme ayant clairement défini le rôle et la part de chacun, nous pensons trouver des mécanismes à travers lesquels l'État peut réglementer le domaine de l'habitat en partageant la responsabilité entre tous et, ainsi, corréler leurs différentes actions pour résoudre la crise de l'habitat à Ouagadougou.

Par ces mécanismes, la part sociale de l'habitat pourra être redistribuée entre tous les acteurs et ainsi permettre une évolution régulière de la résolution du problème. En plus, ils permettront de rendre réelle la mixité sociale et la diversité économique-financière de la population résidente de la capitale dans un cadre uniforme.

Cette étude viendra, alors, compléter la documentation et l'information disponibles, dans le domaine de l'habitat, par sa spécificité qui porte sur le caractère financier de l'habitat et de ses acteurs tout en ouvrant la voie à une réflexion sur la mise en œuvre des différentes recommandations qui y seront proposées.

1.3. Méthodologie

Pour obtenir des résultats optima de cette étude, nous disposons de deux méthodes : la méthode quantitative et la méthode qualitative.

La méthode quantitative consistera en une analyse statistique et cartographique des différentes données collectées lors des travaux. Quant à la méthode qualitative, elle consiste à l'extraction des informations des documents, des archives, des actes de colloques et des entretiens.

Dans notre cas, nous avons exploité les deux méthodes afin de palier aux limites de chacune par les atouts de l'autre. Ainsi, nous avons, d'abord, procédé aux entretiens préliminaires avec certains spécialistes du domaine, puis nous avons émis les questionnaires. Tout au long de ces différentes étapes, nous avons procédé à la recherche documentaire.

1.3.1. Recherche documentaire

Avant de commencer toute réflexion ou collecte de données, nous avons mené une recherche documentaire nous permettant de collecter la bibliographie idoine à notre étude.

Cette recherche documentaire nous a permis de trouver :

- les textes juridiques régulant le domaine de l'habitat et de l'urbanisme au Burkina Faso,
- des études antérieures menées dans le domaine de l'habitat à Ouagadougou ou au Burkina Faso,
- les documents du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU) parmi lesquels le texte provisoire du SDAGO et la Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain (PNH DU),
- les documents, rapports ou études relevant de l'habitat et de son financement dans quelques pays.

De ces documents et des archives des différents démembrements du MHU et des différents acteurs publics de l'habitat, nous avons pu faire ressortir les informations sur les différentes politiques mises en œuvre à Ouagadougou depuis les indépendances à nos jours.

La question financière ou encore le financement de l'habitat étant le point focal de notre réflexion, nous avons aussi consulté les bibliothèques des différentes institutions de formation dont l'objet est la finance ou la gestion économique. Parmi ces institutions, nous avons visité l'ENAM et l'ENAREF. Leurs bibliothèques ont été, pour nous, source de découvertes et nous ont permis de mieux comprendre la portée à donner à notre travail afin que celui-ci puisse servir de base à un engagement dans le financement de l'habitat.

1.3.2. Collecte et analyse des données

Afin de rassembler des informations sur le domaine de l'habitat, nous avons émis des questionnaires spécifiques à chaque type d'acteur de l'habitat : société immobilière, banques, ministère, mairie de Ouagadougou, société de construction. Ces questionnaires couvraient tant le volet quantitatif que qualitative. Les réponses des uns et des autres auraient dû nous fournir des renseignements conséquents.

Nous nous sommes intéressés aux actes de colloques, mémoires et documents sur le domaine. Nous avons aussi procédé à des entretiens avec certains acteurs du domaine de l'habitat. Ces différentes informations nous ont alors permis de retracer l'histoire de l'habitat à Ouagadougou et de mieux nous informer sur les systèmes financiers à Ouagadougou.

1.4. Difficultés rencontrées

Au cours de notre travail, la principale difficulté a été l'accès à l'information. En effet, il nous a été très difficile d'avoir accès à des documents officiels dans le domaine de l'habitat à Ouagadougou.

Au niveau de la mairie de Ouagadougou, nous avons pu être autorisés à rencontrer le Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat mais nous avons été confrontés à la jeunesse de ce département et à la quasi-absence de documents et rapports ayant trait à l'habitat au centre d'archives communal. Pour consulter les rapports financiers de la commune afin d'évaluer sa capacité financière et fiscale, nous avons dû nous contenter des informations disponibles sur le site du Partenariat de Développement Municipal (PDM). Malheureusement, ces informations ne couvrent qu'une infime partie de ce que nous avions espéré. En effet, les données du PDM couvraient la période allant de 2001 à 2005. Il nous aurait été utile d'avoir des données jusqu'en 2008 voire jusqu'au premier semestre 2009. Cela nous aurait permis d'évaluer l'impact de la crise financière actuelle sur les investissements de la commune de Ouagadougou en général et les investissements dans le domaine de l'habitat en particulier.

Au niveau du MHU, nous avons pu avoir accès à certains documents sur le cadre actuel de l'habitat au Burkina Faso. Mais nous n'avons pas pu accéder à des informations spécifiques à la ville de Ouagadougou. La jeunesse du MHU a été un handicap en ce sens qu'il ne dispose pas d'un centre de documentation qui aurait pu nous aider dans notre travail.

Au niveau de la Direction Générale de l'Urbanisme et des Travaux Fonciers (DGUTF), nous n'avons pas pu obtenir les cartes de la ville et les informations sur l'habitat à des périodes

différentes afin de nous permettre de faire une analyse spatio-temporelle de l'évolution de la ville. Ni l'IGB, ni le cadastre n'ont pu nous être d'un grand secours en ce sens ; nous avons dû nous contenter des informations et cartes contenues dans le petit atlas urbain « Ouagadougou (1850-2004) : une urbanisation différenciée » édité par l'IRD.

Au niveau des promoteurs immobiliers, malgré la multiplicité des rencontres et des entretiens, ces derniers n'ont délibérément pas pu nous donner accès aux informations financières qui nous auraient permis de faire des simulations financières concrètes pour évaluer nos propositions. Quand bien même nous avons fait ressortir que nous ne souhaitons pas forcément avoir accès à leurs écritures comptables complètes mais juste les montants investis et les coûts de revient des opérations qu'ils ont effectuées dans le cadre de la promotion. La même situation a été rencontrée au niveau des structures rattachées au MHU. Les quelques informations financières relatées dans ce document proviennent des mémoires ou actes de colloques que nous avons trouvés dans les bibliothèques consultées. Nous n'avons donc pas pu les confronter à des sources directes officielles.

En conséquence, nous proposons que, pour un travail de réflexion qui demande l'entière collaboration de certaines entités, qu'il soit créé un cadre de collaboration entre les écoles et centres de formation et les opérateurs concernés afin que ceux-ci puissent être rassurés quant à l'utilisation qui sera faite de leurs données. En outre, il faudrait que ces opérateurs puissent prendre en compte le bénéfice et le gain de temps et de coût de recherche qu'apporteraient les mémoires des étudiants aux travaux et réflexions en cours dans le cadre du développement de nos pays.

Conclusion

Le présent document se donne comme mission de retracer, à travers une analyse quantitative et qualitative, l'histoire de l'habitat à Ouagadougou et de proposer des solutions au financement de l'habitat. Ce travail se fera en ayant pour épicerie la capitale tout en se basant sur les opportunités offertes par l'espace du Grand Ouaga et par l'État burkinabè, ceci dans l'optique de produire un résultat s'intégrant dans son contexte.

Ce travail sera, toutefois et dans une certaine mesure handicapé par l'inaccessibilité des informations sur le domaine de l'habitat.

CHAPITRE 2: HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DE L'HABITAT À OUAGADOUGOU

Introduction

Pour planifier l'avenir de la ville de Ouagadougou, il faut partir de son passé, en puisant dans sa mémoire collective. En effet, le profil de l'habitat à Ouagadougou s'est dessiné au fil des différents régimes politiques qui se sont succédé depuis la période précoloniale à nos jours. Retracer l'historique de l'habitat demande de faire le point tant sur l'histoire politique que sur le financement de l'habitat qui lui est connexe. L'extension de la capitale manifeste les besoins de sa population et illustre l'inadéquation continue de la réponse gouvernementale à ces besoins. Elle nous montrera aussi l'importance que les Burkinabès donnent à la possession d'un espace foncier et de tout ce qui est mis en œuvre, par ces derniers, pour que chacun puisse assouvir ce désir jugé légitime. Ainsi retracerons-nous, l'histoire par décennie tout en commençant par la période précédant l'indépendance de 1960.

2.1. Situation à la veille des indépendances



Figure 2: Carte de Ouaga en 1951 (Florence F. et al., 2008)

Ouagadougou était la capitale du Moogo (pays des Mossi ou royaume moaaga du Mogho) jusqu'à sa conquête en 1896 par les Français, qui venaient ainsi mettre fin à l'indépendance du Moogo précolonial.

La localité de Ouagadougou deviendra ensuite le chef-lieu (capitale territoriale) de la colonie autonome de Haute Volta créée en 1919, et ceci jusqu'à la suppression de la Haute Volta en 1932 et après la reconstitution de celle-ci en 1947.

L'organisation administrative et territoriale de Ouagadougou va se concrétiser entre 1904 et 1918. Face aux retombées néfastes de la première guerre mondiale et des révoltes, les hautes autorités coloniales françaises envisagèrent la réorganisation administrative et territoriale de l'AOF afin de rendre son fonctionnement à la fois plus efficace et moins coûteux. La Haute Volta qui précédemment était uni au grand empire colonial regroupant le Soudan Occidental et Oriental, fut ainsi créée par décret le 1er mars 1919, ayant pour chef lieu Ouagadougou. La nouvelle colonie devait vivre de ses propres moyens dont les principales ressources étaient : les hommes, le bétail, les céréales, le karité.

Avec la venue du colonisateur, elle a connu une évolution au gré des changements de politiques et des luttes entre le pouvoir du colon et celui du Mogho Naba. Ainsi, le colon a entrepris d'organiser la ville en deux parties : la ville européenne et la ville africaine.

La ville européenne connut les lotissements, les aménagements de logements et l'installation des infrastructures et équipement de base. Elle était subdivisée en trois parties le quartier administratif, le quartier commercial et le quartier résidentiel.

Pour construire la ville européenne, le colon a procédé à une forme de nationalisation des terres. Par ce procédé, tous les terrains appartenaient à la France. Cette « nationalisation » des terres a aussi permis au colon de faire des déguerpissements. Ces opérations avaient pour but de déstabiliser le pouvoir mossi en place en procédant à une réorganisation spatiale de la ville.

Quant à la ville africaine, elle était la partie dite irrégulière de Ouagadougou. Jusqu'en 1932, un seul quartier africain, celui de Bilbalogo, qui abritait le Mogho Naba et certains de ses serviteurs, était loti.-

L'intervention des religieux et les épidémies amènent les autorités coloniales à procéder à un aménagement sommaire de la ville africaine, dans le but de protéger la ville européenne. En 1939, le colon procède à la création des zones d'isolement qui constituaient des zones tampon entre la ville africaine (source de maladies et d'épidémies par sa précarité et le manque d'hygiène) et la ville européenne, qui était, somme toute, hygiénique. En outre, il sera procédé au déplacement d'une partie de la ville africaine aux périphéries de la ville européenne.

Après la perte de son statut de capitale, avec le démantèlement de la colonie de la Haute Volta en 1932, Ouagadougou est réhabilitée en 1947 et redevient commune mixte en 1952 et commune de plein exercice en 1955. Cette évolution de son statut ouvre la porte aux investissements financiers venant de la métropole. Ce qui permet à la capitale voltaïque d'accéder à l'ère industrielle. Pour cela, la zone industrielle de Gounghin est créée en 1953,

même si elle ne deviendra réalité qu'en 1960. Cette évolution s'accompagne d'un vaste phénomène d'exode rural qui crée une importante pression démographique sur la capitale. Cette pression occasionne des désordres dans la gestion urbaine quotidienne de la ville, et le colon entreprit de transformer progressivement les vastes marigots en barrages afin de subvenir aux besoins de la ville. Il est alors mis en place un système sommaire d'adduction d'eau accompagné de certains équipements de base. S'en suit la régularisation foncière de certains quartiers à l'instar de Koulouba, Tiedpalogo, Zangouettin, Peuloghin et Paspanga. Un peu plus tard, tout au long de la décennie d'avant les indépendances, les autorités coloniales procèderont au lotissement systématique de la ville africaine : la zone de l'aérodrome (1950), les quartiers centraux de Koulouba (1951 et 1952), de Samandin et de Saint Léon (entre 1950 et 1952), de Kolgo- Naba et Ouidi (1954), Kamsoghin et Larlé (1955), Gounghin Nord et Sud (entre 1956 et 1958). Cette urbanisation s'est accompagnée de l'institution des taxes de voiries et de jouissances d'habitation instituées par les autorités coloniales (Florence FOURNET et *al.*, 2008).

De cette période, on retiendra que la zone urbaine a été construite par les autorités coloniales en réponse à leurs besoins, accompagnée de la ville irrégulière dont l'évolution a été ralentie par les lotissements des années cinquante. Très rapidement, cette dernière s'est étendue au fur et à mesure des potentialités qu'offrait Ouagadougou et de ses attraits sur les Burkinabés des zones rurales. Le déplacement de ces populations rurales s'accompagnait de l'évolution de la population de Ouagadougou et de l'extension de la ville dans la zone irrégulière, expliquant que cette dernière prenne le pas sur la ville régulière urbanisée. Ceci s'expliquait tant par l'exode rural que par l'activité agricole, non pratiquée en zone urbaine mais qui était celle d'une bonne partie de la population autochtone de Ouagadougou.

2.2. Bilan de la période 1960-1969

Le 5 Août 1960, le Burkina Faso, alors appelé la Haute-Volta accède à la souveraineté avec pour capitale, Ouagadougou. Dans le gouvernement, on pouvait remarquer le Ministère des Travaux Publics et de la Construction chargé de l'Habitat.

Depuis l'indépendance de l'ex-colonie voltaïque en 1960, Ouagadougou devient la capitale de la Haute-Volta. Il est évident que le processus d'urbanisation ainsi que son impact sur le vécu des populations ont suivi le cours de cette évolution. L'analyse des facteurs politiques, historiques, économiques, sociaux et financiers, sera effectuée suivant une approche à la fois descriptive et analytique en se basant sur les données archivistiques et bibliographiques.

La ville de Ouagadougou était déjà un pôle d'attraction avant l'indépendance ; mais après cette dernière, son rôle s'est renforcé et elle attirait de plus en plus de ruraux à la recherche d'emploi et des opportunités de la vie citadine. Sa population tripla rapidement et l'espace aménagé ne suffisait plus. En effet, elle passa de 17.000 habitants en 1947 à 60.000 en 1959 puis à 75.000 en 1965 et enfin à 96.000 habitants en 1970. Le contraste entre la ville régulière et celle irrégulière s'intensifia au fur à mesure de cette augmentation.

Les nouvelles autorités qui manquaient de cadres nationaux spécialisés de l'urbanisme, confièrent la gestion urbaine aux coopérants et aux ingénieurs des Travaux Publics de 1960 à 1964 (Catherine GINER, 1986).

Après les lois n°77/60/AN portant aménagement du domaine privé et n° 29/63/AN du 24 juillet 1963 portant autorisation des réserves de terres en prévision d'aménagements publics, l'initiative de la création de la Société Immobilière de la Volta (SIV) fut prise en 1961. La SIV, sous la tutelle de la Banque Nationale du Développement du Burkina Faso, sera chargée de la mise en œuvre des orientations politiques dans le domaine, orientations qui étaient essentiellement tournées vers la production de logements.

Malgré les réalisations de la SIV, l'absence d'une volonté ferme de l'État de faire de l'habitat une priorité marqua beaucoup la décennie. Cette absence se fit alors remarquer dans le domaine de l'aménagement par une anarchie totale tant dans l'attribution que dans l'exécution

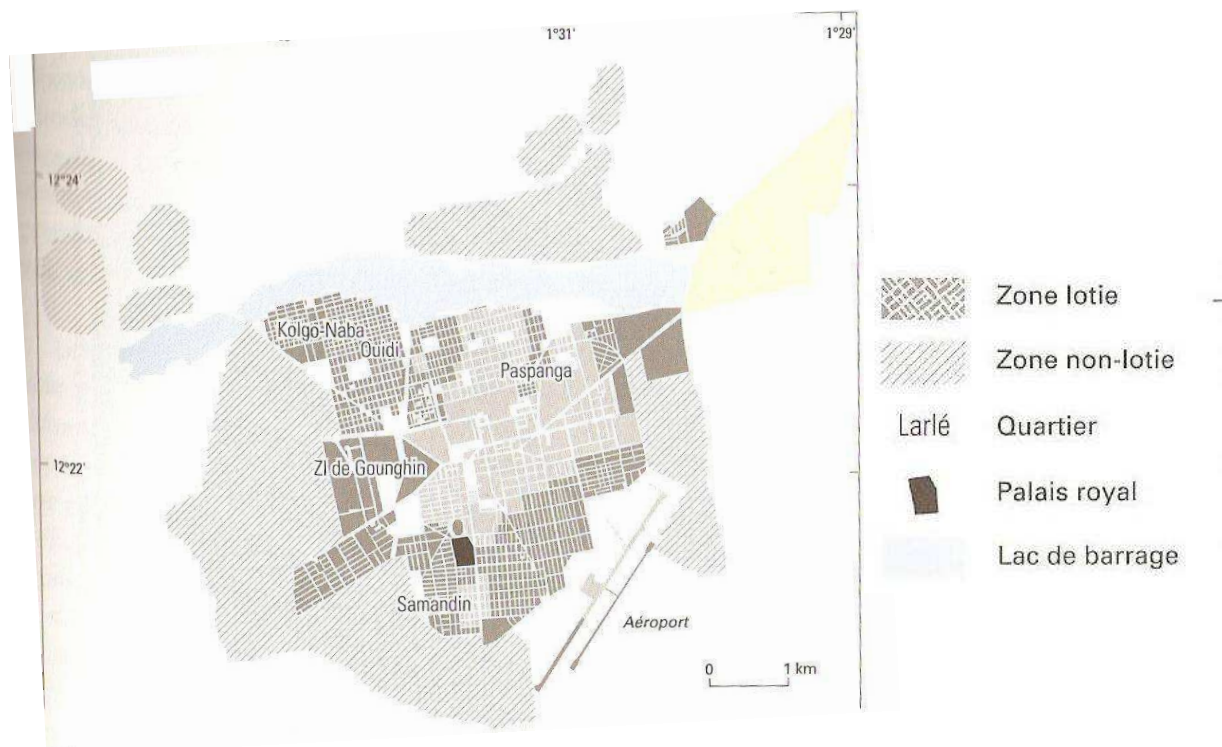


Figure 3: Carte de Ouagadougou en 1961 (Florence F et al., 2008)

des tâches des organes en charge. Malgré la création de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat en 1966, on ne verra émerger aucune véritable politique urbaine. Cette situation encouragea la spéculation foncière et immobilière.

Au cours de cette décennie, l'absence de dispositif de financement fit que l'État se tourna exclusivement vers le financement extérieur pour solder le problème du logement qui commençait par se poser avec acuité dans la nouvelle mégapole. Quant aux ménages, ils s'installaient en zone irrégulière dans des logements précaires auto-construits.

