

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

Secrétariat Général

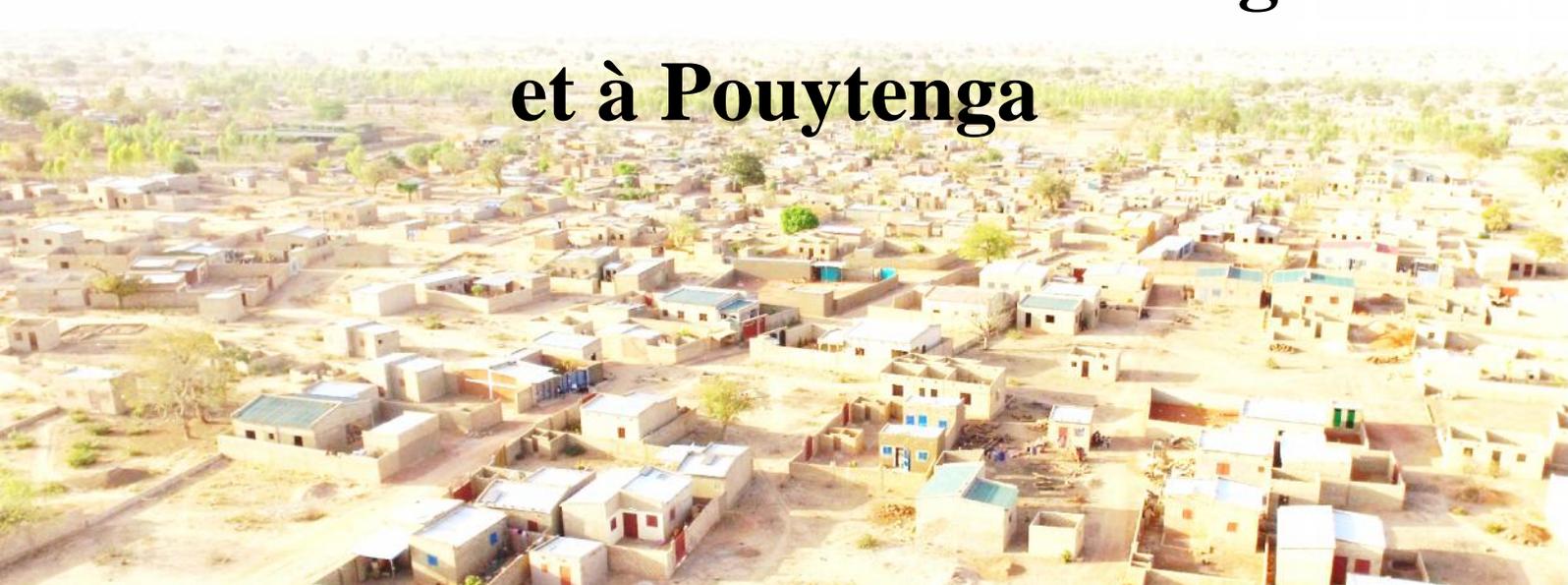
Direction Générale de l'Urbanisme
et des Travaux Fonciers



BURKINA FASO

Unité - Progrès - Justice

Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs-lieux de régions et à Pouytenga



Rapport définitif, Décembre 2018

Agence PERSPECTIVE
Etudes et recherches architecturales et urbaines
04 BP 8489 Ouagadougou 04
Tel : 25 38 00 84
agenceperspectivebf.wordpress.com



Table des matières

Table des matières	1
SIGLES ET ABREVIATIONS	4
INTRODUCTION	6
I. ETAT DES LIEUX DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018	7
1. Contexte géographique et démographique	7
1.1 Proportion urbaine des résidents des quartiers d'habitat spontané	7
1.2 Une population des quartiers d'habitat spontané très jeune et en âge d'activité.....	8
1.3 Caractérisation et provenance des résidents des quartiers d'habitat spontané.....	11
1.4 Une dominante de "résidents-propriétaires" dans les quartiers d'habitat spontané	12
2. Contexte socio-économique	14
2.1 Motifs d'installation dans les quartiers d'habitat spontané.....	14
2.2 Revenus et activités économiques des résidents des quartiers d'habitat spontané	15
2.3 Des quartiers à vocation urbaine affirmée	18
3. Contexte foncier de l'habitat spontané sur les plans juridique et institutionnel.....	18
3.1. Les reconnaissances tacites des quartiers d'habitat spontané par les autorités centrales.	19
3.2. Cadre institutionnel de la gestion foncière à considérer pour les quartiers spontanés	20
3.3. Contexte foncier stratégique des lotissements concurrents des quartiers spontanés .	24
4. Contexte urbain.....	28
4.1 Proportion spatiale et densité des quartiers d'habitat spontané	28
4.2 Morphologie urbaine des quartiers d'habitat spontané.....	29
4.3. Dynamiques urbaines des quartiers d'habitat spontané	32
4.4 Ancrage des quartiers d'habitat spontané dans les 14 noyaux urbains étudiés	36
5. Synthèse de l'état des lieux des quartiers d'habitat spontané	51
5.1 Sur le profil des occupants	51
5.2 Sur les conditions de vie urbaine	51
5.3 Sur les perspectives d'évolution et de transformation	51
II RETOUR SUR LE PASSÉ DU PROCESSUS ET PROBLÉMATIQUE ACTUELLE DE LA RÉSORPTION	52
6. Analyse d'approches de solutions appréhendées dans des pays du Sud et au Burkina Faso	52

6.1	Prise de conscience internationale du processus à partir de 1970.....	52
6.2	Recherches, expérimentations, consolidations de dispositifs pendant presque quatre décennies.....	53
6.3	Actions publiques voltaïques et Burkinabè sur les quartiers d'habitat spontané.....	62
6.4	Approfondissement de la connaissance des quartiers d'habitat spontané.....	64
7.	Rappel de la progression de l'étude et consolidation de la problématique	65
7.1.	Avancement de l'étude et formulation progressive de l'objectif général.....	65
7.2.	Objets d'étude, orientation méthodologique et sujets de travail	65
7.3.	Références pour la problématique	66
7.4.	Bilan des actions publiques sur l'habitat spontané	68
7.5	Consolidation de la problématique par l'observation des situations urbaines.....	71
 III. COMPOSANTES DU CADRE D'INTERVENTION STRATEGIQUE POUR LA RESORPTION DE L'HABITAT SPONTANE.....		73
8.	Justification et agencement des composantes du cadre d'intervention	73
8.1.	Fondements sociopolitiques.....	73
8.2.	Adaptations juridiques et institutionnelles	75
8.3	Modalités d'organisation des dispositifs selon les situations	78
8.4	Formulation d'axes stratégiques pour la mise en œuvre	82
9.	Mise en œuvre du dispositif d'actions	83
9.1.	Inventaire des acteurs à mettre en synergie	83
9.2.	Stratégie globale et initiatives d'impulsion.....	84
9.3.	Chronogramme du plan de actions par axe stratégique	89
 CONCLUSION.....		92
BIBLIOGRAPHIE		93
Liste des figures		95
Liste des tableaux		96
 ANNEXES.....		96
Annexe 1 : Fiches signalétiques sur l'habitat spontané dans chacune des treize capitales régionales et à Pouytenga.		96
Annexe 2 : Proportion des résidents des zones d'habitat spontané dans les 14 noyaux urbains étudiés.....		139

SIGLES ET ABREVIATIONS

ACP:	Afrique des Caraïbes et du Pacifique
AFD :	Agence Française de Développement
AG :	Assemblée Générale
AN :	Assemblée Nationale
ASECNA :	Agence pour la sécurité de la navigation aérienne en Afrique et à Madagascar
AUN :	Armature urbaine Nationale
BLT :	Bloc latéritique taillé
BTP :	Bâtiments et Travaux Publics
COFSH :	Constat d'occupation foncière spéciale en habitat spontané
CM :	Conseil des Ministres ou Conseil Municipal
DADF :	Direction des Affaires Domaniales et Foncières
DAFD :	Direction des Affaires Foncières et Domaniales
DFN :	Domaine Foncier National
DGAHC :	Direction Générale de l'Architecture, de l'Habitat et de la Construction
DGC :	Direction Générale de la Construction
DGI :	Direction Générale des Impôts
DGUVT :	Direction Générale de l'Urbanisme, de la Viabilisation et de la Topographie
EGLBF :	Etats généraux des Lotissements au Burkina Faso
GSS :	Stratégie Globale du logement
GUF :	Guichet Unique du Foncier
IED :	Innovation Energie Développement
INSD :	Institut National de la Statistique et de la Démographie
ISSP :	Institut supérieur des sciences de la population
LNBTB :	Laboratoire National du Bâtiment et des Travaux Publics
MATD :	Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation
MEnv :	Ministère de l'Environnement, de l'économie verte et du changement climatique
MFSNF :	Ministère de la femme, de la solidarité nationale de la famille
MinEFiD :	Ministère de l'Economie, des finances et du développement
MJDHPC :	Ministère de la Justice, des droits humains et de la promotion civique
MSéc :	Ministère de la Sécurité
MUH :	Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat
OCDE :	Organisation de Coopération et de Développement Economiques
OMD :	Objectifs du Millénaire pour le Développement
OPAH :	Operations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
OPO :	Observatoire de la Population de Ouagadougou
ONEA :	Office nationale de l'eau et de l'assainissement
ONG :	Organisations Non-Gouvernementales
ONU :	Organisation des Nations Unies
PEP :	Projet d'électrification périurbaine
PIIMD :	Plan Inter Institutionnel de Modernisation et de Déconcentration
PNDES :	Programme National de Développement Economique et Social
PNUE :	Programme des Nations Unies pour l'Environnement
POS :	Plan d'occupation des Sols
PPAB-	Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles-Participatory Slum
PSUB :	Upgrading Programme

PPU :	Programme Pays Urbain
PSH :	Programme Solidarité Habitat
QHS :	Quartiers d'habitat spontané
RFS :	Registre foncier spécial
SDAU :	Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SIF :	Système d'information foncière
SIU :	Système d'information urbain
SOCOGIB	Société de construction et de gestion immobilière du Burkina
SONABEL :	Société Nationale d'électricité di Burkina
SP-PNL	Secrétariat Permanent-Programme National de Logement
CEGECI :	Centre de Gestion de Cités
TCAM :	Taux de croissance annuel moyen
UEMOA :	Union Economique et Monétaire Ouest Africaine
VRD :	Voirie et Réseau Divers
WNB :	Watinoma-Noghin-Basnéré
ZHS :	Zone d'habitat spontané

INTRODUCTION

Cette étude a été réalisée en réponse à une demande d'*élaboration de la stratégie de résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs-lieux de région et à Pouytenga* dont les termes de référence ont été diffusés en juillet 2016.

Les quartiers générés par les processus d'habitat spontané, appelés bidonvilles dans le contexte international, procurent des conditions de vie précaires, voire très précaires à ceux qui les habitent et abaissent considérablement les standards urbains des agglomérations dans lesquelles ils se trouvent. La résorption des processus de production d'habitat spontané est donc une voie à rechercher absolument.

La présente étude a ainsi pris le parti de commencer par un état des lieux de ces quartiers dans les quatorze localités considérées qui sont des noyaux urbains essentiels de l'armature urbaine nationale. La seconde partie restitue la double prise de conscience de la présence de ces quartiers et du processus qui les engendre puis identifie des actions qui y ont déjà été menées. Il s'agit ainsi de forger une problématique qui permettra d'amorcer dans une troisième partie, une résorption de l'habitat spontané en tant que processus et d'accomplir l'intégration des quartiers d'habitat spontané actuels aux noyaux urbains auxquels ils appartiennent. La quatrième partie décrit une opération-pilote de restructuration urbaine à Ouagadougou.

La méthode appliquée n'est donc pas une observation de quartiers d'habitat spontané en tant qu'objets statiques identifiés dans les quatorze noyaux urbains puis repérés, cartographiés et analysés. Cette méthode veut faire ressortir la dynamique urbaine portée par l'habitat spontané pour formuler des propositions sous forme de cadre d'intervention dont les effets seront de l'influencer, la maîtriser, résorber le caractère spontané des quartiers existants et tarir le processus qui les engendre.

Des travaux antérieurs effectués par les consultants ou ayant eu valeur de référence dans leur pratique de chercheurs ont été mis au service de la présente étude, ils concernent essentiellement les bidonvilles, zones non loties, quartiers spontanés et, dans une logique de comparaison, les zones loties ou terres urbaines aménagées¹. Plusieurs des quatorze noyaux urbains avaient été approchés et analysés par les consultants dans des études antérieures (par le biais du Programme Pays Urbain du Burkina Faso entre autres), les informations détenues ont donc été complétées et mises à jour pour établir une fiche signalétique pour chaque noyau urbain et le diagnostic a pu être focalisé sur la présence d'habitat spontané telle quelle est détectable par l'observation de vues aériennes.

La manière de faire mise au point permet ainsi de décoder les dynamiques à l'œuvre dans les quartiers d'habitat spontané sans mener une observation exhaustive (enquête foncière) qui aurait demandé des moyens supérieurs à ceux alloués à la présente étude et fourni des informations qui seront obsolètes quand commenceront les actions parties prenantes de la stratégie de résorption. Certaines données locales ont pu être généralisées à titre méthodologique, les autres seront recueillies par enquête à l'amorce de la mise en œuvre des dispositifs de résorption.

¹ Il s'agit principalement de *Programme participatif d'amélioration des bidonvilles* (PPAB phase 2, 2011 & PPAB phase 3, 2014), de *l'Observatoire de la Population de Ouagadougou* (C. Roussier et al, 2011), du *Projet d'électrification périurbaine – PEP* (IED, 2015). cf. bibliographie en fin de rapport

I. ETAT DES LIEUX DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018

1. Contexte géographique et démographique

Cette partie montre, autant que faire se peut, l'attitude des habitants des quartiers spontanés à l'égard de leurs quartiers, leurs capacités économiques en tant que résidents et la place de ces quartiers dans la dynamique des ensembles urbains dont ils sont partie prenante.

1.1 Proportion urbaine des résidents des quartiers d'habitat spontané

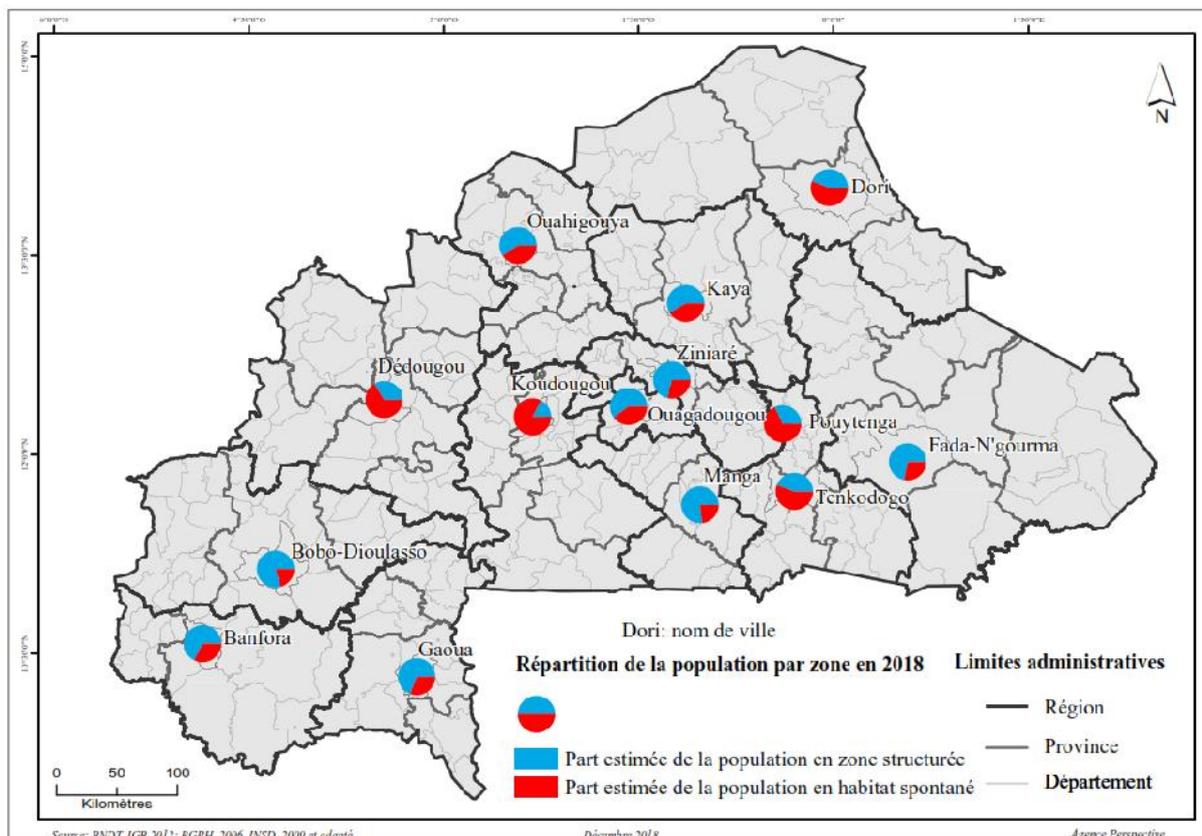
Les quartiers d'habitat spontané sont présents dans tous les noyaux urbains qui constituent l'Armature urbaine du Burkina Faso. Leur présence s'explique de deux manières :

- en tant que solution urbaine d'attente, ils précèdent les aménagements urbains règlementaires, qui sont souvent réalisés par les pouvoirs publics pour les régulariser,
- en tant qu'expression d'un élan de demandes, les occupations spontanées sont l'effet induit des aménagements urbains réalisés dont l'agrandissement est attendu.

Le recueil d'informations effectué permet de synthétiser la situation du Burkina Faso dans le tableau ci-dessous où les noyaux urbains sont listés par taille démographique décroissante.

Au plan global, la présence de quartiers d'habitat spontané concerne les noyaux urbains dans des proportions qui vont de 66 % à 17% de la population urbaine communale.

Figure 1 : Proportion des résidents des zones d'habitat spontané dans les 14 noyaux urbains étudiés



Source : Agence PERSPECTIVE, à partir d'enquêtes et des résultats de l'INSD

Les données globales de population urbaine communale sont les nombres officiels diffusés par l'INSD, les quartiers d'habitat spontané ont été repérés sur les vues aériennes, puis l'estimation du nombre de résidents a été faite par dénombrement des constructions et application (avec correctifs issus d'enquête) du nombre moyen de personnes par ménage.

Dans les noyaux urbains de Banfora, Bobo-Dioulasso, Koudougou, Fada N'Gourma, Gaoua, Kaya, Manga, Ouagadougou, Ouahigouya, et Ziniaré, la part des habitants vivant dans les quartiers d'habitat spontané serait inférieure à celle des habitants vivant dans les quartiers régulièrement aménagés avec les quatre noyaux urbains de Bobo-Dioulasso, Fada N'Gourma, Manga et Ziniaré qui sont en dessous de 30% d'habitants qui vivent en quartier d'habitat spontané.

La part des résidents des quartiers d'habitat spontané serait sensiblement égale à celle des habitants des quartiers régulièrement aménagés à Dori et Tenkodogo

Par contre dans les noyaux urbains de Dédougou et Pouytenga, la part des résidents des quartiers d'habitat spontané serait supérieure à celle des habitants des quartiers régulièrement aménagés.

La répartition en trois groupes peut être un indicateur à considérer pour définir des variantes d'orientation de la résorption :

- **Banfora, Bobo-Dioulasso, Koudougou, Fada N'Gourma, Gaoua, Kaya, Manga, Ouagadougou, Ouahigouya, Ziniaré** pourraient se voir appliquer une stratégie de mutation des quartiers spontanés en quartiers aménagés aux caractéristiques déjà connues,
- **Dori et Tenkodogo** ont surtout besoin que le processus de production de ces quartiers soit compris de manière à éviter qu'il ne continue à produire un étalement urbain difficile à maîtriser,
- **Dédougou, Pouytenga** ont besoin de la mise en place d'une double stratégie pour faire muter la situation actuelle : engager une résorption audacieuse et énergique dans les quartiers déjà établis et prendre des mesures aux effets dissuasifs pour tarir progressivement le processus qui engendre ces quartiers d'habitat spontané.

1.2 Une population des quartiers d'habitat spontané très jeune et en âge d'activité

Selon les résultats de l'Observatoire de la Population de Ouagadougou (OPO), l'âge moyen des résidents dans les quartiers d'habitat spontané est de 20 ans, contre 22 ans dans les quartiers régulièrement aménagés. (C. Rossier, A. Soura, et al, 2011). La comparaison des pyramides des âges des quartiers lotis de Kilwin et Tanghin avec celle des quartiers non-lotis de Noghin, Polesgo et Nioko 2 observés par l'OPO présente plusieurs caractères qu'il convient de commenter car ils permettent de dévoiler les liens entre les deux types de quartiers au sein de l'ensemble du noyau urbain auquel ils appartiennent.

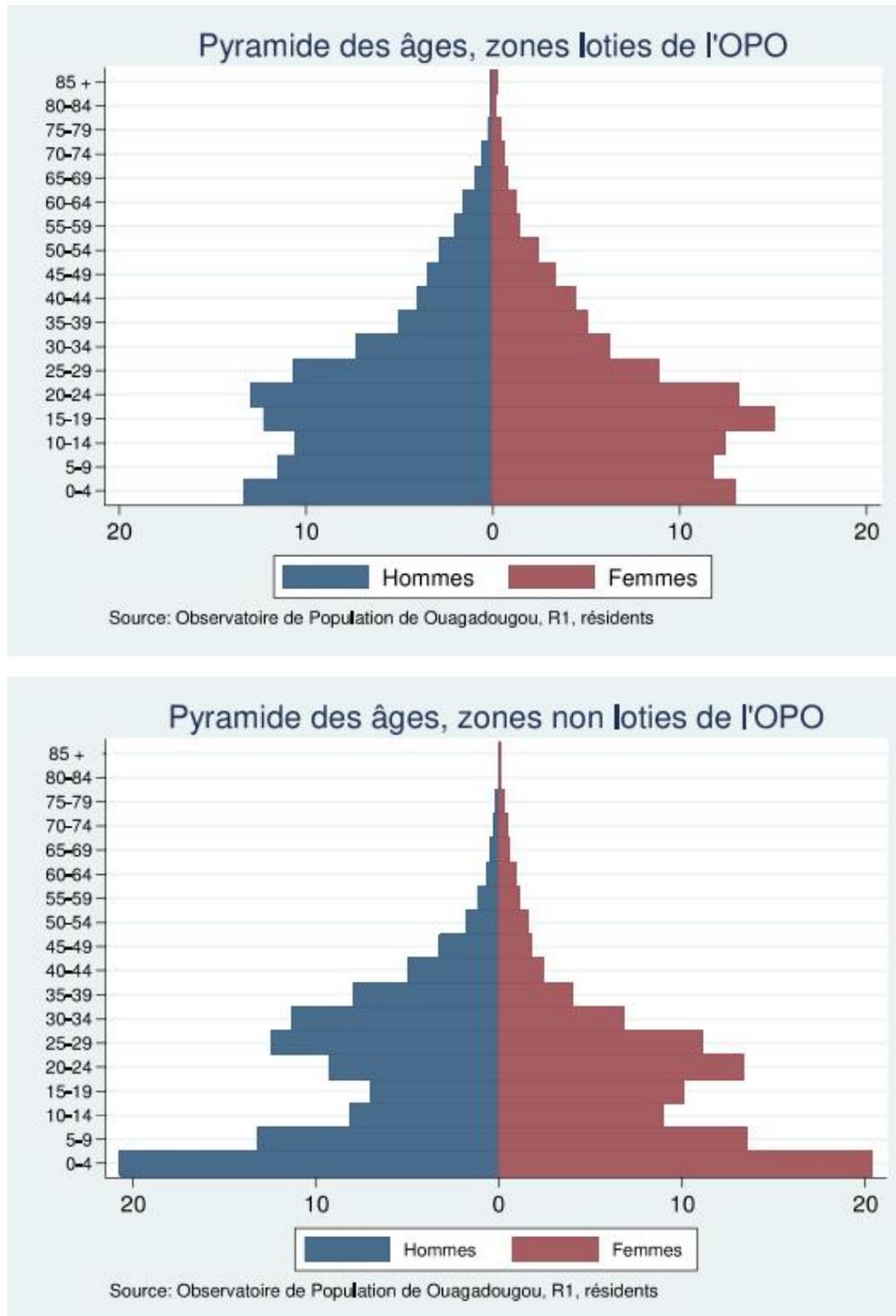
La silhouette générale des pyramides des âges montre une plus grande régularité du profil dans les quartiers lotis que dans les quartiers non lotis où certaines tranches sont très échancrées.

Malgré les fortes échancrures, il y a une plus grande symétrie entre le côté des hommes et le côté des femmes en quartier loti qu'en quartier non loti.

Dans les deux cas, elles sont en forme dite parasol où simplement pyramide car la prédominance des tranches de population les plus jeunes est établie, ce qui correspond à une population de pays en voie de développement à forte natalité.

L'interprétation des différences entre les deux pyramides doit permettre de montrer des spécificités des quartiers urbains d'habitat spontané par rapport aux autres quartiers urbains d'habitat.

Figure 2 : Présentation des pyramides des âges des zones loties et non loties de l'OPO



Source : C. Rossier et al, 2011, p.7

À partir de quelques caractères remarquables sur ces pyramides, on pourra préparer des rubriques pour les enquêtes qui auront lieu en amont de la mise en œuvre des dispositifs de résorption de l'habitat spontané dans les noyaux urbains où la stratégie sera activée.

Des remarques significatives peuvent être faites sur les quartiers non lotis eux-mêmes et aussi à partir de la comparaison entre les quartiers non lotis et les quartiers lotis.

Caractères démographiques liés à l'âge dans les quartiers non lotis

L'effectif de population est massivement localisé en dessous de l'âge de 40 ans.

Les tranches d'âge d'adultes qui dominent sont celle des hommes 25-29 et des femmes 20-24 d'où la présence très forte des enfants 0-4 et aussi des 5-9 ans qui sont plus nombreux que les adultes.

La population masculine jeune et en âge d'être des actifs domine dans les quartiers non lotis alors que, chez les jeunes, la tranche 15-19 ans est celle dont l'effectif est le plus faible. Il y a aussi un net décrochement chez les hommes comme chez les femmes autour de 55 ans.

Caractères démographiques liés à l'âge dans les quartiers lotis

Les différences d'une tranche à l'autre sont moins marquées. Les tranches enfants sont à peu près égales aux tranches jeunes adultes. L'effectif de population est massivement localisé en dessous de l'âge de 35 ans.

La tranche hommes la plus présente en quartier loti est 20-24 avec aussi une tranche 15-19 copieuse qui serait composée des adolescents scolarisés correspondant aux adultes 50-54.

La sur-représentation des femmes de la tranche 15-19 en quartiers lotis serait peut-être due à la présence de personnel domestique.

Comparaison de dynamique de peuplement entre quartiers non lotis et quartiers lotis

La répartition hommes / femmes est plus symétrique en quartiers lotis qu'en quartiers non lotis tandis que la dissymétrie de la pyramide par la tranche des femmes 20-24 est plus marquée en quartiers non lotis et complétée avec la forte présence des femmes 25 à 29. On pourrait penser à une migration des jeunes femmes 15-19 ans des quartiers lotis vers les quartiers non lotis à l'entrée dans une vie de couples et de mères.

Si l'on conjugue cette observation avec celle de la translation de la tranche dominante des hommes de 20-24 ans en quartiers lotis à 25-29 en quartiers non lotis, on peut voir transparaître la dynamique de décohabitation que les enquêtes antérieures nous ont permis de dévoiler : des jeunes hommes de 25 ans quittent les parcelles familiales des quartiers lotis pour aller en quartiers non lotis créer des activités professionnelles et commencer une vie familiale avec des femmes un peu plus jeunes qu'eux, ce qui corrobore aussi la forte présence en quartiers non lotis, des deux premières tranches d'âge des enfants.

Il faut remarquer aussi entre 35 et 49 ans beaucoup moins de femmes que d'hommes dans les quartiers non lotis alors que cette différence est moins accusée dans les quartiers lotis. Cette répartition va peut-être se modifier avec l'avancée dans le temps et le vieillissement de l'ensemble de la pyramide.

Une interprétation à questionner : les jeunes hommes trouveraient de meilleures conditions pour développer leur capacité d'initiative d'activités dans les quartiers non lotis que dans la ville lotie et leurs jeunes femmes auraient comme caractéristique d'avoir été personnel

domestique en zone lotie en fin d'adolescence et trouveraient en zone non lotie les conditions d'entrée dans leur vie de femmes et mères ?

Les conséquences à tirer de cette rapide lecture croisée des pyramides des âges seraient que :

Les quartiers d'habitat spontané et les quartiers aménagés sont interdépendants et contribuent conjointement à la dynamique socio-économique des noyaux urbains dans leur ensemble.

C'est aussi un caractère intéressant que les plus jeunes soient venus composer les quartiers non lotis car ils vont être un potentiel plus dynamique et plus inventif pour la résorption de l'habitat spontané que les plus âgés restés dans les quartiers déjà aménagés.

1.3 Caractérisation et provenance des résidents des quartiers d'habitat spontané

Avertissement méthodologique

En ce qui concerne les informations données ci-dessus en 1.2., dans la partie présente du texte et ci-dessous dans l'ensemble des parties 1 et 2 du rapport, elles n'ont pas été recueillies systématiquement dans chacun des quatorze noyaux urbains objets de cette étude.

Les données recueillies en détail à l'occasion d'études antérieures ont permis de caractériser certains quartiers spontanés répartis sur l'ensemble du territoire national.

L'objet du présent rapport est avant tout de diagnostiquer le processus de production des quartiers spontanés de manière à proposer des dispositifs de résorption qui pourront se conjuguer en une stratégie nationale de résorption de l'habitat spontané en tant que pourvoyeur de quartiers d'habitat.

C'est l'interprétation des données qui a valeur démonstrative et non leur recueil, donc les données émanant de quartiers précis sont des exemples mais pas des généralités. Les quartiers spontanés évoqués viennent en témoignage de la situation à partir de laquelle se fera la genèse de la stratégie de résorption de l'habitat spontané.

Les informations qui les caractérisent sont valables pour ces quartiers, le processus qu'elles permettent de déceler est valable pour l'ensemble des quartiers d'habitat spontané.

L'exode rural est décrit comme la migration de populations des campagnes vers la ville. Il a été considéré comme étant la principale cause de la croissance urbaine de Ouagadougou en tant qu'agglomération urbaine de 1996 à 2006 (A. Ouattara, 2004, 2009) en plus des natifs de Ouagadougou qui constituent le peuplement de base.

Cependant, dans les quartiers d'habitat spontané observés en amont de cette étude, la provenance dominante des résidents des quartiers non-lotis est celle des arrondissements et secteurs urbains pour le cas Ouagadougou et Bobo-Dioulasso.² Cela montre que c'est l'accroissement démographique naturel et la décohabitation familiale qui expliquent la

² Cette provenance est confirmée par la moitié des personnes interrogées à Bissighin, suivie d'un quart des enquêtés qui serait venu des provinces autres que le Kadiogo (Agence PERSPECTIVE, PPAB 2014).

présence massive de résidents originaires de l'agglomération de Ouagadougou dans le peuplement des quartiers non-loti et pas l'exode rural

Dans les échanges avec les résidents des quartiers d'habitat spontané, une présence d'étrangers nous a également été mentionnée. Par exemple, lors d'une discussion sous le hangar du Chef de Bissighin en 2012, il est ressorti que le quartier de Bissighin enregistre presque toutes les ethnies du Burkina ainsi que des ressortissants d'au moins douze nationalités différentes³, ce qui justifierait une forte diversité ethnique et de nationalités africaines vraisemblable aussi dans les quartiers d'habitat spontané des autres ensembles urbains considérés par la présente étude.

1.4 Une dominante de "résidents-propriétaires" dans les quartiers d'habitat spontané

Cette partie de l'étude emprunte les informations essentielles sur lesquelles elle prend appui, à des travaux faits antérieurement par le consultant et qui portaient sur les quartiers spontanés de Watinoma-Noghin-Basnéré (dit WNB, analysé en 2011) et Bissighin analysé à plusieurs reprises de 2011 à 2014 pour une mise en œuvre d'actions d'amélioration des conditions de vie qui ont eu lieu en 2015 et 2016.

Le terme *propriétaire* est utilisé de manière abusive par les citoyens ; il est repris par certaines études d'experts (PPAB, 2011, 2013 ; PEP, 2014). Il ne s'agit pas d'une propriété foncière au sens juridique, car les résidents ne sont propriétaires que des matériaux utilisés pour réaliser leurs constructions. En réalité, la plupart des résidents des quartiers non lotis ne disposent d'aucun titre de propriété. Ils sont donc des *possesseurs*, qui ont acheté leurs terrains auprès de premiers occupants et/ou de chefs traditionnels. Une autre catégorie de ces possesseurs a hérité des possessions de ses parents.

Les résidents des quartiers spontanés se disent en majorité *propriétaires* de leur terrain. Selon les données 2010-2011 de l'Observatoire de la Population de Ouagadougou, huit sur dix résidents de WNB sud sont déclarés propriétaires de leur logement et de leur terrain non-loti. Ce ratio serait de neuf sur dix pour Bissighin⁴. A titre comparatif, au niveau national, le taux des propriétaires de leurs logements est de 73,3%, celui des locataires 10,4% et 16,3 sont logés gratuitement (INSD, 2015, p.51). En supposant que le milieu urbain présente un taux de propriétaires moins important que le milieu rural et un taux de locataires de logements plus élevé qu'en milieu rural, le statut d'occupation des résidents de Bissighin avec ses 90%, serait proche du milieu rural.

Mais deux raisons principales nous poussent à nuancer ces résultats. Premièrement, nous avons rappelé que le terme *propriétaire* était employé de manière abusive. Sur le plan foncier,

³ Il s'agit de résidents provenant d'Angola, Bénin, Côte d'Ivoire, Ghana, Guinée, Mali, Mauritanie, Niger, Nigéria, Togo, Sénégal, Sierra Léone.

⁴ Selon les résultats d'enquêtes menées dans le cadre de l'électrification périurbaine (IED 2015) une majorité de 9 enquêtés sur 10 dit être propriétaire de leur terrain non-loti. Notons que cette tendance a été dégagée sur un échantillonnage faible de 27 ménages enquêtés et qu'il visait en priorité les chefs de ménages ou leurs représentants. Les personnes logées gratuitement ou locataires sont généralement des jeunes travailleurs au sein de concessions et rarement présentes à leurs domiciles au moment des enquêtes, qui ont été effectuées dans la journée entre 09h00 et 17h00.

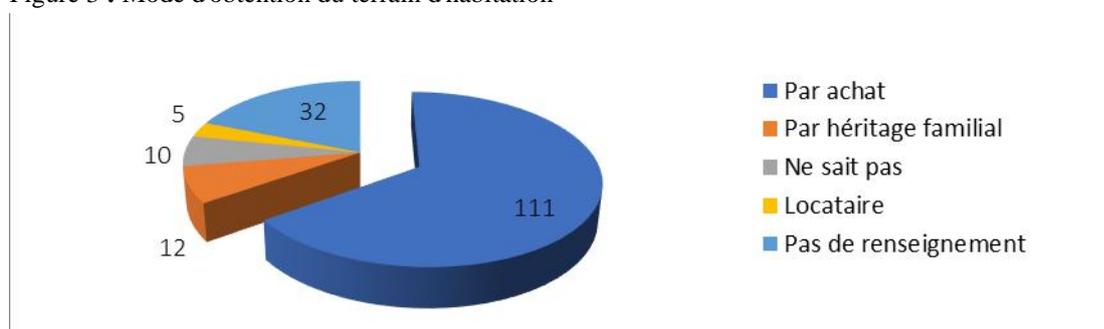
il s'agit plutôt de *possesseurs*⁵. Deuxièmement, nous ne disposons pas de statistiques fiables sur le taux de locataires dans les non-lotis étudiés. L'observation de ces quartiers révèle que certains résidents sont des locataires qui payent un loyer moindre que s'ils résidaient dans un logement en zone lotie. La location de logements est une caractéristique d'urbanité, rarement observable en milieu rural où les résidents sont en majorité possesseurs ou logés gratuitement. En effet, à Bissighin, certains citadins ont construit sur leurs terrains non-lotis et ont mis en location les logements obtenus comme le précise un résident de Bissighin (cité par L. Guigma, 2017).

« Présentement il n'y a pas de place, tout est pris. Les maisons qui sont juste devant font 15.000 la location. Eux aussi veulent augmenter le prix. A part les maisonnettes qui peuvent valoir 5.000, le reste est plus cher. En tout cas, au bord de la voie à moins de 5.000, c'est impossible ».

Ainsi, la grande portion de possesseurs de terrains non-lotis cohabite avec des locataires et des personnes logées gratuitement au sein d'habitations édifiées sur des terrains non-lotis.

En absence de document formel ou légal délivré à l'acquéreur lors des transactions d'achat de terrains, les transactions se réalisent généralement en présence de témoins oculaires. Le graphique suivant présente les modalités d'acquisition des terrains non-lotis à Bissighin de 170 ménages enquêtés (Agence PERSPECTIVE, 2014).

Figure 3 : Mode d'obtention du terrain d'habitation



Source : Enquête-ménage à Bissighin (PPAB 3), Agence PERSPECTIVE, juillet-août 2014.

Sachant que les premiers occupants du quartier non-loti de Bissighin ont bénéficié gratuitement de leur terrain et que leurs fils et filles, à l'âge adulte, ont hérité de ces terrains, nous pouvons donc en déduire que la dominante d'appropriation des terrains « par achat » montre bien la densification spatiale en cours dans le quartier de Bissighin avec de nouveaux arrivants.

Cette observation de densification spatiale est visible dans les quartiers d'habitat spontané des 14 noyaux urbains étudiés. Les enquêtes faites par le consultant dans le cadre d'autres études

⁵ L'emploi de ce terme *possesseur* a été au départ le fait de chercheurs (J.F. Tribillon entre autres). Au Burkina Faso, il est doté d'une acception juridique depuis la loi 034-2009/AN portant régime foncier rural avec la définition de la *possession foncière rurale* et l'emploi de *possesseur* dans les articles 37, 38, 39 notamment.

ont montré que les premiers occupants morcellent leurs terrains et en revendent des portions à de nouveaux arrivants qui les occupent.

Ce processus est corroboré par l'observation de vues aériennes prises à plusieurs reprises au fil du temps et qui montrent (1) une augmentation de densité d'occupation des quartiers par des constructions et aussi (2) une taille modeste mais un nombre copieux des constructions ajoutées sur les portions de terrains qui se remplissent.

2. Contexte socio-économique

Le positionnement des quartiers spontanés à l'écart des territoires urbains aménagés fait que l'organisation visible et l'état de ces quartiers sont tout-à-fait dépendants de leurs habitants et seulement ponctuellement et conjoncturellement des autorités politiques et administratives dans le cadre de projets thématiques (adduction d'eau, santé maternelle et infantile, etc.).

2.1 Motifs d'installation dans les quartiers d'habitat spontané

Dans les quartiers d'habitat spontané correspondant à ceux des 14 noyaux urbains observés dans le cadre de cette étude, quatre types de motivations d'installation ont été décelées : le logement, le travail, l'origine filiale et/ou l'obtention future d'une parcelle par restructuration du quartier spontané en zone urbaine aménagée ou par obtention compensatoire d'une parcelle si les travaux accomplis par les autorités sur le quartier spontané entraînent une éviction.

Le motif récurrent d'installation dans un quartier d'habitat spontané est celui de trouver un logement. Il représente à Bissighin plus de six personnes interrogées sur dix, tandis que le motif "travail" correspond à une personne interrogée sur cinq (PPAB2, Agence PERSPECTIVE, 2014).

La position d'attente évoquée comme quatrième modalité est souvent figurée par la multiplicité des constructions inachevées.

Figure 4 : Motif d'installation en quartier spontané



Source : Enquête-ménage à Bissighin (PPAB 3), Agence PERSPECTIVE, juillet-août 2014

A Bissighin, le croisement des données d'ancienneté d'installation avec le mode d'obtention du terrain d'habitation révèle que les habitants, possesseurs par achat, sont ceux qui ont une ancienneté d'installation inférieure ou égale à 10 ans. Ils sont donc plus récemment installés que les propriétaires par héritage familial dont l'ancienneté dépasse les 10 ans (L. Pierre Louis, L. Guigma et al, 2014). Ceci montre que le quartier spontané a vécu une histoire de type villageois et qu'il est un quartier convoité et actif dans la réponse qu'il offre à la demande de logement qui s'exprime dans l'agglomération urbaine.

D'autre part, il convient de rappeler qu'une partie des résidents est originaire ou native de la zone et que certaines personnes ont acheté des terrains dans le but de posséder une parcelle dans la perspective d'une régularisation des occupations foncières par le lotissement. Ces dernières ne résident pas toujours dans la zone d'habitat spontané : certains possesseurs n'ont rien investi sur leur terrain non-loti, d'autres ont construit des maisons qu'ils mettent en location ou ont réalisé des maisonnettes inachevées afin de matérialiser leur présence par un alibi au recensement des résidents et de bénéficier prioritairement d'une parcelle en cas de lotissement.

2.2 Revenus et activités économiques des résidents des quartiers d'habitat spontané

Le rapport d'enquête multisectorielle continue sur la pauvreté et les inégalités au Burkina Faso précise que « la pauvreté touche trois fois plus la population vivant en zone non-lotie qu'en zone lotie »⁶ et que « plus de neuf pauvres sur dix vivent dans les zones non-loties » (INSD, 2015, p.60)⁷. Mais plusieurs observations dans les zones non-loties contredisent les thèses qui stipulent que la pauvreté urbaine est concentrée dans les quartiers spontanés et invitent à relativiser les résultats issus des statistiques nationales.

- Plusieurs résidents des quartiers spontanés affirment qu'ils possèdent une ou plusieurs parcelles dans un espace déjà loti.
- Certains résidents des quartiers spontanés ont suffisamment de moyens pour construire, outre leur propre logement, un ou plusieurs autres logements dans le quartier afin de bénéficier de revenus provenant de la location de ces logements

Ce qui caractérise mieux la situation économique de la majorité des résidents des quartiers spontanés, c'est l'irrégularité et la fluctuation de leurs revenus qui proviennent pour la plupart d'entre eux, d'activités du secteur informel.

Une typologie appropriée des revenus a été construite dans le cadre des études du Programme participatif d'amélioration des bidonvilles (Agence PERSPECTIVE, 2014).

Les revenus déclaratifs, très variables et peu fiables ont été classés suivant trois catégories pour exprimer le potentiel économique des résidents de Bissighin dans la perspective de l'amélioration du quartier par une méthode participative :

- les **revenus réguliers** perçus selon une périodicité et une régularité de salariés,
- les **revenus fluctuants** correspondant à des métiers rémunérés par une marge ou un bénéfice : les commerçants par exemple, sont soumis à des fluctuations qu'ils connaissent et savent gérer au fil de l'année. Cette catégorie nous semble corroborer la tranche 25-29 ans de la pyramide des âges déjà vue,

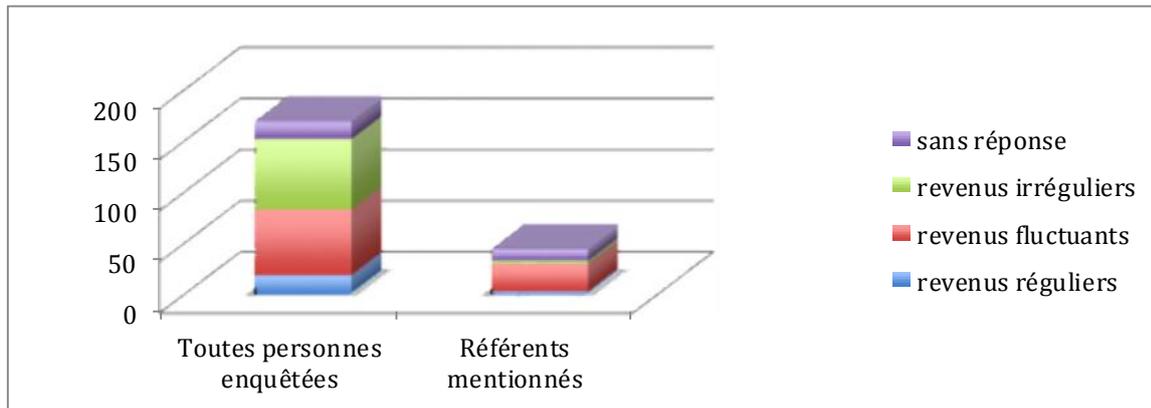
⁶ En effet, le taux de pauvreté en zone lotie est de 14,4% et celui des zones non-loties est de 47,5%.

⁷ Ici, le non-loti englobe l'ensemble du territoire national et inclut les zones rurales. Car la définition de la zone non-lotie adoptée par l'INSD est « l'espace habité ou non, n'ayant pas connu l'opération de morcellement par les services compétents (bureau d'urbanisme agréé, géomètre agréé, etc.), contrairement à la zone lotie qui est un espace habité ou non, ayant fait l'objet d'un morcellement répertorié par des services compétents » (INSD, 2009, p.28)

- les **revenus irréguliers** perçus au fur et à mesure des commandes livrées ou des tâches réalisées. Dans ce cas les revenus peuvent être nuls certains mois ou certaines semaines.

Dans le cas où le chef de ménage n'était pas présent, une autre personne de la cour a été sollicitée à sa place et a répondu soit pour elle-même, soit pour l'absent. Cette catégorie a été désignée par "référénts mentionnés" dans le traitement des données recueillies.

Figure 5 : Modalités et/ou périodicité des revenus des chefs de ménages de Bissighin



Source : Enquête-ménage à Bissighin (PPAB 3), Agence PERSPECTIVE, juillet-août 2014

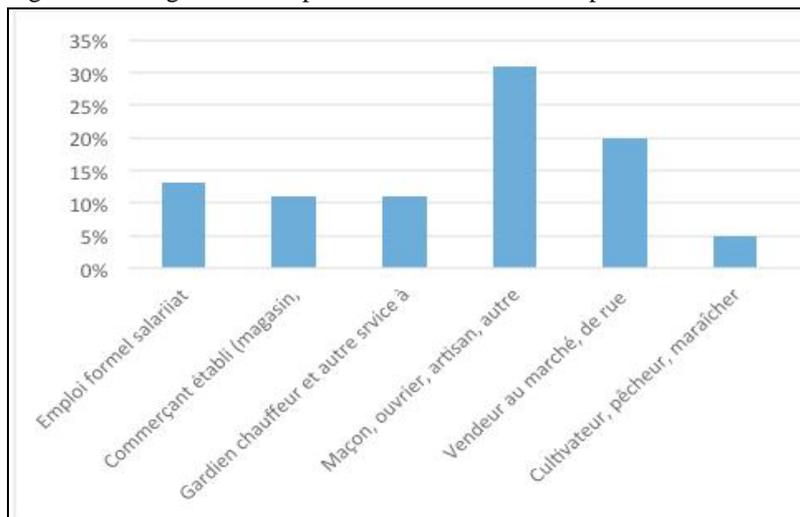
Les 170 résidents de Bissighin interrogés en 2014 déclarent en grande majorité avoir des revenus fluctuants ou irréguliers⁸, comme le présente le graphique. On a pu aussi constater dans les réponses des référénts mentionnés une forte dominante de revenus fluctuants et une quasi disparition des revenus irréguliers. Cela aurait tendance à montrer que les personnes absentes vauaient à leurs occupations appartenant majoritairement au secteur informel.

Selon une autre enquête ménage menée en mars 2015 auprès de 28 ménages de Bissighin, les activités déclarées par les résidents sont très majoritairement du domaine de l'économie informelle (IED, 2015), d'où la confirmation de la dominante des revenus irréguliers et fluctuants des chefs de ménages enquêtés.

Malgré ces revenus fluctuants ou irréguliers, les résidents des quartiers non lotis sont capables de réaliser des investissements importants en raison du réseau d'entraide familiale ou relationnel. En effet, leurs acquisitions foncières, leurs investissements immobiliers, leurs moyens de déplacements et les scolarités des enfants à leurs charges témoignent de leur capacité à mobiliser des sommes importantes pour des besoins prioritaires.

⁸ Si les résidents mentionnés ne citent presque pas la catégorie « revenus irréguliers », c'est que les chefs de ménages au nom desquels ils répondent font face régulièrement aux dépenses nécessaires pour la famille, les besoins quotidiens sont couverts indépendamment des modalités des revenus de l'actif qui assume les dépenses de la cour familiale.

Figure 6 : Catégories socio professionnelles déclarées par les chefs de ménages de Bissighin

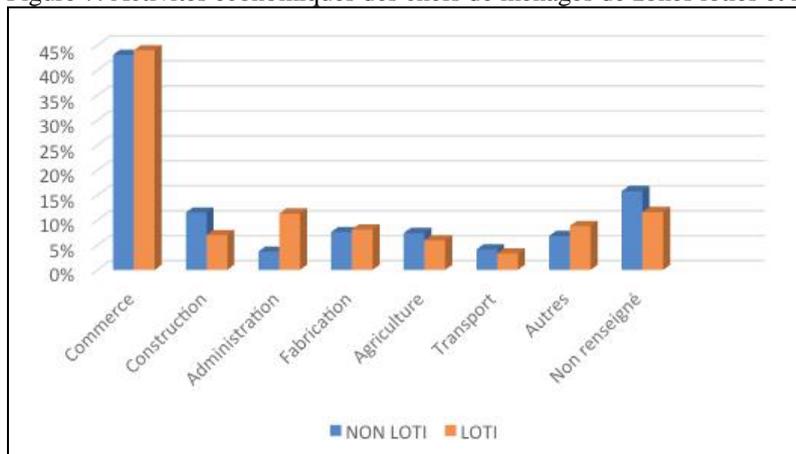


Source : Enquêtes réalisées à Bissighin en mars 2015 dans le cadre du projet d'électrification périurbaine - PEP (IED, 2015)

Une tendance prédominante des activités de commerce est perceptible, allant du commerçant établi qui gère sa propre boutique aux activités de vente occasionnelle de légumes ou de nourriture au marché ou dans la rue. Les métiers manuels liés à la fonction habitat du quartier (maçon, ouvrier, petit artisanat) sont également très représentés comme le montre le graphique précédant. Dans ce cas, ils sont des professionnels qui maîtrisent ou font baisser les coûts de construction car ils ont des filières d'accès aux matériaux à des tarifs avantageux.

La répartition des chefs de ménage selon le secteur économique où ils exercent leur activité est l'objet d'une comparaison entre les deux quartiers lotis péri centraux (Kilwin et Tanghin) et trois non-lotis (Noghin, Polesgo et Nioko 2) étudiés par l'Observatoire de la Population de Ouagadougou, (cf. ci-dessus 1.2.).

Figure 7: Activités économiques des chefs de ménages de zones loties et zones non loties



Source : Graphique généré par L. Guigma (2017) à partir du tableau de C. Roussier et al (2011, p.10)

Il ressort de cette analyse que les domaines d'activités économiques sont très semblables entre les quartiers lotis et non-lotis.

Ils sont largement dominés par des activités à revenus fluctuants et irréguliers comme le commerce suivi des activités liées à la construction et à la fabrication.

