

MOBILITÉ, PAUVRETÉS : LES VILLES INTERROGÉES

CROISSANCE URBAINE, STATUT MIGRATOIRE ET CHOIX RÉSIDENTIELS DES OUAGALAIS

Vers une insertion urbaine ségréguée ?

Florence Boyer*

Dans les villes africaines qui connaissent une croissance démographique forte, l'accès à un logement décent pour les populations les plus pauvres est un enjeu majeur. La distinction entre habitat illégal et légal n'est pas suffisante pour comprendre les logiques de l'exclusion et de la différenciation socio-spatiales. Les situations résidentielles et le statut migratoire des individus dessinent des contrastes dans l'agglomération au fil de son expansion. Plusieurs différences apparaissent, suivant quatre variables examinées, dans la composition de la ville, l'origine géographique des titulaires des logements, le mode d'occupation et la composition sociale de ces logements. Ouagadougou ne se construit pas dans une logique binaire, mais dans l'hétérogénéité des positions résidentielles de ses habitants.

Mots clés : Ouagadougou, Burkina Faso, choix résidentiels, statut migratoire, croissance urbaine.

Dans les villes africaines marquées par une forte croissance démographique et spatiale, se loger constitue un défi majeur pour nombre d'individus ; ce contexte conduit autant à la rareté des logements disponibles, qu'à la difficulté à accéder à un logement décent, en particulier pour les populations les plus pauvres. Si certains sont à même de choisir, d'autres sont contraints par leur position sociale et économique. Pourtant, le logement est le lieu de référence à partir duquel l'individu a non seulement une plus ou moins grande facilité d'accès au reste de la ville, à ses services et ses activités, où il peut aussi se replier, jouir d'un

* Chargée de recherche, IRD, UMR 201 « Développement et Sociétés », Université de Paris I-Panthéon Sorbonne / IRD

confort et d'une sécurité. Les stratégies résidentielles déployées par les habitants témoignent de leurs choix en matière de logement (Bonvalet, Dureau, 2000), selon leur capacité à mobiliser des ressources économiques et sociales mais aussi selon leurs trajectoires individuelles et leurs aspirations en termes de mode d'installation.

Ouagadougou n'échappe pas à cette question du logement, d'autant que sa croissance, déjà forte, s'est accélérée au cours de ces dernières années en lien avec l'apport migratoire. Si la ville compte 2 millions d'habitants, d'après les données de l'enquête « Ouaga 2009 » mobilisées pour cet article, sa population devrait doubler dans les 15 ans à venir. Selon les données du dernier recensement du Burkina Faso, Ouagadougou présente un taux de croissance annuelle moyen de 7,6 % pour la période intercensitaire 1996-2006, taux de croissance en hausse par rapport aux années 1980 (4,4 % pour la période intercensitaire 1985-1996). Le maintien de forts taux de croissance distingue la capitale burkinabè des grandes métropoles sous-régionales telles que Dakar ou Abidjan, qui connaissent une stabilisation de leur croissance en raison de la baisse relative des migrations.

À Ouagadougou, cette croissance démographique s'accompagne d'un étalement urbain lié notamment au mode d'habitat et aux politiques de gestion foncière et de lotissement. En effet, le logement auto-promu, dans le cadre d'un habitat bas et de cour, domine largement dans l'ensemble de l'espace urbain et ce d'autant plus que le mode de gouvernance du foncier par l'État – sur lequel nous reviendrons – s'il ne le favorise pas, ne cherche pas à le limiter.

Les choix résidentiels des Ouagalais s'insèrent dans ce contexte de croissance démographique et spatiale, comme ils dépendent des modes d'habiter et de la politique de gestion foncière par l'État puis par les collectivités décentralisées. Notre objectif est de décrire ces choix résidentiels afin de mettre en évidence le processus de différenciation qui apparaît dans l'espace ouagalais en expansion.

La croissance spatiale, en lien avec les politiques de gestion foncière, constitue une première variable pour l'observation de ces choix résidentiels. Deux éléments sont à considérer comme différenciant des types de quartiers. Les vagues de constructions de lotissement qui se sont succédées depuis le début des années 1980, qu'elles soient à l'initiative de l'État ou des autorités municipales, influent sur le profil des quartiers comme sur le mode d'habiter. La distinction entre les quartiers lotis et les quartiers non-lotis, si elle témoigne d'une sécurisation foncière, n'en constitue pas moins un facteur entrant en ligne de compte dans les stratégies résidentielles.

Si les choix résidentiels sont en partie contraints par ce contexte de croissance urbaine, leurs logiques s'expriment aussi à l'échelle des logements. La construction de la corésidence constitue ainsi une deuxième variable informant sur les modes d'habiter et les choix résidentiels. La corésidence découle certes de

liens, familiaux ou non, entre les individus qui habitent le logement, mais elle permet de distinguer les logements qui ont à supporter le plus de dépendants.

La troisième variable mobilisée pour décrire ces choix résidentiels est liée à la corésidence au sens où elle exprime aussi la position des individus dans le logement. Le statut d'occupation joue un rôle dans l'appréhension de la sécurité de la résidence comme dans son caractère durable. Être propriétaire de son logement dans un quartier non-loti n'a pas le même sens qu'être locataire ou logé gratuitement dans un quartier loti. Alors que les occupants ont à faire avec l'insécurité foncière dans le premier cas, les deux statuts suivants peuvent être vus comme des modes transitoires de logement, la propriété – légalement reconnue – restant l'aspiration de tous.

Les choix résidentiels qui s'expriment dans les dynamiques spatiales et dans les modes d'habiter le logement, dépendent aussi des caractéristiques individuelles. Nous avons fait le choix de ne retenir que le statut migratoire comme variable pour la compréhension des logiques résidentielles. Le statut migratoire, mesuré à partir du lieu de naissance des référents-logement, est systématiquement mis en regard des variables précédentes. En effet, les mobilités des habitants participent de leur insertion dans l'espace urbain, le logement étant l'une des marques de cette insertion (Dureau, Lévy, 2002).