2.3. Bilan de la période 1970-1979

L'héritage de la décennie précédente ne fit que s'alourdir au fil du temps. La population continua de croître avec un rythme fort soutenu et, en 1970, plus de la moitié de la ville était non structurée. L'institution du Ministère des Travaux Publics, de la Topographie et de l'Urbanisme (MTPTU) en 1971, tout en exprimant les tentatives des autorités à maîtriser l'habitat à Ouagadougou, ne résolut pas entièrement le problème. Avec l'aide des partenaires financiers, il y eut quelques ébauches de solutions pour de l'habitat :

- la restructuration de la DUH en Direction de l'Urbanisme et de la Construction n 1971,
- le projet d'amélioration des conditions de vie et d'habitat de la population à faible revenus de la Haute-Volta, avec son projet Cissin Pilote en 1973 et « Cissin Restructuré » en 1974 puis l'installation des Caisses Populaires en 1972,
- le projet du code de l'urbanisme en 1972, issu de la refonte de la législation qui échoua,
- l'approbation du schéma de structure de Ouaga en 1973,
- le plan quinquennal de développement économique et social 1972-1976 qui a repris la majorité des orientations du plan cadre 1966-1970,
- la création de la Société de Promotion et de Gestion Immobilière (SOPROGIM) en 1977 qui sera jumelée avec la SIV devenant la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina Faso (SOCOGIB) à la fin de la décennie,
- le projet de réalisation des travaux de restructuration et de lotissement, l'installation des bornes fontaines, l'exécution des travaux de drainage, d'adduction d'eau, de voirie financé par la Banque Mondiale en 1978 (Joseph GUIEBO, 1986).

Ces différents projets ou opérations devaient modifier la structure de la ville mais n'ont pas été tous menés à leur achèvement. Ce qui fut clairement révélé par les données issues du

recensement de 1975 : le parc logement au Burkina Faso était estimé à 743 859 unités dont 3% en dur et semi dur, 17% en paillote, 78% en banco et les besoins annuels en termes de logement étaient d'environ 60.000 (Catherine GINER, 1986).

La population de Ouagadougou avait évolué de 96.000 en 1970, à 118.000 en 1972 et à 168.600 en 1975. Cette évolution s'explique, tant par l'accroissement naturel, que par l'exode rural massif qui suivit la sécheresse de 1973-1975. Ce qui accrût encore l'écart entre les actions du gouvernement et les réalités sur le terrain. La ville quand à elle poursuivait son extension mais en quartiers d'habitat spontané.

On retiendra de cette décennie, tout comme de la précédente, une absence de volonté politique dans le domaine de l'habitat. Les rares politiques du domaine ont été financées sur fonds étrangers (ceux de la coopération). Dans la ville irrégulière, la spéculation foncière faisant ses ravages, les populations procédaient à l'auto-construction sur fonds propres et des fois avec l'aide de la famille ou des amis.

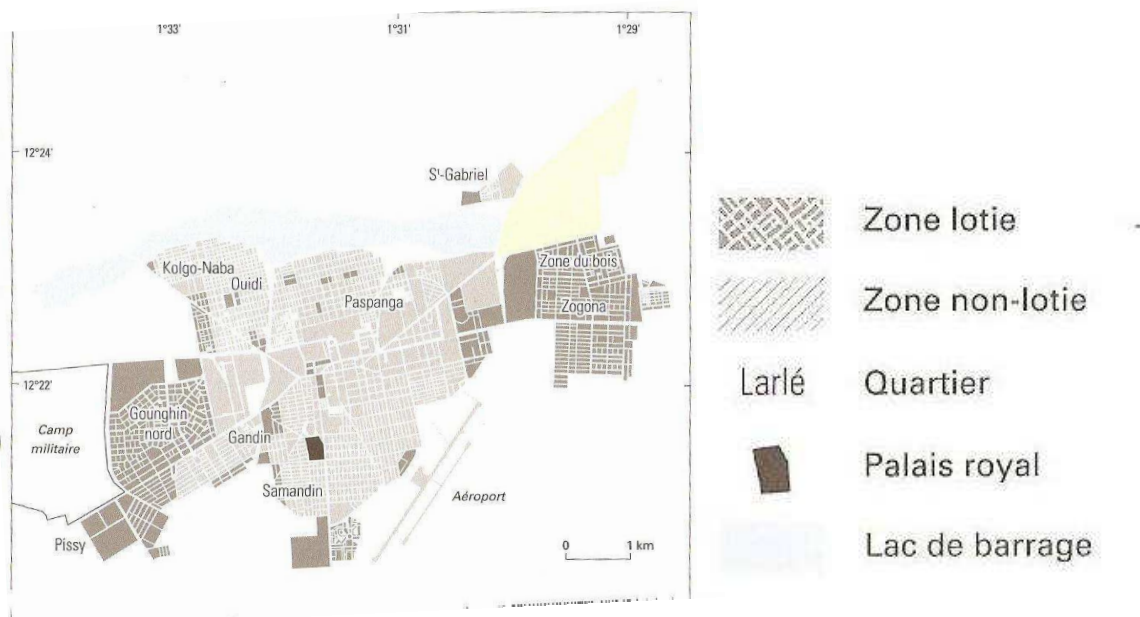


Figure 4: Carte de Ouagadougou en 1972 (Florence F. et al, 2008)

2.4. Bilan de la période 1980-1989

La situation de l'habitat n'évolua pas beaucoup pendant les premières années de la décennie. En 1983, la question du logement continuait de se poser avec acuité dans la capitale voltaïque. La ville lotie comportait 22 911 parcelles et s'étendait sur 2 380ha et la ville non lotie s'étendait sur 4 525ha (Florence FOURNET et al., 2008).

On estimait qu'à Ouagadougou, les ménages employaient 30 à 50% de leurs revenus pour le logement. Avec la sécheresse de 1983-1984, la population atteignait 445000 habitants en 1985 dont plus de 60% vivaient dans la zone urbaine non lotie.

Mais la situation évolua très rapidement dès 1983. En effet, le 4 Août, le Conseil National de la Révolution (CNR) renverse les autorités en place et prend le pouvoir. A partir de cet évènement, la scène de l'habitat va devenir plus dynamique et profiter du choix des nouvelles autorités d'en faire l'un de leurs principaux chevaux de bataille.

Ainsi, la même année, il est institué le Ministère de l'Équipement et des Télécommunications avec un département chargé de l'Habitat. Ce Ministère devait traduire dans la réalité toutes les ambitions des autorités révolutionnaires pour l'Habitat. Il s'attaqua alors à restaurer l'autorité de l'État et à remettre en ordre les services techniques chargés de l'aménagement tout en allégeant les procédures d'élaboration et d'exécution du plan d'urbanisme. Il s'engagea aussi dans la lutte contre la spéculation foncière et immobilière par la nationalisation des terres à travers l'adoption de la réforme agraire et foncière (RAF). La RAF a conduit à l'annulation des titres fonciers existants et à l'annulation des droits fonciers coutumiers. Les textes de la RAF ont levé une grande partie des entraves à l'occupation et à l'utilisation rationnelle du sol tout en définissant les principes généraux d'aménagement du domaine foncier national (DFN). De plus, la généralisation des droits de jouissance par des titres administratifs au profit de toute personne physique et morale, publique et privée, garantit, dans une certaine mesure, le droit au logement pour tous.

La division du territoire de Ouagadougou en trente (30) secteurs identifiés par leur numéro et l'interdiction de l'utilisation de toute toponymie de quartier permit aux nouvelles autorités de désorganiser l'ordre traditionnel existant et ainsi de déstabiliser le système de spéculation dont souffrait la ville. L'État initia, pour répondre à l'immense besoin foncier, le programme de lotissement à grande échelle.

Dès 1984, hormis l'adoption du SDAU de Ouagadougou, environ quarante milles (40 000) parcelles à Ouagadougou, qui entre temps était devenu la capitale du Burkina Faso, et en 1985, ce nombre se porta à soixante milles (60 000) parcelles, soit l'équivalent de ce qui a été fait au cours des vingt trois (23) années précédant 1983.

En 1986, dans le but de mettre en place un système de financement autonome de l'aménagement urbain, le gouvernement créa :

- deux comptes spéciaux (l'un au Trésor et l'autre à la BND-B), dans l'objectif de financer les opérations de lotissements et de viabilisation des parcelles, destinés à recevoir les avances sur les redevances parcellaires fixées à 25% du montant total (la redevance est de 300F/m² à Ouagadougou et à Bobo Dioulasso, 200F/m² pour les chefs lieux des provinces, 100F/m² pour les autres localités) réparties comme suit:
 - 25% au Compte spécial
 - 25% au Budget de la localité
 - 50% au budget de l'État.
 - les premiers 25% doivent être soldés au bout de quatre (4) mois et le reste au bout de 5ans (Joseph GUIEBO, 1986).
- le fonds de l'habitat, créé le 19 février 1986, dont le compte était hébergé à la BND-B. Ce fonds est constitué de 60% des taxes prélevés par l'État sur les loyers, les subventions, les dons, les legs ainsi que toute autre ressource qui lui seraient affectées. Ces prélèvements, reversements et retenues ont été nécessaires à l'alimentation du fonds dans le court terme qui a suivi sa création. Le fonds était destiné à soutenir l'effort des services et des sociétés d'État dont l'objet était la promotion de l'habitat, le financement de toute opération immobilière se rapportant à l'habitat et initié par l'État et, enfin, le soutien financier des ménages frappés par les mesures d'utilités publiques (SERE, 2006).

La construction de logements ne fut pas laissée pour compte mais elle connut plutôt un essor avec la Méthode d'Aménagement Progressif (MAP). Ainsi :

- en 1985, la construction de la Cité AN II fut démarrée sous financement des opérateurs économiques à hauteur d'un milliard deux cent seize mille soixante-seize francs (1.216.116.776F) CFA remboursable en quinze (15) ans pour produire cent quatre-vingt huit (188) villas à Ouagadougou et cinquante (50) autres à Bobo Dioulasso,
- en 1986, celle de la Cité AN III commença sous financement de la CNSS (plus de 2 milliards de francs CFA), du fonds de l'habitat (345 millions de francs CFA) et des entreprises de constructions et de TP (60 millions par construction directe sur le terrain et 90 millions en financement direct soit un total de 150 millions de francs CFA) ;

- en 1987, la Cité AN IV fut construite sous financement d'un consortium bancaire à concurrence de cinq milliards trois cent cinquante millions de francs CFA (5 350 000 000 F CFA). Dans le même temps, la Cité HLM était réalisée sous financement du fonds de l'habitat à hauteur de huit cent trente cinq millions cent soixante seize mille trois cent cinquante francs CFA (835 176 350 F CFA). Au cours de la même année, la construction du marché centrale Rood Woko a démarré ;
- en 1988, l'opération « 1200 logements » a été lancée sous financement du même consortium bancaire et sous le même montant que la Cité AN IV. Entre temps, il a été procédé à la subdivision de Ouagadougou en cinq (5) arrondissements, pour permettre une meilleure gestion de la ville qui devenait trop vaste pour une gestion directe de la commune,
- en 1989, le premier projet de développement urbain (PDU) a été mis en place avec pour objectifs la gestion des déchets et de la voirie puis le système d'information urbain (SIU) dont une partie concerne l'adressage des rues de la capitale burkinabé.



Figure 5: Immeubles de la cité AN III

Quant à la population de Ouagadougou, elle a crû de 168 600 habitants en 1975, à 250 000 en 1982 et à 416 000 en 1985.

De cette décennie, on retiendra que la politique dynamique du régime révolutionnaire a permis de trouver la réponse, dans une certaine mesure, au problème foncier qui se posait à la population de Ouagadougou. Cette politique publique a été financée par les fonds de la coopération, le budget de l'État, les opérateurs économiques et aussi, pour une large part, par les bénéficiaires. Pour l'habitat privé, l'auto-construction était toujours de mise. Mais il faut remarquer face à la politique agressive de l'État, les acteurs du système de spéculation foncière et immobilière ont modifié leur comportement et se sont adaptés à la nouvelle donne. C'est ainsi que s'est propagé une nouvelle forme de spéculation foncière qui avait pour base l'occupation illégale des terres dans l'attente d'un lotissement suivie de la revente de la parcelle issue du lotissement puis le cycle reprend (OUEDRAOGO, 2001).

En outre, l'urbanisation des zones périphériques a occasionné le déguerpissement de nombre de foyers qui l'ont mal supporté. Ceci parfois à cause de l'absence de clarté des situations des



Figure 6: Ouagadougou après la sectorisation de 1983 (Florence F. et al., 2008)

ménages déguerpis et des conditions de relogement.

La réduction des superficies des parcelles n'était pas non plus du goût des bénéficiaires qui étaient habitués à de grands espaces.



Figure 7: Maison à la Cité de la Zone du Bois

2.5. Bilan de la période 1990-1999

Cette décennie a été une décennie très éprouvante pour toutes les populations des pays dont la monnaie, le CFA, fut dévalué de 50% en janvier 1994. Mais avant cette dévaluation, le Burkina Faso, dans la lancée de son combat contre la crise du logement, continuait de prendre des mesures pour pouvoir gagner la bataille.

Dès le début de la décennie, le Schéma d'Aménagement de la Banlieue de Ouagadougou (SABO) et le Projet d'Aménagement du Grand Ouaga (PAGO) sont adoptés. Ils avaient pour but de limiter l'exode rural vers la capitale en retenant les populations dans les villages situés à la périphérie de Ouagadougou. C'est pour cela qu'ils prévoyaient de développer dans ces villages les services et équipements de base. En outre, trois grands projets sont mis en étude. Il s'agit de la rénovation du marché central de Rood Woko, du projet ZACA et du projet de

Ouaga 2000. En termes de construction, en 1990, il a été procédé à la construction de la Cité « Tan Moaga » qui est constitué de 100 logements dont 24 en banco.

En 1991, le Ministère de l'Habitat et du logement et de l'Urbanisme a été institué. Sous l'égide de ce Ministère, le gouvernement fit de l'habitat une des cinq sécurités humaines dans la Lettre de Développement Humain Durable (LHD). Par ce choix, le gouvernement s'engageait à améliorer le cadre de vie des populations les plus défavorisées.

Le Burkina Faso est revenu, en 1991, sur la RAF, à la suite des recommandations imposées par la Banque Mondiale dans son Plan d'Ajustement Structurel (PAS). Parmi les modifications connues sous le PAS, on a la réintroduction de la propriété du sol, le contrôle permanent des opérations d'aménagement et de gestion du DFN ; la suppression des critères de propriétaires résidents dans l'attribution des nouvelles parcelles.

D'autres décisions ont été également prises en appui aux textes de la RAF et dont les principales sont :

- le renforcement sur toute l'étendue du Territoire de la capacité opérationnelle de la Direction Générale de l'Urbanisme et de la Topographie (DGUTF) qui avait seule l'initiative des lotissements, ce qui mettait fin à l'intervention incontrôlée d'autres structures de lotissement ;
- l'application du SDAU qui avait été adopté et mettre fin aux interventions non réglementées.

La mise en place d'un système de financement autonome des lotissements avec :

- la création d'un compte d'affectation spéciale « opérations de lotissement des centres urbains et ruraux du Burkina Faso » ;
- la signature d'une convention Burkina Faso et Pays-Bas relative au Fonds d'Aménagement Urbain (FAU), pour les zones non loties de Ouagadougou ;
- la transformation du fonds de l'habitat en Direction Générale, dans l'objectif de soutenir la promotion de l'habitat et le dédommagement/relogement des déguerpis.

Le 12 mai 1993, est adoptée la loi définissant clairement le fonctionnement et les prérogatives des arrondissements. Sous Programme d'ajustement structurel du Fonds Monétaire International (FMI) depuis 1991, l'État a ouvert ses différents domaines d'intervention au secteur privé parmi lesquels l'habitat. Dans le domaine de l'habitat, on peut noter la création de la Société Civile Immobilière AZIMMO.

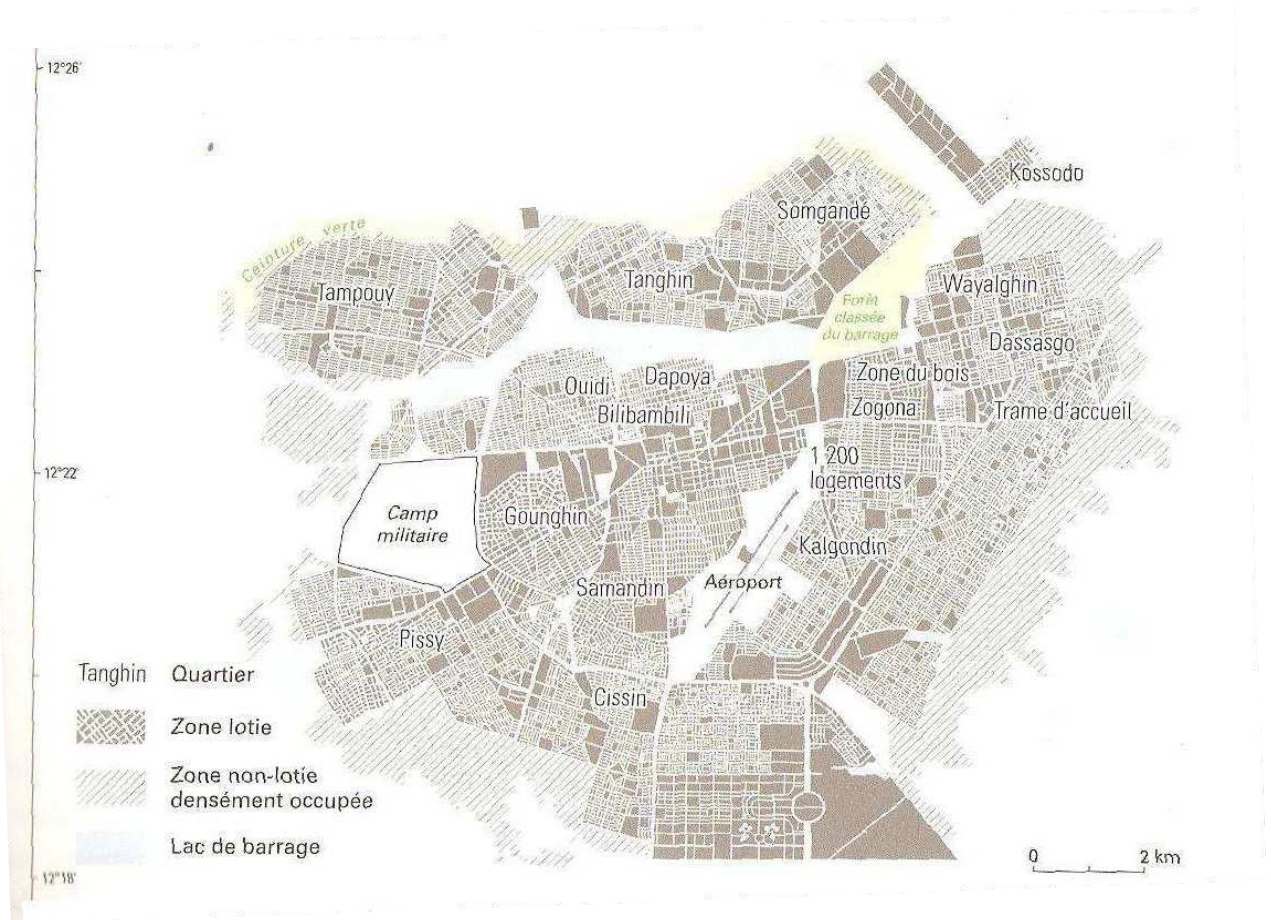


Figure 8: Ouagadougou en 1998 (Florence F. et al., 1998)

En 1995, la Direction de l'Aménagement du Territoire faisait état d'un total de cent huit mille neuf cent quatre-vingt dix (108 990) parcelles d'habitation disponibles à Ouagadougou dont cent six mille huit cent quatre-vingt cinq (106 885) sont valorisées. A ces parcelles, il faudrait adjoindre les cinq milles (5000) parcelles de Ouaga 2000 ; soit un total de cent treize mille neuf cents (113 900) parcelles pour une population urbaine estimée à environ neuf cent soixante milles (960 000) habitants en 1996, soit environ huit virgule quatre (8,4) personnes par parcelle. Avec une moyenne de six (6) personnes par ménage, on se retrouvait avec un manque d'environ quarante six milles (46 000) parcelles, en se basant sur le principe d'une parcelle par ménage (IDOGO TIENDREBEOGO, 2001).