Quelques agents de l'administration disposant de revenus réguliers y sont également installés. Les acteurs de la construction sont plus nombreux dans les quartiers non lotis que lotis. L'agriculture demeure une activité économique saisonnière et résiduelle dans le non-loti. Elle est tributaire des espaces naturels non occupés et du cycle des saisons de pluies de quatre mois sur douze (de mai à août).

Les résultats des études et enquêtes des études réalisées entre 2011 et 2015 et citées en référence, se complètent et se corroborent. La distinction entre revenus "fluctuants" et "irréguliers" enrichit la catégorie des activités dites du secteur informel. En outre, certains résultats (ISSP) ont montré que le secteur de la construction figurait dès 2011 en deuxième position après le commerce.

Dans tous les cas, nous notons la diversité des activités économiques des résidents des quartiers spontanés, ce qui confirme le caractère polyfonctionnel de ces quartiers et corrobore l'appartenance cosmopolite des résidents.

2.3 Des quartiers à vocation urbaine affirmée

La rapide caractérisation géographique, démographique et socioéconomique des quartiers d'habitat spontané éclaire sur leur rôle dans le noyau urbain et leur contribution à sa dynamique.

La part de population urbaine qui les occupe n'est pas marginale, les caractéristiques démographiques de ces résidents montrent que les quartiers d'habitat spontané sont un lieu fort dans certains parcours résidentiels urbains et qu'ils sont en interrelation avec les autres quartiers de la ville.

Leur dévolution à l'habitat, donc leur vocation de lieux de vie quotidienne, est confirmée par l'importance du commerce au sein des activités, accessibles ou pratiquées par leurs habitants.

Leur rythme d'occupation est dynamique et en croissance visible ainsi que le montre l'importance du secteur de la construction. L'importance du rattachement au secteur de la construction des activités exercées par les chefs de ménage, montre qu'ils ont vocation à être des quartiers actifs et productifs dans un secteur économique essentiel en milieu urbain.

La recherche d'une stratégie de résorption de leur caractère spontané qui les fasse entrer dans la catégorie des quartiers urbains est donc tout à fait justifiée et sa mise en œuvre tout à fait souhaitable.

3. Contexte foncier de l'habitat spontané sur les plans juridique et institutionnel

Au Burkina Faso, l'habitat spontané ne fait l'objet d'une aucune réglementation précise. Il s'agit d'un processus que le législateur a expressément ignoré. Les différents règlements et lois ne donnent aucune définition précise de ce processus d'occupation de terrains. Mais par défaut, la loi N°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant Réorganisation Agraire et Foncière (RAF⁹) semble légiférer sur l'état de fait en stipulant que toute occupation des terres non aménagées du domaine foncier national sans titre est illégale et que les intéressés peuvent faire l'objet de déguerpissements.

⁹ Quatrième version d'une loi élaborée sous forme d'Ordonnance en 1984

A la lecture des autres textes juridiques sectoriels¹⁰, la question de l'habitat spontané n'a connu aucune évolution juridique dans son assertion par rapport à la RAF depuis sa première version de 1984. Du reste ces textes sectoriels sont venus conforter les dispositions de cette RAF. Qu'il s'agisse du Code de l'urbanisme et de la construction (CCUC) ou de la RAF c'est une volonté délibérée du législateur d'ignorer les quartiers d'habitats spontanés. Notons qu'aucune occurrence du terme *spontané* n'a été trouvée dans les textes juridiques sectoriels mentionnés.

Ainsi, selon la RAF les quartiers d'habitat spontané signifiés par *terres non aménagées situées dans les limites administratives ou celles du schéma d'aménagement et d'urbanisme, à la périphérie immédiate des terres aménagées et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une opération d'urbanisme* (article 8) sont des situations irrégulières et illégales. Autrement dit les populations des zones d'habitats spontanés pourraient être assimilées à des personnes qui enfreignent à la loi¹¹ et qui s'exposent à des représailles administratives ou judiciaires éventuellement. Cependant, depuis les indépendances à nos jours, la présence de l'habitat spontané et le processus de sa production ont toujours existé, été tolérés et mieux, reconnus par les autorités étatiques et communales.

3.1. Les reconnaissances tacites des quartiers d'habitat spontané par les autorités centrales.

- **La reconnaissance politique :** Dans les centres urbains, le processus électoral se démarque de la fiction juridique dans laquelle se complait le législateur dans ses différents textes juridiques. En effet, les quartiers d'habitat spontané sont pour la plupart des circonscriptions électorales pour le choix du Président du Faso, des élus nationaux et locaux. Ainsi, dans la quasi-totalité des quartiers d'habitat spontané, la législation électorale donne la possibilité aux populations desdits quartiers de désigner leurs conseillers municipaux (en général deux conseillers par secteur) qui participent à l'élection du Maire. Pour les cas des agglomérations de Ouagadougou et de Bobo-Dioulasso les résultats des élections sont fortement influencés par les résidents de ces quartiers. La question qui se pose est de savoir comment des personnes qui occupent illégalement des terres non aménagées, (des *illégaux*) peuvent participer à un processus électoral ? Il s'agit d'une contradiction et d'une confusion que fait le législateur.
- **La reconnaissance administrative :** Toutes les opérations de lotissement exécutées au Burkina Faso depuis la Révolution à jusqu'en 2011 (date de la suspension la plus importante des opérations de lotissements et de restructuration), tiennent compte de l'existence des quartiers d'habitat spontané, la notion de *Résident réel* est en quelque sorte une reconnaissance de l'occupation foncière irrégulière qui se régularisera avec l'attribution de parcelles aux occupants illégaux. Du reste, un des critères d'attribution de la parcelle est la qualité de l'occupation foncière dans le quartier d'habitat spontané. Vu sous cet angle, l'administration est celle qui, aux travers des attributions

¹⁰ Loi N°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, Loi N°057-2008/AN du 20 novembre 2008 sur la promotion immobilière, Loi N°034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier en milieu rural, Loi N°055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales

¹¹ En milieu rural sont mentionnées des zones non aménagées sur des terres ou rurales qui font partie du domaine privé non affecté de l'État ou des collectivités territoriales (130, 390)

basées sur les critères de *Résident réel* et de *Résident fictif*¹², encourage et participe à la prolifération des quartiers d'habitat spontané.

- **La reconnaissance fiscale :** Depuis l'institution de la Taxe de Résidence, toute personne titulaire de droits réels immobiliers est assujettie à son paiement. Ainsi, au même titre que les populations des zones aménagées, les populations des quartiers d'habitat spontané (même si la loi portant RAF les considère comme étant des *illégaux*) sont contraintes au paiement de la Taxe de Résidence. Cette contribution exigée des personnes résidant dans les quartiers d'habitat spontané est encore en contradiction avec les dispositions de la RAF, car une recette fiscale communale imposée à des populations en situation irrégulière, illégale dénote simplement une reconnaissance implicite de l'existence d'un potentiel de capacité contributive des populations des quartiers d'habitat spontané dans le développement communal.
- **La reconnaissance sociale :** De plus en plus les autorités locales et étatiques fournissent des efforts pour l'amélioration de l'accès aux services urbains de base dans les *zones d'occupations illégales*, c'est-à-dire dans les quartiers d'habitat spontané : construction des centres de santé, d'éducation, d'enseignement, d'adduction d'eau potable, d'électrification, etc. Ces efforts traduisent la reconnaissance implicite sinon officielle de l'existence des quartiers d'habitat spontané. Ici le pragmatisme prend le pas sur la cacophonie juridique.

Au-delà de l'aspect juridique, au niveau institutionnel, les confusions de compétences sur la question de la gestion des quartiers d'habitat spontané restent posées. Les acteurs en charge de la gestion du foncier n'ont jamais pu développer une synergie d'actions pour le traitement et la prévention des quartiers d'habitat spontané. Aujourd'hui véritablement, il n'existe aucun schéma institutionnel cohérent pour la gestion des quartiers d'habitat spontané. Les collectivités locales et les départements ministériels se rejettent la responsabilité de la prolifération des quartiers d'habitat spontané.

3.2. Cadre institutionnel de la gestion foncière à considérer pour les quartiers spontanés

Le cadre institutionnel de la gestion foncière en milieu urbain repose sur des structures centrales (l'Etat et ses démembrements) et des structures locales (communes urbaines et rurales). La pluralité des acteurs et institutions de la chaîne foncière urbaine et les chevauchements de compétences ont été l'origine de nombreux dysfonctionnements. En outre, le cadre institutionnel est marqué par une faiblesse des capacités des structures tant centrales que locales de gestion foncière urbaine.

L'idée principale serait de voir en quoi des structures dont l'existence n'est liée qu'à des pratiques correspondant à des procédures juridiques officielles pourraient apporter un service qui serait possible à capter pour contribuer à la résorption de l'habitat spontané.

Les dysfonctionnements du cadre institutionnel sont en grande partie dus au manque de clarté des attributions, aux chevauchements des compétences des structures de gestion foncière en milieu urbain. En outre, il est fréquent de constater que certaines structures en matière de gestion foncière urbaine sont inexistantes bien qu'instituées par les textes en vigueur.

¹² Le Résident réel réside dans le quartier d'habitat spontané. Il est prioritaire lors de l'attribution des parcelles suite à la régularisation foncière du quartier par le lotissement. Le Résident fictif ne réside pas forcément dans le quartier mais sa présence y est matérialisée par une maison alibi (généralement sans toit). Il n'est pas prioritaire lors de l'attribution des parcelles, mais pourrait éventuellement en bénéficier, suite à l'attribution des parcelles aux Résidents réels.

3.2.1 Confusions et chevauchements de compétences des structures

Au nombre des structures qui interviennent et forment ensemble la chaîne foncière en milieu urbain figurent les départements ministériels avec leurs structures déconcentrées et les structures locales que sont les collectivités territoriales.

- **Le ministère en charge de la gestion du domaine foncier national :**

Le Ministère de l'économie, des finances et du développement est en charge de la gestion du domaine foncier national pour le compte de l'Etat. Pour la mise en œuvre de ses attributions en matière de gestion du foncier urbain, des structures sont présentes au sein dudit ministère.

Il s'agit de la Direction du cadastre, des affaires domaniales, du Guichet unique du foncier et des divisions fiscales. Dans cette gestion du domaine foncier national qui incombe au ministre en charge des domaines, c'est la direction des affaires domaniales et foncières (DADF) qui assure cette gestion et l'application de la législation, notamment la délivrance des titres y afférents et lorsqu'il y a une législation à élaborer en la matière, elle y participe. Cette direction est rattachée à la direction générale des impôts (DGI) dont dépendent les divisions domaniales.

Dans la pratique, les missions de ces directions du ministère en charge du domaine foncier national chevauchent souvent avec celles du ministère en charge de l'urbanisme. En outre, pour la facilitation de l'accomplissement des actes administratifs, il a été mis en place un Guichet Unique du Foncier (GUF) dans les villes de Ouagadougou et de Bobo-Dioulasso.

- **Le ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat**

Conformément aux dispositions du décret portant attributions des membres du gouvernement, le Ministère en charge de l'urbanisme a, entre autres, attributions dans le domaine de la gestion du foncier urbain, l'élaboration des outils de planification urbaine et de gestion du foncier urbain à travers ces différents services techniques, notamment la direction générale de l'urbanisme et des travaux fonciers, aujourd'hui devenue direction générale de l'urbanisme, de la viabilisation et de la Topographie (DGUVT). La mise en œuvre de ses attributions en matière d'urbanisme est assurée par cette direction générale et les directions régionales de l'urbanisme et de l'habitat sises dans les treize (13) capitales régionales du pays.

En matière de gestion de foncier urbain, le ministère en charge de l'urbanisme intervient à divers niveaux dans le processus. Il est chargé de l'approbation des projets de lotissements initiés par les collectivités territoriales, l'Etat et ses démembrements et les promoteurs immobiliers privés avant leur transmission aux structures consultatives au niveau local. A travers ses directions régionales, le ministère en charge de l'urbanisme accompagne techniquement les collectivités territoriales dans la réalisation de l'opération de lotissement et prend part à la commission d'attribution des parcelles dégagées.

C'est le cas des services de l'urbanisme et de ceux du cadastre. Les incohérences et la multiplicité des plans d'urbanisme détenus par les services de l'urbanisme et par ceux du cadastre sont révélatrices de cette situation de conflits de compétence¹³.

En résumé, la mission du ministère en charge de l'urbanisme dans le domaine du lotissement se limite à l'approbation du plan de lotissement qui doit tenir compte des orientations du SDAU et du POS, puis à sa participation aux attributions des parcelles. Il n'intervient plus dans le suivi de la mise en valeur des parcelles.

Or, malheureusement cette étape importante qui participe de la construction des villes est occultée autant par le ministère de l'urbanisme que par le ministère en charge des domaines. Les délais de mise en valeur des terrains attribués ne sont généralement pas respectés par les

¹³ Rapport d'étude sur le Plan inter institutionnel de modernisation et déconcentration – PIIMD, 2011, p 16.

bénéficiaires et on constate que les retraits de parcelles comme l'exigent les textes en la matière, sont rarement effectués.

On assiste à un certain laxisme de l'administration dans les centres urbains. En principe, la non mise en valeur des parcelles dans les délais requis ouvre la voie à leur retrait par l'autorité qui les a attribuées. Il est fréquent de rencontrer des conflits de compétence entre services techniques relevant de ministères différents et intervenant sur les « travaux fonciers¹⁴ ».

A cet effet, le rapport d'étude sur le PIIMD, recommande la mise en cohérence des attributions des différentes structures de la chaîne de gestion foncière dans le cadre d'un groupe de travail ad'hoc composé des représentants des acteurs fonciers publics et privés concernés.

- **Le ministère en charge de l'administration territoriale et des collectivités territoriales**

Le ministère de l'administration du territoire, au regard de ses prérogatives de tutelle technique des collectivités territoriales intervient dans la gestion du foncier tant urbain que rural. En général, son intervention se situe en amont par l'autorisation donnée aux collectivités territoriales pour la réalisation des opérations de lotissement. La présence au sein de ce ministère de la Direction des Affaires Foncières et Domaniales (DAFD) entretient la confusion avec la Direction des Affaires Domaniales et Foncières (DADF) de la DGI.

En principe, pour toute opération de lotissement sur son territoire communal, la collectivité territoriale introduit une requête à cet effet auprès du ministère en charge des collectivités territoriales. Celui-ci est chargé d'examiner la pertinence de la requête de la collectivité territoriale concernée avant sa transmission au ministère en charge de l'urbanisme pour décision conjointe à prendre. En aval, le ministère en charge des collectivités territoriales intervient en cas de difficultés dans le processus d'attribution des parcelles dégagées, notamment sous la forme de contrôle *a posteriori*.

C'est d'ailleurs, dans ce sens que depuis 2011, suites aux multiples crises sociales qu'a connues le pays, de nombreux rapports ont été produits par l'inspection générale de ce ministère ayant conduit dans certains cas à des arrestations d'autorités locales.

On peut remarquer que le dossier de requête ne prévoit aucune pièce qui développerait un argumentaire justifiant le besoin de lotissement en tant qu'opération d'urbanisme qui contribuerait à l'amélioration du cadre de vie communal.

Au niveau local si la gestion du foncier fait partie des compétences reconnues aux collectivités territoriales, l'exercice de cette compétence n'a pas été clairement organisé. L'examen des compétences reconnues aux communes dans les domaines de la gestion du foncier et de l'aménagement du territoire appelle les constats ci-après :

- D'abord, le domaine foncier des collectivités territoriales est constitué par les parties du DFN cédées par l'Etat. En d'autres termes, l'Etat cède aux collectivités ce qu'il veut céder.
- Ensuite, pour tout projet que l'Etat initie sur le territoire de la collectivité, il prend la décision et en informe celle-ci.
- Enfin, les règles du jeu sont définies par l'Etat et l'on se situe bien dans le domaine du « possible » et non d'une certitude de transfert.

¹⁴ Selon le rapport général de la Commission d'Enquête Parlementaire, des opérations de sectionnement et numérotation d'ilots par exemple ont été réalisées par le service de l'urbanisme de la commune de Bobo-Dioulasso. Or, il s'agit d'une prérogative reconnue au service du cadastre

En d'autres termes, la conception est du rôle de l'Etat et l'exécution conformément à cette conception du ressort des collectivités territoriales. Au total, on note une timidité et une lenteur dans le transfert de compétences lorsqu'il s'agit du domaine stratégique de la gouvernance foncière (et non de souveraineté nécessairement).

3.2.2 L'ineffectivité de certaines structures de gestion foncière urbaine

Aux termes des dispositions de la loi portant RAF, des structures de gestion du domaine foncier national doivent être mises en place. Leur opérationnalisation participerait du contrôle de la gestion du foncier en milieu urbain. Il s'agit notamment de :

- **la Commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres du domaine privé immobilier de l'Etat.** En effet, cette commission est chargée de vérifier que la mise en valeur des terres a été réalisée dans les délais prescrits et que les investissements ou réalisations sont conformes à la destination pour laquelle elles ont été attribuées et aux clauses et conditions du cahier des charges, s'il y a lieu.
- **la Commission interministérielle** chargée de donner un avis sur la cession des terres du domaine privé immobilier de l'Etat destinées à la promotion immobilière est chargée de la cession des terrains destinés à la promotion immobilière et est placée sous l'autorité du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme. La commission interministérielle est chargée d'examiner les dossiers de demande de cession des terrains destinés à la promotion immobilière et de donner son avis. Dans le cadre de ses attributions, elle peut procéder à toute vérification jugée nécessaire relative à la demande de cession et sur la moralité du promoteur immobilier et/ou foncier.

Dans la pratique, ces deux (02) commissions instituées par les dispositions de la loi portant RAF au Burkina Faso ne sont pas encore mises en place. La conséquence d'une telle situation est le manque de visibilité du stade de mise en valeur des terrains urbains et la non maîtrise de l'étalement urbain dû à l'accaparement des terres périurbaines par les promoteurs immobiliers privés. Pourtant, les projets immobiliers des acteurs privés sont toujours examinés par le ministère de l'urbanisme et de l'habitat à travers la direction générale de l'architecture, de l'habitat et de la construction (DGAHC) et approuvé par arrêté d'approbation du Ministre de l'urbanisme et de l'habitat.

Après l'examen des insuffisances du cadre institutionnel dues essentiellement à la confusion des attributions des acteurs de la chaîne foncière et à l'ineffectivité de certaines structures de gestion foncière, nous allons nous appesantir sur la faiblesse des capacités techniques de structures de gestion foncière.

3.2.3 La faiblesse des capacités techniques des structures de gestion foncière urbaine

Nombreuses sont les communes urbaines qui souffrent de manque de moyens tant sur le plan des ressources humaines que sur le plan des moyens matériels pour assurer efficacement leurs missions en matière de gestion du foncier. Nous mettrons en relief la faiblesse des capacités techniques des structures de gestion foncière en milieu urbain sous le double angle des ressources humaines puis des ressources financières et matérielles.

- **La carence de ressources humaines qualifiées**

Pour assurer une maîtrise de la gestion du foncier, différentes qualifications sont requises au niveau de l'Etat et des collectivités territoriales. A l'analyse, on remarque que les qualifications requises pour la maîtrise de la chaîne foncière n'existent pas en totalité dans les collectivités territoriales. Même si elles existent, le personnel est en nombre insuffisant. A l'exception des communes de Ouagadougou et de Bobo-Dioulasso qui disposent de services techniques municipaux opérationnels, les autres communes urbaines disposent de peu

d'agents techniques au sein de leurs services techniques municipaux. Les services domaniaux de l'urbanisme et les services techniques municipaux sont dépourvus de personnels qualifiés et en nombre suffisant pour l'accomplissement des actes liés au foncier.

- **L'insuffisance des moyens matériels**

Une des grandes difficultés auxquelles l'administration publique burkinabè fait face, outre une certaine carence de ressources humaines compétentes, est l'insuffisance des moyens matériels. En matière de gestion foncière, les structures, notamment les services domaniaux et les services de l'urbanisme souffrent de manque de moyens matériels. Selon le rapport d'étude du Plan Interinstitutionnel de modernisation et de déconcentration réalisé dans le cadre des réformes foncières engagées par le gouvernement du Burkina Faso, les services déconcentrés du cadastre manquent de matériels roulant, technique et technologique en qualité et en quantité suffisantes.

Les outils informatiques et logiciels indispensables à une bonne gestion foncière sont insuffisants dans les services domaniaux et les services de l'urbanisme pour asseoir un système d'informations foncières ou un système cadastral efficaces. Il est aussi fréquent que les services domaniaux et de l'urbanisme ne disposent pas de moyens logistiques adéquats pour assurer les missions de bornage et de délimitation de propriété. Ces insuffisances entravent le fonctionnement optimal des structures de gestion foncière en milieu urbain.

3.3. Contexte foncier stratégique des lotissements concurrents des quartiers spontanés

Le contexte foncier burkinabé est intimement lié à la notion du logement affirmé comme un droit ou comme un besoin par les textes juridiques, mais également aux attributions des parcelles et à leurs interruptions¹⁵.

3.3.1. Le logement

Le logement est dit comme un droit dans la Constitution du Burkina Faso adoptée par referendum le 2 juin 1991 : *L'éducation, l'instruction, la formation, le travail, la sécurité sociale, le logement, le sport, les loisirs, la santé, la protection de la Maternité et de l'Enfance, l'assistance aux personnes âgées ou handicapées et aux cas sociaux, la création artistique et scientifique, constituent des droits sociaux et culturels reconnus par la présente Constitution qui vise à les promouvoir*¹⁶. Le peuple se pense-t-il donc légitime à attendre de l'État la satisfaction de son droit ?

Le logement était affirmé comme un besoin dans la période antérieure à la Constitution actuelle. Le citoyen devait faire état de son besoin réel comme le dit en son article 4 l'ordonnance 84-022 du 22 mai 1984 : *Seules auront droit à une parcelle les personnes physiques chefs de ménage ayant un besoin réel de logement*, cependant aucun texte à valeur juridique ne fait état des critères susceptibles de mesurer ou justifier ce besoin ni d'en apprécier la réalité.

¹⁵ Source de la partie 3.3 : Liliane PIERRE LOUIS, États généraux des lotissements au Burkina Faso, Thématique 2 Cadres réglementaire et institutionnel des lotissements au Burkina Faso : Atouts, disfonctionnements, perspectives. Octobre 2013

¹⁶ Article 18

Au fil du temps les notions de droit et de besoin assorties à l'objet logement sont devenues des implicites accompagnés de l'assimilation de logement à parcelle, **on serait ainsi passé du besoin en logements auquel on pouvait répondre en produisant des parcelles à l'envie puis à l'exigence de produire des parcelles pour satisfaire un droit promu par la Constitution dont on attend que l'État le garantisse équitablement à tous les citoyens.**

Pour être logé à sa convenance, le burkinabè doit-il satisfaire un besoin ou revendiquer un droit ?

Peut-il faire les deux à la fois ?

Si, une fois acquéreur d'une parcelle, il n'a pas complètement satisfait son besoin car il n'a pas les moyens de la mettre en valeur, peut-il une ou plusieurs autres fois faire jouer son droit au logement pour devenir attributaire de parcelle autant de fois que nécessaire pour obtenir, par revente privée sur un marché souvent illégal, les fonds qu'il juge nécessaires pour satisfaire son besoin ?

3.3.2 Les attributions et leurs interruptions

Pour approcher ce moment clé du dispositif il faut se souvenir qu'à plusieurs reprises elles ont été interrompues. La situation de Ouagadougou étant bien représentative car le nombre de parcelles attribuées était très copieux, on tentera plus avant dans ce texte une analyse des manières de faire qui ont conduit à des interruptions, des annulations ou des suspensions d'attributions.

Les cinq plus importantes ont eu lieu en 1986 puis en 1992 sur ordre de l'autorité d'État, en 2001 par volonté municipale de faire un audit à Ouagadougou (réalisé par 2 fois : en avril et en décembre), en 2005 par prise d'arrêté interministériel, en 2011 par décret interministériel N°2011-303/PRES/PM/MHU/MADTS/MEF en date du 18 mai 2011 de *suspension des opérations de lotissement pour une durée de douze (12) mois.*

C'est dans l'aller-retour entre les mairies et les services de l'État pour la validation finale des listes des attributaires que trouveraient place des écarts entre les décisions de la commission et les listes définitives

Les habitants sont repérés différemment dans le dispositif selon qu'ils sont candidats à une parcelle en tant que résidents ou non-résidents de la zone antérieurement au lotissement. Le principe général est de procurer une stabilité foncière et des conditions de vie améliorées aux habitants de la zone non lotie puis de compléter l'occupation du nouveau lotissement en l'intégrant à l'offre générale de logement dans la commune.

Le changement radical qui pourrait avoir les conséquences les plus importantes fut annoncé lors du point de presse gouvernemental du 1 mai 2012 : *les zones non loties ne feront plus l'objet de recensement en vue d'attribution de parcelles. L'aménagement sera fait sans tenir compte des occupants et tout prétendant fera une demande auprès de l'autorité. Seuls les noyaux de villages touchés par un aménagement seront recensés.* Le compte-rendu de presse précise que *les attributions se feront par ordre de priorité dans les noyaux de village et par tirage au sort pour les demandeurs.* On pourrait en conclure que s'il n'y a pas de noyau villageois dans une zone qui vient d'être lotie, les attributions se feront en application des règles du marché et en vertu du goût du jeu des burkinabè.

Peut-on alors parler d'attribution ? Ne s'agit-il pas plutôt d'une distribution ?

3.3.3 La formalisation du contexte de la suspension des lotissements

Une formalisation du contexte de la suspension des lotissements a été réalisée à l'occasion des États généraux des lotissements au Burkina Faso tenus les 24 et 25 octobre 2013, elle se dégage des problèmes qui ont été soulevés et transparait dans les propositions qui ont été faites.

L'issue des travaux s'est traduite par la formulation de dix-huit (18) recommandations immédiates et à court terme soutenues par trois (3) recommandations à moyen terme.

Ces recommandations sont les suivantes :

1. **Arrêt des lotissements** à Ouagadougou et Bobo – Dioulasso ;
2. **Apurement des passifs** (exemples : Bogodogo, Boulmiougou, Nongr-Massom à Ouagadougou, Koudougou, Tenado, etc) : Mise en place des commissions ad'hoc telles que proposées par la commission interministérielle et examen de la faisabilité du remboursement des populations qui ont contribué aux différents lotissements et qui n'ont pas été attributaires ;
3. **Mise à Jour et approbation des plans de lotissement** des différentes localités ;
4. **Conservation des archives** des lotissements par les communes ;
5. **Contribution conséquente de l'Etat au processus de planification, d'aménagement et d'équipement des villes** : préfinancement par l'Etat des actions de planification et d'aménagement dès la loi de finances 2015 ;
6. **Révision à la hausse de la taxe de jouissance** ;
7. **Mise en place d'un système de taxation des parcelles non mises en valeur** à travers la prise des textes législatifs et réglementaires portant institution de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties ;
8. **Délimitation des domaines des trois (03) acteurs** (état, collectivités territoriales, particuliers) : cf. loi 034-2012/AN du 02 Juillet 2012 portant RAF ;
9. **Cession des parcelles loties** à travers un système de **vente à prix non spéculatif en lieu et place des attributions quasi gratuites pratiquées** jusque-là par la récupération des coûts des aménagements auprès des bénéficiaires : adoption d'un décret d'application de la loi portant RAF dans un délai d'un (01) an qui soit explicite dans le mode de cession des parcelles en mettant l'accent sur la cession par vente aux enchères, tirage au sort ou adjudication ;
10. **Informatisation de la gestion des parcelles**, surtout au niveau communal ;
11. **Application du droit de préemption sur la vente des parcelles non mise en valeur** dans le cadre des lotissements réalisés par l'Etat ou les collectivités territoriales pour la constitution de leur patrimoine foncier en vue de la mise en place des équipements et infrastructures publics ;
12. **Application des sanctions prévues** par les textes à l'encontre des auteurs d'abus avérés dans la gestion foncière ;
13. **Appui des communes à disposer assez rapidement d'outils de planification** par l'élaboration concomitante du SDAU et du POS ou POS et le PCD pour amoindrir les coûts et assurer la cohérence entre les différents outils : évaluation nécessaire des coûts des documents de

planification restants à élaborer : nécessité d'une révision du code de l'urbanisme et de la construction ;

14. **Réalisation d'une opération pilote** sur la base de la **Méthode Intégrée d'Aménagement Concerté (MIAC)** ;

15. Prise de mesures diligentes par l'administration en charge du cadastre pour **rendre opérationnel l'outil cadastral** à travers la constitution et la gestion d'un fichier informatisé et centralisé des parcelles et des attributaires et propriétaires ;

16. **Elaboration dorénavant**, dans le cadre des opérations de lotissement, **d'études d'impact environnementales et sociales** dans le cadre desquelles seront gérées les compensations éventuelles des occupants des sites aménagés : à intégrer dans la loi portant RAF, dans le code de l'urbanisme et de la construction et leurs décrets d'application ;

17. **Reconnaissance et organisation de la profession d'agents immobiliers** par l'adoption de textes législatifs et réglementaires dans un délai d'un an ;

18. **Mise en place urgente d'un comité de suivi de la mise en œuvre des recommandations** des Etats Généraux des Lotissements au Burkina Faso tenus les 24 et 25 octobre 2013 à Ouagadougou ;

Et à moyen terme :

1. **Appui des communes à disposer assez rapidement d'outils de planification** par l'élaboration concomitante du SDAU et du POS ou POS et le PCD pour amoindrir les coûts et assurer la cohérence entre les différents outils : évaluation nécessaire des coûts des documents de planification restants à élaborer ;

2. **Adoption et intégration de l'outil MIAC** après l'opération pilote réussie, **dans le dispositif législatif et règlementaire** (révision du code de l'urbanisme et de la construction et ses décrets d'application) ;

3. **Elaboration** dorénavant, dans le cadre des opérations de lotissement, **d'études d'impact environnementales et sociales** dans le cadre desquelles seront gérées les compensations éventuelles des occupants des sites aménagés : à intégrer dans la loi portant RAF, dans le code de l'urbanisme et de la construction et leurs décrets d'application.

Plus récemment, les autorités ont cru bon de procéder une nouvelle fois à une suspension pour faire une nouvelle mise à plat de la situation.

Le **mercredi 08 avril 2015**, le Conseil a adopté un **décret portant suspension des opérations de lotissement ou de restructuration dans les communes urbaines et rurales** du Burkina Faso. Ce décret s'inscrit dans une démarche de mise en œuvre des recommandations des états généraux sur les lotissements et vise à régulariser **la suspension des opérations foncières sur toute l'étendue du territoire** national décidée par **communiqué présidentiel n°09 du 5 novembre 2014**. Son adoption permet de donner une base juridique à cette décision et de poursuivre certaines opérations foncières.

Un dispositif d'apurement du passif a été mis en œuvre par la collaboration entre les élus de l'assemblée nationale et les départements ministériels.

Une commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain a été mise en place en juin 2016 et a établi un rapport concernant le territoire national et faisant valoir 105 408 attributions illégales entre 1995 et 2015 qui a été validé par les députés en octobre suivant. Une commission interministérielle chargée de l'apurement du passif du foncier urbain a été installée le 9 mars 2017 suivie par la création de sous-commissions régionales, communales et d'arrondissement.

Le 15 mai 2018, à la faveur de la séance plénière des parlementaires, le ministre en charge de l'Urbanisme, a annoncé la levée de la mesure de suspension des lotissements sur le territoire national à l'exception des zones de Ouagadougou et Bobo Dioulasso. **Le Conseil des Ministres du 25 octobre 2018** a officialisé cette levée de la suspension des opérations de lotissements ou de restructuration au Burkina Faso, sauf à Ouagadougou et Bobo-Dioulasso.

Au terme de notre travail dans cette partie, nous avons pu nous rendre compte qu'en matière de gestion foncière en milieu urbain, le cadre juridique et institutionnel est émaillé de difficultés qui sont pour la plupart le résultat de l'inaction tant au niveau de l'Etat qu'au niveau des collectivités territoriales. Le non-respect des textes réglementaires et législatifs en matière de gestion du foncier urbain est une réalité. Cette situation a entraîné une pratique de gestion défaillante du foncier urbain, notamment par les communes tant urbaines que rurales. Toute chose qui est de nature à contribuer à la prolifération des quartiers d'habitats spontanés dans les villes du Burkina Faso.

4. Contexte urbain

Cette partie est destinée à présenter les quartiers d'habitat spontané en tant qu'éléments constitutifs du noyau urbain auquel ils appartiennent.

Ils sont donc analysés selon différents critères : densité d'occupation humaine, morphologie urbaine, dynamique urbaine de manière à qualifier l'aptitude urbaine de ces quartiers d'habitat

4.1 Proportion spatiale et densité des quartiers d'habitat spontané

Dans les 14 noyaux urbains étudiés, les zones non loties jouxtent de diverses manières les zones régulièrement aménagées et la proportion spatiale et la densité d'occupation des quartiers d'habitat spontané ainsi positionnés varient d'un noyau urbain à un autre.

Tableau 1 : Proportion spatiale et densité des zones d'habitat spontané dans les 14 noyaux urbains étudiés

Noyaux urbains	Superficie des ZHS en 2018		Densité moyenne au sein des QHS
	hectares	%	habitants/ha
Ouagadougou	13 228	27	150
Bobo Dioulasso	2 030	14	100
Dori	238	27	100
Kaya	405	19	100
Ouahigouya	533	17	100
Pouytenga	770	24	100
Ziniaré	81	04	100
Banfora	887	28	50
Dédougou	926	54	50
Fada N'Gourma	422	10	50
Gaoua	278	25	50
Koudougou	1 305	20	50
Manga	139	20	50
Tenkodogo	890	37	50

Source : Agence PERSPECTIVE, à partir des données spatiales de la DGUVT et de l'IGB

Cette estimation nous montre qu'en milieu véritablement urbain comme à Ouagadougou, les quartiers d'habitat spontané peuvent atteindre une densité de valeur réellement urbaine de 150 habitants à l'hectare. Dans onze autres noyaux urbains, la densité de 100 habitants à l'hectare déjà de qualification urbaine pourra supporter une élévation qui rendra les quartiers d'habitat spontané véritablement urbains. Tandis qu'à Banfora, Dédougou, Gaoua, Koudougou, Fada N'Gourma, Manga et Tenkodogo, le dispositif de résorption devra porter une forte incitation à la densification.

4.2 Morphologie urbaine des quartiers d'habitat spontané

Suite aux observations des quartiers d'habitat spontané des 14 noyaux urbains étudiés confrontées aux études (Agence PERSPECTIVE, 2011, 2014) et recherches antérieures (L. Guigma, 2017), nous avons répertorié six formes urbaines différentes dans les quartiers d'habitat spontané du Burkina Faso.

Certaines d'entre elles sont similaires aux formes urbaines des zones régulièrement aménagées tandis que d'autres sont spécifiques aux zones d'habitat spontané.

4.2.1 Formes urbaines des quartiers d'habitat spontané similaires aux formes urbaines des aménagements réguliers

Les formes urbaines linéaire, concentrique ou étoilée sont proches à celles des quartiers lotis.

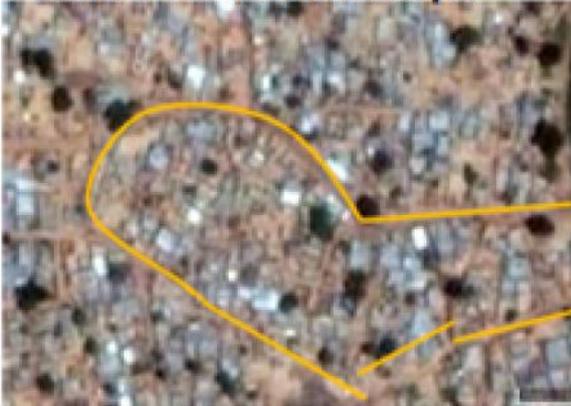
Figure 8 : Formes urbaines des quartiers d'habitat spontané proches des quartiers lotis

Forme urbaine linéaire, réticulée



Cette forme d'implantation linéaire a été surtout perceptible le long de voies principales qui bordent ou qui structurent les QHS. Mais à l'intérieur de ces quartiers non-lotis, ces implantations linéaires des bâtiments ont également été repérées. Ils forment ainsi un tissu urbain réticulé qui augure l'implantation aisée d'une trame de lotissement avec des ilots rectangulaires.

Forme urbaine concentrique



Ces tissus urbains dont la structuration de la voirie présente des allures concentriques sont perceptibles dans les noyaux originels des QHS. Cela concerne particulièrement les anciens villages qui ont été englobés par l'urbanisation et dont la forme reste marquée par la présence de forts éléments de centralité : cours de chefs, mosquées, marchés, etc.

Forme urbaine étoilée



La structuration étoilée de la voirie du tissu urbain converge vers un espace partagé, vers une « bancotière » par exemple, carrière d'extraction de la terre pour la construction des briques d'adobe. Cette forme spatiale étoilée est visible dans certains plans de lotissement de Ouagadougou notamment aux alentours des places publiques abritant des monuments.

4.2.2. Formes urbaines propres aux quartiers d'habitat spontané

Les formes urbaines serpentée, arborescente ou dispersée sont spécifiques aux quartiers d'habitat spontanés.

Figure 9 : Formes urbaines spécifiques aux quartiers d'habitat spontané proches des quartiers lotis

Forme urbaine serpentée



Cette structuration ondulée ou serpentée de la voirie est rarement exploitée dans les plans de lotissement de Ouagadougou. On trouve souvent cette forme urbaine sur des terrains dits « inconstructibles », notamment les berges des retenues ou des cours d'eau car les tracés des voies se conjuguent aux courbes de niveau et au "chemin de l'eau" après les fortes averses de la saison des pluies.

Forme urbaine arborescente



Cette structuration arborescente est constituée d'embranchements de différents niveaux de voirie variables par leurs emprises. Ces différentes ruelles sont hiérarchiquement interconnectées sur un tronc constitué par la rue principale.

Forme urbaine dispersée



Les implantations dispersées des bâtiments ne sont pas guidées par le tracé de la voirie qui les dessert. Ces implantations ont été observées dans des zones proscrites à l'urbanisation par les documents d'urbanisme comme le cas de la ceinture verte. Elles caractérisent également des ZHS périphériques faiblement densifiés et délimitent certains ZHS avec l'espace périurbain ou rural.

Parmi les six variantes qui qualifient la morphologie urbaine et sont toutes présentes dans les quartiers spontanés, trois d'entre elles, les dominantes morphologiques réticulée, concentrique et étoilée sont assimilables à des formes géométriques régulièrement proposées par les lotisseurs tandis que les trois autres aux dominantes morphologiques arborescente, ondulée ou dispersée ne sont pas visibles au sein de la trame lotie de Ouagadougou. Les quartiers d'habitat spontané possèdent donc une variété morphologique plus grande que les zones loties de noyaux urbains étudiés.

4.3. Dynamiques urbaines des quartiers d'habitat spontané

Le repérage et la qualification des dynamiques urbaines des quartiers d'habitat spontané sont intéressants dans la perspective de leur résorption qui est un processus qui, une fois amorcé, va se dérouler pendant plusieurs années en tenant compte de la double singularité des quartiers identifiés : les uns par rapport aux autres dans la catégorie des quartiers d'habitat spontané et chacun par rapport à l'ensemble des quartiers du noyau urbain auquel ils appartiennent.

Les quartiers d'habitat spontané peuvent être qualifiés par deux caractères essentiels selon leur position géographique et leur situation dans la dynamique urbaine du noyau urbain auquel elles appartiennent.

4.3.1. Position du quartier dans le processus de présence de tissu spontané¹⁷ dans le noyau urbain

- **des quartiers d'habitat spontané établis** : ces zones d'habitat non loties **centrales** ou enclavées sont densément peuplées. Il faut donc envisager les risques de tensions internes entre résidents et privilégier l'approche participative dans la mise en œuvre de la résorption.
- **des quartiers d'habitat spontané déjà constitués** : ces zones d'habitat non loties périphériques sont généralement **adjacentes à la zone aménagée**, souvent adossée à un lotissement implanté depuis un certain temps et dont la mise en valeur est plus ou moins avancée. Ces zones traduisent l'attitude attentiste qui consiste à devenir possesseur d'un terrain non loti de manière à accéder à une parcelle quand le dispositif de lotissement fera entrer la zone dans les terres aménagées. Il convient de vérifier la vocation et éventuellement le règlement communal d'urbanisme relatif à ces zones dans les documents de planification urbaine pour choisir l'orientation pertinente de résorption de cet habitat spontané.
- **des quartiers d'habitat spontané en constitution** : ces zones non loties vouées à l'habitat sont généralement **en périphérie de la tache urbaine**, parfois nettement détachées et même éloignées, peuvent avoir été générées à partir de noyaux villageois rattachés aux arrondissements ou secteurs urbains. Elles sont peu denses et non stabilisées et donneraient l'opportunité d'observer un accaparement foncier par des habitants de strates sociales variées, d'améliorer les pratiques existantes d'occupation foncière et d'approcher le risque de promotion de l'étalement urbain périphérique.

Pour la résorption la recherche de consensus avec les résidents et leur implication dans la mise en œuvre du dispositif sera plus complexe dans les deux premiers cas que dans le troisième à cause de leur nombre et de leur accoutumance à un quartier de type plus urbain.

La conséquence pourra être de se conformer davantage à la situation établie et d'opter pour un tracé urbain souple qui se dessine progressivement dans les deux premières configurations alors qu'une organisation géométrique plus rigide, apparentée à celle des lotissements est plus facilement envisageable dans la troisième configuration.

¹⁷ *Informations utilisées* : situation géographique et densité visible, *Source d'information* : Vues aériennes et cartes de tache urbaine

4.3.2. Qualification des sites occupés par les quartiers d'habitat spontané¹⁸ dans le noyau urbain

Un autre volet de la catégorisation des quartiers spontanés est à établir pour chaque noyau urbain au lancement de la résorption sur son territoire car elle va aussi orienter les modalités de la dynamique à lancer et des actions dans lesquelles elle s'incarnera.

Selon le critère de légalité ou de situation juridique (zone lotie, zone non lotie ou zone « inconstructible »), quatre types de quartiers d'habitat spontané ont été identifiés :

- des quartiers d'habitat spontané **en zone « non encore aménagée »** : ces zones non loties enclavées ou périphériques sont localisées sur des zones d'urbanisation future selon les documents d'urbanisme en vigueur. La tendance banale serait qu'avec le processus de résorption, les occupants se maintiendront en subissant une discrimination socioéconomique si l'aménagement en lotissement ou par restructuration est appliqué et une éviction dans les autres cas.
- des quartiers d'habitat spontané **en zone aménagée (lotie) mais à trame parcellaire encore occultée** : elles sont en cours de régularisation ou en situation « litigieuse ». Ces zones d'habitat centrales ou enclavées sont densément peuplées et ont été officiellement aménagées. Elles gardent une morphologie de zone d'habitat spontané parce que les acquéreurs du lotissement n'ont pas encore pris possession de leurs parcelles selon le plan parcellaire, la trame viaire n'est pas encore respectée. La logique voudrait que les occupants partent ou modifient leur installation s'ils sont acquéreurs des parcelles après attribution ou par cession. Une commission d'apurement du passif des lotissements a été mise en place pour statuer sur ces quartiers d'habitat spontané spécifiques.
- Des quartiers d'habitat spontané **en zones non explicitement dédiées à l'habitat ou à l'urbanisation future** : ces zones ont été prises en compte dans la planification de l'aménagement des noyaux urbains considérés. On y trouve actuellement des constructions vouées à l'habitat sur des zones non prévues pour l'habitat : zones d'activités dans les documents d'urbanisme, zones au pourtour du périmètre du SDAU (ou POS). La logique serait que les occupants se maintiendront avec une discrimination socioéconomique si une relecture partielle ou adaptation du SDAU et POS ont lieu, ils subiront une éviction dans les autres cas.
- des quartiers d'habitat spontané **en zone « inconstructible »** : ces zones d'habitat centrales, enclavées ou périphériques sont localisées sur des zones non prévues pour l'habitat : ceinture verte, servitudes naturelles, zones inondables et submersibles etc. En ce qui concerne les occupants : la résorption sera atteinte quand l'éviction sera effective. Ces quartiers en situation pathétique sont particulièrement visibles pendant la saison des pluies car ils subissent des ravages sous les fortes averses et leur présence porte chaque fois à polémique.

A partir du croisement des critères de caractérisation, les quartiers d'habitat spontané des 14 localités étudiées se répartissent comme indiqué dans le tableau suivant.

¹⁸ Informations utilisées : Vocation de la zone, légalité, situation juridique, Source d'information : SDAU, POS et tous Plans d'aménagement urbain

Tableau 2 : Typologie des zones d'habitat spontanés au sein des 14 localités étudiées

Critères	Situation géographique	Morphologie et Densité du bâti	Densité d'occupation	Durabilité/vulnérabilité des constructions	Légalité foncière du lieu d'implantation	Répartition géographique
Modalités observées par critère et valeurs de références pour une caractérisation des quartiers	<ul style="list-style-type: none"> - urbain enclavé ou résiduel - urbain périphérique ou adjacent à la zone aménagée - périurbain 	<ul style="list-style-type: none"> - forme dominante "village" (organique, radioconcentrique) - forme dominante "lotissement" (réticulée) - forme dominante dispersée "de standing" (villas dispersées) - forme dominante étalée (petites constructions dispersées) - forme linéaire (le long des axes structurants) 	<ul style="list-style-type: none"> -dense -moyen -nement dense -peu dense 	<ul style="list-style-type: none"> - dominante de construction en banco sans fondations, - dominante de construction en dur (parpaings de ciment) avec fondations, - éléments remarquables : en chantier (présence de matériaux, présence de R+1, présence de cases rondes) 	<ul style="list-style-type: none"> - en zone "non encore aménagée" en zone « aménagée mais dont la trame parcellaire est encore occultée » - en zone « non explicitement dédié à l'habitat ou l'urbanisation future » - en zone "inconstructible" (zones naturelles, servitudes naturelles ou urbaines) 	Dans les 13 capitales régionales et à Pouytenga
Typologie des zones d'habitat spontané repérées	Urbain enclavé	Formes combinées "villages" et "lotissement"	Dense	Dominante de construction en dur	En zone "non encore aménagée" ou "inconstructible "	Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Banfora, Dori, Gaoua, Pouytenga
	Urbain enclavé	Formes combinées "villages" et dispersé	Peu dense	Dominante de construction en banco sans fondations	En zone "inconstructible"	Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Banfora, Dédougou, Dori, Fada N'Gourma, Gaoua, Kaya, Koudougou, Ouahigouya, Pouytenga, Tenkodogo
	Urbain enclavé	Formes combinées "villages" et "lotissement"	Peu dense	Dominante de construction en dur	En zone aménagée mais dont la trame parcellaire est encore occultée	Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Koudougou

Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat

Cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs-lieux de région et à Pouytenga

	Urbain périphérique ou adjacent à la zone aménagée	Formes combinées "villages", "lotissement" et étalée	Dense	Dominante de construction en dur	En zone "non encore aménagée" ou « <i>non explicitement dédié à l'habitat ou l'urbanisation future</i> » ou "inconstructible "	Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Banfora, Dédougou, Dori, Koudougou, Ouahigouya, Kaya, Tenkodogo, Fada N'Gourma, Gaoua, Manga, Pouytenga
	Urbain périphérique ou adjacent au noyau urbain	Formes combinées "lotissement", dispersée de standing ou linéaire	Peu dense	Dominante de construction en dur	En zone "non encore aménagée" ou "inconstructible "	Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Koudougou, Dédougou, Fada N'gourma, Gaoua, Kaya, Ouahigouya, Manga, Ziniaré, Dori, Pouytenga
	Périurbain	Forme dominante "villages"	Peu dense	Dominante de construction en banco	En zone "non encore aménagée"	Pouytenga
	Périurbain	Formes combinées "villages", "lotissement", étalée, linéaire	Peu dense	Dominante de construction en dur	En zone "non encore aménagée"	Pouytenga

Source : Agence PERSPECTIVE

4.4 Ancrage des quartiers d'habitat spontané dans les 14 noyaux urbains étudiés

La typologie dont l'organisation a été expliquée dans les parties précédentes permet d'aborder la réalité des quartiers et noyaux urbains par une représentation inspirée de la cartographie.

Les planches cartographiques présentées dans les pages suivantes ne sont pas des cartes respectueuses de la nomenclature du langage cartographique mais des montages schématiques démonstratifs d'une qualification préalable au lancement d'une dynamique.

La "répartition et caractérisation des quartiers d'habitat spontané" dans chaque localité associe le présent visible porté par les extraits de vue aérienne au futur exprimé dans le schéma d'aménagement et mettant en avant les informations nécessaires en préalable à la résorption de l'habitat spontané.

Les deux premières rubriques de la légende caractérisent les quartiers spontanés eux-mêmes par leur corrélation avec la zone urbaine lotie (en référence à ce qui a été énoncé en 4.3.1.) et leur densité démographique (en référence au tableau 2 en 4.1.) puis on caractérise le site qu'ils occupent du point de vue du noyau urbain dans lequel ils sont insérés (en référence à 4.3.2.).

On peut exprimer à grands traits la répartition des quartiers spontanés dans les quatorze noyaux urbains, sachant que plusieurs configurations sont décelables dans chacun, que parfois l'une domine et que dans d'autres cas il n'y a pas de dominante.

Les quartiers spontanés constituent une sorte de **front pionnier d'urbanisation**, parfois fragmenté et émiettés à l'amorce des zones d'urbanisation future ou de réserve des SDAU comme dans certaines parties de Banfora, Manga, Gaoua, Tenkodogo ou Ziniaré,

D'autres sont plutôt le **symptôme de l'étalement urbain** et ont précédé les extensions envisagées par le SDAU en zones commerciales et d'habitat à restructurer comme à Kaya et Dédougou où ces quartiers constituent du Nord-Ouest au Nord-Est une gigantesque couronne adjacente à la zone urbaine lotie.

D'autres se sont développés en anticipation et se trouvent dans des **zones d'habitat à restructurer** à Ouahigouya, Dori, Kaya, Tenkodogo.

Certains quartiers spontanés sont actuellement positionnés dans des **zones de promotion immobilière** comme à Fada N'Gourma.

D'autres en bordure de voies principales (routes nationales) occupent une **position favorable à une transformation complexe** qui pourrait faire place à de la promotion immobilière accompagnée de restructuration ou d'aménagement plus individualisé, ainsi à Dori ou Tenkodogo.

Des situations doivent attirer l'attention car elles présument des **risques de conflits** : des quartiers d'habitats spontanés sont dans les parages des futures zones aéroportuaires de Banfora et Dori, d'autres sont en zone agropastorale comme à Bobo-Dioulasso ou en zone verte avec forêt sacrée à Dédougou, zone naturelle à protéger à Gaoua ou Fada N'Gourma, zone de maraichage inondable à Manga ou Ziniaré.

Manga est un exemple de l'effet de ceinture : une rocade est prévue pour enserrer la zone urbaine, plusieurs quartiers d'habitat spontané se sont développés en appui à la rocade dans la zone d'urbanisation future et en miroir de la zone urbaine et en empiétant dans la bande verte.