L'ensemble des résultats présentés repose sur l'enquête « Ouaga 2009 : peuplement de Ouagadougou et développement urbain »¹ (Boyer, Delaunay, 2009). Menée en 2008-2009, cette enquête a concerné 1 815 logements répartis sur l'ensemble de l'espace urbanisé ouagalais. Cette enquête s'est donné comme objectif de mesurer l'ensemble des formes de mobilité (mesure des mobilités de l'année passée, biographies migratoires, professionnelles et familiales, mesure des mobilités hebdomadaires et quotidiennes) qui affectent et façonnent le peuplement urbain ; ces mobilités sont replacées dans leur contexte individuel, social et spatial. L'unité statistique primaire étant le logement, l'ensemble des résidents, temporaires et habituels, ont été interrogés sur leurs mobilités résidentielles à toutes les échelles temporelles, ainsi que sur leurs caractéristiques individuelles. À l'intérieur de chaque logement a été identifié un *réfèrent-logement*, à savoir la personne qui est propriétaire ou qui paye le loyer ou à qui le logement a été prêté. Ainsi, le statut d'occupation est défini par rapport à cette personne, de même que la corésidence est reconstituée à partir des liens entre les habitants et cette personne.

1. Coordinée par F. Boyer (IRD) et D. Delaunay (IRD), cette enquête a été financée par les Services de coopération et d'actions culturelles de l'Ambassade de France à Ouagadougou. Elle s'inscrit dans le projet « Mobilités Ouest-Africaines » (Coordonné par Monique Bertrand (IRD), Programme ANR-AIRD « Les Suds aujourd'hui ? »).

CROISSANCE URBAINE ET STATUT MIGRATOIRE DES OUAGALAIS EN 2009

À l'instar d'autres grandes villes d'Afrique de l'Ouest, la croissance de Ouagadougou s'est accompagnée d'une expansion spatiale forte, sous-tendue notamment par la demande de logement. Dans un tel contexte, l'habitat spontané s'est développé de façon accrue au cours des trente dernières années, la ville « légale » n'étant pas à même de faire face à cet afflux de population (Durand-Lasserve, 1988). L'une des conséquences de l'habitat spontané est l'absence de sécurité dans l'accès au sol pour ceux qui y résident ; cette précarité juridique participe d'un processus d'exclusion de certaines catégories de la population. « C'est [...] la montée de l'exclusion qui donne l'illusion d'une ville simplement duale (ville légale – régulière / ville illégale – irrégulière), mais produit, en fait, sur d'immenses espaces, une mosaïque, un assemblage inarticulé de « morceaux de ville » » (Le Bris, Massiah, 1996). Si l'on ne peut passer outre une analyse du statut foncier, elle n'est pas suffisante, dès lors que l'on suit les pratiques résidentielles des individus ; en effet, leurs orientations migratoires, leurs choix résidentiels sont aussi indispensables à la compréhension de cette mosaïque urbaine qui ne se construit pas uniquement dans un système d'opposition.

Notre analyse de l'espace urbain mobilise ainsi d'autres variables : l'observation de la chronologie des vagues de régularisation foncière, celle de construction des quartiers non-lotis, ainsi qu'une typologie des trajectoires résidentielles selon le lieu de naissance des référents-logement. Les stratégies des habitants sont ainsi rapportées aux grandes étapes de la dynamique d'expansion urbaine dans un premier temps. Dans un second temps, l'occupation des logements permettra d'affiner la compréhension des choix résidentiels ouagalais relativement à ces conditions d'insertion dans la ville.

Conditions d'accès au logement et processus de lotissement

De même que les autres capitales de la sous-région, Ouagadougou n'a pas échappé au développement de quartiers d'habitat spontané, qualifiés localement de quartiers « non-lotis » en opposition aux quartiers dits lotis. Cependant, leur place dans l'ensemble urbain est très variable dans le temps, suivant la volonté qu'a eu ou non l'État, puis la commune, de mener des opérations de régularisation. Le développement de ces quartiers présente une particularité : ils ne sont pas le fait uniquement de populations pauvres, exclues du marché immobilier classique, mais constituent une voie d'accès à la propriété foncière reconnue pour nombre de catégories, voire même un lieu de spéculation foncière.

Avec un habitat bas et de faible densité, y compris dans les parties centrales, la croissance urbaine favorise un étalement disproportionné eu égard à la population de la ville. À Ouagadougou, la croissance de la ville s'est effectuée de

façon concentrique à partir du centre historique, lieu de résidence de la chefferie traditionnelle et ancien centre colonial (Jaglin, Le Bris, Marie *et alii*, 1992). Ce modèle de croissance concentrique perdure aujourd'hui, même si le Sud de la ville s'étend plus rapidement que le Nord, en raison de l'aménagement de quartiers à l'initiative de l'État. Ainsi, la mise en place du quartier de Ouaga 2000 à la fin des années 1990, quartier qui doit constituer à terme le centre administratif, tend à susciter les implantations résidentielles dans cette partie de la ville.

Les zones d'habitat non-loti se sont développées massivement jusqu'au début des années 1980 ; à cette date, les quartiers non-lotis s'étendaient sur 70 % du territoire urbain et représentaient 60 % de la population (Hien, Compaoré, 2006). Avec l'arrivée de Thomas Sankara au pouvoir en 1983, la donne change. Alors que dans la période précédente, les politiques urbaines étaient quasi-inexistantes, le régime sankariste se lance dans un mouvement de réforme foncière et dans une politique de logement, menée sous le slogan « Un ménage, un toit ». Ainsi, la Réforme agraire et foncière, la politique de lotissement, de construction de « cités » conduit à une baisse significative des quartiers non-lotis. Depuis 1995 et la mise en place de la décentralisation, les vagues de lotissement se succèdent à un rythme assez soutenu. En 2009, 35 % des logements se trouvent dans des quartiers non-lotis (Boyer, Delaunay, 2009).