On ne peut parler de cette décennie sans faire allusion au grand projet OUAGA 2000 dont les travaux ont démarré en 1996. Ce projet a été initié pour répondre aux besoins du dix neuvième (19ème) sommet France-Afrique. La fusion entre ce projet et le fonds de l'habitat donne naissance à la Société Nationale d'Aménagement des Terrains Urbains (SONATUR) le 13 Octobre 1997. Cette société a pour mission d'aménager des terrains urbains destinés aux particuliers et aux promoteurs immobiliers pour la réalisation de logements, de services, de loisirs sur des sites préalablement viabilisés (MHU, 2008).

Implanté à la périphérie sud de la capitale, Ouaga 2000 compte environ 60 000 ménages sur une dizaine de milliers de parcelles. Il s'étend sur environ sept cent trente (730) ha et est composée des trois types de zones A, B et C. La zone A couvre une superficie de trois cent quatre vingt treize (393) ha avec mille cinq cent cinquante trois (1 553) parcelles d'un coût au mètre carré variant entre huit milles (8 000F) et vingt cinq mille francs (25 000F). La zone B est constituée de mille trois cent neuf (1 309) parcelles dont le mètre carré coûte entre sept mille cinq cent (7 500) et dix neuf mille cinq cent francs (19 500F) CFA. Quand à la zone C, elle s'étale sur soixante seize virgule cinq hectares (76,5ha) réparties sur quatre virgule sept cent soixante quatre (4 764) parcelles dont le prix du mètre carré va de sept mille trois cent (7 300) à dix huit mille cinq cent francs (18 500F). Le détail de la répartition des coûts est présenté au Tableau 1.

Hormis la zone de Ouaga 2000, la SONATUR a viabilisé dans le secteur seize virgule cent vingt neuf (16,129) parcelles pour un coût global de deux cent cinquante huit millions trois cent quarante trois mille trois cent quarante un franc (258 343 341F) vendu à un prix moyen d'environ deux mille six cent francs (2 600F) le mètre carré (SERE, 2006). Le patrimoine de l'État en termes de logement se chiffrait à deux mille deux cent cinquante et un (2 251) villas dont le loyer minimum est de vingt mille (20 000) FCFA.

Quant aux démembrements de l'État comme la CEGECI, la SOCOGIB, la LOCOMAT et la commune, ils faisaient état d'un total de huit cent soixante dix-sept (877 villas).

L'enquête des dépenses des ménages à Ouagadougou, en 1998, précisa la structure du logement à Ouagadougou. Ainsi 2.10% de la population de Ouagadougou est logée dans un appartement, 10% dans une villa, 87.1% dans une maison simple et 0.3% dans une case. En outre, 86% des terres disponibles à Ouagadougou sont utilisées pour l'habitation et les besoins en logements sont estimés à une moyenne de treize mille (13 000) par an.

Il faudrait aussi noter les différents projets interministériels qui ont été réalisés au cours de la décennie : le projet urbain 3, le PVCBO.

De cette décennie, on retiendra qu'elle a été la décennie de la mise en place de cadre de transformation de la ville de Ouagadougou, par des études. Ces projets ont été financés par les fonds propres de la SONATUR, par les fonds de la coopération et le budget de l'État.

Tableau 1: Lotissement à Ouaga 2000 par SONATUR

Désignation et usage du terrain	Prix en F CFA	Superficie par parcelle en m ²	Aménagement effectué	Superficie totale	Nombre de parcelles produites	En cours de paiement
ZONE A						
Habitation	14.000 – 14.500	1.000 – 1600	Bitume, eau, électricité, téléphone, caniveau	1.472.016 m ²	1191	158
Commercial	20.000 – 25.500	700 – 1.600		1.043.032 m ²	349	37
Terrain cédé à un particulier pour équipement communautaire	8.000	2.000 – 15.000		251.165 m ² pour santé et enseignement	13	4
ZONE B						
Habitation	10.500 – 12.500	375 – 700	Bitume eau, téléphone, électricité, caniveau		1.668	164
Commercial	19.000 – 19.500		Eau téléphone électricité, caniveau		107	7
Terrain cédé à un particulier pour équipement communautaire	7.500	2.000 – 15.000			11	2

ZONE C						
Habitation	8.500 – 9.000	280 - 600	Eau, téléphone, électricité, caniveau		4.447	351
Commercial	18.000 – 18.500 15.000	600 – 1200 450 – 1.200	Bitume, eau, téléphone, électricité, caniveau		272	17
Terrain cédé à un particulier pour équipement communautaire	7.300	2.000 – 15.000			45	7

L'apparition des sociétés privées de promotion immobilière va permettre d'associer dans une plus grande mesure les banques à l'effort de modernisation de la ville par les prêts.

Cette période a été marquée par des réformes juridiques et des réalisations importantes dans le domaine de l'habitat. Elle a également connu l'apparition de nouveaux acteurs sur la scène de la gestion foncière et du marché foncier, qui accorde une promotion foncière privée. A côté de SOCOGIB et de la SONATUR, l'Agence Immobilière AZIMMO qui est une société immobilière privée, verra le jour. Cette Agence va absorber la SOCOGIB en 1991.

La réalisation des cités présente une diversité et il y en a pour toutes les catégories de salariés et chacune des cités ayant sa spécificité.

2.6. Bilan de la période 2000-2009

Cette décennie a essentiellement été marquée par l'institution du MHU qui va coordonner un certain nombre d'actions et d'études afin de finaliser un cadre facilitant la gestion des problèmes liés à l'habitat sur tout le territoire burkinabé. Mais avant, cette institution, les projets comme le Projet Urbain 3 et certains lotissements divers étaient réalisés sous la tutelle du Ministère des Infrastructures et du Désenclavement.

L'un des grands projets de cette décennie restera le projet ZACA (Zone d'Activités Commerciales et Administratives) initié en 2000 par le gouvernement burkinabè dans le but de

faire du centre ville de Ouagadougou, une zone de haute qualité urbanistique, architecturale et culturelle qui génère et pérennise des emplois. Ce projet est, en fait, la continuité d'un projet initié le 5 septembre 1990 regroupant sur une superficie de cent quinze hectares (115 ha) les deux zones commerciales et la cité AN IV A à l'intérieur d'un même périmètre. La décision de porter cette superficie à deux cent hectares (200 ha) est intervenue le 3 novembre 2000. Ce projet qui devrait coûter un peu plus de cent milliards (100 000 000 000) de francs CFA à l'État est prévu pour rapporter plus de trois cent quarante cinq milliards (345 000 000 000) de francs CFA de recettes fiscales d'ici 2014 (Fasopresse, 2009). Il faut rappeler que dans la zone ZACA, le terrain vaut environ cent mille (100.000) francs CFA le mètre carré hormis la taxe de jouissance qui vaut trois mille (3.000) francs CFA le mètre carré.

À côté du Projet ZACA, un autre grand dossier de la décennie est aussi la révision du SDAGO. Le premier SDAGO, ayant pour horizon l'année 2010, a été adopté pour en 1999 mais n'a pas pu être mis en œuvre. Il a été soumis à révision et son horizon est repoussé à 2025. La rédaction du nouveau document a été précédée d'une large consultation des différentes parties prenantes de ce grand projet qui a pour objectif de planifier la gestion urbaine et de réfléchir à l'occupation rationnelle de l'espace territorial sous influence ouagalaise afin de faire baisser la pression démographique à laquelle est soumise la capitale burkinabé.

L'institution du MHU, le 6 janvier 2006, a créé un climat favorable à la mise en place des structures et outils permettant une meilleure gestion de l'habitat à Ouagadougou. C'est ainsi que dès le 18 mai 2006, la loi n°17-2006/AN portant code de l'urbanisme et de la construction (CUC) a été adoptée. Elle a pour objectifs de permettre une meilleure maîtrise du développement des zones urbaines, de normaliser la construction, d'optimiser la sécurité du cadre de vie et enfin d'instituer les bases de la réglementation de la promotion immobilière au Burkina Faso.

Cette loi permet dorénavant la réglementation du domaine de l'urbanisme et de la construction. Elle institue aussi des organes de consultations tels la commission nationale de l'urbanisme et de la construction (CNUC), la commission régionale de l'urbanisme et de la construction (CRUC) et la commission communale de l'urbanisme et de la construction (CCUC) Ces organes permettront une véritable concertation entre les différents acteurs du domaine avant toute décision. C'est en ce sens que ces organes sont constitués des représentants de l'État, des collectivités territoriales et des organisations de la société civile. En outre, cette loi définit les documents qui devront être élaborés pour les différentes divisions territoriales afin de permettre un développement durable et harmonieux du Burkina Faso. Ces documents sont les

schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) qui étaient déjà institués notamment par la RAF et les plans d'occupation des sols (POS).

Cette loi prévoit aussi l'institution d'un fonds pour le financement des aménagements urbains auquel l'État pourrait avoir recours pour participer aux opérations d'urbanisme initiées par les collectivités territoriales. On peut aussi noter l'institution des différents documents obligatoires pour la réalisation d'un projet de construction. Il s'agit notamment du certificat d'urbanisme, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir. Les permis de construire sont répartis en trois catégories : A, B et C. Enfin, le CUC jette les premières bases de la réglementation de la promotion immobilière sans toutefois en aborder tous les aspects. Sûrement que, très prochainement, d'autres textes viendront en complément au CUC pour asseoir un cadre complet de gestion, de suivi et de contrôle de la promotion immobilière.

Après l'adoption du CUC, la Banque de l'Habitat du Burkina Faso a ouvert ses portes le 25 juillet de la même année. « La banque universelle spécialisée dans le financement de l'habitat » selon son Directeur Général, hormis le fait qu'elle est une institution effectuant toutes les opérations bancaires classiques, se destine essentiellement au financement de l'habitat avec un plus grand intérêt pour l'habitat social. En effet les conditions d'acquisition à crédit sont assez souples pour que l'habitat social soit à l'honneur. L'année après son ouverture, la BHBF s'est fortement investie dans la construction de cent cinquante quatre (154) logements de la CEGECI. Sa forte implication dans le programme 10 000 logements illustre très bien son vif intérêt pour l'habitat social. La BHBF offre de différents produits permettant à toute personne physique ou morale justifiant de revenu régulier de s'offrir un logement décent, d'améliorer son quotidien ou de construire son siège social (MHU,2008). Le slogan du BHBF, « épargnez à la BHBF et devenez propriétaire immobilier » illustre l'accent qu'elle met sur l'épargne qui constituera, dans le cas d'un crédit, l'apport personnel.

Pour permettre de mobiliser les forces autour d'une même vision de l'habitat, le 14 juillet 2008, la PNHDU a été adoptée. Cette politique est axée sur six (6) axes stratégiques:

- le premier axe consiste en la contribution à la construction du réseau urbain national et sous régional,
- le deuxième axe est la planification et la maîtrise du développement urbain durable
- le troisième axe a comme objectif la promotion du logement décent pour tous ;
- le quatrième axe s'attelle à préserver et à valoriser le patrimoine culturel national
- le cinquième axe veut contribuer à la réduction de la pauvreté urbaine
- le sixième et dernier axe réside en la promotion de la bonne gouvernance urbaine

La même année le Burkina Faso adhère à l'ONU-Habitat et participe en 2009 au vingt deuxième (22ème) Conseil d'Administration sur le thème spécial du logement abordable en période de crise financière et de changements climatiques.

Aujourd'hui, au moment où le chantier de l'habitat est en train de recevoir toutes les bases pour sa meilleure gestion, la crise financière de 2008 remet en cause la circulation des ressources financières. L'inquiétude est de taille quand on sait que la cause initiale de la crise aux états unis d'Amérique se trouve dans l'immobilier. Les banques, pour se protéger, mettront en place des systèmes de plus en plus complexes. En outre, l'engagement des grandes puissances pour sauver leurs institutions crée une dette internationale énorme, générant une pression sur les budgets des États, diminuant, de facto, le flux des ressources vers les PED, à l'instar du Burkina Faso.

La décennie 2000 est marquée par la mise en place d'un cadre institutionnel profondément remanié avec la participation de tous les acteurs afin de définir des axes de développement urbain durable et harmonieux. Plusieurs études sont menées, des textes de lois sont votés et des décrets pris afin de permettre à la capitale burkinabé et le pays entier de se mettre dans les conditions de gestion rigoureuse de l'habitat. Ces différentes actions continuent d'être financées sur le budget de l'État, par la banque de l'habitat qui vient de faire son entrée dans l'arène. Malgré le programme 10 000 logements, une bonne part de la population ouagalaise est encore dans le système de l'auto- construction subie, avec des possibilités d'accession par location- vente ou encore tout simplement la location simple.

Conclusion

Depuis les indépendances jusqu'à nos jours, le financement de l'habitat reste assez standard. Ainsi les politiques publiques sont financées par :

- les partenaires techniques et financières,
- la contrepartie de l'État,
- les banques et les opérateurs économiques surtout les entreprises de construction,
- sans oublier les ménages qui en sont souvent les bénéficiaires.

La commune permet que les plans d'habitat soient parfois financés par les partenaires de la commune et aussi par des institutions telles que l'Agence Française de Développement.

La promotion immobilière privée est financée par des prêts bancaires avec un apport du promoteur. Quand à la participation dans le cadre de l'habitat individuelle, hormis l'auto-

construction qui se fait par des prêts à la banque après une épargne régulière, la population burkinabé procède par location –vente ou location simple.



Figure 9: Lotissement urbaine de 1932 à 2003 (Florence F. et al., 2008)

CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC DU FINANCEMENT DE L'HABITAT À OUAGADOUGOU

3.1. Le contexte démographique et économique de Ouagadougou

La population de la commune de Ouagadougou évolue rapidement depuis l'accession du pays à la souveraineté nationale. De 1959 à 2006, cette population est passée de 60.000 à 1 475 223. Elle connaît, ainsi, une croissance quasi-exponentielle, d'après les données de l'INSD représentées sur la Figure 10.

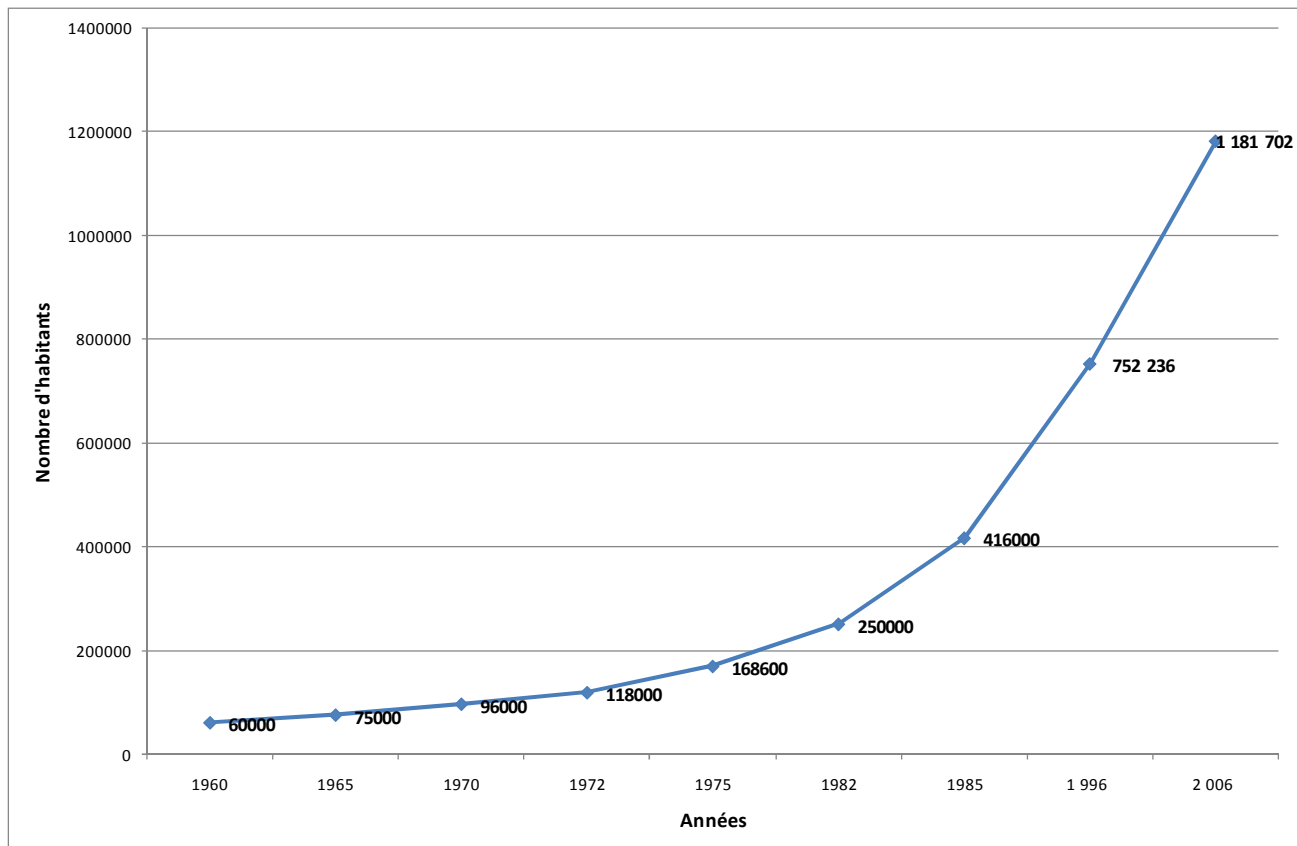


Figure 10: Évolution de la population de Ouagadougou

De part sa fonction administrative et économique, la ville attire. Ouagadougou, avec le plus fort taux d'accroissement du Burkina Faso, en est la ville la plus peuplée. Ce taux d'accroissement, qui était de 13.68% entre 1960 et 1975, est passé à 5.71% entre 1996 et 2006, avec un maximum de 15.48% entre 1975 et 1985, qui s'explique par les sécheresses des années 73-75 et 83-84 (figure 2 obtenue à partir des données de l'INSD et de l'ACCT).

En outre, la stabilité sociopolitique développée par le Burkina Faso ne cesse d'attirer les étrangers. La population étrangère (diplomates, étudiants, commerçants, ouvriers) entraîne par sa présence une forte augmentation de la population. La fluidité des flux financiers dans le pays encourage la population des pays voisins, tout comme celle des pays d'ailleurs, à venir tenter leur chance au pays des hommes intègres. Et la politique de dynamisme adoptée par le gouvernement encourage encore plus ce phénomène.

L'important taux de croissance et la différenciation du développement urbain entre Ouagadougou et les autres centres urbains du Burkina Faso ont fait de Ouagadougou la ville la plus peuplée.