Les quartiers spontanés sont donc des éléments dynamiques de l'agrandissement des noyaux urbains et doivent absolument être pris en considération dans les orientations du développement communal comme des points d'appui à activer à travers leur résorption

Figure 10 : L'habitat spontané à Banfora

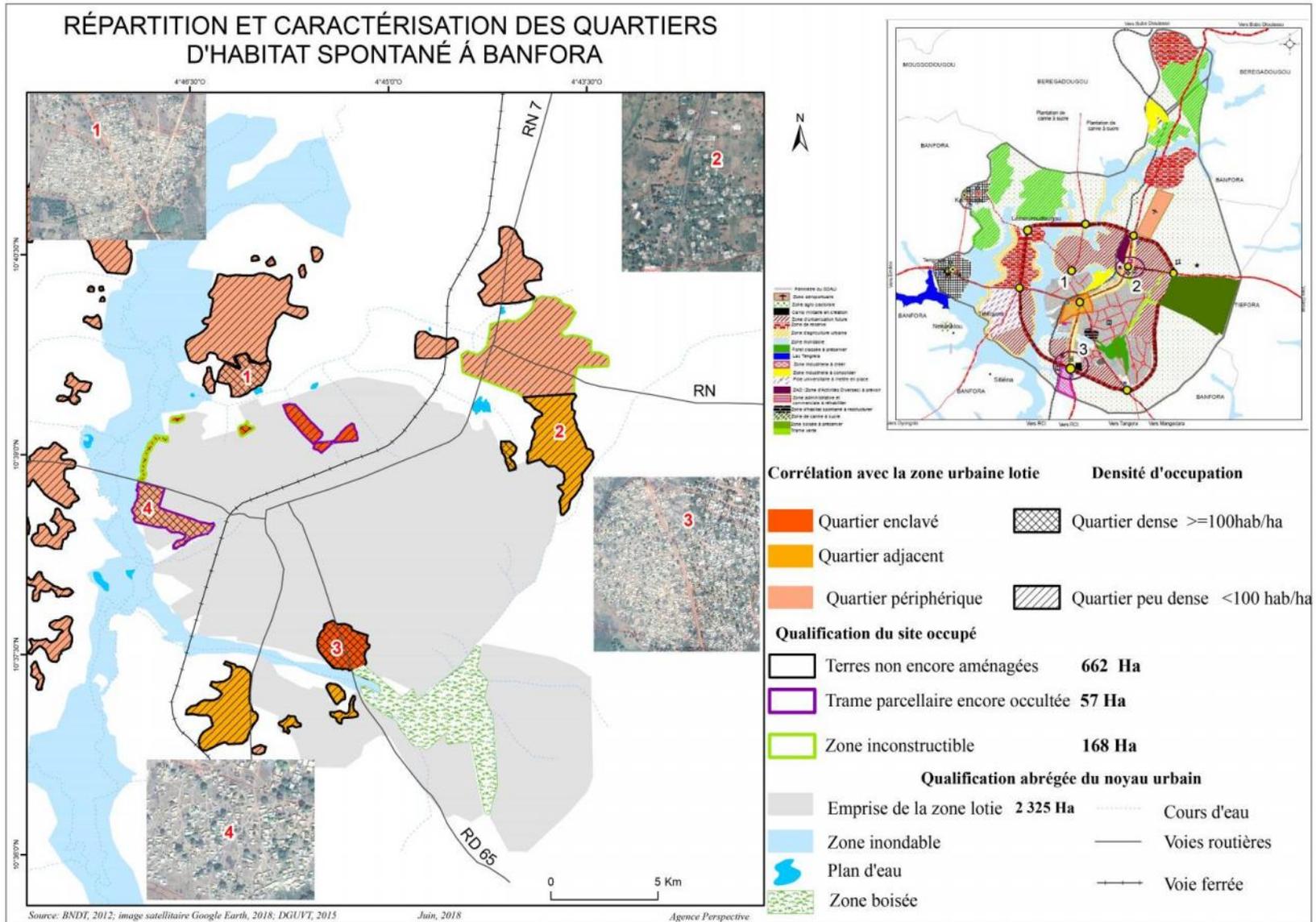


Figure 11 : L'habitat spontané à Bobo- Dioulasso

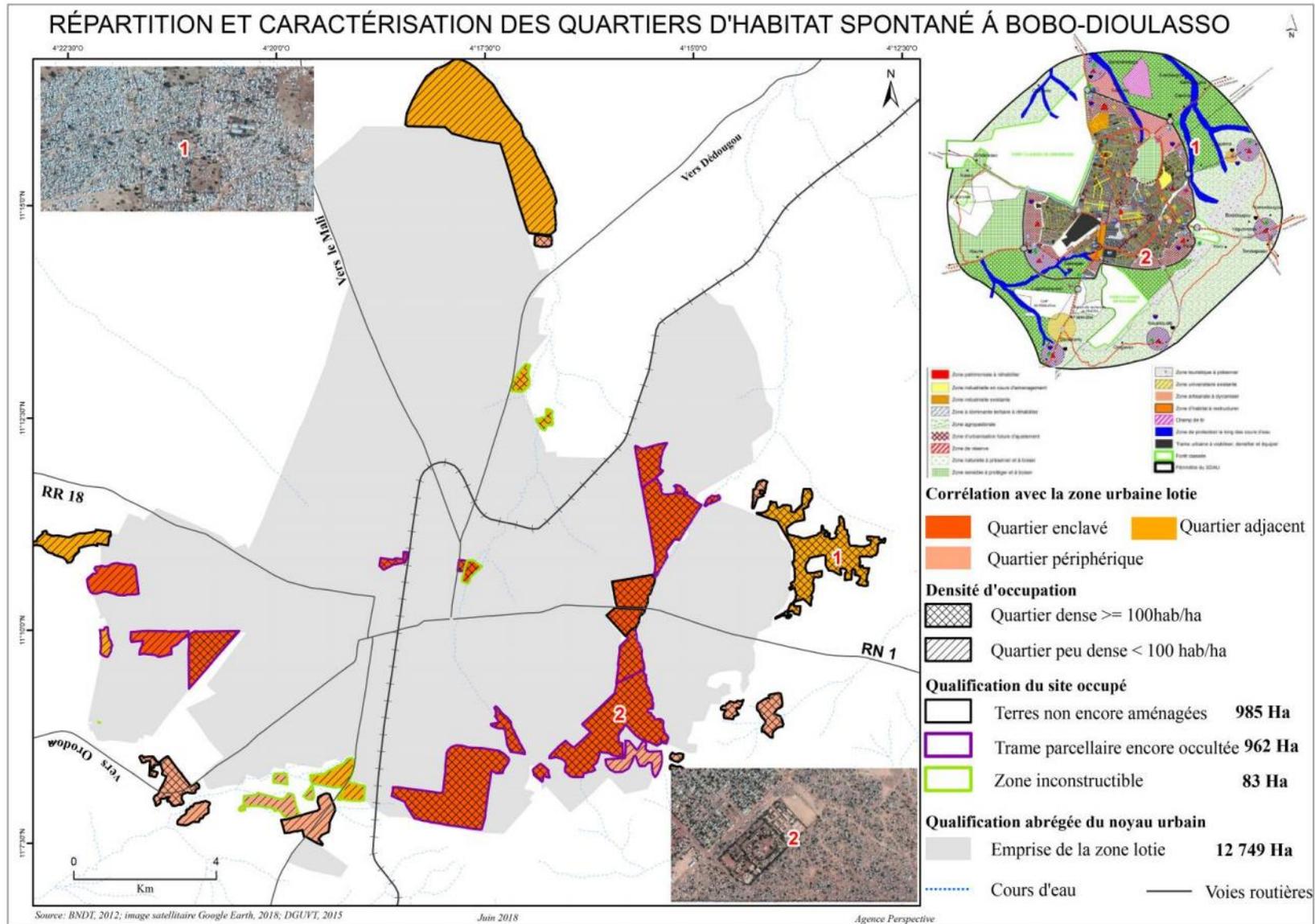


Figure 11 : L'habitat spontané à Dédougou

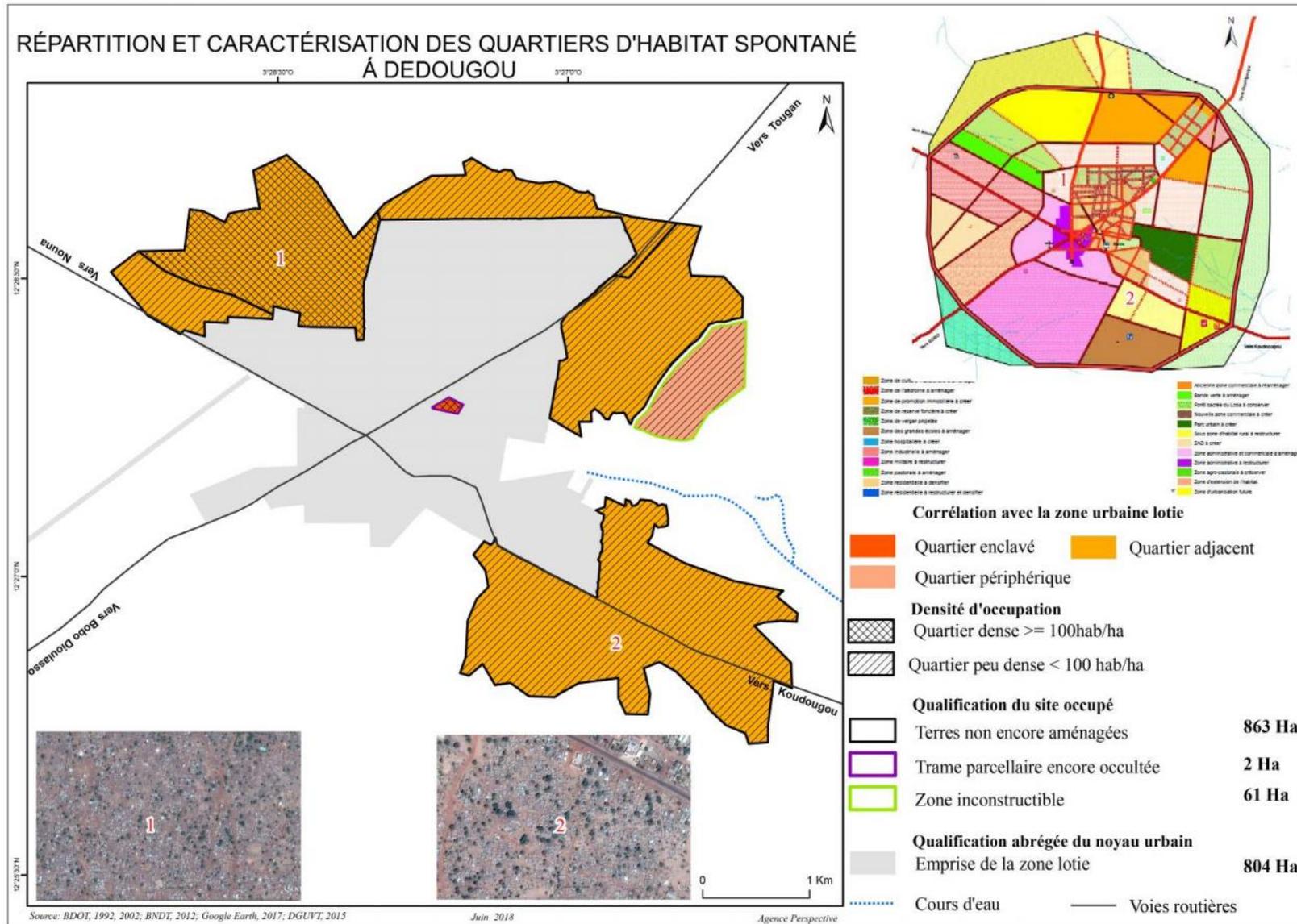


Figure 12 : L'habitat spontané à Dori

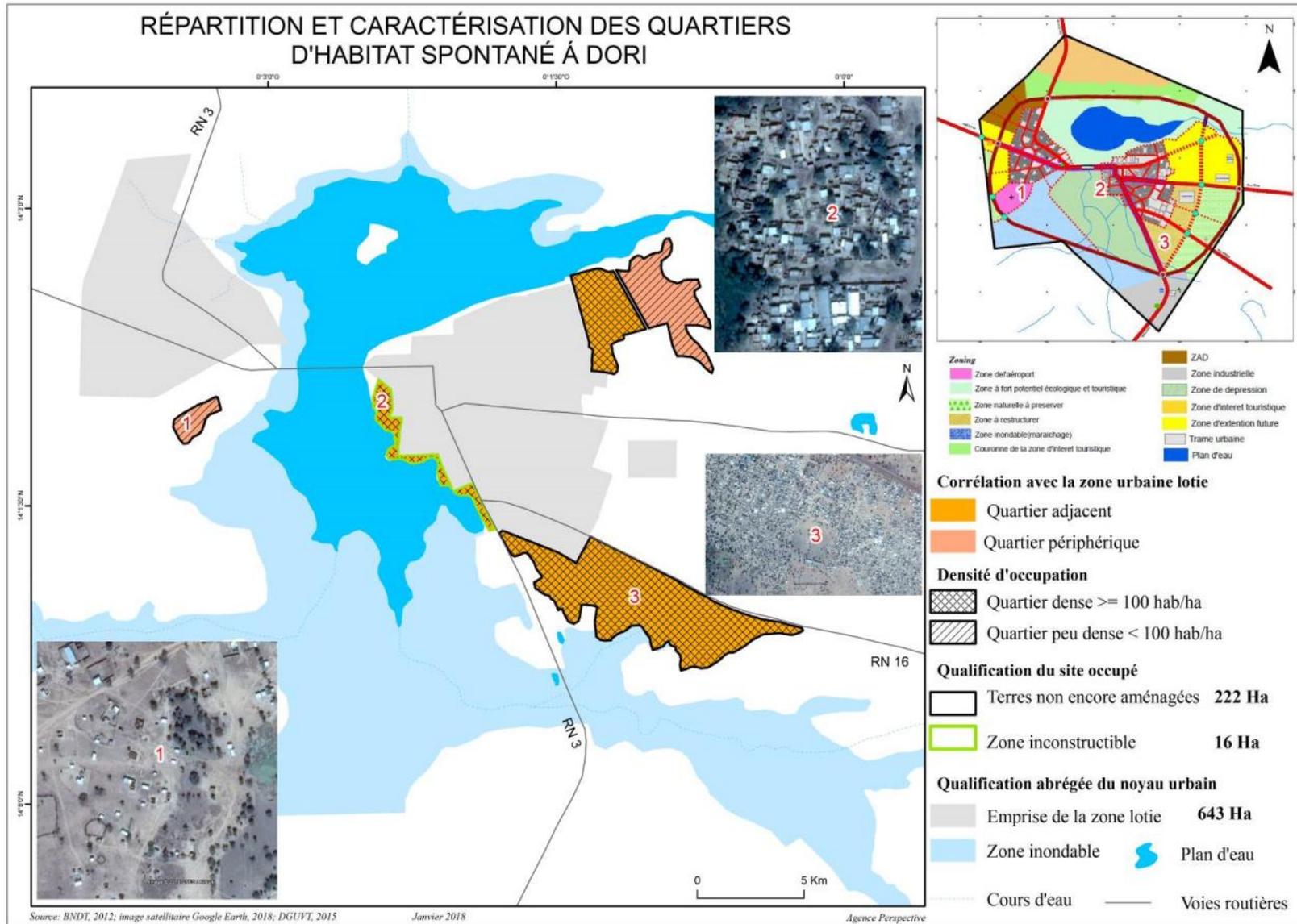


Figure 13 : L'habitat spontané à Fada N'Gourma

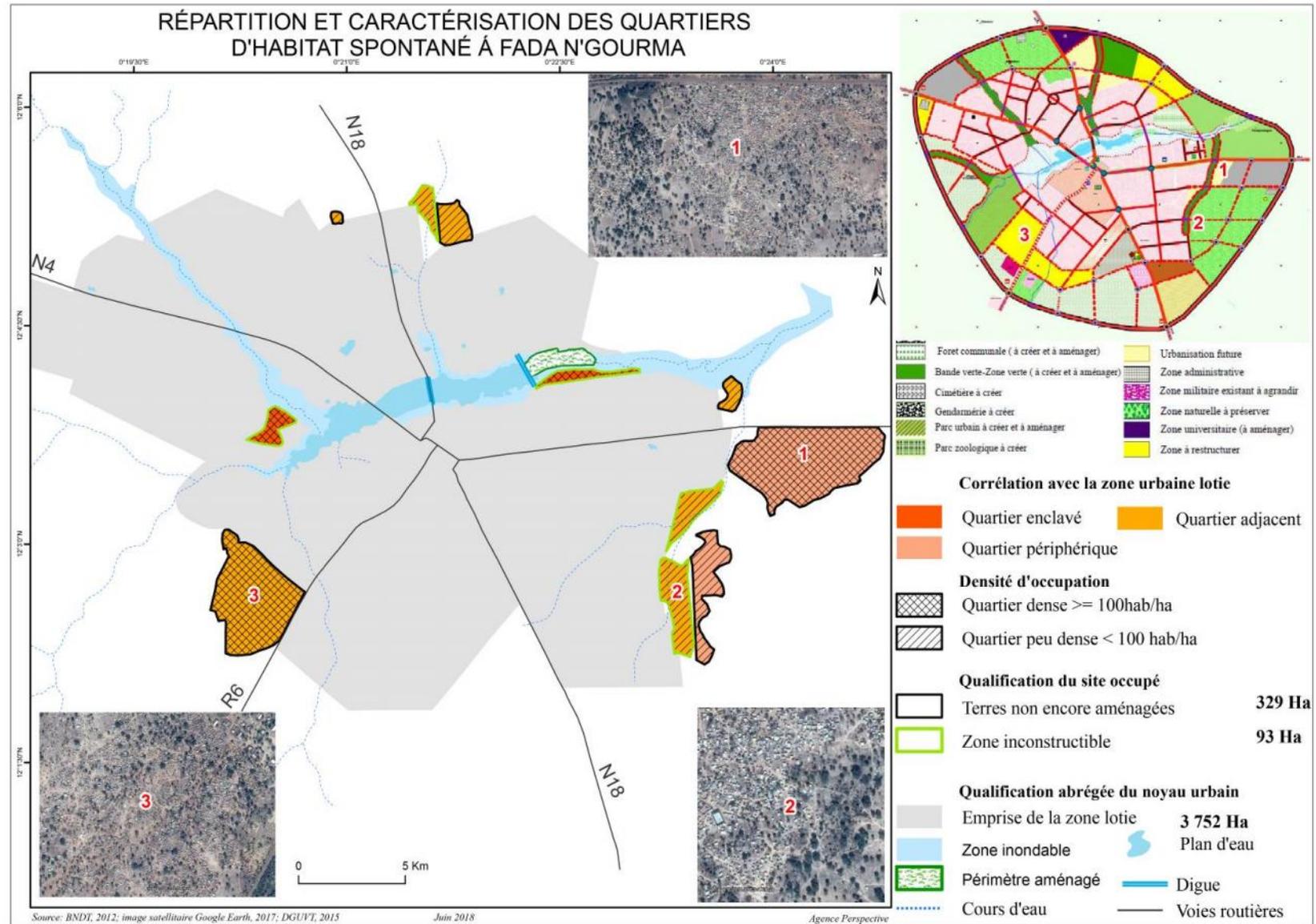


Figure 14 : L'habitat spontané à Gaoua

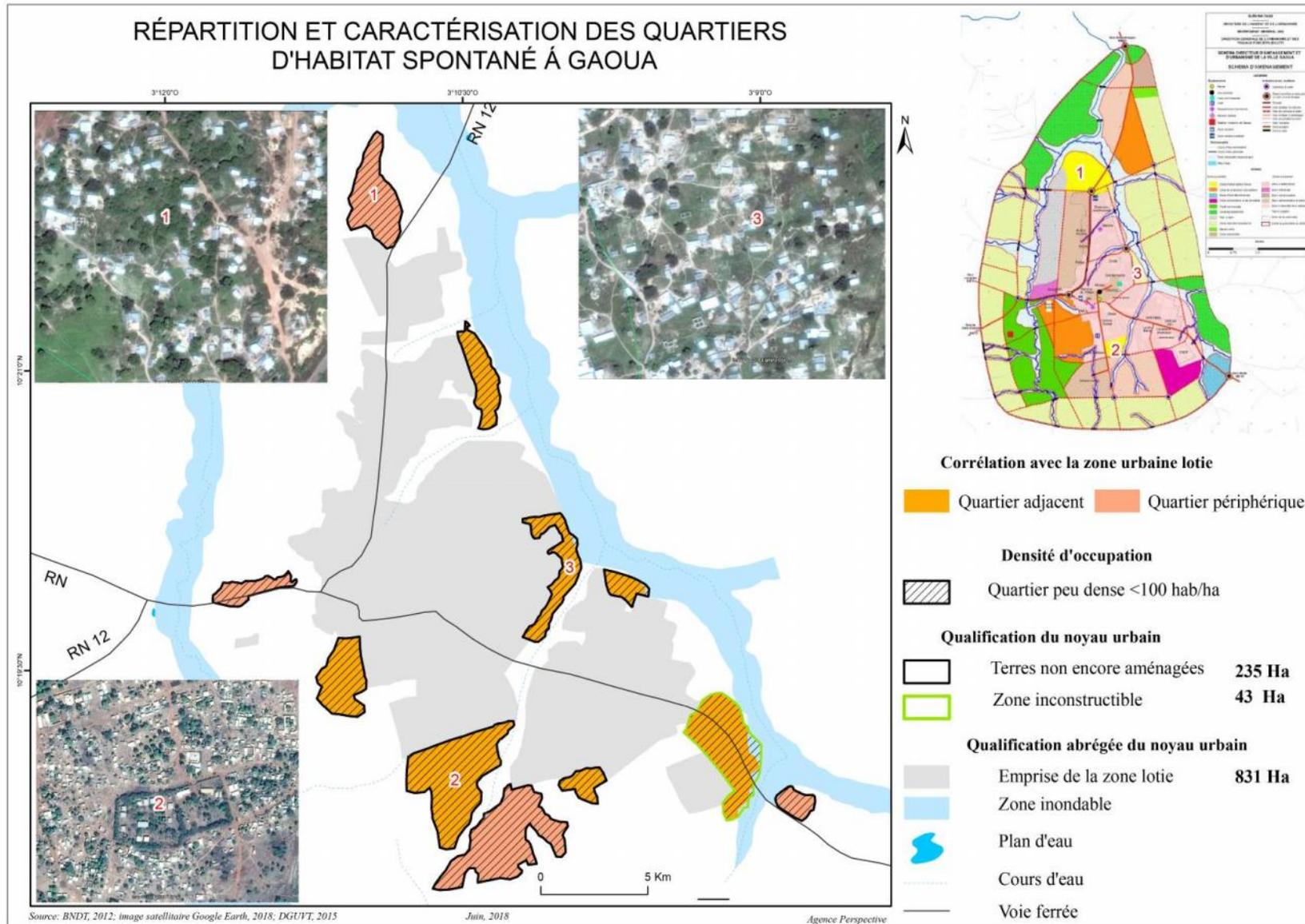


Figure 15 : L'habitat spontané à Kaya

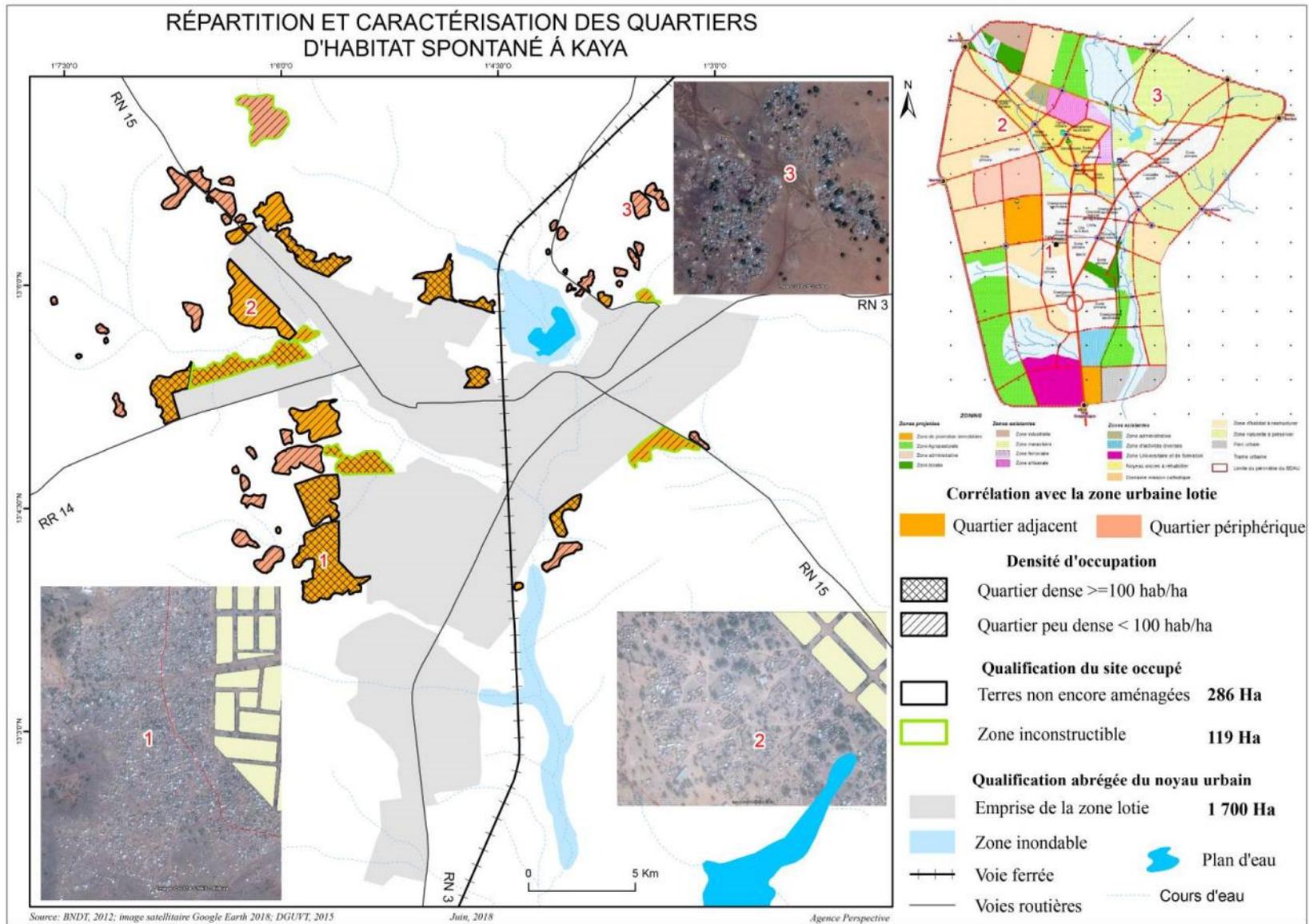


Figure 16 : L'habitat spontané à Koudougou

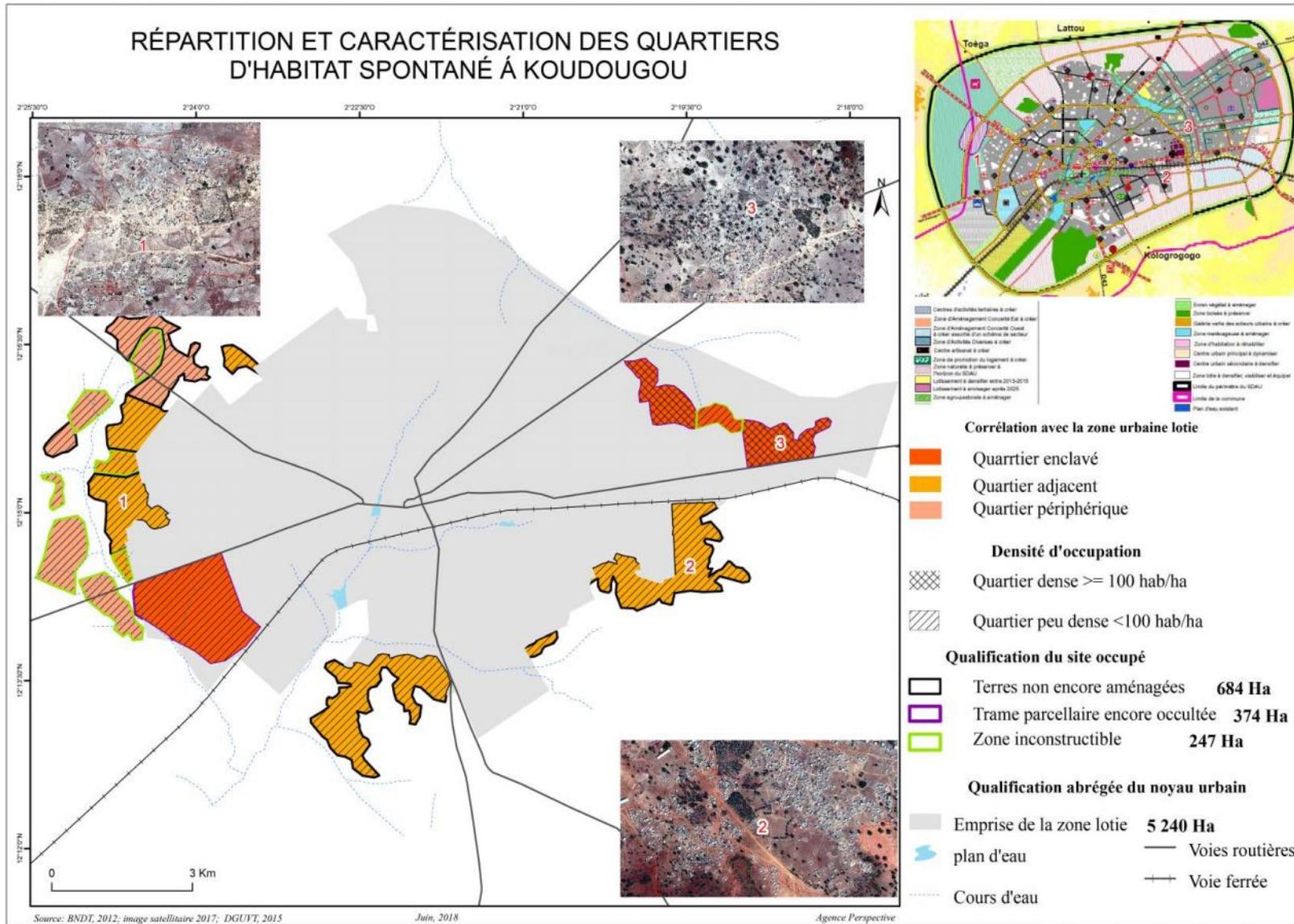


Figure 17 : L'habitat spontané à Manga

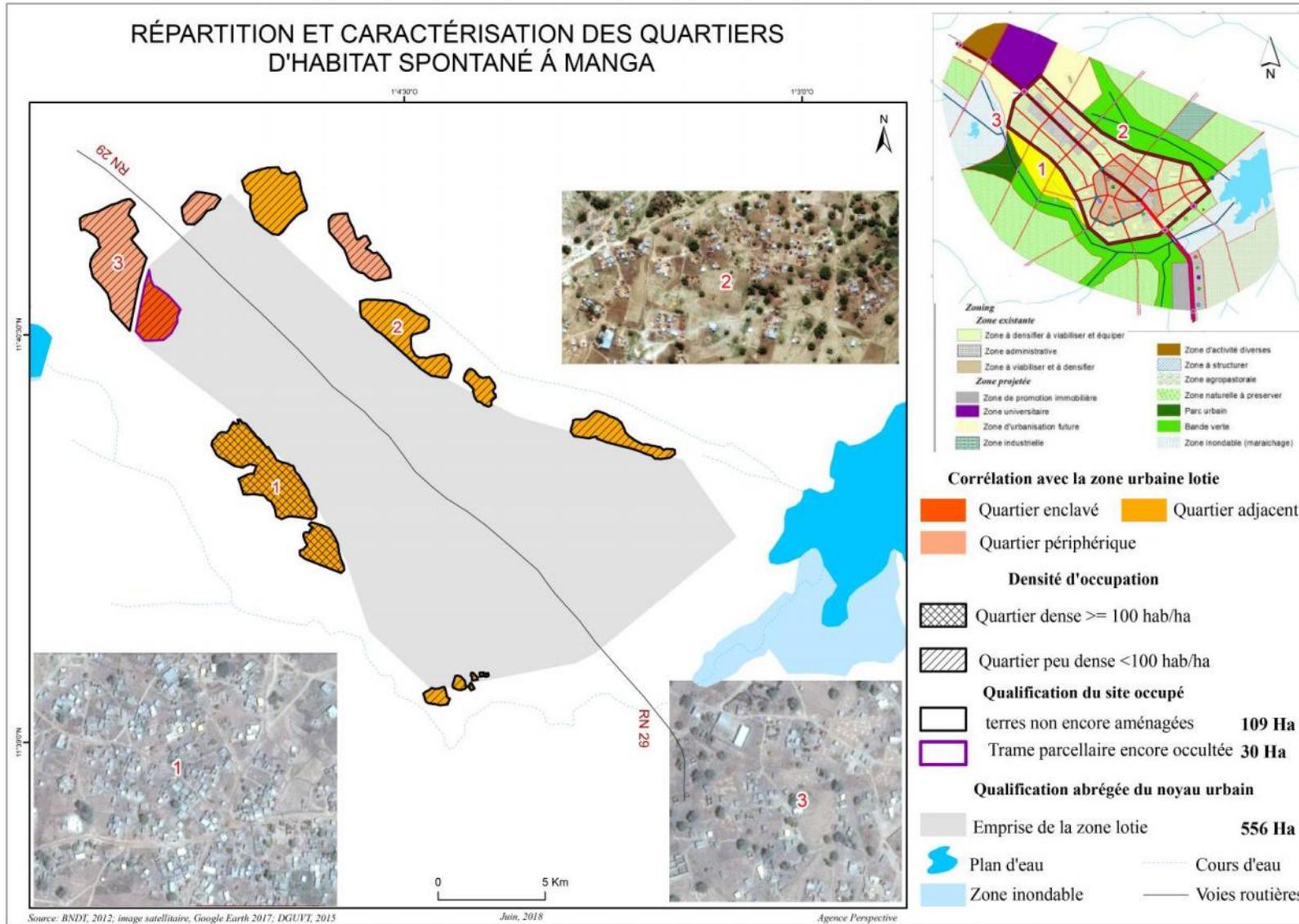
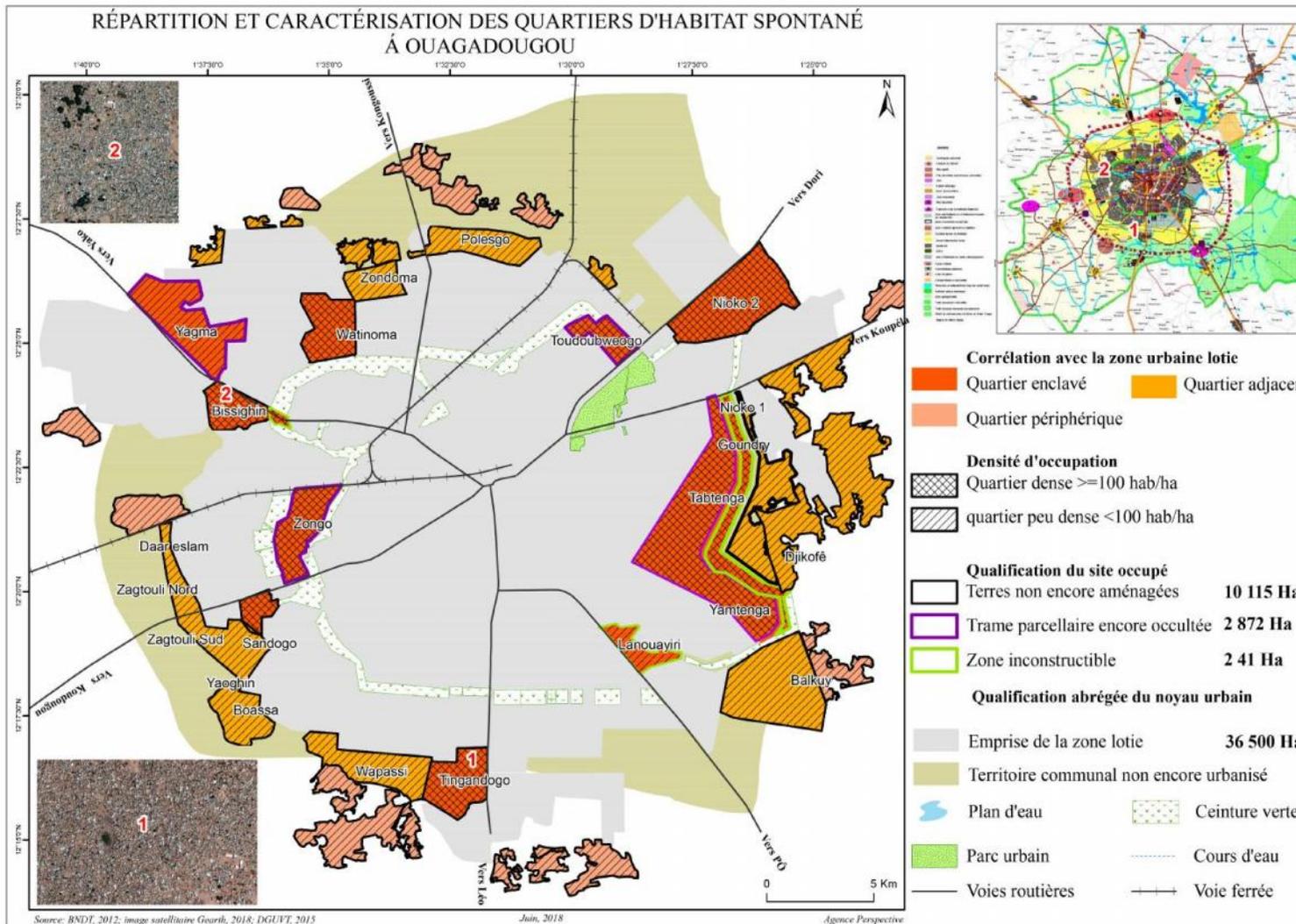


Figure 18 : L'habitat spontané dans la commune de Ouagadougou



Les quartiers d'habitat spontané des communes rurales du Grand Ouaga sont présentes en annexe 1.

Figure 19 : L'habitat spontané à Ouahigouya

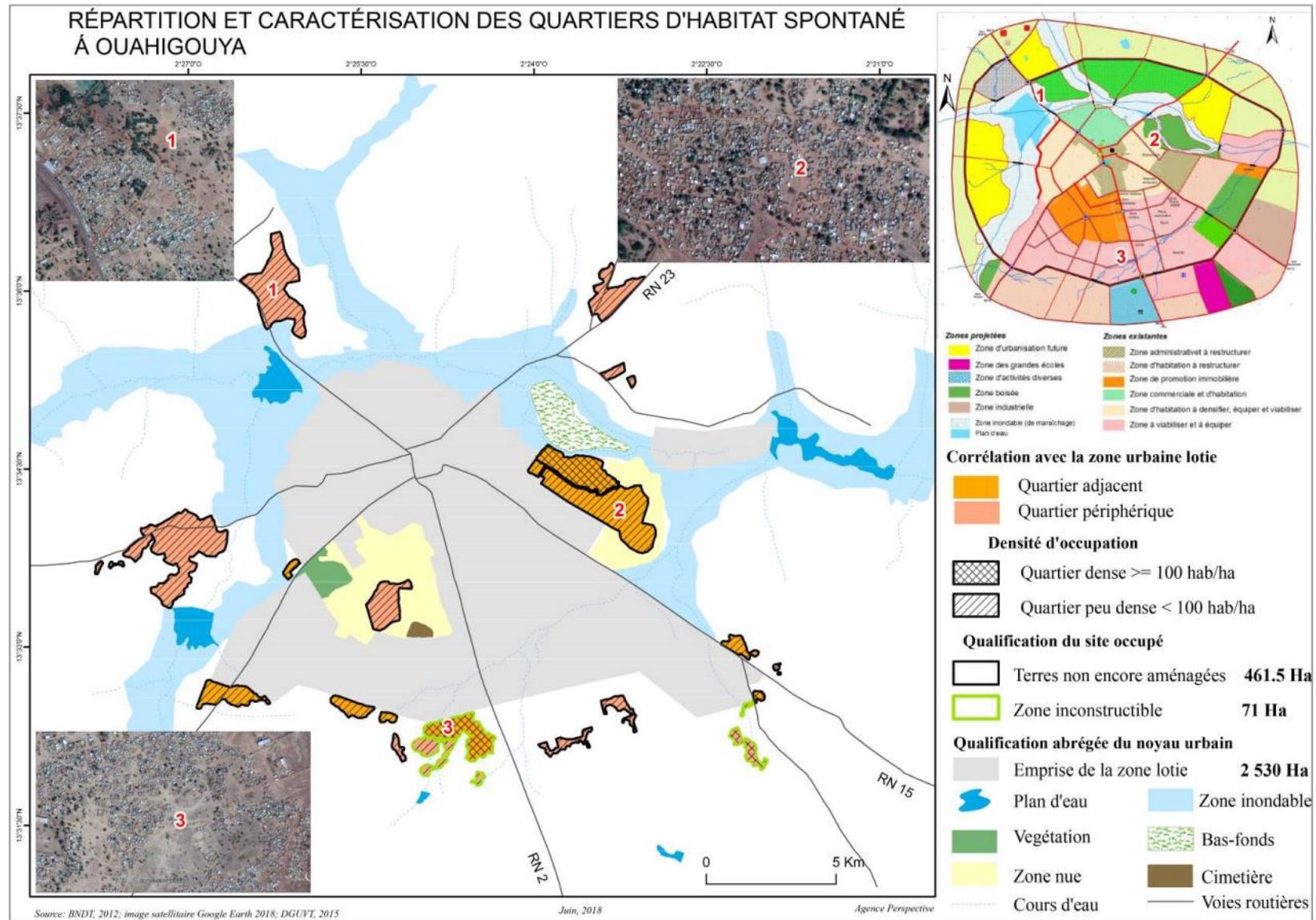


Figure 20 : L'habitat spontané à Pouytenga

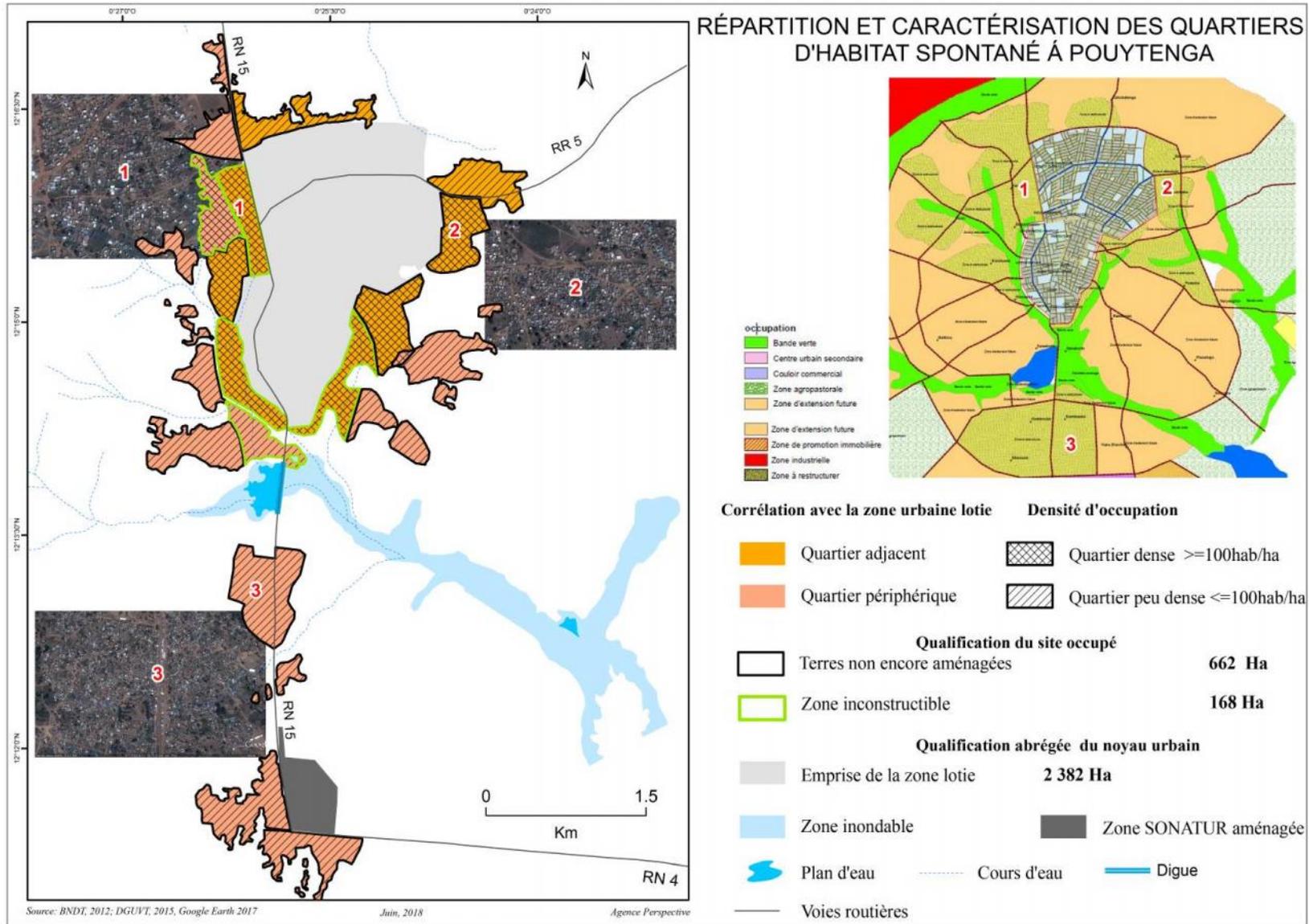


Figure 21 : L'habitat spontané à Tenkodogo

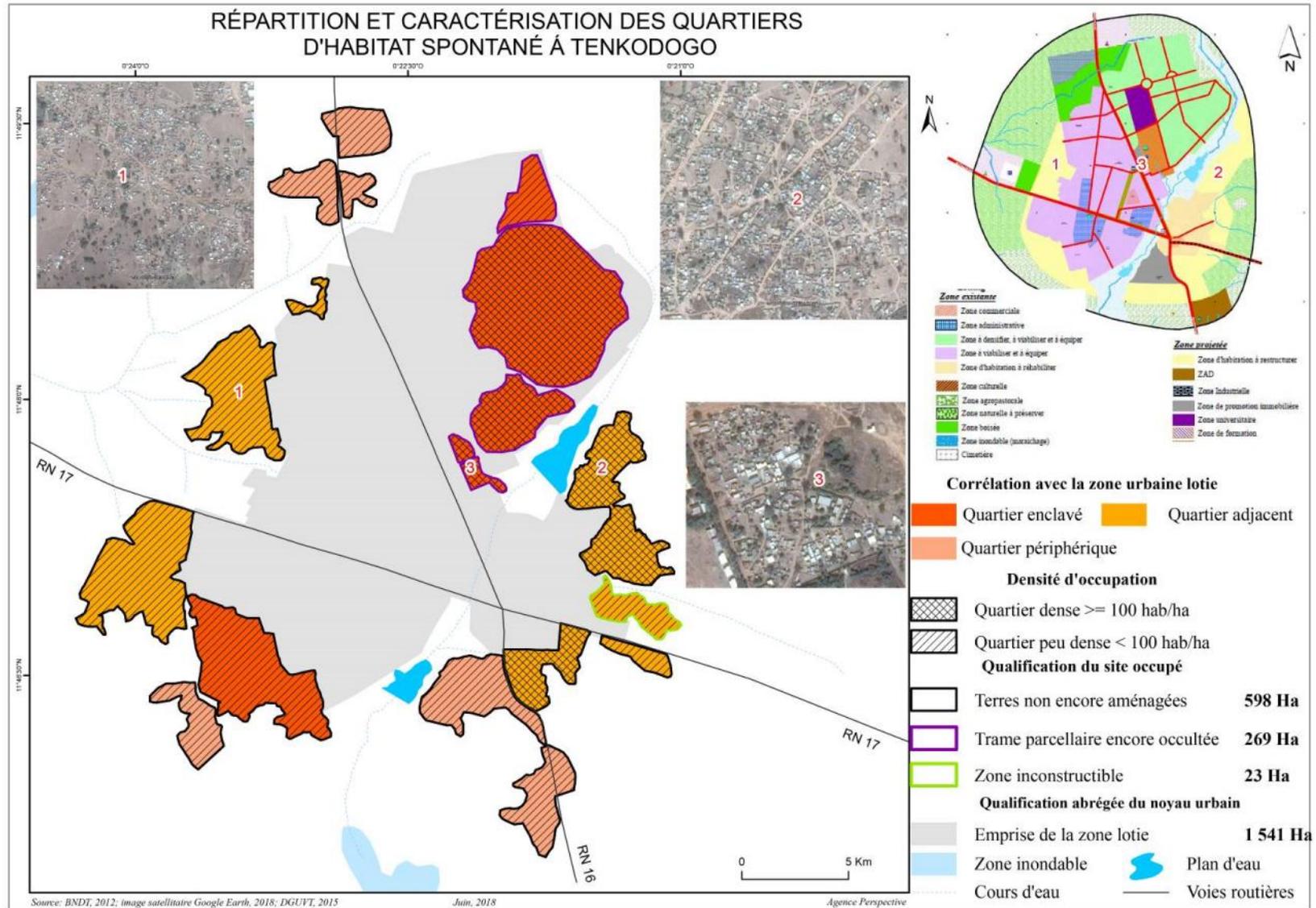
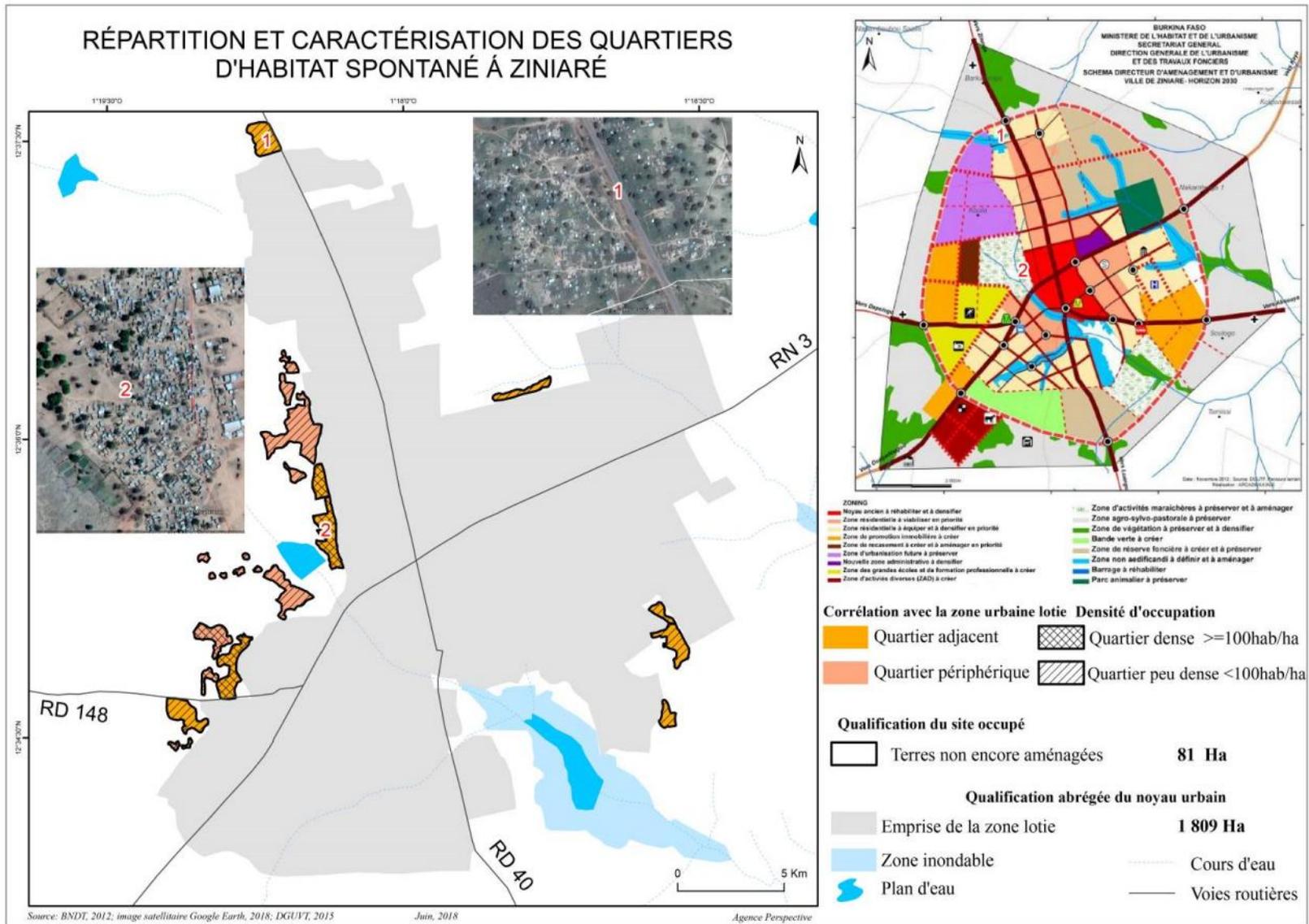


Figure 22 : L'habitat spontané à Ziniaré



5. Synthèse de l'état des lieux des quartiers d'habitat spontané

Il ressort de nos observations et de notre analyse sur les quartiers d'habitat spontané (QHS) des 14 localités étudiées que :

5.1 Sur le profil des occupants

- 1) Les habitants des QHS représentent au moins le quart de la population urbaine de chaque localité hormis celles de Ziniaré et de Fada N'Gourma.
- 2) Les QHS sont peuplés majoritairement par des populations d'origine urbaine plus que rurale.
- 3) Les QHS sont peuplés par une population plutôt cosmopolite et aux revenus économiques très variés.
- 4) Les QHS sont essentiellement occupés par des citoyens en quête de logements abordables.
- 5) Les QHS attirent les jeunes citoyens à quitter la ville lotie. Les jeunes hommes y développent leur capacité d'activités tandis que les jeunes femmes y entrent dans leur vie de femmes et mères, en se libérant de leur condition de jeunes filles domestiques.