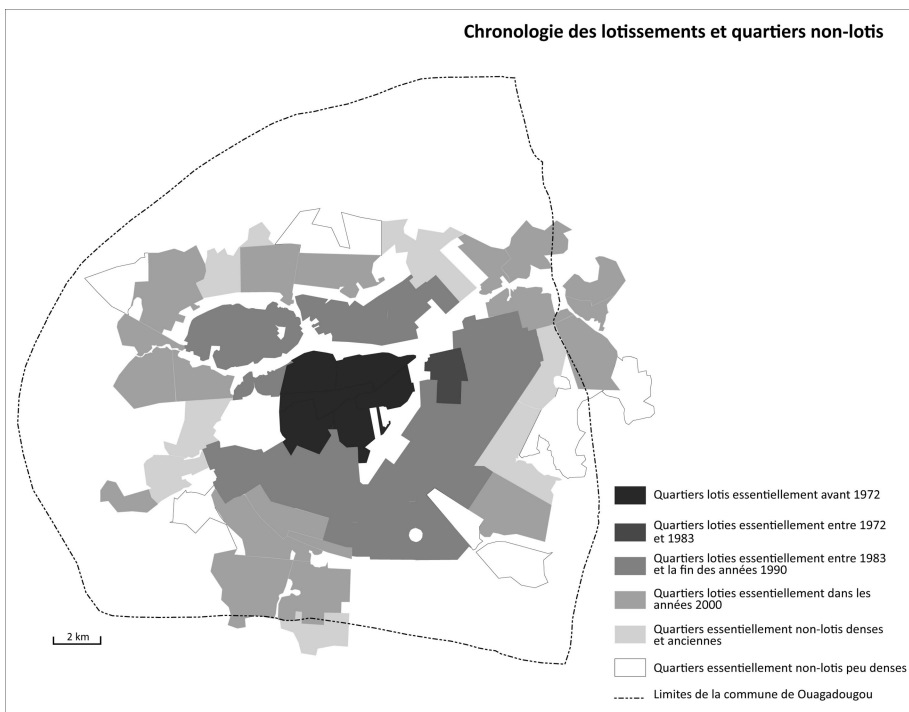
Les logiques d'accession à un logement dans les quartiers non-lotis, de même que les politiques de régularisation, montrent qu'ils constituent autant un moyen de se loger pour les plus pauvres qu'une possibilité d'accéder à la propriété pour d'autres. Les candidats à l'installation dans les quartiers non-lotis acquièrent une parcelle auprès des *autorités coutumières*, obtenant l'autorisation de construire leur maison et de s'y installer. Sous l'expression *autorité coutumière* se retrouvent les aînés de la famille autochtone qui exerçaient la fonction de chef de village ou de chef de terre avant que la ville ne les rattrape ; le droit de s'installer donné aux étrangers a été transformé en un acte marchand². Lors des opérations de lotissement, les autorités municipales procèdent à un recensement des personnes résidentes et à un bornage de la zone qui ne prend pas en compte la trame du bâti non loti. L'attribution se fait par tirage au sort en fonction d'un classement selon la date d'arrivée dans le quartier. Ce système a pour conséquence qu'une partie des résidents des quartiers non-lotis accèdent à la propriété légale sans avoir à changer de quartier et pour un coût limité³ : ils doivent simplement construire une nouvelle maison dans leur parcelle attribuée. Ce système laisse à penser que la « voie du non-loti » est à même de permettre aux Ouagalais d'accéder à la propriété à moindre coût, quand ils n'ont pas les moyens financiers de passer par le marché immobilier formel.

2. Les parcelles sont vendues aux demandeurs pour une somme qui varie de 20 000 francs CFA à 100 000 francs CFA selon les quartiers.

3. Les attributaires doivent verser à la mairie de leur arrondissement une somme allant de 20 000 francs CFA à 50 000 francs CFA.

Ainsi, croissance démographique et mécanismes d'accèsion à la propriété se conjuguent pour favoriser le développement des quartiers non-lotis. Cette dynamique particulière des quartiers non-lotis conduit à les observer non pas simplement comme des espaces de relégation des plus pauvres, mais comme des espaces concernés au premier plan par les stratégies résidentielles des habitants, voire comme des espaces de spéculation foncière pour de potentiels investisseurs⁴. Ajoutons que la ville s'est construite dans la durée, au fil de ces vagues de lotissement, qui ont influencé le peuplement des quartiers et leur configuration actuelle.

Figure 1 : Chronologie des lotissements et quartiers non-lotis



Un découpage de la ville en fonction des vagues de lotissement rend compte de ces processus d'accèsion à la propriété ou simplement à un logement. Nous avons distingué les quartiers lotis avant 1972, ce qui correspond au centre-ville, de ceux lotis entre 1972 et 1983 qui sont peu nombreux et localisés autour de l'université. La grande période de lotissement entre 1983, date de

4. Des investisseurs acquièrent plusieurs parcelles dans les quartiers non-lotis, confient, gratuitement ou non, les logements construits à des membres de leur famille, et peuvent ensuite se voir attribuer ces parcelles lors des opérations de régularisation. Ensuite, soit ils les vendent dans le marché formel, soit ils les mettent en valeur.

l'arrivée de Thomas Sankara au pouvoir, et 1990, période de mise en place de la décentralisation, est distinguée de la vague récente qui couvre les années 2000. Enfin, la distinction entre les quartiers non-lotés peu denses et ceux plus denses relève de l'âge de ces quartiers, leur ancienneté concourant à leur densification.

Ces conditions d'étalement urbain contraignent les choix résidentiels des habitants. Dans une ville dont la croissance démographique est marquée, depuis au moins les vingt dernières années, par des arrivées importantes de population, le peuplement urbain ne peut qu'être influencé par l'installation des migrants. Une sélection s'opère lors de leur arrivée en ville : les quartiers ne sont pas également accessibles pour les migrants. Ce filtre participe du processus de différenciation de l'espace urbain.

Migrations vers la ville et mobilités intra-urbaines : des modes d'accès différenciés à l'espace urbain

Le statut migratoire des résidents du logement est mesuré à partir de leur lieu de naissance. Il ne donne qu'un aperçu de la trajectoire résidentielle complète puisque les habitants peuvent avoir connu d'autres migrations entre leur lieu d'installation actuel et leur lieu de naissance.

La distribution en ville des personnes nées au Burkina Faso hors de Ouagadougou montre une localisation particulière de cette catégorie : plus de 45 % de cette population résident dans les quartiers non-lotés alors qu'elle représente 42 % de la population urbaine. L'accès de ces migrants à la ville se fait par la marge, là où l'environnement urbain est le moins bon, ce qui peut nuire à leur accès au travail et aux autres ressources urbaines (sanitaires, scolaires...). Marqués par les migrations internes, ces quartiers périphériques le sont aussi par la grande jeunesse de la population. Ainsi, aux marges de la ville, que celles-ci soient non-lotées ou lotées récemment, se joue une partie de la croissance et de l'étalement urbain.

La concentration des migrants internes dans les quartiers périphériques peut être mise en regard de la localisation des migrants internationaux, qui sont composés pour une très grande part de Burkinabè nés en Côte d'Ivoire. Les individus nés à l'étranger bénéficient de localisations plus contrastées : nombreux dans les quartiers proches de l'université (entre 15 et 26 % de la population de ces quartiers), ils semblent attirés par la proximité de ce service. Ils se retrouvent aussi dans des quartiers semi-périphériques et dans les quartiers qui suivent l'axe de la route de Bobo Dioulasso à l'ouest de la ville. Contrairement aux migrants internes, il n'y a pas de signe de relégation de cette population dans les périphéries.