Abritant plus du tiers de la population urbaine du pays en 1960, elle est passée à plus de la moitié en 2006 comme on peut le voir sur la figure 3. Cette macrocéphalie développée par la capitale, tout en étant source de développement et de revenus, est aussi la source d'expansion

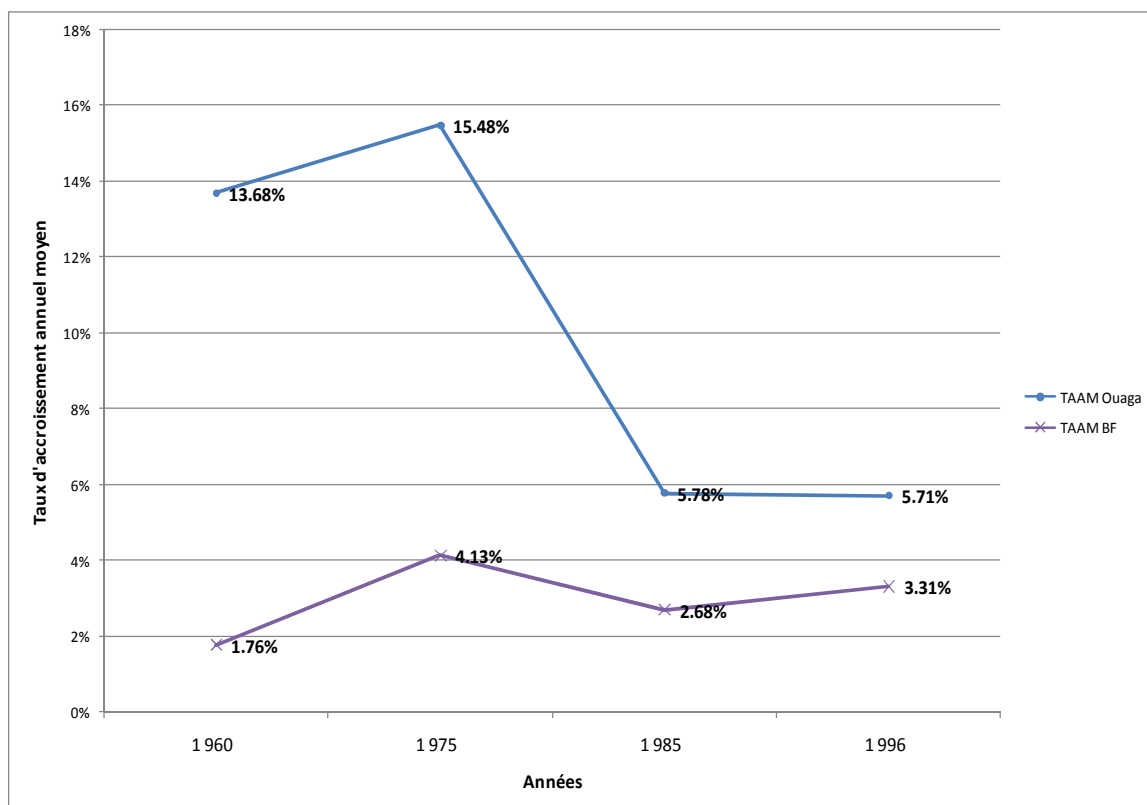


Figure 11: Évolution du TAAM de Ouagadougou comparée à celle du TAAM national

territoriale de la ville. Cette population, malgré sa croissance, est inégalement répartie au sein de la commune.

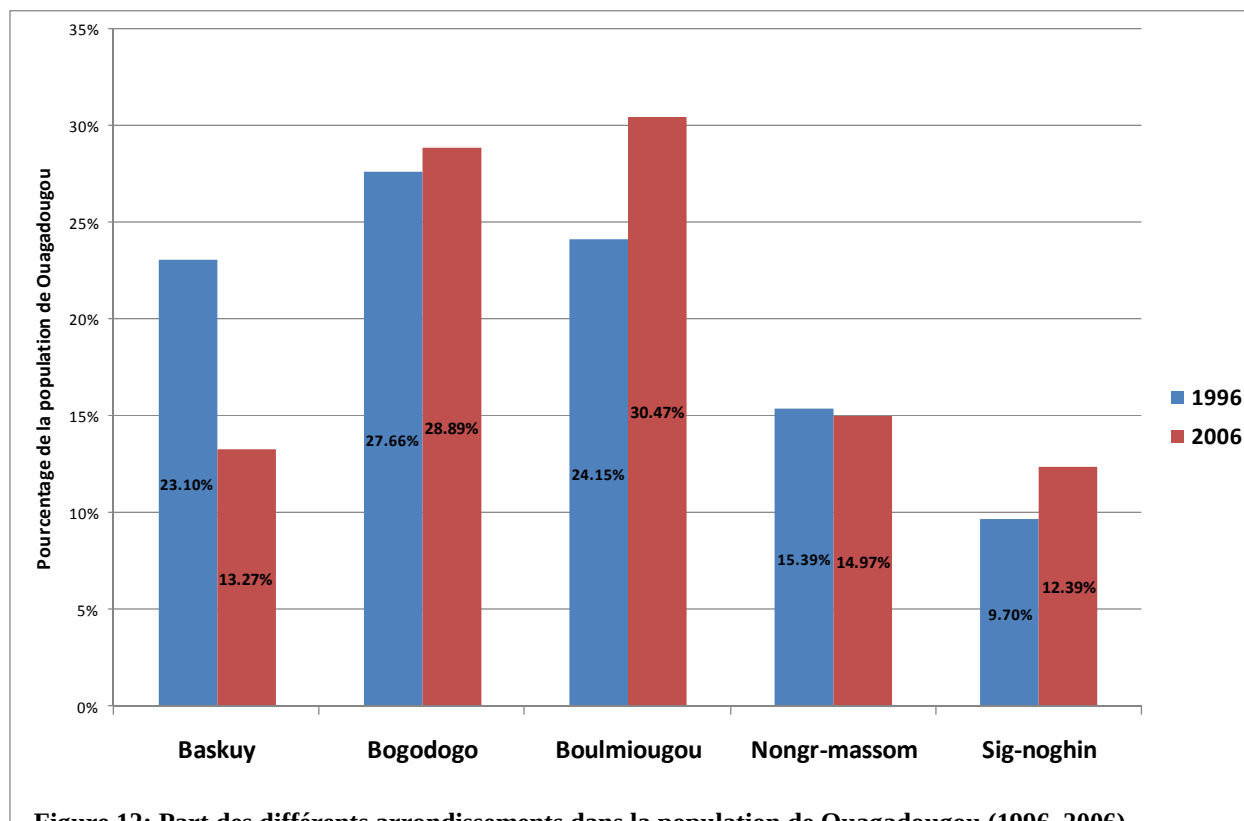


Figure 12: Part des différents arrondissements dans la population de Ouagadougou (1996, 2006)

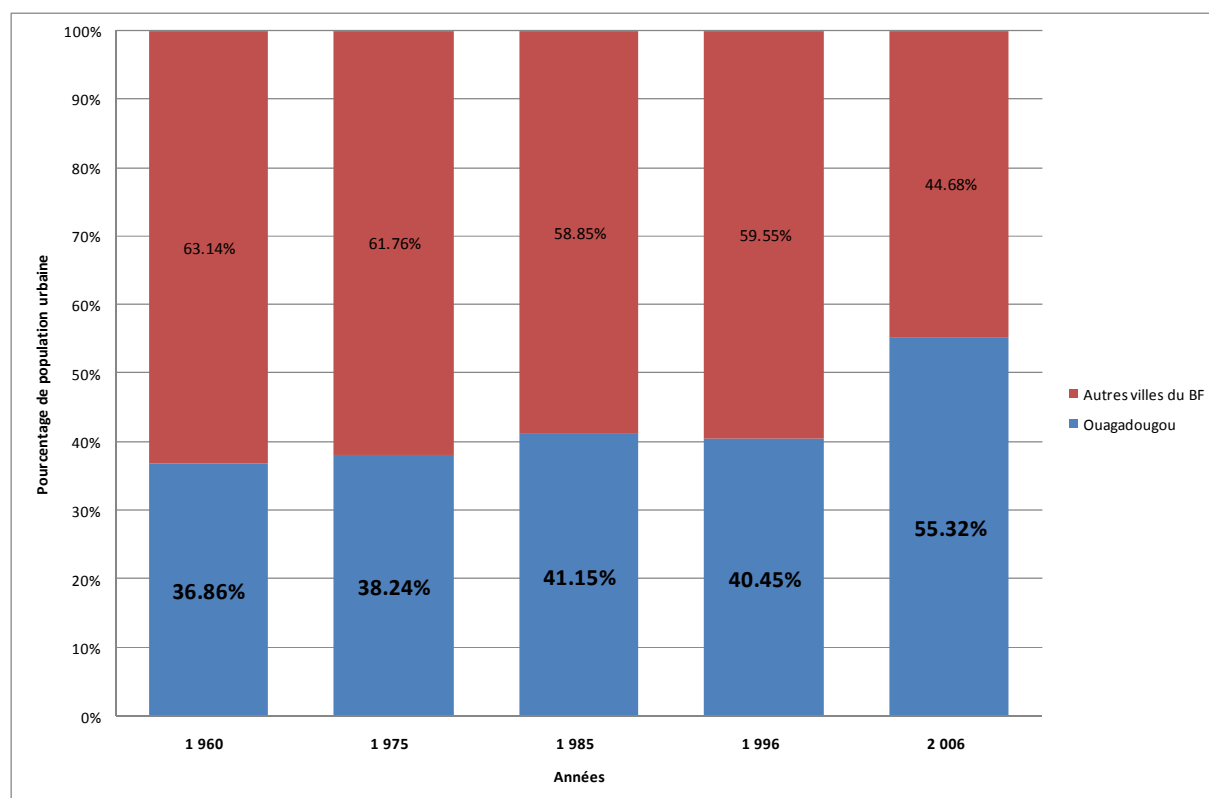


Figure 13: Évolution de la part de Ouagadougou dans la population urbaine nationale

En 2006, alors que les arrondissements de Bogodogo et Boulmiougou étaient les plus peuplés avec respectivement 374 373 et 366 182 habitants, l'arrondissement de Baskuy, l'arrondissement dit administratif, comptait 180 512 habitants.

Les taux de croissance des populations de ces arrondissements restent eux aussi inégaux. Ainsi l'arrondissement de Baskuy, avec le projet ZACA, a son taux en baisse (Figure 12). Il faut, en outre, remarquer que la position périphérique des quatre arrondissements leur permet une expansion et s'y trouvent des zones d'habitat spontané.

3.1.1. La croissance urbaine de Ouagadougou

La commune de Ouagadougou est répartie en arrondissements de superficies inégales. La plus petite est Signoghin et la plus vaste Bogodogo comme l'illustre la Figure 14.

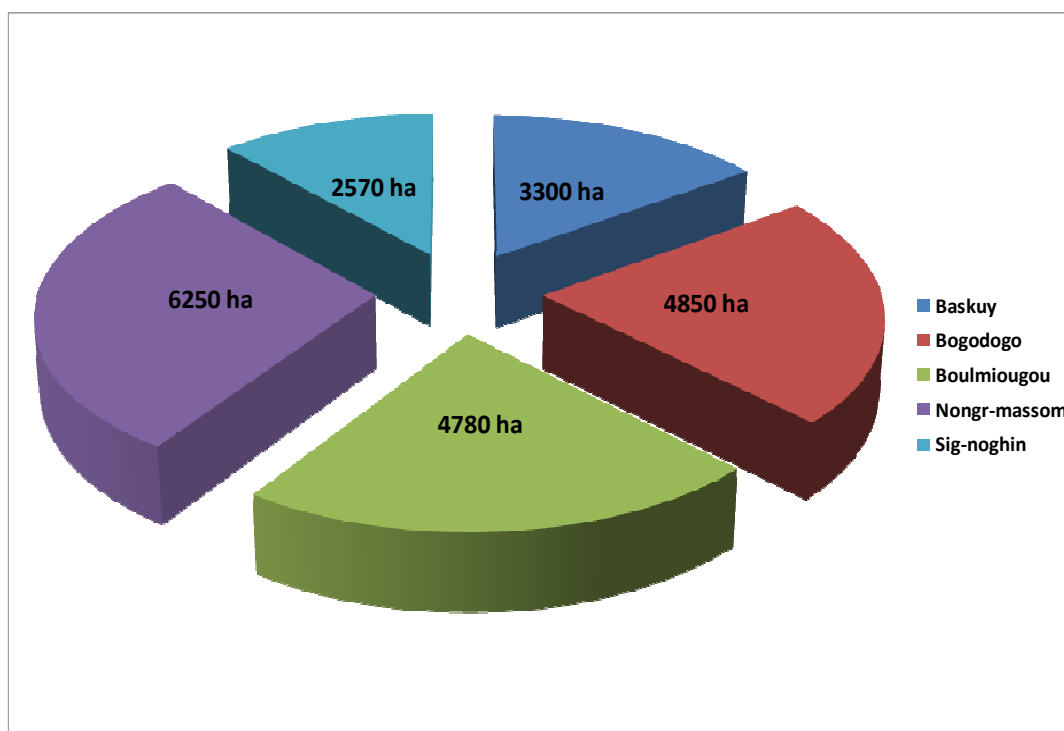


Figure 14: Superficie des différents arrondissements de Ouagadougou

L'architecture de la ville de Ouagadougou est marquée par la construction de maison sans étage. On a vu, plus haut, la rapide croissance de la population. Ces deux facteurs, en s'associant, créent un étalement de la ville sur une superficie de plus en plus grande, de plus en plus difficile à gérer par les politiques gouvernementales. Le retard ou l'absence de réaction du gouvernement, dans le domaine de l'habitat, a poussé les nouveaux citadins à s'installer de manière non contrôlée dans des zones non aménagées de la ville : c'est le phénomène de l'habitat spontané. Ce phénomène, est la conséquence d'un flux migratoire

excédentaire, d'une production de logements en deçà des besoins et d'une spéculation foncière.

Le phénomène de l'habitat spontané a semblé être résolu par le lotissement à grande échelle sous le régime révolutionnaire mais il renaît de ces cendres depuis un certain temps.

3.1.2. Le contexte économique

L'analyse économique de la commune de Ouagadougou est difficile par manque de données statistiques au niveau de la comptabilité nationale. Il est par conséquent difficile de connaître avec précision le contenu et la contribution des actions communales dans l'activité économique globale. Le poids relatif de la ville de Ouagadougou dans la contribution à la production intérieure brute (PIB) est d'environ 60%. Ce poids est prédominant du fait d'une forte concentration des unités industrielles du pays et de la présence d'une activité informelle importante sur lesquelles sont prélevées des ressources fiscales destinées au budget communal.

Le produit local brut (PLB) défini par l'ensemble des richesses créées par l'économie de la Commune est essentiellement généré par les secteurs secondaires et tertiaires (dans la moindre mesure par le secteur primaire), et est estimé à 628 milliards de FCFA en 1999, soit un PLB de 798.000 FCFA par habitant.

Le secteur primaire comprend l'agriculture et l'élevage. Ce secteur est peu productif par manque des terres disponibles dans le périmètre urbain. Le secteur secondaire est marqué par l'activité industrielle. Le zoning industriel qui fut créé dans les limites de Kossodo à Ouagadougou, est devenu « un cimetière d'usines », du fait de la faillite de la politique des avantages douaniers et fiscaux, comme principaux stimulants de l'investissement privé étranger. Quant au secteur tertiaire, il se compose de l'Administration publique, du commerce, des transports, des télécommunications et d'autres activités de service comme les établissements bancaires et financiers. Ce secteur est dominé par les activités de petit commerce dans et autour des marchés, et dans les grandes maisons de commerce.

Le Burkina Faso, est un pays enclavé et pauvre en ressources naturelles. Pour ne pas stagner par manque constant de capitaux, le pays s'est engagé dans une politique créative. Ainsi les différentes rencontres nationales et internationales (salons, festivals et remise de prix) permettent à la capitale, et au pays tout entier, en dehors des aides officielles, d'engranger des capitaux lors de ces activités.

Dans le domaine de l'habitat, la commune procède aux lotissements à la demande des administrés qui paient une souscription. L'ensemble de ces souscriptions permettent souvent de couvrir la dépense pour l'opération ; ce qui génère un bénéfice pour la commune.

3.2. Les différents acteurs de la mobilisation du financement de l'habitat à Ouagadougou

3.2.1. L'État central

Parmi les acteurs du financement de l'habitat, l'État tient une place de choix, malgré le programme de désengagement progressif qui est sensé s'opérer dans les domaines d'interventions de l'État depuis le PAS. En effet, l'État, à travers ses démembrements et ses structures mises en place depuis une vingtaine d'années, tente de juguler la crise du logement qui sévit dans la capitale. Parmi ces structures, on peut compter la SOCOGIB qui plus tard sera racheté par AZIMMO, la CEGECI, la SONATUR et la BHBF. Il a, à son actif, la meilleure partie des réalisations dans le domaine de l'habitat. Il est aussi un agent régulateur et de surveillance.

Depuis 2006, la structure de l'État chargée de l'habitat est le MHU qui met en œuvre ses orientations à travers ses structures rattachées (SONATUR, CEGECI, LOCOMAT).

L'État est le garant du logement décent et, à ce titre, il doit trouver les voies et moyens pour aider chaque citoyen à en avoir. Mais les projets initiés par l'État, en matière d'urbanisme et de l'habitat, donnent parfois une impression d'inachevé. La majorité des lotissements n'ont pas suivi le principe de la MAP car la viabilisation n'a pas été réalisée hypothéquant ainsi l'accès des populations de ces zones aux services de base.

3.2.1.1. Le MHU

La MHU a été créée par le décret n° 2006-003/PRES/PM du 06 janvier 2006 portant composition du gouvernement. Sa mission est la mise en œuvre de la politique de l'État en matière d'habitat et de l'urbanisme. En ce sens, elle cible les aspects tels que :

- la consolidation de la réglementation en matière d'aménagement urbain et de construction ;
- la planification et la maîtrise du développement des centres urbains ;
- l'amélioration du cadre de vie des populations ;

- l'appui aux collectivités territoriales à travers des projets communs pour l'amélioration du cadre de vie des populations ;
- la meilleure gestion des parcelles produites ;
- la production et la commercialisation de parcelles viabilisées ;
- la construction de logements sociaux et la gestion de cités dotées d'infrastructures d'accompagnements ;
- la définition d'une stratégie durable de promotion des matériaux locaux et le perfectionnement des petites et moyennes entreprises dans ce secteur ;
- la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage déléguée du bâtiment pour le compte de l'État et de ses démembrements.

Son organisation a été définie par le décret n° 2006-413/PRES/PM/MHU du 11 septembre 2006. Elle s'articule autour du cabinet du ministre et du secrétariat général.

Le cabinet est en charge du courrier confidentiel et réservé, des audiences du ministre, des relations avec le Secrétariat Général du Gouvernement et du Conseil des Ministres (SGGCM), des autres ministères, des institutions nationales et internationales, du protocole, du contrôle de la gestion administrative et technique des services du ministère et de l'assistance-conseil au ministre

Quant au secrétariat général, il est le démembrement du MHU chargé de la mise en œuvre et du suivi de la mise en œuvre de la politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme.

Depuis la création du MHU, tout est mis en œuvre pour créer un cadre institutionnel clair et transparent permettant un meilleur investissement des opérateurs et aussi pour organiser le développement autour d'une vision commune initiée par l'État et ses démembrements. C'est en ce sens qu'ont été adoptés la PNHDU et le plan d'actions pour l'habitat et le développement urbain (PAHDU) sans oublier le CUC.

Le programme 10 000 logements est à l'actif du MHU sous la tutelle de sa direction de la promotion de l'habitat et du logement (DPHL).

Dans le cadre de la participation du contribuable à l'effort dans le domaine de l'habitat, il est établi un impôt et trois taxes au profit du budget de l'État liés à l'habitat :

- l'impôt sur les revenus fonciers (IRF),
- la taxe sur les plus-values immobilières (TPVI),
- la taxe de constat de mise en valeur et d'évaluation (TCMVE),

- la taxe de publicité foncière (TPF).

3.2.1.2. Les structures rattachées du MHU

Il s'agit notamment du CEGECI, de la SONATUR et de l'agence pour la promotion des matériaux locaux de construction (LOCOMAT).

Le CEGECI est un établissement public créé par le Kiti n° AN IV-464/CNR/BUD du 20 Août 1987, régi par le décret n° 2000-144/PRES/PM/MIHU/MEF portant approbation de ses statuts et par les dispositions législatives et réglementaires sur les établissements publics de l'État du Burkina Faso. Il est chargé de la mise en œuvre de la politique de l'État en matière de l'habitat. Il est issu de la refonte de toutes les structures mises en place pour la gestion des cités sous le régime révolutionnaire. Ses activités consistaient en le recouvrement des loyers de toute nature et leur gestion, l'entretien des cités et des infrastructures, l'administration des cités et, depuis 2000, la construction de logement pour étoffer le parc immobilier de l'État.