5.2 Sur les conditions de vie urbaine

- 6) L'accès des résidents des QHS aux services urbains et aux équipements socio- collectifs est insuffisant, mais il est similaire à celui des zones périphériques régulièrement loties.
- 7) Les résidents des QHS développent des stratégies ingénieuses pour améliorer leur habitat, leur accès aux services urbains et aux équipements socio collectifs.
- 8) Les résidents des QHS sont résilients face au changement climatique : ils consolident progressivement leurs constructions en remplaçant les maçonneries en terre par des parpaings de ciment.
- 9) Les résidents des QHS ne possèdent aucun titre d'occupation légal de leur terrain non-loti.
- 10) Du fait de la concentration humaine, les QHS offrent à leurs résidents des opportunités économiques intéressantes surtout dans le secteur informel.
- 11) La densification des QHS est stimulée par les rumeurs d'un lotissement imminent ou par la présence d'un équipement structurant à l'échelle de l'agglomération urbaine.

5.3 Sur les perspectives d'évolution et de transformation

- 12) Malgré les opérations de régularisation urbaine par les précédentes opérations de lotissement, les QHS subsistent et se développent.
- 13) Les QHS sont des zones urbaines le plus souvent situées à l'intérieur du tissu urbain, adjacentes ou périphériques à ce dernier.
- 14) La majorité des résidents des QHS justifient leur présence dans le quartier par la volonté d'être logé chez eux.
- 15) Les résidents des QHS expriment leur volonté d'obtenir une parcelle individuelle à l'issue de l'opération de régularisation foncière qu'ils envisagent comme seule solution d'avenir pour eux.
- 16) Certains résidents des QHS possèdent déjà une ou plusieurs parcelles en zone régulièrement lotie ou ont déjà vendu leur(s) parcelle(s) avant de s'installer dans la QHS.
- 17) Les QHS présentent des formes urbaines plus variées que les zones régulièrement loties.

II RETOUR SUR LE PASSÉ DU PROCESSUS ET PROBLÉMATIQUE ACTUELLE DE LA RÉSORPTION

6. Analyse d'approches de solutions appréhendées dans des pays du Sud et au Burkina Faso

La révélation du processus de production du tissu urbain communément appelé l'habitat spontané s'est effectuée conjointement à celle de l'ampleur de l'étalement urbain. En même temps que de le désigner s'est posé le problème d'y remédier car il n'obéit pas aux standards reconnus acceptables pour les conditions de vie des occupants comme pour la qualité du tissu urbain auquel il appartient.

Il est donc intéressant de positionner la situation actuellement observée au Burkina Faso dans une chronologie et une répartition géographique du processus montrant à la fois ses caractères principaux, son évolution et la représentation que s'en font les professionnels, les politiques et les habitants.

6.1 Prise de conscience internationale du processus à partir de 1970

On pourrait observer les documents produits et les travaux accomplis dans la phase de développement urbain concomitante de la période d'apogée de présence administrative coloniale (de la France et des autres pays colonisateurs) juste après la deuxième guerre mondiale où il s'agissait principalement de répartir dans les villes les groupes sociaux qui composaient la population urbaine et mentionner quelques professionnels de l'aménagement comme Michel Ecochard initiateur d'une trame urbaine paradigmatique qui porte son nom.

Cependant, en ce qui concerne le développement de ce qui fut appelé l'habitat spontané, il vaut mieux prendre comme point de départ l'amorce de la croissance urbaine frénétique, parfois exponentielle qui s'est située au tournant des années 1960 tant en Afrique qu'en Amérique Latine et en Asie.

Un point de départ pertinent et affirmé de la prise de conscience de la gravité de l'ampleur de l'extension urbaine conjuguée à la carence des aménagements urbains et de leur concomitance avec la faiblesse des réponses aux besoins de logements se situe dans l'année 1970. Il s'est incarné dans le cycle d'études interrégional tenu sous l'égide de la Banque interaméricaine de développement à Medellin (Colombie) du 15 février au 1^{er} mars et dont les résultats ont été publiés en 1973 par les Nations-Unies en un volume intitulé *Amélioration des taudis et des zones de peuplement non réglementé*,

Trois idées essentielles en sont issues et sont des idées-forces jusqu'au récent Programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PPAB) promu par ONU-HABITAT :

- Les logements les plus précaires occupent une double localisation : **taudis et zones de peuplement non réglementées**,
- Ces logements insalubres et fragiles contiennent des germes de leurs propres améliorations que certains dispositifs doivent permettre d'activer,
- Les habitants eux-mêmes doivent être une force motrice de l'amélioration.

La double localisation du mal logement urbain est un fondement des analyses :

- d'une part, certains quartiers centraux se sont taudifiés et ont servi de logements à des habitants de plus en plus pauvres,

- d'autre part, des urbains se sont installés dans des zones qui n'étaient pas régies par des règlements. Ces zones étaient généralement en périphérie des noyaux urbains.

Ce sont les *zones de peuplement non réglementées* qui ont, au fil des années, été désignées par *l'habitat spontané* et, en Haute-Volta-Burkina Faso ainsi que dans les autres pays africains francophones, par *les zones non-loties* et plus brièvement dit *le non-loti* employé comme un concept dans la pensée relative au champ urbain.

L'amorce de la décennie 1970 a porté la préparation de la **Conférence des Nations-Unies de Vancouver sur les Établissements-humains, tenue en 1976** (et rétrospectivement appelée Habitat 1 à partir du Sommet des Villes d'Istanbul en 1996 désignée alors comme Habitat 2) qui a incarné dans ses recommandations les mesures préconisées pour *l'amélioration des taudis et des zones de peuplement non réglementé*.

Pendant cette même décennie 1970, des actions à vocation pilote se déroulaient de manière à être présentées à Vancouver en 1976. La Haute-Volta a été pionnière en ce domaine avec le projet *Cissin pilote* suivi de très peu par *Cissin restructuré* et ceci lui a valu d'être support d'un film réalisé pour perpétuer la Conférence de Vancouver sur les établissements humains et contribuer à la création, en tant que l'un des programmes de Nations-Unies, du Centre des Nations-Unies sur les Établissements Humains dit aussi HABITAT installé à Nairobi¹⁹.

Rappelons que la question était devenue suffisamment prégnante pour qu'au tournant des années 1980 le directeur de l'urbanisme de Haute-Volta, ait contribué à une rencontre internationale avec un texte intitulé *Quartiers spontanés et développement urbain*²⁰ qui présentait ces quartiers dans leur forme urbaine et abordait les incertitudes et contradictions qui grevaient leur existence : sécurité foncière, techniques et matériaux de construction et intégration socio-économique. La restructuration envisagée pour améliorer ces quartiers devait surmonter une contradiction : *Ces quartiers par leur forme et leur aspect ne manquent pas d'intimité ni de charme, cependant y implanter des bornes cadastrales et des réseaux collectifs pose trop de difficultés pour être envisagé*.

Notons aussi que depuis 1979, la République de Haute-Volta était liée avec le Royaume des Pays-Bas par un programme d'aménagement des zones d'habitat spontané de la ville de Ouagadougou prévu pour durer jusqu'en 1987. (Rapport d'évaluation Janvier-Février 1989-91 pages).

6.2 Recherches, expérimentations, consolidations de dispositifs pendant presque quatre décennies

On a pu suivre le passage de *l'Amélioration des taudis et des zones de peuplement non réglementé* de 1970 à *l'Intégration des taudis et implantations sauvages*²¹ préconisée en 2016.

¹⁹ **Cissin... cinq ans plus tard**, produit par l'Office national du film du Canada en collaboration avec le Centre des Nations-unies pour les Établissements humains, réalisé par Maurice BULBULIAN et Kola M. DJIM, 1983, 38 mn sur un projet pilote et une restructuration de quartiers dits "banlieue" de Ouagadougou, années 1970.

²⁰ Ce texte est une mise en situation du Projet Banque Mondiale dit *Habitat* ayant fait l'objet d'un accord en 1978 et qui concerne le quartier de Cissin à Ouagadougou (in Rapport final des Nations-Unies ESA/OTC/REP/78 I. New-York 1978, Projet pour l'amélioration des conditions de vie et d'habitat de la population à faibles revenus en Haute-Volta)

²¹ *Nouveau programme pour les villes*, Déclaration de Quito sur les villes et les établissements humains viables pour tous. La formulation anglaise est *slums and informal settlements* Conférence des Nations-Unies sur le développement urbain durable, 17-20 Octobre 2016 Quito

Les expérimentations soutenues ou promues par ONU-HABITAT ont donné lieu à de nombreuses opérations expérimentales, envisagées comme opérations pilotes et une littérature de diffusion et de conception méthodologique s'en est suivie, rythmée par les moments ou les événements orchestrés par le système des Nations-Unies et de la Banque Mondiale.

6.2.1. Une méthode englobante et un objet politique

En vertu de la dualité posée en 1970 à Medellin, les opérations recommandées associaient la plupart du temps une réhabilitation de zones taudifiées centrales avec la production de parcelles neuves en périphérie urbaine selon des méthodes de lotissement. Le raisonnement était de faire une offre qui attirerait une part des mal logés des quartiers anciens de manière à diminuer leur densité et à pouvoir opérer une réhabilitation et qui attirerait aussi une part des résidents des quartiers spontanés qui gagneraient leur sécurité foncière en intégrant un quartier produit selon les normes administratives. Cette méthode fut appelée "**projet urbain multi composants**" et connut un certain nombre de variantes juridiques et socio-économiques²².

Le débat se focalisait alors sur la question foncière car la méthode promue dans les recommandations de la conférence de Vancouver était de solvabiliser les destinataires des actions d'aménagement en les rendant propriétaires de leurs terrains et de leur accorder des prêts garantis par leur titre de propriété pour en effectuer la mise en valeur.

Mais l'entreprise était très vaste et **la légitimation des quartiers d'habitat spontané dits quartiers spontanés s'est poursuivie avec la reconnaissance d'un statut de possession pour contrebalancer celui de propriété des particuliers.**

Par un resserrement de la problématique, le logement est devenu un sujet récurrent ainsi que l'a montré le slogan du jour mondial de l'habitat de 1986 : *Le logement, c'est mon droit.*

On peut dire que le logement est devenu un objet politique.

L'année 1986 a été une année d'échanges intenses où de nombreuses actions composant des projets urbains ont été partagées, exposées à l'occasion des rencontres continentales puis internationales qui préparaient l'année suivante où les pays étaient en compétitions pour exposer l'originalité et la réussite de leurs manières de faire.



²² *Préparation des projets urbains*, Lucien Godin Banque Mondiale, Washington, 1987, Document issu du Séminaire sur la Préparation des projets urbains tenu à Washington en Octobre – novembre 1983, pour lequel avait été élaboré le cas d'étude dénommé CAMATO qui initiait les cadres et techniciens à toutes les formes d'aménagement urbain.

6.2.2. Une année mobilisatrice : 1987

L'année 1987 fut nommée Année internationale du logement des sans-abris²³ (AILSA – IYSH en anglais), elle fut scandée par des rencontres²⁴ où ont été discutés les projets présentés par les pays et s'est conclue par des orientations et recommandations mises en outils pédagogiques destinés à soutenir la préparation de divers projets.

Dans la compétition, le Burkina Faso a présenté son *Fonds de roulement pour l'amélioration des établissements humains dans les centres urbains secondaires* dans le domaine d'action de l'année internationale : *logement, services, gestion et financement*, la France a présenté sa méthode d'*opérations programmées d'amélioration de l'habitat* (OPAH).

La problématique de l'AILSA-IYSH est restée centrée sur **le logement** mais observé essentiellement **sous l'angle du parcours résidentiel** qui comprend évidemment le **recours à l'informel donc à l'habitat spontané** même s'il n'est pas désigné ainsi.



L'outil pédagogique promu est un poster qui retrace, sous forme d'un jeu de l'oie, le parcours d'une famille très pauvre dans une ville d'Amérique Latine.

La famille réussit à quitter un quartier de taudis pour un quartier d'habitat spontané mais celui-ci est éradiqué, ce qui ramène à nouveau la famille dans un taudis.

Par ses efforts, elle atteint un nouvel habitat spontané qui, par chance, obtient une légalisation et donne ainsi une solution au problème de logement.

La démonstration était donc celle d'une volonté d'agir en réponse aux besoins, ce qui correspondait bien au rapport général sur les établissements humains élaboré à l'issue de la conférence d'Addis-Abeba qui était intitulé : transformer un défi en une chance si on sait la saisir.

En termes de politique pouvant toucher les quartiers spontanés, les recommandations se sont donc orientées vers un assouplissement des règles et du marché foncier et des dérogations aux normes avec ou sans permis.

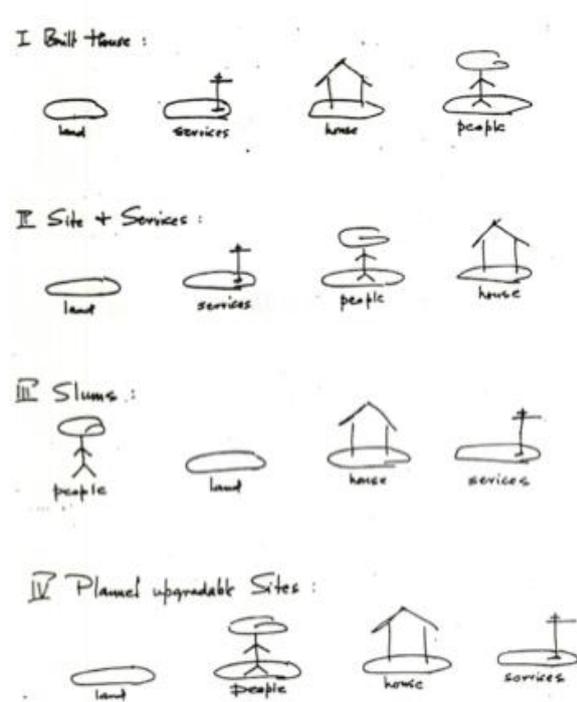
Le Burkina Faso a pris une place dans les nouvelles problématiques, elle s'est exprimée dans le *Séminaire international opérationnel sur la restructuration des zones d'habitat spontané* qui s'est tenu à Ouagadougou et Bobo-Dioulasso du 03 au 23 juillet 1986 au cours duquel fut

²³ International Year for shelter for the homeless (IYSH)

²⁴ Conférence d'Addis-Abeba du 23 au 27 avril 1987, *Global Report on Human Settlements : turning challenge into opportunity*

montrée l'originalité de la méthode d'aménagement progressif (MAP). Mais une ambiguïté entre logement et parcelle a germé comme cela sera évoqué dans la partie suivante du rapport.

Le logement regardé comme l'un des modes de production des quartiers urbains a inspiré une idée de production de quartiers spontanés encadrés exposée en septembre 1988²⁵.



Le groupe HUDCO de New Delhi a conçu une alternative pour les bidonvilles qui se déploient sur des terres accaparées (slums) ainsi que cela se passe en habitat spontané montré sur la troisième ligne du schéma.

Si on ramène le terrain en premier élément de la séquence de production du quartier comme dans les centres urbains (built house) ou les lotissements (site & services), on obtiendra une meilleure rationalité dans l'utilisation des terrains et plus de facilités pour amener les équipements et services car les habitants seront déjà présents pour en assumer l'installation

Cette manière de faire fut dénommée **Planned upgradable sites**, des sites prévus pour être occupés puis améliorés après arrivée des habitants et en démarche participative. On les trouve aussi sous la dénomination de **New settlements**.

Ces terrains sont en quelque sorte signalés aux habitants potentiels qui ne peuvent pas accéder aux dispositifs d'accès au logement pilotés par l'administration, ainsi ils viennent réaliser de l'habitat spontané dans des zones peu confortables, aux standards médiocres mais pas inconstructibles ou dangereuses (zones inondables ou susceptibles de glissements de terrains par exemple). Cette pratique est connue pour avoir été mise en œuvre dans la grande périphérie du Caire.

L'évolution générale de la décennie 1980 s'est traduite par le glissement de focale d'observation de la question du logement : de logement et pauvreté (sans-abris ou homeless), on est passé à logement et urbanisation. Les logements procurent des abris aux individus et leur assemblage produit des quartiers dans les agglomérations urbaines.

Ainsi la définition du bidonville était alors : *a heavily populated urban area characterized by substandard housing and squalor*, c'est-à-dire : une aire urbaine densément peuplée caractérisée par du logement inférieur aux standards communs et illégalement implanté²⁶. Elle peut correspondre à ce que les praticiens et les chercheurs appelaient des *quartiers spontanés*.

À l'issue de l'AILS A 1987, un organe a été créé pour accompagner la réflexion sur logement et habitat et donner des arguments aux choix politiques qui pouvaient être faits, ce fut le

²⁵ Gestion urbaine et développement, Actes du Colloque ISTED, Lyon 20-22 Septembre 1988

²⁶ Source : The Merriam-Webster Dictionary, 1994, Merriam-Webster Inc., cité par UN-Habitat in The Challenge of slums, Global report on human settlements (2003), p.8

Programme solidarité habitat²⁷ (PSH), ancré à Paris avec mission d'être un carrefour international de l'information.

Ses propos sont une aide efficace pour aborder la résorption des quartiers d'habitat spontané, en particulier sa définition d'*Habiter* : *Si la production de son logement peut être une affaire individuelle, l'habitat est une affaire sociale. Habiter c'est occuper le sol souvent de façon irréversible, utiliser les espaces, les équipements et les services publics locaux, c'est participer à la création architecturale, urbanistique, sociale, culturelle et politique d'une ville. L'habitat est un enjeu collectif qui suppose des choix politiques locaux et nationaux*²⁸.

Par la mise en retrait (avec le concept de possession) du préalable de la légalité foncière, la voie s'ouvrait à une prise en considération de l'habitat spontané comme l'une des composantes urbaines à considérer pour améliorer sa condition et non à éradiquer.

Ainsi, le jour mondial de l'habitat de 1990²⁹ fut-il inscrit sous le thème *logement et urbanisation* et la stratégie mondiale du logement formulée par les Nations-Unies pour atteindre l'an 2000 (GSS 2000)³⁰ fut-elle formulée en trois aspects interdépendants :

- le marché doit fonctionner
- les politiques publiques ont à influencer la maîtrise d'ouvrage
- le privé prend en charge la maîtrise d'œuvre.

Cette stratégie recommandée aux gouvernements qui devaient la décliner eux-mêmes fut désignée par la **facilitation**.

Il fut donc préconisé de changer de mentalité dans les interventions : les projets urbains et projets de développement urbains devaient insister sur les conditions de vie, l'assainissement, la voirie... Les États ne devaient plus *faire* mais *permettre de faire* ou *faire faire*.

Le nouveau dogme fut que **le logement adéquat viendrait seul, par effet induit par le changement général sur tous les autres facteurs**.

À l'occasion des célébrations du jour mondial de l'habitat 1990, la contribution du Burkina Faso au Séminaire sous régional des pays d'Afrique francophone sur les *stratégies nationales de logement* fut ainsi présentée par la presse nationale d'État



²⁷ Programme Solidarité Habitat : interministériel français qui a fonctionné de l'Année Internationale du Logement des Sans-Abris (1987) au Sommet des Villes d'Istanbul (1996)

²⁸ Habitat II : contribution du PSH. Loger le plus grand nombre. Éléments de réflexion pour la coopération internationale, p.15. Semaine des Villes du Sud, Paris, septembre 1995

²⁹ Lundi 1er octobre 1990

³⁰ Séminaire de Nairobi 29/01-02/02/1990

6.2.3. Le Programme pour l'habitat issu d'Istanbul (1996) et ses suites

La deuxième Conférence des Nations Unies sur les établissements humains tenue à Istanbul en 1996 dite *Sommet des villes* (appelée Habitat II) a mis l'accent sur le **droit au logement et la reconnaissance des villes comme acteurs** à part entière de la scène internationale.

A Istanbul, les Nations unies ont lancé une dynamique de partage d'expériences par l'échange de *bonnes pratiques*³¹ face à l'urbanisation galopante, et notamment au problème de la réhabilitation des quartiers défavorisés.

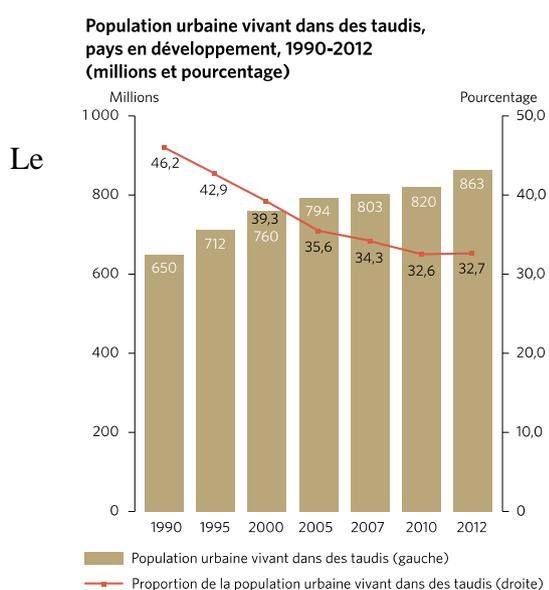
Ces études de cas obéissaient à des critères approuvés par l'assemblée générale de l'ONU: l'amélioration du cadre de vie, le partenariat réel entre les acteurs, la durabilité des solutions et si possible leur caractère exemplaire» Les discussions ont considéré les manières de s'épauler entre gouvernements, entreprises, maires et habitants pour résoudre les problèmes communs à toutes les villes, la participation des autorités locales et des ONG et les répercussions sociales de l'urbanisation, etc.

Le rapport final de la conférence fut le *Programme pour l'habitat* qui portait comme message principal un slogan sur le logement impliquant en sous-entendu une prise en considération des quartiers spontanés : *un logement convenable pour tous et le développement durable des établissements humains dans un monde de plus en plus urbanisé*.

Mais ce regard par le prisme des carences de développement a initié une période où la dénomination tendit à se focaliser sur le terme de *bidonvilles (slums)* davantage que sur *quartiers spontanés* ou *habitat spontané*.

La diminution de la pauvreté jusqu'à son éradication fut le précepte de Cities Alliance, la plateforme créée en 1999 par la Banque Mondiale, UN HABITAT et douze pays de l'OCDE avec son objectif *Villes sans bidonvilles (Cities without slums)* qui fut partagé avec les Objectifs du Millénaire³² pour le développement (OMD).

Figure 23 : Evolution de la population urbaine mondiale vivant dans les taudis de 1990 à 2012



L'objectif 7 *Préserver l'environnement* comporte une cible 7D *Améliorer sensiblement d'ici à 2020 les conditions de vie de 100 millions d'habitants des bidonvilles* au service duquel s'est engagé le Programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PPAB-PSUP) qui depuis 2008 rassemble les pays ACP et l'Union Européenne. On voit ici la ligne rouge de proportion décroissante de population urbaine vivant dans des taudis qu'il faut réaliser.

Schéma : Rapport OMD 2014 Objectif 7D

³¹ Plus de 600 expériences, appelées *bonnes pratiques* répertoriées dans 110 pays

³² Adoptés au cours du sommet du Millénaire 6-8 septembre 2000 au siège de l'ONU à New-York

centrage de la pensée sur le logement plutôt que sur l'habitat et la focalisation sur le logement adéquat difficile à atteindre, a provoqué un retournement de problématique : le logement précaire n'est plus vu comme le symptôme montrant que le milieu urbain ne fait pas une offre de logements satisfaisante mais **le logement précaire est devenu une solution au besoin de logement des moins nantis qu'il va falloir prendre pour base à améliorer.**

En juin 2001, cinq années après le *Programme pour l'habitat* la rencontre de New-York³³ a permis d'affiner la distinction de dénomination des quartiers précaires entre illégaux et/ou informels avec un raisonnement qui conjugue deux plans de réflexion :

- Légal / illégal : par rapport à des normes formulées par l'administration au nom des institutions,
- Formel / informel : par rapport au fonctionnement de la ville

Cette même rencontre de suivi du *Programme pour l'habitat* a fait état d'un nombre important d'actions accomplies qui prirent rang de bonnes pratiques³⁴.

Deux années plus tard, le *rapport général sur les établissements humains* de 2003³⁵ portait lui aussi sur les quartiers alors appelés bidonvilles (slums), il est intitulé *The challenge of slums*. La traduction en français est en elle-même une problématique : un challenge est à la fois une menace et une performance, une épreuve et la récompense obtenue, en quelque sorte une gageure, c'est-à-dire une entreprise difficile dans laquelle on s'engage pour relever un défi.

Les quartiers désignés précaires sous divers angles sont devenus territoires de projets à l'instar de ce qu'ont fait le Programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PPAB) à partir de 2008 piloté par UN HABITAT pour soutenir cent-soixante villes dans trente-cinq pays des ACP avec l'aide de l'Union Européenne et le Programme Pays Urbain (PPU) qui, depuis 2012 concerne soixante villes. La mise en œuvre de ces programmes sera évoquée dans la partie suivante du rapport par les interventions que le Burkina Faso a connues pour cinq de ses noyaux urbains.

La problématique préconisée fut alors celle du service rendu aux habitants par leur logement dans un contexte de bidonville et la mise en œuvre d'améliorations à partir d'une base qui est la définition du bidonville selon les cinq critères des Nations-Unies définissant un bidonville³⁶ :

- Accès inapproprié à de l'eau salubre
- Accès inapproprié à l'assainissement et aux infrastructures
- Manque de qualité structurelle des logements
- Surpopulation
- Statut résidentiel non sûr.

³³ Session extraordinaire de l'Assemblée générale des Nations-Unies consacrée à l'examen et à l'évaluation d'ensemble de l'application du programme pour l'habitat intitulée : Le millénaire urbain, chacun a droit à un logement décent, New-York 6-8 Juin 2001

³⁴ Comme celles qui sont présentées dans le document filmé intitulé *Land Rites*. *Land rites*, film de la série Earth report V, produit par The Television Trust of Environment (TVE), réalisateur Janet Boston, 2002, 27mn. Interventions dans des quartiers précaires de Lima, Bangkok, Ahmedabad, Nairobi.

³⁵ *The challenge of slums Global report on human settlements*, United Nations - Human Settlements Program UN-HABITAT, Nairobi (2003)

³⁶ Source : site web ONU-Habitat – Pour un meilleur avenir urbain, Onglet : Thèmes urbains, Thème : logement et bidonvilles

6.2.4. Le cheminement vers le *Nouveau programme pour les villes de Quito (2016)*

Le rapport intitulé *L'état des villes africaines*³⁷ pose comme diagnostic qu'un *processus spontané d'urbanisation* engendre une *demande accrue de logements et de fonctions commerciales* qui trouve sa réponse dans la *prolifération des taudis et bidonvilles*. Il apporte comme recommandation de voir les *concentrations de population avec les potentiels et les perspectives que cela comporte*.

La dualité urbaine composée de taudis et bidonvilles est restée une référence, la désignation par *bidonvilles* s'est consolidée. Notons que la dénomination par quartier ou habitat *spontané* est très peu usitée dans les documents étudiés pour composer ce chapitre d'analyse d'approches. Il n'a été utilisé que pour qualifier le *processus spontané d'urbanisation* mais pas les lieux qui en sont le résultat.

La troisième Conférence des Nations Unies (appelée HABITAT 3) *sur les villes et les établissements humains viables pour tous* a produit la *Déclaration de Quito*³⁸ qui s'est traduite par un *Nouveau programme pour les villes* dont l'objet principal est le **logement et le développement urbain durable**.

L'inscription dans la thématique d'un *développement urbain durable au service de l'inclusion sociale et de l'élimination de la pauvreté*³⁹, engage plus précisément à prendre *des mesures destinées à améliorer les conditions de vie des sans-abris de manière à faciliter leur pleine participation à la vie de la société (...)* puis à encourager (...) **l'intégration**⁴⁰ *de nouveaux quartiers dans le tissu urbain, toutes choses qui permettront d'éviter l'étalement urbain et la marginalisation*. Même si la désignation est générale, on peut appliquer ces intentions aux quartiers spontanés

On peut voir une adéquation de la déclaration de Quito avec la typologie des quartiers d'habitat spontanés des quatorze noyaux urbains étudiés encore mieux établie sous la thématique *Planification et gestion du développement spatial urbain* qui énonce : *nous encouragerons la gestion maîtrisée des extensions urbaines et des dents creuses en privilégiant (...) l'assainissement des taudis et des implantations sauvages (...) et en évitant ou en contenant l'étalement urbain. Nous encouragerons (...) les utilisations sociales et économiques mixtes des zones bâties, de façon à éviter l'étalement urbain (...) une utilisation commerciale optimale des rez-de-chaussée, encourageant le commerce et les marchés locaux formels et informels*.

L'observation des manières de dire depuis la prise de conscience du processus de production de l'habitat spontané à partir de 1970 nous paraît importante pour positionner la situation actuelle en regard du passé qui l'a générée. Dans le *Nouveau programme pour les villes* nous avons trouvé onze occurrences du mot *intégration*, douze occurrences de *taudis* et treize occurrences d'*implantations sauvages*.

³⁷ Rapport publié en Novembre 2010 à Nairobi conjointement par ONU HABITAT et le PNUE (Programme des Nations-Unies pour l'environnement)

³⁸ Le rapport a été adopté le 20 octobre 2016, approuvé par l'AG des Nations-Unies le 23 décembre 2016 et diffuse en 2017. Outre la *Déclaration*, le rapport présente le *Plan de Quito relatif à la mise en œuvre du nouveau programme pour les villes*

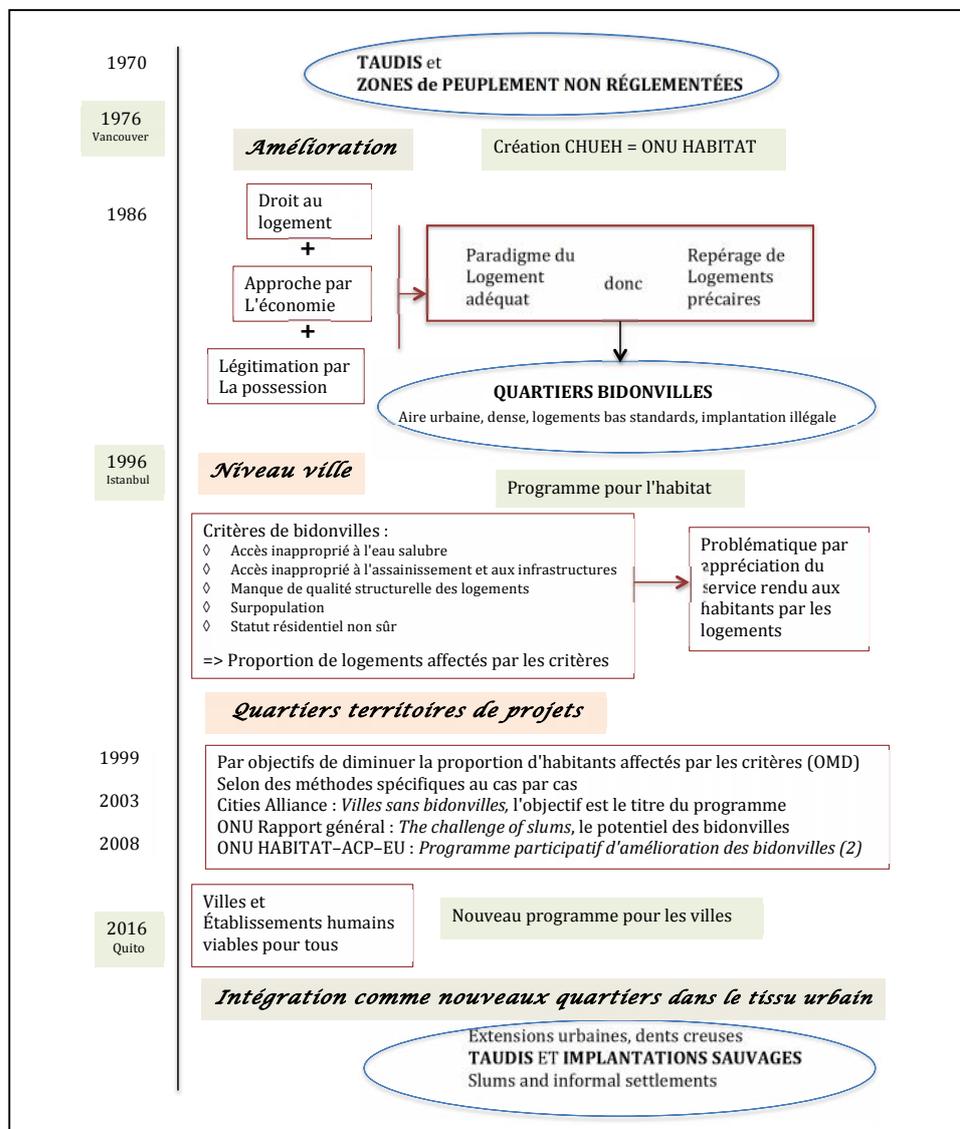
³⁹ Engagements 25 à 42, puis engagements 93 à 125

⁴⁰ Ces mots ont été mis en gras dans les citations par les rédacteurs du présent rapport.

Notons que l'engagement 77 les mentionne deux fois et comporte une résolution très forte *Nous entendons promouvoir la mise en place d'infrastructures résilientes (...) en restaurant⁴¹ et en aménageant les taudis et implantations sauvages⁴². Nous nous emploierons également, en coordination avec les autorités locales et d'autres parties prenantes, à promouvoir des mesures destinées à renforcer et à rénover le parc de logements présentant des risques, notamment dans les taudis et les implantations sauvages, ainsi qu'à le rendre résilient face aux catastrophes.*

La figure ci-dessous montre en résumé que, pendant le demi-siècle qui vient d'être survolé, les approches ont subi diverses influences politiques, sociales, intellectuelles mais qu'une constante s'est imposée : les quartiers que nous désignons constitués d'habitat spontané ont persisté dans les ensembles urbains, avec leurs caractéristiques et leurs potentialités à mettre jeu pour leur donner un meilleur avenir.

Figure 24 : Approche diachronique des quartiers spontanés en tant que pourvoyeurs de logements



Conception PERSPECTIVE – Sources : Archives diverses dont publications des Nations-Unies

⁴¹ Ces mots ont été mis en gras dans les citations par les rédacteurs du présent rapport

⁴² *Upgrading of slums and informal settlements*

6.3 Actions publiques voltaïques et Burkinabè sur les quartiers d'habitat spontané

Au Burkina Faso, comme dans le contexte planétaire la répartition du logement urbain en quartiers est la préoccupation essentielle de tous les acteurs.

L'approche a été centrée sur l'individu et l'on a vu s'opérer un amalgame entre la parcelle qui permettait de loger une famille (avec toute la complexité que porte ce concept) et le logement dont chacun devrait pouvoir se réclamer car il figure dans la liste des droits sociaux et culturels *reconnus par la Constitution qui vise à les promouvoir* en son article 18.

Tout burkinabè a vocation à jouir de son droit au logement si tant est qu'en vertu de la Constitution, ce droit soit reconnu et promu

Depuis l'ordonnance 84-022 en son article 4 qui disait que *seules auront droit à une parcelle les personnes physiques chefs de ménage ayant un besoin réel de logement*, et sa reprise dans l'article 105 du décret 85-404 d'application de la version de la RAF de 1984, l'amalgame a été fait entre logement et parcelle⁴³.

La présence récurrente de l'habitat spontané au niveau de tous les noyaux urbains du Burkina Faso souligne son caractère dynamique, au regard de ses formes de reproduction spatiale et de son rythme de densification.

Cette étude stratégique s'inscrit dans la continuité des actions et d'expériences sporadiques effectuées au Burkina Faso notamment à Ouagadougou et à Bobo-Dioulasso, depuis la restructuration de Dioulassoba (noyau originel de Bobo-Dioulasso, *Cissin pilote et Cissin restructuré* à la fin des années 70, les projets de lotissements massifs des années 1984-1988, les projets de lotissements poursuivis par les municipalités à partir de 1995 et le *Programme participatif d'amélioration des bidonvilles* mise en œuvre depuis 2004.

Figure 25 : Restructuration de Dioulasso, 1939



Les premières opérations de restructuration urbaine ont été effectuées durant la période coloniale (1920-1960) à Ouagadougou et à Bobo-Dioulasso. La plus emblématique est la restructuration de Dioulassoba, noyau originel de Bobo-Dioulasso qui a été divisé en dix-neuf blocs ou îlots desservis par des voiries de 12 à 20 mètres d'emprise

Source : L. Guigma, 2003

⁴³ Cet amalgame a fait l'objet d'une analyse au cours des États généraux des lotissements au Burkina Faso – EGLBF, cf. Liliane PIERRE LOUIS Cadres réglementaire et institutionnel des lotissements au BF. Thématique 2, p.6

Figure 26 : Percée de la rue principale de Dioulassoba en 1939



Source : L. Fourchard, 2001 p.87

La voie principale de Dioulassoba, véritable colonne vertébrale du quartier, structure aujourd'hui encore le noyau originel de Bobo-Dioulasso. L'image ci-contre laisse deviner que l'emprise actuelle complètement dégagée de cette voirie s'est réalisée progressivement.

Figure 27 : Cissin restructuré, et au Sud de la voie principale, Cissin Pilote 1974



Source : DGUVT

A Ouagadougou, suite au projet *Cissin-pilote* de 1973 qui a consisté à aménager une zone villageoise de 53 hectares, le projet *Cissin restructuré* en 1974 a consisté à restructurer une zone d'habitat spontané de 9 hectares. Selon G. Kibtonré (1981), cinq ans plus tard, 50% des parcelles étaient occupées en majorité par des locataires alors qu'à *Cissin-pilote*, 80% des parcelles étaient occupées par les attributaires eux-mêmes à plus de 90%. Il note aussi qu'il y a eu beaucoup plus de ventes de parcelles à *Cissin-pilote* (60%) qu'à *Cissin restructuré* (16%).

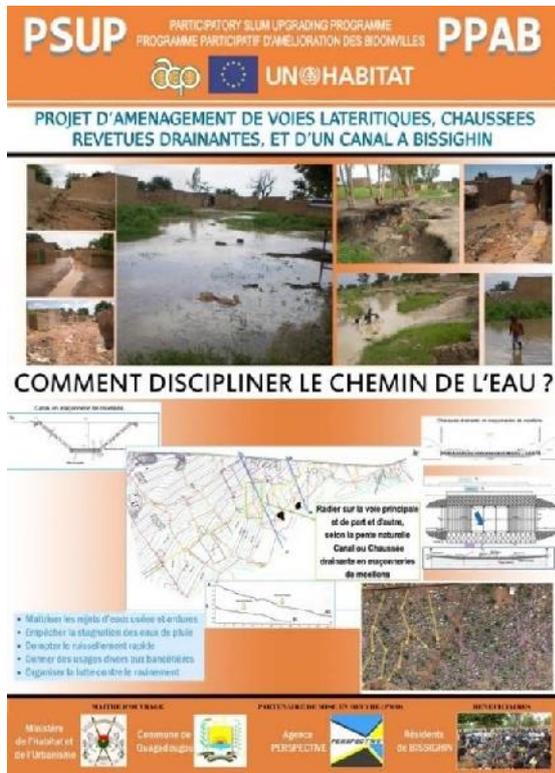


Source : Google Earth. Date de l'image satellite 4/3/2018

Selon A. Ouattara (2004), les zones d'habitat spontané occupaient 71% de l'espace urbain de Ouagadougou en 1983. En 1987, grâce à la stratégie du lotissement de masse de la Révolution démocratique et populaire, la quasi-totalité des zones d'habitat spontané a été régularisée

Cette régularisation⁴⁴ a consisté à mettre œuvre une opération hybride de lotissement-restructuration sur des zones déjà occupées et à aménager des trames d'accueil sur des zones non occupées, pour les populations déplacées. Mais dès 1993, le quart de l'agglomération urbaine était à nouveau occupé par des zones d'habitat spontané récentes.

Figure 28 : Poster PPAB lors du lancement de la phase 3, le 03 juillet 2015



Source : MUH/ ONU Habitat/Agence PERSPECTIVE

La *Stratégie globale du logement* jusqu'en l'an 2000 (GSS 2000), adoptée en 1988 par l'organisation des Nations Unies s'est manifestée au Burkina Faso par l'étude sur *la sécurisation d'occupation foncière et immobilière et la gouvernance urbaine* en 2002 et s'est poursuivie par la mise en œuvre du *Programme participatif d'amélioration des bidonvilles* progressivement depuis 2004.

Le *Programme Participatif d'amélioration des bidonvilles* sous l'égide d'ONU Habitat a réalisé des profils urbains puis nationaux (2004-2010, phase 1), un document-projet de formulation d'interventions urbaines 2011, phase 2) et une stratégie préliminaire de mise en œuvre des projets d'amélioration des bidonvilles dans le quartier non loti de Bissighin (2014, phase 3) qui s'est concrétisée par des actions de viabilisation urbaine, de construction et d'électrification d'équipements socio collectifs à Bissighin en 2016.

Ces actions ponctuelles ont amélioré les conditions de vie dans des quartiers dispersés dans le noyau urbain, les quartiers adjacents à la zone déjà construite ou périphériques englobés par l'étalement urbain mais ces actions n'ont pas été programmées en tant que pratiques d'intervention en habitat spontané.

6.4 Approfondissement de la connaissance des quartiers d'habitat spontané

Avant l'initiative de cette étude stratégique de résorption de l'habitat spontané au Burkina Faso par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MUH), le PPAB a étendu son champ d'intervention en s'intégrant au *Programme Pays urbain du Burkina Faso* (PPUB). En effet, le PPUB se déploie sur cinq noyaux urbains : Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Dédougou, Dori et Tenkodogo. Dans ces cinq noyaux urbains, des indicateurs urbains se rapportant à des zones d'habitat spontané ont été renseignés par l'Agence PERSPECTIVE avec le concours du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, d'ONU Habitat et de Cities Alliance, permettant une connaissance plus fine de ces zones d'habitat.

⁴⁴ *Aménagement en quartiers spontanés africains*, L. Pierre dir., Paris, Agence de coopération culturelle et technique, coll Réseaux, Habitat Urbain. 1986

La stratégie de résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs-lieux de régions et à Pouytenga concerne un effectif de 14 noyaux urbains, plus vaste que celui du PPUB et aboutira à des actions stratégiques à la fois appropriées à chaque contexte urbain et permettant de dégager des orientations qui seront une base d'interventions adaptables aux autres noyaux de l'armature urbaine du Burkina Faso où le processus de déploiement de l'habitat spontané est décelable.

7. Rappel de la progression de l'étude et consolidation de la problématique

De la proposition soumise en réponse à l'appel à manifestation d'intérêt en Juillet 2016 au démarrage de l'étude en novembre 2017, le consultant a pu préciser les objectifs et consolider la problématique dans le cadre d'une concertation avec le commanditaire.

7.1. Avancement de l'étude et formulation progressive de l'objectif général

L'intention de départ était d'élaborer une stratégie de résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs-lieux de région et à Pouytenga. Au démarrage de l'étude, l'année suivante, une proposition de plan pilote de restructuration, assorti d'un montage institutionnel et financier de mise en œuvre s'y est ajoutée avec la formulation de principes de répliquabilité à l'échelle des villes du pays.

L'approche du terrain est donc devenue moins globale, plus directe et plus précisément ciblée vers un terrain choisi de concert pour composer un plan pilote.

Il faut concomitamment remarquer que l'occupation spatiale des territoires urbains désignée par *habitat spontané* s'est largement déployée dans tous les noyaux urbains du Burkina Faso⁴⁵ depuis la prise de conscience mondiale de sa présence dans les années 1970.

Une position raisonnable consiste à considérer en lui-même le processus qui produit cet habitat spontané et à chercher des actions pour contribuer à sa résorption.

7.2. Objets d'étude, orientation méthodologique et sujets de travail

Dans le premier temps il fut envisagé de faire l'état des lieux de l'habitat spontané, d'analyser les différentes approches de solution adoptées jusque-là pour résoudre le phénomène, puis de proposer une stratégie de résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs-lieux de région et à Pouytenga avec les mécanismes de mise en œuvre de la stratégie assortie d'échéances et de coûts ainsi que son plan de communication.

Le centrage sur un terrain pilote est venu adjoindre divers aspects relatifs au site, de son choix à la répliquabilité de la mise en œuvre de l'action de restructuration qu'il supportera.

L'objet d'étude s'est donc sensiblement modifié. Dans un premier temps il était constitué de l'habitat spontané en tant que phénomène qui affecte les noyaux urbains, puis, il s'est agi d'un

⁴⁵ cf. Étude sur l'état des villes et Étude sur l'armature urbaine nationale dans lesquelles a été abordé l'étalement urbain sous ses formes lotie et non-lotie.

quartier qualifié d'habitat spontané destiné à être un échantillon pour une future intervention à appliquer sur des lieux dispersés dans les noyaux urbains.

L'orientation méthodologique diffère de l'un à l'autre cas. L'explicitation du processus qui a produit et produit encore l'habitat spontané en vue de trouver des voies et moyens de résorption selon la diversification des quartiers qui en sont la conséquence risque d'être mise en retrait au profit de la construction d'un mode d'intervention correspondant à un quartier et de ses reproductions ultérieures sans considération d'une diversité potentielle des lieux qui le recevront.

Pour cerner les sujets sur lesquels portera la réflexion il est bon de revenir au syntagme *HABITAT SPONTANÉ* à partir du sens premier de chacun des termes qui le composent puis de le mettre dans le contexte de l'étude.

Habitat est ici synonyme de *logement* tandis que *spontané* exprime la précarité de *non loti* c'est à dire l'implantation de constructions sur un terrain sans plan préalable émanant de l'administration.

Ceci appelle deux remarques dont la première est que les fonctions de l'habitat autres que strictement le logement sont mises en second plan. La seconde remarque, est que la qualification en *spontané* équivalente à non loti ne peut être nuancée et que l'unique issue serait que cette qualification disparaisse parce que l'habitat désigné se mettrait en concordance avec les exigences administratives.

Dit ainsi l'habitat spontané serait un phénomène d'anomalie qui affecte des zones urbaines. Or, tout ce qui a été dit plus haut a montré que l'habitat spontané est un processus qui engendre des quartiers qui ont une place et une fonction dans les ensembles urbains.

Les travaux antérieurs de PERSPECTIVE ont montré que ces quartiers spontanés sont sous-intégrés, donc la résorption à proposer impliquera la recherche d'une dynamique d'intégration aux fonctions urbaines.

7.3. Références pour la problématique

Il est absolument nécessaire de clarifier les bases sur lesquelles l'étude doit reposer pour deux raisons principales.

La première est que l'étude doit conduire à des propositions d'actions qui aient une réelle implication sur les conditions de vie d'un nombre considérable d'habitants comptabilisés comme urbains dans les données démographiques nationales.

La seconde est que la présence de l'habitat qualifié *spontané* a été reconnue comme un caractère urbain mais spécifique depuis maintenant un demi-siècle et que la recherche de sa résorption étalée sur la même durée se heurte encore à sa présence persistante.

L'exemple de Cissin est parlant⁴⁶ pour aider à aborder ce sujet de nos jours. Cissin était aux années 1970, un quartier spontané de 20 000 habitants où ont été mis en pratique et coordonnés (dans le cadre d'un accord de projet avec les Nations-Unies) les trois volets classiques d'intervention : la sécurisation foncière avec des trames d'accueil et une

⁴⁶ Toute l'information relative à Cissin restituée ici est empruntée à une note de la fin des années 1970 rédigée par Moussa Boly, Directeur de l'urbanisme de Haute-Volta.

restructuration, l'amélioration des techniques et matériaux de construction, l'intégration socio économique des habitants au noyau urbain.

Cependant l'analyse datant de l'époque de réalisation montre des différences avec la période actuelle quand elle dit *le quartier spontané aux limites de la ville se révèle être donc un espace de transition entre espace rural et espace urbain. Il résulte d'une part des besoins non satisfaits d'extension de la ville, mais surtout permet aux immigrants de s'intégrer en douceur au système socio-culturel urbain. Cette intégration prendra du temps mais en tout cas pas plus d'une génération. Elle permet surtout d'éviter de marginaliser toute une population à très faibles revenus.* Sur ce point, le lien avec un milieu rural d'origine s'est distendu comme cela a été dit dans la première partie, les habitants des quartiers spontanés sont des urbains de naissance et de pratique quotidienne. Les deux portions du quartier ne sont plus aux limites de la ville mais presque au centre et pourtant ne donnent pas des conditions de vie analogues à celles qu'on trouve dans un cadre urbain plus structuré depuis sa fondation, comme peut l'être un centre-ville ou certaines cités résultant d'opérations de promotion foncière et immobilière (SOCOGIB, ASECNA, etc.).