Une dernière catégorie de mobilités observées sont les mobilités intra-urbaines, c'est-à-dire la localisation des individus nés à Ouagadougou dans un quartier autre

que celui où ils résident actuellement. Leur géographie est contrastée. Les quartiers du Nord de la ville sont assez nettement délaissés au profit de ceux du Sud, quel que soit le statut foncier de ces quartiers. Les choix de localisation résidentielle sont très marqués et peuvent traduire l'émergence de nouvelles disparités socio-spatiales. Ce déplacement des Ouagalais suppose, en effet, les moyens d'acquisition d'un nouveau logement ; cette mobilité intra-urbaine des Ouagalais de naissance, jeunes en majorité, traduit à la fois une volonté de décohabitation et une certaine ascension sociale. Le caractère attractif des quartiers du Sud de la ville tient à des opérations urbaines engagées par l'État dès la fin des années 1990 ; la construction du quartier Ouaga 2000, où sont progressivement délocalisés les ministères et autres administrations (jusque-là localisées en centre-ville) et où sont construites des résidences de haut standing, en est le premier acte. Les quartiers proches de Ouaga 2000 ont bénéficié d'opérations immobilières de la part de promoteurs privés, qui en ont fait des zones d'installation préférentielle pour les catégories les plus aisées. La phase actuelle d'extension de Ouaga 2000, de construction d'un nouvel hôpital, participe aussi de cette attractivité. Les populations les plus pauvres, qui s'installent plutôt dans les quartiers non-lotis, sont attirées par le caractère pourvoyeur en emploi de ces zones dans des secteurs tels que la construction ou les services aux personnes. À l'inverse, le nord de la ville n'a pas bénéficié d'opérations d'une telle envergure.

Ainsi, la lecture des positions dans la ville se complexifie. La dichotomie entre le centre et les périphéries persiste au sens où ces quartiers périphériques lotis ou non-lotis concentrent une population jeune, composée essentiellement de migrants internes. Parallèlement à ce premier schéma, les mobilités intra-urbaines révèlent l'attraction des quartiers méridionaux de la ville.

Le processus de différenciation spatiale n'est donc pas exclusif. Il convient de préciser les choix résidentiels selon des variables plus fines de la pratique urbaine, en particulier le mode d'occupation des logements et leur composition sociale.

UNE INSERTION RÉSIDENIELLE CONTRASTÉE À L'ÉCHELLE DES LOGEMENTS

Les choix individuels des habitants pour se loger reflètent leurs contraintes socio-économiques, mais aussi la structuration et les dynamiques du territoire urbain (Bonvalet, Dureau, 2000). Dans ce cadre, le statut d'occupation du logement renvoie à un investissement dans la ville et peut exprimer aussi une situation d'insécurité. Quant à la composition sociale du logement, c'est-à-dire la manière dont les corésidents se regroupent, elle reflète une organisation familiale et sociale, mais aussi les formes de dépendance ou au contraire d'autonomie que prennent certains de leurs occupants.

Composition sociale et modes d'occupation des logements : des stratégies résidentielles diversifiées selon le statut migratoire

La composition sociale du logement est déterminée à partir des liens de parenté existant entre les résidents du logement et son *réfèrent*. Elle permet de mettre en évidence les logements qui abritent le plus de dépendants, que ceux-ci soient des enfants, des personnes âgées ou des personnes hébergées. Quatre catégories ont été utilisées pour décrire la coresidence. Les logements à composition unipersonnelle sont occupés par une seule personne, le *réfèrent-logement*. Les logements à composition nucléaire sont occupés par un couple avec ou sans enfant, ou par l'un des deux parents avec ses enfants. Ceux à composition élargie sont occupés soit par plusieurs générations, soit avec des collatéraux. Enfin, les logements à composition complexe abritent au moins une personne qui n'a aucun lien de parenté avec le *réfèrent-logement*. Même si ces catégories introduisent un classement différent de celui des recensements, elles permettent de distinguer les logements qui abritent le plus de dépendants des autres. Par exemple, si les logements à composition nucléaire abritent au moins des enfants comme dépendants, les logements à composition élargie ont à supporter autant des enfants que des personnes âgées.

Tableau 1 : Types de coresidence selon les âges de lotissement et le type de quartiers

Composition de la coresidence	Quartiers lotis avant 1972	Quartiers lotis entre 1972 et 1983	Quartiers lotis entre 1983 et la fin des années 1990	Quartiers lotis depuis les années 2000	Quartiers non-lotis peu dense	Quartiers non-lotis denses	Total
Composition unipersonnelle	11,8%	19,5%	11,0%	12,7%	21,8%	25,1%	17,5%
Composition nucléaire	22,0%	17,7%	27,2%	40,5%	57,2%	46,0%	39,8%
Composition élargie	38,9%	39,8%	38,0%	37,2%	19,7%	25,0%	31,5%
Composition complexe	27,4%	23,0%	23,8%	9,6%	1,3%	3,9%	11,1%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Enquête « Ouaga 2009 ».

À l'échelle de la ville, les logements à composition nucléaire dominant, suivis de ceux à composition élargie. Mais des différences assez nettes apparaissent entre les quartiers. Globalement, plus les lotissements sont récents, plus l'on s'approche du profil urbain général. Les quartiers les plus anciennement lotis laissent apparaître une domination des compositions élargies. Il est possible de faire l'hypothèse que l'ancienneté de l'installation des résidents dans ces quartiers

participe d'une densification des logements, celle-ci étant privilégiée au vu des avantages de la localisation. La stabilité des corésidences les plus chargées se retrouve dans d'autres contextes urbains, comme à Bamako (Bertrand, 1999). L'accès plus facile aux ressources urbaines, en particulier à l'emploi, que suppose une localisation centrale, compense en quelque sorte la charge que représentent les dépendants. La même remarque peut être faite à propos des logements dont la composition est complexe bien qu'ils soient surtout des logements en location occupés par des migrants : se retrouve un schéma classique dans le mode de résidence des migrants, à savoir qu'ils se regroupent par affinité ou selon une origine commune, dans un logement en location lorsqu'ils ne disposent pas d'un réseau familial à même de les héberger.

Dans les quartiers non-lotis, au contraire, les logements dont la composition est nucléaire dominant, suivis des logements de type unipersonnel ; ce type de configuration traduit une arrivée récente de populations, ce qui est à mettre en lien avec les migrations internes évoquées précédemment ou avec des processus de décohabitation des jeunes adultes venant des quartiers centraux ou semi-périphériques. Toutefois, une différence apparaît entre les deux types de quartiers non-lotis : les logements dont la composition est élargie occupent une place légèrement plus importante lorsque ces quartiers présentent une densité du bâti plus élevée. La densité du bâti est associée à une implantation plus ancienne qui peut se traduire par une reconstitution progressive des structures familiales, et par la capacité des habitants à développer des logiques d'accueil.