Figure 15: Siège du CEGECI

La SONATUR est une société d'État créée par le décret n°97-426/PRES/PM/MIHU du 13 octobre 1997. Elle est née de la fusion du projet de Ouaga 2000 et du fonds de l'habitat. Elle a pour missions l'acquisition des terrains urbains, l'aménagement, la viabilisations et la commercialisation de ces parcelles viabilisées. Ceci dans le but d'offrir un cadre urbain à

l'abri de toute spéculation foncière aux populations et aussi pour redynamiser le secteur de la politique de logement du gouvernement. En outre, elle participe pour le compte de l'État au capital des entreprises ou des opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet ou de nature à en favoriser le développement.

Quant à la LOCOMAT, elle a été créée en 1991 pour faire des recherches sur la production et l'utilisation de matériaux locaux de construction. Mais elle n'a pas été très dynamique. Sa redynamisation est l'objet de réflexion actuellement au MHU.

Chacune des ses structures fonctionne sur fonds propres. La CEGECI dans le cadre **de** la construction de logement bénéficie parfois du soutien de l'État et de la BHBF.

3.2.2. Les collectivités locales

La décentralisation a réellement commencé au Burkina Faso en 1995 (MATD, 2009). Le Burkina est subdivisé en communes rurales et urbaines regroupées en quarante-cinq (45) provinces qui, elles-mêmes, sont regroupées en treize (13) régions. La commune urbaine de Ouagadougou est située dans la province de Kadiogo qui est sur le territoire de la région du Centre. Dans le cadre de la décentralisation, il a été transféré de l'état aux collectivités onze (11) domaines de compétence:

- le domaine foncier propre aux collectivités locales ;
- l'aménagement du territoire et la gestion du domaine foncier et de l'urbanisme;
- la gestion de l'environnement et des ressources naturelles;
- le développement économique et la planification;
- la santé et l'hygiène;
- l'éducation, la formation professionnelle et l'alphabétisation;
- la culture, les sports et les loisirs;
- la protection civile, l'assistance sociale et les secours;
- les pompes funèbres et les cimetières ;
- l'eau et l'électricité;
- les marchés, les abattoirs et les foires.

3.2.2.1. La région du Centre

La région du centre compte une seule province, celle du Kadiogo. Elle est limitée par la région du Plateau central et les trois régions centres : Centre-Est, Centre-Ouest et Centre-Sud.

Dans le cadre de la participation à l'habitat, la région contribue par la participation de sa CRUC à l'élaboration des documents de référence et la prise de décision dans le domaine de l'urbanisme et de la construction.

3.2.2.2. La province de Kadiogo

La province du Kadiogo est constituée de six communes rurales (Saaba, Pabré, Komsilga, Komki Ipala, Tanghin Dassouri, Koubri) et une commune urbaine (celle de Ouagadougou). Elle est gouvernée, à l'instar des autres provinces, par un haut-commissaire.

3.2.2.3. La commune de Ouagadougou

La grille spatiale et la restructuration administrative révolutionnaire du Burkina Faso s'est traduite en 1996 par la division du territoire national en 45 provinces, 350 départements et 49 communes urbaines. Ouagadougou avait le statut de commune depuis la période coloniale. En 1988, elle est découpée en cinq arrondissements dont le fonctionnement et les prérogatives sont définis en 1993.

Le bilan issu de la période de la révolution reste marqué par l'effort de mobilisation des populations pour la satisfaction de leurs besoins essentiels (eau, santé, éducation, protection de l'environnement). Les réformes entreprises ont permis d'éveiller l'esprit de participation des citoyens à la vie économique et politique du pays. Ainsi, les populations participaient largement à la vie politique nationale et locale, même si, vers la fin de la période du Front populaire, on a noté un déclin de l'activité des structures populaires. Cela a permis de réaliser d'importants projets communautaires locaux avec ou sans aides extérieures. Ces réformes ont engendré le rapprochement entre l'Administration et les administrés.

La Commune de Ouagadougou est une commune à caractère spécial. À ce titre, elle est constituée d'arrondissements qui sont au nombre de cinq(5):

- l'arrondissement de Baskuy qui comprend 12 secteurs (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12), et abrite la Mairie Centrale ;

- l'arrondissement de Bogodogo qui comprend 5 secteurs (14, 15, 28, 29 et 30) et 2 villages (Balkuy et Yamtinga) ;
- l'arrondissement de Boulmiougou composé de 4 secteurs (16, 17, 18, 19) et 4 villages (Saondogo, Zongo, Zagtouli et Boassa) ;
- l'arrondissement de Nongremassom avec 6 secteurs (13, 23, 24, 25, 26, 27) et 5 villages (Sakoula, Polesgo, Roumtenga, Nioko II et Songdin) ;
- et l'arrondissement de Signoghin qui comprend 3 secteurs (20, 21, 22) et 5 villages (Silmougou, Bassinko, Bissighin, Yagma, Dar-Salam et Kamboinsé).

Depuis, les communes sont autorisées à procéder aux opérations d'urbanisme, bien sûr, après avis des plus hautes instances. En 2005, la commune de Ouagadougou a affiché un total de cent trente deux mille cent quarante six (132 146) parcelles dégagées par lotissement, en outre, une cité communale a été construite (Mairie de Ouaga, 2005). L'urbanisation a contribué à la disparition de certains quartiers de Ouagadougou, pour la réalisation des cités (AN III et AN IV) et le Projet ZACA.

Au niveau de la commune, sont perçus les taxes et impôts qui sont liés à l'habitat :

- la taxe de résidence (TR),
- la taxe de jouissance (TJ),
- la taxe de publicité foncière (TPF).

Les taxes de développement communal (TDC) aussi peuvent servir dans le cadre des investissements à participer à l'effort de la commune dans le domaine de l'habitat.

Mais l'investissement par habitant de la commune est faible, 3 753F CFA par habitant (PAH DU, 2008).

L'un des handicaps les plus difficiles à surmonter pour les collectivités locales africaines, c'est le cas de le dire, est la faible capacité locale de mobilisation des ressources nécessaires au financement des infrastructures urbaines. Le faible niveau de ressources financières dans les collectivités locales allié aux contraintes administratives n'offre guère d'autres possibilités aux collectivités que de trouver des mécanismes adaptés pour le financement des projets d'aménagement urbain.

Dans le cadre du financement de plusieurs projets, Ouagadougou a bénéficié des fruits de la coopération classique, celle qui passe entre l'état du Burkina Faso et d'autres pays ou Institutions. Cette forme de coopération avait des limites objectives : elle ne favorisait ni l'initiative individuelle, ni la prise en compte des besoins spécifiques de la commune dans son

développement. Le processus de globalisation offre à Ouagadougou d'expérimenter une nouvelle forme de coopération Nord-Sud, dite coopération décentralisée avec des perspectives Nord-Sud et Sud-Sud, à l'exemple du premier jumelage entre la ville de Loudun en France et la ville de Ouagadougou en 1967.

La création des arrondissements et secteurs s'est traduite par une multitude de besoins, ce qui amène les acteurs du développement décentralisé à établir des partenariats entre arrondissements et secteurs de Ouagadougou et d'autres villes d'Afrique et dans le Monde.

Sur 35 ans de jumelage Ouagadougou-Loudun, le bilan est positif en dehors de la dimension humaine, parmi les équipements du patrimoine bâti, nous citons : le Stade Omnisport René Monory de Ouagadougou, les kiosques Boutiques de rue, le Centre d'Accueil pour Entreprises (CAE), des infrastructures sanitaires, des latrines publiques. Ces multiples projets sont répartis dans 3 programmes triennaux de développement avec un financement de 307 179 258 FCFA ;

Ce mode de partenariat permet de drainer des mécanismes de financement de projets concrets à une échelle plus réduite. La coopération décentralisée à travers le jumelage coopération draine chaque année environ un milliard de Francs CFA.

Sachant que la coopération décentralisée est pour la ville de Ouagadougou, un instrument privilégié d'ouverture sur l'international, mais aussi de contribution à ses actions de développement. Ce développement résulte de la mobilisation endogène de ses potentialités, mais aussi du dynamisme de la coopération décentralisée, conduite par les autorités communales, et sans oublier l'apport de l'action gouvernementale de l'État burkinabé à travers la coopération classique, bilatérale et multilatérale.

La coopération décentralisée par le biais des conventions de coopération décentralisée, s'est traduite par des accords qui couvrent des domaines très précis, délibérément choisis par les partenaires. C'est le cas avec : la communauté urbaine de Lyon (budget de 300 000 euros entre 2003 et 2005) et la ville de Lyon en France (budget de 120 000 euros entre 2003 et 2005), les villes de Grenoble, Québec, Turin en Italie, Koumassi au Ghana, l'Association Internationale des Maires Francophones (l'AIMF), dont Ouagadougou est membre fondateur (budget de 600 000 euros entre 2001 et 2004 basé sur des conventions spécifiques), l'Agence Française de Développement (l'AFD).

Il serait donc nécessaire de faire un bilan des mécanismes adoptés pour le financement des projets de réalisation du patrimoine bâti en milieu urbain et d'en faire une analyse, et d'évaluer leur efficacité. Il faut noter que Ouagadougou s'est fortement engagée dans la coopération

décentralisée tant et si bien qu'il devient difficile d'évaluer exactement toutes sa contribution au développement de la ville.

La croissance démographique de Ouagadougou est responsable de l'extension spatiale de la ville. Cette extension crée des besoins énormes en infrastructures et équipements communautaires. La commune dispose d'une fiscalité locale dont le produit est complété par les dotations de l'État et les subventions d'origine extérieure.

En 2000, les recettes totales de la commune de Ouagadougou se sont élevées à 8 864 889 730 F CFA. Ces recettes proviennent pour 51,12% de la section fonctionnement et pour 48,88% de la section investissement. Ces ressources sont essentiellement composées des impôts, taxes, taxes et contributions directes (37,20%), des réserves (16,78%) et de la dotation de l'État (22,84%). Le budget de la commune de Ouagadougou présente généralement un équilibre. Toutefois, l'exécution des budgets 1999 et 2000 fait apparaître un besoin de financement supplémentaire.

Dans le processus d'urbanisation et d'aménagement de la ville de Ouagadougou, plusieurs acteurs publics et privés y apportent leur contribution :

Les infrastructures touristiques (hôtels, bars et restaurants) sont les plus nombreux après les infrastructures de commerce et la plupart de ces établissements (67%) sont détenus par des nationaux.

Depuis l'indépendance du Burkina Faso, Ouagadougou est le principal pôle administratif du pays. De même, un nombre non négligeable d'organisation internationaux y ont leur siège (UEMOA, CILSS, CAMES,...), par conséquent, il y a une forte tendance à la concentration des équipements administratifs dans la capitale.

Les équipements structurants du centre ville (gares (transports routiers et ferroviaires), aéroports, zones administratives, universités, hôpitaux, marchés, ...) sont les principaux pôles qui ponctuent l'espace urbain de Ouagadougou et font partie du patrimoine bâti, dont la réalisation est financée sous diverses formes (État, Commune de Ouagadougou, Privé). A ces infrastructures, nous pouvons ajouter les réalisations des établissements publics fournisseurs de services comme :

- L'Office national de l'eau et de l'assainissement (ONEA) ;
- La Société nationale burkinabè d'électricité (SONABEL) ;
- L'Office national des Télécommunications (ONATEL).

Bien que les politiques de développement ne soient plus du ressort quasi exclusif de l'État, à cause du processus de décentralisation déjà engagé, et qui conduit à la responsabilisation des populations et modélise le transfert de ressources à la gouvernance locale. C'est dans ce cadre que l'État attribue annuellement les fonds d'investissement aux collectivités. Par ailleurs, la Commune de Ouagadougou peut obtenir différents aides de financement auprès des multiples Institutions de finance et de coopération internationale grâce à l'appui de l'État. La commune bénéficie ainsi des fruits de la coopération bilatérale et multilatérale engagée par l'État.

3.2.3. Le secteur bancaire et financier

L'environnement financier est marqué par la présence d'une quinzaine de banques, trois cent trente-six (336) institutions de micro-finance, huit (8) fonds d'État, deux institutions financières à caractères spécifiques, six (6) sociétés d'assurance dommage, quatre (4) sociétés d'assurance vie, deux (2) établissements publics de prévoyance sociale et plusieurs institutions financières régionales (APBEF-B, 2007). Hormis ces structures, il y a les structures d'intermédiations financières et de transfert d'argent.

3.2.3.1. Les banques et établissements financiers

Le réseau financier et bancaire se compose depuis les indépendances par un petit nombre de succursales de banques étrangères, françaises principalement. Plus tard, le Burkina Faso va mettre en place une banque de développement en renforçant le contrôle sur les banques commerciales existantes. On va assister également à une transformation juridique des établissements bancaires en des sociétés de droit local, conformément aux exigences des nouvelles réglementations bancaires mises en place au Burkina Faso.

Aujourd'hui, les banques au Burkina Faso sont placées sous la tutelle du MEF, de la BCEAO, de la CB et de l'Association Professionnelle des Banques et Établissements Financiers du Burkina (APBEF-B). Ces institutions ont donc établi des règles auxquelles sont soumises ces banques. Parmi ces règlements, hormis les deux suscités, il y a les règlement et directives de l'UEMOA. Il s'agit notamment de :

- la directive n° 07/2002/CM/UEMOA relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux,
- de la directive n°08/2002/CM/UEMOA relative à la promotion de la bancarisation et à l'utilisation des moyens de paiement scripturaux,

- du règlement n° 14/2002/CM/UEMOA relatif au gel des fonds et autres ressources financières dans le cadre de la lutte contre le financement du terrorisme dans les États membres de l'UEMOA,
- de la directive n°15/2002/CM/UEMOA relatif au système de paiement dans les états membres.

Il faut préciser que la majorité de ces règlements et directives ont été transposés en interne par l'adoption des lois :

- n° 026-2006/AN du 28 novembre 2006 sur le blanchiment des capitaux,
- n°003-2005/AN portant loi uniforme sur les mesures de promotion de la bancarisation et de l'utilisation des moyens de paiement scripturaux.

L'APBEF-B est régie par les lois N° 10/92/ADP du 15 décembre 1992 portant réglementation des associations du Burkina Faso et N°012/96/ADP du 2 mai 1996 portant réglementation bancaire.

Dans le domaine de l'habitat, avant l'implantation de la BHBF, certaines banques, telles que la BICIA-B, ont essayées le crédit habitat mais ont rapidement changé d'orientation. Ceci parce que le crédit habitat est moins intéressant et demande une plus longue durée d'immobilisation que les crédits commerciaux. En outre, la question de la garantie représente une pierre d'achoppement pour l'intervention des banques dans le financement de l'habitat privé. En effet, un crédit d'habitat demande des ressources importantes sur de longues durées nécessitant donc de réelles garanties. Or la majorité des « propriétaires » ne dispose pas d'un titre de propriété sur leur terrain.

Aujourd'hui, les banques, hormis la BHBF, au Burkina Faso ne financent pas officiellement et directement l'habitat, surtout l'habitat privé, mais souvent les crédits qu'elles accordent aux particuliers servent à construire, à étendre ou à réhabiliter des logements. Il n'y a pas eu d'études véritables sur la question, mais l'encours de crédit des banques dans le domaine de l'habitat est estimé à plus de trente (30) milliards de Francs CFA, et ces crédits ont été, pour la majeure partie, contractés pour d'autres motifs que l'habitat.



Figure 16: Siège de l'APBEF-B

3.2.3.2. Les organismes d'épargne

Généralement ce sont des institutions de micro finance (IMF) et parfois des structures informelles entre les groupes sociaux.

Elles sont plus de trois cents sur le territoire burkinabè. Elles sont des institutions financières prisées par les couches sociales les plus défavorisées de la population. Elles se sont rapidement développées au Burkina Faso pour répondre au vide laissé par le système financier classique qui est essentiellement tourné vers les salariés excluant donc les agents du secteur informel et les populations à bas revenus.

Les IMF sont soumis à un cadre réglementaire au Burkina Faso. Ce cadre est composé essentiellement de la loi cadre n° 59/94/ADP portant réglementation des institutions mutualistes ou coopératives d'épargne et de crédit ; son décret d'application est le n° 308/PRES/MEFP du 1er Août 1995.

Ainsi, elles contribuent fortement à l'effort de production privée de logements. Les populations à bas revenus, après un effort d'épargne régulier, peuvent obtenir des crédits jusqu'à hauteur de trois millions (3 000 000) FCFA. Ces crédits, pour la plupart, ne servent pas à réaliser une construction complète mais plutôt à réaliser une partie de la maison et après remboursement du crédit, il y a la possibilité d'en contracter un nouveau pour continuer la réalisation.

3.2.4. Les sociétés immobilières

Depuis que l'État a commencé par libéraliser ses secteurs d'intervention, le privé en a pris la charge vaille que vaille. C'est ainsi que les sociétés immobilières ont commencé à fleurir. Actuellement à Ouagadougou, on dénombre une dizaine de sociétés immobilières régulièrement enregistrées à la CCI-BF.

Il n'y a pas au Burkina Faso un cadre réglementaire clairement défini pour la promotion immobilière privée ; le CUC adopté a amorcé la définition du cadre, mais il faudra encore d'autres textes spécifiques pour mieux réglementer ce secteur et l'orienter de façon à développer l'habitat de manière harmonieuse dans la capitale et sur tout le territoire.

3.2.5. Les partenaires techniques et financiers du Burkina Faso

Les partenaires techniques et financiers participent à l'effort de l'État burkinabè dans le domaine de l'habitat. Leur participation est souvent sous forme de subventions, de dons ou de suivi - conseil technique. Les financements sont souvent alloués aux projets de l'État, des communes et aussi des organismes non gouvernementaux. Parmi ceux-ci, on peut citer l'AFD, l'UN-HABITAT, les Pays-Bas, la France et autres.

3.2.6. Les ménages

L'habitat privé est financé dans une large mesure par les ménages. Dans un contexte de faible participation de l'État à la production de logement, les ménages de Ouagadougou sont obligés de se procurer leur logement par eux-mêmes. C'est ainsi qu'ils se retrouvent dans un système d'auto-construction subie. Cette situation est encore compliquée par un seuil de pauvreté de 82 672F CFA avec une incidence, en 2003, dans le Kadiogo de 22.3% et dans le Plateau Central de 58.6%. L'incidence nationale étant 46.4% avec plus de la moitié de la population vivant avec moins de 600 000F CFA par an soit moins de 50 000F CFA par mois.

La question de l'acquisition des terres viabilisées pour habitation, qui souvent va de 18 000F à 21 000F le mètre carré, est de plus en plus difficile générant l'habitat spontané.

Hormis les problèmes liés à l'acquisition des terres ou des logements, leur régularisation est aussi source de problèmes pour les ménages. L'obtention des permis relève, pour les ménages, d'un parcours de combattant. Ce qui pose le problème de la sécurité foncière qui met à mal les propriétaires car, en cas de nécessité, ils peuvent être délestés de leurs biens sans autre forme de procédure. En outre, la majorité de la population étant à bas revenus, il leur est difficile d'avoir part au crédit. Plus de 80% construisent sans l'aide d'un emprunt. Construire sa maison

par soi-même, sans normes préalables et sans assistance technique, devient un impératif, un devoir ou même un droit.

Dans ce contexte, la phrase du maire de la commune : « Ne vit pas à Ouagadougou n'importe qui » prend, malheureusement, tout son sens, pour les ménages urbains de la



Figure 17: Zone d'habitat spontané

capitale.

3.2.7. Les autres acteurs du financement de l'habitat

Hormis les acteurs cités plus haut, il y a d'autres acteurs, et non des moindres que sont les compagnies d'assurances et les établissements de prévoyance sociale. Ces différents acteurs ont une capacité d'investissement importante par leur budget financier excédentaire. En effet, ce caractère de leur budget et les exigences des ratios prudentiels leur demandent d'investir dans l'immobilier.