Remarquons que de nos jours, Cissin en tant que quartier ne peut plus être catégorisé comme spontané mais qu'il est entré dans la catégorie banale de quartier d'habitation. Est-ce le signe d'une intégration accomplie ?

À ce sujet, on peut faire encore un emprunt à Moussa Boly quand il compare la partie restructurée et la partie lotie en disant : *Du point de vue de l'intégration sociale, le gros avantage de la restructuration a été de conserver intact le groupe social préexistant.(..) Enfin, la population qui a vécu l'opération de restructuration est toujours présente et a parfaitement résisté aux propositions alléchantes faites pour leurs parcelles par des spéculateurs.*

Ainsi donc la restructuration s'est avérée une réussite sur le plan social et paraît dans cette expérience assez économique. Les trames assainies malgré leur objectif social ont fonctionné comme un lotissement de type résidentiel classique.

Cette prise de position qui suit de peu la réalisation des opérations de restructuration et de lotissement et corrobore les propos de G. Kibtonré rapportés un peu plus haut, serait intéressante à mettre en regard de ce qu'a montré en 1983 le film *Cissin... cinq ans plus tard* déjà mentionné. Cissin pilote comme restructuré est, en tant que quartier, entré dans la banalité mais il a peut-être tiré une notoriété de son caractère expérimental ou pionnier.

La conclusion à laquelle est parvenu Moussa Boly doit aussi être un guide pour la présente étude. *Nous avons vu l'intérêt socioéconomique des quartiers spontanés. Plutôt que d'avoir recours à une restructuration délicate, longue et onéreuse, n'y aurait-il pas lieu de prévoir un procédé d'aménagement regroupant les caractères positifs des quartiers spontanés mais dont l'insertion ultérieure dans le milieu urbain loti ne saurait poser de tels problèmes ? Ne serait-il pas possible de planifier des quartiers spontanés préstructurés ?*

On peut confirmer, à l'issue de cet emprunt historique, que la base fondamentale sur laquelle doit reposer la réflexion de l'étude ne peut être que l'habitat spontané en tant que processus qui engendre des quartiers.

Mais ces quartiers, en sont-ils réellement ?

Dans les références utilisées pour construire les chapitres 6 et 7, les objets sur lesquels portait l'attention étaient les logements, les infrastructures et les services. Même si, dans les définitions du bidonville (reprises dans le schéma diachronique), on trouve une conjonction de cinq critères, elle ne forme pas la représentation de lieux auxquels les dits critères pourraient donner une ambiance ou même une âme, en un mot, les décrire comme des quartiers.

Pour faire quartier, il faut que se dévoile un espace partagé, il faut donc des remarques ou recommandations concernant un aménagement, puis de l'entretien, de la gestion, de la prise de soins qu'on appelle du ménagement pour ces lieux paradoxaux où tout le monde passe et où chacun veut se sentir chez soi.

En l'absence de lieux d'incarnation de pratiques communes, les textes et études n'ont pas eu d'opportunités pour donner envie d'avoir des règles auxquelles se référer pour donner du confort à la vie quotidienne.

Tout un pan de la vie urbaine serait à restituer à la faveur du processus de résorption de l'habitat spontané.

Le cas pilote aussi doit prendre appui sur une réflexion de fond car il court le risque d'être une opération anecdotique liée à une réussite conjoncturelle mais pas un outil efficace grâce à son adaptabilité à la variété des quartiers spontanés repérés dans les quatorze noyaux urbains soumis à l'étude.

7.4. Bilan des actions publiques sur l'habitat spontané

Des travaux antérieurs pertinents pour cette étude portant sur l'habitat spontané, nous permettent de montrer que la réponse des autorités institutionnelles aux pressions de régularisation foncière exercées par les populations résidentes des quartiers d'habitat spontané semble emprunter trois voies (L. Guigma, 2017, p.534), de 1960 à nos jours.

- **La voie du « laisser-faire ».** C'est la voie de « la politique radicale de non-intervention » (E. Le Bris, 1992, p.586) ou du « laisser-faire » (J.-L. Piermay 1986) manifestée par un *Etat-spectateur*. Les zones d'habitat spontané se sont développées sans l'intervention des pouvoirs publics, notamment de 1960 à 1983, ce qui a conduit particulièrement à des quartiers affectés par une précarité des services urbains de base et des équipements sociocollectifs nécessaires à la vie urbaine.
- **La voie du « faire ».** C'est une voie de « politique interventionniste » par un *Etat-aménageur*, selon une forme de gestion foncière qualifiée, autrefois par certains auteurs, de socialiste (A. Durand Lasserre, 1998, p.296). Elle a consisté à une mise aux normes des quartiers non-lotis, suivant une trame régulière sous la forme d'une rénovation et/ou d'une restructuration urbaine, localement désignée par le terme « lotissements massifs de la Révolution » (1983-1987). Elle a offert l'avantage de garantir des emplacements faciles aux services urbains et des réserves pour des infrastructures publiques et des équipements sociocollectifs. Mais selon la capacité des aménageurs à s'adapter ou non à l'organisation non-lotie existante et aux besoins des résidents en logements, les restructurations urbaines ont entraîné des déplacements plus ou moins importants de populations n'ayant pas pu bénéficier de parcelles in situ ou d'autres qui, n'ayant pas les moyens de construire convenablement leur habitation,

ont préféré vendre leur nouvelle parcelle et construire une habitation modeste dans un nouveau quartier d'habitat spontané.

- **La voie du « faire-faire ».** C'est la voie empruntée par un *Etat-arbitre*, où les autorités publiques fixent des règles d'aménagement en faveur d'une approche libérale. Cette approche, visée depuis les années depuis 2008 par l'adoption d'une loi portant promotion immobilière au Burkina Faso, consiste à guider les aménagements mis en œuvre par des promoteurs immobiliers privés. Elle nécessite des ressources humaines qualifiées en nombre suffisant pour autoriser, suivre, valider, contrôler chaque étape des interventions des promoteurs immobiliers.

L'association de ces trois logiques a priori contradictoires a parfois conduit à un entre-deux de marchandages multiformes entre les populations locales et autorités publiques dont certains exemples ont été analysés, tout particulièrement au Maroc par ou sous l'autorité de F. Navez Bouchanine. Nous soutenons qu'à travers « la construction d'un appareil doctrinal autour de la *légitimité foncière populaire* (J. F. Tribillon, 2013, p.121) et en se fondant sur les pratiques et les savoirs des habitants, une quatrième voie est possible.

- **La voie du « faire avec ».** C'est la voie d'un *Etat-médiateur* qui accompagne l'*urbanisation autonome* (V. Clerc, L. Criqui, G. Jossé 2017) suivant une approche incrémentale ou d'*acupuncture urbaine* (M. Casagrande cité par A. Parsons 2010). Il s'agit donc d'intervenir en priorité sur les espaces partagés à savoir la voirie, les services urbains, les équipements socio -collectifs à travers une programmation flexible et participative qui s'ajuste aux dynamiques innovantes et pragmatiques du terrain et donc qui implique l'interaction de tous les fabricants de la ville, pas seulement les experts mais aussi les habitants qui font la ville. Cette voie est suivie par ONU Habitat à travers l'expérience du Programme participatif d'amélioration des bidonvilles – PPAB (2011-2017) ainsi que l'intervention des structures associatives avec des moyens limités et sur des portions de territoire réduites, ne permettant pas encore de tirer des résultats applicables à une grande échelle.

Il nous paraît opportun de souligner que la voie du « laisser-faire » semble irresponsable de la part d'un Etat et qu'il convienne de trouver des actions qui combinent ou qui s'orientent vers les autres voies à savoir celles du « faire », du « faire-faire » ou du « faire avec », en fonction des contextes et des situations spécifiques des quartiers d'habitat spontanés concernés.

Le tableau suivant présente les forces et faiblesses de chaque type d'intervention

Tableau 3 : Fondements sociopolitiques des interventions sur l'habitat spontané

VOIES	FORCES	FAIBLESSES
Le "laisser faire" État spectateur	Autonomie de la maîtrise d'ouvrage dévolue aux habitants	Perspectives conflictuelles pour services de base et équipements
Le "faire" État aménageur	Normes support de l'interventionnisme de l'État	Difficultés d'adaptation aux besoins, Détournements
Le "faire-faire" État arbitre	Arbitrages des pratiques libérales par l'État	Marchandages préjudiciables aux quartiers
Le "faire avec" État médiateur	Ajustement à des dynamiques pragmatiques et innovantes	Difficultés des dérives des structures associatives

Nous pouvons en déduire une synthèse de la construction de la problématique par la connaissance du passé sur l'habitat spontané.

Tableau 4 : Synthèse de la construction de la problématique par la connaissance du passé⁴⁷

DÉMARCHE	FORCES	FAIBLESSES
Observation diachronique du mécanisme de précarisation dans l'étalement urbain	Dans l'objectif d' <i>Amélioration des taudis et zones de peuplement non réglementées</i> : Regard sur le logement comme un élément du mode de production des quartiers urbains (Décennie 1970) Les quartiers désignés précaires sont devenus territoires de projets (Décennies 2000-2010)	L'observation du service rendu aux habitants par leurs logements fait un amalgame entre le logement et le quartier (Challenge of slums 2003 puis PPAB): On constate après un demi-siècle, dans la désignation, un retour à Taudis et implantations sauvages . (Déclaration de Quito 2016)
Difficultés de trouver les bases d'élaboration d'une problématique	Reconnaissance de fait d'un statut de possession pour contrebalancer celui de propriété des particuliers (Décennie 1980) La problématique du logement observe le parcours résidentiel de l'habitant (1987 IYSH)	Aménagement des Zones ou quartiers d'habitat spontané avec soutien des Pays-Bas n'a pas donné de solution à la question cadastrale : des bornes transformant les cours en parcelles (1979-1987)
Fondements pour la recherche de stratégies	Affirmation du logement comme objet politique en lieu de la parcelle (1986)	Ambiguïté entre <i>logement</i> et <i>parcelle</i> dès la MAP (1985 et suivantes)
Ambiguïtés d'interprétation des professionnels	Les logements insalubres contiennent en germes leurs propres améliorations que les dispositifs peuvent activer (1970)	Focalisation sur 5 critères du logement pour caractériser les quartiers en bidonvilles (ONU HABITAT Décennies 2000-2010)
Ambiguïtés d'orientation des décideurs politiques	La dynamique de restructuration amorcée par la MAP a évincé la consolidation de quartiers de logements taudifiés en centre-ville Affirmation sur les "stratégies nationales de logement Secteurs prioritaires : l'informel et le privé " (1 ^{er} octobre 1990)	Le dessein d'amélioration de zones non loties par PPAB ou PPUB (Depuis 2011) a été envisagé sans corrélation avec l'ouverture à la promotion privée pour des lotissements et des cités dans des zones elles aussi périphériques non urbaines
Ambiguïtés de compréhension et d'agissements des habitants	Translation de méthode de Cissin Pilote à Cissin restructuré après pression des	Le glissement sémantique entre logement (droit constitutionnel) et parcelle (objectif

⁴⁷ En Cambria, les données générales, en Génèva sur fond gris clair, celles qui émanent spécifiquement de la situation du Burkina Faso.

	habitants (vers 1978) montre qu'ils ont une perception de la notion de quartier qui a été retrouvée dans les cas étudiés où l'origine du quartier spontané est un village englobé par l'urbanisation	des résidents urbains) a stimulé l'extension urbaine par l'émergence de zones d'habitat spontané (non loties) en attente de régularisation par la procédure de lotissement
Précautions pour l'élaboration du cadre d'intervention stratégique	Démystifier la recherche frénétique de parcelle en allégeant la valeur juridique de la propriété foncière en possession foncière Prévoir plusieurs modalités de restructuration	Difficulté pour articuler les secteurs dévolus à la promotion privée et les secteurs maintenus aux habitants avec cahiers des charges de restructuration appropriés

7.5 Consolidation de la problématique par l'observation des situations urbaines

Les quartiers qui se sont formés par la production d'habitat spontané existent et ont rang de quartiers dans leur noyau urbain de référence, **c'est le processus qui les produit qu'il faut résorber.**

C'est en confrontant des objectifs aux terrains repérés qu'on va pouvoir faire une ébauche de problématique qu'on développera ultérieurement.

Les attendus

La problématique la plus élémentaire viserait à trouver et agencer des actions décidées par les pouvoirs publics (administration centrale assurant la tutelle des collectivités) dont la mise en synergie constituerait une stratégie qui aurait pour résultat de faire progressivement diminuer l'habitat spontané jusqu'à sa disparition.

L'observation des terrains montre la nécessité d'agir en commun entre habitants et autorités (élus communaux, services techniques municipaux).

Donc une problématique plus élaborée devrait envisager d'élaborer un dispositif de co-action.

La stratégie de résorption de l'habitat spontané se composerait de l'application du dispositif de co-action accompagné au cas par cas dans les quartiers spontanés de chacun des quatorze noyaux urbains en tenant compte de leurs spécificités.

Logique de la démarche

Elle consistera à identifier des catégories de quartiers spontanés, qualifier les quartiers spontanés au fur et à mesure de la mise en application du dispositif de résorption et formuler des orientations d'actions à mettre en œuvre en commun.

Charpente de la problématique

Pour que la stratégie de résorption conçue en 2018 ne soit pas la superposition d'une forme urbaine reconnue de bon standard à des caractères morphologiques des quartiers d'habitat

spontané de standard moindre, il faut centrer le raisonnement sur la vie des lieux, sur leur contribution aux fonctions urbaines.

Ceci pourrait passer par un faisceau de questions à avoir en tête pour formuler des manières de faire.

Quels seraient des éléments clés de la forme urbaine qui pourraient faire naître une envie ou une satisfaction de se trouver en milieu urbain et se départir de la simple volonté de posséder un bout de terre telle qu'on peut l'éprouver à propos du milieu rural ?

Comment casser l'addiction au besoin de compter les parcelles qu'on possède, au lieu d'apprécier les conditions de logement auxquelles on peut accéder pour soi et sa famille ? Vers quoi attirer l'attention des habitants des quartiers spontanés pour qu'ils se libèrent de cette addiction ?

Les habitants éprouvent-ils de la fierté ou de l'amertume à résider dans un *non-loti* (qu'ils ne désignent généralement pas par *quartier spontané*) ?

Qui s'est demandé comment les habitants ont ressenti la qualification en *bidonvilles* qui leur a été livrée par le PPAB avec la proposition, en contrepartie, d'actions participatives d'amélioration de leurs conditions de vie ?

Comment faire épanouir la notion de quartier pour pouvoir faire prendre en charge par les habitants eux-mêmes des dispositions qui apportent de la qualité sociale comme moins d'incivilités et de comportements répréhensibles, moins de tensions entre individus donc davantage de lieux d'éducation polyvalents et accessibles, et de facilité à circuler donc un meilleur espace partagé ?

Comment discerner et optimiser l'emboîtement des positions et des jeux d'acteurs ?

Comment montrer qu'une organisation spatiale rationnelle peut promouvoir des activités économiques et contribuer à ce qu'elles soient florissantes pour ceux qui les exercent et conviviales pour les clients qui s'y adressent ?

L'idée générale serait que cette étude montre que formaliser des interventions de mutation des quartiers a davantage de pertinence que de leur appliquer une stratégie de résorption qui les modifie radicalement au lieu de les laisser se transformer en soutenant leur transformation pour qu'elle aboutisse à leur intégration dans leur noyau urbain de référence.

III. COMPOSANTES DU CADRE D'INTERVENTION STRATEGIQUE POUR LA RESORPTION DE L'HABITAT SPONTANE

La formulation d'un projet pilote pour un site précis associé à la composition d'une doctrine de fondement de la stratégie, entraîne une démarche d'allers – retours récurrents du particulier au général ou de l'anecdotique au fondamental.

La stratégie de résorption de l'habitat spontané se compose de la composition des dispositifs (chapitre 8) suivie d'un scénario indicatif pour leur mise en œuvre (chapitre 9). Elle intègre le programme de l'opération pilote (partie IV) dont les principes et les alternatives d'actions pourront inspirer des manières de faire qui correspondront aux autres quartiers non lotis où sera lancée la dynamique de résorption de l'habitat spontané.

8. Justification et agencement des composantes du cadre d'intervention

8.1. Fondements sociopolitiques

8.1.1. Les objectifs de développement durable (ODD)

L'objectif dont la formulation s'accorde directement au cadre d'intervention pour la résorption de l'habitat spontané est **l'objectif 11 : *Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.***

Cet objectif, organisé en cibles⁴⁸, est essentiellement centré sur les conditions nécessaires à l'épanouissement d'un mode de vie urbain. Il se décline, dans une première section, selon sept cibles présentées comme des buts concrets à rejoindre dans le laps de temps qui mène à l'horizon 2030.

Ce cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané s'enracine dans l'objectif de contribuer à l'atteinte des Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD), particulièrement l'objectif 11 en faveur des villes et communautés durables, ses cibles et indicateurs. Il s'agit notamment de la cible 11.1 : « D'ici à 2030, assurer l'accès à tous à un logement et à des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable et améliorer les quartiers de bidonvilles » et l'indicateur 11.1 de réduction de la « proportion de la

⁴⁸ **11.1** D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis. **11.2** D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à des systèmes de transport sûrs, accessibles et viables, à un coût abordable, en améliorant la sécurité routière, notamment en développant les transports publics, une attention particulière devant être accordée aux besoins des personnes en situation vulnérable, des femmes, des enfants, des personnes handicapées et des personnes âgées. **11.3** D'ici à 2030, renforcer l'urbanisation durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives, intégrées et durables des établissements humains dans tous les pays. **11.4** Renforcer les efforts de protection et de préservation du patrimoine culturel et naturel mondial. **11.5** D'ici à 2030, réduire considérablement le nombre de personnes tuées et le nombre de personnes touchées par les catastrophes, y compris celles d'origine hydrique, et réduire considérablement le montant des pertes économiques qui sont dues directement à ces catastrophes exprimées en proportion du produit intérieur brut mondial, l'accent étant mis sur la protection des pauvres et des personnes en situation vulnérable. **11.6** D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets. **11.7** D'ici à 2030, assurer l'accès de tous, en particulier des femmes et des enfants, des personnes âgées et des personnes handicapées, à des espaces verts et des espaces publics sûrs.

population urbaine vivant dans des bidonvilles des quartiers informels ou des logements inadéquats ».

8.1.2. Le nouvel agenda urbain (NUA)

Adopté à Quito en Equateur le 20 octobre 2016 par 197 pays (dont le Burkina Faso), il fixe les orientations du développement urbain des 20 prochaines années.

La « déclaration des chefs d'Etat sur le logement et les établissements humains viables pour tous » se fonde sur une vision commune :

Les villes et les établissements humains que nous envisageons devraient :

- (a) Remplir leur fonction sociale (...);*
- (b) Garantir l'association de tous (...);*
- (c) Assurer l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles (...);*
- (e) Remplir leurs fonctions territoriales (...);*
- (f) Promouvoir une planification et des investissements (...);*
- (g) Adopter et mettre en œuvre des mesures de réduction et de gestion des risques de catastrophe (...);*
- (h) Protéger, préserver, restaurer et promouvoir les écosystèmes, les ressources en eau, les habitats naturels et la biodiversité (...)*

Ce Nouveau Programme pour les villes est guidé par les principes suivants :

- (a) Ne pas faire de laissés-pour-compte (...);*
- (b) Promouvoir des économies urbaines inclusives et durables (...);*
- (c) Préserver l'environnement (...).*

Le cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané prendra en compte ces principes d'inclusivité, de développement économique et de préservation environnementale dans sa mise en œuvre.

8.1.3. Le Programme national de développement économique et social (2016-2020)

Le Programme national de développement économique et sociale (PNDES) vise **une augmentation du « nombre de villes comportant des zones d'habitations spontanées restructurées de 0 en 2015, à 13 en 2020 »** (PNDES, 2016, p.43). Le cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané sera un instrument de mise en cohérence et de mise en œuvre de cette volonté politique.

En effet, la question des quartiers d'habitat spontané n'est pas forcément une question d'absence d'outils de planification urbaine (SDAU, POS) ou d'instruments juridiques (loi ou règlement). C'est une question politique, une question de volonté et de courage politique affirmé au plus haut niveau : sans lesquels les quartiers d'habitat spontané vont continuer s'étendre dans les quatorze localités et à alimenter le phénomène d'étalement urbain,

8.2. Adaptations juridiques et institutionnelles

Une adaptation des modalités d'application des textes juridiques en vigueur sera nécessaire pour que les dispositifs préconisés trouvent à prendre appui sur des bases légitimes.

Des modifications par décrets devront être prévues et des relectures ou révisions des lois de référence devront être envisagées.

8.2.1. Les préalables à une stratégie de résorption de l'habitat spontané

Dans la continuité de ce qui a été dit dans la partie établissant l'état des lieux foncier des quartiers d'habitat spontané sur les plans juridique et institutionnel, des conditions nécessaires doivent être exprimées :

- Une réforme de la législation foncière en milieu urbain qui intègre la dimension de l'habitat, ce qui suppose notamment :
 - L'élaboration d'une réglementation spécifique sur le foncier urbain en commençant par une loi d'orientation sur le foncier en milieu urbain et ses textes d'application,
 - La mise en place d'outils de gestion du foncier en milieu urbain en vertu de cette loi et des lois déjà existantes mais pas rigoureusement appliquées,
 - La relecture de la loi sur l'exercice de la profession de promoteur immobilier et/ou foncier pour cadrer les actions des acteurs privés et maîtriser l'accaparement du foncier périurbain pratiqué au risque d'hypothéquer l'équilibre du développement urbain et l'avenir des générations présentes et futures,
- Une régularisation de l'occupation foncière dans les zones d'habitats spontanés avec la délivrance d'un "**Constat d'occupation foncière spéciale en habitat spontané**" (**COFSHS**) qui reposerait sur l'institution d'un cadastre allégé. Ce titre d'occupation spéciale pourrait signifier la jouissance de droits réels immobiliers reconnus par l'Etat et la Municipalité. C'est même une base pour asseoir une assiette fiscale spéciale pour les ménages des zones d'habitat spontané qui sont déjà assujettis au paiement de la Taxe de résidence.

Le titre d'occupation foncière spéciale serait un titre de jouissance qui ne confère aucune propriété foncière inaliénable mais une appropriation provisoire liée à l'usage du terrain. Il a déjà été proposé⁴⁹ dans le rapport du Programme participatif d'amélioration des bidonvilles dans sa phase 2,
- Des outils de gestion foncière innovants spécifiques propres aux zones d'habitats spontanés et adaptés aux compétences dévolues par la loi aux communes.

Le premier outil qui pourrait être intitulé "**Registre foncier spécial**" (**RFS**) serait une forme de cadastre allégé spécifique aux quartiers d'habitat spontané et qui permettrait de faire le monitoring de leur résorption.

⁴⁹ Le COFSH est un titre de jouissance qui ne confère pas la propriété foncière. En dehors du PUH, tous les autres titres sont valides dans les quartiers sous-intégrés. L'instauration d'un titre d'occupation provisoire et la constitution d'un registre des occupations permettraient d'éviter les dérives constatées actuellement dans les zones non loties juste avant qu'elles ne reçoivent des aménagements. La pratique actuelle consiste à recenser les occupants des quartiers non lotis avant de procéder à l'opération de lotissement. Cette pratique est souvent biaisée par la présence d'habitants « fantômes », juste venus se présenter à la période du lotissement, dans l'espoir d'être attributaire plus tard d'une parcelle et d'obtenir un titre d'occupation qui permette de l'utiliser comme un bien marchand. S'il ne confère pas la propriété foncière, le COFSH ne sera pas un titre monnayable. Rapport PPAB 2, Produit 2 du document de programme, Agence Perspective, 2011

Ce RFS des quartiers d'habitat spontanés en résorption, serait en réalité un outil de mobilisation de ressources fiscales liées au foncier à disposition des municipalités et de l'Etat pour contribuer au suivi de l'habitat spontané en voie de résorption. C'est une sorte de système d'information foncière basé sur un plan de repérage adressé permettant le calcul de l'impôt foncier.

Ce RFS des quartiers d'habitat spontanés en résorption pourrait se construire sur la base des titres d'Occupation Spéciale délivrés aux ménages occupant des terrains en fonction de leurs besoins et de leurs moyens. Le Registre foncier spécial permettrait aux collectivités locales de mieux appréhender le potentiel fiscal au niveau des quartiers d'habitat spontané en résorption. Il permettrait aux municipalités d'être directement acteurs de la production et de la gestion de l'information relative à l'assiette fiscale sur les quartiers d'habitat une fois accomplie la résorption qui les ferait entrer pleinement dans leur noyau urbain de référence.

8.2.2. Quelques mesures globales de prévention de l'habitat spontané

Il est admis que les interventions doivent s'adapter au contexte et à la typologie des quartiers, et privilégier un levier d'action pour enclencher un cercle vertueux.

S'il n'existe pas de consensus global autour de la meilleure manière d'intervenir dans les zones d'habitats spontanés, deux grandes options se distinguent : soit on éradique le quartier par un déplacement des résidents, soit on le maintient sur place en cherchant à améliorer l'existant. Ces deux options se déclinent en modes opératoires différents : dans le premier cas, l'éviction peut s'accompagner ou non de mesures de relogement, dans le second, le maintien sur place peut viser une réhabilitation ou plus profondément une restructuration.

La prévention des zones d'habitats spontanés pourrait résulter d'une combinaison de politiques volontaristes intégratives qui incluent entre autres :

- la planification des extensions urbaines et l'équipement des terrains avec les infrastructures adéquates à l'échelle de la croissance des villes,
- la mise en place des conditions pour le développement d'une offre de logements adéquats et abordables comme alternative à l'habitat spontané,
- des programmes intégrés de développement urbain et d'habitat gérés à l'échelle locale et soutenus par des dispositifs d'appui nationaux,
- des collectivités locales renforcées et une gouvernance locale participative pour définir et mettre en œuvre des stratégies et programmes locaux intégrés, s'appuyant sur des cadres législatifs et financiers nationaux performants,
- la création de pôles d'attraction alternatifs à Ouagadougou et Bobo-Bobo-Dioulasso (où la dimension des zones d'habitat spontané a atteint une grande ampleur)
- le développement des économies locales dans les noyaux urbains et au sein des quartiers d'habitat spontané

Une approche globale de la question serait la plus pertinente car les zones d'habitat spontané sont des conséquences d'une insuffisance dans la prise en charge de certains sous-secteurs de l'urbanisme.

8.2.3. Des mesures stratégiques liées à la réorganisation du secteur urbain

La réorganisation du secteur de l'habitat et du développement urbain nécessite : (1) la mise en place d'un cadre institutionnel et juridique cohérent, une législation et une réglementation adéquates, des outils de planification de l'espace efficaces, (2) la mise en cohérence permanente des objectifs macroéconomiques et celles du secteur, (3) l'organisation et la

gestion de l'information, (4) le suivi permanent et l'évaluation périodique des actions. Concrètement, la réorganisation du secteur nécessite de :

- clarifier et renforcer davantage les missions de coordination des interventions dans le secteur urbain du MUH en lien avec les autres départements ministériels,
- redéfinir le rôle du Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme par le complément de son rôle actuel axé sur la production de logement et en privilégiant la prise en compte de la dimension développement urbain intégral,
- renforcer les capacités des services techniques déconcentrés du MUH en leur donnant les moyens nécessaires pour bien assurer ce nouveau rôle, dans toutes les localités du pays,
- améliorer le cadre de planification et de gestion spatiales en dotant les villes d'outils appropriés de planification (SDAU, POS) et de gestion foncière urbaines (SIU) effectivement mis en œuvre et régulièrement actualisés,
- organiser l'information sur l'habitat, le logement et le développement urbain et confier sa gestion à une seule et même structure qui sera chargée du suivi permanent et de l'évaluation périodique du secteur pour garantir une mise en œuvre coordonnée de la politique, des stratégies et programmes (Observatoire Urbain National).

8.2.4. Des mesures de cadrage liées à la production et à la gestion foncière

La récurrence des situations conflictuelles à la faveur des lotissements, l'accaparement des terres urbaines sans mise en valeur, la prolifération de l'habitat spontané reposent aujourd'hui la question de l'adoption d'une réglementation propre au foncier urbain. À cela s'ajoute la faible efficacité des mécanismes juridiques et institutionnels de gestion foncière et de gestion de conflits fonciers urbains.

Le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat s'était engagé dans un processus d'élaboration d'une telle réglementation qui faciliterait la mise en application des instruments de planification urbaine tels que le SDAU et le POS. Malheureusement, cette réflexion n'a pas encore permis d'aboutir à un avant-projet de loi. Une réglementation du foncier urbain devrait permettre de donner un contenu précis à ce concept et de fixer les principes de sa gestion. Par ailleurs, une réglementation spécifique sur le foncier urbain permettrait de clarifier les rôles et responsabilités des acteurs de la chaîne foncière, de prévenir la prolifération de l'habitat spontané dans les centres urbains, de lutter contre la spéculation foncière et de créer un marché foncier urbain légal.

Il faudrait, à cette fin :

- Procéder à une réforme foncière qui pourrait reposer à la fois sur :
 - L'élaboration d'une réglementation spécifique sur le foncier urbain (loi d'orientation sur le foncier en milieu urbain et relecture du Code de l'urbanisme et de la construction),
 - La mise en place d'outils de gestion du foncier en milieu urbain,
 - La relecture de la loi sur l'exercice de la profession de promoteur immobilier et/ou foncière pour recadrer l'euphorie des acteurs privés sur l'accaparement du foncier périurbain des villes au risque d'hypothéquer l'avenir des générations présentes et futures.
- Développer une capacité d'évaluation du marché foncier basée sur un noyau d'informations exactes et à jour sur le fonctionnement du marché foncier urbain (données sur le stock foncier, taux et nature d'occupation, prix du marché, rythme de production, projets en cours ou envisagés, revenus des ménages, etc.).

8.3 Modalités d'organisation des dispositifs selon les situations

Il n'existe pas de solution idoine qui pourrait s'adapter à toutes les situations des quartiers d'habitat spontané. Aussi convient-il de s'ajuster à la spécificité de chacun et de proposer un panel d'actions qui permettrait de promouvoir de bonnes pratiques en les complétant à partir de celles qui sont en cours et en corrigeant des imperfections, dérives et insuffisances constatées.

La stratégie de résorption de l'habitat spontané se réalisera en mettant en œuvre des dispositifs adaptés à la diversité des quartiers.

La construction des dispositifs commence par établir un protocole des tâches à accomplir pour lancer toute dynamique de résorption d'habitat spontané sur un ou des quartiers des treize chefs-lieux de régions et à Pouytenga.

8.3.1. Protocole d'identification des opérations engendrant la résorption de l'habitat spontané

Un protocole est une marche à suivre systématiquement. Il se compose d'étapes à respecter absolument.

Les étapes énoncées ci-dessous sont assorties d'un commentaire qui en est le mode d'emploi. Elles doivent être réalisées sous la responsabilité des autorités technico politiques (agents de l'administration et élus), en collaboration entre les techniciens compétents et les résidents des quartiers.

Le protocole propose cinq étapes.

La résorption de l'habitat spontané devient active si elle est enclenchée par un dispositif puis trouve sa dynamique propre portée par la conjonction de tous les acteurs.

Les étapes du protocole correspondent à deux aspects connexes du dispositif :

- Un catalogue d'actions se révèle progressivement au fil des trois premières étapes qui produisent des données fondées sur des observations à partir desquelles certaines préconisations d'actions peuvent être formulées. Elles vont pouvoir être mises en nomenclature pour les tâches spécifiques présentées dans la mise en œuvre des dispositifs.
- Des catalyseurs de construction de la décision émergeront des deux étapes suivantes qui sont le volet participatif de la stratégie de résorption de l'habitat spontané.

Étape 1 : Identification du quartier d'habitat spontané sur la vue aérienne et formulation d'une qualification en référence à l'ancrage dans le noyau urbain considéré (cf. ci-dessus partie 4.4. cartes des quatorze communes) et à la dynamique urbaine qualifiée par (1) la position du quartier dans le processus de présence de tissu spontané et par (2) la désignation du site occupé dans l'aménagement du noyau urbain (cf. ci-dessus parties 4.3.1. & 4.3.2.)

Étape 2 : Repérage du chemin de l'eau et des problèmes environnementaux majeurs par l'interprétation des éléments de morphologie urbaine qui qualifient les dominantes linéaire, réticulée, concentrique et serpentine, arborescente, dispersée (développés ci-dessus en 4.2.1. & 4.2.2.) et par l'observation de la densité d'occupation (4.1.).

Étape 3 : Observation du bâti sous l'angle des perspectives de durabilité et de vulnérabilité aux conditions climatiques, environnementales et des capacités socioéconomiques des occupants visibles par le type de matériaux employés et leur mise en œuvre.

Étape 4 : Mise en place de la concertation avec les habitants avec engagement de médiation et arbitrage des élus municipaux des secteurs. Cette étape consiste à faire prendre conscience aux résidents des données formalisées dans les deux étapes précédentes et à lancer des discussions sur les modifications des lieux qui iraient dans le sens de la résorption progressive de la physionomie d'habitat spontané et de la recherche de conditions de vie améliorées.

Étape 5 : Repérage d'éléments forts dans la morphologie urbaine pour hiérarchiser l'espace partagé et entente avec les résidents sur la manière de prendre soin de la voirie et des abords des services (bornes fontaines) et équipements collectifs (publics et privés comme écoles et cabinets de soins)

Une présentation sous forme de tableau permet un repérage rapide de la récurrence des actions, ce qui montre que des variantes seront possibles à partir d'un petit nombre d'actions répertoriées pour amorcer le dispositif. La différenciation entre restructuration rigide et restructuration flexible est illustrée par les deux modélisations suivantes.

Figure 29 : Exemple de restructuration urbaine drastique

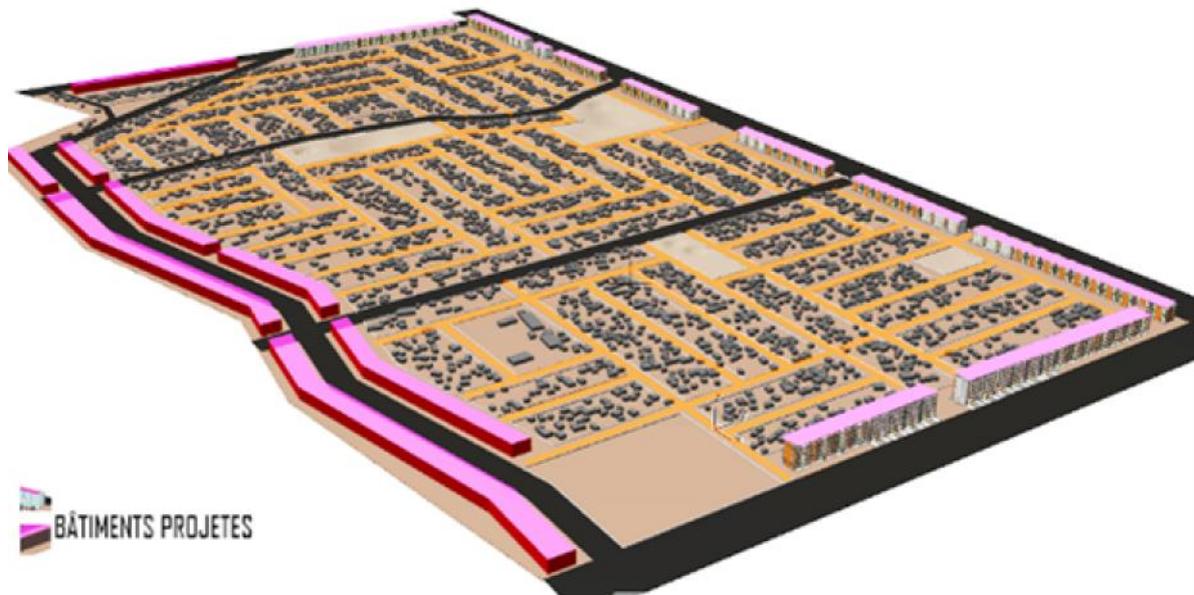


Figure 30 : Exemple de restructuration urbaine flexible



Tableau 5 : Protocole d'identification d'actions pour la résorption de l'habitat spontané

Étape 1 : insertion et dynamique urbaine

Position du quartier comme spontané 4.3.1.	Actions préconisées
Enclavé ou résiduel	Restructuration drastique ou flexible
Adjacent à la zone urbaine aménagée	Restructuration flexible ou accompagnement de l'urbanisation autonome
Périphérique et périurbain	Accompagnement de l'urbanisation autonome
Qualification des sites d'implantation d'après la loi et les règles d'usage 4.3.2.	Actions préconisées à conformer aux textes et règles établies
Terres urbaines non encore aménagées	Restructuration drastique ou flexible Accompagnement de l'urbanisation autonome
Trame parcellaire encore occultée	Mobilisation des documents de propriété Rapport de commission d'apurement du passif
Terrain non dédié à l'habitat	Sollicitation des résidents Étude du schéma de planification en CM
Zone inconstructible	Rénovation urbaine ou réaménagement conformément à la destination du sol

Étape 2 : Formes urbaines et résilience environnementale

Qualification de la zone considérée 4.2.	Actions préconisées à soumettre aux choix pour influencer les aménagements
Dominante radioconcentrique organique, Forme "village"	Restructuration flexible ou accompagnement pour amélioration de l'urbanisation autonome
Dominante réticulée Forme "lotissement"	Restructuration flexible ou accompagnement pour amélioration de l'urbanisation autonome
Dominante serpentée Répartition le long des axes structurants	Restructuration drastique ou flexible Immeubles en front urbain le long des voies
Dominante dispersée villas "standing" voirie naissante serpentée arborescente	Restructuration flexible ou accompagnement pour amélioration de l'urbanisation autonome
Dominante dispersée Forme étalée petites constructions	Restructuration drastique ou flexible Amorce de trame viaire perceptible à respecter
Densité d'occupation 4.1.	Actions préconisées
Dense (plus de 100hab/ha)	Restructuration drastique ou flexible
Peu dense (moins de 100hab/ha)	Restructuration flexible ou accompagnement pour amélioration de l'urbanisation autonome

Étape 3 : Durabilité et vulnérabilité architecturale

Qualification de la zone considérée	Actions préconisées
Dominante de construction en banco sans fondations	Restructuration drastique ou flexible avec incitation à amélioration du procédé de construction
Dominante de construction en dur (parpaings de ciment) avec fondations,	Restructuration flexible ou accompagnement pour amélioration de l'urbanisation autonome
Éléments remarquables : en chantier (présence de matériaux, présence de R+1, présence de cases rondes)	Restructuration flexible ou accompagnement pour amélioration de l'urbanisation autonome

Étape 4 : Appréhension partagée du quartier

Qualification de la zone considérée	Actions préconisées à verbaliser pour informer et motiver les résidents au lancement du dispositif
Perception du quartier par rapport au tissu central et résidentiel loti	Restructuration drastique ou flexible avec incitation à amélioration de l'urbanisation autonome
Perception de la possession foncière force du désir de lotissement	Restructuration flexible et accompagnement pour amélioration de l'urbanisation autonome
Perception de la fonction logement Curiosité pour collectif vs individuel	Restructuration drastique ou flexible de type lotissement le long des voies pour implantation d'immeubles

Étape 5 : Structuration pour un fonctionnement urbain plus civique

Qualification de la zone considérée	Actions préconisées
Repérage de l'espace partagé maltraité pour initiation par des lieux évidents	Restructuration drastique ou flexible avec incitation à amélioration du respect et de la gestion urbaine
Conditions autour des services comme	Restructuration flexible et accompagnement pour

bornes fontaines et abords caniveaux,	amélioration du respect et de la gestion urbaine
Accessibilité des écoles, centres de soins, services administratifs	Restructuration flexible et accompagnement pour amélioration du respect et de la gestion urbaine

8.3.2. Recommandations pour chacun des quatorze noyaux urbains

Le lancement du dispositif doit se faire noyau urbain par noyau urbain en appliquant le protocole car c'est lui qui va fournir les données (étapes 1 à 3) pour abonder les actions du plan présenté en 9.2. et les arguments qui mobiliseront les acteurs (étapes 4 et 5) dans le choix des actions à faire et dans leur mobilisation matérielle et financière.

Les quatorze noyaux urbains pourraient être considérés en trois groupes (cf. 1.1.) au moment de la mise en actes du dispositif de résorption :

- Dédougou, Koudougou, Pouytenga où la part d'habitants vivant dans des quartiers spontanés est supérieure à la part d'habitants vivant dans des quartiers qui ont été planifiés,
- Dori, Tenkodogo où les deux parts sont égales,
- Banfora, Bobo-Dioulasso, Fada N'Gourma, Gaoua, Kaya, Manga, Ouagadougou, Ouahigouya, Ziniaré où la part d'habitants vivant dans des quartiers spontanés est inférieure à la part d'habitants vivant dans des quartiers qui ont été planifiés,

Dans le premier groupe, il sera important (1) de repérer si le processus de production de quartiers par développement de l'habitat spontané est actuellement très actif ou s'il est ralenti et que la résorption a une chance de contribuer à y mettre fin. Il faudra aussi (2) envisager une répartition des éléments qui supportent la centralité urbaine dans les quartiers actuellement spontanés au fur et à mesure de la résorption car le centre-ville à proprement parler ne correspond plus à l'ampleur cumulée des quartiers déjà aménagés et des quartiers spontanés.

Dans le second groupe, il serait pertinent de répartir les équipements et services qui portent les fonctions de centralité urbaine de manière à ce qu'ils contribuent au développement des quartiers qui constituent la moitié de noyau urbain qui va être soumise au dispositif de résorption.

Dans le troisième groupe où l'habitat spontané est plutôt résiduel ou effet induit d'aménagements qui l'ont laissé de côté, il faudra essentiellement chercher les actions qui pourraient stimuler l'intégration de ces quartiers dont on a dit depuis le début des études, qu'ils sont sous-intégrés.

8.4 Formulation d'axes stratégiques pour la mise en œuvre

Une fois exprimées les conditions d'options politiques, de droit, de lieux, de résidents, de valeur urbaine qui vont présider à la formulation des actions concourant à la résorption, il est nécessaire de repérer des axes structurants qui vont assurer la progression et la cohérence pour que la stratégie lancée fonctionne durablement.

Trois axes stratégiques ont été formalisés pour donner des objectifs aux tâches concrètes qui vont devoir être lancées :

- connaissance des quartiers d'habitat spontané existants,

- intégration des quartiers d'habitat spontané existants à la dynamique urbaine,
- prévention de la survenue de nouveaux quartiers d'habitat spontané.

La prise de connaissance des quartiers d'habitat spontané en tant que quartiers, demande un soin particulier car, malgré leur informalité et leur invisibilité en tant qu'éléments urbains proprement dits, ces quartiers de l'entre-deux – entre deux social, spatial et juridique - font partie intégrante du processus d'urbanisation des villes et matérialisent un type d'urbanité véritable même s'il paraît à mi-chemin entre le rural et l'urbain et entre le « formel » et « l'informel ».

L'intégration des quartiers d'habitat spontané dans leur noyau urbain est la garantie que la dynamique de résorption ira à son terme, c'est-à-dire jusqu'à ce qu'ils ne puissent plus être en permanence indexés par les modalités de leur naissance et de leur croissance.

La prévention de la survenue de nouveaux quartiers est l'aboutissement de la stratégie de résorption qui ne sera pleinement effective que si les processus qu'elle veut maîtriser sont complètement taris.

9. Mise en œuvre du dispositif d'actions

Le dispositif d'actions présenté ci-dessous doit engager la stratégie de résorption de l'habitat spontané dont l'amorce sur les quatorze noyaux urbains considérés se fera progressivement dans les cinq années à venir.

Il est présenté dans l'ordre suivant :

- Un inventaire des acteurs à mettre en synergie qui sera à actualiser au fur et à mesure de la résorption,
- Un rappel de l'orientation selon trois axes : la connaissance, l'intégration et la prévention des quartiers spontanés et du processus qui les engendre.
- La formulation des tâches à accomplir pour activer le dispositif est faite selon les mêmes trois axes à raison de six familles de tâches pour nourrir l'axe "connaissance", dix familles de tâches pour nourrir l'axe "intégration" et six pour nourrir l'axe "prévention".
- L'ensemble de ces tâches est représenté en un schéma panoptique qui montre leur articulation,
- Le chronogramme envisagé termine cette présentation du dispositif d'actions.

9.1. Inventaire des acteurs à mettre en synergie

La réussite de la stratégie de résorption des quartiers d'habitat spontané nécessite l'implication et la synergie d'actions de tous les acteurs urbains.

Le maître d'ouvrage est le commanditaire de l'opération. Il en assume la responsabilité et portage politique.

Le maître d'œuvre technique élabore toutes les études nécessaires à la bonne exécution du projet, de manière concertée avec l'ensemble des acteurs concernés. Le dossier technique sera transmis aux entreprises ou groupements associatifs/professionnels en charge de l'exécution

Le maître d'œuvre social assure la prise en compte effective des besoins des résidents par le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre technique. Il est le chef de fil de la démarche participative et l'interface entre les résidents et les autres intervenants.

Les exécutants sont les entreprises ou groupements professionnels ou associatifs en charge de l'exécution des travaux conformément aux études techniques.

Les bailleurs de fonds assurent le financement des études, de la concertation et de l'exécution des interventions.

Tableau 6 : Acteurs à mobiliser pour mettre en œuvre la stratégie

Désignation	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre technique	Maîtrise d'œuvre sociale	Exécution	Financement
Etat et services déconcentrés					
Collectivités territoriales					
Promoteurs immobiliers publics et privés					
Associations et Coopératives de résidents					
Bureaux d'études (urbanisme, géomètres experts, ingénierie sociale, BTP et VRD, architectes)					
Partenaires techniques et financiers (UE, ONU Habitat, Banque Mondiale, UEMOA, ...)					
ONG (Water Aid, HELP...)					
Concessionnaires (ONEA, SONABEL, ONATEL)					
Entreprises du BTP					
Habitants avec médiation par leurs conseillers élus					
Résidents par le canal d'OSC ou associations d'usagers divers					

Source : Agence PERSPECTIVE

9.2. Stratégie globale et initiatives d'impulsion

L'orientation selon trois axes stratégiques qui a conclu la partie présentant la Justification et l'agencement des dispositifs d'actions aboutit à la formulation d'objectifs stratégiques qui, avec quelques préalables et principes d'action, se déclinent en vingt-deux familles de tâches à accomplir organisées selon les trois axes : connaissance, intégration, prévention des quartiers d'habitat spontané.

9.2.1. Objectifs hiérarchisés et axes stratégiques

L'objectif général est d'engager la résorption des quartiers d'habitat spontané dans 14 noyaux urbains du Burkina Faso.

Il ne sera véritablement atteint que si, en complément de la mutation des quartiers identifiés comme pourvoyeurs d'habitat spontané, ils se transforment progressivement en quartiers d'habitat urbain stabilisés et intégrés à leur noyau urbain de référence et si le processus qui a engendré les quartiers spontanés identifiés se tarit.

Le cadre d'intervention stratégique qui permettra d'atteindre l'objectif général doit se composer de trois axes qui génèrent des objectifs stratégiques impliquant de mobiliser les dispositifs construits à partir des cinq étapes présentées ci-dessus en 8.3.1.

Tableau 7 : Cadre d'intervention stratégique pour la résorption déclinée en objectifs

Stratégie : Tarissement du processus d'habitat spontané	Objectif général : engager la résorption des quartiers d'habitat spontané des 14 noyaux urbains
Axe 1 : Connaissance des quartiers d'habitat spontané existants	Objectif stratégique 1 : Acquérir une meilleure connaissance des occupants et des occupations foncières dans les quartiers d'habitat spontané.
Axe 2 : Intégration des quartiers spontanés existants à la dynamique urbaine	Objectif stratégique 2 : Assurer une meilleure intégration des quartiers d'habitat spontané à la dynamique urbaine.
Axe 3 : Prévention de la survenue de nouveaux quartiers d'habitat spontané	Objectif stratégique 3 : Contenir le processus en anticipant sur la spéculation foncière et l'expansion spatiale de nouvelles constructions spontanées

9.2.2 Préalable fondamental et principes d'intervention

Le préalable qui guide cette étude depuis son début doit être énoncé une nouvelle fois :

L'habitat spontané n'est pas un phénomène qui affecte des zones mais un processus qui engendre des quartiers.

Toutes les tâches à accomplir qui sont détaillées ci-dessous considèrent des quartiers urbains à part entière, engendrés par un processus que ces tâches doivent influencer pour que les résidents des quartiers voient leurs conditions de vie s'améliorer et que l'ensemble urbain s'en trouve rehaussé.

Trois principes fondent le cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané.

1. **La reconnaissance de l'existence des quartiers non-lotés** dans leurs diversités morphologiques, leurs dynamiques économiques et de transformations sociales.
2. **La reconnaissance du droit à la dignité de tous les citoyens** en améliorant leurs accès au logement et aux services urbains, notamment d'accès à l'eau, à l'assainissement et à l'électricité.
3. **La reconnaissance de l'interaction entre loti (zone régulièrement aménagée) et non-loti (zone d'habitat spontané)**, afin de ne pas considérer les quartiers d'habitat spontané comme des territoires isolés, mais comme des organes vivant de l'organisme urbain dans lequel ils se déploient.

9.2.3 Plan de réalisation des tâches composant le dispositif de résorption

Les objectifs stratégiques énoncés ci-dessus seront atteints progressivement par l'accomplissement suivi ou répété de tâches dont le résultat sera une meilleure connaissance des quartiers d'habitat spontané, une intégration équilibrée de ces quartiers au noyau urbain auquel ils appartiennent et une prévention efficace du processus qui les a produits.

Les tâches sont énumérées et argumentées ci-dessous puis elles sont mises en situation de vision panoptique avec les acteurs qui devront assumer leur mise en actes.

Axe 1 : Connaissance des quartiers d'habitat spontanés existants

Objectif stratégique 1 : Acquérir une meilleure connaissance des occupants et des occupations foncières dans les quartiers d'habitat spontané

Pour atteindre cet objectif stratégique de meilleure connaissance, la stratégie proposée consiste en un ancrage institutionnel du dispositif de collecte et de centralisation de données sur les quartiers d'habitat spontané, la mise à disposition des acteurs étatiques et locaux des outils appropriés, la diffusion de méthodes participatives de collectes de données, l'établissement de relations formelles avec les habitants et les structures qu'ils ont déjà constituées.

Action "connaissance" 1 : Mettre en place une cellule de centralisation des données et des tâches à mettre en œuvre pour préparer l'activation des dispositifs qui engendreront la résorption des quartiers d'habitat spontané ;

Action "connaissance" 2 : Collecter des données cartographiques sur les quartiers d'habitat spontané concernés à travers des images satellitaires de haute résolution et les interpréter pour apprécier les dispositions des quartiers à se transformer progressivement ;

Action "connaissance" 3 : Établir la délimitation des quartiers d'habitat spontanés existants (sur le modèle des cartes ébauchées en partie 4.4.) à faire valider en démarche participative ;

Action "connaissance" 4 : Réaliser un inventaire des associations intervenant dans les quartiers d'habitat spontané et promouvoir la mise en place de comités de quartier ou de coopératives de résidents au sein des quartiers d'habitat spontané et soumettre aux habitants des perspectives à discuter pour l'avenir de leur quartier ;

Action "connaissance" 5 : Préparer un plan de communication qui assure la diffusion des modalités des dispositifs de résorption promus par les services du MUH, endossés par la collectivité territoriale, activés par les services techniques municipaux dans une démarche participative avec les résidents des quartiers spontanés et les habitants des noyaux urbains ;

Action "connaissance" 6 : Collecter les données foncières sur les quartiers d'habitat spontané par des enquêtes foncières (déclarations des habitants et recensement de tous documents détenus) et des cartographies participatives.