Même si les logements dont la composition est nucléaire dominant à l'échelle de la ville, leur importance diminue au fur et à mesure que le peuplement des quartiers se stabilise : la dynamique du lotissement ainsi que les origines migratoires des référents-logement semblent aller dans le sens d'une densification de l'occupation des logements (Le Bris *et alii*, 1987). Celle-ci s'effectue autant par la cohabitation des générations dans le même logement pour les plus anciennement installés, que par la venue progressive de la famille proche et l'exercice de la fonction d'accueil pour ceux qui sont installés plus récemment.

Tableau 2 : Lieu de naissance du référent-logement selon la composition du logement

Composition du logement	Lieu de naissance du référent-logement			
	Ouagadougou	Burkina Faso hors Ouagadougou	À l'étranger hors Côte d'Ivoire	Côte d'Ivoire
Unipersonnelle	15,7%	16,9%	28,5%	26,4%
Nucléaire	39,9%	40,8%	30,3%	38,2%
Élargie	32,5%	31,3%	26,8%	27,0%
Complexe	12,0%	11,0%	14,4%	8,4%
Total	100%	100%	100%	100%

Source : Enquête « Ouaga 2009 ».

Quant aux migrants internationaux qui bénéficient d'une localisation urbaine assez centrale, comme nous l'avons vu précédemment, ils sont plus nombreux que les précédents dans les logements dont la composition est unipersonnelle ou complexe. Ces deux modes de corésidence reflètent une migration relativement récente, et reposent moins que les précédents sur un réseau familial et social.

Cependant, la stabilisation du peuplement urbain dépend aussi de la façon dont les individus occupent leur logement, c'est-à-dire du statut d'occupation. Cet autre indicateur permet de préciser les choix résidentiels, de même que les contraintes qui peuvent peser sur ces choix.

Ouagadougou est avant tout une ville de propriétaires, puisque ceux-ci représentent 71,3 % des logements pour l'ensemble de l'espace urbain ; cependant, la moitié d'entre eux n'ont qu'une reconnaissance coutumière de leur propriété⁵, se trouvant ainsi relégués à une situation d'insécurité résidentielle. Les logements en location n'interviennent que pour 11,1 % alors que ceux qui sont prêtés gratuitement représentent 16,5 % des logements. Hormis cette importance des propriétaires, qui est une caractéristique partagée par nombre de villes ouest-africaines et surtout latino-américaines, le prêt gratuit de logement apparaît comme une pratique courante dans la ville de Ouagadougou au détriment du statut locatif. Comparativement à Bamako, Ouagadougou présente un profil particulier sur ce dernier point. Alors que dans la capitale malienne, la location et la propriété se situent à des niveaux proches dans les années 1990, ne laissant qu'une place marginale au prêt gratuit de logement, (Bertrand, 1998 ; Rondeau, Gingras, Konaté, Marcoux, 1996), la propriété domine largement à Ouagadougou, sans être toujours reconnue, avec un secteur locatif faible.

Dans l'ensemble des quartiers lotis avant la fin des années 1990, la location supplante le prêt gratuit de logement, alors que ce dernier se place au deuxième rang derrière la propriété dans les quartiers lotis au cours des années 2000, ainsi que dans l'ensemble des quartiers non-lotis. Apparaît un lien entre l'âge du lotissement et le développement de son offre locative. De même que ce qui a pu être observé à Bamako dans les années 1990, « le pourcentage des ménages locataires diminue du centre aux périphéries » (Bertrand, 2000), mais la dynamique de la location ne s'observe pas à Ouagadougou vers les extensions récentes ou les quartiers irréguliers.

Situés au centre ou en semi-périphérie, les logements en location sont occupés pour quasiment la moitié d'entre eux par des personnes nées à l'étranger (hors Côte d'Ivoire) ; ceux qui sont nés en Côte d'Ivoire sont également logés en location, pour 19,8 % d'entre eux, comparativement aux autres catégories. Ce mode d'insertion des migrants internationaux traduit deux éléments ;

5. Ces propriétaires ont obtenu de la famille autochtone exerçant la fonction de chef de village ou de chef de terre le droit de s'installer moyennant le versement d'une somme variable selon le quartier.

contrairement aux Ouagalais ou aux migrants internes, ils ne disposent pas des réseaux familiaux et sociaux qui permettent à ces derniers d'accéder à un logement gratuit.

Du centre vers la semi-périphérie, le parc locatif se diffuse très lentement au détriment du prêt gratuit de logement. Ce gradient du statut d'occupation des logements suit la même logique que celui de la répartition des migrants : les migrants internationaux se localisent dans les parties centrales et leur importance diminue au profit des migrants internes lorsque l'on s'éloigne vers la périphérie.

Tableau 3 : Lieu de naissance du référent – logement selon le statut d'occupation du logement

Statut d'occupation du logement	Lieu de naissance du référent-logement			
	Ouagadougou	Burkina Faso hors Ouagadougou	À l'étranger hors Côte d'Ivoire	Côte d'Ivoire
En propriété	74,2%	73,3%	37,7%	55,5%
En location	6,6%	9,5%	48,2%	19,8%
En prêt gratuit	18,3%	16,1%	12,8%	19,4%
En copropriété	0,5%	0,3%	0%	0%
En colocation	0%	0,3%	1,0%	0,6%
En location-vente	0,4%	0,1%	0,3%	0%
Autre	0%	0,5%	0%	4,7%
Total	100%	100%	100%	100%

Source : Enquête « Ouaga 2009 ».

La propriété se maintient par contre à un niveau élevé dans l'ensemble de la ville ; toutefois, elle n'a pas les mêmes significations, en termes de sécurité résidentielle, dans les quartiers lotis et dans les quartiers non-lotis. Les propriétaires nés au Burkina Faso (hors Ouagadougou) sont nombreux dans les quartiers non-lotis denses (41,6 % des propriétaires de cette catégorie y résident) ainsi que dans les quartiers lotis récemment. Leur profil est relativement proche de celui des Ouagalais, même si ces derniers sont plus nombreux dans les quartiers anciennement lotis (30 % des propriétaires nés à Ouagadougou résident dans les quartiers lotis avant la fin des années 1990). Ainsi, les migrants internes, et de façon plus réduite les personnes nées à Ouagadougou, apparaissent-ils concernés par l'insécurité résidentielle ou par la difficulté d'accéder à la propriété. Certes, l'installation dans un quartier non-loti constitue le moyen d'accès au logement le moins coûteux ; mais, comme nous l'avons signalé précédemment, ce type d'installation témoigne de l'aspiration partagée à la propriété foncière.