L'un des exemples les plus populaires (Figure 18) est celui de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS). Le patrimoine de la CNSS se chiffrait, en 2006, à environ trois cents quatre-vingt dix (390) logements et commerces d'un coût de réalisation globale de

17.471.059.779F CFA (SERE, 2006). Réglementer ces investissements pour les orienter vers l'effort de l'habitat social serait une bouffée d'air dans le domaine pour l'État.

Tableau 2: Patrimoine de la CNSS en 2006

Type de construction	Nombre de villas/ appartement	Coût total de la réalisation en FCFA
Cité	100	625.895.500
	11	179.761.736
	10	221.028.172
Cité AN IV A	28 Boutiques 42 villas	1.006.355.561
Cité résidentielle	24 appartements	217.330.036
	18 villas	266.445.180
	11 villas+1 bar dancing	284.193.540
Villas Zogona	4 villas	33.231.036
Ouaga 2000	50 villas ministérielles	2.600.000.000
	25 villas présidentielles	8.750.000.000
Total	390	17.471.059.779



Figure 18: Cité CNSS

3.3. Le parc de logement et son occupation à Ouagadougou

3.3.1. État du parc

Le logement à Ouagadougou est caractérisé par une architecture simple. La maison « simple » sans étage, représente plus de 80% du parc de logement. Ce phénomène pourrait s'expliquer par le scea imprimé par la culture. En effet, la majorité des maisons traditionnelles sont des cases, à décoration et architecture spécifiques de l'ethnie. Une autre raison pourrait être le manque de moyens financiers pour construire des maisons plus complexes.

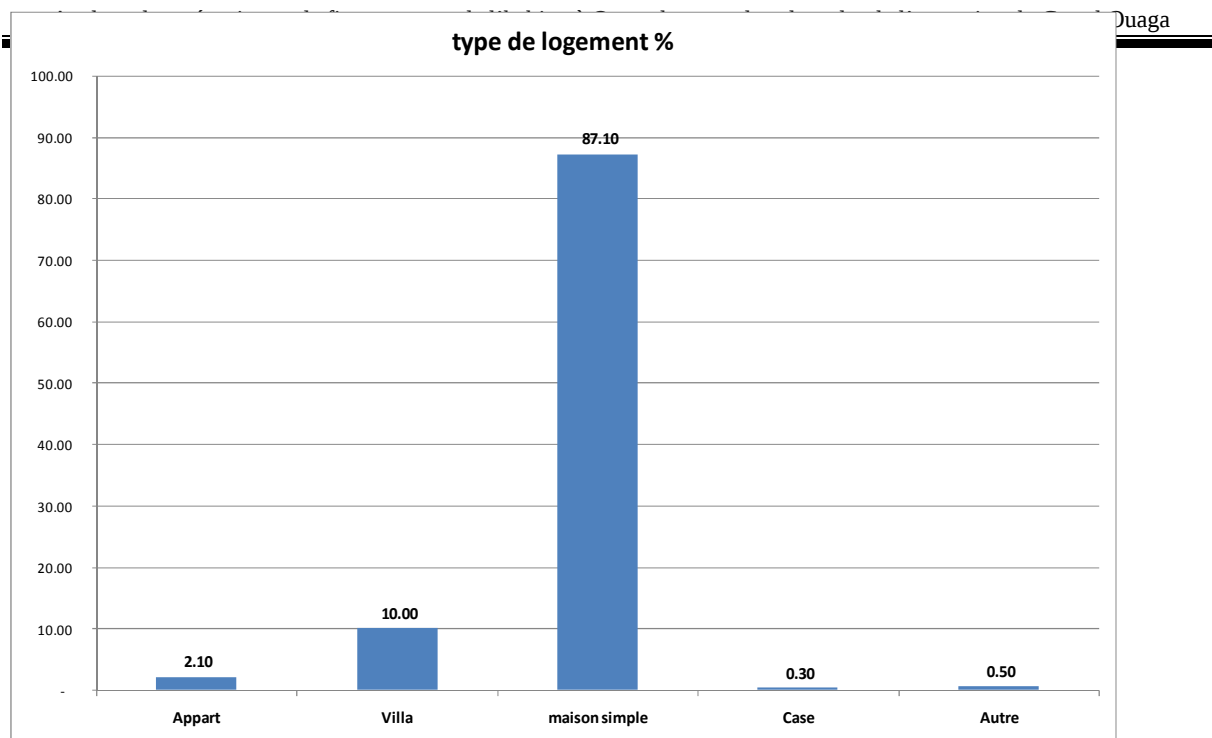


Figure 19: Structure du logement à Ouagadougou

Le parc révèle aussi l'existence de cases. Ce qui est plutôt paradoxal dans le cadre urbain même si elles ne représentent qu'une petite part, 0.30%. Cette présence exprime la situation précaire d'une partie de la population urbaine de la capitale. La présence de 2.10% d'appartements montre la faible exploitation de la construction R+. En outre, ces appartements font partie des rares immeubles d'habitation. Cette rareté exprime l'absence presque totale des constructions en hauteur pour habitation. On peut en rencontrer dans la Cité AN III. Les constructions à Ouaga 2000 en sont les exemples les plus frappantes.

3.3.2. Statut d'occupation

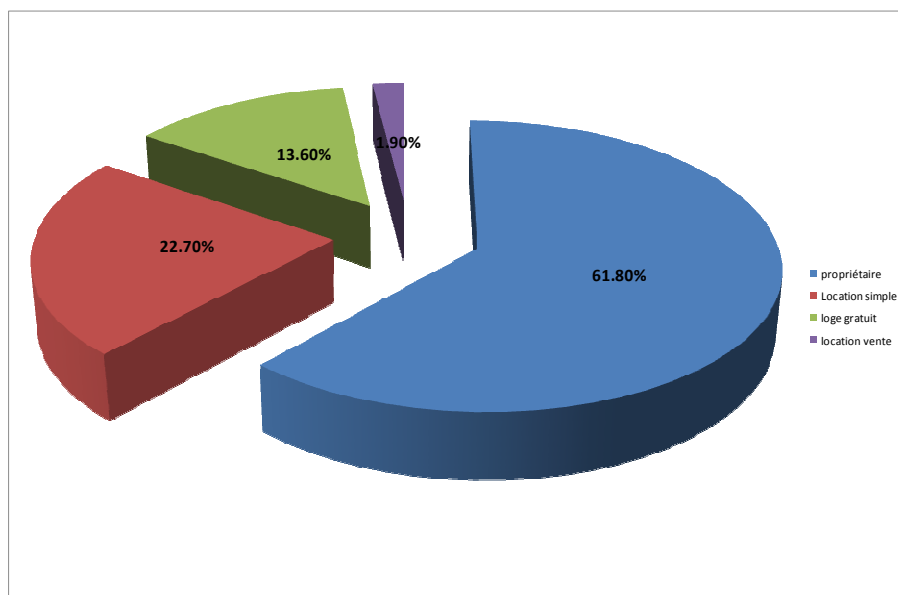


Figure 20: Structure du statut d'occupation des logements à Ouagadougou

Les occupants des logements à Ouagadougou peuvent être subdivisés en quatre groupes : les propriétaires qui représentent la majorité (61.80%, Figure 20), les locataires, les logés gratuits et enfin les locataires qui sont sous contrat de location-vente.

Cette situation illustre l'importance que le Burkinabè porte à la propriété. Pour un Burkinabè, il est préférable de ne pas vivre dans la maison d'autrui, donc, parfois, ils préfèrent les maisons qu'ils construisent par eux-mêmes en zone d'habitat spontané à la location dans des zones aménagées.

Quant aux logés gratuits, ce sont souvent les membres de familles élargies ou des ressortissants du même village que le propriétaire ou le locataire du logement héberge pour quelques temps. Leur situation, l'une des plus instables habituellement évolue rapidement.

3.3.3. Les programmes de lotissement

Jusqu'à l'adoption du CUC en 2006, le lotissement ou la restructuration est réalisé par l'État ou ses démembrements. Mais depuis le CUC et le décret n°2007-488/PRES/PM/MHU/MFB/MATD/MEDEV portant procédures d'autorisation et d'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration, peuvent initier par l'État, les collectivités territoriales, les promoteurs immobiliers publics ou privés et les personnes physiques.

L'opération passe alors par quatre (4) étapes : la demande, l'autorisation, l'exécution et l'approbation du plan définitif de lotissement ou de restructuration.

3.3.4. La production de logements neufs

La production de logements neufs, hormis ceux produits par les ménages qui sont les plus nombreux, revient à l'État et aux promoteurs immobiliers. La dernière née de la politique d'État est le programme 10.000 logements sous la gestion de la DPHL.

Quant aux promoteurs immobiliers, la majorité a participé à la construction des logements à Ouaga 2000. En outre, on constate qu'ils sont tous tournés vers les habitations de haut standing dont l'acquisition est faite par les populations aisées et donc plus rémunératrice pour les promoteurs. Quand à la production des logements sociaux, la participation des promoteurs est quasi-nulle.



Figure 21: Siège de la DPHL

Il n'y a pas d'office d'HLM au Burkina Faso, les seules produites l'ont été sous le régime révolutionnaire.

3.3.4.1. L'auto-construction

L'auto-construction est le mode d'accès à la propriété le plus usité à Ouagadougou, elle représente plus de 80%. Ce fort taux, loin d'exprimer la capacité de production de logement par les ménages, est plutôt dû à la grande marge de logements en deçà des normes du logement décent. Ce mode est plus un mode subi qu'un mode préféré. En effet, dans un contexte de

pauvreté et de déséquilibre entre l'offre et la demande, les populations sont obligées de se construire eux-mêmes leur logement. Ce choix est encore plus facile pour la population à faibles revenus qu'en ne demandant pas d'assistance technique et en réalisant soi-même son logement, ils diminuent le coût de la construction. C'est l'un des piliers de l'étalement de la ville.

Malgré son importance, elle est encore mise à mal par le problème de la sécurité foncière. En effet, quelque soit le matériau utilisé, quelque soit le niveau de confort offert par le logement, si le propriétaire n'a pas le titre de propriété et le permis d'habitation, il est toujours sous un risque certain. Dans cette situation, toute occasion offerte par l'État pour les en sortir est une aubaine sur laquelle les populations à revenus intermédiaires bondissent. Mais les populations à bas revenus restent toujours en marge de toutes les possibilités qui sont offertes.

Il faut aussi relever l'aspect spéculateur de l'auto-construction en zone non aménagée. Les ménages comptent ainsi obtenir des dédommagements lors des lotissements et aussi une place de choix parmi les attributaires des trames d'accueil.

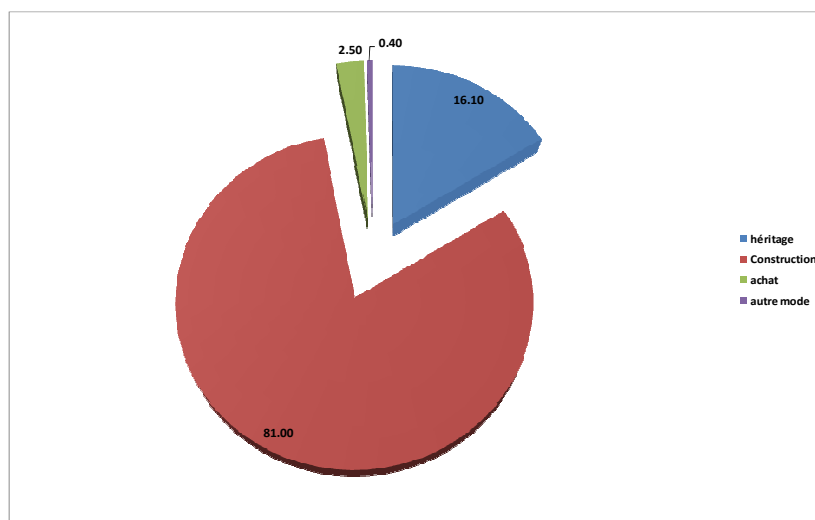


Figure 22: Mode d'accèsion à la propriété

3.3.4.2. La promotion privée ou publique

La promotion publique dans le domaine de l'habitat est actuellement la chasse gardée de la CEGECI. En tant que structure rattachée au MHU, la CEGECI est chargé du suivi, du contrôle et de la mise en œuvre des projets de production de logements.

Quant à celle privée, on peut rencontrer sur le marché une soixantaine de sociétés parmi lesquelles AZIMMO/SOCOGIB, FASO HABITAT, la Nouvelle Foncière et autres. Les travaux et les réalisations de ces promoteurs seront désormais suivis de très près par la DPHL.

3.3.5. Les programmes publics

Comme exposé plus haut, à part la période révolutionnaire qui a su accompagner le lotissement de la production de logement, les programmes publics sont, pour la plupart, tournés vers le lotissement. Ce qui occasionna, un moment, une suspension du lotissement à Ouagadougou, ceci à cause de l'étalement de la ville et de sa faible densité.

La crise de logement à Ouagadougou, qui s'est détériorée de plus en plus au fil des années, a toujours retenu l'attention des autorités et c'est en ce sens que, le 24 juillet 2007, le programme « 10 000 logements » a été lancé par le MHU dont Ouagadougou bénéficiera d'une part de 154 villas. Ce programme vise surtout les salariés burkinabè ayant un salaire inférieur à 100 000F CFA domicilié à la BHBF, ne possédant pas déjà un logement ou une parcelle (Sidwaya, 2007).

3.4. La demande et l'accès au logement

La demande de logement est importante, mais seulement une faible partie de la population peut y avoir accès, spécialement en milieu urbain où les prix sont plutôt exorbitants. La rapidité de souscription des demandeurs de logement aux différents programmes de production de logement en est la preuve. L'offre est nettement inférieure à la demande ; c'est ce qui motive le dynamisme du MHU pour créer rapidement un cadre institutionnel permettant plus d'investissement et d'intervention du secteur privé dans le domaine de l'habitat.

La seule inquiétude qui se profile à l'horizon c'est la continuité de l'accès différencié au logement. En effet, tant que le cas des populations à bas revenu ne sera pas vraiment réglé, ne serait-ce que dans une certaine mesure, le phénomène de l'habitat spontané et de la prolifération des logements hors normes et sans confort continuera de trouver des adeptes.

Conclusion

La ville de Ouagadougou est soumise à l'épreuve de la croissance démographique. Lors du recensement de 1996, le Burkina Faso comptait déjà 10 312 609 habitants dont 1 601 138 vivent à Ouagadougou, avec un taux d'urbanisation de 15,50%. Nous constatons que la population est fortement polarisée sur Ouagadougou la capitale, où vivent plus de la moitié des citadins du pays. Les zones périphériques de Ouagadougou sont occupées par les populations en exode rural ; de ce fait, la capitale a progressivement avalé les villages et quartiers de la

périphérie. La conjugaison de ces facteurs pose à des degrés différents, de multiples problèmes d'approvisionnement en réseaux divers et en équipements de base, en logement et en infrastructures scolaires et de santé. Tels sont les problèmes auxquels les populations se doivent de faire face.

Devant cette situation et dans le cadre particulier de l'habitat, les réponses sont diverses suivant les acteurs concernés.

L'État, à partir des politiques publiques, définit les orientations à appliquer dans le domaine de l'habitat. En outre grâce à ses démembrements, il participe à la mise en œuvre de ces orientations. Malheureusement, les réponses données à la crise de logement sont nettement inférieures aux besoins.

Les partenaires techniques et financiers de l'État burkinabè, eux- aussi, participent à l'effort de l'État dans ce domaine. Ils financent les politiques d'État mais aussi les initiatives des collectivités quand celle-ci s'engagent véritablement et présentent un profil de bonne gouvernance.

La commune de Ouagadougou aussi participe à l'effort de l'État mais elle est limitée par son budget et tous les autres domaines dans lesquels elle doit investir pour garantir un développement durable de son espace.

Les sociétés immobilières sont les acteurs nés du PAS. Elles financent leurs réalisations à partir des prêts accordés par les banques et avec les apports personnels des souscripteurs à leurs programmes de production de logements. Elles sont essentiellement orientées vers les habitations de haut standing destinées à la classe aisée de la population.

Les banques et les établissements financiers participent à l'habitat à partir des financements qu'ils accordent à l'État, à la commune, aux promoteurs immobiliers et aux ménages. Elles demandent des garanties qui ne sont pas à la portée de la couche défavorisée de la population.

Les ménages, pour la plupart, acquièrent leur logement par auto-construction. Pour éviter un coût trop élevé de leur construction, ils préfèrent s'installer en zone non-aménagée et ne pas demander l'assistance des techniciens de la construction.

La conjugaison de ces différentes actions conduit à un habitat différencié à Ouagadougou avec une prolifération du phénomène de l'habitat spontané. Malgré les efforts de l'État et des différents acteurs, les ménages ne disposant pas de quoi financer leur logement de manière à respecter le cadre de développement de la capitale tel que défini par le politique.

Après avoir posé ce diagnostic du domaine de l'habitat à Ouagadougou, il nous faut trouver des solutions pour améliorer ce diagnostic.

Dans le chapitre suivant, nous allons donc rechercher ces solutions en nous basant essentiellement sur l'aspect financier.

CHAPITRE 4 : PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS

Introduction

Les trois premières parties de ce document nous ont permis d'analyser et de diagnostiquer l'habitat à Ouagadougou. Il en ressort que l'habitat à Ouagadougou est en crise et a besoin de grands travaux pour redonner un paysage adéquat à la capitale. L'État s'est engagé dans la résolution de cette situation mais se heurte, à l'instar, de ses confrères des PED, à la difficulté de mobilisation des ressources financières. Il s'agit donc dans cette partie de rappeler les grandes actions prévues par les politiques publiques dans le cadre de l'habitat à Ouagadougou à moyen et long terme, ensuite proposer des mécanismes de financement de ces actions et enfin faire des recommandations pour une meilleure évolution de l'habitat, de son concept et de sa réalité dans la vie des Ouagalais.

4.1. Le SDAGO

Le Grand Ouaga, selon le décret 99-270/PRES/PM/MHU/MATS/MEE/MEF du 28 juillet 1999, est l'espace couvert par les territoires de la région du Centre (commune urbaine de Ouagadougou, communes rurales de Koubri, Komsilga, Komki Ipala, Pabré, Saaba, Tanghin Dassouri) et la commune rurale de Loumbila (région du Plateau Central).

Cet espace a été défini, au vu de l'expansion territoriale de la ville de Ouagadougou. En effet, la zone d'influence de la capitale burkinabè a dépassé le territoire antérieur qui était celui de la commune. Pour optimiser la gestion urbaine et améliorer les conditions de vie de la population donnant à la capitale un visage moderne voire attrayant, le concept du Grand Ouaga permet d'intégrer les zones périphériques concernées par un développement urbain harmonieux de la ville-centre.

C'est en ce sens que le SDAGO a été élaboré. La première version du document a été adoptée en 1999 avec une mise en œuvre et une évaluation en 2010 mais force est de constater qu'il n'a pas été mis en œuvre. La capitale prenant des dimensions urbaines sans axe et orientation clairement définis, le MHU a relancé le projet avec une révision de son contenu et une modification de l'horizon qui a été repoussé en 2025.

4.1.1. Objectifs et orientations

Les objectifs fixés à la révision du SDAGO sont :

- redéfinir l'espace du Grand Ouaga ;
- maîtriser l'occupation de l'espace ;

- proposer des options d'aménagement en rapport avec les préoccupations des acteurs et la réalité du terrain ;
- améliorer les conditions de vie des populations ;
- intégrer les villages centres et l'hinterland à la dynamique de la ville de Ouagadougou ;
- adapter le grand Ouaga à l'évolution institutionnelle du pays.

Ses orientations sont:

- la maîtrise et la gestion de l'espace;
- le développement des infrastructures;
- le développement des activités de production et leur meilleure répartition dans l'espace;
- la maîtrise et la préservation des ressources naturelles;
- un meilleur accès aux services sociaux et à un logement décent.