Axe 2 : Intégration des quartiers d'habitat spontané existants à la dynamique urbaine

Objectif stratégique 2 : Assurer une meilleure intégration des quartiers d'habitat spontané à la dynamique urbaine

Pour atteindre cet objectif stratégique d'intégration des quartiers d'habitat spontané à la dynamique urbaine, la stratégie préconisée se fonde sur la légitimation des occupations foncières non loties sous des formes individuelle et collective, l'amélioration de l'accès aux services urbains de base et aux équipements socio-collectif, le dynamisme de l'économie locale et la densification horizontale et verticale des logements. Il s'agit de privilégier le droit au logement associé aux services sociaux de base à l'encontre de la propriété individuelle, objet de spéculation foncière et d'étalement urbain.

Action "intégration" 1 : Dans des zones « non encore aménagées » occupées par les quartiers d'habitat spontané des 13 capitales régionales et de Pouytenga, préparer un programme de restructuration urbaine (plan et mise en évidence ou implantation des repères) ;

Action "intégration" 2 : Dans les zones où la trame parcellaire est encore occultée particulièrement à Ouagadougou et Bobo-Dioulasso, assurer l'apurement du passif ;

Action "intégration" 3 : Sur les zones dites inconstructibles, faire des délimitations pour préparer et réaliser les aménagements nécessaires (ceinture verte, berges des retenues et cours d'eau en milieu urbain, zones inondables et submersibles) ;

Action "intégration" 4 : Dans l'espace partagé des quartiers d'habitat spontané (voies, places, espaces libres) faire reconnaître en priorité l'accessibilité des équipements socio collectifs et la prise de soins de leurs abords, organiser la fourniture des services urbains de base (chemin naturel et aménagé pour drainage des eaux pluviales, adduction en eau potable et fourniture d'électricité, voiries à sens unique) selon des dispositifs adaptés ;

Action "intégration" 5 : Dans les noyaux villageois reconnaissables ou leurs vestiges, préserver les formes urbaines où les restituer pour garantir l'authenticité morphologique des espaces traditionnels, écologiques et culturels des quartiers d'habitat spontané ;

Action "intégration" 6 : Pour les centralités secondaires des quartiers d'habitat spontané, prévoir les espaces destinés aux activités économiques locales, les organiser définir les règles d'accès et d'usage et les transmettre au comité de quartier avec contrat de maintenance ;

Action "intégration" 7 : Pour la sécurisation foncière, délivrer les Constats d'occupation foncière spéciale en habitat spontané (COFSHS) individuels et/ou collectifs aux résidents des îlots au fur et à mesure de la viabilisation, procéder aux inscriptions sur le registre foncier simplifié (RFS) et pour la consolidation des quartiers, assister les résidents ou coopératives de résidents à l'autoconstruction de leurs logements selon des normes satisfaisantes ;

Action "intégration" 8 : Pour une sécurisation foncière stabilisée dans les zones restructurées des quartiers d'habitat spontané où les parcelles nouvellement loties pourraient être versées à la promotion immobilière, stimuler et accompagner les demandes de PUH ;

Action "intégration" 9 : Pour assurer une densification urbaine horizontale et maintenir in situ, les résidents des quartiers d'habitat spontané restructurés, promouvoir des manières d'implanter les bâtiments (dispositif d'assistance à l'autoconstruction - AAC) sur terrains et parcelles de superficie de 100 à 150m² ;

Action "intégration" 10 : Pour la densification urbaine verticale, construire des immeubles d'habitat en hauteur en bordure des voiries structurantes pour assurer la promotion immobilière.

Axe 3 : Prévention de nouveaux quartiers d'habitat spontané

Objectif stratégique 3 : Anticiper sur la consommation foncière injustifiée et l'expansion spatiale due à la création de nouvelles zones d'habitat spontané

Afin de garantir l'objectif spécifique de prévention des nouveaux quartiers d'habitat spontané, la stratégie proposée se fonde sur des réformes juridiques, sur des procédés de communication permanente avec les habitants et sur des outils dissuasifs à mettre en place pour décourager la spéculation foncière.

Action "prévention" 1 : Tenir à jour le plan de communication et mettre en œuvre une stratégie de communication sur l'aménagement et la prévention des quartiers d'habitat spontané ;

Action "prévention" 2 : Prévoir dans la réglementation foncière l'octroi de titres sur fondement administratif souple et optionnellement collectifs comme le Constat d'occupation foncière spéciale en habitat spontané (COFSHS) ;

Action "prévention" 3 : Promouvoir auprès des résidents le Constat d'occupation foncière spéciale en habitat spontané (COFSHS) qui serait un titre intermédiaire sans fondement juridique foncier rigoureux mais destiné à la situation foncière des quartiers d'habitat spontané existants et à encourager les résidents à adopter des pratiques recommandées par le schéma de structure simplifié pour la réalisation des tâches d'intégration 4, 5 et 6 ;

Action "prévention" 4 : Promouvoir la mise en valeur des parcelles non bâties dans les trames urbaines régulièrement aménagées de manière à augmenter l'offre de logements et diminuer la pression qui provoque l'étalement urbain par les quartiers d'habitat spontané ;

Action "prévention" 5 : Compléter les dispositifs règlementaires sur la copropriété et sur le bail ;

Action "prévention" 6 : Tenir à jour le registre foncier simplifié (RFS) en archivant systématiquement les listes de possesseurs et propriétaires à l'issue de chaque phase d'aménagement urbain qui contribue à la résorption de l'habitat spontané ;

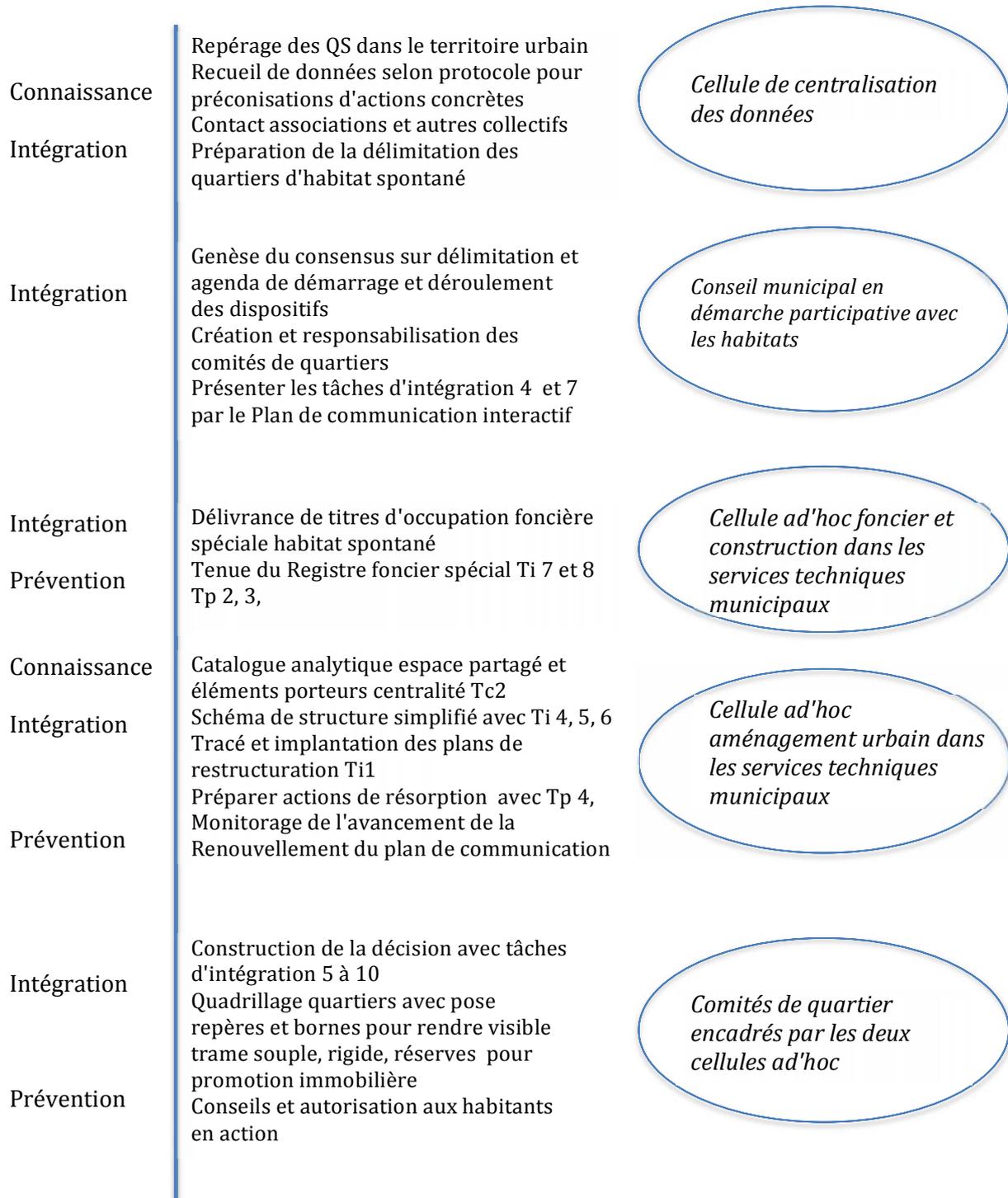
L'éventail complet de ces Actions, sans être absolument exhaustif, est cependant large.

La mise en acte des dispositifs de résorption progressive de l'habitat spontané dans les quatorze noyaux urbains concernés pourra être modulée à partir de leur état des lieux tel qu'il est ressorti des analyses et tels qu'il apparaîtra quand elles seront finalisées pour chaque commune. On peut rappeler ici ce qui a été énoncé

- Banfora, Bobo-Dioulasso, Fada N'Gourma, Kaya, Koudougou, Ouagadougou, Ouahigouya, Ziniaré pourraient se voir appliquer une stratégie de mutation des quartiers spontanés en quartiers aménagés à l'instar des autres quartiers urbains,
- Dori, Manga, Tenkodogo ont surtout besoin que le processus de production de ces quartiers soit compris de manière à éviter que l'étalement urbain ne continue,
- Dédougou, Gaoua, Pouytenga ont besoin de faire muter la situation actuelle par une double stratégie : une résorption audacieuse et énergique dans les quartiers déjà établis et des mesures aux effets dissuasifs pour tarir progressivement le processus.

9.2.4 Vision panoptique d'un dispositif de résorption en activité

Figure 31 : Vision panoptique d'un dispositif de résorption en activité



Source : Agence PERSPECTIVE

9.3. Chronogramme du plan de actions par axe stratégique

Cette répartition dans le temps indicative doit être actualisée au fil du monitoring de la résorption.

Tableau 8 : Chronogramme de mise en œuvre du plan d'actions stratégique

Axes / Objectifs stratégiques / Actions	2018	2019	2020	2021	2022
Axe 1 : Connaissance des QHS existants					
Objectif stratégique 1 : Acquérir une meilleure connaissance des occupants et des occupations foncières dans les quartiers d'habitat spontané					
Action connaissance 1 : Mettre en place une cellule de centralisation des données et des tâches à mettre en œuvre sur les quartiers d'habitat spontané					
Action connaissance 2 : Collecter des données cartographiques sur les quartiers d'habitat spontané des images satellitaires, interpréter la disposition ses quartiers à se transformer					
Action connaissance 3 : Délimiter les quartiers d'habitat spontané existants à chaque amorce de résorption, valider en démarche participative					
Action connaissance 4 : Réaliser un inventaire des associations et promouvoir les comités de quartier ou coopératives de résidents et soumettre des perspectives aux habitants des quartiers d'habitat spontané					
Action connaissance 5 : Préparer un plan de communication pour la diffusion des modalités des dispositifs de résorption					
Action connaissance 6 : Collecter les données foncières sur les quartiers d'habitat spontané par des enquêtes foncières et des cartographies participatives					
Axe 2 : Intégration des quartiers d'habitat spontané existant à la dynamique urbaine					
Objectif stratégique 2 : Assurer une meilleure intégration des QHS à la dynamique urbaine					
Action intégration 1 : Dans des zones « non encore aménagées » occupées par les quartiers d'habitat spontané préparer un programme de restructuration urbaine					
Action intégration 2 : Dans les zones où la trame parcellaire est encore occultée particulièrement à Ouagadougou et Bobo-Dioulasso, assurer l'apurement du passif					
Action intégration 3 : Sur les zones dites inconstructibles, faire des délimitations pour préparer et réaliser les aménagements nécessaires					
Action intégration 4 : Dans l'espace partagé des quartiers d'habitat spontané faire reconnaître l'accessibilité des équipements socio collectifs et la prise de soins de leurs abords organiser la fourniture des services urbains de base selon des dispositifs adaptés					
Action intégration 5 : Dans les noyaux villageois reconnaissables ou leurs vestiges, préserver les formes urbaines où les restituer					
Action intégration 6 : Pour les centralités secondaires des quartiers prévoir les espaces destinés aux activités économiques locales, les organiser définir les règles d'accès et d'usage et les transmettre au comité de quartier avec contrat de maintenance					

Action intégration 7 : Pour la sécurisation foncière, délivrer les COFSHS individuels et/ou collectifs aux résidents au fur et à mesure de la viabilisation, procéder aux inscriptions sur le RFS, pour la consolidation des quartiers, assister les résidents ou coopératives de résidents à l'autoconstruction					
Action intégration 8 : Pour une sécurisation foncière stabilisée dans les zones restructurées où les parcelles nouvellement loties pourraient être versées à la promotion immobilière, stimuler et accompagner les demandes de PUH					
Action intégration 9 : Pour assurer une densification urbaine horizontale et maintenir in situ, les résidents promouvoir le dispositif AAC sur terrains et parcelles de superficie de 100 à 150m ²					
Action intégration 10 : Pour la densification urbaine verticale, construire des immeubles d'habitat en hauteur en bordure des voiries structurantes pour assurer la promotion immobilière					
Axe 3 : Prévention des nouveaux quartiers d'habitat spontané					
Objectif stratégique 3 : Anticiper sur la spéculation foncière, l'expansion spatiale et la création de nouvelles zones d'habitat spontané					
Action prévention 1 : Tenir à jour le plan de communication et mettre en œuvre une stratégie de communication sur l'aménagement et la prévention des quartiers d'habitat spontané					
Action prévention 2 : Prévoir dans la réglementation foncière l'octroi de titres sur fondement administratif souple et optionnellement collectifs comme le Constat d'occupation foncière spéciale en habitat spontané - COFSHS					
Action prévention 3 : Promouvoir auprès des résidents le COFSHS titre intermédiaire destiné à la situation foncière et à encourager les résidents à adopter la réalisation des tâches d'intégration recommandées par le schéma de structure simplifié					
Action prévention 4 : Promouvoir la mise en valeur des parcelles non bâties dans les trames urbaines régulièrement aménagées pour augmenter l'offre de logements et diminuer la pression d'étalement urbain					
Action prévention 5 : Compléter les dispositifs réglementaires sur la copropriété et sur le bail					
Action prévention 6 : Tenir à jour le registre foncier simplifié en archivant systématiquement les possesseurs et propriétaires à chaque phase d'aménagement urbain qui contribue à la résorption de l'habitat spontané					

Source : Agence PERSPECTIVE

CONCLUSION

Cette étude stratégique de résorption de l'habitat spontané dans les treize chefs-lieux de régions et à Pouytenga, commanditée par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MUH) permettra aux acteurs urbains de mieux comprendre les mécanismes de création et de transformation des quartiers d'habitat spontané, afin de permettre une régularisation des occupations foncières, conformément aux orientations des documents d'urbanisme, dans le respect des textes législatifs et de la réglementation foncière en vigueur. En effet, cette étude a pour but d'opérationnaliser des actions concrètes de sécurisation et de régularisation foncière dans les quartiers d'habitat spontanés des quatorze noyaux urbains concernés.

En rappel, les quartiers d'habitat spontané sont des tissus urbains occupés par des citoyens qui ont acheté leurs terrains auprès de possesseurs terriens traditionnels et ont construit leur habitation sans l'accord de l'administration publique. L'aménagement de ces quartiers n'a été ni planifié, ni approuvé par la puissance publique si bien que leurs habitants ne possèdent aucun titre d'occupation reconnu par la législation foncière. Cette précarité juridique est partagée par tous les occupants des quartiers d'habitat spontané au Burkina Faso et dans le monde entier. Selon l'Agence française de développement, dans le monde, « plus d'un milliard d'individus vivent actuellement dans les bidonvilles⁵⁰. Si rien n'est fait, ils seront trois milliards en 2050 » (AFD, 2014).

Plusieurs tentatives de résorption des quartiers spontanés ont été mises en œuvre au Burkina Faso et dans le monde. De nos jours, la Politique nationale de développement de l'habitat et du développement urbain prévoit dans l'axe 2 de son plan d'actions 2009-2018 de « planifier et maîtriser la croissance des villes » à travers l'élaboration de documents de planification et de gestion urbaine (SDAU, POS, SIU et SIF). Le Programme national de développement économique et sociale (PNDES) vise spécifiquement la restructuration des zones d'habitation spontanées dans au moins 13 villes (PNDES, 2016, p.43).

Pour ce faire, cette étude propose des composantes du cadre d'intervention et un plan de réalisation des tâches pour mieux intégrer les quartiers d'habitat spontané à la dynamique urbaine locale. Une opération-pilote est également décrite dans le cadre d'un Programme national de restructuration urbaine dans un deuxième volume en complément de ce cadre d'intervention stratégique pour la résorption de l'habitat spontané. Mais la résorption des quartiers d'habitat spontanés ne concerne pas seulement les acteurs étatiques centraux et déconcentrés. Elle nécessite l'implication des résidents et le leadership des acteurs décentralisés au sein des collectivités locales où ces quartiers d'habitat spontané sont logés.

⁵⁰ Parmi les cinq critères qui définissent les bidonvilles par ONU Habitat figure celui de la non sécurité de la tenure foncière.

BIBLIOGRAPHIE

- 1- AFD (2014) – *L'intervention en quartiers précaires. Retour d'expériences et recommandations stratégiques*, 48p.
- 2- ASSEMBLEE NATIONALE (2016) - *Commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain*, rapport général, septembre 2016, 158p.
- 3- BOLY M. (non daté), *Quartiers spontanés et développement urbain*, 10p.
- 4- BOSTON J., (2002) - *Land rites*, film de la série Earth report V, produit par The Television Trust of Environment (TVE), réalisateur, 27mn. Interventions dans des quartiers précaires de Lima, Bangkok, Ahmedabad, Nairobi.
- 5- BURKINA FASO (2016) – *Plan national de développement économique et social PNDES 2016-2020*, Ouagadougou, 97p.
- 6- BURKINA FASO, (2011) - *Rapport d'étude sur le Plan inter institutionnel de modernisation et déconcentration* – PIIMD, adopté en 2016
- 7- CLERC V., CRIQUI L., JOSSE G. (2017) – « Urbanisation autonome : pour une autre action urbaine sur les quartiers précaires », *Métropolitiques*, 7 décembre 2017
- 8- DEBOULET A. (2016) - *Repenser les quartiers précaires*, paris, éd AFD, 276p.
- 9- FOURCHARD L. (2001) - *De la ville coloniale à la cour africaine. Espaces, pouvoirs et sociétés à Ouagadougou et Bobo-Dioulasso fin 19^e-1960*, Paris, éd. L'Harmattan, 426p.
- 10- GODIN L. (1983) *Préparation des projets urbains*, Banque Mondiale, Washington, 1987, Document issu du Séminaire sur la Préparation des projets urbains tenu à Washington en Octobre – novembre 1983
- 11- GUIGMA L. (2003) - *Réhabilitation urbaine et patrimoniale de Sya, noyau originel de Bobo-Dioulasso*. Mémoire d'architecte-urbaniste DEIAU, Lomé, EAMAU, 204 p.
- 12- GUIGMA L. (2017) – *Vivre dans le non-loti de Ouagadougou : Processus de marchandages fonciers entre citoyens, chefs traditionnels et autorités publiques*. (DEBOULET A, PIERRE LOUIS L., dir), Thèse de doctorat en études urbaines, aménagement et urbanisme, Université Paris 8, Vincennes Saint-Denis, 613p.
- 13- IED (GUIGMA L., KAYSER-BRILL C., et al 2015) – *Modèle d'électrification de zone périurbaine d'habitat spontané : état des lieux basé sur les résultats d'enquêtes*, IED, 37p.
- 14- INSD (2015) - *Profil de pauvreté et d'inégalité*, Rapport d'Enquête multisectorielle continue (EMC) 2014, 90p.
- 15- ISTED (1988) *Gestion urbaine et développement*, Actes du Colloque, Lyon 20-22 Septembre 1988
- 16- KIBTONRE G., (1981) - *Une étude d'évaluation exhaustive du projet Cissin cinq ans après sa réalisation*. République de Haute-Volta (DUAH)/PNUD. multigr., mai 1981. 75p.
- 17- MHU (2010) - *Dispositif d'assistance à l'autoconstruction des logements*, rapport définitif, réalisé par ICI-PERSPECTIVE, 202p.
- 18- MHU (2007) - *Politique nationale de l'habitat et du développement urbain*, Rapport de phase II, Ouagadougou réalisé par G2 CONCEPTION, 56p.

- 19- MUH (2016) - *Armature urbaine nationale*, étude réalisée par PERSPECTIVE (Vol 1 et 2)
- 20- MUH (2016), *Etat des villes au Burkina Faso 1995-2015*, rapport d'expertise réalisé par PERSPECTIVE-ACROPOLE, 235p.
- 21- MUH, UNOPS (2014), *Indicateurs urbains pour les cinq villes du Programme-pays urbain du Burkina Faso*, rapport d'expertise sur les villes de Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Dédougou, Dori, Tenkodogo pour le compte de Cities Alliance, Ouagadougou, réalisé par PERSPECTIVE, octobre 2014
- 22- NAVEZ-BOUCHANINE F. (2002a, 2012 dir) - *Effets sociaux des politiques urbaines, l'entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales*. Synthèse de rapport de recherche éd. PRUD, 178p.
- 23- Office national du film du Canada (1982) - *Cissin cinq ans plus tard*, Film documentaire, 38mn
- 24- ONU (2001) Session extraordinaire de l'Assemblée générale des Nations-Unies consacrée à l'examen et à l'évaluation d'ensemble de l'application du programme pour l'habitat intitulée : « Le millénaire urbain, chacun a droit à un logement décent », New-York 6-8 Juin 2001
- 25- ONU (2016) - *Déclaration de Quito*, adopté le 20 octobre 2016, approuvé par l'AG des Nations-Unies le 23 décembre 2016
- 26- ONU HABITAT (1987), *Global Report on Human Settlements : turning challenge into opportunity* Conférence d'Addis-Abeba du 23 au 27 avril 1987
- 27- ONU HABITAT (1995) - *Habitat II : contribution du PSH. Loger le plus grand nombre*. Éléments de réflexion pour la coopération internationale, p.15.
- 28- ONU HABITAT (2003) - *The challenge of slums, Global report on human settlements*, United Nations - Human Settlements Program UN-HABITAT, Nairobi
- 29- ONU HABITAT, MHU (2011) – *Documents-projet du programme participatif d'amélioration des bidonvilles à Ouagadougou*, composantes 1 à 5, rapport d'expertise réalisé par PERSPECTIVE 180p.
- 30- ONU –HABITAT, MHU (2014), *Stratégie préliminaire pour la mise en œuvre du Programme participatif d'amélioration des bidonvilles à Bissighin* (PPAB 3), rapport d'expertise réalisé par PERSPECTIVE, Ouagadougou, Septembre 2014.
- 31- OUATTARA A. (2004) - « Les enjeux de la dynamique des extensions périurbaines à Ouagadougou (Burkina Faso) », <http://www.ceped.org>
- 32- OUATTARA A. SOME L. (2009) – Recensement général de la population et de l'habitation, RGPH, Thème 9 : La croissance urbaine au Burkina Faso, INSD, 118p.
- 33- PARSONS A. (2010), *Acupuncture urbaine : Marco Casagrande*, Université de Portsmouth 12/2010
- 34- PIERRE LOUIS L. (1986, dir) - *Réseaux. Habitat Urbain. Aménagements en quartiers spontanés africains*. Paris, éd. ACCT/ IUP, 304p.
- 35- PIERRE LOUIS L. (2013) – « Cadres réglementaire et institutionnel des lotissements au Burkina Faso ». Rapport de thématique 2 des États généraux des lotissements au Burkina Faso – EGLBF, 42p.

- 36- PIERRE LOUIS L. (2015) « La définition des terres urbaines », Rapport diagnostic pour l'élaboration de la loi sur le foncier urbain au Burkina Faso. 50p.
- 37- ROSSIER C., SOURA A., B. LANKOUANDE, R. MILLOGO (2012) – « Les non-loties sont-ils des villages urbains ? Le cas de la périphérie de Ouagadougou ». 15p.

Liste des figures

Figure 1 : Proportion des résidents des zones d'habitat spontané dans les 14 noyaux urbains étudiés.....	7
Figure 2 : Présentation des pyramides des âges des zones loties et non loties de l'OPO	9
Figure 3 : Mode d'obtention du terrain d'habitation.....	13
Figure 4 : Motif d'installation en quartier spontané.....	14
Figure 5 : Modalités et/ou périodicité des revenus des chefs de ménages de Bissighin	16
Figure 6 : Catégories socio professionnelles déclarées par les chefs de ménages de Bissighin	17
Figure 7: Activités économiques des chefs de ménages de zones loties et zones non loties ...	17
Figure 8 : Formes urbaines des quartiers d'habitat spontané proches des quartiers lotis	30
Figure 9 : Formes urbaines spécifiques aux quartiers d'habitat spontané proches des quartiers lotis	31
Figure 10 : L'habitat spontané à Banfora.....	37
Figure 11 : L'habitat spontané à Bobo- Dioulasso.....	38
Figure 12 : L'habitat spontané à Dori	40
Figure 13 : L'habitat spontané à Fada N'Gourma.....	41
Figure 14 : L'habitat spontané à Gaoua	42
Figure 15 : L'habitat spontané à Kaya	42
Figure 16 : L'habitat spontané à Koudougou.....	44
Figure 17 : L'habitat spontané à Manga.....	45
Figure 18 : L'habitat spontané dans la commune de Ouagadougou	46
Figure 19 : L'habitat spontané à Ouahigouya	47
Figure 20 : L'habitat spontané à Pouytenga.....	48
Figure 21 : L'habitat spontané à Tenkodogo	49
Figure 22 : L'habitat spontané à Ziniaré	50
Figure 23 : Evolution de la population urbaine mondiale vivant dans les taudis de 1990 à 2012	58
Figure 24 : Approche diachronique des quartiers spontanés en tant que pourvoyeurs de logements	61
Figure 25 : Restructuration de Dioulasso, 1939.....	62
Figure 26 : Percée de la rue principale de Dioulassoba en 1939.....	63
Figure 27 : <i>Cissin restructuré</i> , et au Sud de la voie principale, <i>Cissin Pilote</i> 1974.....	63
Figure 28 : Poster PPAB lors du lancement de la phase 3, le 03 juillet 2015	64
Figure 29 : Exemple de restructuration urbaine drastique	79
Figure 31 : Exemple de restructuration urbaine flexible.....	80
Figure 29 : Vision panoptique d'un dispositif de résorption en activité.....	89

Liste des tableaux

Tableau 1 : Proportion spatiale et densité des zones d'habitat spontané dans les 14 noyaux urbains étudiés.....	29
Tableau 2 : Typologie des zones d'habitat spontanés au sein des 14 localités étudiées	34
Tableau 3 : Fondements sociopolitiques des interventions sur l'habitat spontané	69
Tableau 4 : Synthèse de la construction de la problématique par la connaissance du passé ...	70
Tableau 4 : Protocole d'identification d'actions pour la résorption de l'habitat spontané	80
Tableau 5 : Acteurs à mobiliser pour mettre en œuvre la stratégie.....	84
Tableau 6 : Cadre d'intervention stratégique pour la résorption déclinée en objectifs	85
Tableau 7 : Chronogramme de mise en œuvre du plan d'actions stratégique.....	90

ANNEXES

Annexe 1 : Fiches signalétiques sur l'habitat spontané dans chacune des treize capitales régionales et à Pouytenga.

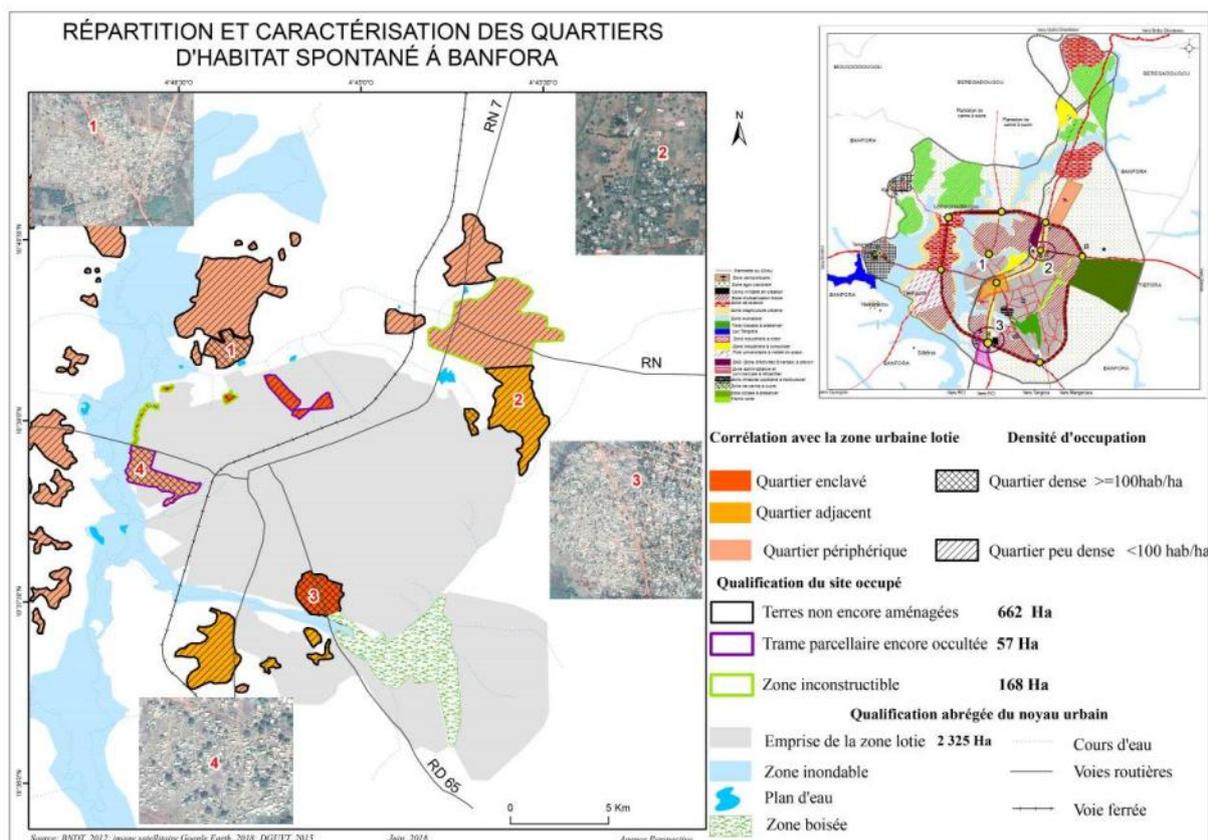
Nota bene : Les fiches sont classées par ordre alphabétique

BANFORA

IDENTIFICATION

Région : CASCADES/Province : COMOE/Commune : BANFORA/Statut administratif : CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018

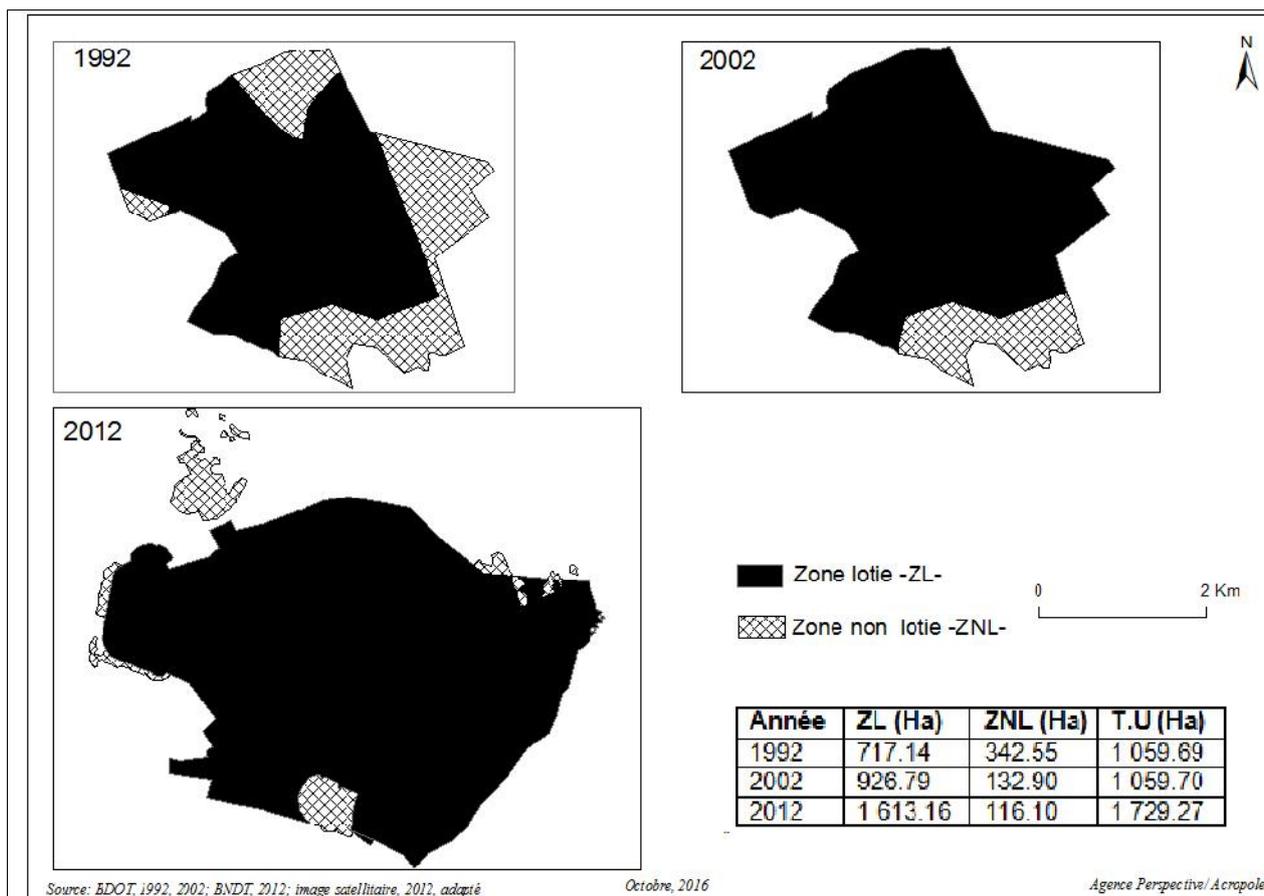


Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires : Nous pouvons constater que 1/5 soit (20%) de la superficie totale des ZHS est en zone inconstructible, soit 168 ha.
Zone « non encore aménagée »	662	74	
Trame parcellaire encore occultée	57	06	
Zone « inconstructible »	168	20	
Total	887	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	44 350	91 986	136 336
%	33	67	100
	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
Mén.	8870	18 897	27 267
%	33	67	100

EVOLUTIONS SPATIALES



	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
1992	343	32	717	68	1 060	100
2002	133	13	927	87	1 060	100
2012	116	07	1 613	93	1 729	100
2018	887	28	2 325	72	3 212	100

	Ratio d'agrandissement ZHS	Ratio d'agrandissement zone lotie	Ratio d'agrandissement tache urbaine
1992-2002	0,3	1,2	1,0
2002-2012	0,8	1,7	1,6
2012-2018	7,6	1,4	1,8

DENSITE EN 2018

	Densité moyenne zone d'habitat spontané	Densité moyenne zone lotie	Densité moyenne urbaine
Hab./ha	50	40	42

Commentaires : A l'analyse du ratio d'agrandissement, on constate une forte augmentation de la superficie des ZHS entre 2012(116 ha) et 2018 (887 ha). Elle vaut sept fois celle de 2012, soit une augmentation de 771 ha en six ans.

De même, de 1992 à 2018, la superficie des zones loties a constamment évolué jusqu'à atteindre 93% de la superficie totale de la tache urbaine en 2012.

Toutefois, en termes de densité de la population, celle des ZHS (50hbts/ha) est légèrement supérieure à la densité moyenne urbaine (40hbts/ha).

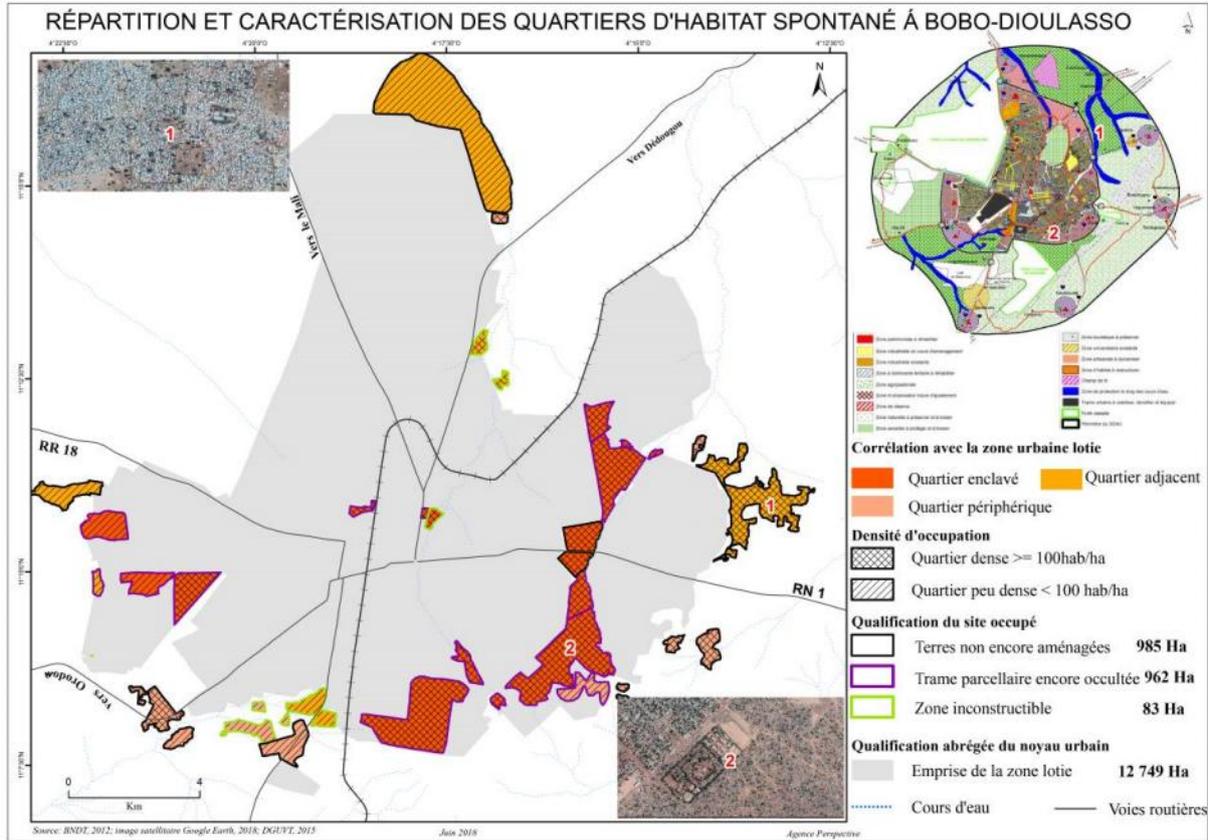
Les ZHS qui représentent 28% de la superficie de la tache urbaine et abritent 33% des ménages.

BOBO DIOULASSO

IDENTIFICATION

Région : HAUTS BASSINS / **Province :** HOUET / **Commune :** BOBO DIOULASSO / **Agglomération :** BOBO DIOULASSO / **Statut administratif :** CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018

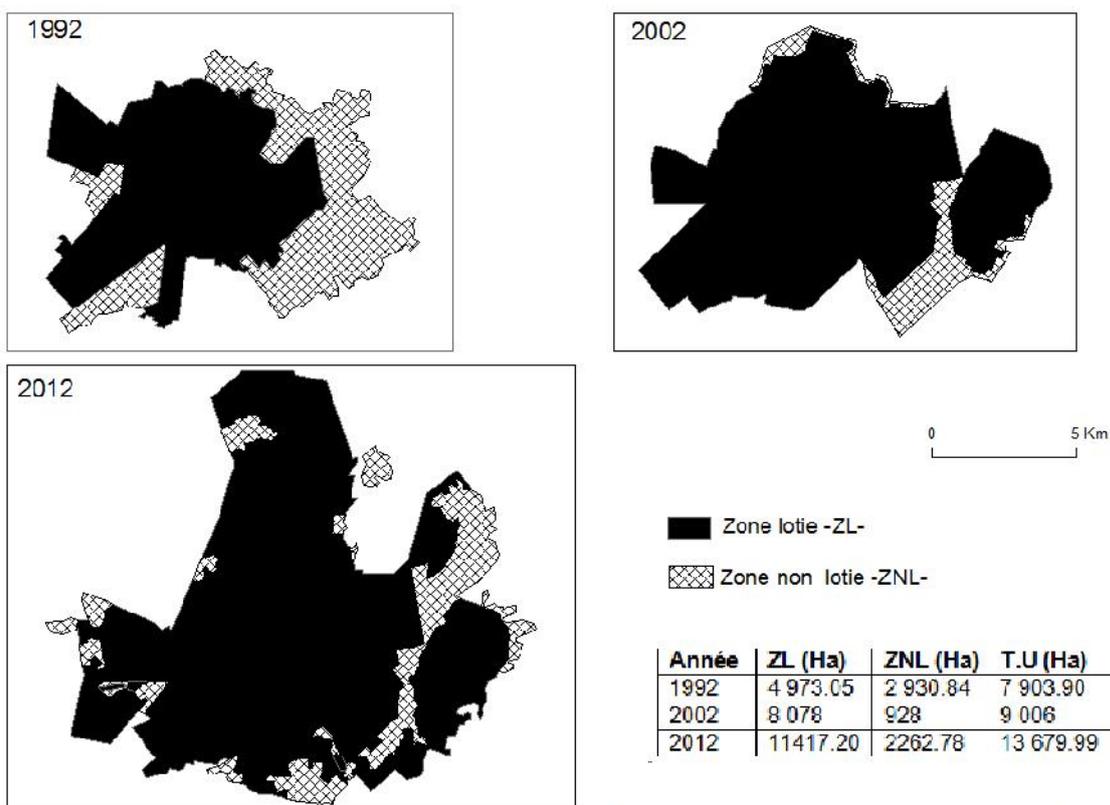


Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires :
Zone « non encore aménagée »	985	49	On peut relever une quasi égalité entre la zone non encore aménagée (49%) et la trame parcellaire encore occultée (47%). La trame parcellaire encore occultée se situe aussi bien en périphérie qu'en zones enclavées. Aussi, en termes de population, il y a des ZHS en périphérie qui sont aussi denses que des ZHS enclavées.
Trame parcellaire encore occultée	962	47	
Zone « inconstructible »	83	04	
Total	2 030	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	203 000	782 910	985 910
%	21	79	100
	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
Mén.	40 600	156 582	197 182
%	21	79	100

EVOLUTIONS SPATIALES



Année	ZL (Ha)	ZNL (Ha)	T.U (Ha)
1992	4 973.05	2 930.84	7 903.90
2002	8 078	928	9 006
2012	11417.20	2262.78	13 679.99

Source: BEOT 1992, 2002, BNDT 2012, image satellite, 2012

Ce:obrs, 2016

Agence Perspective/ Acropole

	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
1992	2 930	37	4 973	63	7 904	100
2002	928	10	8 078	90	9 006	100
2012	2 263	17	11 417	83	13 680	100
2018	2 030	14	12 749	86	14 779	100
	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
1992-2002	0,3		1,6		1,1	
2002-2012	2,4		1,4		1,5	
2012-2018	0,8		1,1		1,0	
DENSITE EN 2018						
	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
Hab./ha	100		61		67	

Commentaires :

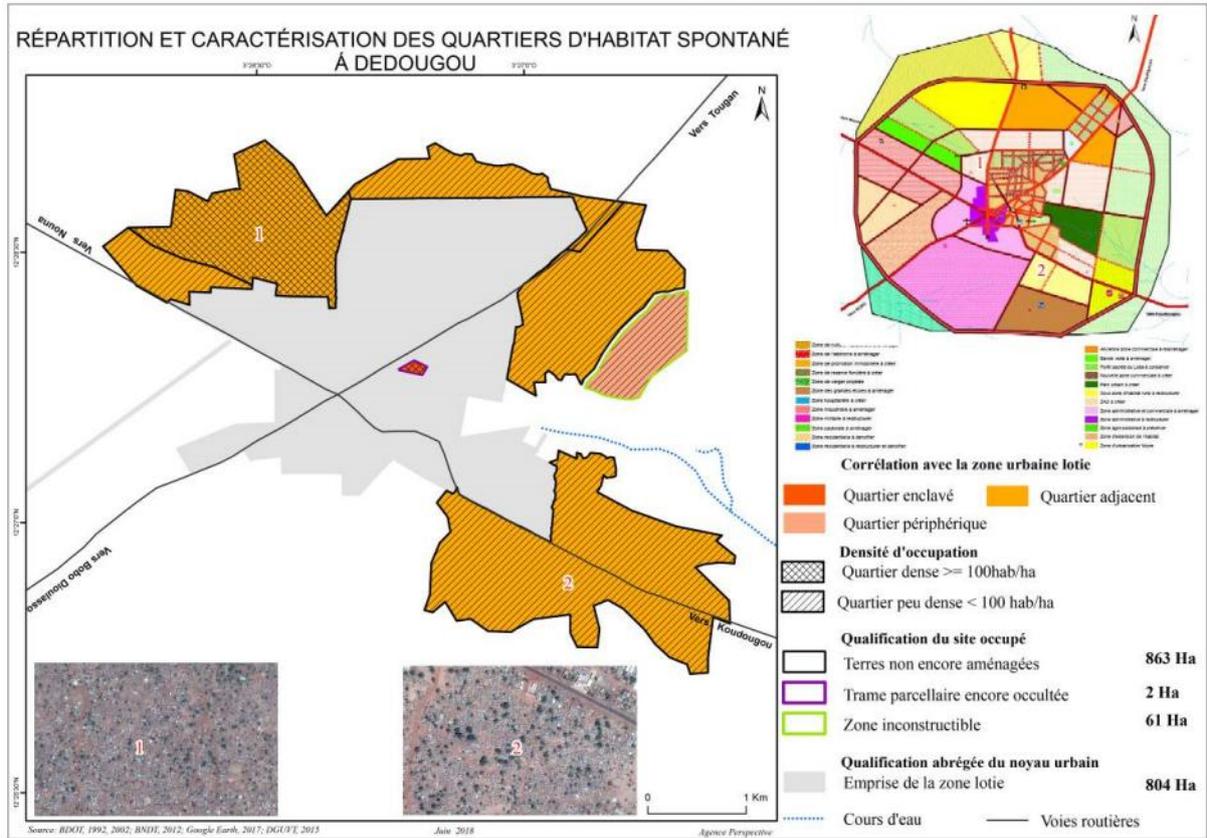
Entre 2002 et 2012, la superficie des ZHS a atteint 6 fois celle de la période 1992-2002. Mais entre 2012 et 2018, cette superficie a progressé de 233 ha. On peut également constater que de 2012 à 2018 la superficie des zones loties a aussi connu un accroissement de 1332ha, suite à de nouveaux lotissements.