Ainsi combinées, les variables du statut d'occupation des logements, de leur localisation et du statut migratoire de leurs référents montrent comment se différencient l'espace urbain et les logiques d'installation de ses habitants. Malgré le caractère précaire de la propriété dans les quartiers non-lotis, celle-ci

peut être vue comme une stratégie d'installation durable en ville eu égard à l'anticipation faite sur la procédure du lotissement. Inversement, malgré sa localisation centrale qui procure nombre d'avantages aux résidents, la location traduit une forme transitoire d'installation dans l'espace urbain.

Accès au logement et réseaux sociaux et familiaux : entre aide et dépendance

Par rapport à la propriété ou à la location, le prêt gratuit de logement témoigne à la fois d'une certaine insécurité résidentielle (le propriétaire peut reprendre son logement dès qu'il le souhaite), ainsi que d'une forme provisoire de résidence. Cependant, cette manière de se loger suppose que le bénéficiaire dispose de l'aide d'un réseau familial ou social (entendu ici comme ne reposant pas sur des liens de parenté). Les logements confiés en prêt gratuit se localisent à la fois dans les quartiers lotis récemment et dans les quartiers non-lotis ; cette dernière situation renvoie aux conditions de mise en place des quartiers lotis. Comme nous l'avons déjà signalé, pour qu'un logement soit recensé et intégré au processus de lotissement, il faut qu'il soit occupé ; aussi, certains propriétaires – ou investisseurs – préfèrent-ils rester dans leur logement de base, et prêter celui qu'ils construisent en secteur non-loti à un tiers, jusqu'à ce qu'il soit recensé.

Le prêt gratuit concerne surtout des individus nés à Ouagadougou, des migrants internes et des migrants nés en Côte d'Ivoire ; ceux-ci ont en commun de disposer d'un réseau familial ou social qui leur donne accès au logement. Plus de 30 % des logements prêtés le sont en effet par les frères ou les sœurs du bénéficiaire, suivis des oncles / tantes puis de liens de parenté plus lointains. Ainsi les mécanismes du prêt de logement sont-ils déterminés par l'entourage proche de l'occupant, ce qui confère une relative sécurité à ce dernier.

Cependant, il n'en reste pas moins que le prêt gratuit est à considérer comme une situation précaire de logement pour celui qui en bénéficie, car il crée une relation de dépendance entre le propriétaire non occupant et l'hébergé à titre gratuit. Alors que ce dernier est généralement considéré comme un individu qui n'a pas la possibilité d'accéder à un logement de façon autonome, il peut aussi être contraint de mettre de côté ses propres stratégies résidentielles. Une enquête qualitative auprès d'une dizaine de référents-logement en prêt gratuit a été réalisée dans les quartiers lotis de l'est de Ouagadougou ; même si elle n'est représentative ni de l'ensemble des formes du prêt gratuit, ni de la totalité de l'espace, elle a permis de mettre en évidence deux configurations de ce type d'usage, qui reposent sur la possibilité ou non pour le bénéficiaire d'accéder à un logement et sur la dépendance qui le lie au propriétaire.

H. habite avec son épouse, ses enfants et ses neveux et nièces orphelins dans la maison de son frère aîné située dans le quartier de Nioko I. Celui-ci vit en France depuis plusieurs années. Lors de l'opération de lotissement de ce quartier,

il a donné de l'argent à leur mère pour qu'elle achète une parcelle. Au décès de la mère, le conseil de famille a rendu la parcelle au grand frère de H. Celui-ci a envoyé à H. la somme nécessaire à la construction d'une maison où vivent H et sa famille. Seul membre de la fratrie à résider à Ouagadougou, H. s'occupe de la redistribution au village des envois de fonds effectués par son frère. H. et son épouse travaillent tous les deux dans l'enseignement privé. Leur situation économique ne les oblige pas à être logés gratuitement.

« C'est l'union de la famille qui fait cela. Quand je suis là, lui [son frère], il est moralement satisfait de me prêter cette maison ; et moi, je me sens protégé par mon grand frère. Donc y'a une interdépendance. Mais d'un côté, moi je suis économiquement dépendant d'eux, et eux de l'autre côté, c'est moralement simple, c'est l'esprit de fraternité. » (5 septembre 2008, Nioko I).

Nécessité de s'occuper des membres de la famille et position de cadet sont étroitement liées à l'occupation du logement. En l'absence des parents, ses grands frères lui ont confié la charge de la famille résidant à Ouagadougou (les neveux orphelins) ou au village : bénéficiaire d'un logement gratuit constitue pour lui un allègement partiel de cette charge par rapport à sa situation économique. Le contrat moral entre les frères, sous-tendu par les règles de parenté, crée une relation de dépendance qui empêche H. d'accéder à l'autonomie résidentielle.

Le lien de parenté, et surtout le rapport aîné / cadet, est fondamental ici dans la compréhension du prêt gratuit. Alors que les bénéficiaires sont dans des situations économiques variées, qui pourraient leur permettre d'accéder à leur propre logement, l'obligation morale les contraint à s'installer selon ce mode provisoire de logement. La dépendance économique, toujours présente, est supplantée par une dépendance morale.

La situation de ceux qui bénéficient d'un logement prêté par un propriétaire qui n'est pas un parent est assez différente. La dépendance économique est plus forte. Migrant interne arrivé à Ouagadougou depuis une dizaine d'années, M. a d'abord habité dans la cour familiale. Puis, il a obtenu la gestion d'un kiosque⁶ et au fil du temps, il a commencé à passer la nuit dans le kiosque. Comme celui-ci ne fonctionnait pas, il a dû fermer. À ce moment-là, le frère du propriétaire du kiosque lui a prêté une chambre gratuitement dans la cour attenante. Depuis la fermeture du kiosque, M. multiplie les petits emplois... Sa situation économique ne lui permet pas d'accéder à un logement, y compris dans un quartier non-loti. Le propriétaire du logement ne lui a pas donné d'échéance ni de conditions particulières pour bénéficier de ce logement. Alors qu'il aurait la possibilité de rejoindre la cour de sa famille, M. préfère rester dans ce logement où il se trouve plus indépendant. La possibilité offerte à M. de se loger gratuitement en vertu d'une relation amicale lui permet d'échapper aux contraintes de la cohabitation avec l'entourage familial.