Pour harmoniser le développement, le SDAGO a préconisé un parti d'aménagement en douze (12) points. Il s'agit :

- des zones d'urbanisation futures :
- d'un technopôle à Gonsé dans la commune rurale de Saaba qui va rassembler les instituts, les centres de formation et de recherche de l'enseignement supérieur.
- de deux pôles d'activités économiques qui vont se développer
- de trois pôles industriels qui vont se développer
- de deux pôles agropastoraux intensifs à Koubri et à Loumbila avec de petites zones agropastorales d'environ 200 ha également prévues dans les autres communes rurales;
- d'un pôle sportif dans la commune rurale de Komsilga, intégrant une piscine olympique un vélodrome, un hippodrome;
- des zones naturelles et agricoles à protéger;
- des zones de réhabilitation et de densification
- une zone de développement de l'écotourisme et de l'horticulture autour des zones des barrages de la ville de Ouagadougou ;

- des zones de sécurité et de défense à Koubri, Tanghin Dassouri, Loumbila, Komki Ipala, Pabré, Saaba par la prévision de camps militaires, de zones de police et/ou de sapeurs-pompiers ;
- des zones d'implantation d'équipements santé, d'établissements scolaires, de cimetières, de terminaux de transport ;
- un schéma de structure : voiries, rails, aéroport, échangeurs, giratoires pour améliorer la mobilité dans le Grand Ouaga (MHU, 2008b).

4.1.2. Les différentes actions retenues pour Ouagadougou

Pour répondre à sa mission, le SDAGO a retenu un certain nombre d'actions dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat.

Dans le domaine de l'habitat, cinq (5) activités ont été retenues:

- la résorption des zones d'habitat spontané,
- la construction d'HLM à Gounghin à la place de la zone industrielle,
- la réhabilitation des quartiers anciens,
- la viabilisation des quartiers non viabilisés,
- et la densification du tissu urbain.

Pour une meilleure efficacité, ces activités sont réparties en actions budgétisées de 2008 à 2025. Ce programme est à confronter avec la version définitive du document qui sera adoptée par le gouvernement.

4.1.3. Le mode de financement proposé pour le financement du SDAGO

Dans la PNHDU, le financement de l'habitat nécessite des sources spécifiques en appui aux sources de financement existantes. La réflexion est en cours au niveau du MHU.

Parmi les sources de financement existantes, le SDAGO a prévu la mise à contribution:

- du fonds d'aménagement du territoire
- du fonds d'aménagement urbain de la DGUH
- du fonds de développement des collectivités
- du fonds pour les aménagements urbains
- du budget d'investissement de l'État
- du budget d'investissement des collectivités locales

- des partenaires financiers
- des financements privés
- de la BHB
- des autres fonds de financement des actions sectorielles :
 - o le fonds d'appui aux activités rémunératrices des femmes (FAARF)
 - o le fonds d'appui à la promotion de l'emploi (FAPE)
 - o le fonds d'appui au secteur informel (FASI)
 - o le fonds d'appui à la formation professionnelle et à l'apprentissage (FAFPA)
 - o le fonds de développement de l'électrification
 - o le fonds de développement de l'élevage
 - o le fonds d'appui aux initiatives des jeunes (FAIJ)
- des projets, programmes et plans d'actions mis en place pour le développement avec l'aide des partenaires techniques et financiers.

Dans la planification pour la mobilisation des ressources financières, on retrouve les quatre acteurs principaux (l'État, les communes, les promoteurs privés ou publics), les bénéficiaires et les partenaires techniques et financiers ou les Bailleurs de fonds.

Tableau 3: Les sources de financements prévues par le SDAGO

Activités	Sources de Financement
Résorption des zones spontanée	Attributaires Commune Promoteurs
Réhabilitation des quartiers anciens	Commune État Privé
Construction d'HLM à Gounghin	Propriétaires État Commune Promoteurs
Viabilisation des quartiers non viabilisés et la densification du tissu urbain	Attributaires Commune Promoteurs Bailleurs de fonds

4.2. Le Plan d'Actions pour l'Habitat et le Développement Urbain 2009-2018

En marge du PNHDU, il a été adopté le 12 décembre 2008, le PAH DU par le décret n° 2008-796/PRES/PM/MHU/MATD/MEF. Le PA-HDU est perçu comme le premier document de mise en œuvre de la PNHDU dans le sens de son succès. Le document est articulé en trois (3) points. Après une brève présentation de l'état des lieux de l'habitat et du développement urbain, un rappel synthétique des différents objectifs et orientations du PNHDU a été fait puis, les actions du PAH DU ont été présentées autour des six axes stratégiques de la PNHDU et d'un axe préliminaire qui porte sur le renforcement des capacités des différents acteurs. En annexes, les projets prioritaires du PAH DU ont été définis.

4.2.1. Les différents acteurs et leur rôle

Les différents acteurs présumés pour la mise en œuvre du PAH DU ont été définis avec leur composition et leur rôle. Cette définition des acteurs a pris en compte tout le grand éventail. A priori si l'on trouve des moyens d'impliquer tous ces acteurs et si chacun répond au rôle qui lui est dévolu, il n'y a pas de raison pour que la mise en œuvre du PAH DU, donc du PNHDU, ne soit pas un succès.

Cette définition des acteurs a pris en compte le grand éventail. A priori impliquer tous ces acteurs pour la mise en œuvre du PAH DU, donc du PNHDU, serait un succès.

4.2.2. Les projets prioritaires du PAH DU

Le PAH DU a identifié douze (12) projets prioritaires à réaliser de 2009 à 2018. Il s'agit:

- **de l'envoi chaque année d'étudiants dans des instituts de formation de la sous - région ou d'ailleurs** pour combler le vide que laissera le départ massif à la retraite des spécialistes de l'habitat à l'horizon 2018;
- **du recyclage permanent des agents du ministère** pour adapter en permanence les compétences des agents du ministère aux évolutions de l'environnement de travail;
- **de l'élaboration et de la mise en œuvre d'un programme prioritaire d'équipement urbain (PPEU)** pour renforcer les bases de la hiérarchie urbaine en participant à la construction d'une armature harmonieusement structurée du pays et en favorisant l'émergence de pôles de convergence sur toute l'étendue du territoire;
- **de la réhabilitation des anciens quartiers de Ouagadougou** (Bilbalogo, Laarlé, Kolog'naba, Ouidi, Nemnin) pour traiter les centres anciens en assurant le maintien de

leurs fonctions et des populations par l'aménagement, l'équipement, la réanimation, la préservation de l'environnement dans une démarche participative ;

- **de l'assistance financière à l'auto-construction** pour permettre, à terme, aux ménages ayant des revenus faibles d'accéder au logement;
- **de l'élaboration d'une réglementation sur le loyer des logements locatifs** pour assainir le secteur de la location des logements;
- **de l'assistance technique à l'auto-construction** pour permettre, à terme, aux ménages ayant des revenus faibles d'accéder au logement ;
- **de l'appui au secteur informel (mise en place de coopératives d'épargne et de crédit pour l'habitat)** pour dégager des ressources monétaires (par l'épargne) pour l'autofinancement des activités liées à l'amélioration des conditions d'habitat (par l'octroi de crédit);
- **de l'élaboration de programme d'amélioration des services urbains de base (PASUB) dans les quartiers pauvres des villes** pour contribuer à l'amélioration des conditions d'hygiène et d'assainissement de base des ménages urbains pauvres en favorisant l'accès à des infrastructures adéquates d'évacuation des eaux usées domestiques et autres excréta;
- **de l'élaboration et de la mise en œuvre d'une stratégie de communication et de vulgarisation du code de l'urbanisme et de la construction** pour permettre à certains élus et aux agents des services techniques municipaux de s'approprier le contenu du code et de faciliter sa mise en œuvre;
- **de l'élaboration d'un manuel de gestion urbaine** pour permettre aux autorités municipales de disposer d'un outil de gestion communale qui augmente leur compréhension de la gouvernance urbaine;
- **de la création d'un répertoire des associations** pour mettre à jour un répertoire des associations intervenant dans le domaine de l'habitat et du développement urbain.

La majeure partie de ce plan s'applique à Ouagadougou. C'est une occasion pour la commune de répondre à ses besoins. La prise en compte des populations à revenus bas est d'une importance capitale pour l'appropriation de la mise en œuvre par les populations.

4.2.3. Le plan de financement du PAHDU

La mise en œuvre du PAHDU nécessite la mobilisation de moyens financiers estimés à 444,102 milliards de FCFA. La part contributive de l'État burkinabé est estimée à 155,217

milliards de FCFA soit 34,95% du montant total. Le financement à rechercher s'élève à 236,843 milliards de FCA soit 65,5% du budget total.

Certaines propositions concrètes comme source de financement sont le fonds permanent de développement des collectivités territoriales (FPDCT), le fonds pour les aménagements urbains (FAU), les établissements de prévoyance sociale (CNSS et CARFO), la généralisation de l'épargne logement à tous les établissements financiers, les caisses populaires et la création de coopératives d'habitat.

4.3. Propositions de mécanismes de financement de l'habitat dans le cadre du Grand Ouaga

4.3.1. Analyse des normes et des aspects réglementaires en vigueur au Burkina Faso dans le domaine de l'habitat

Le secteur de l'habitat, comme nous l'avons illustré plus haut, est réglementé par le CUC.

Le secteur bancaire est régi par la loi n° 012/96/ADP du 02 mai 1996.

Les investissements sont régis par le code des investissements.

4.3.2. Proposition de mécanismes pour l'avenir

4.3.2.1. Les transferts financiers doivent être équivalents aux transferts institutionnels

4.3.2.1.1. Justification

En général, la commune est l'entité administrative la plus proche possible de la population. Les inquiétudes de la population sont plus facilement perceptibles à ce niveau qu'au niveau de l'État ; car c'est la commune qui doit faire remonter l'information.

Pour permettre aux communes de répondre aux besoins de leurs administrés, dans le cadre de la décentralisation, l'État leur fait des dotations, qui doivent leur permettre de fonctionner et d'investir dans les différents secteurs à charge de l'État. La plupart du temps, la première année d'un transfert, la dotation correspond au franc près aux dépenses ; mais au fil des ans, les dotations n'augmentent pas contrairement aux dépenses. Ce qui crée des manques à gagner pour les communes, qui sont déjà endettées.

4.3.2.1.2. Principe

Les différents transferts institutionnels doivent s'accompagner des transferts financiers et fiscaux correspondant.

4.3.2.1.3. Avantages

La mise en place de cette mesure permettra aux communes de répondre avec efficacité, tout en gardant l'équilibre de leur budget, aux transferts effectués dans le cadre de la décentralisation.

4.3.2.1.4. Inconvénients

Cette mesure entraînera:

- un manque à gagner pour l'État, d'où l'endettement de l'État
- une inquiétude: toutes les communes sont-elles à même de supporter les transferts fiscaux ?

4.3.2.2. Les mobilisations des bénéficiaires

4.3.2.2.1. Justification

Pour obtenir des populations une adhésion complète à un projet politique, il faut leur participation car ces dernières veulent œuvrer à l'amélioration de leurs conditions de vie.

Leur participation financière est moindre car la majorité de la population est à revenus faibles. Par contre, la participation en nature et/ou physique aux projets obtient facilement leur accord.

4.3.2.2.2. Principe

Il s'agit de mobiliser les bénéficiaires en faisant ressortir clairement leurs avantages. Plusieurs scénarii sont possibles :

- pour les opérations d'urbanismes :
 - être résident de la zone concernée et participer aux travaux pour être attributaire prioritaire lors de l'attribution
 - participer aux travaux et obtenir un moratoire de paiement des taxes fiscales
- pour les opérations de construction : construire soi-même son logement sous la direction d'un technicien

4.3.2.2.3. Avantages

L'avantage de ce système est que le coût financier des opérations est réduit. En effet, il ne couvre que les coûts des matériaux et la prestation technique.

Hormis cet avantage financier, le bénéficiaire du fait de son implication est plus responsable du résultat de son effort et ainsi en prendra plus soin que s'il le gagnait d'une autre manière.

4.3.2.2.4. Inconvénients

L'inconvénient dans ce genre de mobilisation, c'est que la réussite de l'opération dépend de la disponibilité des acteurs. Ainsi, si le bénéficiaire est un employé salarié, il faudra plus de temps pour mener à bien l'opération, ce qui engendrera des coûts supplémentaires, et qui va à l'encontre de l'objectif de diminuer les coûts.

4.3.2.3. La généralisation du crédit habitat à tout le secteur bancaire par une convention entre l'APBEF-B

4.3.2.3.1. Justification

Il y a quelques années, plusieurs banques ont essayé le crédit habitat mais, la moindre rentabilité de ce crédit et l'incompétence de la majorité des promoteurs ont fait délaisser ce type de crédit. La plupart des accords d'octroi de prêts ont pour pré-requis la domiciliation du compte du débiteur dans la banque.

4.3.2.3.2. Principe

Il s'agit de la **signature d'une convention entre l'APBEF-B et l'État pour instaurer le produit « crédit habitat » au sein de toutes les institutions membres de l'APBEF-B**. Il s'agira pour tous les membres de l'APBEF-B d'adhérer au principe de création du produit. Les contraintes de ce produit que sont l'immobilisation d'importantes ressources sur de longue durée peuvent handicaper les institutions; donc il faudrait une commission tripartite composée de l'État, de l'APBEF-B et de la société civile pour analyser les contraintes et les atouts de ce projet avant de signer cette convention.

4.3.2.4. Crédit habitat Grand Ouaga (CHAGO)

4.3.2.4.1. Justification

Le projet du Grand Ouaga sera vraiment réussi si les populations de son espace, dans leur majorité, bénéficie et participe à sa mise en œuvre surtout dans le cadre de l'habitat et des cinq activités préconisées. Le caractère particulier de ces cinq actions, est que leurs effets ne seront pas pérennes si la population n'y participe pas. D'ailleurs, l'une des sources de financement définies, dans le SDAGO, est le bénéficiaire. Vu le contexte de pauvreté de la population, il sera difficile qu'elle contribue assez pour voir le projet du Grand Ouaga se réaliser à l'horizon

2025. Par contre, en le dotant de moyens financiers et en améliorant ses conditions de vie, on en fait un partenaire sûr, viable et fiable.

4.3.2.4.2. Principe

Il s'agira dans le cadre de la mise en œuvre du SDAGO et du PAHDU à Ouagadougou, de **signer une convention entre l'APBEF-B ou certaines institutions bancaires et financiers et l'État pour la création d'un produit spécial « crédit habitat Grand Ouaga ».**

Ce projet étant un projet spécifique et limité dans le temps, il faudra en définir le cadre par une commission tripartite- État, les institutions bancaires/ APBEF-B et la société civile – pour permettre aux différents acteurs de vraiment discuter sur ses différents aspects. Ce projet étant à caractère social, l'État sera le garant de l'opération et le taux d'intérêt doit être assez faible pour que ce crédit soit différent du crédit habitat ordinaire (dans l'ordre de 3%). Le but de ce taux d'intérêt étant juste de couvrir les frais de traitement de dossier et de recouvrement des paiements.

Il faudrait aussi que les bénéficiaires de ce crédit puissent obtenir un différé de paiement sur un à deux ans après la réalisation des travaux. L'État peut aussi procéder à la défiscalisation de ce crédit et lever le paiement des taxes liées à l'habitat pendant la durée fixée du remboursement du crédit.

Ce crédit servira uniquement dans le cadre des activités prévues dans le SDAGO et le PAHDU pour l'habitat.

4.3.2.4.3. Avantages

Ce crédit servira à doter les bénéficiaires des moyens nécessaires pour participer au projet de développement de la capitale.

Avec ce crédit, le projet du Grand Ouaga s'appliquera non seulement au niveau des indicateurs publics mais aussi au niveau individuel des bénéficiaires.

4.3.2.4.4. Inconvénients et mesures d'atténuation

Les risques de ces actions sont l'incapacité du bénéficiaire à rembourser le prêt au moment venu. La construction ou l'objet du crédit peut servir de garantir ; ainsi par exemple au cas où le bénéficiaire n'est plus dans la possibilité de rembourser, le logement pourra être loué pour permettre le remboursement du crédit.

Un autre risque serait que le crédit soit utilisé à d'autres desseins que ceux prévus dans le contrat. Pour l'éviter, il sera créé une cellule technique de suivi des travaux qui pourra être

mise en place par le MHU et les institutions ayant participé à la signature de la convention. Au cas où les fonds auraient véritablement été détournés de leur but premier, des sanctions prévues dans le contrat d'accord du crédit seront appliquées.

4.3.2.5. Législation pour que lors des programmes des sociétés immobilières, qu'un pourcentage soit voués au logement social (10 à 20%)

4.3.2.5.1. Justification

Au fur et à mesure que l'État se désengage des réalisations dans le domaine de l'habitat, les promoteurs prendront le relais. De nos jours, les promoteurs visent les couches les plus aisées car elles honorent facilement à leurs engagements financiers et surtout dans des délais de temps courts. Ce qui ne permet pas à l'État de partager la charge du logement social avec le privé.

4.3.2.5.2. Principe

Le principe de cette législation serait d'imposer dans le plan d'opération, une part dévouée à l'habitat social. Le code des investissements, en son article 8, stipule : « les investissements productifs sont librement effectués au Burkina Faso sous réserve des dispositions spécifiques visant à respecter la politique économique et sociale de l'État... ». Ainsi la part d'opérations à caractère social fait partie de l'effort du secteur privé dans ce domaine.

Cette législation régira toute opération immobilière initiée par une personne morale. Cela concernera tant les banques, les assurances, les établissements à prévoyance sociale dont les ratios prudentiels exigent un certain investissement dans l'immobilier, que les sociétés de promotion immobilière, qu'elles soient publiques ou privées. Dans le cadre de la mise en œuvre, il peut être créé une institution publique chargé de la mise en œuvre de la partie sociale des investissements immobiliers.

4.3.2.5.3. Avantages

L'avantage de cette législation est de faire baisser la pression du manque de logement social sur l'État. Les différents opérateurs tout en participant à la part bénéficiaire du marché, concourent aussi à l'effort social de l'État.

La création d'une institution publique, probablement une entreprise de construction, permettra de procéder à une certaine standardisation des logements sociaux amoindrissant les coûts et permettant de construire plus de logements.

Dans ce cadre, les logements sociaux peuvent être des appartements dans des immeubles. Ainsi une bonne part de l'investissement pour un autre appartement RDC, pourra servir à construire deux autres car ajouter un étage à une maison coûte environ 40% du coût de la maison initiale. Le résultat serait une densification du tissu urbain et surtout une meilleure mixité de la population de la ville de Ouagadougou.

4.3.2.5.4. Inconvénients et mesures d'atténuation

Les opérateurs concernés peuvent ne pas adhérer à cette politique, ce qui aura pour conséquence, un cadre conflictuelle entre les opérateurs et l'État. Pour éviter une pareille situation, il faudrait en amont à la législation, un cadre de concertation avec les opérateurs concernés.

4.3.2.6. Crédit habitat progressif

4.3.2.6.1. Justification

La majorité des populations à faibles revenus, pour construire leur logement, le font étape par étape. Il serait alors très intéressant de les accompagner avec le même rythme afin de ne pas bouleverser leurs habitudes mais de les aider à le réaliser plus rapidement et plus facilement.

4.3.2.6.2. Principe

Il s'agit de répartir la construction complète du logement sur plusieurs étapes. Par exemple, la construction, dans l'ordre du logement principal, des toilettes, du mur de clôture, du logement annexe pour une probable location.

4.3.2.6.3. Avantages

Ce mode de crédit à l'avantage de répondre aux besoins du bénéficiaire tout en respectant ses capacités réelles de remboursement. Et le fait qu'il soit possible de contracter des crédits successifs pour continuer d'améliorer le logement poussera le bénéficiaire à rembourser.

La contribution au parc locatif permettra de répondre, dans une certaine mesure, à la crise de logement sur le long terme.