DEDOUGOU

IDENTIFICATION

Région : BOUCLE DU MOUHOUN/Province : MOUHOUN/Commune : DEDOUGOU/Statut administratif : CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018

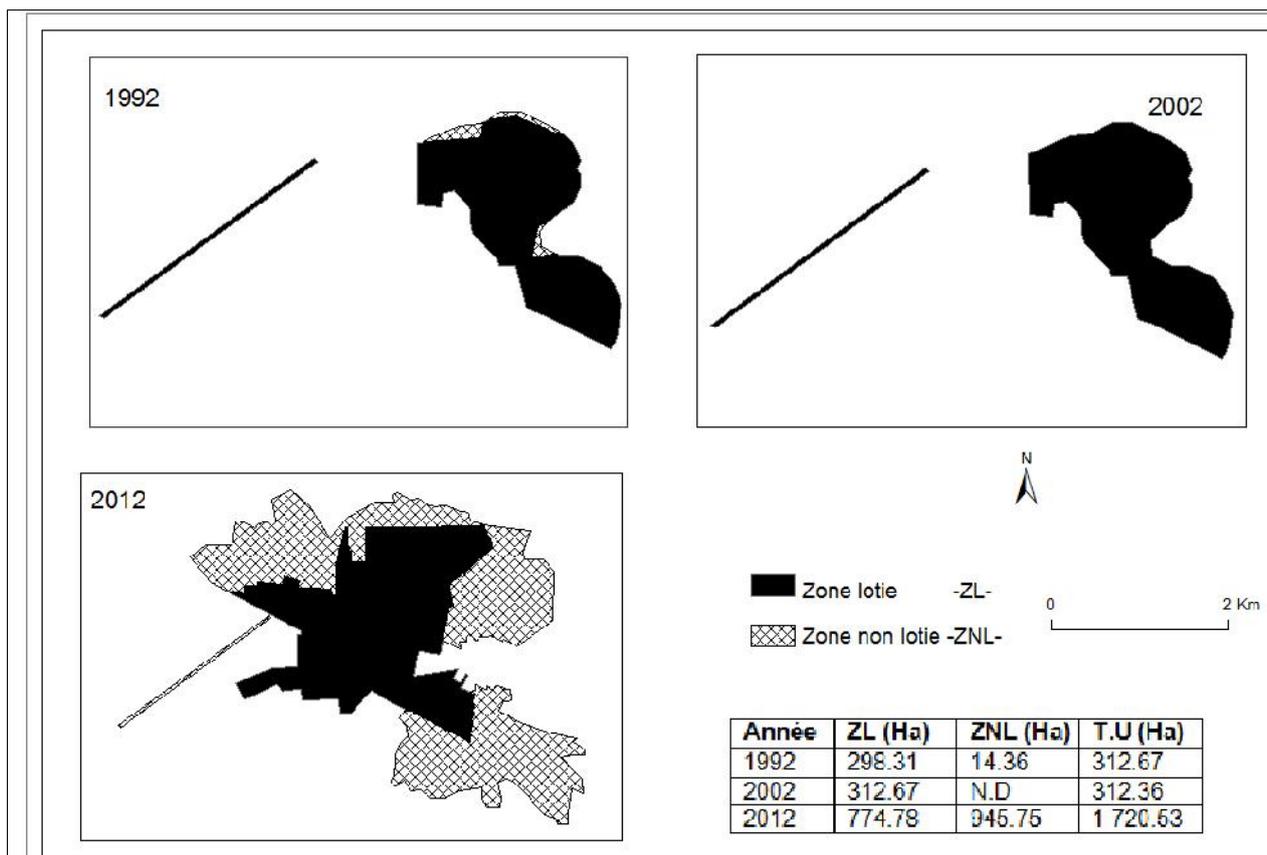


Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires :
Zone « non encore aménagée »	863	93	On peut remarquer que toute la ZHS est soit périphérique soit adjacente à l'exception d'un petit noyau enclavé de 02ha qui correspond à la trame parcellaire encore occultée.
Trame parcellaire encore occultée	2	0	
Zone « inconstructible »	61	07	
Total	926	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	46300	23 491	69 791
%	66	34	100
Mén.	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
%	9 260	4 698	13 958
	66	34	100

EVOLUTIONS SPATIALES



Source : B.D.O.I, 1992, 2002; B.N.D.I, 2012; Image satellite 2012, adaptée

Octobre 2016

Agence Perspective/ Acropole

	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
1992	14	05	298	95	313	100
2002	ND	ND	313	100	312	100
2012	946	55	775	45	1 721	100
2018	926	54	804	46	1 730	100
	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	1992-2002	ND		1,0		1,0
	2002-2012	ND		2,4		5,5
	2012-2018	0,9		1,0		1,0
DENSITE EN 2018						
Hab./ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		29		40	

Commentaires :

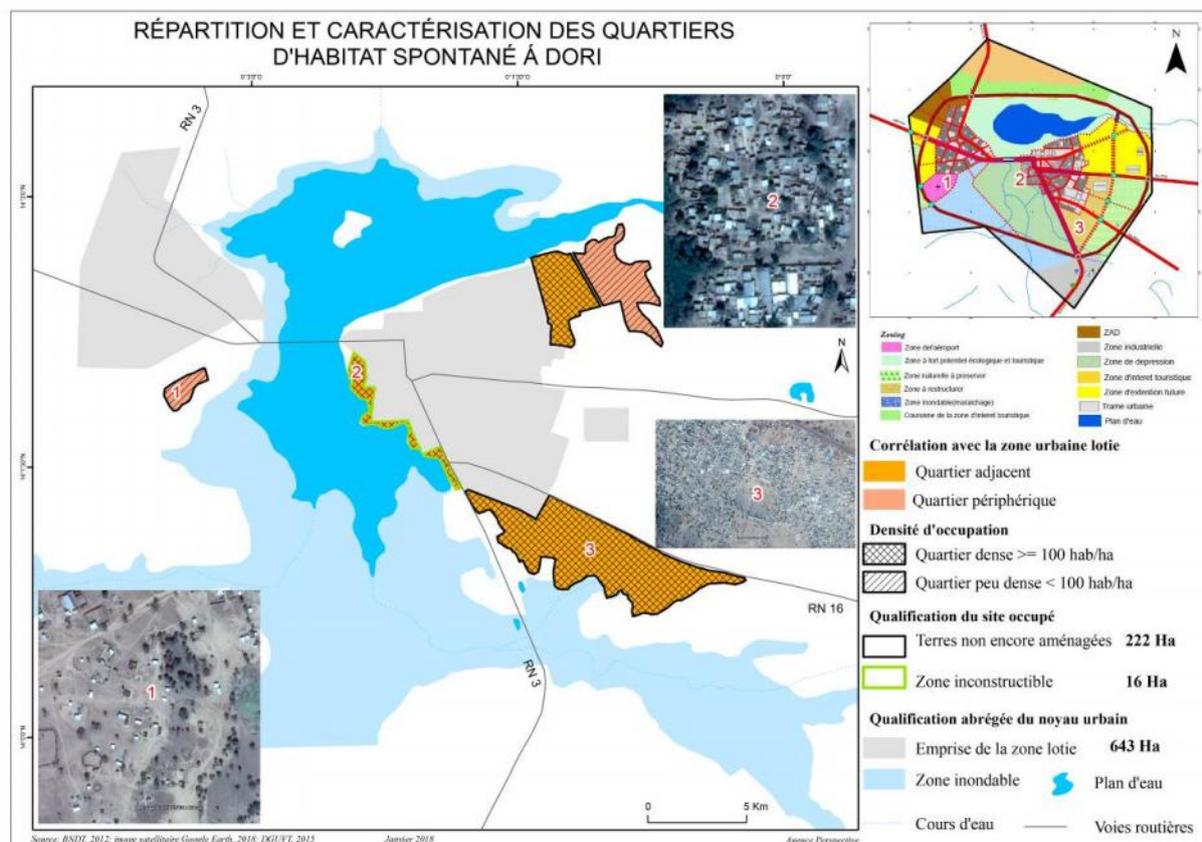
Nous pouvons remarquer que de 2012 jusqu'en 2018, la superficie des ZHS dépasse celle de la zone lotie et est occupée par 66% des ménages.

DORI

IDENTIFICATION

Région : SAHEL/Province : SENO/Commune : DORI/Statut administratif : CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANE EN 2018

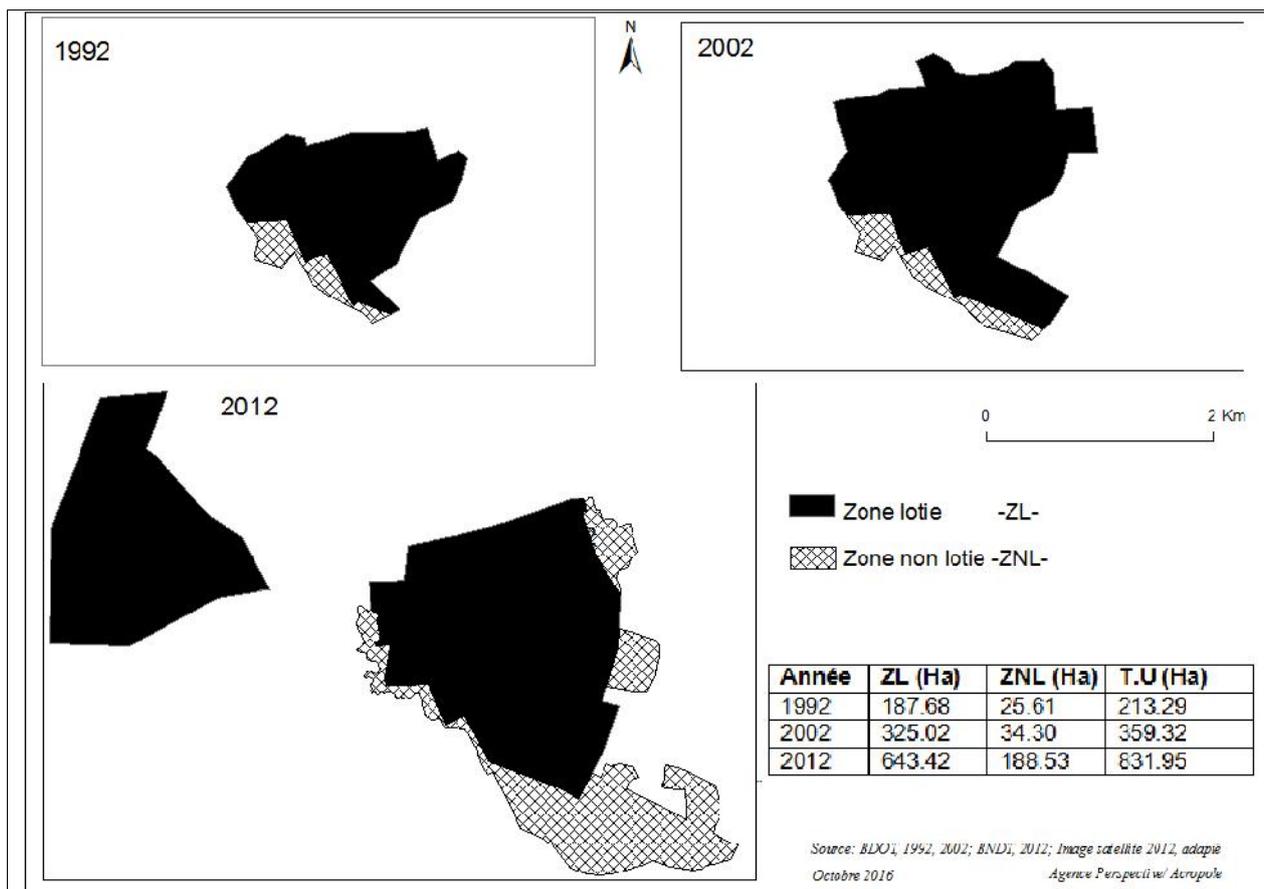


Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires :
Zone « non encore aménagée »	222	93	La quasi-totalité (93%) des ZHS est adjacente à la zone lotie ou en périphérie. Elle connaît une forte densité de population.
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	16	07	
Total	238	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	23 800	18 884	42 684
%	56	44	100
Mén.	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
%.	4 760	3 777	8 537
	56	44	100

EVOLUTIONS SPATIALES



	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
1992	26	12	188	88	213	100
2002	34	09	325	91	359	100
2012	189	23	643	77	832	100
2018	238	27	643	73	881	100

	Ratio d'agrandissement ZHS	Ratio d'agrandissement zone lotie	Ratio d'agrandissement tache urbaine
1992-2002	1,3	1,7	1,6
2002-2012	5,5	1,9	2,3
2012-2018	1,2	1,0	1,0

DENSITE EN 2018

	Densité moyenne zone d'habitat spontané	Densité moyenne zone lotie	Densité moyenne urbaine
Hab./ha	100	29	48

Commentaires :

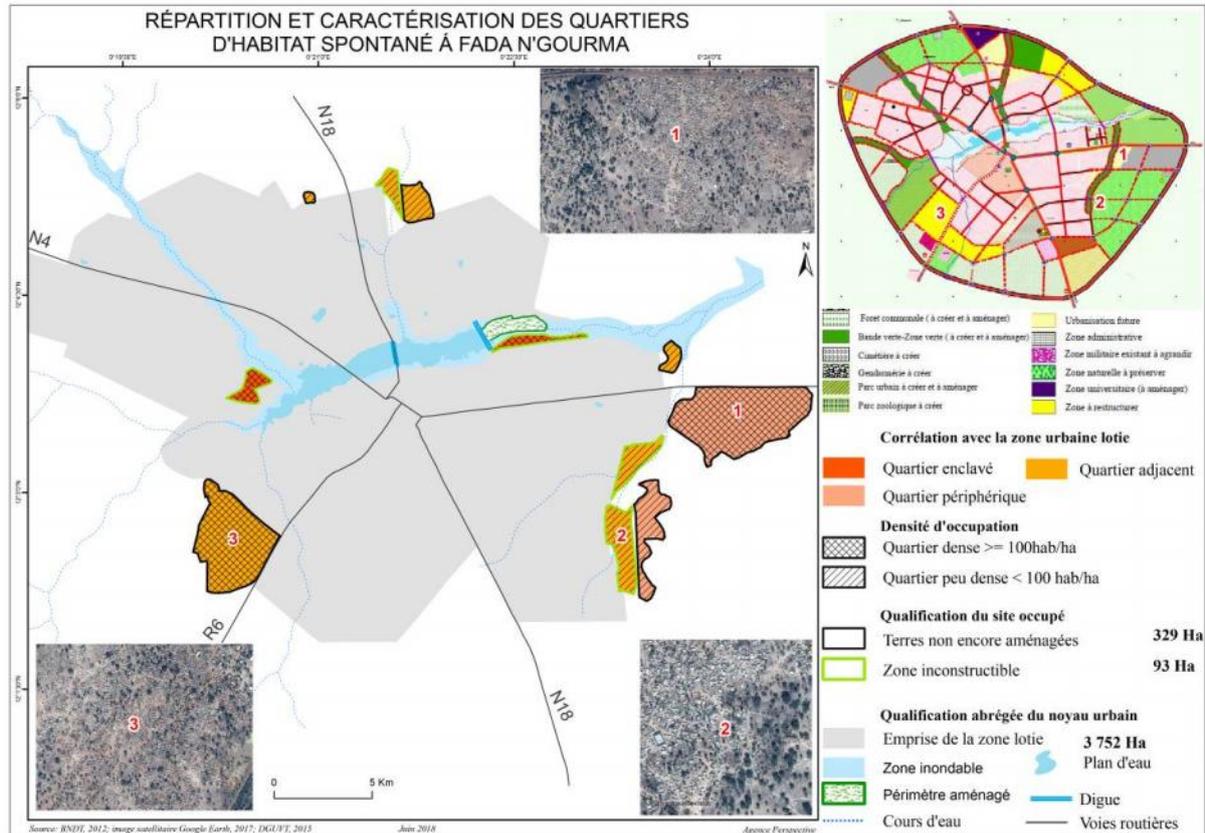
On peut remarquer qu'entre 1992 et 2018, la superficie des ZHS n'a eu de cesse d'augmenter ; de 36 ha en 1992 à 238 en 2018. En six ans (2012-2018), on relève un accroissement de 49 ha.

FADA N'GOURMA

IDENTIFICATION

Région : EST/**Province :** GOURMA/**Commune :** FADA N'GOURMA /**Statut administratif :** CHEF LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANE EN 2018



Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires : on remarque la présence des ZHS sur 422 ha en tout. Elles se situent en périphérie mais sont aussi adjacentes aux zones loties, avec une forte densité.
Zone « non encore aménagée »	329	78	
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	93	22	
Total	422	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	21 100	53 940	75 040
%	28	58	100
Mén.	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
%	8 440	12 468	15 008
	28	58	100

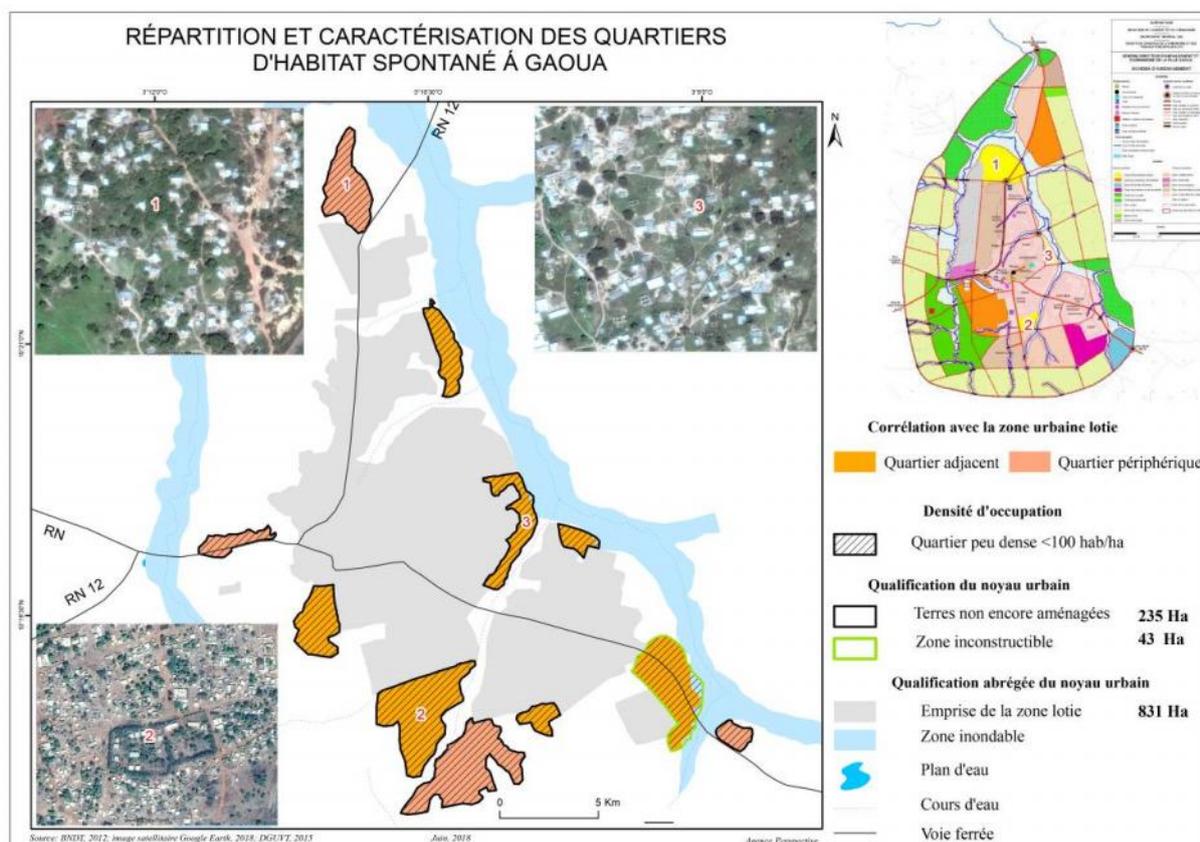
EVOLUTIONS SPATIALES						
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	404	26	1 166	74	1 570	100
2018	422	10	3 772	90	4 194	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	1,0		3,2		2,6	
DENSITE EN 2018						
Hab./ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		14		18	
Commentaires : Les ZHS occupent 10% de la superficie totale de la tache urbaine. Elles ont une forte densité (50hab./ha) par rapport aux zones loties (14%). Elles abritent 28 % des ménages.						

GAOUA

IDENTIFICATION

Région : SUD-OUEST/**Province :** PONI/**Commune :** GAOUA/**Statut administratif :** CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANE EN 2018

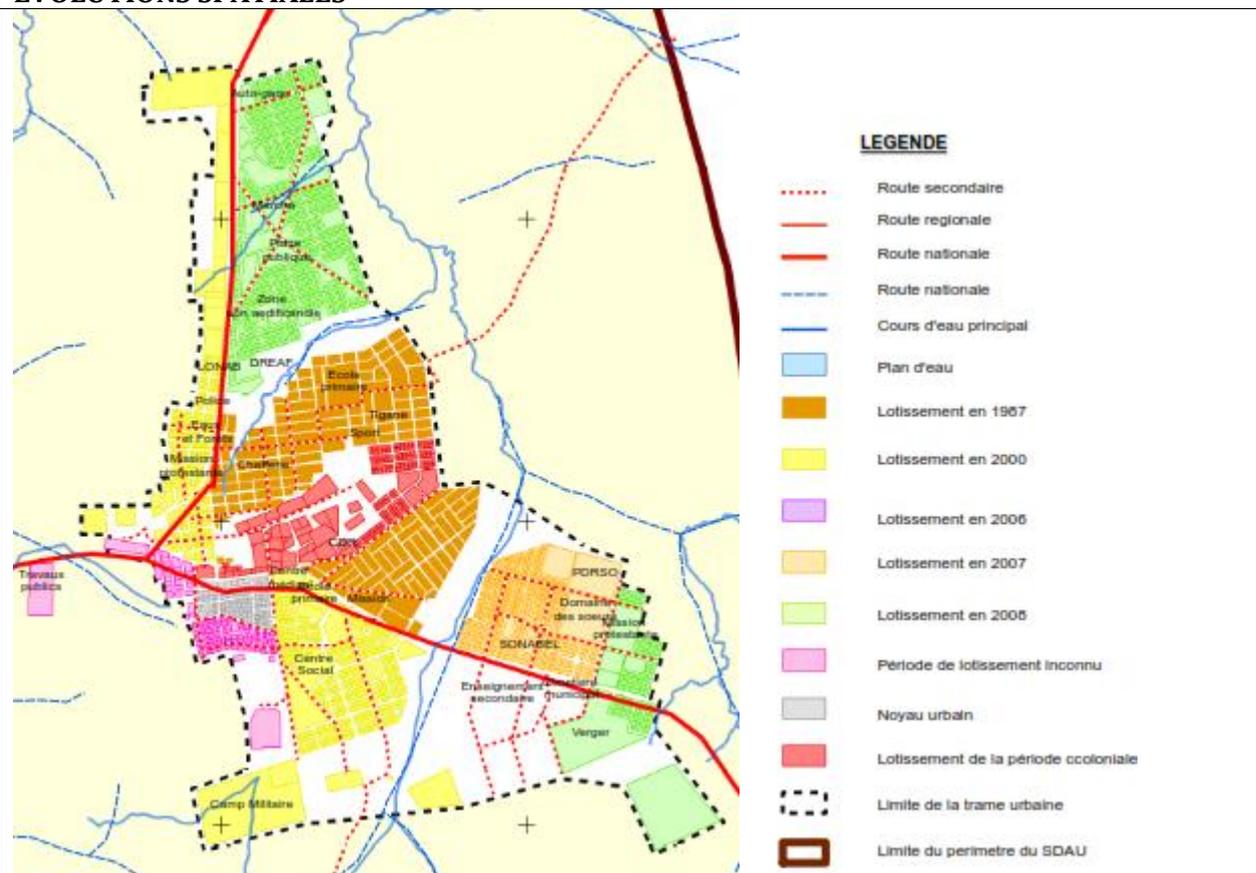


Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires :
Zone « non encore aménagée »	235	85	On constate que l'étalement de la ville est empêché vers le côté Est par un cours d'eau et les ZHS du même côté sont enclavées.
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	43	15	
Total	278	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

		Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	%	13 900	31 183	45 083
		31	69	100
Mén.	%	5 560	3 457	9 017
		31	69	100

EVOLUTIONS SPATIALES



Source : SDAU de Gaoua, 2013

	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	57	07	774	93	831	100
2018	278	25	831	75	1 109	100
	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
2012-2018	4,8		1,0		1,3	

DENSITE EN 2018

	Densité moyenne zone d'habitat spontané	Densité moyenne zone lotie	Densité moyenne urbaine
Hab./ha	50	38	41

Commentaires :

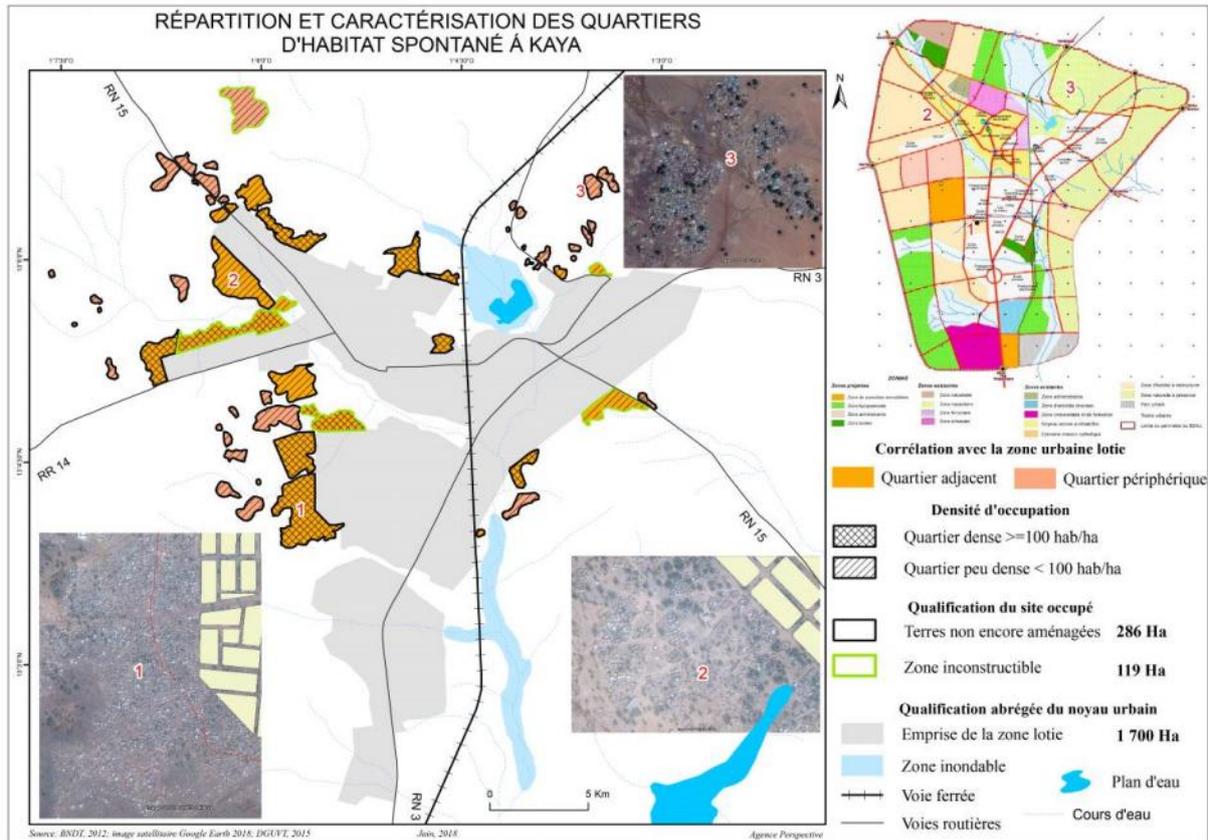
Les ZHS couvrent le ¼ de la tache urbaine et abritent 31% de la population urbaine.

KAYA

IDENTIFICATION

Région : CENTRE-NORD/**Province :** SANMATENGA/**Commune :** KAYA/**Statut administratif :** CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018

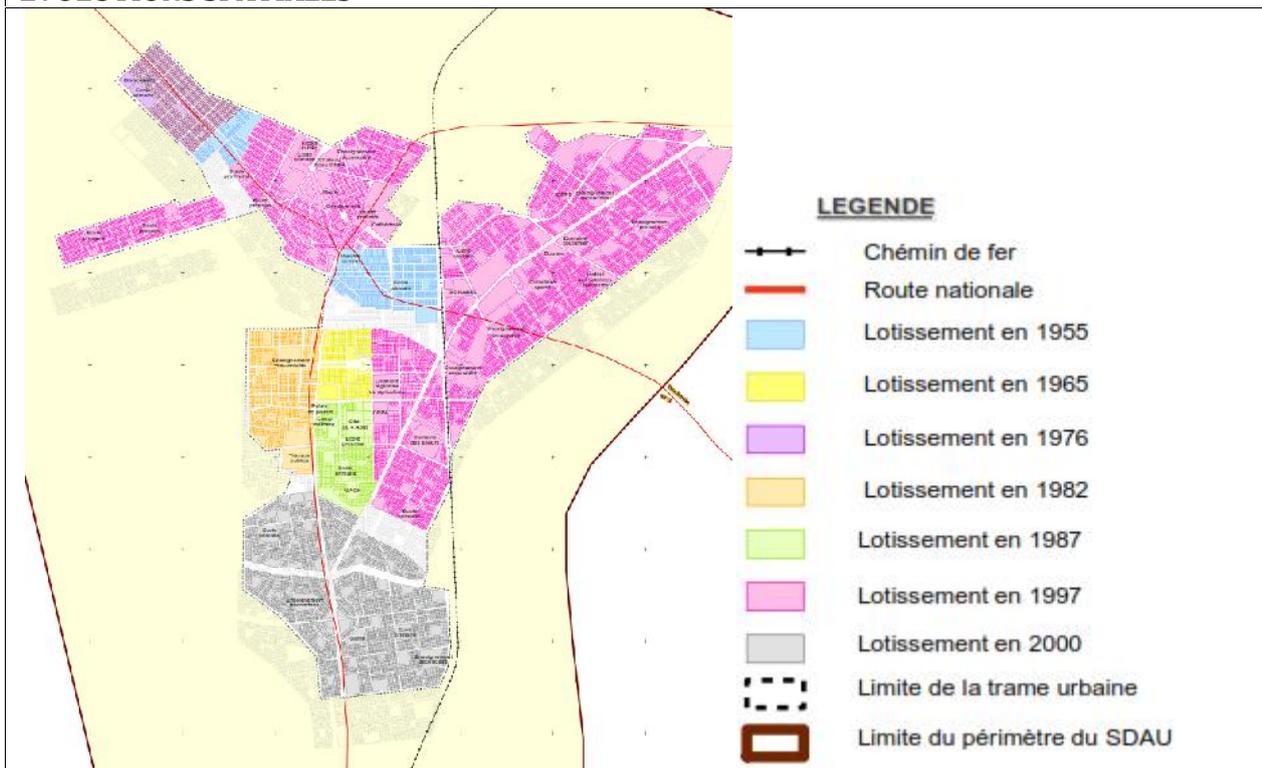


Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires :
Zone « non encore aménagée »	286	71	Les ZHS sont assez dispersées dans la tache urbaine et de manière générale elles sont adjacentes aux zones loties. Elles ne sont denses en population que par endroit.
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	119	29	
Total	405	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	40 500	57 132	97 632
%	41	59	100
Mén.	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
%	8 100	11 426	19 526
	41	59	100

EVOLUTIONS SPATIALES



Source : SDAU de Kaya, (MHU, 2013)

	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	370	20	1470	80	1840	100
2018	405	19	1 700	81	2 105	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	1,0		1,1		1,1	

DENSITE EN 2018

	Densité moyenne zone d'habitat spontané	Densité moyenne zone lotie	Densité moyenne urbaine
Hab./ha	100	34	46

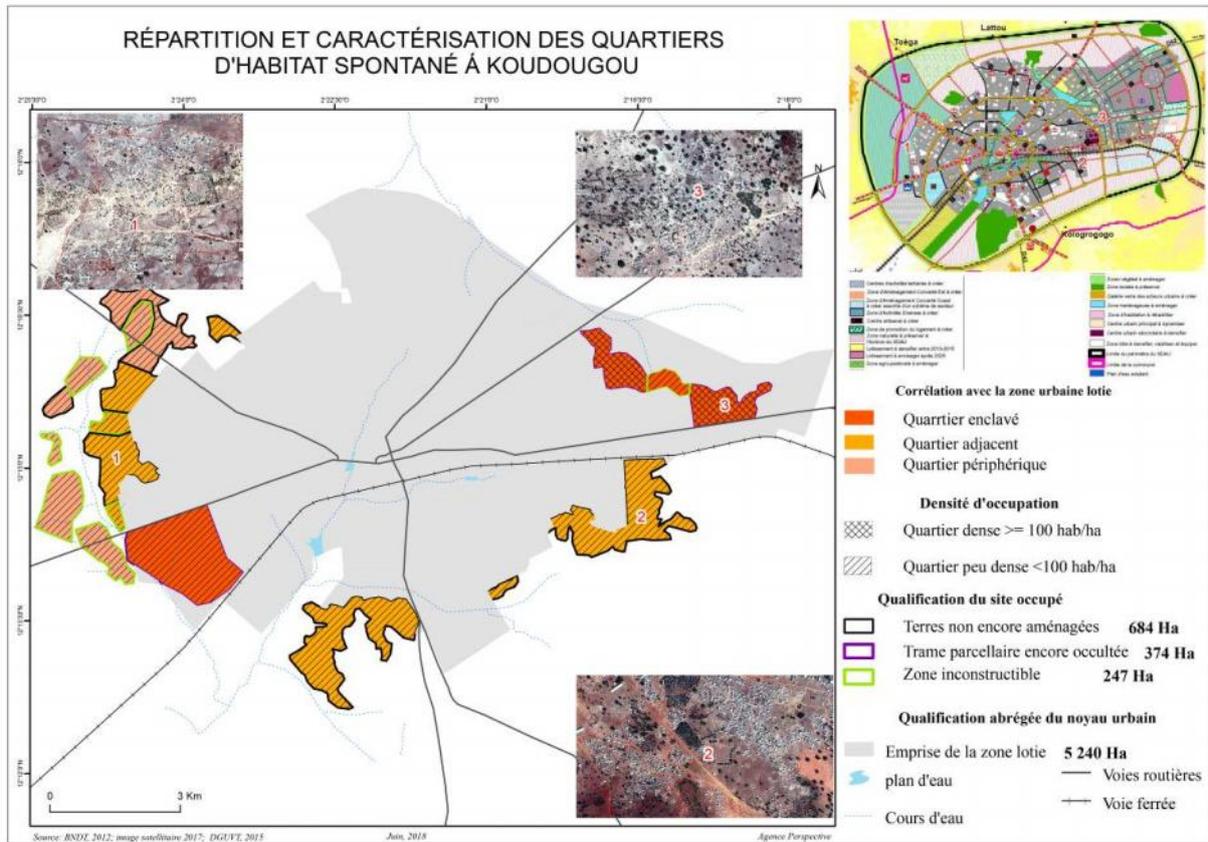
Commentaires : On peut remarquer que les ZHS qui constituent 19% de la tache urbaine et abritent 41% des ménages. La densité en ZHS vaut le triple de celle en zone lotie.

KOUDOUGOU

IDENTIFICATION

Région : CENTRE-OUEST/ **Province :** BOULKIEMDE/ **Commune :** KOUDOUGOU/ **Statut administratif :** CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018

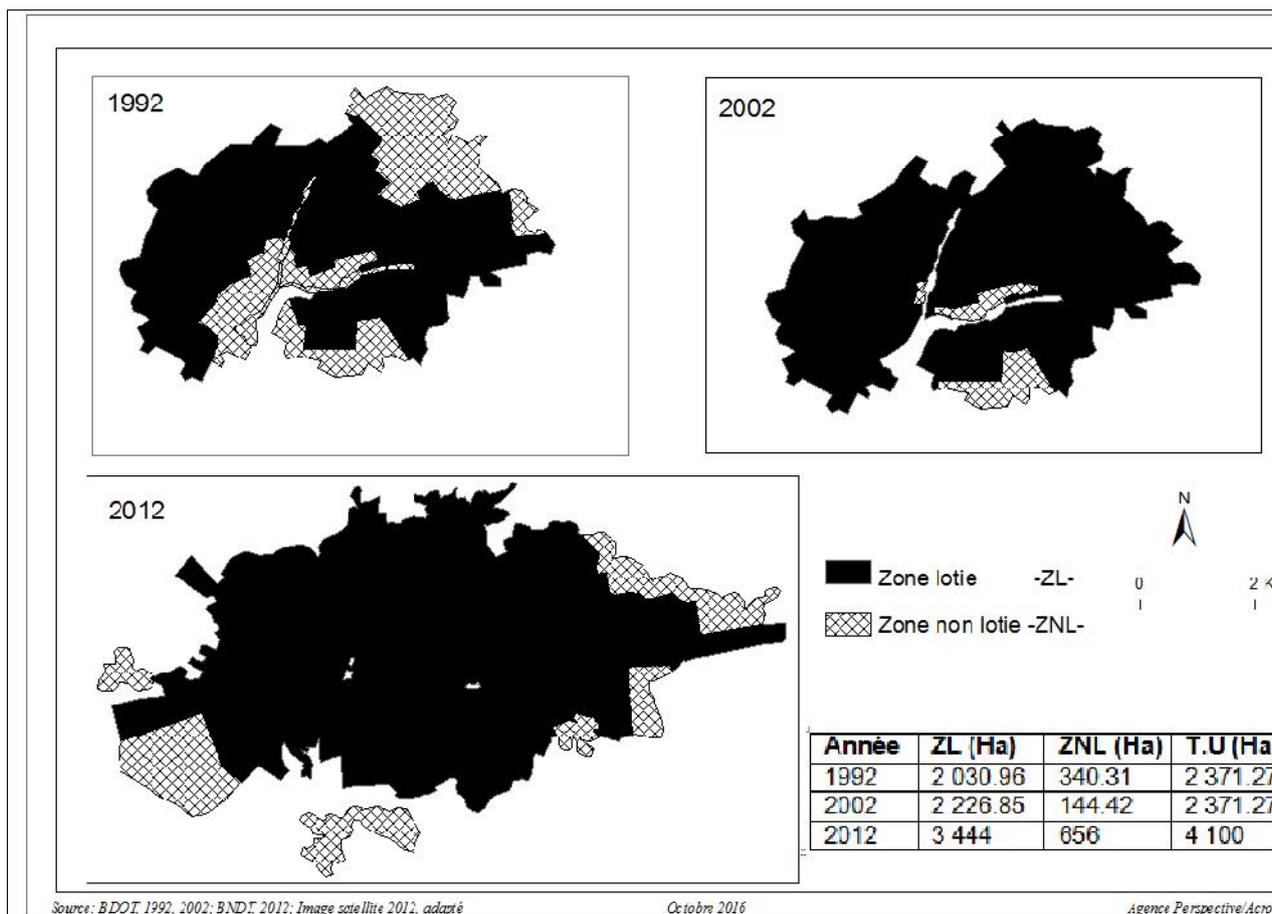


Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires :
Zone « non encore aménagée »	684	52	On peut relever que les ZHS sont tantôt adjacentes aux zones loties, tantôt en périphérie. La trame parcellaire encore occultée représente 29% des ZHS ; et est la zone à forte densité également.
Trame parcellaire encore occultée	374	29	
Zone « inconstructible »	247	19	
Total	1 305	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	65 250	93 116	158 366
%	41	59	100
Mén.	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
	13 050	18 623	31 673
%	41	59	100

EVOLUTIONS SPATIALES



Source : BDOT, 1992, 2002; BNDT, 2012; Image satellite 2012, adapté

Octobre 2016

Agence Perspective/Acroj

	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
1992	340	14	2 031	86	2 371	100
2002	144	06	2 227	94	2371	100
2012	656	16	3 444	84	4 100	100
2018	1 305	20	5 240	80	6 545	100
	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
1992-2002	0,4		1,0		1,0	
2002-2012	4,5		1,5		1,7	
2012-2018	1,9		1,3		1,4	
DENSITE EN 2018						
	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
Hab. /ha	50		18		24	

Commentaires :

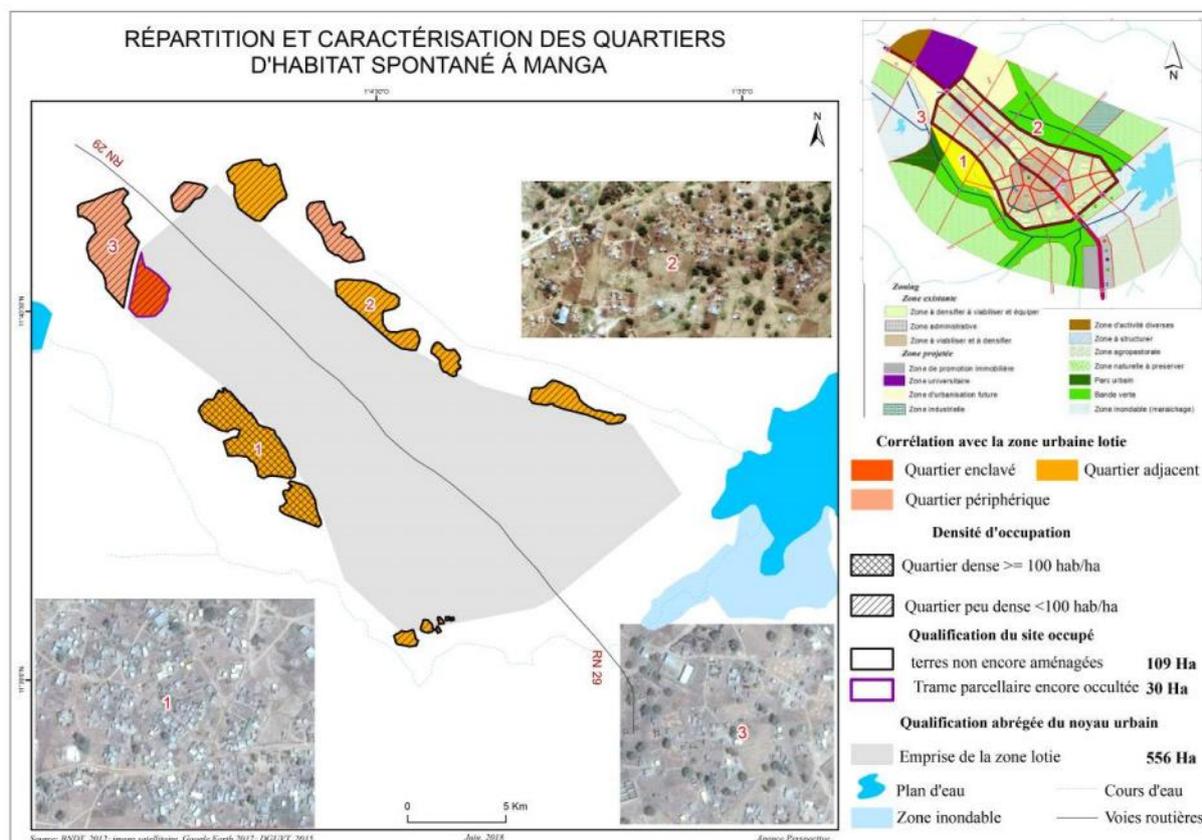
La densité moyenne de la zone lotie de la ville est 18habts/ha, soit plus de trois (03) fois inférieure à celle des ZHS. Les ZHS couvrent 20% de la tache urbaine et sont occupées par 62% des ménages.

MANGA

IDENTIFICATION

Région : CENTRE-SUD/Province : ZOUNDWEOGO/Commune : MANGA/Statut administratif : CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANE EN 2018



Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires :
Zone « non encore aménagée »	109	78	Les ZHS sont essentiellement adjacentes aux zones loties.
Trame parcellaire encore occultée	30	22	
Zone « inconstructible »	00	00	
Total	139	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	6 950	23 060	30 010
%	23	77	100
	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
Mén.	2 780	3 222	6 002
%	23	77	100

EVOLUTIONS SPATIALES						
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	ND		ND		569	100
2018	139	20	556	80	695	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		1,2	
DENSITE EN 2018						
Hab./ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		41		43	
<p>Commentaires : La densité moyenne en ZHS estimée à 50hab/ha est légèrement supérieure celle des zones loties (41hb/ha). Les ZHS constituent 20% de la tache urbaine et abritent 23% de la population urbaine.</p>						

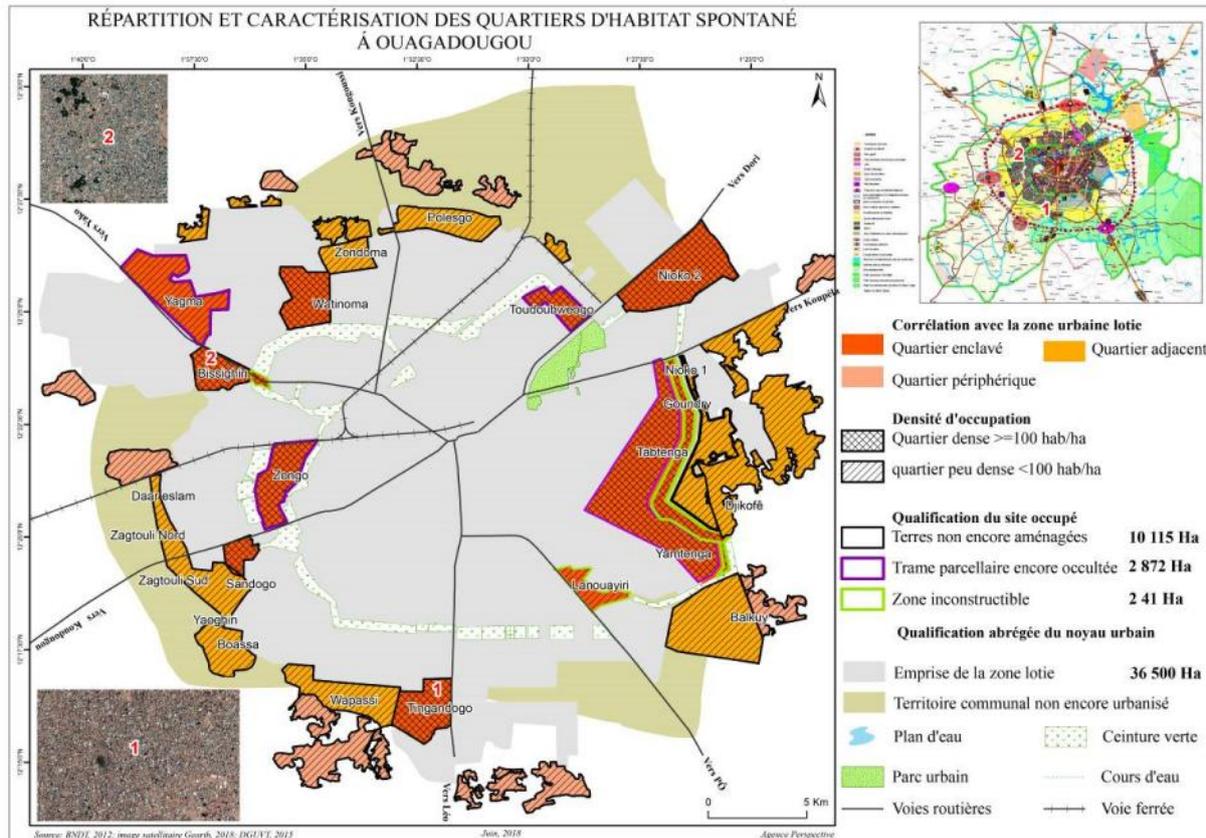
OUAGADOUGOU

IDENTIFICATION

Région : CENTRE / **Province :** KADIOGO / **Commune :** OUAGADOUGOU

Agglomération : OUAGADOUGOU / **Statut administratif :** CAPITALE NATIONALE

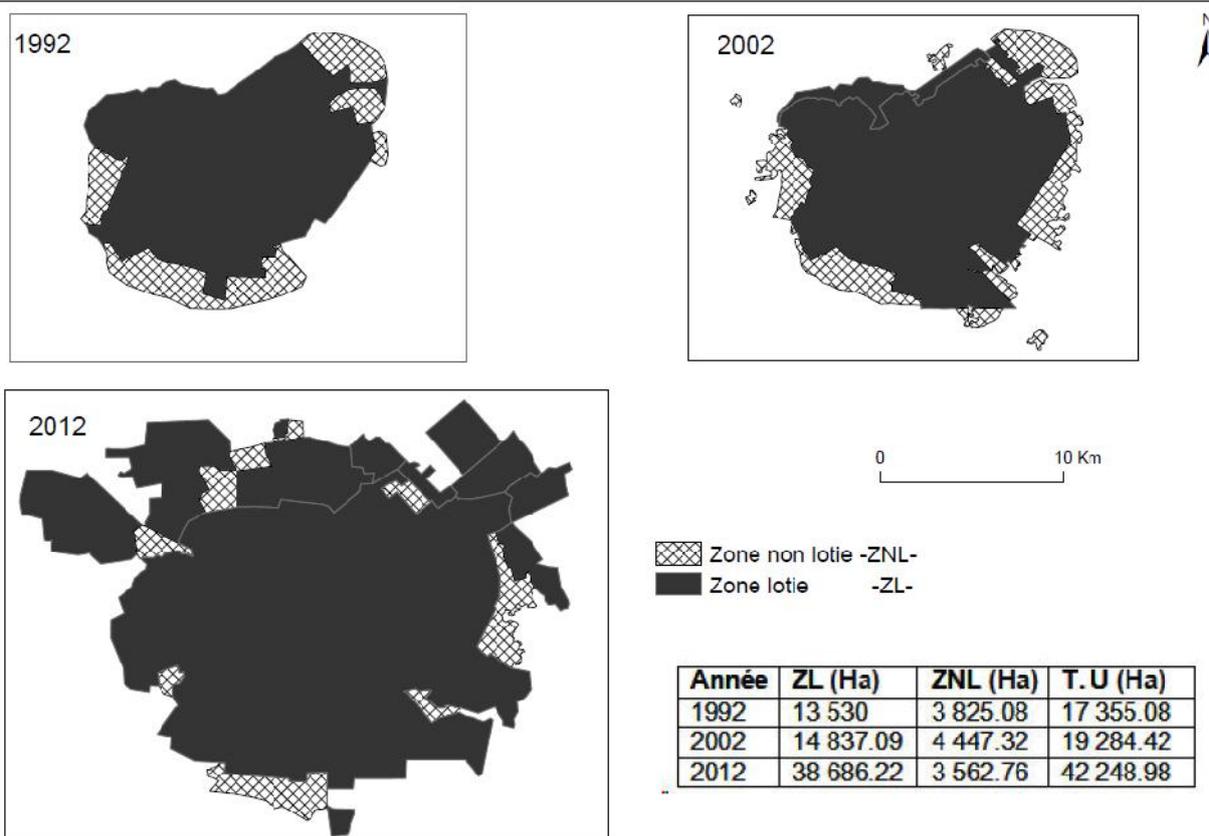
TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018



Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires : Nous pouvons constater que la zone « non encore aménagée » représente plus de la moitié (8/10) de la superficie totale des ZHS. On constate aussi une forte densité de population dans les zones non loties enclavées par rapport à celles en périphérie.
Zone « non encore aménagée »	10 115	76	
Trame parcellaire encore occultée	2 872	22	
Zone « inconstructible »	241	02	
Total	13 228	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	1 322 800	2 001 072	3 323 872
%	40	60	100
	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
Mén.	264 560	400 214	664 774
%	40	60	100

EVOLUTIONS SPATIALES


Source: BDOJ, 1992, 2002.; BNDI 2012; Prat, 1996; Ouattara, 2000, DGUVT, 2015

Octobre, 2016

Agence Perspective/Acropole

	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
1992	3 825	22	13 530	78	17 355	100
2002	4 447	23	14 837	77	19 284	100
2012	3 563	08	38 686	92	42 249	100
2018	13 228	27	36 500	73	49 728	100
	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	1992-2002	1,1	1,0	1,1		
	2002-2012	0,8	2,6	2,1		
	2012-2018	3,7	0,9	1,1		
DENSITE EN 2018						
	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
Hab./ha	150		55		67	

Commentaires :

De 2002 à 2012, la superficie des ZHS a diminué de $\frac{1}{4}$ soit de 884ha. En 2018, cette même superficie a quasiment atteint 4fois celle de 2012.

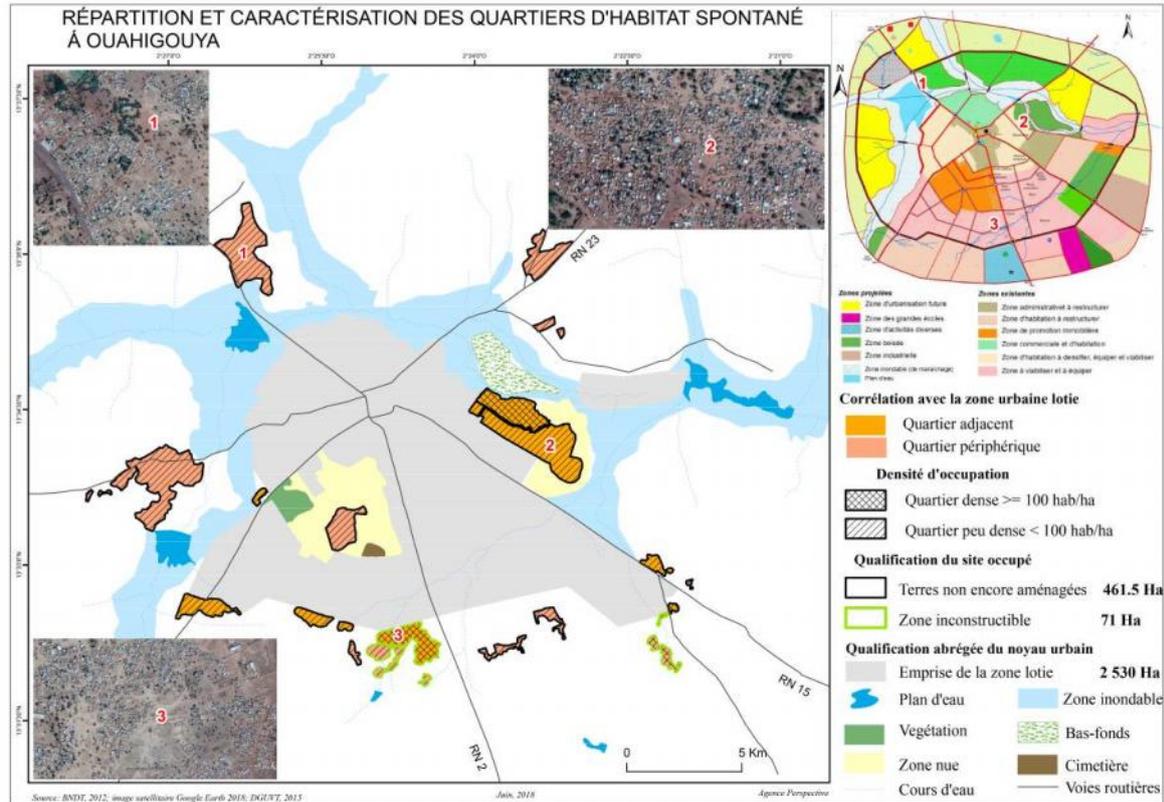
De 2012 à 2018, les superficies des zones loties avoisinent 4 fois celles des ZHS. On note par ailleurs, une forte densité d'occupation des ZHS dédoublant celle des zones loties. De même, on peut relever que les ZHS occupent 27%de la tache urbaine et que 40% des ménages y ont leurs logements.