6. Un kiosque est un lieu où l'on fait de la petite restauration (café, thé, pain, omelette).

Ainsi, le prêt gratuit, du moins dans les quartiers lotis, recouvre des situations assez différentes les unes des autres, mais dont le point commun reste la dépendance. Celle-ci enferme l'individu dans un système d'obligations, et peut le bloquer dans la réalisation de ses propres stratégies, tout en lui rendant momentanément service. Par ailleurs, les personnes logées ainsi gratuitement se retrouvent dans des logements qui ne correspondent pas forcément à leur situation économique actuelle, même lorsqu'il ne s'agit que d'une chambre, et ils évitent la relégation aux marges de la ville.

Si le fait d'être logé gratuitement suppose de bénéficier d'un réseau familial ou social, l'accès au logement des migrants internationaux, nouveaux arrivants, peut être facilité par la connaissance de résidents pouvant leur apporter un soutien. Les personnes nées en Côte d'Ivoire ont ceci en commun que leurs parents eux-mêmes avaient quitté le Burkina Faso pour s'installer en Côte d'Ivoire et qu'il s'agit pour elles de « migration de retour » : elles représentent 6,6 % de la population totale de Ouagadougou en 2009.

Comparativement aux autres catégories, ces natifs de Côte d'Ivoire occupent une situation intermédiaire en matière de logement ; contrairement aux autres migrants internationaux, ils occupent des logements prêtés gratuitement dans une proportion quasi-équivalente à celle des logements en location (cf. tableau 3) : prêt de logement et locatif réunissent chacun environ 20 % des personnes nées en Côte d'Ivoire. La majorité d'entre eux se retrouve pourtant propriétaire dans les quartiers lotis récemment ou dans les quartiers non-lotis denses. Les conditions du retour au Burkina Faso et la présence ou non d'un réseau familial dans la ville sont parties prenantes de ces différences d'installation.

Sans revenir ici sur les particularités de cette migration (Bredeloup, 2003 ; Zongo, 2003), nous nous centrerons sur les conditions de leur installation à Ouagadougou. Une enquête qualitative auprès de 92 individus nés en Côte d'Ivoire et revenus au Burkina Faso entre la fin des années 1980 et 2009 a été réalisée.

Population jeune, ces migrants arrivent généralement à Ouagadougou sans leurs parents : certains directement, d'autres après des épisodes résidentiels dans d'autres villes du pays. Rares sont ceux qui n'ont aucun membre de leur famille à Ouagadougou. Pourtant, dans bien des cas, ces liens ne suffisent pas pour s'installer.

« Lorsque je devais arriver ici, là aussi c'est une histoire. Lorsque je devais arriver, le père a appelé quelqu'un de ses amis, un cousin qui est directeur d'école à Pissy. Il lui avait dit que j'allais arriver, qu'il n'y avait pas de problème. Quand je suis arrivé, je suis allé le voir. Tout d'abord il m'a demandé si j'avais de l'argent sur moi, de lui remettre parce que Ouagadougou c'est difficile... Et quand je lui ai dit que mon père m'a remis juste le transport, il m'a fait comprendre qu'il n'avait pas de logement pour moi. Donc j'ai appelé tous les oncles, j'ai frappé à toutes les portes ici, j'ai pas eu quelqu'un. J'étais obligé de cohabiter avec des gens. Avec B. S. que j'ai connu depuis Adzopé [ville de Côte d'Ivoire], qui était déjà ici avant moi. Il est présentement au campus. Y'a mon oncle H. B. dans le temps, je l'ai appelé, je lui ai expliqué la situation, il m'a dit que chez lui

il n'y avait pas de logement. J'ai cherché à le rencontrer, il a refusé, il travaille dans un ministère ici ». (A., Ouagadougou).

Les parcours du type de celui de A. sont nombreux : qu'ils arrivent pour étudier à l'université ou pour exercer leur métier, ces jeunes migrants se retrouvent souvent livrés à eux-mêmes. Ils sont dans l'incapacité de mobiliser leur réseau familial présent à Ouagadougou, qu'ils ne connaissent pas directement dans bien des cas. Avec le temps, les liens entre les parents en Côte d'Ivoire et la famille restée au Burkina Faso se sont distendus. Or, dans un contexte de difficultés économiques croissantes, auquel s'ajoute un ressentiment envers une population qui a migré depuis longtemps en Côte d'Ivoire sans forcément soutenir ceux qui sont restés, rares sont ceux qui acceptent d'accueillir ces nouveaux arrivants. En l'absence de soutien familial, ceux-ci se tournent vers d'autres types de liens et de solidarité, et notamment vers les liens constitués en migration. L'expérience migratoire, « l'origine ivoirienne » commune, constitue la base du lien qui permet d'accéder au logement et à l'emploi.

Si l'on met cet exemple en regard des logés à titre gratuit décrits précédemment, la différence la plus importante est que les uns bénéficient d'un réseau familial auquel les autres n'ont pas accès. Ici, le réseau social d'entraide offre la possibilité d'accéder à un logement à moindre coût, selon le principe de partage des charges. Alors que ces jeunes migrants de retour de Côte d'Ivoire connaissent une situation économique légèrement meilleure que les natifs de Ouagadougou ou que les migrants internes, ils sont pourtant plus nombreux en logement locatif, dont ils peuvent éventuellement partager le coût.

Se combinant à la variable migratoire, le type de réseau social auquel l'individu a accès influence largement les formes de l'installation en ville. Lorsque l'entraide se fonde sur des liens familiaux proches, elle crée un système de dépendance et d'obligations fortes, mais offre la possibilité d'accéder à la gratuité du logement. Lorsque les liens sont amicaux ou fondés sur un passé migratoire commun, l'entraide permet d'accéder à un logement marchand et d'en partager les charges.

CONCLUSION

Dans un contexte de croissance urbaine forte, nourrie en grande partie par les migrations internes et internationales depuis les 20 dernières années, la question du logement et de sa localisation dans l'espace urbain constitue un enjeu fondamental pour les habitants de Ouagadougou. Les choix résidentiels ont été analysés ici, à partir de quatre variables : les âges des quartiers et la distinction entre les quartiers lotis et les quartiers non-lotis, la composition de la corésidence des logements, et leur statut d'occupation. Ces trois variables ont été observées à l'aune des migrations et des mobilités intra-urbaines des référents-logement. Cette approche a permis de mettre l'accent sur les conditions de logement ainsi

que sur les modes d'insertion en ville de la population par le logement. Une autre mesure possible de la différenciation résidentielle, permise aussi par cette enquête, serait de se centrer sur les caractéristiques socio-économiques des habitants, leur trajectoire migratoire ou même leurs pratiques urbaines. En se centrant sur les choix résidentiels, et les conditions du logement, l'objectif a été de montrer comment cette simple lecture met en évidence les logiques de différenciation de l'espace urbain, dans un contexte de croissance forte.