4.3.2.6.4. Inconvénients et mesures d'atténuation

Les difficultés de mise en œuvre de cette proposition est la durée des immobilisations et la forte pression de la demande. En effet, cette proposition aura le consentement de la majeure partie de la population. Pour répondre à cela, les institutions financières ayant mis en place ce produit procéderont comme d'ordinaire dans le cas des demandes d'autres produits de crédit auprès de leur institution.

4.3.2.7. Prêt employeur

4.3.2.7.1. Justification

Le choix de devenir employé d'une société ou entreprise se fait souvent dans l'optique de s'épanouir et les employeurs se doivent de répondre à ce besoin de leurs employés. En outre, il est prouvé qu'un employé qui dispose d'un toit et d'un certain confort chez lui est plus productif qu'un employé qui n'en jouit point. En ce sens, la participation des employeurs à améliorer le cadre de logement de leurs employés leur permettra d'améliorer la productivité de leur entreprise.

4.3.2.7.2. Principe

Pendant une durée définie par une convention entre l'État et le patronat burkinabé, les entreprises employant plus d'un certain nombre d'employés contracte auprès de l'État, comme prêt, une part de leur masse salariale à l'État pour financer le domaine de l'habitat au taux zéro. Après un différé de quelques années l'État rembourse à l'entreprise suivant un tableau de bord initialement défini.

Nous proposons dix ans pour la durée, vingt pour le nombre d'employés minimum, 1% pour le pourcentage de masse salariale et deux ans pour la durée du différé de paiement.

4.3.2.7.3. Avantages

Le grand avantage de cette solution est la disponibilité de fonds pour financer l'habitat. Ainsi l'État dispose d'une source permanente de financement de l'habitat.

4.3.2.7.4. Inconvénients et mesures d'atténuation

La majeure difficulté de mise en œuvre de ce scénario est l'éventuel refus des entreprises d'obtempérer puisqu'elles ont déjà leurs charges fiscales à honorer. Ce refus peut être motivé par les risques financiers et les difficultés et les retards que prennent souvent les paiements de l'État. Pour éviter cela, l'État peut rembourser les montants sous forme de privilèges fiscaux au moment de remboursement des frais. Mais l'idéal aurait été que les investissements faits à partir de ce prêt puissent permettre de rembourser le moment venu.

4.3.2.8. Création d'un Fonds d'Aide au Logement

4.3.2.8.1. Justification

Parmi les fonds nationaux, on trouve le FAU et le FPDCT mais rien n'est prévu pour le logement uniquement. Ce fonds sera d'un grand secours non seulement pour le financement

des politiques publiques mais aussi pour les initiatives communautaires ou individuelles dans le domaine du logement.

4.3.2.8.2. Principe

Ce fonds permettra d'aider les citoyens pour l'acquisition de leur premier logement. Il pourra par exemple aider ceux qui ont contracté des crédits auprès des banques commerciales de rembourser le crédit sur la période prévue par la banque et allonger la durée totale d'épurement de la dette pour le bénéficiaire soulageant le poids des remboursements. Par exemple, si le bénéficiaire doit payer 50 000 FCFA par mois pendant 10 ans, il pourra payer par exemple 25.000F par mois pendant 10 ans à la banque et 25.000F pendant 10 ans au FAL qui aura payé l'autre partie des remboursements sur la même durée. C'est comme si le bénéficiaire avait contracté deux crédits à rembourser l'un après l'autre.

Ce fonds servira uniquement au financement de l'habitat social que ce soit la location ou l'accession sociale à la propriété. Il pourra être nourri par les ressources issues du prêt employeur et des dotations de l'État sans parler des subventions, dons et legs qui pourraient provenir de tiers.

Il faudra aussi mettre en place un comité de gestion et de contrôle.

4.3.2.8.3. Avantages

Ce fonds permet d'avoir une source de financement permanent du logement. En outre, cela permettra aux politiques de donner aux populations le moyen d'intégrer véritablement le projet urbain de Ouagadougou et ainsi de résoudre pour le long terme la question de l'habitat spontané.

4.3.2.8.4. Inconvénients et mesure d'atténuation

La majeure difficulté qu'on peut rencontrer dans la mise en œuvre de cette proposition est la quantité de la ressource. En effet, il y a tellement à faire que le fonds, sans un véritable soutien financier conséquent, sera rapidement submergé par la demande. Et cela pourra conduire à plus de frustration puisque si la demande est plus importante que l'offre, il y aura des critères de sélections de plus en plus pointus ; ce qui pourrait écarter une partie de la population.

Pour éviter cela, les conditions de sélection des dossiers pourraient être définies sur des périodes fixes, ce qui ne créera pas une différenciation dans leur gestion. Les situations d'urgence seront évaluées au cas par cas.

4.4. RECOMMANDATIONS

Hormis les mécanismes de financement qui ont été proposés plus haut, il nous est paru judicieux de faire quelques propositions du point de vue institutionnel.

4.4.1. Création d'un Observatoire de l'Habitat et du Logement (OHL)

Au cours des travaux de ce mémoire, l'accès à l'information a été la difficulté majeure à laquelle nous avons été confrontés. Or ce domaine est très important dans le cadre du développement durable dans une ville comme Ouagadougou. Afin de répondre aux problèmes actuels et de prévenir ceux futurs, il est essentiel que des recherches et des réflexions soient menées que ce soit par des professionnels du domaine, des étudiants ou encore par le corps politique. Or une réflexion profonde suivie de solutions adaptées ne peut être menée en l'absence d'information.

L'OHL, sous la tutelle du MHU, sera une entité de recherche scientifique. Elle recherchera les informations sur l'habitat et le logement à Ouagadougou, sur tout le territoire burkinabè et aussi dans les autres pays. Avec l'aide de l'INSD, elle pourra produire des statistiques et proposer des solutions pour résoudre les problèmes actuels et pour prévenir ceux futurs.

Elle devra être dotée d'un centre de documentation permettant au public d'avoir accès à ses informations. Elle peut aussi les commercialiser dans des conditions qui seront définies par le MHU. Elle peut aussi servir de cadre de recherche pour tous les professionnels de l'habitat et du Logement.

4.4.2. Création d'une Commission Sociale de l'Habitat (CSH)

Hormis les structures consultatives prévues dans le CUC qui serviront à avoir l'avis des acteurs sur les politiques publiques, il n'y a pas de cadre de consultation sur les questions de l'habitat. Il s'agit donc d'une commission qui regroupe les professionnels de l'habitat et des représentants de la société civile pour trouver des solutions aux problèmes de l'habitat social.

La CSH sera une entité de la société civile mais qui sera en relation étroite avec le MHU. Ceci pour qu'elle ne s'éloigne pas trop du cadre défini par les politiques publiques.

4.4.3. Revue annuelle de l'habitat

Les deux recommandations sus-proposées pourront permettre de mettre en place un cadre de rédaction d'un bilan annuel du domaine de l'habitat. Cette revue présentera alors chaque année :

- un dossier sur un thème pertinent et opportun concernant l'habitat,

- les nouvelles réglementations dans le domaine
- les nouvelles opportunités dans le domaine
- l'évolution de l'habitat (résultats des différentes opérations d'urbanisme et de construction qui ont été réalisées au cours de l'année précédente, l'évolution de l'habitat spontané)
- une brève présentation des recherches dans le domaine,
- le bilan de l'année précédente des différents acteurs du domaine (les sociétés immobilières, les structures rattachées au MHU, le FAL, le FAU, le FADCT,...)
- etc.

Il permettra ainsi un suivi aisé et régulier de l'habitat au Burkina Faso en général et à Ouagadougou en particulier et aussi une mise à disposition des informations.

La publication de cette revue peut-être aussi une occasion pour organiser des exposés suivis de tables-rondes sur le dossier. À ces tables-rondes, seront invités les acteurs concernés par le thème pour recueillir leur avis. Ainsi, la publication du dossier sera en fait la publication des exposés et de la transcription des tables-rondes.

Conclusion

La mise en œuvre des différents politiques publiques dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme à Ouagadougou passera par une prise de conscience de la population et son intégration dans l'évolution de la ville. Pour cela, les différentes propositions financières qui ont été faites dans ce chapitre visent à outiller les populations à mieux prendre en charge et à participer à ce développement. Ces différentes propositions ont des avantages mais présentent aussi des difficultés qui peuvent éventuellement surgir lors de leur mise en œuvre. Les différentes mesures d'atténuation proposés vont dans le sens de les amenuiser. Les recommandations aussi vont dans le même sens en permettant une facilité dans la disponibilité de l'information et ainsi permettra des recherches dans le domaine.

Mais ces propositions et recommandations n'auront leur véritable aboutissement que si le gouvernement y manifeste une volonté soutenue et véritable. Ce soutien sera très important vu les immobilisations long terme et le faible bénéfice qui se fera sur les fonds engagés.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Ouagadougou, la capitale burkinabè, est une ville qui grandit rapidement par sa population et son territoire ; elle constitue ainsi un cadre problématique de l'habitat.

La première partie de ce document a présenté la problématique de l'habitat dans la grande ville. Elle consiste à l'ensemble des problèmes posés par l'étalement et la croissance démographique de la ville de Ouagadougou. À partir de cette problématique, le choix a été fait d'analyser la situation dans le domaine de l'habitat et d'y apporter des solutions dans un cadre financier.

La mission du document étant définie, la deuxième partie a présenté l'historique de l'habitat à Ouagadougou. Cet historique a permis de retracer l'évolution de l'habitat à Ouagadougou au gré des régimes politiques auxquels elle était soumise. Il permet de mettre en exergue les différentes actions entreprises par les différents acteurs à travers le temps.

À partir de l'historique et en se basant sur le cadre actuel, la troisième partie a présenté le diagnostic actuel de l'habitat à Ouagadougou. En effet, nous avons pu remarquer le caractère différencié de l'habitat à Ouagadougou dû à la disparité dans la participation des différents acteurs.

La quatrième et dernière partie a abordé les propositions et recommandations afin de permettre une intervention financière harmonieuse des différents acteurs pour la construction de la capitale du Burkina Faso. Cela passe par le fait de donner les outils nécessaires aux bénéficiaires de s'approprier les politiques et orientations définies. Les propositions portaient sur des outils financiers et législatifs à mettre en place pour que le vide laissé par le désengagement de l'État dans le domaine de l'habitat, dans le cadre de la libéralisation, puisse être rempli par les autres acteurs. Quant aux recommandations, elles portaient sur des outils institutionnels pour créer un cadre de réflexion rendu plus aisé par la mise à disposition des informations et le suivi régulier de l'évolution des différents phénomènes de l'habitat.

Ce document a ainsi rassemblé assez d'informations et de propositions pour donner un véritable souffle au financement de l'habitat à Ouagadougou. Seulement, en Afrique, nous sommes habitués à ces études qui dorment dans les tiroirs en attendant d'être vétustes. Espérons que ce ne sera pas le cas de celle-ci.

GLOSSAIRE

Arrondissement : démembrement d'une commune à statut particulier.

Auto-construction : action de réaliser une construction par un particulier sur fonds propres, avec ou sans le concours d'un financier.

Collectivité territoriale : subdivision du territoire dotée de la personnalité juridique et de l'autonomie financière qui est aussi une entité d'organisation et de coordination de développement.

Commune à statut particulier : commune urbaine dont l'agglomération principale a une population d'au moins deux cent milles (200 000) habitants et des activités économiques permettant de générer des ressources budgétaires propres annuelles d'au moins cinq cent millions (500 000 000) de francs CFA.

Commune rurale : regroupement de villages qui a une population d'au moins cinq milles (5 000) habitants et dont les activités économiques permettent de générer des ressources budgétaires propres annuelles d'au moins cinq millions (5 000 000) de francs CFA.

Commune urbaine : entité territoriale comprenant au moins une agglomération permanente de vingt cinq milles habitants et dont les activités économiques permettent de générer des ressources budgétaires propres annuelles d'au moins vingt cinq millions (25 000 000) de francs CFA.

Habitat : le logement et son environnement

Logement social : logement à coût réduit, décent, offrant un minimum de fonctionnalité, de sécurité, de confort et d'hygiène.

Lotissement : opération d'aménagement ayant pour objet la division d'un terrain nu à plus de deux lots viabilisés destinés à l'habitation et/ou aux activités connexes.

Opération d'urbanisme : lotissement, restructuration, rénovation urbaine, restauration immobilière ou remembrement urbain.

Plan d'Occupation des Sols (POS) : document de planification qui fixe, dans le cadre des orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol qui peuvent comporter jusqu'à l'interdiction de construire.

Province : ensemble de communes

Ratio prudentiel : Ratio permettant de savoir si l'institution respecte les critères de prudence financière en vigueur

Région : ensemble de provinces

Remembrement urbain : opération d'aménagement qui consiste, dans un périmètre urbain donné, à regrouper des parcelles de terrain en vue de les rendre aptes à de nouveaux types de construction.

Rénovation urbaine : opération d'aménagement qui consiste à moderniser et à remodeler des quartiers anciens, caractérisés par un habitat vétuste, dépourvu de confort hygiénique ou ne répondant plus aux normes d'occupations en vigueur.

Restauration immobilière : opération d'aménagement qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles défectueux.

Restructuration : opération d'aménagement consistant à réorganiser et à équiper une partie aménagée ou non du tissu urbain.

Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) : instrument de planification à moyen et à long termes qui fixe les orientations du développement des agglomérations urbaines.

Secteur : démembrement d'un arrondissement.

Seuil de pauvreté : niveau de revenus en dessous duquel un ménage est considéré comme pauvre.

Titre foncier : titre donnant la pleine et entière propriété (ou copropriété) individuelle d'un bien foncier.

BIBLIOGRAPHIE

Documents consultés et cités

1. Direction Générale des Impôts (DGI) du Burkina Faso, Code Général des Impôts : Livre des procédures fiscales, Ouagadougou, 2007, 381p.
2. FOURMET F., MEUNIER- NIKIEMA A., SALEM G., 2008, Ouagadougou (1850-2004) : une urbanisation différenciée, coll. Petit Atlas Urbain, Marseille, France, Éditions IRD, 143p.
3. GINER C., 1986, principes directeurs et acteurs institutionnels de l'aménagement depuis 1960, Aménagement en quartiers spontanés africains, coll. Réseaux Habitat Urbain, IUP/ACCT, 200p.
4. GUIEBO J., 1986, Aménagement urbain au Burkina Faso, Aménagement en quartiers spontanés africains, coll. Réseaux Habitat Urbain, IUP/ACCT, 200p.
5. IDOGO TIENDREBEOGO, M., 2001, Habitat : rôle et impact budgétaire au Burkina Faso, Ouagadougou, ENAREF, 61p.
6. Le financier du Burkina Faso N° 6, Ouagadougou, Décembre 2008, 160p.
7. Le financier du Burkina, N° 5, Ouagadougou, Novembre 2007, 173p.
8. MHU, 2008, Documents et Textes de base régissant le secteur de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, Ouagadougou, Burkina Faso.
9. MHU, Habitat et Urbanisme au Burkina Faso, N°1, Ouagadougou, Mai 2008, 143p.
10. MHU, Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain, Ouagadougou, 2008, 53p.
11. Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme du Burkina Faso (MHU), 2008, Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga rapport provisoire, volume 1 : Portrait du Grand Ouaga, 200p.
12. Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme du Burkina Faso (MHU), 2008, Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga rapport provisoire, volume 2 : La stratégie d'aménagement 99p.
13. Ministère des Infrastructures, de l'Habitat et de l'Urbanisme du Burkina Faso (MIHU), 1999, Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (horizon 2010) Document final Vol.1, Ouagadougou, Burkina Faso, 200p.

14. Ministère des finances, 1990, Politique de l'habitat au Burkina Faso : Financement de l'habitat urbain, 165p.
15. OUEDRAOGO, H. M.G., 2001, politiques urbaines extatiques et stratégies populaires d'accès au foncier : le problème de l'habitat spontané a Ouagadougou., Université de Ouagadougou, 10p.
16. SERE S., 2006, Promotion de l'Habitat au BF : le cas de la SONATUR, Ouagadougou, Burkina Faso, ENAREF, 56p.

Documents consultés (non exhaustif)

1. Agence G2 conception, 2004, Projet d'Aménagement de la Zone d'Activités Commerciales et Administratives ZAC A : Situation des parcelles à démolir, Ouagadougou, 7p.
2. Agence G2 conception, 2004, Projet d'Aménagement de la Zone d'Activités Commerciales et Administratives ZAC A : Situation des bâtiments à conserver, Ouagadougou, 14p.
3. ARNAUD M., L'habitat locatif à Abidjan, Villes en développement, N°25, p 4-5. 16. Agence G2 conception, 2004, Projet d'Aménagement de la Zone d'Activités Commerciales et Administratives ZAC A : Présentation du projet, Ouagadougou, 14p.
4. BOUAT M.-C., FOUILLAND J.-L., 1983, Les finances publiques des communes et des communautés rurales au Sénégal, Dakar, Éditions Clairafrique, 272p.
5. CLAVER HIEN P., COMPAORE M., 2004, Histoire de Ouagadougou des origines à nos jours, CNRST/INSS, p. 281-309
6. COMBY J., 1995, Impôt foncier, propriété et cadastre, Villes en développement, N°30, p. 2-3.
7. Commune de Ouagadougou, 2003, Rapport spécial de l'année 2002, 49p.
8. ESSONE NKOGUE J.-P., 2006, Typologie des équipements publics du patrimoine bâti, Ouagadougou, 2iE, 31p.
9. Industrie Canada, 2006, Évaluation de l'Initiative des villes durables
10. Journal de l'habitat, N°2, 8 p.
11. Journal de l'habitat, N°3, 8p.

12. LAURENT N., Décembre 2008, Des concepts promus par le Nord confrontés aux Suds : Bonne gouvernance, participation de la société civile, décentralisation..., Alteractif : la revue d'Ingénieurs Sans Frontières, N°67, p. 5.
13. Ministère de l'Économie et du Développement du Burkina Faso (MEDEV), 2007, Burkina Faso : Un Pays qui progresse, 84 p.
14. MISHKIN Frederic, 2007, Monnaie, banque et marchés financiers, 8ème Éd., Paris, France, Nouveaux Horizons, 894p.
15. NION P. N. K., BAMBARA A., SOMDA A. K., Finances Locales : Guide pratiques budgétaires et comptables des collectivités territoriales au Burkina Faso, Ouagadougou, Burkina Faso, 159p.
16. Revue Française de Finances Publiques (RFFP), 2006, N°96, Le financement Public du Logement et de L'activité des offices d'HLM, Paris, France, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence (LGDJ) ,244p.
17. Secrétariat d'état aux affaires étrangères de la République française, 1972, Méthodologie de la planification : l'élaboration et l'étude des projets d'investissement, Paris, France, 121p.
18. Secrétariat du Commonwealth, 1983, Études entreprise pour le Secrétariat des États ACP concernant les instruments, les mécanismes et les régimes permettant d'améliorer l'accès des économies des pays ACP aux ressources financières privées internationales et d'encourager l'accroissement des investissements dans lesdits pays, Samuel Montagu et Co. Limited, 38p.
19. SEVERINO J.-M., Économie urbaine, Villes en développement, N°13, p.1.
20. TERROIR P., Habitat locatif, Villes en développement, N°25, p.1.
21. Ville de Ouagadougou, Délibérations des années 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, Bulletin Officiel de la ville de Ouagadougou.
22. YAMEOGO KABORE Y.T., 1992, Croissance démographique et besoins en aménagements urbains à Ouagadougou : cas de Tampouy et Ouidi, Ouagadougou, Burkina Faso, 84p.

WEBOGRAPHIE

www.afd.fr

www.ceped.org

www.chfinternational.org

www.droit-afrique.com

www.fasopresse.com

www.finances.gov.bf

www.impots.bf

www.isted.fr

www.legiburkina.bf

www.mairie-oauga.bf

www.mappemonde.mgm.fr

www.matd.gov.bf

www.medev.gov.bf

www.mhu.gov.bf

www.nzdl.org

www.pdm.net.org

www.presidence.bf

www.un-habitat.org