OUAHIGOUYA

IDENTIFICATION

Région : NORD/Province : YATENGA/Commune : OUAHIGOUYA/Statut administratif : CHEF-LIEU DE PROVINCE ET DE REGION

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANE EN 2018



Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires : Les ZHS sont quasiment toutes en périphérie et sont dispersées. Celles en zone inconstructible (13%) sont denses.
Zone « non encore aménagée »	462	87	
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	71	13	
Total	533	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	53 300	78 072	131 372
%	41	59	100
Mén.	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
%	10 660	15 614	26 274
	41	59	100

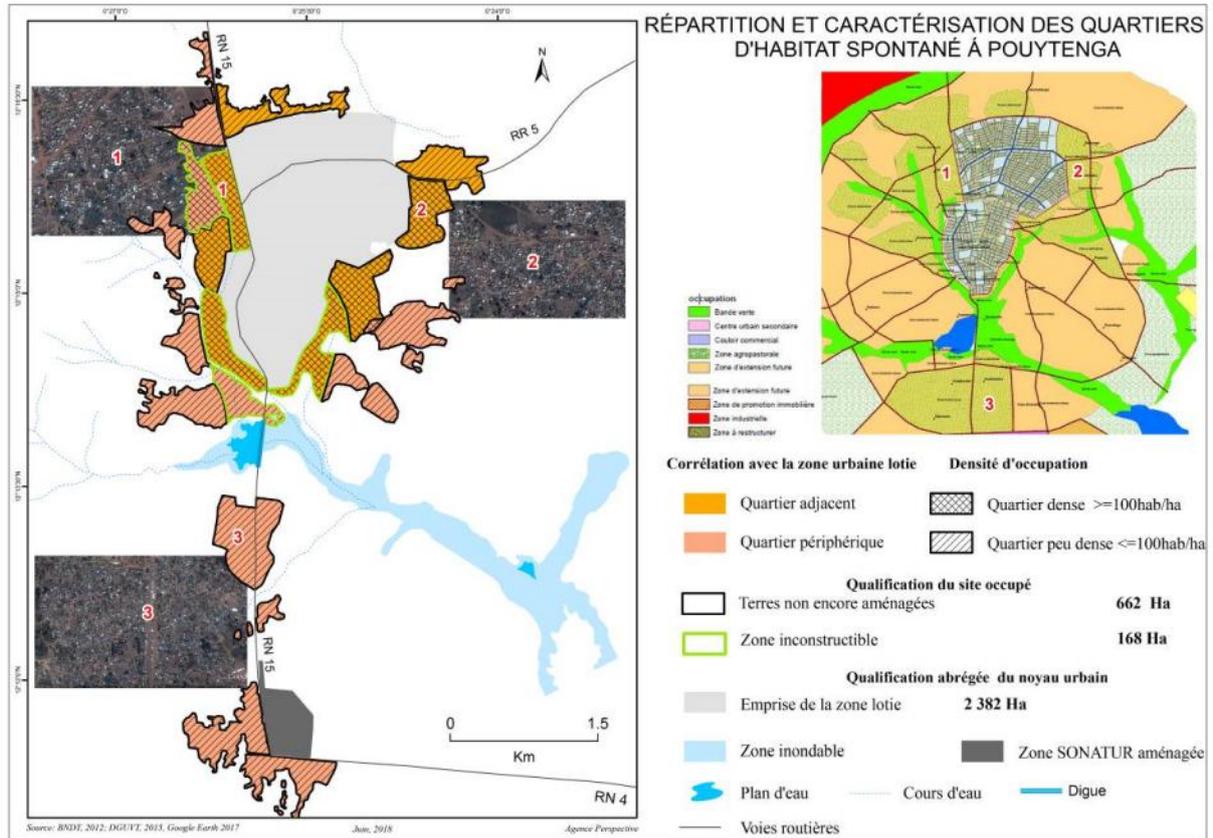
EVOLUTIONS SPATIALES						
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	ND		ND		1 390	100
2018	533	17	2 530	83	3 063	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		2,2	
DENSITE EN 2018						
Hab./ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	100		31		43	
Commentaires : La densité d'occupation en ZHS (100/ha) vaut le triple en zone lotie(31/ha). Les ZHS occupent 17% de la tache urbaine et 41% des ménages y ont leurs logements.						

POUYTENGA

IDENTIFICATION

Région : CENTRE-EST/**Province :** KOURITENGA/**Commune :** POUYTENGA/**Statut administratif :** CHEF-LIEU DE DEPARTEMENT

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018

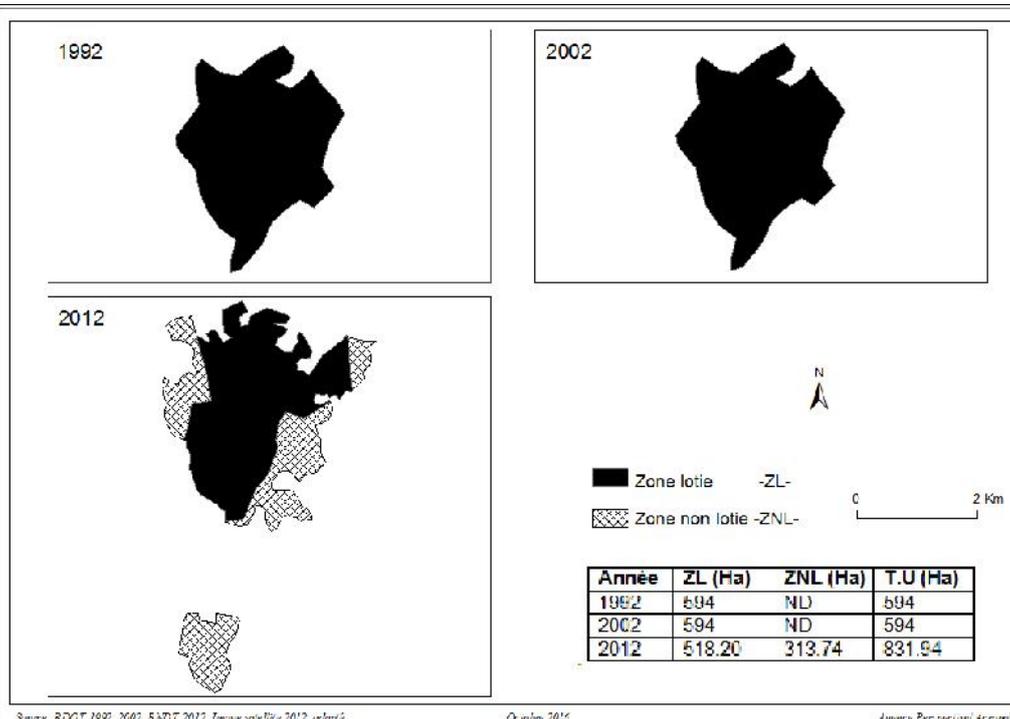


Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires : On constate que l'essentiel (80%) des ZHS s'est développé en périphérie avec une forte densité de population dans ses zones adjacentes au loti. Aussi, peut-on remarquer que 20% des habitats spontanés sont en zone inconstructible.
Zone « non encore aménagée »	662	80	
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	168	20	
Total	830	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	83 000	48 372	131 372
%	63	37	100
Mén.	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
	16 600	9 674	26 274
%	63	37	100

EVOLUTIONS SPATIALES



Source: B.D.C.T, 1992, 2002, SANDI 2012, Imagerie satellite 2012, adapté

Octobre 2015

Agence Perspective de ruyoga

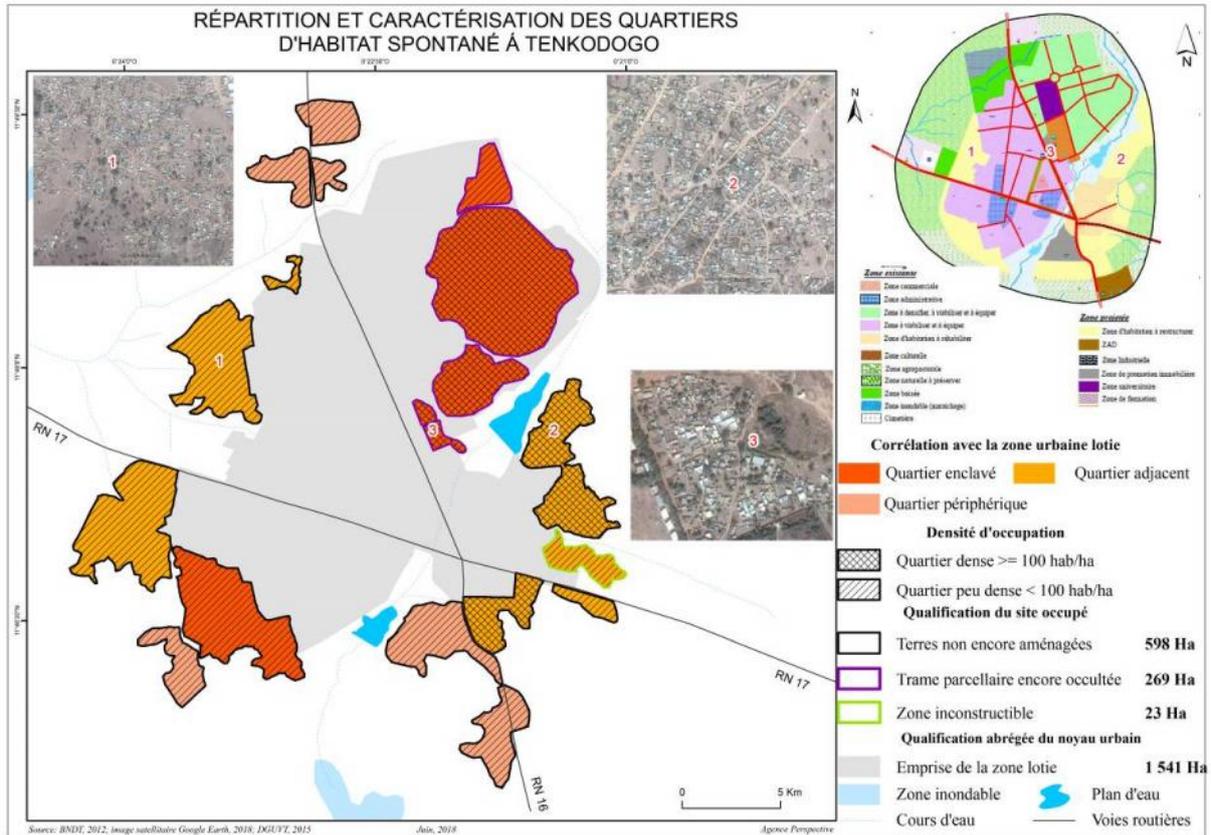
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
1992	ND	ND	594	100	594	100
2002	ND	ND	594	100	594	100
2012	314	38	518	62	832	100
2018	770	24	2 382	76	3 152	100
	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	1992-2002		1,0		1,0	
	2002-2012		0,8		1,4	
	2012-2018		4,5		3,7	
DENSITE EN 2018						
Hab./ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	100		20		42	
<p>Commentaires : on constate qu'avant 2012, la superficie des ZHS était indéterminée. En 2018, la superficie des ZHS (770 ha) a presque doublé celle de 2012(314ha) soit une augmentation de 456 ha. Les ZHS (24%) couvrent moins du quart de la tache urbaine mais elles sont occupées par 63% des ménages.</p>						

TENKODOGO

IDENTIFICATION

Région : CENTRE-EST/**Province :** BOULGOU/**Commune :** TENKODOGO/**Statut administratif :** CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018

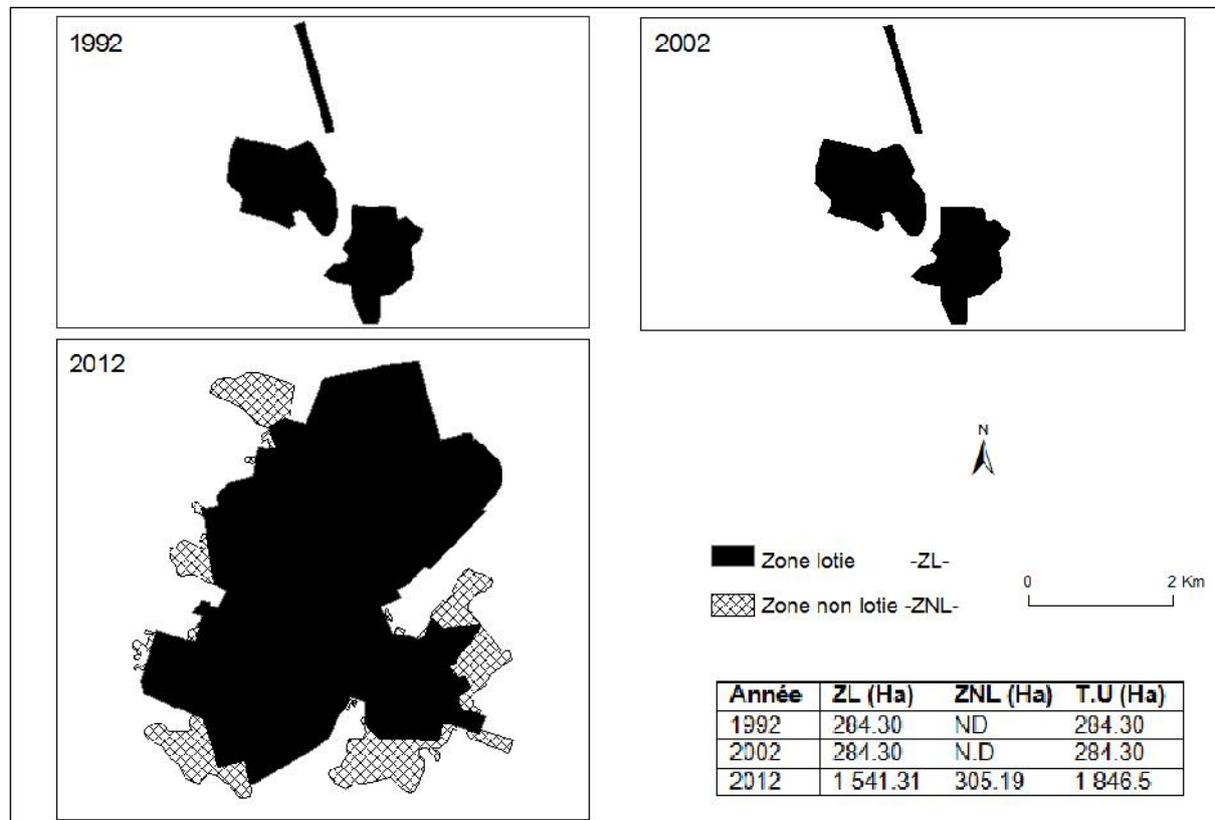


Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires :
Zone « non encore aménagée »	598	67	On peut remarquer qu'environ 30% des ZHS, est enclavée mais aussi en trame parcellaire encore occultée. Ladite trame présente également une forte densité de population.
Trame parcellaire encore occultée	269	30	
Zone « inconstructible »	23	03	
Total	890	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	44 500	35 399	79 899
%	56	44	100
Nbre de ménages en ZHS	8 900	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
Mén.	8 900	7 080	15 980
%	56	44	100

EVOLUTIONS SPATIALES



Source : BDOT, 1992, 2002, BNDI, 2012, Imagerie satellite 2012, cadastre

Octobre 2016

Agence Perspective/Atropole

	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
1992	ND	ND	284	100	284	100
2002	ND	ND	284	100	284	100
2012	305	17	1 541	83	1 847	100
2018	890	37	1 541	63	2 431	100
	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
1992-2002	ND		1,0		1,0	
2002-2012	ND		5,4		6,5	
2012-2018	2,9		1,0		1,3	

DENSITE EN 2018

	Densité moyenne zone d'habitat spontané	Densité moyenne zone lotie	Densité moyenne urbaine
Hab./ha	50	23	33

Commentaires :

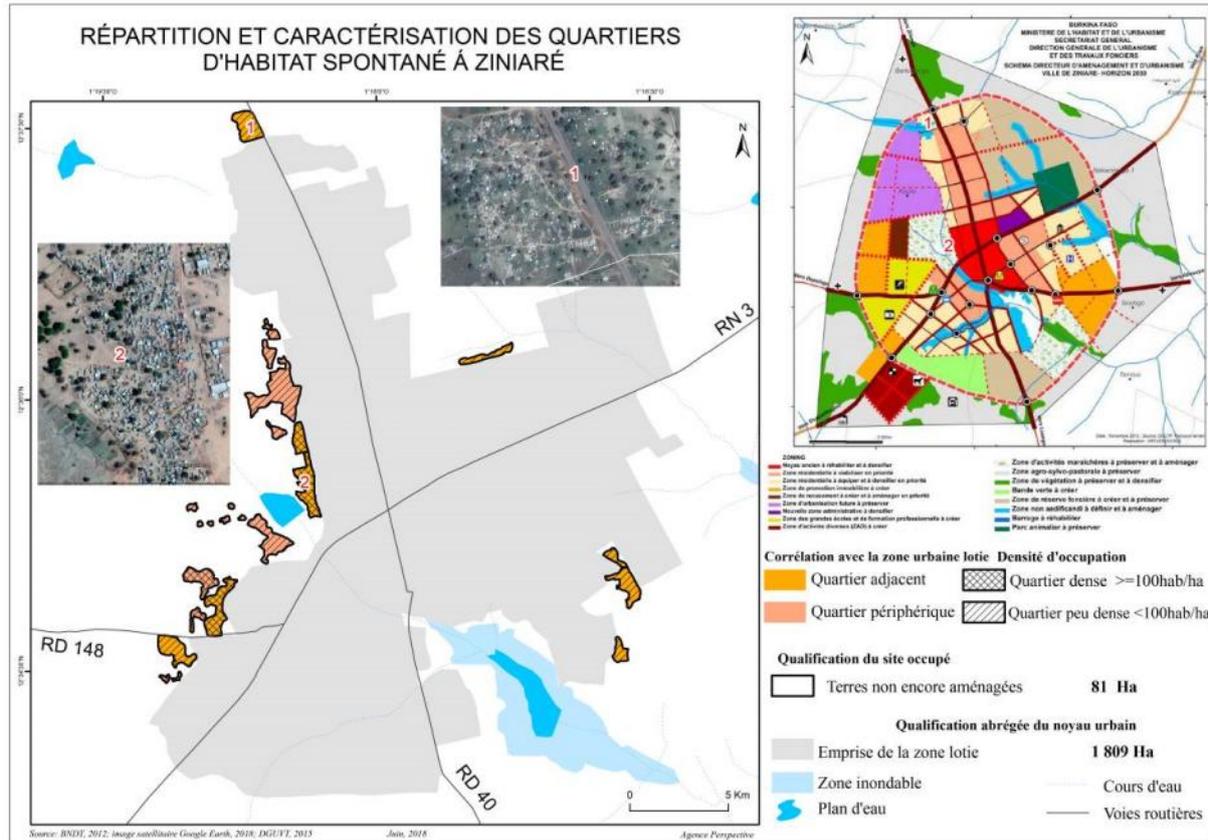
Tandis que la superficie de la Zone lotie n'a pas du tout évolué entre 2012 et 2018, celle des ZHS a quasiment triplé dans la même période ; on est passé de 305ha à 890ha. Toutefois, il faut remarquer que si les ZHS couvrent 37% de la tache urbaine, elles sont occupées par 56% des ménages.

ZINIARE

IDENTIFICATION

Région : PLATEAU CENTRAL/**Province :** OUBRITENGA/**Commune :** ZINIARE/**Statut administratif :** CHEF-LIEU DE REGION ET DE PROVINCE

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018



Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires :
Zone « non encore aménagée »	81	100	Les ZHS sont dispersées en périphérie et sont en totalité dans des zones « non encore aménagées »
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	00	00	
Total	81	100	

DEMOGRAPHIE EN 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	8 100	20 035	28 135
%	29	71	100
	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
Mén.	1 620	4 007	5 627
%	29	71	100

EVOLUTIONS SPATIALES						
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	ND		ND		772	100
2018	81	04	1 809	96	1 890	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		2,4	
DENSITE EN 2018						
Hab. /ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	100		11		15	
Commentaires : On peut constater que les ZHS constituent 04% de la tache urbaine et abritent 29% des ménages.						

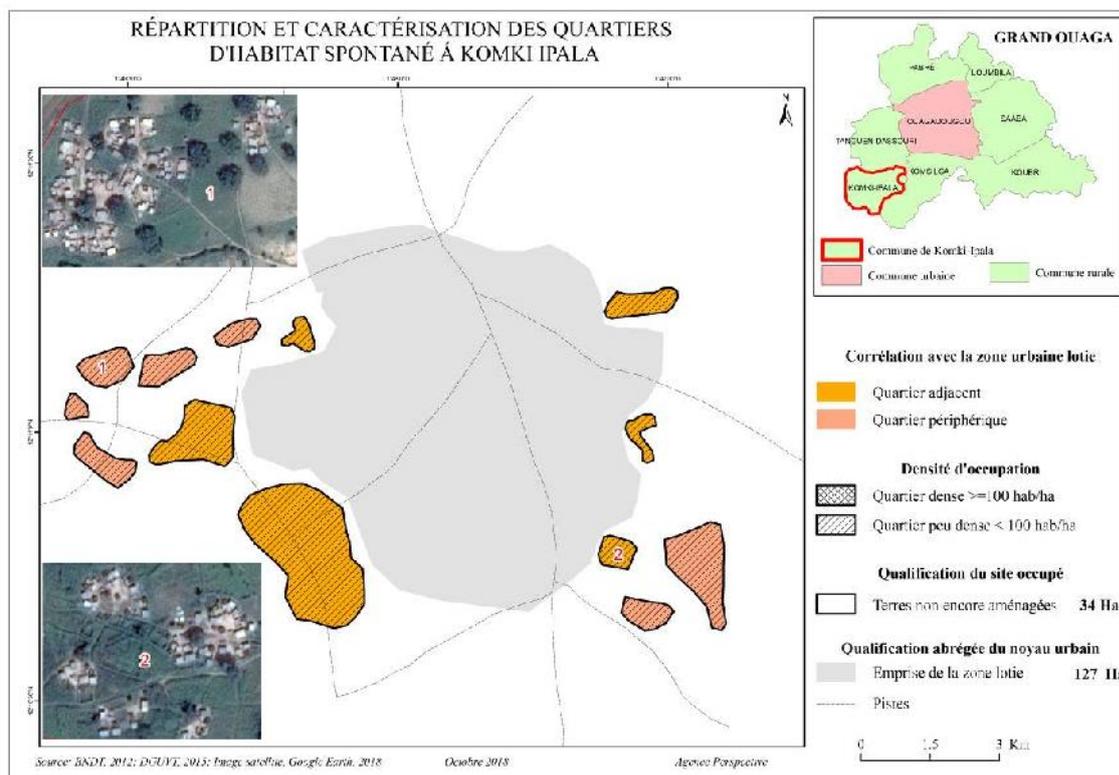
Les fiches signalétiques qui suivent sont celles des communes rurales du Grand Ouaga.

KOMKI-IPALA

IDENTIFICATION

Région : CENTRE/**Province :** KADIOGO/**Commune :** KOMKI-IPALA/**Statut administratif :** Commune rurale

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018



Typologie des ZHS	Superficie en ha	%	Commentaires : On constate une faible proportion (34 ha) des ZHS par rapport à la tache urbaine. Elles sont adjacentes à la zone lotie ou en périphérique. Une partie d'elles sont des noyaux villageois absorbés par l'évolution spatiale de la tache urbaine.
Zone « non encore aménagée »	34	100	
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	00	00	
Totale	34	100	

DEMOGRAPHIE 2018			
	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	1 700	2 790	4 490
%	38	62	100

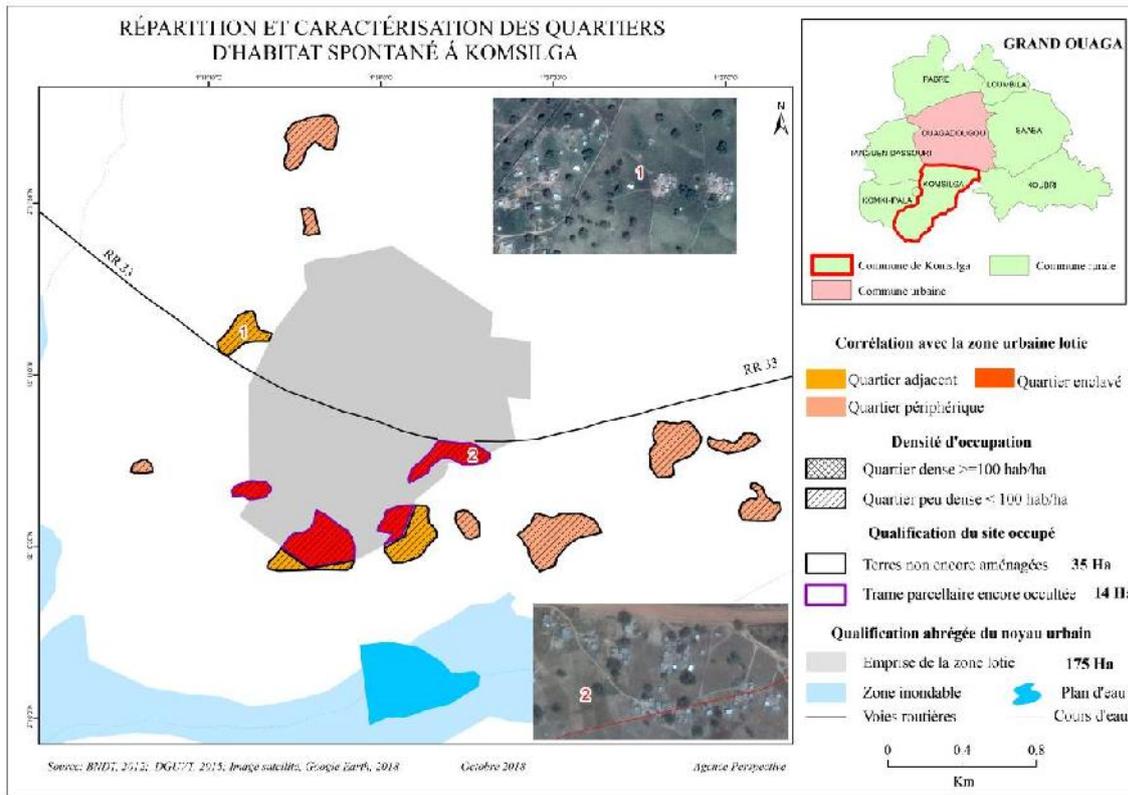
Mén. %	Nbre de ménages en ZHS		Nbre de ménages en zone lotie		Nbre total de ménages urbains	
	340		558		898	
	38		62		100	
EVOLUTIONS SPATIALES						
2012 2018	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
	ND	ND	ND	ND	ND	ND
2018	34	21	127	79	161	100
2012- 2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		ND	
DENSITE 2018						
Hab. /ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		23		28	
Commentaires : La densité moyenne en ZHS estimée à 50 hab/ha est supérieure à celle des zones loties (23 hab/ha). Les ZHS constituent 21 % de la tache urbaine et abritent 38% de la population urbaine.						

KOMSILGA

IDENTIFICATION

Région : CENTRE/Province : KADIOGO/Commune : KOMSILGA/Statut administratif : Commune rurale

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANE EN 2018



Typologie des ZHAS	Superficie en ha	%	Commentaires : Les ZHS sont de type dispersé et développées principalement en zone non encore aménagée (71%). Celles en zone lotie encore occultée représentent 29%.
Zone « non encore aménagée »	35	71	
Trame parcellaire encore occultée	14	29	
Zone « inconstructible »	00	00	
Totale	49	100	

DEMOGRAPHIE 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	2 450	2 560	5 010
%	49	51	100
	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
Mén.	490	512	1 002
%	49	51	100

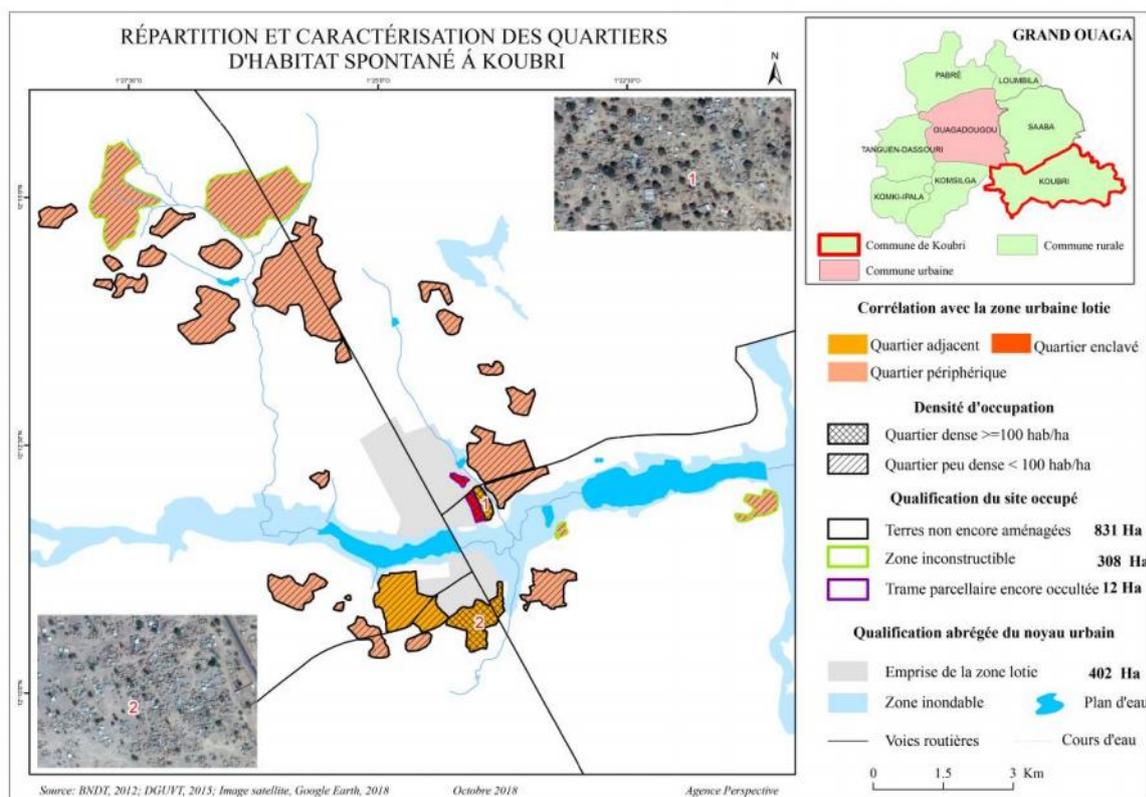
EVOLUTIONS SPATIALES						
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	ND	ND	ND	ND	ND	ND
2018	49	22	175	78	224	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		ND	
DENSITE 2018						
Hab. /ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		15		22	
Commentaires						
Les ZHS occupent 22% de la superficie totale de la tache urbaine. Elles sont denses (50 ha/ha) par rapport aux zones loties (15 hab/ha). Elles abritent 49 % des ménages						

KOUBRI

IDENTIFICATION

Région : Centre/Province : KADIOGO/Commune : KOUBRI/Statut administratif : Commune rurale

TYPLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018



Typologie des ZHAS	Superficie en ha	%	Commentaires : Les ZHS sont dispersées au Nord-Ouest et au Sud de la tache urbaine. Elles sont adjacentes ou périphériques aux zones loties. Environ, 2/3 des ZHS sont « en zone non encore aménagée et 1/3 sont des trames parcellaires encore occultées.
Zone « non encore aménagée »	831	72	
Trame parcellaire encore occultée	308	27	
Zone « inconstructible »	12	01	
Totale	1 151	100	

DEMOGRAPHIE 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	57 550	8 040	65 590
%	88	12	100
Nbre de ménages en ZHS	11 510	1 608	13 118
%	88	12	100

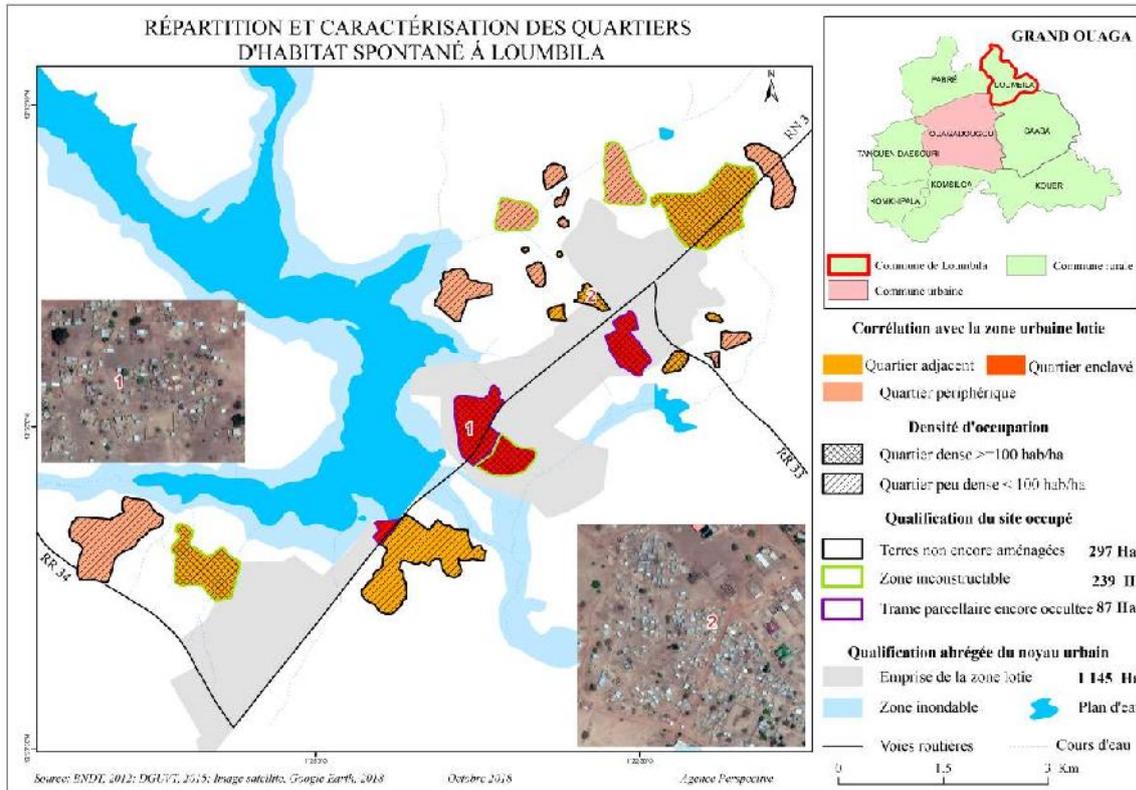
EVOLUTIONS SPATIALES						
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	ND	ND	ND	ND	ND	ND
2018	1 151	74	402	26	1553	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		ND	
DENSITE 2018						
Hab. /ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		20		42	
Commentaires						
Les ZHS (50hab/ha) sont deux fois plus denses que la zone lotie. Elles occupent 74% de la tache urbaine et 88% des ménages y résident.						

LOUMBILA

IDENTIFICATION

Région : PLATEAU CENTRAL/**Province :** OUBRITENGA /**Commune :** LOUMBILA/**Statut administratif :** Commune rurale

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018



Typologie des ZHAS	Superficie en ha	%	Commentaires : On constate qu'environ ½ des ZHS sont en zone non encore aménagée, 1/3 en zone aménagée mais encore occultée et 1/6 en zone inconstructible. On remarque aussi une forte densité de population dans les zones non loties enclavées par rapport à celles adjacentes ou en périphérie.
Zone « non encore aménagée »	297	48	
Trame parcellaire encore occultée	239	38	
Zone « inconstructible »	87	14	
Totale	623	100	

DEMOGRAPHIE 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	31 150	22 900	54 050
%	58	42	100
	Nbre de ménages en ZHS	Nbre de ménages en zone lotie	Nbre total de ménages urbains
Mén.	6 230	4 580	10 810
%	58	42	100

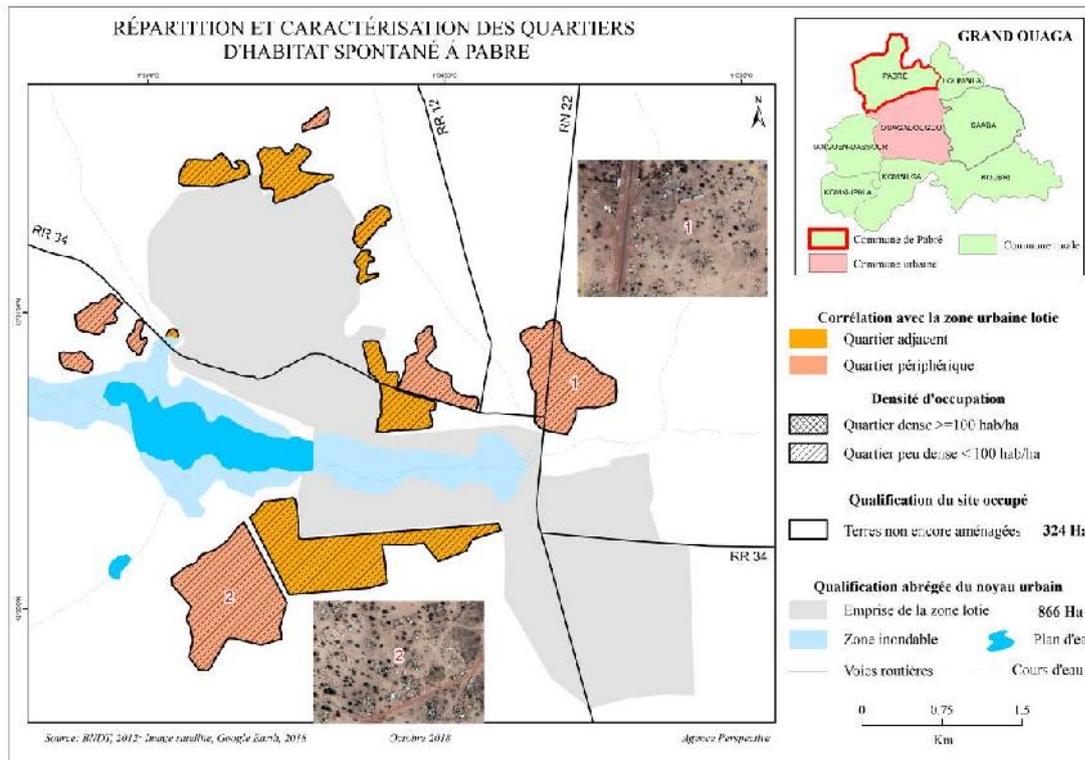
EVOLUTIONS SPATIALES						
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	ND	ND	ND	ND	ND	ND
2018	623	35	1 145	65	1 768	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		ND	
DENSITE 2018						
Hab. /ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		20		31	
Commentaires						
Les ZHS concentrent plus de la moitié (58%) de la population urbaine. Elles deux fois plus denses que la zone lotie.						

PABRE

IDENTIFICATION

Région : Centre/Province : KADIOGO/Commune : PABRE/Statut administratif : Commune rurale

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018



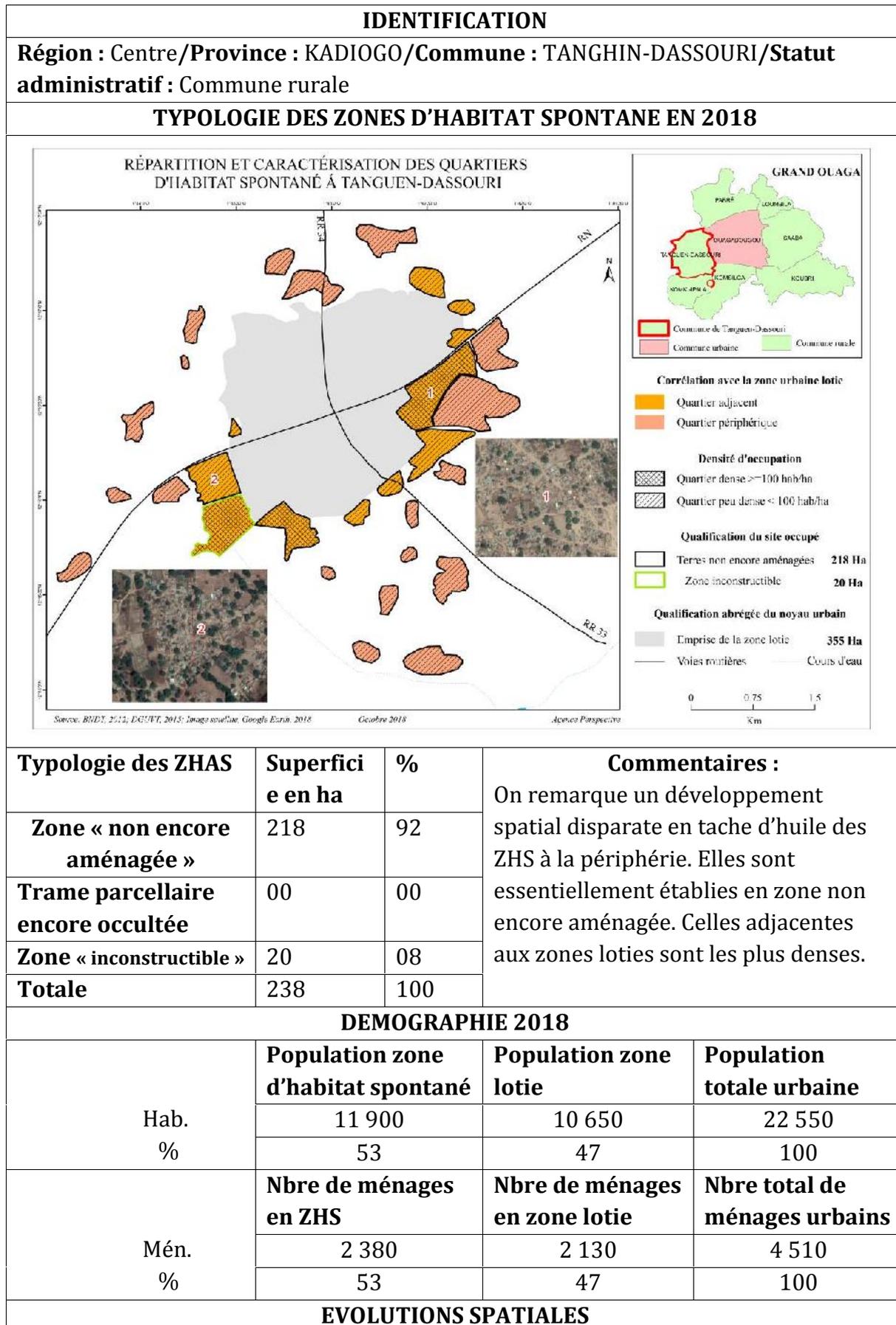
Typologie des ZHAS	Superficie en ha	%	Commentaires : La quasi-totalement des ZHS sont en zone non encore aménagée et plus de la moitié sont adjacentes aux zones loties.
Zone « non encore aménagée »	324	100	
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	00	00	
Totale	324	100	

DEMOGRAPHIE 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	16 200	12 990	29 190
%	55	45	100
Nbre de ménages en ZHS	3 240	2 598	5 838
Nbre de ménages en zone lotie		2 598	5 838
Nbre total de ménages urbains			5 838
Mén.	3 240	2 598	5 838
%	55	45	100

EVOLUTIONS SPATIALES						
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	ND	ND	ND	ND	ND	ND
2018	324	27	866	73	1 190	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		ND	
DENSITE 2018						
Hab. /ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		15		25	
Commentaires						
<p>Les ZHS sont trois fois plus que la zone lotie. Elles couvrent 27 % de la tache urbaine et abritent 55% des ménages de la population urbaine totale.</p>						

TANGHIN-DASSOURI



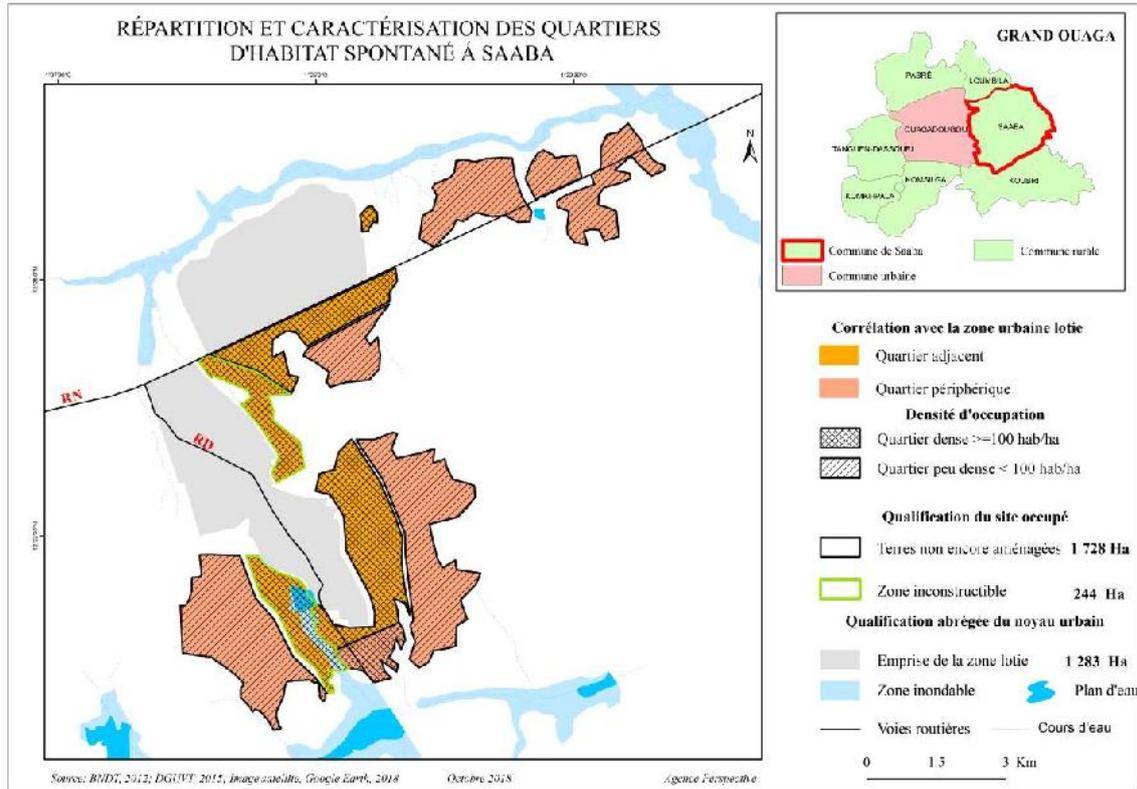
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	ND	ND	ND	ND	ND	ND
2018	238	40	355	60	593	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		ND	
DENSITE 2018						
Hab. /ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		30		38	
Commentaires						
Les ZHS occupent plus du tiers (40%) de la tache urbaine. Elles ont des densités supérieures à celles des zones loties et concentre 53% de la population urbaine totale.						

SAABA

IDENTIFICATION

Région : Centre/Province : KADIOGO/Commune : SAABA/Statut administratif : Commune rurale

TYPOLOGIE DES ZONES D'HABITAT SPONTANÉ EN 2018



Typologie des ZHAS	Superficie en ha	%	Commentaires : On constate que plus de la moitié des ZHS sont adjacentes aux zones loties et que l'essentiel (88%) se développe en zone non encore aménagée. Seulement 12% sont établies en zone inconstructible.
Zone « non encore aménagée »	1 728	88	
Trame parcellaire encore occultée	00	00	
Zone « inconstructible »	244	12	
Totale	1 972	100	

DEMOGRAPHIE 2018

	Population zone d'habitat spontané	Population zone lotie	Population totale urbaine
Hab.	98 600	51 320	149 920
%	66	34	100
Nbre de ménages en ZHS	19 720	10 264	29 984
Mén.	66	34	100

EVOLUTIONS SPATIALES						
	Superficie zone d'habitat spontané		Superficie zone lotie		Superficie totale tache urbaine	
	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%	Sup (ha)	%
2012	ND	ND	ND	ND	ND	ND
2018	1 972	61	1 283	39	3 255	100
2012-2018	Ratio d'agrandissement ZHS		Ratio d'agrandissement zone lotie		Ratio d'agrandissement tache urbaine	
	ND		ND		ND	
DENSITE 2018						
Hab. /ha	Densité moyenne zone d'habitat spontané		Densité moyenne zone lotie		Densité moyenne urbaine	
	50		40		46	
Commentaires						
<p>Le tableau illustre qu'environ 2/3 de la tache urbaine de Saaba est occupée par les ZHS. Elles affichent des densités supérieures aux zones loties et concentrent 2/3 de la population urbaine.</p>						

Annexe 2 : Proportion des résidents des zones d'habitat spontané dans les 14 noyaux urbains étudiés

Noyaux urbains	Population urbaine communale RGPH 2006	TCAM* au Burkina Faso	Population urbaine communale estimée en 2018	Part estimée de population en habitat spontané en 2018	
	habitants	%	habitants	habitants	%
Dédougou	38 862	5,0%	69 791	46 300	66%
Pouytenga	60 618	6,0%	121 975	83 000	63%
Tenkodogo	44 491	5,0%	79 899	44 500	56%
Dori	23 768	5,0%	42 684	23 800	56%
Koudougou	88 184	5,0%	158 366	65 250	41%
Ouahigouya	73 153	5,0%	131 372	53 300	41%
Kaya	54 365	5,0%	97 632	40 500	41%
Ouagadougou	1 475 839	7,0%	3 323 872	1 322 800	40%
Banfora	75 917	5,0%	136 336	44 350	33%
Gaoua	25 104	5,0%	45 083	13 900	31%
Ziniaré	18 619	3,5%	28 135	8 100	29%
Fada N'Gourma	41 785	5,0%	75 040	21 100	28%
Manga	19 860	3,5%	30 010	6 950	23%
Bobo Dioulasso	489 967	6,0%	985 910	203 000	21%

Source : Agence PERSPECTIVE, à partir d'enquêtes et des résultats de l'INSD

* TCAM : Taux de croissance annuel moyen