À l'échelle de l'ensemble du territoire ouagalais, la distinction classique entre centre et périphéries ne recouvre pas mieux qu'ailleurs celle des quartiers lotis et des quartiers non-lotis. Elle ne joue dans l'analyse que si l'on s'attache à la localisation des migrants, internes et internationaux, et à celle des locataires. Alors que les migrants internes sont relégués dans les quartiers périphériques, les migrants internationaux occupent une position plus centrale, surtout dans des logements en location. Cette relégation aux marges de la ville peut être mise en relation avec l'efficacité des réseaux sociaux et familiaux dont les uns et les autres disposent à l'intérieur comme à l'extérieur de l'espace urbain. La location apparaît, quant à elle, comme un mode d'occupation privilégié pour ceux qui ne peuvent bénéficier de l'entraide familiale.

Cependant, cette relégation des migrants internes dans les quartiers périphériques, plus spécifiquement dans les quartiers non-lotis, est à nuancer. Ces quartiers ne sont pas réservés aux migrants, et nombre de Ouagalais de naissance choisissent de s'y installer à la suite d'une mobilité intra-urbaine qui les mène vers ces zones depuis les quartiers centraux. Les procédures de régularisation des quartiers non-lotis sont à l'origine d'une partie de ces flux : dans un contexte où l'offre immobilière est réduite et coûteuse, la « voie des non-lotis » constitue un moyen privilégié d'accéder à la sécurité foncière.

Ainsi, les périphéries urbaines ne peuvent être envisagées uniquement comme des espaces de relégation ; en témoignent les mobilités intra-urbaines qui s'orientent du Nord vers le Sud de la ville, le caractère attractif du Sud étant indépendant du type de quartier. Le statut foncier des quartiers ne constitue pas un critère pour juger de leur attractivité. La proximité d'un espace périphérique par rapport à un quartier dynamique peut avoir un effet attractif sur celui-ci : s'y installent ceux qui n'ont pas accès aux zones en expansion, espérant se rapprocher d'un pôle d'emploi possible.

Les dynamiques migratoires et résidentielles à l'œuvre à Ouagadougou montrent donc la complexification relative de son espace et nuancent une lecture binaire des oppositions centre / périphérie ou loti / non loti. Ces trajectoires dessinées par les habitants n'expriment pas du désordre, mais relèvent de choix. Elles soulignent les inégalités qui pourraient s'accroître dans le futur de l'agglomération : inégalité entre qui se voit attribuer une parcelle et qui se trouve contraint de se réinstaller dans un quartier non loti toujours plus

éloigné ; inégalité de destination entre des mobilités intra-urbaines qui profitent de l'attractivité de certains quartiers et des migrations internes qui n'ont d'autres débouchés que les quartiers non-lotés ; inégalités entre ces migrants de retour de Côte d'Ivoire qui bénéficient d'un logement gratuit et ceux qui, ne disposant d'aucun réseau familial, s'installent en location.

Les dynamiques actuelles de Ouagadougou amènent à suivre l'émergence d'un processus de ségrégation résidentielle et de ses impacts sur les acteurs de l'étalement urbain.

BIBLIOGRAPHIE

- Bertrand M., 2000, « Mouvement résidentiel à Bamako : mobilité structurée, circulation fragmentée dans l'espace urbain » in Dureau F., Dupont V., Lelièvre E., Lévy J.-P., Lulle T. (dir.), *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, pp. 155-163.
- Bertrand M., 1999, « Bamako (Mali) : habitat de cour et mobilités résidentielles », *Espace, Populations, Sociétés*, n°1, pp. 119-138.
- Bertrand M., 1998, « Marchés fonciers en transition : le cas de Bamako (Mali) », *Annales de Géographie*, 107 (602), pp. 381-409.
- Bonvalet C., Dureau F., 2000, « Les modes d'habiter : des choix sous contraintes », in Dureau F., Dupont V., Lelièvre E., Lévy J.-P., Lulle T. (dir.), *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, pp. 131-153
- Boyer F., Delaunay D. (coord.), 2009, *Ouaga 2009, Peuplement de Ouagadougou et développement urbain*, Rapport provisoire, 250 p.
- Bredeloup S., 2003, « La Côte d'Ivoire ou l'étrange destin de l'étranger », *Revue européenne des migrations internationales*, n° 2, vol. 19, <http://remi.revues.org/index461.html>
- Durand-Lasserre A., 1988, « Le logement des pauvres dans les villes du Tiers-Monde. Crise actuelle et réponses », n° 116, vol. xxix, *Revue Tiers Monde*, pp. 1195-1214
- Dureau F., Lévy J.-P. (dir.), 2002, *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*, Paris, L'Harmattan, 411 p.
- Hien P. C., Compaoré M. (dir), 2006, *Histoire de Ouagadougou des origines à nos jours*, Ouagadougou, DIST (CNRST), 373 p.
- Jaglin S., Le Bris E., Marie A., Osmont A., Ouattara A., Ouedraogo J. P., Piron M., Poussi M., Sanou B., 1992, *Les enjeux des extensions urbaines à Ouagadougou (Burkina Faso) 1984-1990*, Compte-rendu de fin d'étude d'une recherche financée par le ministère de la Recherche et de la technologie, 228 p.
- Le Bris E., Massiah G., 1996, « Des villes aux mégapoles » in Paquot T. (dir.), *Le Monde des villes. Panorama urbain de la planète*, éditions Complexe, pp. 29-43.
- Le Bris E., Marie A., Osmont A., Sinou A., 1987, *Famille et résidence dans les villes africaines. Dakar, Bamako, Saint Louis, Lomé*, L'Harmattan, 268 p.
- Rondeau C., Gingras L., Konaté K. M., Marcoux R., 1996, « Propriétaires ou hébergés ? À propos des difficultés à saisir le statut résidentiel à Bamako », *Canadian Journal of African Studies*, 30 (3), pp. 409-423.
- Zongo M., 2003, « La diaspora burkinabè en Côte d'Ivoire : trajectoire historique, recomposition des dynamiques migratoires et rapport avec le pays d'origine », *Revue africaine de sociologie*, vol. 7, n° 2, http://www.codesria.org/French/publications/asr_content/asr7_2_03.htm